

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE DIX-NEUF DECEMBRE
A 15 H 30
Durée :3h05**

A LA REQUETE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL CIC, inscrit au RCS de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est situé 6, avenue de Provence à PARIS (75009).

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 la maison d'habitation située 27, avenue de la Garenne de Fontenay 93270 SEVRAN, cadastrée section AA n°60.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE COMMERCE DE BOBIGNY EN DATE DU 04 OCTOBRE 2016.
- UN ARRET D'APPEL DE LA COUR D'APPEL DE PARIS EN DATE DU 18 MAI 2018.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 05 DECEMBRE 2023.
- 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, 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,



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour au 27, avenue de la Garenne de Fontenay 93270 SEVRAN

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue le 13 décembre 2023 au 27, avenue de la Garenne de Fontenay 93270 SEVRAN où j'ai pu identifier la présence de dans les lieux. Je l'ai ensuite convoqué par LRAR pour les opérations de ce jour.

Sur place, ce jour, je rencontre cette dernière qui m'autorise à procéder à mes opérations de description.

✓ *Elle m'indique vivre seule dans les lieux.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

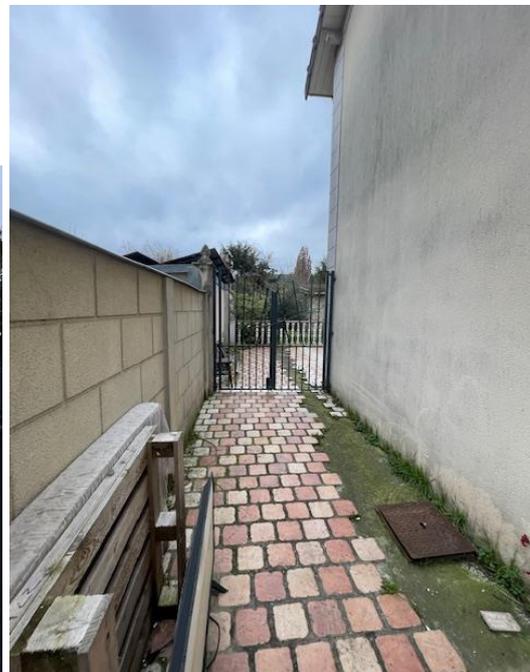
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- ✓ Elle m'indique ne pas avoir de contrat de location et ne pas régler d'indemnités d'occupation en raison des importantes dettes qu'elle a réglées en lieu et place de ce dernier.
- ✓ Elle m'indique que la surélévation du pavillon et la création de la dépendance dans le jardin n'ont pas été déclarés en mairie.

On accède à la parcelle au moyen d'un portail métallique qui donne accès, sur la droite, à une petite terrasse et, au fond en face, à une allée pavée qui dessert un deuxième portail métallique qui permet d'accéder à une terrasse et à une dépendance.



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

PHOTOGRAPHIES DU JARDIN ARRIERE



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Distribution MAISON PRINCIPALE :

La porte d'entrée principale de la maison, en bois, dessert une pièce principale avec cuisine ouverte et enfilade de la pièce principale, des toilettes sur la gauche.

Au fond à gauche, des escaliers permettent d'accéder à l'étage.

Au fond en face, une porte permet d'accéder à la terrasse et à la dépendance dans le jardin.

Au fond à droite, une porte permet l'accès à la cuisine.

DESCRIPTION DU REZ-DE-CHAUSSEE



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

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

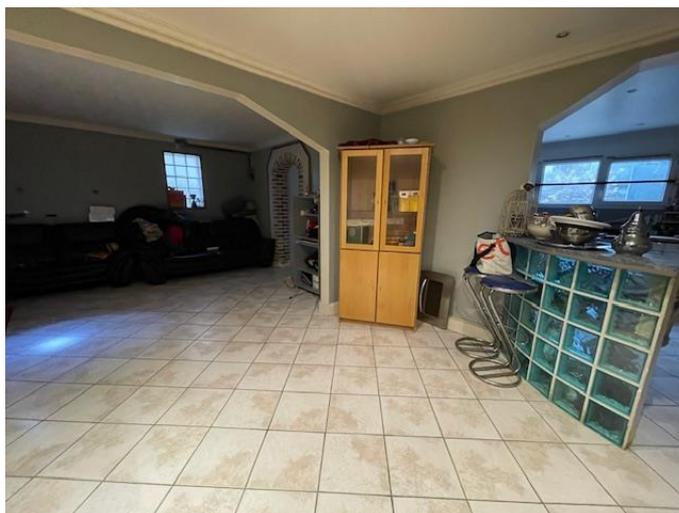
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

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

Elle prend également jour par une fenêtre à deux battants ainsi que par quinze pavés de verre dormant.

Il n'y a pas de radiateur dans cette pièce.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

8

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

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

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail, de carreaux de carrelage en bon état.

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

La pièce prend jour par trois fenêtres dont une fixe, équipées de montants en PVC et de double vitrage. Il n'y a pas de volet.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

WC

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

Les murs sont carrelés en bon état.

Le plafond, situé sous la pente de l'escalier, est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un lave-mains.



STANDARD : 01.45.28.29.67

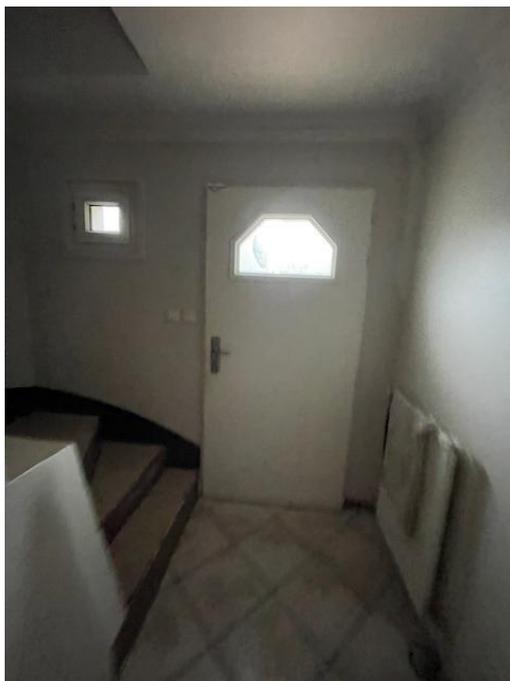
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CAGE D'ESCALIER QUI MENE A L'ETAGE

Au pied de la cage d'escalier, une porte permet d'accéder à la terrasse située à l'arrière de la maison.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les marches sont carrelées en état d'usure normale.

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

Le plafond, situé en pente, 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

DESCRIPTION DU PREMIER ETAGE

A ce niveau, se trouvent un salon, une salle de bains et une chambre.

SALON

Le sol est recouvert, à gauche, de parquet moderne en bon état et à droite, de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état. Il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

La pièce prend jour par trois fenêtres à deux battants, équipées de montants en PVC et de double vitrage, qui donnent sur l'avenue de la Garenne de Fontenay.

La pièce accueille le tableau électrique.

Eléments d'équipement :

- *Un placard.*
- *Deux radiateurs.*
- *En partie centrale, un escalier métallique permettant d'accéder aux combles.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

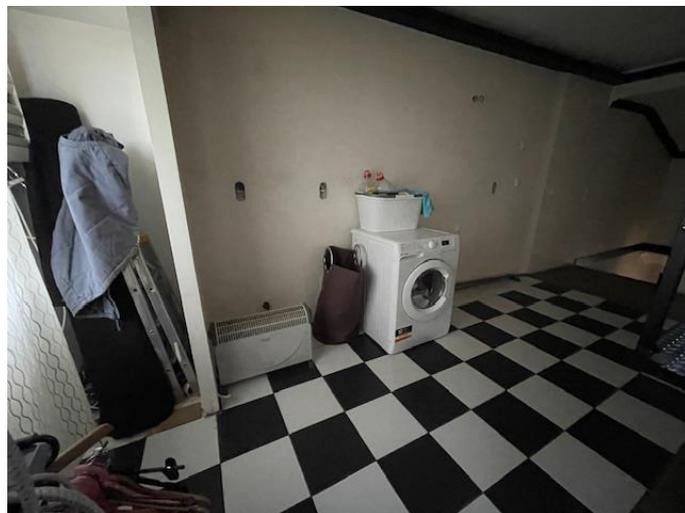


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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 DE BAINS

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. Il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, qui donne vue sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur de type sèche-serviettes.*
- *Une baignoire d'angle.*
- *Une cuvette de WC suspendue.*
- *Une cabine de douche à l'italienne à l'intérieur de laquelle se trouve un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un meuble avec une vasque.*



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

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage 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 et de double vitrage, qui donne vue sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- *Un placard.*
- *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

DESCRIPTION DES COMBLES

Il s'agit d'un grenier aménagé auquel on accède au moyen d'un escalier métallique.



En haut de cet escalier métallique, je peux voir la présence de deux pièces : l'une à usage de stockage et l'autre à usage de chambre.

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

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

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres de toit, équipées de montants en bois et de double vitrage.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



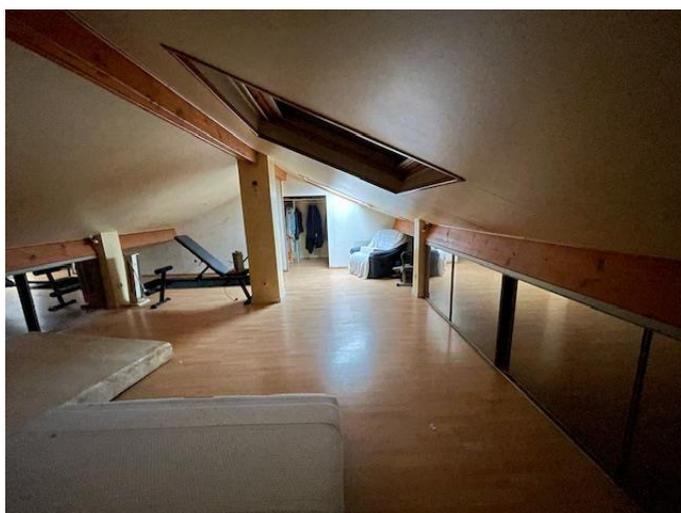
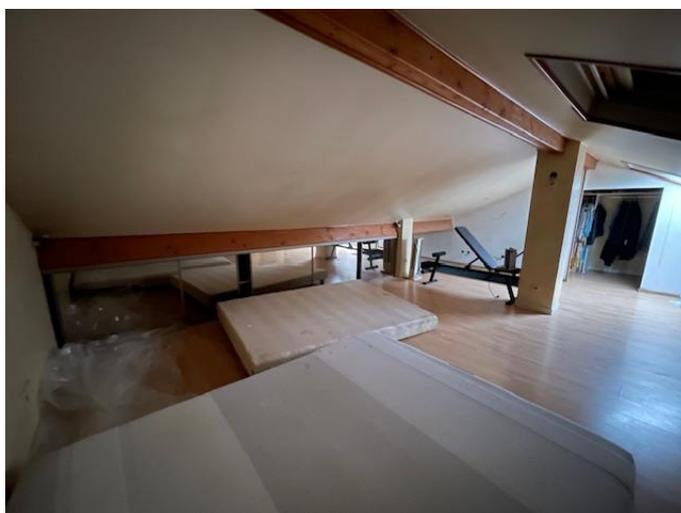
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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



PIECE A USAGE DE STOCKAGE

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Dans le jardin au fond, je constate la présence d'une petite construction. Madame Dolorès BARBOSA m'indique qu'elle n'a pas les clés.

En faisant le tour de la construction, je constate qu'il y a une fenêtre ouverte. Je pénètre par cette fenêtre et procède à la description de ladite construction.



Cette construction est libre d'occupation.

Composition du local d'habitation :

Le local se compose de : un salon avec cuisine ouverte, une salle d'eau et une chambre.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte d'entrée dessert immédiatement le salon avec cuisine ouverte.

A côté de la cuisine, à gauche, se situe la chambre.

En entrant dans le salon, immédiatement à gauche, se trouve la salle d'eau.

DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION SITUÉ AU FOND DU JARDIN

SALON AVEC CUISINE OUVERTE

Le sol est recouvert de parquet moderne, en état d'usure normale excepté en partie centrale.

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

Le plafond, situé en pente de toit, est recouvert de peinture en mauvais état avec d'importantes traces d'infiltration.

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

Elle prend également jour par la porte principale qui comporte une partie vitrée ainsi que par une vingtaine de pavés de verre dormant.

Eléments d'équipement :

- *Deux placards dont l'un abrite un compteur, un disjoncteur et un tableau électrique.*
- *Un radiateur électrique.*



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



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

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

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

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en état d'usure avancée avec des traces d'infiltration.

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 électrique.*



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 en état d'usure normale mais sales.

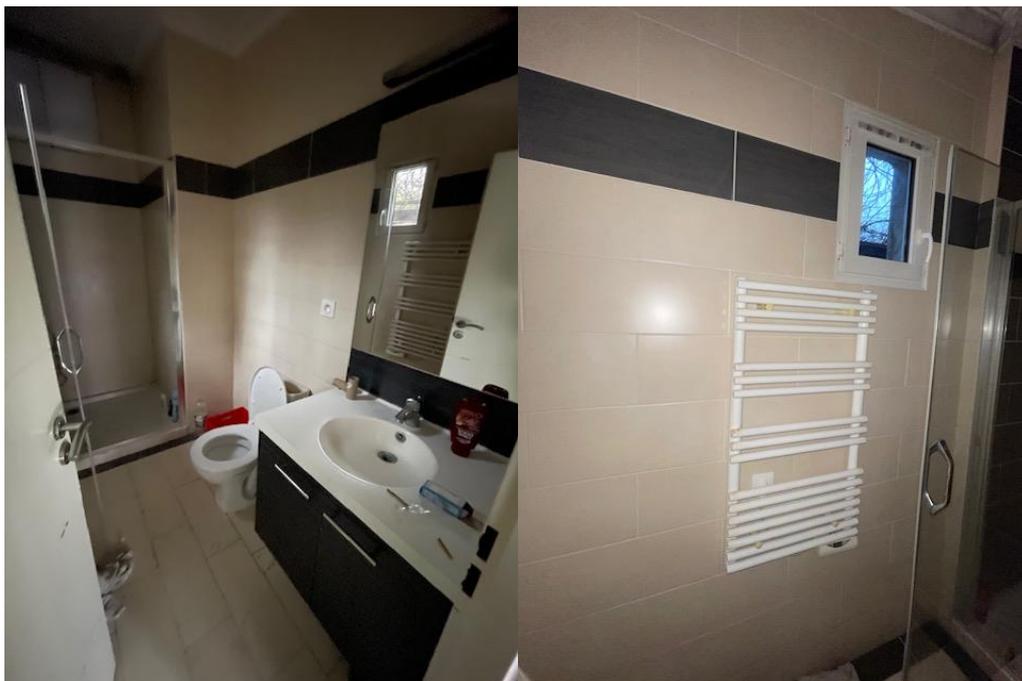
Les murs sont entièrement carrelés en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture en mauvais état avec des traces d'humidité.

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

Eléments d'équipement :

- *Une cabine de douche.*
- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Un meuble avec une vasque.*
- *Un ballon à production d'eau chaude situé dans un coffrage en hauteur dans la douche Italienne.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Dans le jardin entre la maison et la dépendance, je note la présence d'un local abritant la chaudière. L'occupante m'indique que la chaudière est hors d'usage.

Je note également la présence d'une cuisine d'été.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

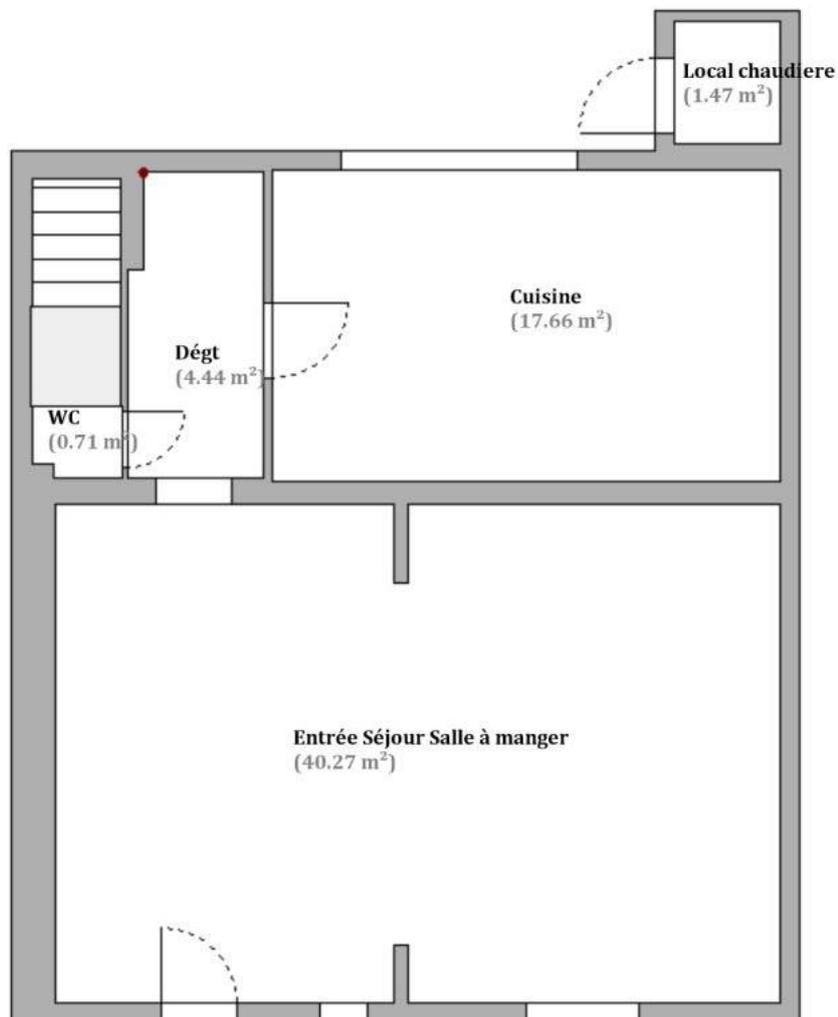
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLANS

REZ DE CHAUSSEE



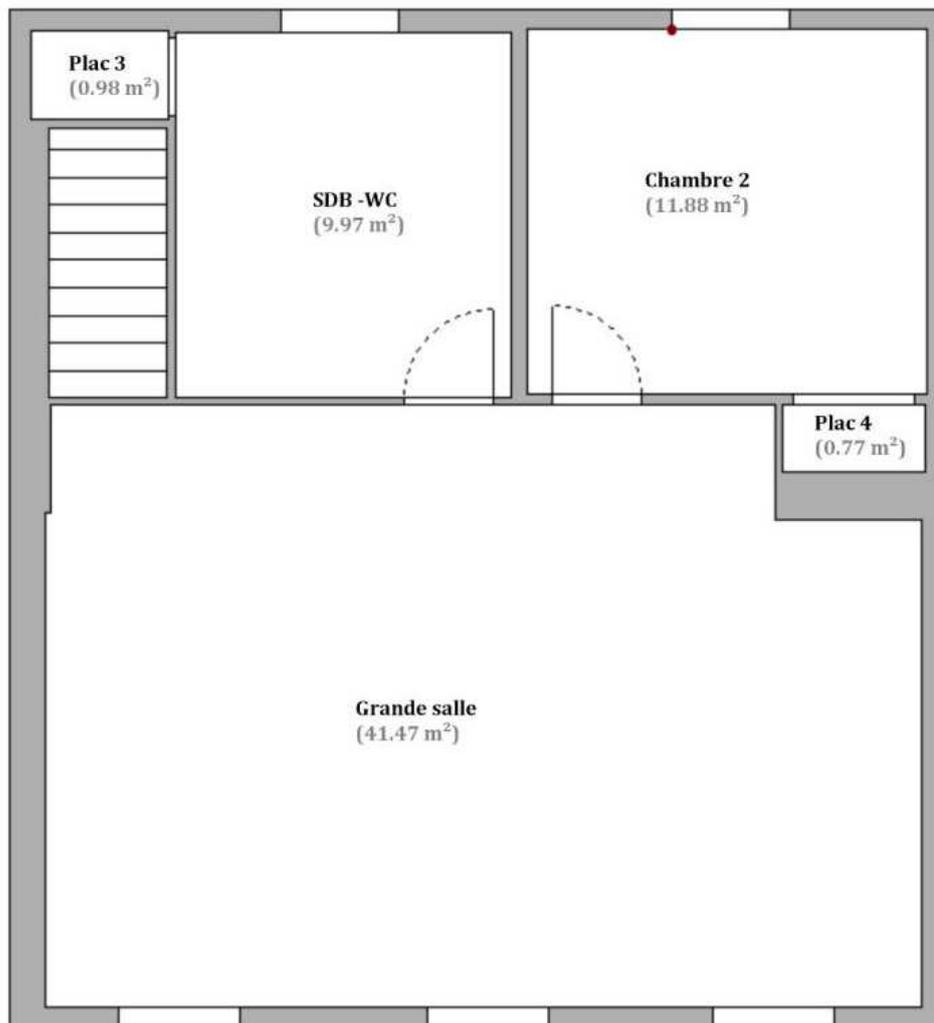
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

1^{er} étage



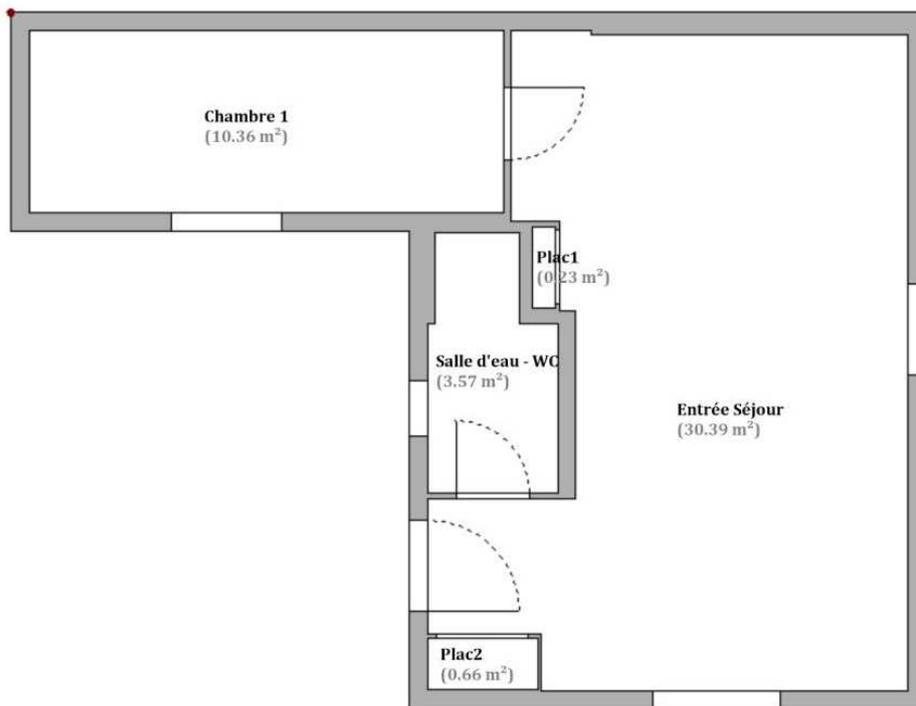
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Dépendance



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 pour 173,36 m² surface habitable totale et 174,39m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *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.*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert): 45 minutes
- opérations sur place : 1h30
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 50 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

