

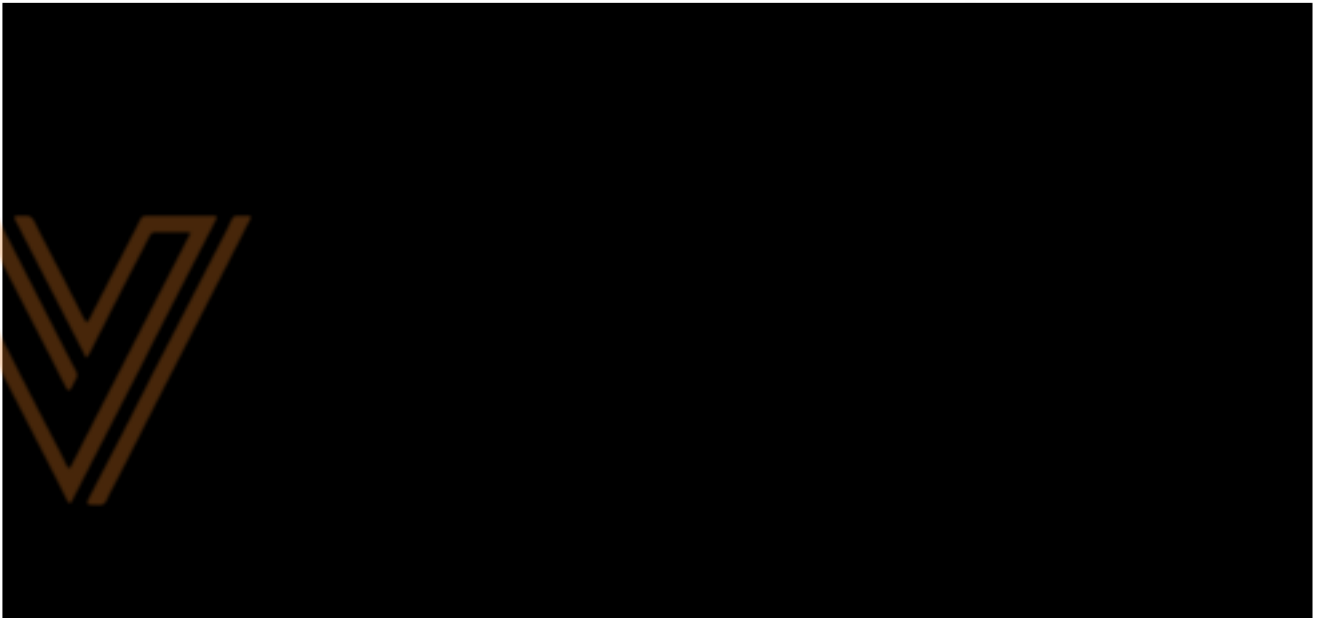


PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT-SIX AVRIL

A LA REQUETE DE :

L'INDIVISION ILIC, constituée de :



Lequel m'a exposé :

Que suivant jugement contradictoire rendu en premier ressort par le tribunal judiciaire de PARIS, 2^{ème} chambre civile en date du 25 septembre 2020, jugement notifié à avocat le 25 novembre 2020, aujourd'hui définitif, la vente sur licitation d'une maison située 2 impasse de la Parisienne à BONDY 93140 a été ordonnée.

Qu'en vertu de ce même jugement, les poursuivants sont autorisés à mandater un Commissaire de Justice de leur choix à l'effet d'établir le Procès-Verbal Descriptif comprenant les informations prévues à l'article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, étant précisé qu'il y aura lieu parallèlement lieu de faire réaliser les diagnostics obligatoires exigés en matière de cession immobilière.

Que dans la perspective de la vente sur licitation du pavillon considéré, il est de l'intérêt de l'indivision requérante de faire établir le Procès-Verbal descriptif considéré,

A L'EFFET PAR LE COMMISSAIRE DE JUSTICE :

De décrire les lieux,

D'en déterminer les conditions d'occupation,

A L'EFFET PAR LE GEOMETRE-EXPERT :

D'établir tous certificats, rapports et diagnostics habituellement exigés en matière de cession mobilière.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX LA DEFENSE et titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'EVRY (91000), 6, rue du Bois Sauvage, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour 26 avril 2024 à 93140 BONDY, 2 impasse de la Parisienne, où étant parvenu à 9h00 en présence de :

Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-Expert, Cabinet BARRERE et DUFAU, 4 rue de Béarn, 92210, SAINT CLOUD,

J'ai procédé aux constatations suivantes.

Sur place, personne ne répond à mes appels répétés ;

En possession des clés mises à ma disposition par mon mandant, j'ai procédé dans un premier temps à l'ouverture du portail d'accès au jardin, puis à l'ouverture de la porte d'accès à la maison accessible depuis un escalier extérieur côté façade sur rue.

Le pavillon considéré est édifié sur trois niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée surélevé et premier étage.

I - CONDITIONS D'OCCUPATION :

En conformité des informations qui m'avaient été communiquées par mon mandant, je constate que les lieux sont manifestement inoccupés.

Les différentes pièces du logement sont très partiellement meublées.

Seuls ont été laissés sur place quelques meubles et objets sans valeur marchande significative.

II - ÉTAT DES LIEUX. :

REZ-DE-CHAUSSÉE SURÉLEVÉ :

Il s'agit du niveau principal de la maison.

On y accède directement depuis la courside côté façade sur rue, accessible depuis l'escalier extérieur.

La porte d'accès (menuiserie aluminium) est sale mais en bon état.

Cette porte d'accès est équipée d'une serrure fonctionnelle.

Cette porte ouvre sur un couloir d'entrée desservant immédiatement à droite une chambre orientée côté façade Ouest de la maison.

À gauche dans le couloir, une double porte vitrée ouvre sur la pièce principale orientée côté façade Est.

Le couloir dessert également côté droit une porte d'accès au sous-sol.

À la suite, à droite dans le couloir se trouve une pièce à usage de cuisine, tandis qu'à l'extrémité du couloir, une porte ouvre sur un local W-C.

Entrée :

Au sol, le carrelage est en état d'usage en dépit d'une certaine vétusté.

Quelques éclats et ébréchures sont visibles.

Aux murs, la peinture est sale, défraîchie et en mauvais état.

Des traces et taches multiples sont visibles ainsi que des traces de choc et épaufures en arêtes.

En plafond, la peinture est particulièrement sale et défraîchie.

Je note la présence d'un radiateur.

Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-Expert me précise que la maison dispose d'un chauffage central au gaz.

Je note la présence d'un radiateur sale et d'aspect vétuste dans l'entrée.

Chambre (première porte à droite dans l'entrée) :

Au sol la moquette est sale, tachée, souillée, hors d'usage.

Aux murs, la peinture est défraîchie.

Le plafond est habillé de dalles polystyrène en état d'usage quoique défraîchi.

La pièce prend jour côté façade Ouest par une fenêtre à deux vantaux.(menuiserie en PVC imitation bois en bon état) ; cette fenêtre est protégée par des volets en bois en état d'usage.

La pièce dispose d'un radiateur en état d'usage apparent quoique sale est poussiéreux.

Séjour :

On y accède par une double porte avec vitrage en partie centrale.

Cette porte présente différents légers désordres en extrémité basse.

Le sol de la pièce principale est constitué d'un carrelage en état d'usage en dépit d'une certaine vétusté.

Je note la présence de quelques éclats.

Aux murs, la peinture est en état d'usage quoique légèrement défraîchie avec traces éparses en partie basse.

En plafond, la peinture est en état d'usage quoique défraîchie.

La pièce prend jour par deux porte-fenêtres chacune à deux vantaux ;

Il s'agit de menuiseries en PVC imitation bois manifestement récentes ; l'ensemble est en bon état.

Ces porte-fenêtres sont chacune protégées par des volets pleins en bois en état d'usage en dépit d'une certaine vétusté.

À gauche en entrant dans la pièce, je note la présence d'une cheminée style rustique à foyer ouvert.

La pièce principale dispose par ailleurs de deux radiateurs en état d'usage apparent.

Les deux portes fenêtre du séjour permettent d'accéder à un large balcon/terrasse carrelé orienté côté façade Est.

Ce balcon terrasse ainsi que la coursive le prolongeant côté rue mur pignon sur rue dispose d'un garde-corps métallique en état d'usage.

Cuisine :

On y accède puis l'entrée par une porte avec vitrage en partie centrale, cette porte est en état d'usage.

Le sol carrelé de la cuisine est sale et vétuste.

Les murs présentent une peinture sale, décolorée, défraichie.

Côté évier, les murs sont carrelés jusqu'à environ 1,50 m de hauteur.

La portion de mur située à gauche de la fenêtre est également carrelée jusqu'à environ 1,50 m de hauteur.

Côté mur droit, je note la présence d'une fissure oblique.

En plafond, la peinture est défraichie, sale et décolorée.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC (imitation bois) à deux vantaux en bon état de présentation.

Cette fenêtre est protégée par des volets pleins en bois en état d'usage.

À droite en entrant, présence d'un radiateur sale et d'aspect vétuste.

La pièce est équipée d'un évier inox à eux bacs et un égouttoir, reposant sur un meuble en stratifié ; l'ensemble est sale et vétuste, le meuble est dégradé par l'humidité.

Local W-C (porte au fond du couloir d'entrée) :

Au sol, carrelage en état d'usage en dépit d'une certaine vétusté.

Les murs présentent une peinture vétuste.

La peinture est particulièrement dégradée côté droit et côté face, à droite de la cuvette WC.

En plafond, la peinture est défraichie et tachée.

La pièce prend jour par une petite fenêtre en PVC imitation bois à un battant, en bon état de présentation.

La pièce est équipée d'une cuvette WC à abattant double et réservoir dossier ; l'ensemble est en état d'usage quoique sale et vétuste.

Je note également la présence d'un petit lavabo en émail blanc à usage de lave-mains alimenté en eau chaude et froide par un robinet mélangeur col de cygne.

La peinture du mur est particulièrement dégradée en périphérie de ce lavabo.

ESCALIER/CAGE D'ESCALIER (entre rez-de-chaussée et étage) :

Les marches et contre-marches de l'escalier sont carrelées.

Je note la présence de plusieurs éclats et épaufrures en nez de marche.

Les murs de la cage d'escalier présentent une peinture sale tâchée avec traces multiples.

À gauche, au départ de l'escalier, présence d'une rampe en bois surmontée d'une main-courante ; l'ensemble est en état d'usage.

PREMIER ÉTAGE :

Palier :

Le palier présente un sol carrelé en état d'usage.

Les murs présentent une peinture sale, défraîchie, vétuste.

En plafond, la peinture est sale, défraîchie, vétuste ; quelques fissures sont visibles.

Je note la présence d'une trappe d'accès à un grenier.

Ce palier dessert une salle de bain, un local débarras, deux chambres côté façade Est, une petite chambre mansardée côté façade Ouest.

Salle de bain :

On y accède par une porte en état d'usage.

Au sol, le carrelage est vétuste.

Les murs sont carrelés jusqu'à environ 1,70 m de hauteur.

Ce carrelage est d'aspect vétuste.

Il présente plusieurs trous chevillés.

Sur les portions de mur non carrelées, je note la présence d'une peinture vétuste défraîchie et décolorée.

En plafond, la peinture est défraîchie et sale et d'aspect vétuste.

Je note la présence d'une fissure transversale.

La pièce prend jour côté pignon arrière de la maison par une fenêtre en PVC imitation bois à un battant en bon état de présentation.

La salle de bain est équipée d'une baignoire en fonte en état d'usage.

L'émail de surface est toutefois terni.

Il existe également un lavabo en émail couleur framboise alimenté en eau chaude et froide par un robinet mélangeur col de cygne ainsi qu'un bidet en émail couleur framboise alimenté en eau chaude et froide par un robinet mélangeur.

Ces équipements sont vétustes.

La vasque du lavabo est décolorée.

Je note la présence d'un radiateur en état d'usage apparent quoique d'aspect vétuste.

Première chambre côté façade Est :

Cette chambre est située à gauche de la salle de bain sus-décrite.

Au sol, la moquette est sale, tachée, usagée, hors d'usage.

Aux murs, la peinture est défraîchie.

Le plafond est habillé de dalles polystyrène en état d'usage quoique défraîchies.

La pièce est équipée d'un radiateur en l'état d'usage apparent.

La grille supérieure présente toutefois des déformations.

La pièce prend jour côté façade Est par une fenêtre en PVC imitation bois à deux vantaux en bon état de présentation.

Cette fenêtre est protégée par des volets pleins en bois en état d'usage.

Je note d'importants désordres sur le rampant avec traces d'infiltration et décollements du plâtre laissant apparaître le platelage en sous-face du versant Est, au droit du mur pignon.

Il existe par ailleurs dans cette même chambre d'importants trous sur le mur séparatif de la chambre contiguë.

Deuxième chambre côté façade Est :

Au sol, la moquette est sale, tachée, usagée, hors d'usage.

Aux murs, la peinture est vétuste, sale et tachée.

D'importants désordres sont visibles côté gauche, soit côté pignon sur rue.

Des traces d'infiltration avec multiples écailles de peinture sont visibles.

En plafond, présence de dalles polystyrène défraîchie.

La pièce prend jour côté façade Est par une fenêtre en PVC imitation bois à deux vantaux en bon état protégée par des volets pleins en bois.

Sous cette fenêtre, je note la présence d'un radiateur en état d'usage apparent quoique vétuste.

Débarras :

Il s'agit de la pièce située en retour de l'escalier.

On y accède par une porte dépourvue de poignée.

Au sol, la moquette est en état d'usage.

Les murs présentent un papier peint en état d'usage.

Quelques trous chevillés sont visibles.

En plafond, papier peint en état d'usage.

Chambre à droite depuis le palier :

Il s'agit de la chambre orientée côté façade Ouest.

Au sol, la moquette est sale, tachée, décolorée, en mauvais état.

Aux murs, la peinture est défraîchie.

Côté rampant, la peinture du doublage est également défraîchie et présente plusieurs taches.

En plafond, la peinture est sale et tachée.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit vétuste en mauvais état dont la pignée est cassée.

La trémie de cette fenêtre de toit est dégradée.

À gauche en entrant dans la pièce une porte en mauvais état ouvre sur un réduit à usage de débarras.

Grenier :

On y accède depuis une trappe située dans le plafond de la pièce palière.

Je constate me tenant à hauteur de la trémie d'accès au grenier que la sous-face de la couverture de la maison n'est pas isolée.

Je constate par ailleurs que les façades de la maison sont en briques.

SOUS-SOL :

L'accès au sous-sol s'effectue soit côté mur pignon sur rue par la porte de garage, soit depuis le couloir d'entrée de la maison.

Dans ce couloir, une porte côté droit ouvre sur la cage d'escalier d'accès au sous-sol.

L'escalier est constitué de marches en béton en bon état.

Ce béton présente de surcroît une peinture en bon état.

Les murs de la cage d'escalier présentent une peinture en état d'usage.

Au bas de l'escalier côté gauche se trouve une pièce à usage de buanderie atelier.

Le sol présente une dalle de béton à l'état d'usage dont la peinture est toutefois érodée.

La pièce prend jour côté façade Ouest par deux fenêtres chacune à un battant en PVC imitation bois.

Ces menuiseries sont en bon état.

Je note également côté façade sur rue (mur pignon) la présence d'un tableau électrique, d'aspect vétuste, d'un disjoncteur et d'un compteur type Linky.

Sous la fenêtre située en partie droite, je note la présence d'un évier en émail blanc d'aspect vétuste reposant sur un meuble en bois à deux portes d'aspect vétuste.

Le plafond du sous-sol est constitué de l'hourdi béton correspondant à la sous-face du plancher du niveau rez-de-chaussée.

Cette pièce se prolonge perpendiculairement côté mur pignon arrière de la maison.

Je note la présence d'un débarras localisé sous la volée de l'escalier d'accès au sous-sol.

À la suite, se trouve une grande pièce traversante constituant la partie garage laquelle est située côté façade Est de la maison.

Au sol, la dalle béton est en état d'usage.

La peinture est toutefois érodée.

Je note la présence de quelques fissures.

Les murs présentent une peinture défraîchie.

La pièce prend jour par une fenêtre à un vantail en PVC imitation bois orientée côté mur pignon arrière de la maison.

La porte d'accès au garage est constituée d'une porte articulée à trois battants en PVC ; l'ensemble est en bon état de présentation.

Deux rampes lumineuses en plafond assurent l'éclairage du garage.

Le plafond doublé dans la partie garage présente une peinture en bon état.

Le sous-sol comprend un local WC situé à droite du débarras localisé sous la volée de l'escalier.

Dans ce compartiment WC, je note au sol la présence d'un carrelage vétuste.

Les murs présentent un carrelage en état d'usage.

La pièce dispose d'une cuvette W-C à abattant double et réservoir dossier en état d'usage quoique sale.

Il existe également un petit lavabo en émail blanc alimenté en eau froide à usage de lave-mains.

Côté opposé, mais toujours attenant à l'escalier d'accès au rez-de-chaussée, une porte ouvre sur un compartiment douche avec receveur en émail.

Les parois sont carrelées ainsi que le plafond.

L'ensemble est en état d'usage apparent.

EXTÉRIEURS :

La clôture sur rue côté Impasse la Parisienne est constituée de grilles en état d'usage.

Je note également la présence de deux portails dont l'un est prolongé par la rampe d'accès au garage situé au sous-sol.

Cette rampe présente un béton érodé et usagé.

Les différentes façades de la maison présentent un crépi défraîchi.

De nombreux spectres de fissures reprises sont visibles sur le mur pignon côté rue.

La marquise surmontant la porte d'accès à la maison présente plusieurs vitrages cassés ou manquant.

Le terrain est majoritairement engazonné.

Le jardin n'est toutefois pas entretenu.

Les différents volets en bois protégeant les fenêtres sont d'aspect vétuste à l'étage.

La couverture de la maison, en tuiles mécaniques est en état d'usage apparent.

SURFACE HABITABLE :

Le géomètre a déterminé une surface habitable totale de 130,9 m².

Telles sont mes constatations effectuées ce jour de 9 h 00 à 11 h 00.

J'annexe au présent procès-verbal :

- les photographies prises ce jour sur les lieux dans l'ordre des constatations,
- les différents certificats, rapports et diagnostics établi par Monsieur Olivier DUFAU géomètre expert.

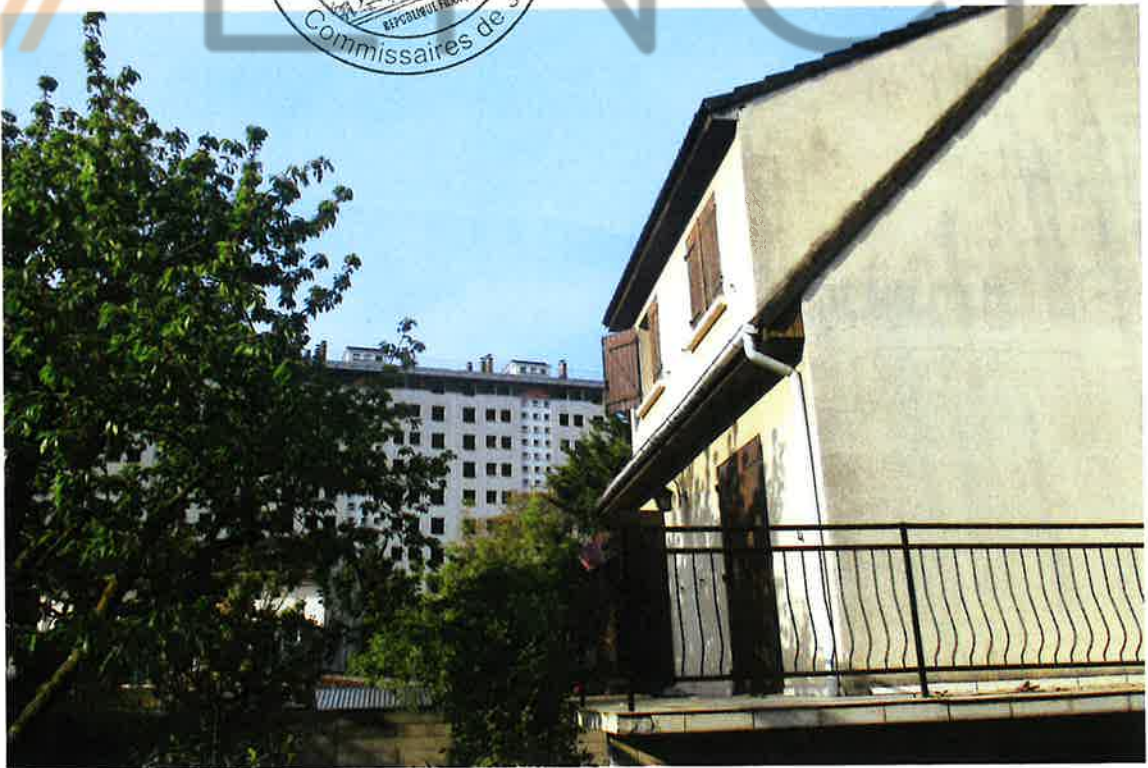
Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.



Bruno HARDY
Commissaire de Justice

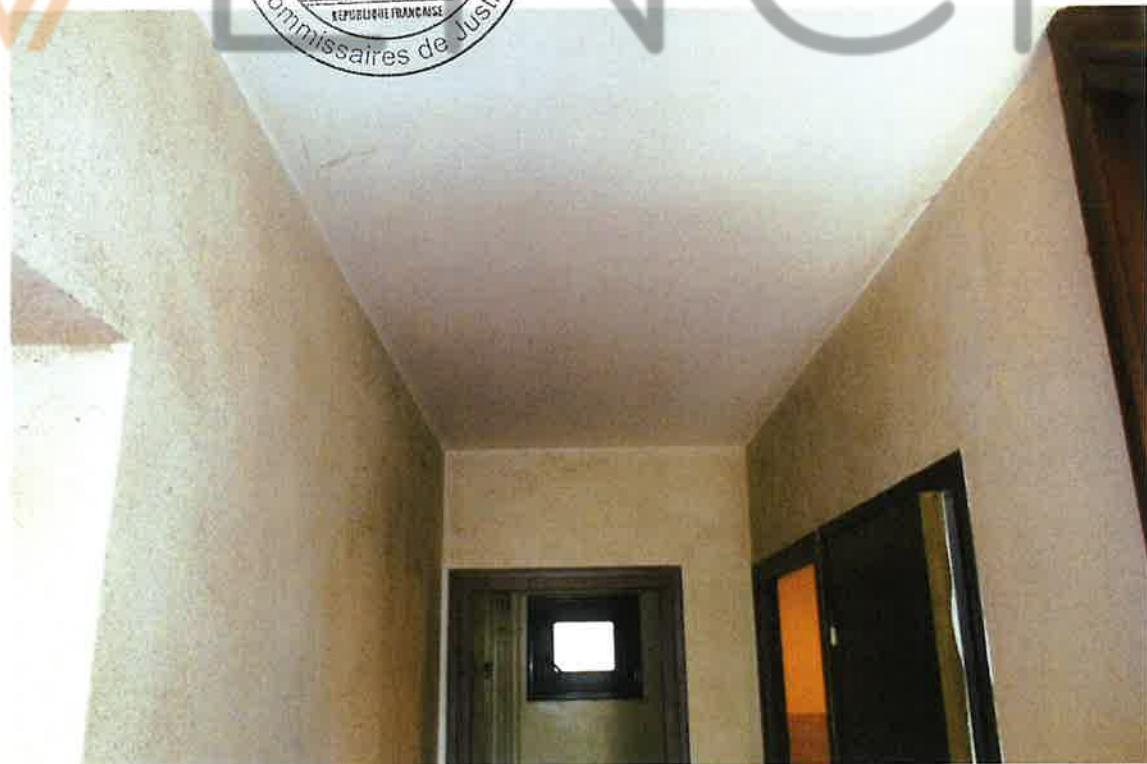




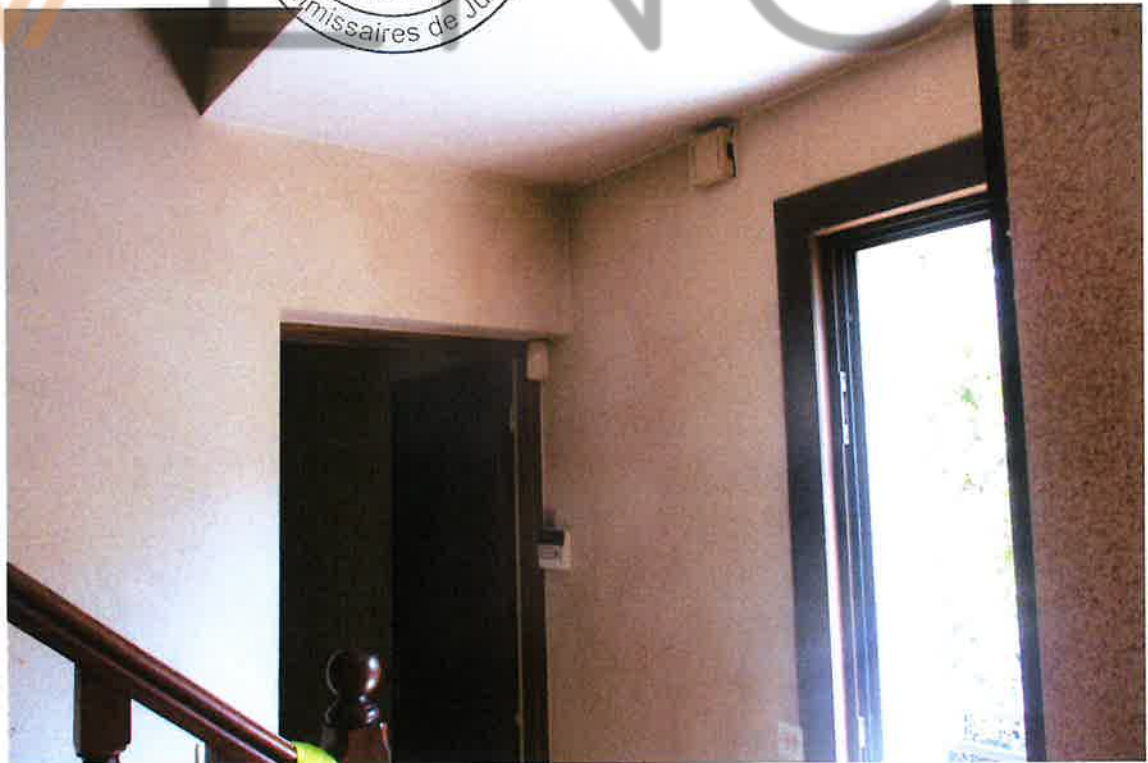


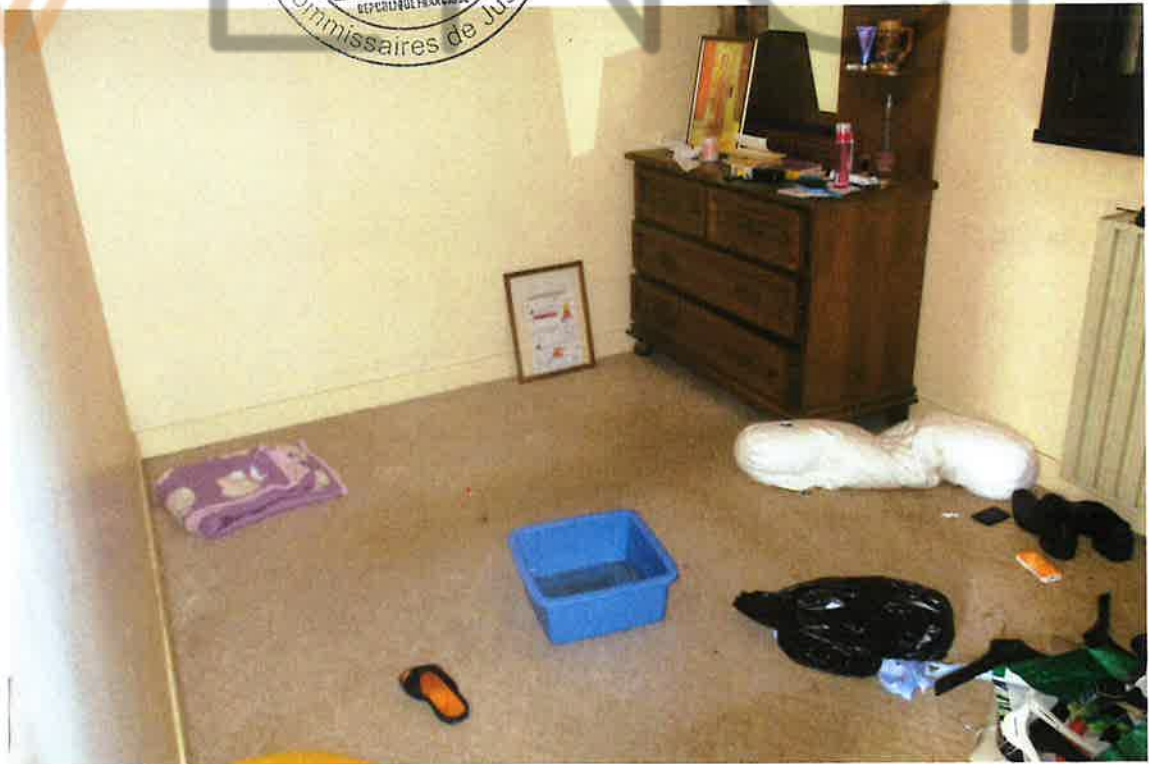












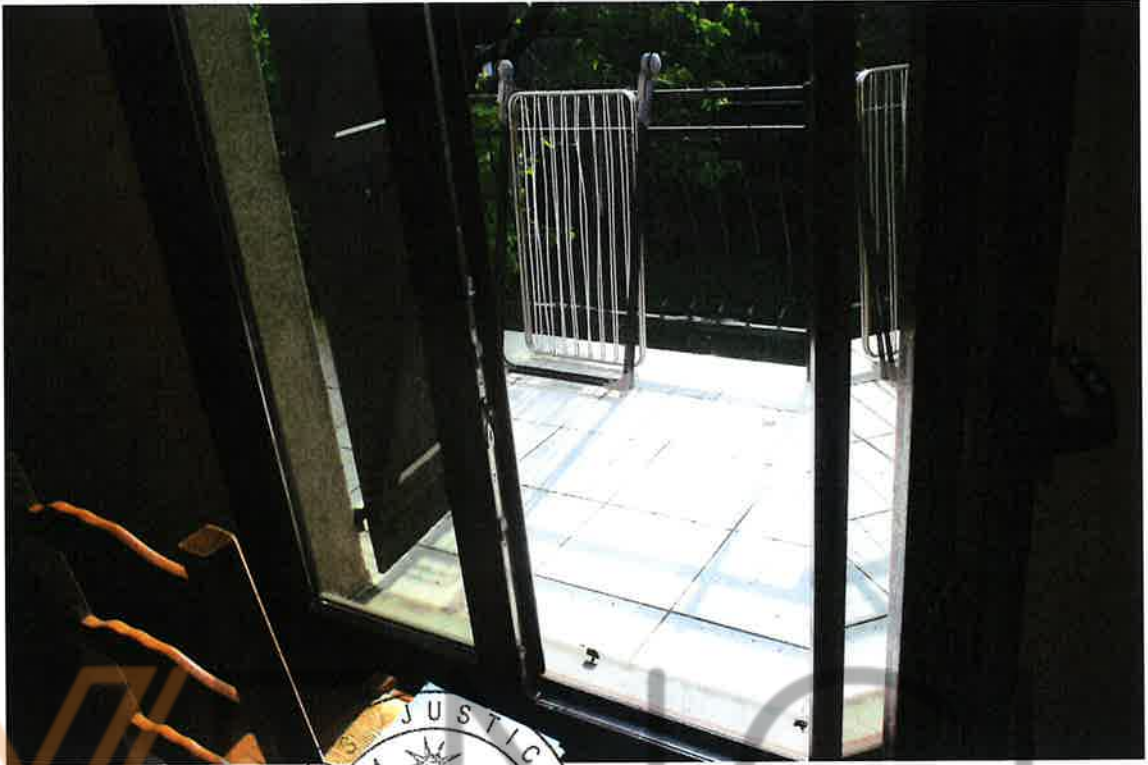
















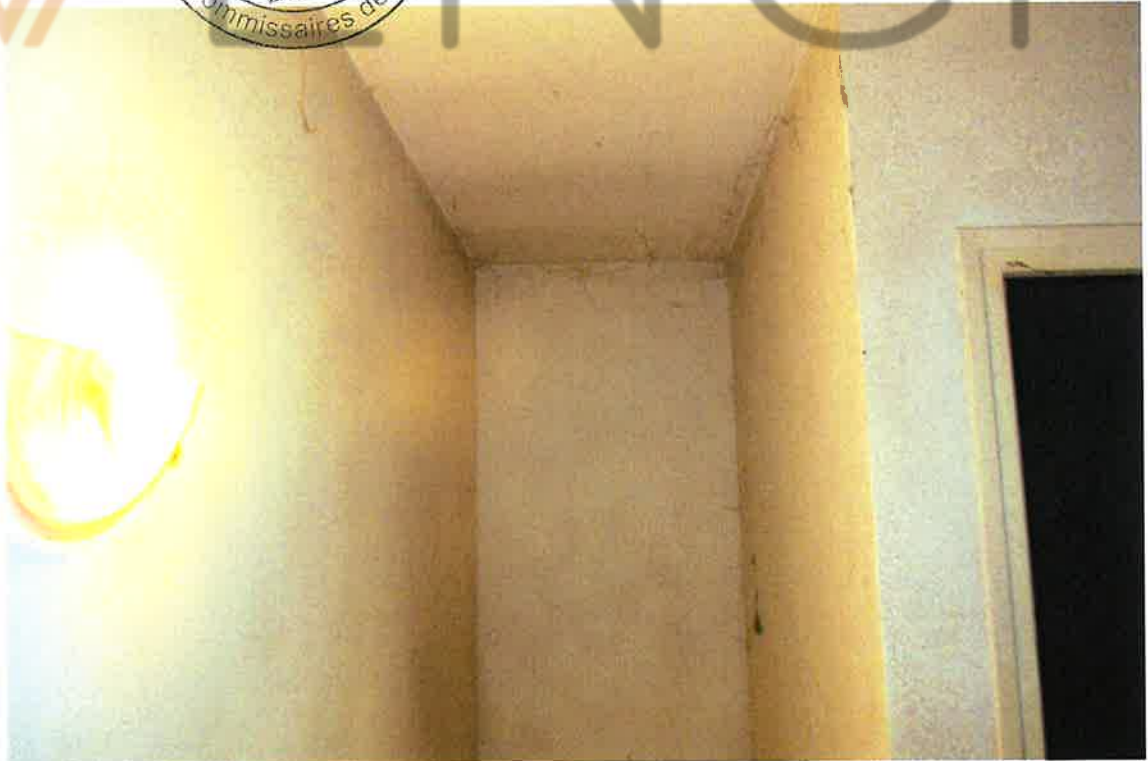
























WENICH

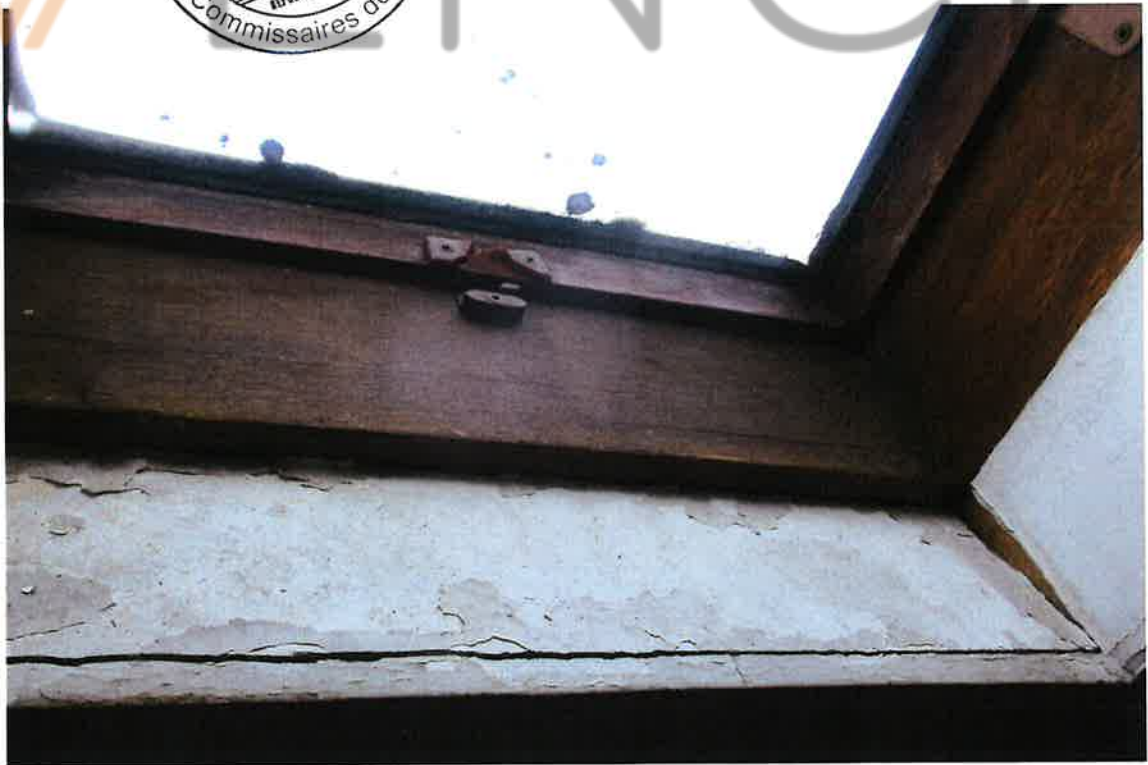








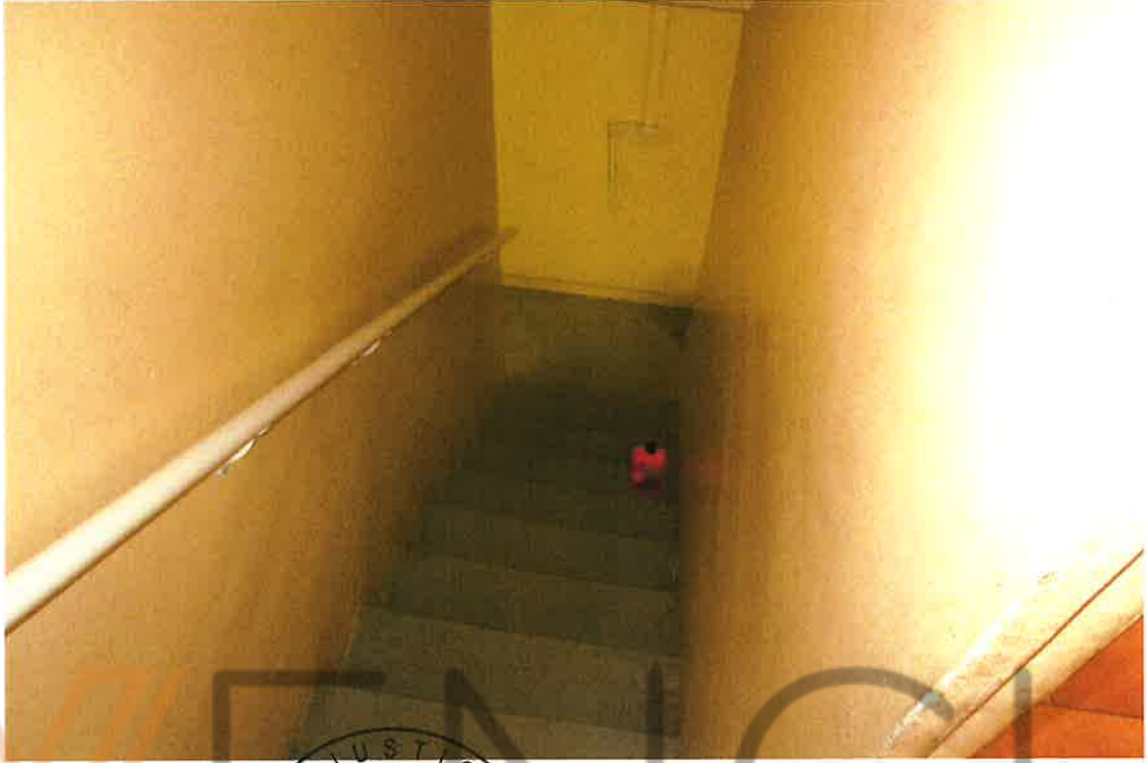


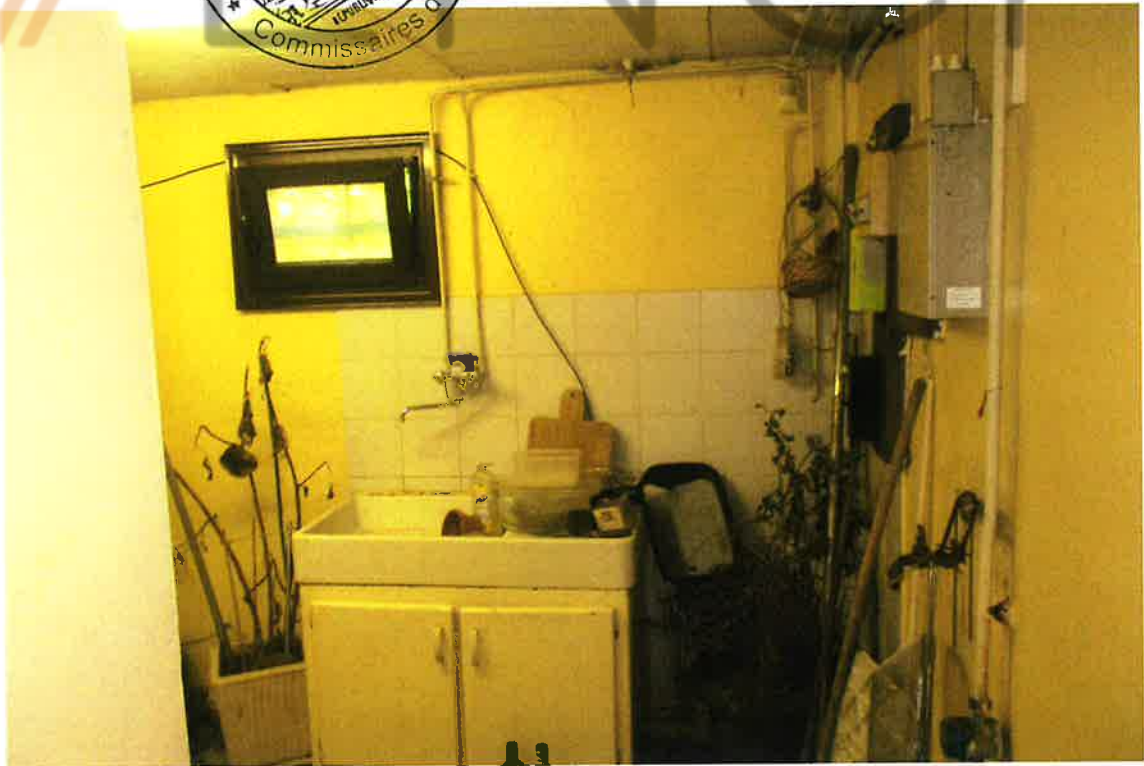




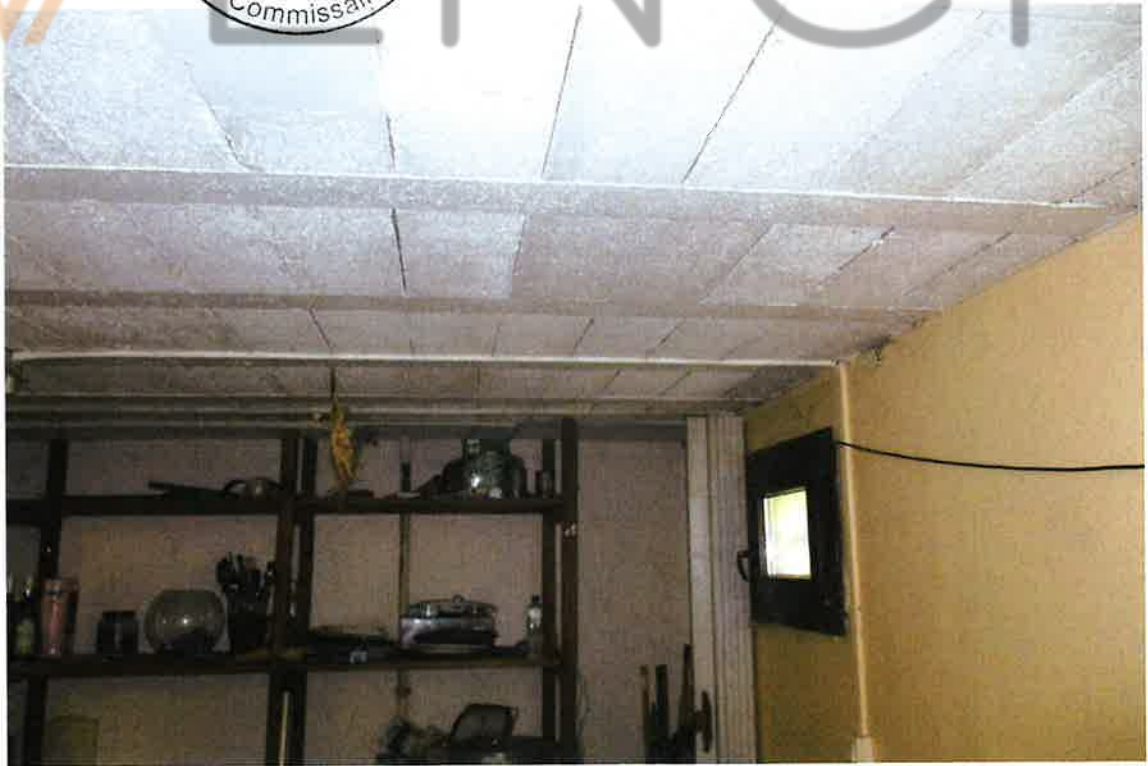
























WYNCH











