

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE TREIZE MAI

A LA REQUETE DE :

SCP Philippe CAZENAVE
Huissiers de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58
s.c.p.cazenave@wanadoo.fr
R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

**à PARIS (75) De nationalité Française, domicilié 43 RUE DES
PLANTES 91470 FORGES LES BAINS**

**Ayant pour avocat postulant la SELARL MAKOSSO ORHON
FERNANDES-BENCHETRIT, agissant par Maître Harry ORHON, avocat
au Barreau du Val de Marne, domicilié 15 boulevard de Strasbourg 94130
NOGENT SUR MARNE,**

**Et ayant pour avocat plaidant Maître René-Louis PETRELLI, avocat au
Barreau de Paris, domicilié 164 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS**

En vertu d'une ordonnance rendue sur requête en matière de licitation, par le Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 19 avril 2022, me commettant pour faire procéder à la description des lieux et aux diagnostics d'usage ainsi qu'à la visite des lieux préalablement à la vente des biens ci-après désignés :

- un ensemble immobilier dépendant de la propriété sise à VILLEMOMBLE (Seine Saint Denis), 25 avenue Marie, (immeuble entier) élevé partie sur vide sanitaire et partie sur sous-sol divisé en caves et locaux communs, d'un rez-de chaussée comprenant deux appartements de deux pièces et deux étages carrés comprenant chacun un appartement de trois pièces et un appartement de deux pièces,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

***Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice Associé domicilié 14 Place
Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,***

Me rends aujourd'hui à VILLEMOMBLE (93), 25 avenue Marie, où en présence du géomètre expert, du serrurier requis et de deux témoins où je peux procéder aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS (lot n°5 de la vente)

SYNDIC DE COPROPRIETE

Il n'y a pas de copropriété, dont pas de syndic de copropriété.

L'immeuble entier est géré par le Cabinet FONCIA AGEXIA, 17 avenue de la Résistance au RAINCY (93340)

OCCUPATION :

1°) Appartement au rez de chaussée droite

L'appartement est vide et vacant

2°) Appartement au rez de chaussée gauche :

L'appartement est loué depuis le 3 juin 2010 à Monsieur Paul CIOBARU et Madame Irimia DOINA pour un montant mensuel de 705 euros dont 155 euros de provisions pour charges.

Monsieur et Madame CIOBANU vivent dans l'appartement avec leur fils.

3°) Appartement 1er étage droite :

L'appartement est vide et vacant.

4°) Appartement 1er étage gauche :

L'appartement est loué depuis le 15 décembre 2003 à]
sa fille, pour un montant de 850
(dont 129 euros de provisions pour charges

5°) Appartement au 2ème étage porte droite :

L'appartement est loué depuis le 2 décembre 2016 à _____, sa fille, pour un montant de 772 euros plus 224 euros de provisions pour charges

6°) Appartement au 2ème étage porte gauche :

L'appartement est loué depuis le 18 mai 2018 à _____ et _____, son épouse, pour un montant mensuel de 753 euros et 170 euros de provision pour charges

Tous les contrats de location sont annexés au procès-verbal

QUARTIER :

Le quartier est à la limite de la ville du RAINCY.

La gare SNCF du Raincy est à 10 minutes à pied.

Le centre ville du Raincy est à 10 minutes à pied.

C'est un quartier calme, très résidentiel, uniquement construit de pavillons et d'immeubles bas.

Un petit parc, le parc Carette, est situé au pied de l'immeuble.

Le marché du Raincy est situé à 5 minutes à pied.

IMMEUBLE : (photos 1 à 18 et 136 à 140)



Un mur de clôture et une grille ferment l'immeuble sur la rue.

Le portail d'accès piéton est en bon état.

Un portail d'accès véhicule est en bon état,

Une aire de jardin entoure l'immeuble, entretenue à minima.

C'est un bel immeuble des années 1970.

Tous les appartements sont prolongés par de larges balcons.

Le ravalement, les sous faces des balcons, les protections en plexiglass des balcons sont très usagés, entretenus à minima.

Tous les éléments de décoration des parties communes sont d'origine, très usagés.

Il n'y a pas d'ascenseur.

Les portes palières, les baies vitrées sur rue, les volets roulants sont d'origine, en état d'usage.

Une allée latérale mène aux boîtes fermées et au local poubelles extérieur.

Les portes des boîtes en bois sont très usagées.

DESCRIPTION DES SIX APPARTEMENTS

Appartement au 2ème étage porte gauche (PANCU) (photos 19 à 35)

La porte palière est en bon état, la serrure blindée est en bon état

Séjour sur rue et balcon :

La double porte vitrée est en bon état

Le parquet est en bon état

Les peintures sont en bon état d'usage

Les baies vitrées et les volets roulants sont en bon état d'usage

Le balcon et les plaques de protection sont en état d'usage

Salle d'eau :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont en bon état

Les carrelages sur les murs sont en bon état

La petite fenêtre haute est en bon état

Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état

Le bac de douche et la robinetterie sont en bon état

Dégagement :

Le parquet est en bon état

Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont en bon état

Les peintures sont en bon état

Le wc est en bon état

Chambre :

La porte est en bon état
Le parquet est en bon état
La baie vitrée et le volet roulant en bon état d'usage
Les placards d'origine sont en état d'usage

Cuisine :

Le parquet est en bon état
Les peintures sont en bon état
La fenêtre est en bon état
Les placards et le plan de travail sont en bon état
L'évier et sa robinetterie sont en bon état

Appartement 2ème étage droite (ATTIA) (photos 36 à 60)

La porte palière est en bon état d'usage, sa serrure fonctionne

Entrée :

Le parquet est d'origine, usagé,
Les peintures sont en état d'usage

Débarras :

Le parquet est d'origine, usagé

Séjour :

Le parquet est d'origine, en état d'usage
Les peintures sont en bon état d'usage
Les baies vitrées et les volets roulants sont d'origine, en bon état d'usage

Chambre attenante :

La porte est en bon état
Le parquet est d'origine en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état d'usage
Le balcon extérieur et ses plaques de protection sont en état d'usage

Salle d'eau :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état
Le bac de douche et la robinetterie sont en bon état
La fenêtre haute est en bon état

Dégagement :

Le parquet d'origine est en état d'usage
Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont d'origine, en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état
Le petit lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage
Le wc est en bon état d'usage

Cuisine :

La porte vitrée est en bon état
Les carrelages au sol sont d'origine, en état d'usage
Les carrelages sur les murs sont en bon état d'usage
Les fenêtre en PV est en bon état
Les placards sont en état d'usage, ils intègrent l'évier et des éléments de cuisine

Chambre :

La porte et en bon état
Le parquet d'origine est en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état
La baie vitrée en PVC est en bon état
Les placards d'origine sont en état d'usage

Appartement au rez de chaussée à droite (libre) (photos 61 à 93)

La porte palière est en bon état, la serrure blindée est en bon état

Séjour sur rue et balcon :

La double porte vitrée est en bon état

Le parquet est en bon état

Les peintures sont en bon état d'usage

Les baies vitrées et les volets roulants sont en bon état d'usage

Le balcon est brut, cimenté, sans rambarde

Salle d'eau :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont en bon état

Les carrelages sur les murs sont en bon état

La petite fenêtre haute est en bon état

Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état

Le bac de douche et la robinetterie sont en bon état

Dégagement :

Le parquet est en bon état

Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont en bon état

Les peintures sont en bon état

Le wc est en bon état

Chambre :

La porte est en bon état

Le parquet est en bon état

La fenêtre en PVC et le volet sont en bon état d'usage

Les placards d'origine sont en état d'usage

Cuisine :

Les carrelages sont en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état
Les placards et le plan de travail sont en bon état
L'évier et sa robinetterie sont en bon état

Appartement au premier étage à droite (libre) (photos 94 à 112)

La porte palière est en bon état d'usage, sa serrure fonctionne

Entrée :

Le parquet est d'origine, usagé,
Les peintures sont en état d'usage

Débarras :

Le parquet est d'origine, usagé

Séjour :

Le parquet est d'origine, en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état d'usage
Les baies vitrées et les volets roulants sont d'origine, en bon état d'usage

Chambre attenante :

La porte est en bon état
Le parquet est d'origine en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état d'usage
Le balcon extérieur et ses plaques de protection sont en état d'usage

Salle d'eau :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol anciens sont en bon état d'usage
Les carrelages sur les murs anciens sont en bon état d'usage
Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état
Le bac de douche et la robinetterie sont en bon état

La fenêtre haute est en bon état

Dégagement :

Le parquet d'origine est en état d'usage

Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont d'origine, en bon état d'usage

Les peintures sont en bon état

Le petit lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage

Le wc est en bon état d'usage

Cuisine :

La porte vitrée est en bon état

Les carrelages au sol sont d'origine, en état d'usage

Les carrelages sur les murs sont en bon état d'usage

Les fenêtre en PV est en bon état

Les placards sont en état d'usage, ils intègrent l'évier et des éléments de cuisine

Chambre :

La porte et en bon état

Le parquet d'origine est en bon état d'usage

Les peintures sont en bon état

La baie vitrée en PVC est en bon état

Les placards d'origine sont en état d'usage

Appartement au 1er étage à gauche (Pallard et Jacopin) (photos 113 à

La porte palière est en bon état, la serrure blindée est en bon état

Séjour sur rue et balcon :

La double porte vitrée est usagé

Le parquet d'origine est en bon état

Les peintures sont en bon état d'usage

Les baies vitrées et les volets roulants sont en bon état d'usage
Le balcon et les plaques de protection sont en état d'usage, des plaques sont fissurées

Salle d'eau :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
La petite fenêtre haute est en bon état
Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état
La baignoire et la robinetterie sont en bon état

Dégagement :

Le parquet est usagé
Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont usagés
Les peintures sont en bon état, abîmées en partie basse
Le wc est en bon état
Le petit lavabo et sa robinetterie fonctionne

Chambre :

La porte est en bon état
Le parquet est usagé
La baie vitrée en PVC et le volet roulant en bon état d'usage
Les placards d'origine sont en état d'usage

Cuisine :

Le carrelage au sol est en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état
Les placards et le plan de travail sont en bon état
L'évier et sa robinetterie sont en bon état

Appartement au rez de chaussée gauche (CIOBANU ET IRIMIA) (photos 141 à 165)

La porte palière est en bon état d'usage, sa serrure fonctionne

Entrée :

Le parquet est en bon état d'usage
Les peintures sont en état d'usage

Débarras :

Le parquet est en bon état d'usage

Séjour :

Le parquet est en bon état
Les peintures sont en bon état d'usage
Les baies vitrées et les volets roulants sont d'origine, en bon état d'usage
Le balcon extérieur est brut, cimenté et sans rambarde

Salle d'eau :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
Le meuble lavabo et sa robinetterie sont en bon état
Le bac de douche et la robinetterie sont en bon état
La fenêtre haute en PVC est en bon état
Le plafond est écaillé

Dégagement :

Le parquet est en bon état
Les peintures sont en bon état

Wc :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont d'origine, en bon état d'usage
Les peintures sont en bon état
Le petit lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage

Le wc est en bon état d'usage

Cuisine :

La porte vitrée est en bon état

Les carrelages au sol sont d'origine, en état d'usage

Les carrelages sur les murs sont en bon état d'usage

Les fenêtre en PVC est en bon état

Les placards sont en état d'usage, ils intègrent l'évier et des éléments de cuisine

Chambre :

La porte et en bon état

Le parquet d'origine est en bon état d'usage

Les peintures sont en bon état

La baie vitrée en PVC est en bon état

Les placards d'origine sont en état d'usage

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR TREIZE PAGES

COUT : NEUF CENT TRENTE DEUX EUROS ET 18 CENTIMES