

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DEUX AVRIL  
A 16 H 15  
Durée : 2h15**

### **A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE 53/55, Gallieni à EPINAY-SUR-SEINE,**

*Représenté par Maître Philippe BLEROT en qualité d'administrateur provisoire, situé 26, Chemin de la Madeleine à BOBIGNY (93000),*

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

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur ██████████ RAKOTOARIMANANA, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 53, avenue Gallieni à EPINAY-SUR-SEINE (93800) au premier étage, deuxième porte à gauche, correspondant au lot de copropriété n° 52, accessoirisé au sous-sol d'une cave correspondant au lot de copropriété n° 3,

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

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SAINT-OUEN EN DATE DU 11 DECEMBRE 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DÉLIVRÉ LE 13 MARS 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](http://www.ksr-justice.fr)

Me suis transportée ce jour 53, avenue Gallieni à EPINAY-SUR-SEINE (93800) au premier étage, deuxième porte à gauche.

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

### CONSTATATIONS

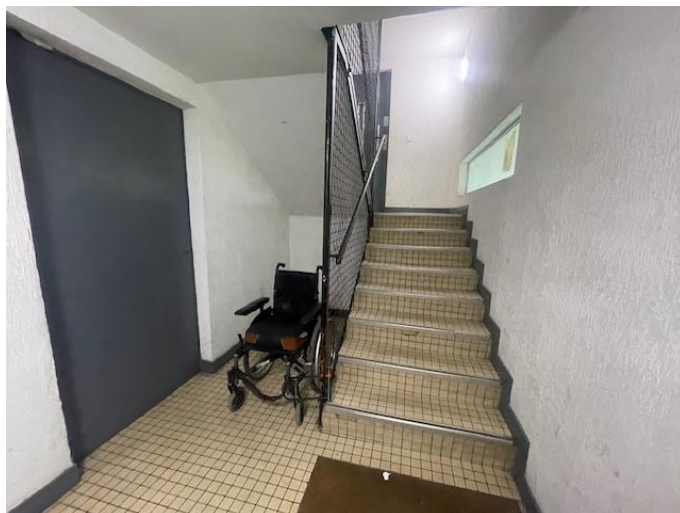


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



*Préalablement aux opérations de ce jour, je m'étais rendue à l'adresse de l'appartement et avais procédé à une convocation par voie de dépôt d'avis de passage dans la boîte aux lettres des occupants. N'ayant obtenu de réponse, je me présente ce jour avec serrurier et deux témoins.*

*Je frappe à la porte de l'appartement.*

*Les occupants m'ouvrent la porte. Ils m'indiquent être les époux [REDACTED] et vivre dans les lieux avec 3 enfants. Ils précisent qu'ils ont un bail en date du 28/12/2018 et règlent un loyer de 1100€/mois. Ils m'indiquent que l'appartement est en mauvais état et que le propriétaire n'effectue pas les travaux nécessaires.*

*L'accès à l'immeuble s'effectue sur rue au moyen d'un digicode.*

*Les parties communes sont en état d'usure avancée.*

*La copropriété bénéficie d'un ascenseur.*

### **Distribution :**

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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

- Première porte en face : la cuisine ;
- Première porte à droite : le salon ;
- Première porte à gauche : une salle de bains ;
- Au fond du couloir : trois chambres et des toilettes ;

## DESCRIPTION

### COULOIR DE DISTRIBUTION

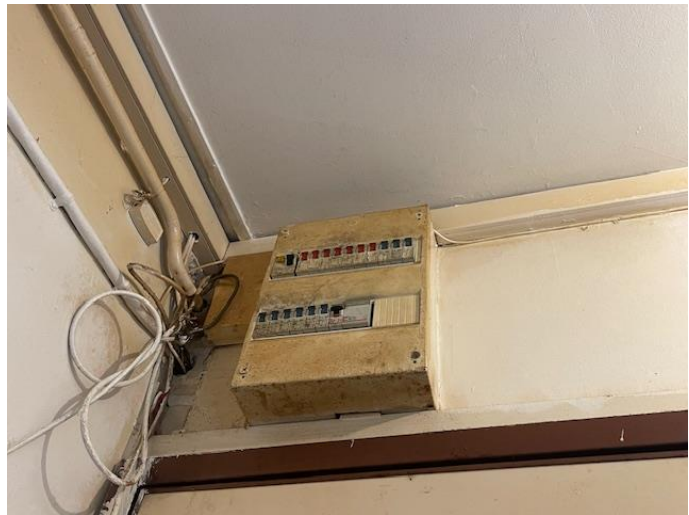
Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

*Eléments d'équipement :*

- *Le tableau électrique, situé au-dessus de la porte.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

## **CUISINE**

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en bois et de simple vitrage.

*Elément d'équipement :*

- *Un ballon à production d'eau chaude.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

### **COULOIR DESSERVANT LES CHAMBRES**

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

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

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

Il comporte des placards.



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

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://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](http://www.ksr-justice.fr)

## **SALON**

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

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

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

La pièce prend jour par deux portes-fenêtres à deux battants, équipées de montants en bois, de simple vitrage, et d'un garde-corps.

*Elément d'équipement :*

- *La pièce est chauffée par un radiateur électrique mobile.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## **SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 2 m, en état d'usure normale. Au-delà, les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- Une baignoire.
- Un lavabo.
- Un WC qui est hors d'usage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

### **PREMIERE CHAMBRE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage eux-mêmes recouverts de moquette.

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

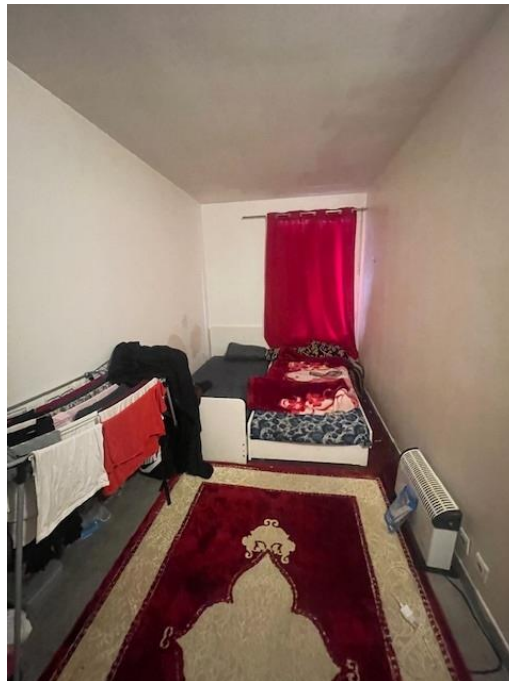
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage. La fenêtre est équipée de volets.

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

*Elément d'équipement :*

- *Un grand placard.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

---

## **TOILETTES**

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

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

*Eléments d'équipement :*

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## **DEUXIEME CHAMBRE**

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

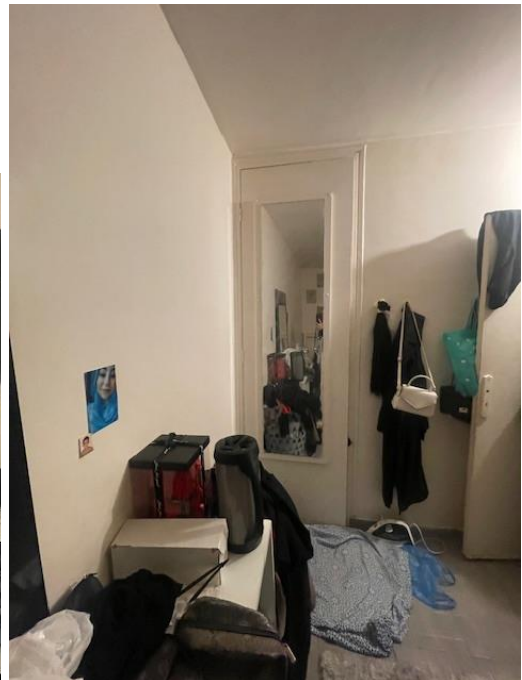
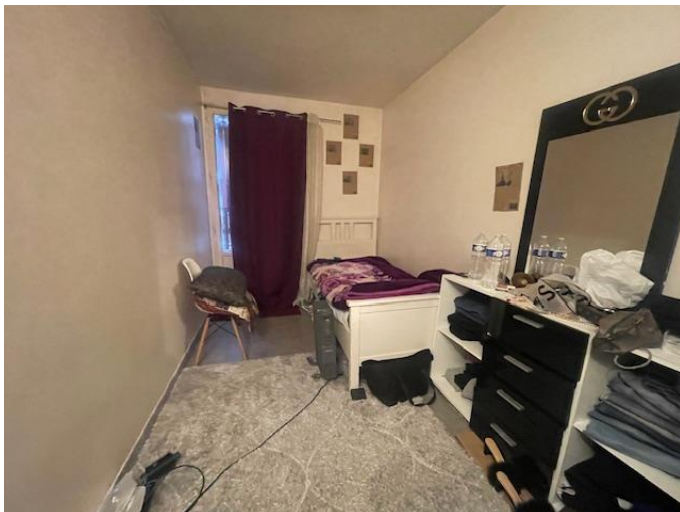
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, d'un garde-corps et de volets en bois.

*Elément d'équipement :*

- *Un placard.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

### **TROISIEME CHAMBRE**

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

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 porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, et de volets en bois.



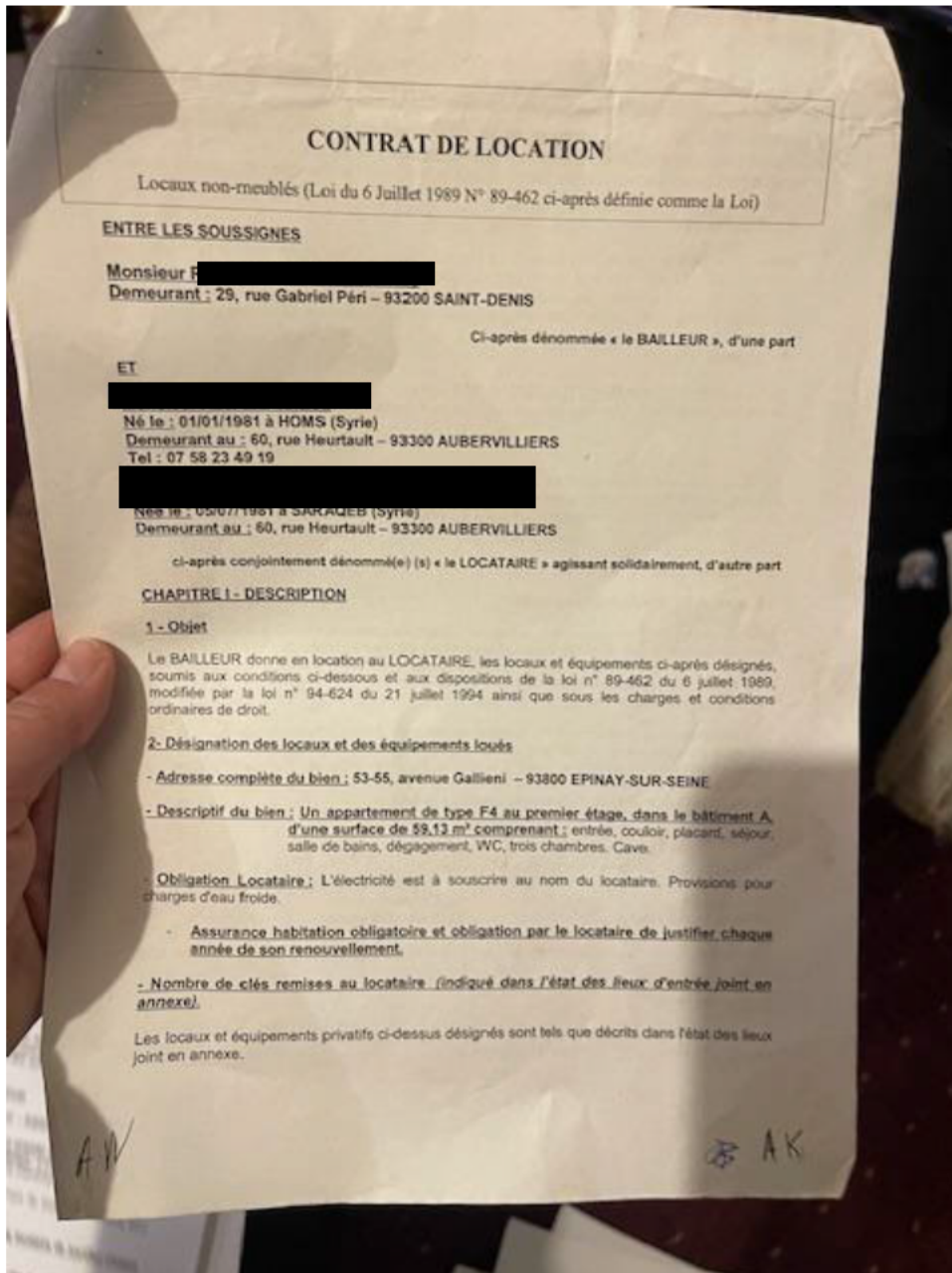
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## BAIL

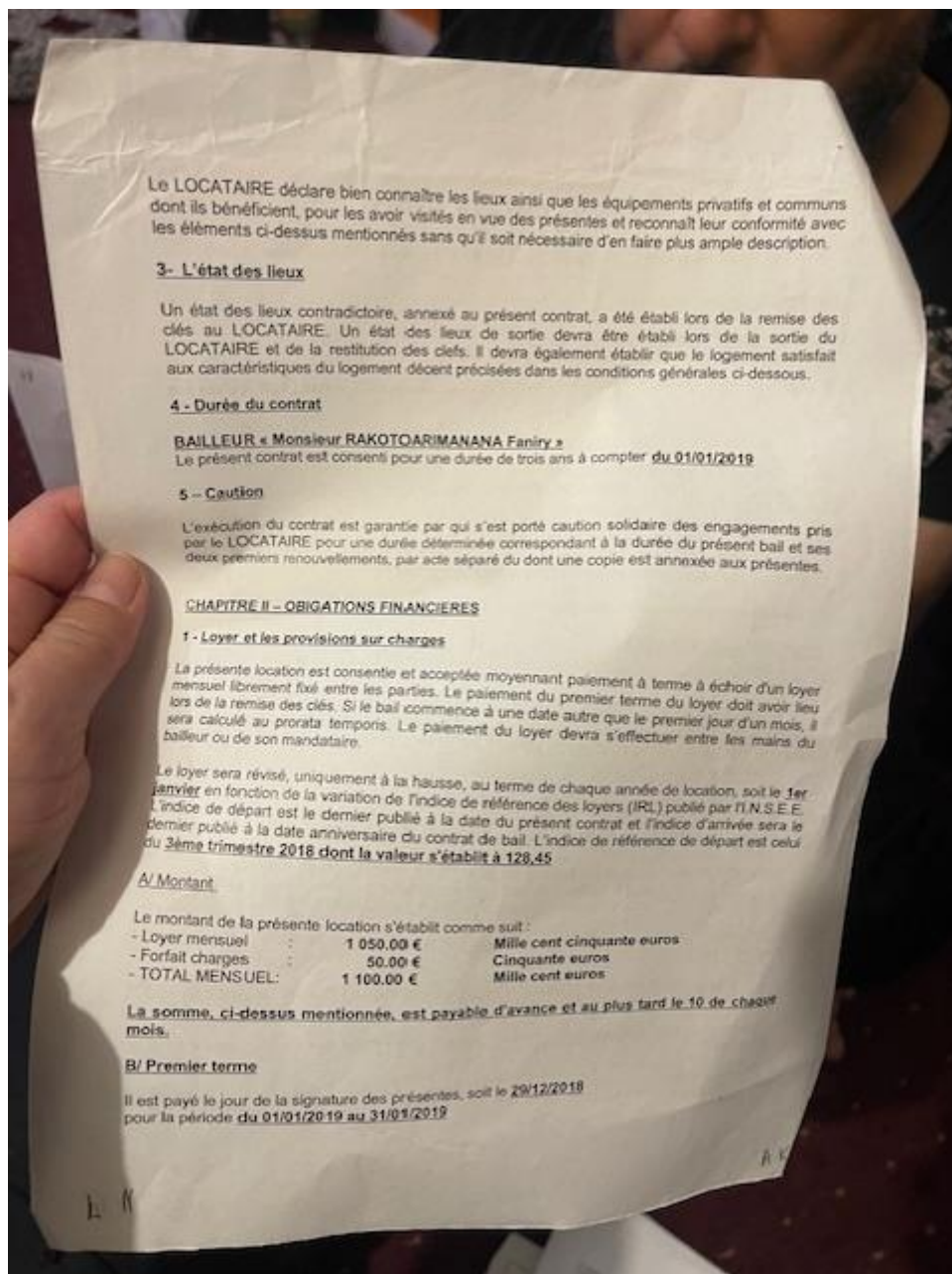


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



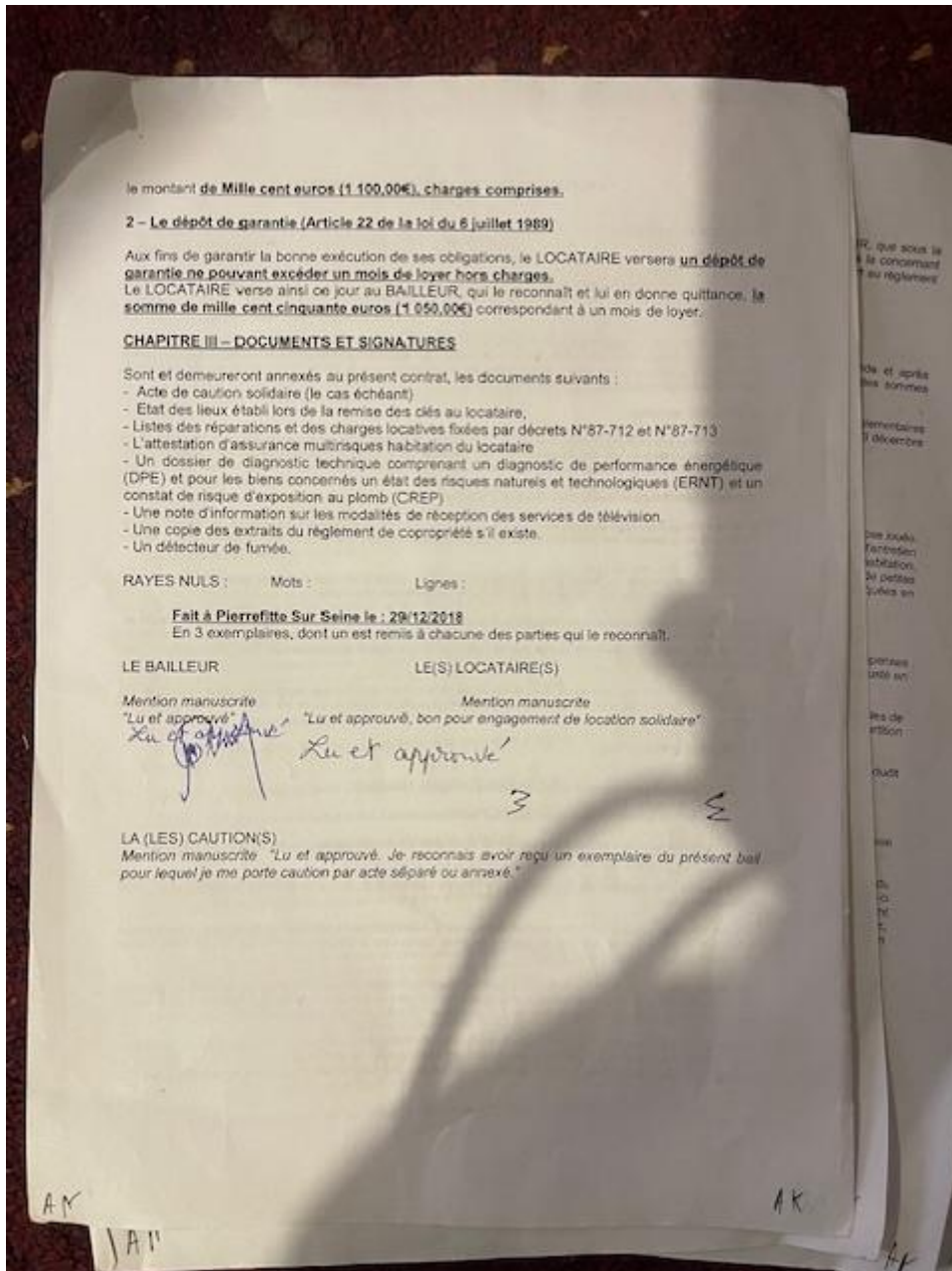


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**QUITTANCE**

LOGESIMA  
GESTION LOCATIVE

17, RUE DE PARIS - 93180 PIERRETTITE-SUR-SEINE  
Tel : 01 45 28 29 67  
e-mail : ksgminal7@gmail.com

Monsieur et Madame ALSAIED  
53-55, avenue Gallieni  
93800 EPNAY-SUR-SEINE

**Quittance**

Période du 01/03/24 au 31/03/24

Monsieur et Madame,

Nous vous prions de trouver ci-dessous votre quittance de loyer.  
Cette quittance ne fait pas novation et doit être considérée comme reçu à titre d'indemnité d'occupation si l'occupant n'a pas de titre régulier de location ou a reçu congé.  
Elle annule tous les reçus à valoir. Elle ne libère le locataire que pour la période indiquée et est délivrée sous toutes réserves, notamment d'instances pouvant être en cours.  
Le paiement de la présente quittance n'importe pas présomption du paiement des termes antérieurs.

Debit	Crédit	Date	Libellé
01/03/2024	Appel Loyer Mars 2024	1 050.00	
01/03/2024	Appel Provisions/Charges Mars 2024	50.00	
12/03/2024	Encaissement		1 100.00
	Total en Euros	1 100.00	1 100.00

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur et Madame, nos salutations distinguées.

LOGESIMA  
17 rue de Paris 93180 Pierrelette-sur-Seine  
R.C.S. BOBIGNY 8812 713 006 (20152037944) - SIREN : 812 713 006 - Code APE : 6812Z



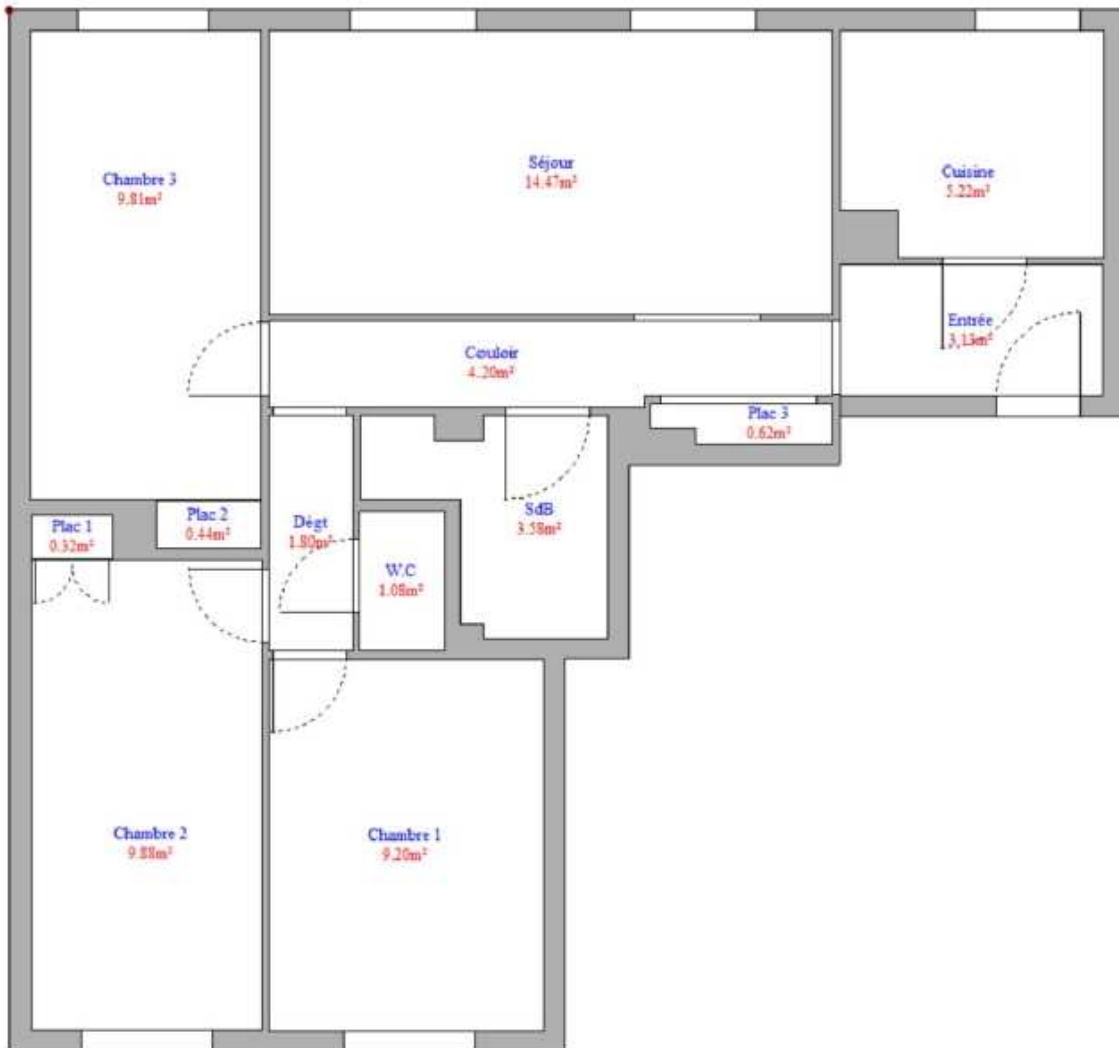
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**PLAN**



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

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

- *Le certificat de surface privative pour 63,75m<sup>2</sup> loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 1h00
- 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**

