



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE HUIT JUIN  
A 15 H 00**

### **A LA REQUETE DE :**

**Crédit Immobilier de France Développement**, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, inscrit au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28, rue de Madrid 75008 PARIS.

*Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,*

### **LEQUEL M'EXPOSE :**

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à \_\_\_\_\_, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 53, avenue de Rigny à BRY-SUR-MARNE (VAL DE MARNE), au troisième étage du bâtiment B, escalier 2, correspondant au lot de copropriété n°40 et comprenant, selon le fichier immobilier, une entrée, une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains et des WC, accessoirisé, au sous-sol, escalier 2, d'une cave portant le n°109 et correspondant au lot de copropriété n°109.

### **EN AGISSANT EN VERTU DE :**

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE KLEIN MONTEZIN EN DATE DU 08 DECEMBRE 2006.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 11 MAI 2022.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :**



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour dans les lieux saisis, et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### CONSTATATIONS



A mon arrivée, je constate que l'appartement dont \_\_\_\_\_ est propriétaire est situé au sein du bâtiment dénommé B4, au quatrième étage à gauche, porte 48.

Je frappe à la porte et \_\_\_\_\_ m'ouvre. Il m'autorise à procéder à mes opérations de description. Je précise que, préalablement à mes opérations de ce jour, j'ai pris rendez-vous avec la partie saisie.

✓ \_\_\_\_\_ m'indique que l'immeuble comporte quatre niveaux, que sa cave est située au rez-de-chaussée et qu'il n'y a pas de sous-sol dans l'immeuble.





- ✓ *Il m'indique vivre seul dans les lieux.*
- ✓ *Il me déclare que les charges de copropriété sont de 900 € par trimestre, ces dernières comprenant l'entretien des parties communes, le salaire du gardien, le chauffage et la production d'eau. La taxe foncière est d'environ 1000 €.*
- ✓ *Il m'indique qu'un appel de fonds spécial est réalisé actuellement en vue des travaux de clôture de la copropriété. Ces travaux ont été votés et sont en cours de paiement.*
- ✓ *Il me précise également qu'un ravalement a eu lieu sur la copropriété il y a environ 2 ou 3 ans.*
- ✓ *Il m'informe enfin avoir fait réaliser une estimation de son appartement par une agence l'année dernière, laquelle a estimé son bien entre 230 000 € (fourchette basse) et 270 000 € (fourchette haute)*

*Les parties communes sont en bon état d'entretien.*

*L'immeuble ne comporte pas d'ascenseur.*

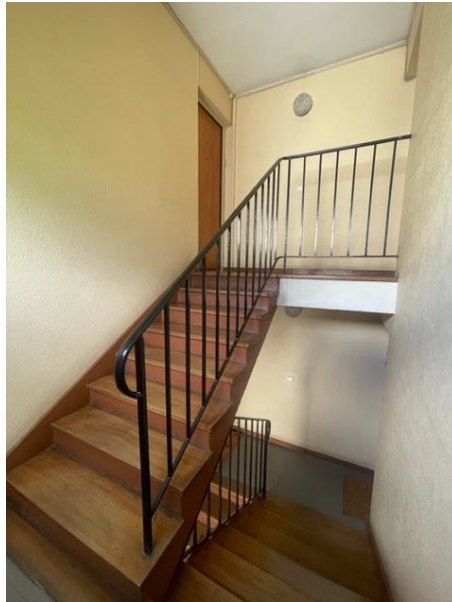
*La copropriété bénéficie des services d'un gardien.*

*L'accès au hall de l'immeuble s'effectue au moyen d'un digicode.*

**Le syndic de l'immeuble est la société JOFFARD située à NOGENT-SUR-MARNE.**

### **PARTIES COMMUNES**





**Distribution :**

*La porte d'entrée de l'appartement dessert un couloir de distribution qui dessert lui-même :*

- Première porte à gauche : une cuisine ;
- Deuxième porte à gauche : les WC ;
- Troisième porte à gauche : une salle de bains ;





- 
- Dernière porte à gauche : une chambre ;
  - Première porte à droite : le salon ;
  - Deuxième porte à droite : une chambre ;

### DESCRIPTION

#### HALL D'ENTREE ET COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





---

## CUISINE

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

*Elément d'équipement :*

- Une chaudière pour la production d'eau chaude.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr







---

## **SALON**

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. La peinture se décolle par plaques.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.

La pièce prend également jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite porte-fenêtre donne accès à un balcon.

*Eléments d'équipement :*

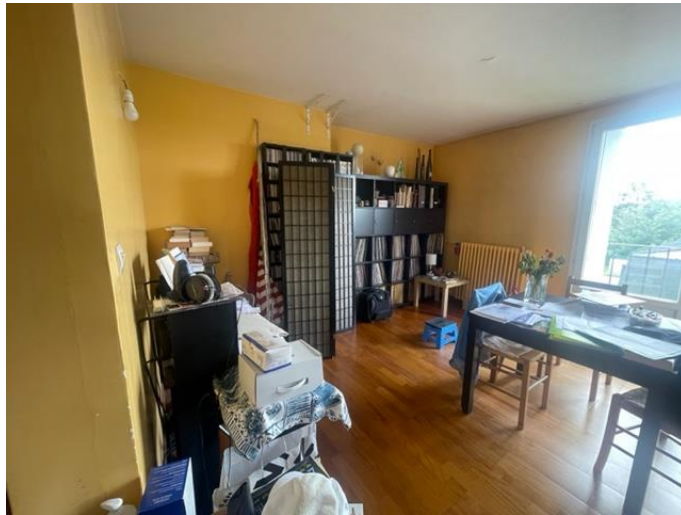
- Deux radiateurs.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



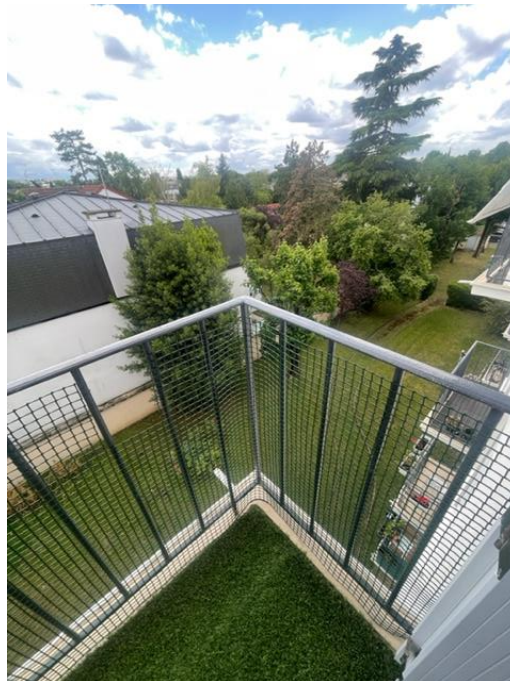
TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



## WC

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2 m, en état d'usure très avancée. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette à l'anglaise, une grille d'aération.





---

### **SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont entièrement carrelés, en état d'usure avancée et plus particulièrement autour de la baignoire.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée et plus particulièrement au-dessus de la baignoire.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

*Eléments d'équipement :*

- Une baignoire.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

### CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de parquet 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 deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.

*Elément d'équipement :*

- Un radiateur.





STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





### **CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.

*Eléments d'équipement :*

- *Un radiateur.*
- *Une grille d'aération.*
- *Un placard.*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



PLAN





---

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

- *Le certificat de surface privative pour 61,46 m<sup>2</sup> loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions.*

**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**

