

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-NEUF FEVRIER
A 12 H 00
Durée : 1h40**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 5, rue d'Aurion 93110 ROSNY-SOUS-BOIS,

Représenté par son syndic, le cabinet AGENCE REGIONALE AGREG, immatriculée au RCS sous le numéro 612 031 468, dont le siège social est situé 15, rue du Général Leclerc 93110 ROSNY-SOUS-BOIS,

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, rue d'Aurion 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, au deuxième étage, porte 216, correspondant au lot de copropriété n°54.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 05 JANVIER 2022.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 05 AVRIL 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DÉLIVRÉ LE 23 JANVIER 2024.
- 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,



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour au 5, rue d'Aurion 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, au deuxième étage, porte 216,

Et là étant, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH, de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de deux témoins, Monsieur Didier MAGAL et Monsieur Frédéric D'AGOSTINO, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



Je précise que préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendu à deux reprises à l'adresse du bien sans pouvoir identifier l'occupant.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

J'ai ensuite laissé un avis sur la porte indiquant que je me présenterais ce jour avec un serrurier.

Il s'agit d'un immeuble datant des années 2010.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété bénéficie des services d'un gardien.

La copropriété est composée d'environ 130 studios et 130 appartements de type F2.

Sur place, je frappe à la porte. Personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Après cette ouverture forcée, je constate que les lieux sont vides et inoccupés.

Je constate qu'il s'agit d'un studio avec kitchenette et salle d'eau.

Distribution :

La porte d'entrée dessert le couloir de distribution dans lequel se trouvent la kitchenette puis, au fond en face, la pièce principale.

DESCRIPTION

COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum, en état d'usure normale mais sales.

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

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



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

KITCHENETTE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Cette kitchenette est en mauvais état tout comme la crédence.

Elément d'équipement :

- *Un bloc d'aération descellé du mur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en mauvais état et sale, surtout en partie centrale.

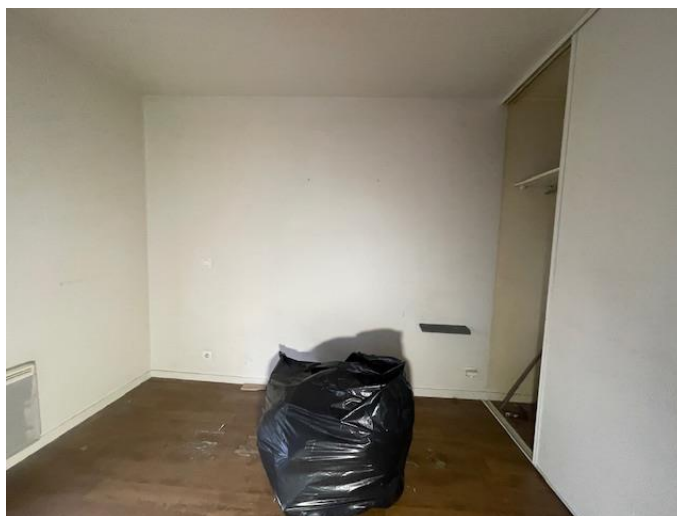
Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle. Cette fenêtre est équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure.

Eléments d'équipement :

- *Un placard abritant un ballon à production d'eau chaude.*
- *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 'EAU

Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée et sale.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un meuble avec vasque.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un radiateur de type sèche-serviettes.*
- *Une grille d'aération.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Je constate que l'électricité au sein du logement est coupée.
Je fais refermer la porte par le serrurier à l'issue des opérations.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PARTIES COMMUNES



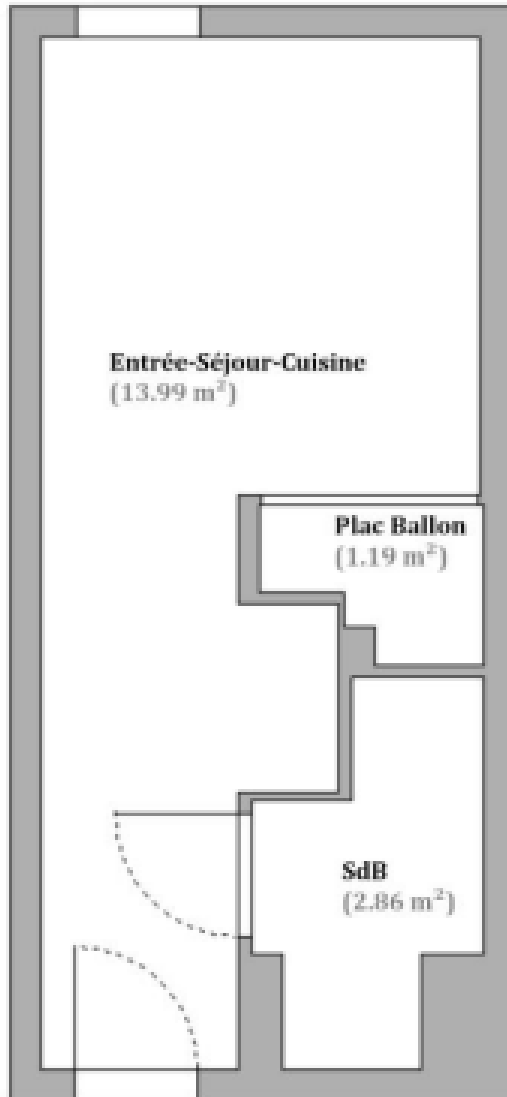
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



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 18,04m² Loi carrez*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation par avis de passage, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 35 minutes
- opérations sur place : 30 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 35 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

