KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX-SEPT FEVRIER
A 14 H 30
Durée : 2h05

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires PARC-EN-SEINE, îlot C9, situé 5 voie de Seine à VILLENEUVE-LE-ROI (VAL-DE-MARNE).
Représenté par son syndic, le cabinet COULON IMMO CITY, inscrit au RCS sous le n° 301 159 919, dont le siège social est situé 47, avenue de la République à CHOISY-LE-ROI.

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à [redacted], il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 5, voie de Seine à VILLENEUVE-LE-ROI, au rez-de-chaussée, porte gauche, correspondant au lot de copropriété n° 12, accessoirisé d'un emplacement de parking n° 2504, correspondant au lot de copropriété n° 78.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SUCY-EN-BRIE EN DATE DU 22 MAI 2023.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRÉTEIL EN DATE DU 7 FEVRIER 2025.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 26 JANVIER 2026.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour 5, voie de Seine à VILLENEUVE-LE-ROI (Val-De-Marne).

Et là étant, en présence de AVOVENTES expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et en présence de AVOVENTES serrurier de la société SDT95, j'ai procédé aux constatations suivantes

CONSTATATIONS



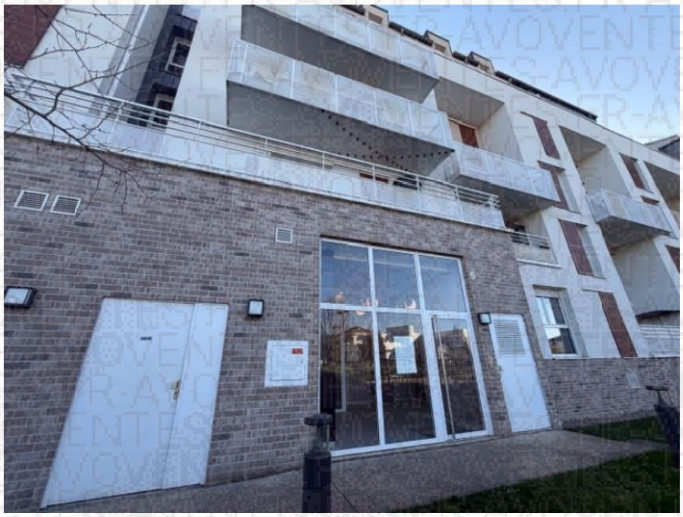
Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué AVOVENTES par lettre recommandée avec accusé de réception et n'ayant aucune réponse, je me suis présentée accompagnée de témoins.

A mon arrivée, l'accès à la résidence s'effectue sur rue par un digicode.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

L'accès au hall s'effectue par un digicode et l'accès aux parties communes s'effectue par un interphone. Les parties communes sont neuves et en bon état.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





Le palier comporte sept portes de logement.

Je frappe à la porte, personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Immédiatement après l'ouverture forcée, je rencontre une femme dans les lieux qui m'indique être AVOVENTES **Elle m'indique vivre dans les lieux depuis le mois de septembre 2025 avec un enfant de treize ans et en contrepartie d'un règlement de 650 euros en espèces auprès d'un ami de** AVOVENTES **Elle m'indique que** AVOVENTES **serait parti vivre à l'étranger.**

Distribution :

La porte d'entrée dessert un dégagement qui dessert lui-même :
- Une salle d'eau;
- Un salon avec cuisine ouverte;
- Un escalier qui mène à l'étage.

A l'étage il y a deux chambres, une salle de bains, des toilettes et un dégagement.

DESCRIPTION

Toutes les fenêtres du logement sont en PVC et double vitrage.

DEGAGEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE

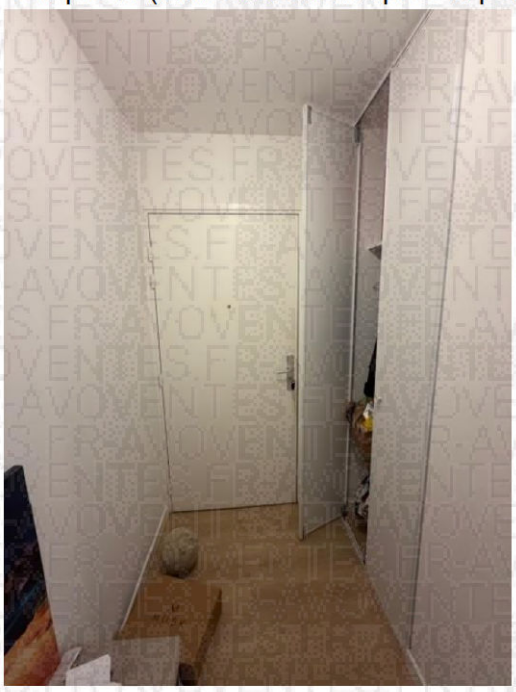
Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Eléments d'équipement :

- Un placard et une armoire abritant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur. (Immédiatement après la porte palière)

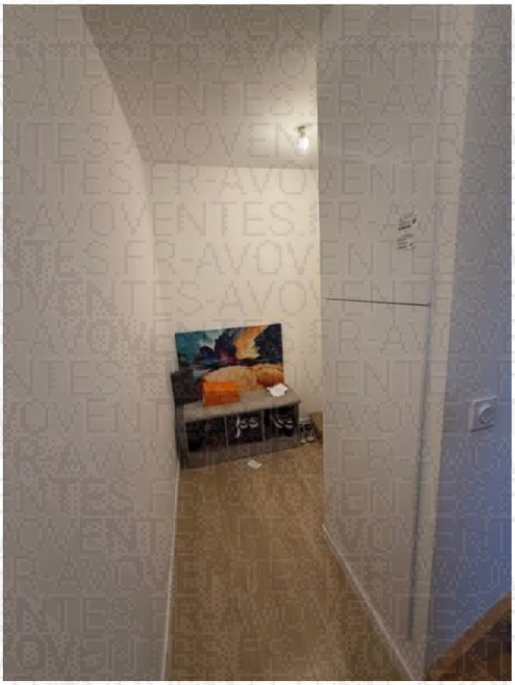




STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

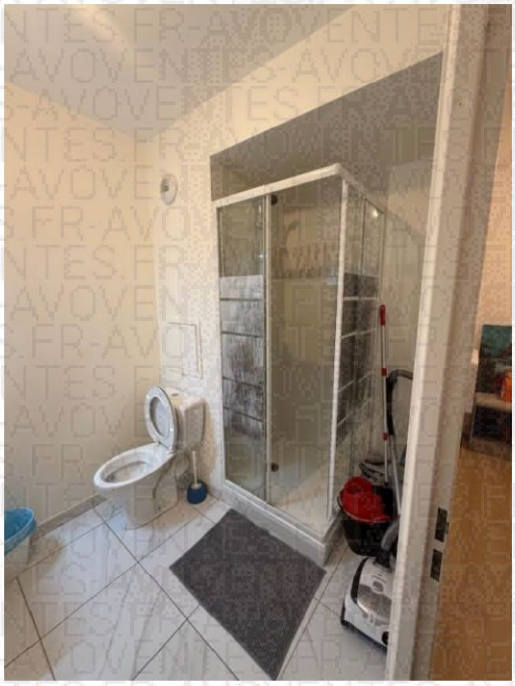
Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur de type sèche-serviettes.
- Un bac de douche avec parois.
- Une grille de ventilation en partie haute.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet stratifié à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de papier peint et de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

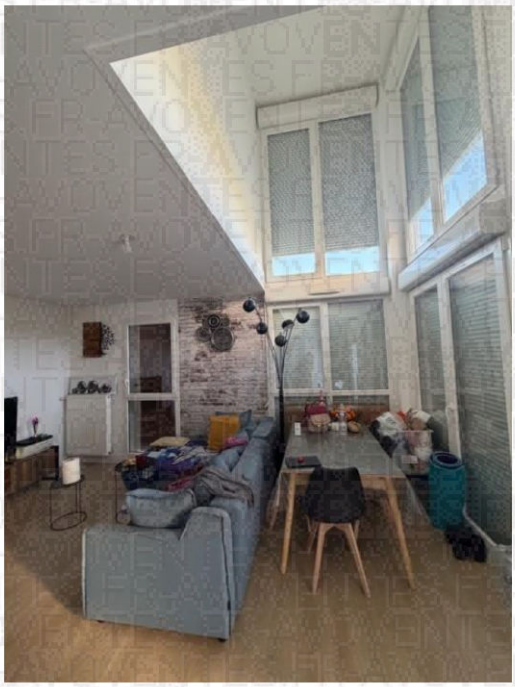
La pièce prend jour par :

- une porte-fenêtre à simple battant,
- une porte-fenêtre à deux battants,
- une fenêtre avec deux battants dont un fixe, équipée en partie inférieure de fenêtres fixes.
- une fenêtre à simple battant, équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure.
- une porte-fenêtre à deux battants et une porte-fenêtre à deux battants dont un fixe en partie supérieure.

Les volets des portes-fenêtres en partie supérieure sont électriques et ceux situés en partie inférieure sont à ouvertures manuelles.

Eléments d'équipement :

- Deux radiateurs.





STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





Depuis le salon, il est possible d'accéder à un balcon.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

CUISINE

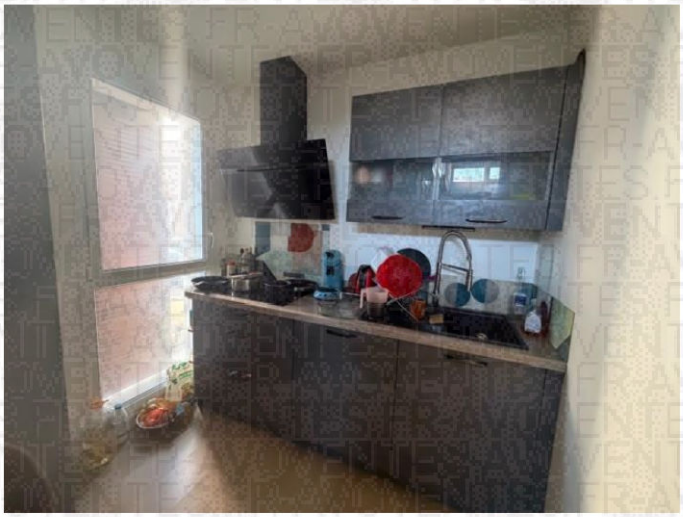
Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour, par une fenêtre à simple battant, équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure.

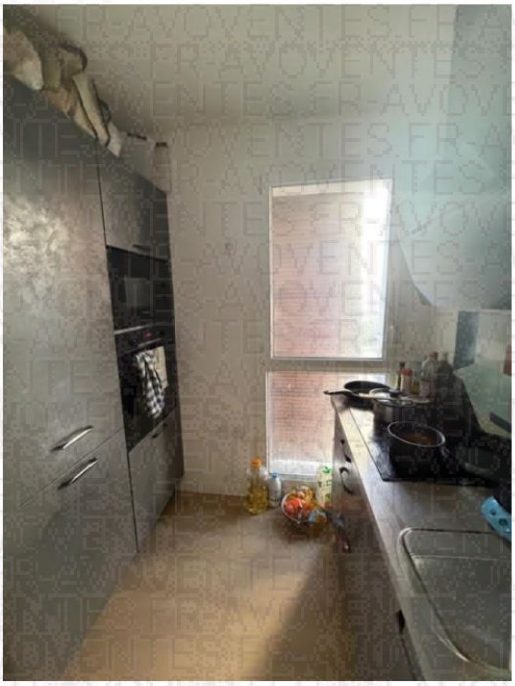
Depuis la cuisine, il est possible d'accéder au balcon.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





STANDARD : 01.45.28.29.67

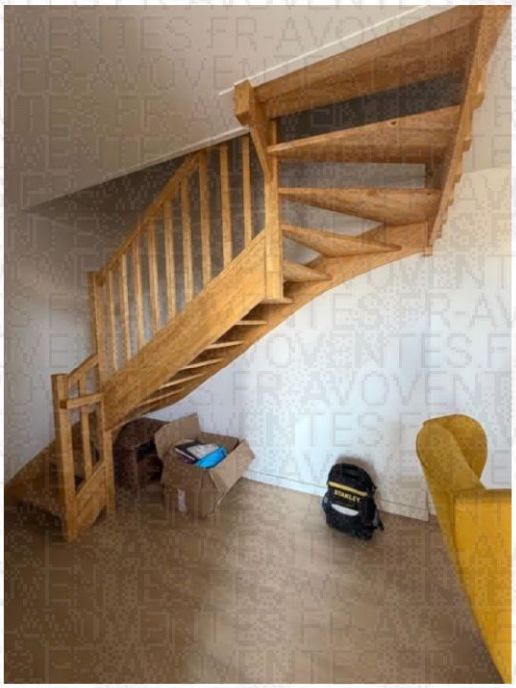
contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

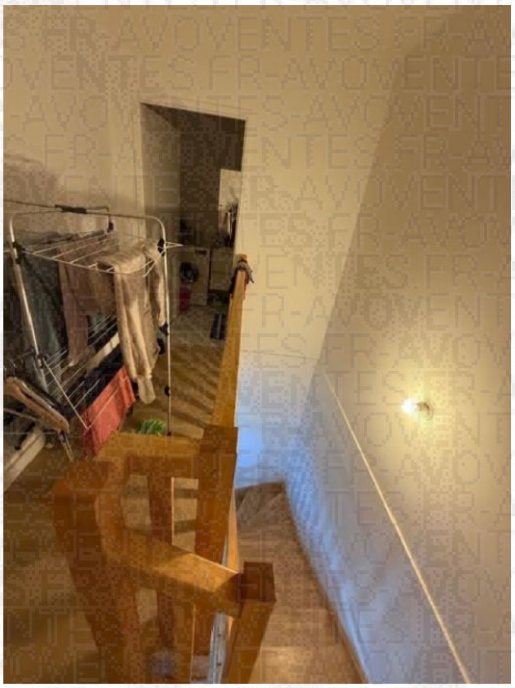
CAGE D'ESCALIER QUI MENE A L'ETAGE

Les marches sont en bois, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.





STANDARD : 01.45.28.29.67

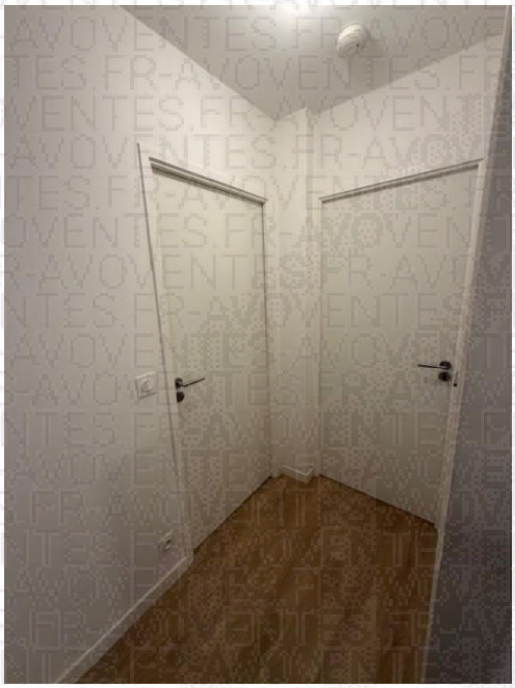
contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

PALIER DU PREMIER ETAGE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

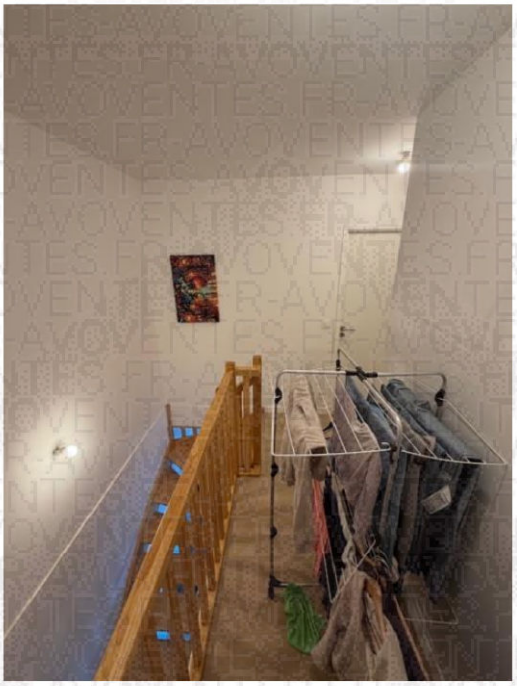
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

CHAMBRE N°1

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

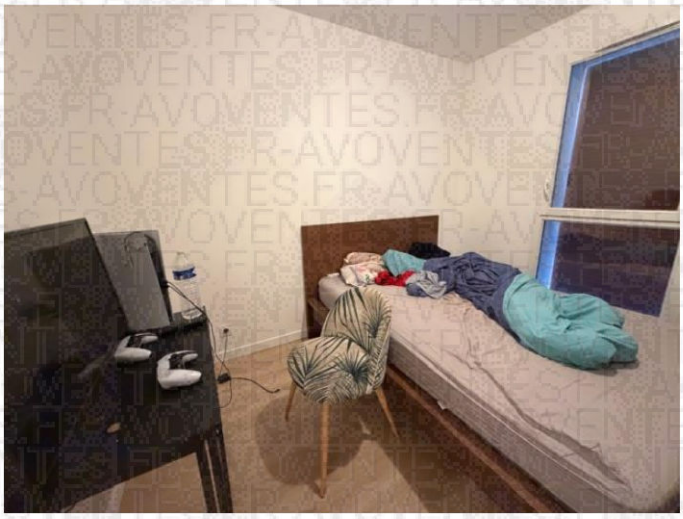
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure. La fenêtre comporte des volets en bois coulissants.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.

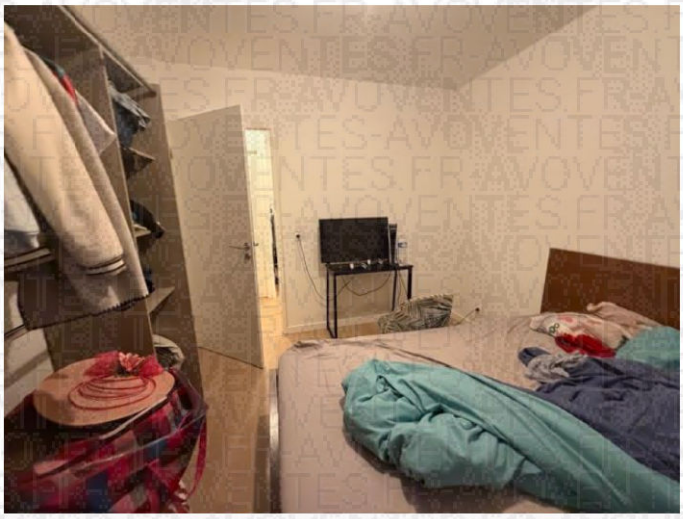




STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

CHAMBRE N°2

Le sol est recouvert de parquet stratifié, en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

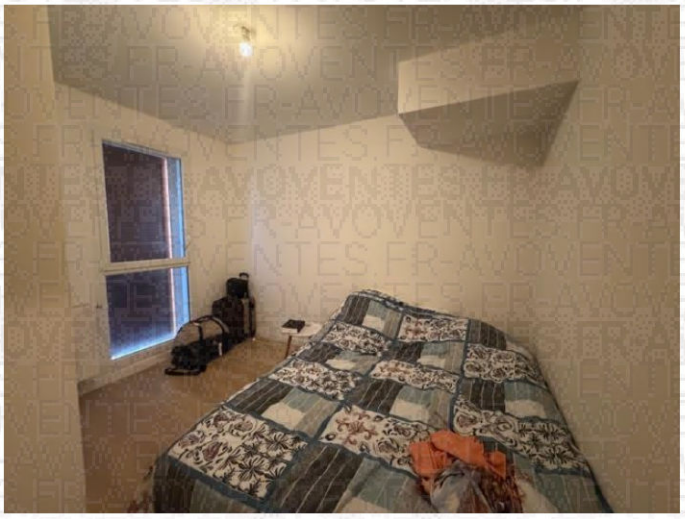
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure. La fenêtre comporte des volets en bois coulissants.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

WC

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.
- Une grille d'aération en partie haute.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur de type sèche-serviettes.
- Une grille de ventilation en partie haute.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

PLACE EN SOUS-SOL N°2504

La place est longue mais comporte une canalisation en fond.

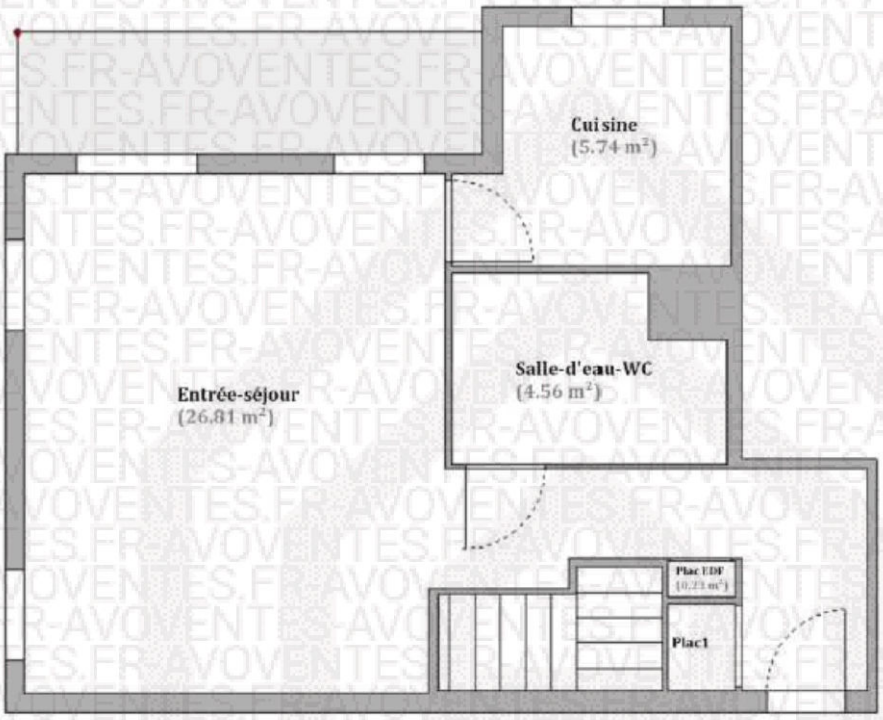


KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

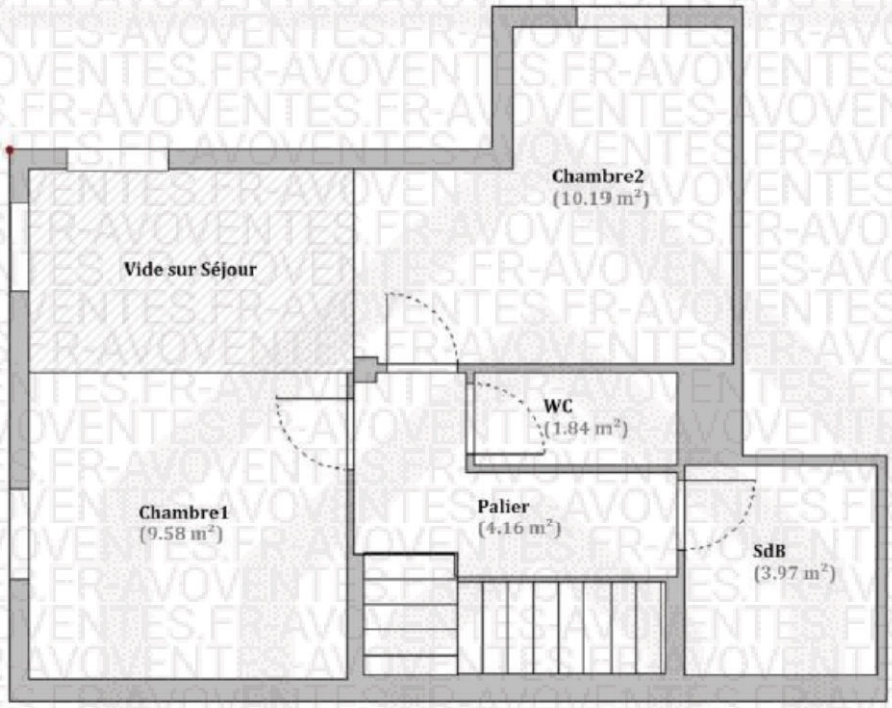
PLAN :



Rez-de-chaussée

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr



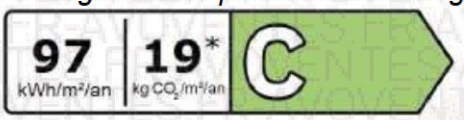
1er étage

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 67,65m² loi carrez et 73,17m²*
- *Le diagnostic de performance énergétique*



- *L'état des risques et pollutions*

Résumé des conditions d'occupation :
Occupation sans bail

-

- Durée détaillée des opérations :
- - organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- - opérations sur place : 50 minutes
- - mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 45 minutes

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

