

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT HUIT AOUT

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaire de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 3/3 BIS AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY A ROSNY SOUS BOIS (93110), agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffié, es-qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris,

Désignée à cette fonction par ordonnance sur requête du Président du tribunal de grande instance de Bobigny en date 2 janvier 2018 et prorogée à cette fonction depuis cette date par ordonnances des 2 janvier 2019, 31 décembre 2019, 19 janvier 2021, 18 janvier 2023, 5 janvier et 31 décembre 2024.

Ayant pour Avocat constitué :

GLC ASSOCIES

Comparant par Maître Florence Louis

Avocat inscrit au Barreau de la Seine saint Denis

3, rue Charles Auray – 93500 PANTIN

Tél. : 01.41.50.06.80

Laquelle se constitue sur la présente poursuite et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie

Et pour Avocat plaidant :

La SELARL JCD Avocats

Société d'Avocats, prise en la personne de Maître Grégoire Azzaro

Avocat au Barreau de Paris

81 rue de Monceau – 75008 Paris

Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 / Fax : +33 (0)1 56 29 29 39

E-mail : gazzaro@jcd-avocats.com

Toque : C 880

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 21 novembre 2024 par la chambre 5, section 2 du tribunal judiciaire de Bobigny (RG 24/00422), signifié le 13 janvier 2025, définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel délivré le 5 mars 2025
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 4 août 2025.

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens sis à **Rosny-sous-Bois (93110) 3 / 3 bis avenue du Président Kennedy**, dans un ensemble immobilier comprenant :

Un bâtiment « A »

En façade, aux alignements actuels de la Rue des Marnaudes et du plan coupé et compris entre l'avenue du Président Kennedy et la limite séparative Nord, élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de trois étages carrés et d'un quatrième étage mansardé sous combles.

Un bâtiment « B »

Compris d'une part, entre l'alignement actuel de l'avenue du Président Kennedy et la limite séparative Nord et d'autre part entre la limite séparative Est de partiellement au bâtiment « A » élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages carrés, sous combles.

Un bâtiment « C »

*Accolé au bâtiment « B » élevé sur sous-sol, d'un simple rez-de-chaussée.
Une cour sur le reste de la parcelle.*

L'ensemble immobilier cadastré section G n° 58 pour une contenance de 2 ares 50 centiares.

LOT N°53 :

*Au rez-de-chaussée, porte droite dans l'entrée B commune, **UN APPARTEMENT** comprenant entrée, salle à manger, deux chambres, cuisine, wc, dégagement.*

Et les cinq cent soixante-huit / dix millièmes (568/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N°75 :

*Au sous-sol escalier B, **UNE CAVE**.*

Et les treize / dix millièmes (13/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lesdits droits et biens appartiennent à

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour le **28 aout 2025 à 16 heures 50 à ROSNY SOUS BOIS(93110), au 3 bis avenue du Président Kennedy au re de chaussée droite de l'entrée de l'immeuble**, où là étant, en présence en présence de **technicien de la société ARIANE ENVIRONNEMENT**, un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE, deux témoins majeurs, j'ai procédé comme suit :

Sur place, je suis reçue par **occupante à titre gratuit du logement**,

Cette dernière me permet l'accès mais ne souhaite pas qu'il soit pris de clichés photographiques.

L'appartement se compose d'une entrée, d'une cuisine, d'une pièce de vie, d'un couloir desservant une salle de douche, deux chambres.

Entrée :

Revêtement sol, carrelage, lequel est en bon état.

La peinture des murs et du faux plafond est également en bon état.

Les murs sont également entoilés pour partie à main droite.

Je constate la présence d'un petit spot lumineux au niveau du plafond, le disjoncteur, le boîtier de fusibles.

A main gauche de l'entrée, on accède à la cuisine sans porte.

Cuisine :

Au sol, je note la présence d'un revêtement stratifié sur carrelage, type linoleum, en bon état.

Les murs sont intégralement faïencés, également en bon état et le faux plafond, en revêtement peinture en bon état, est équipé de deux spots points lumineux.

Il existe également :

- une fenêtre un vantail PVC ;
- une bouche d'aération en partie haute ;
- une cuisine équipée, éléments hauts, éléments bas avec plaques ;
- un évier intégré un bac avec un égouttoir.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

Sur la partie droite de l'entrée, il existe une porte pleine avec un bloc poignée en place, lequel est équipé d'une serrure, au moment, non fonctionnel.

Pièce de vie :

Au sol, le revêtement de la pièce de vie est en carrelage en assez bon état.

Les murs sont entoilés, peints, également en bon état.

Le plafond, avec une corniche et une rosace centrale, est également peint.

Il existe :

- un point lumineux, douille + ampoule ;
- deux points lumineux muraux ;
- des prises électriques.

Couloir :

Ensuite, une porte pleine, laquelle dessert un couloir, qui, lui-même, dessert chambres et salle de bains.

Le couloir, au sol je note un revêtement carrelage, lequel est en bon état.

Les murs sont entoilés, peints, également en bon état.

Le faux plafond est peint, avec des points lumineux type spot halogène.

Un petit convecteur électrique de marque ATLANTIC.

Chambre :

Il existe une chambre à main droite, sans porte.

Le sol est revêtu d'un carrelage en bon état.

Les murs sont entoilés, peints, également en très bon état.

Le plafond est revêtu de dalles thermo brûlées peintes et équipé de quatre spots halogènes.

Une fenêtre à deux vantaux poursuit cet équipement avec un verre en double vitrage avec volets métalliques persiennes, un convecteur électrique.

Deuxième chambre :

Porte pleine, bloc poignée en place.

Au sol, je note la présence d'un carrelage, lequel est en bon état.

Les murs présentent également soit une peinture, soit entoilés, peints, également en très bon état.

Le plafond est revêtu de dalles thermo brûlées peintes, également en bon état, présentant, quant à elle, quatre points lumineux type spot halogène.

Sur ce bien, l'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres deux vantaux, en double vitrage PVC, avec volets métalliques type persiennes.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

Prises électriques également en place.

Dans le couloir :

Il existe une fenêtre un vantail PVC avec bouche d'aération en partie haute et petits barreaux de protection par rapport au rez-de-chaussée.

Salle de bains :

Je constate la présence d'une porte pleine avec un bloc poignée en place.

Au sol, je constate la présence d'un carrelage.

Les murs sont intégralement faïencés, en état.

Le faux plafond qui est neuf, en cours de rénovation en BA13 hydrofugé, est en état.

Eléments d'équipement :

- un petit ballon d'eau chaude de marque ALTEC ;
- un double WC anglaise avec abattant ;
- une arrivée évacuation d'eau pour machine à laver ;
- un lavabo colonne avec un mitigeur et une cabine de douche ;
- un radiateur sèche-serviettes de type ACOVA.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

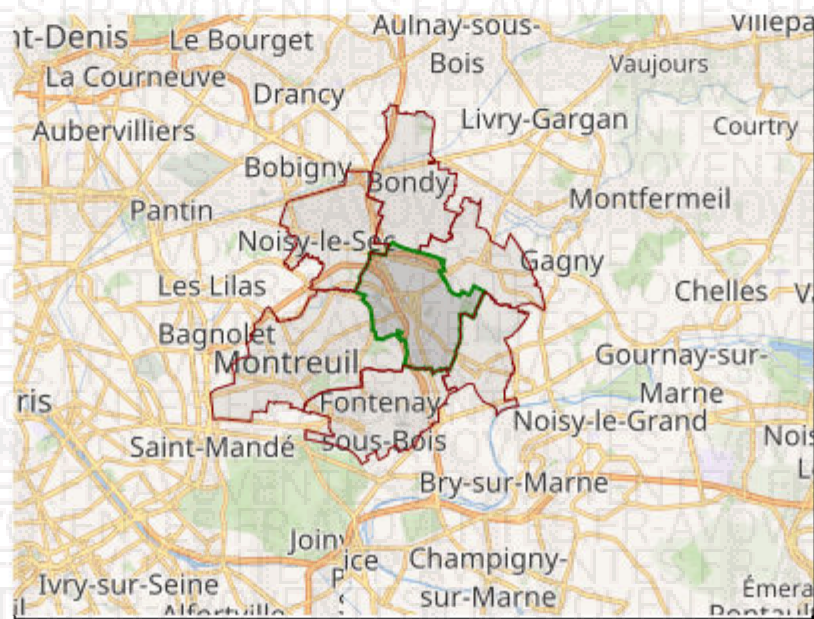
GÉNÉRALITÉS

L'eau chaude est assurée par une chaudière et le chauffage est électrique.

Je n'ai pu obtenir le montant de la taxe foncière.

L'immeuble date des années 20-30 et est en état général très moyen.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC



ROSNY SOUS BOIS

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Le Raincy
Intercommunauté	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris Grand Est
Maire Mandat	J 2020-2026
Code postal	93110
Gentilé	Rosnéens et rosnoise (s)
Population	45 947 hab. (2022 en évolution de +1,18 % par rapport à 2016) Densité 7 774 hab./km ²

Rosny sous bois est située à l'est de [Paris](#), à 12 km du centre de la capitale et à 6 km de la [porte de Bagnolet](#), la ville s'étend sur une vallée et les flancs de deux plateaux, dont celui [d'Avron](#).

La ville est située dans le Sud de la [Seine-Saint-Denis](#) et est limitrophe du [Val-de-Marne](#) avec [Fontenay-sous-Bois](#). Par la route, l'[aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle](#) est situé à 18 km au nord-est, tandis que l'[aéroport de Paris-Orly](#) est situé à 23 km au sud-ouest.

Les communes limitrophes sont [Bondy](#), [Fontenay-sous-Bois](#), [Montreuil](#), [Neuilly-Plaisance](#), [Noisy-le-Sec](#) et [Villemomble](#).

Rosny-sous-Bois est traversée par l'[A86](#) et l'[A3](#), qui sont accessibles par l'[échangeur de Rosny](#). La ville hébergeait le [Centre national d'information routière](#), chargé d'informer les automobilistes sur les conditions de circulation, jusqu'à sa fermeture en 2016.

Deux gares de la [ligne E du RER](#) desservent la ville :

- [Rosny-sous-Bois](#)
- [Rosny-Bois-Perrier](#)

Trois stations de la [ligne 11 du métro de Paris](#) desservent la ville :

- [La Dhuis](#)
- [Coteaux Beauclair](#)
- [Rosny - Bois-Perrier](#) (terminus, qui accueillera aussi la future [ligne 15](#))

La commune de Rosny-sous-Bois est desservie par de nombreuses lignes du [réseau de bus RATP](#). La ville possède également le [réseau de bus Titus](#), aux dessertes exclusivement intracommunales.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

42505653-MC

====
Pendant la durée de mes constatations, j'ai procédé au mesurage des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 18 heures 05.
====

De retour à mon Étude j'ai procédé à la rédaction du présent procès-verbal en y insérant les clichés photographiques pris sur place.

Durée des opérations :

- temps passé sur place : 1 h 15 minutes,
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 30.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte 7 feuilles



Fabienne ALLAIRE
Commissaire de Justice