



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Et le VINGT JUIN de 11 h00 à 12h00

Et encore en mon étude

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le VINGT JUIN de 18h00 à 20h00

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat :

Maître Jean-Claude GUIBERE

Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis

demeurant 34 rue de Bourgogne

Tél : 01 48 96 99 69

AGISSANT EN VERTU :

Un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 07 Avril 2022, signifié à Avocat par RPVA le 22 Juin 2022.

LAQUELLE ME DECLARE :

Qu'elle est indivisaire d'une habitation située 9, rue Sedaine, 93700 DRANCY, dans le cadre d'une indivision successorale.

Que suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 7 avril 2022, le partage de l'indivision a été ordonné, et tout copartageant a été autorisé à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre, afin d'établir le procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du Code de procédure civile et le diagnostic obligatoire.

Qu'il est dans l'intérêt de la requérante de faire procéder audit procès-verbal descriptif sur le pavillon objet du partage.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître FONTAINE Fleur**, Commissaire de justice associée au sein de la **SELARL DUBOIS & ASSOCIÉS**, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie,

Je me suis transportée, ce jour **VINGT JUIN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, au 9, rue Sedaine à DRANCY (93700)**, et là étant, à 11 Heures, j'ai procédé à la description suivante en présence de :

- La Société DUPOUY FLAMENCOURT, diagnostiqueur,

Avant le début de mes opérations, il m'a été précisé par l'avocat de la partie requérante que le local était vide de toute occupation.

Il m'a été remis un jeu de clefs par la requérante, lequel ne permet pas l'ouverture du portail d'enceinte.

Je prends attache à 11 heures 05 minutes avec un serrurier que je réquisitionne immédiatement.

Je commence les opérations de description à 12 heure, soit 1 heure après mon arrivée sur place.

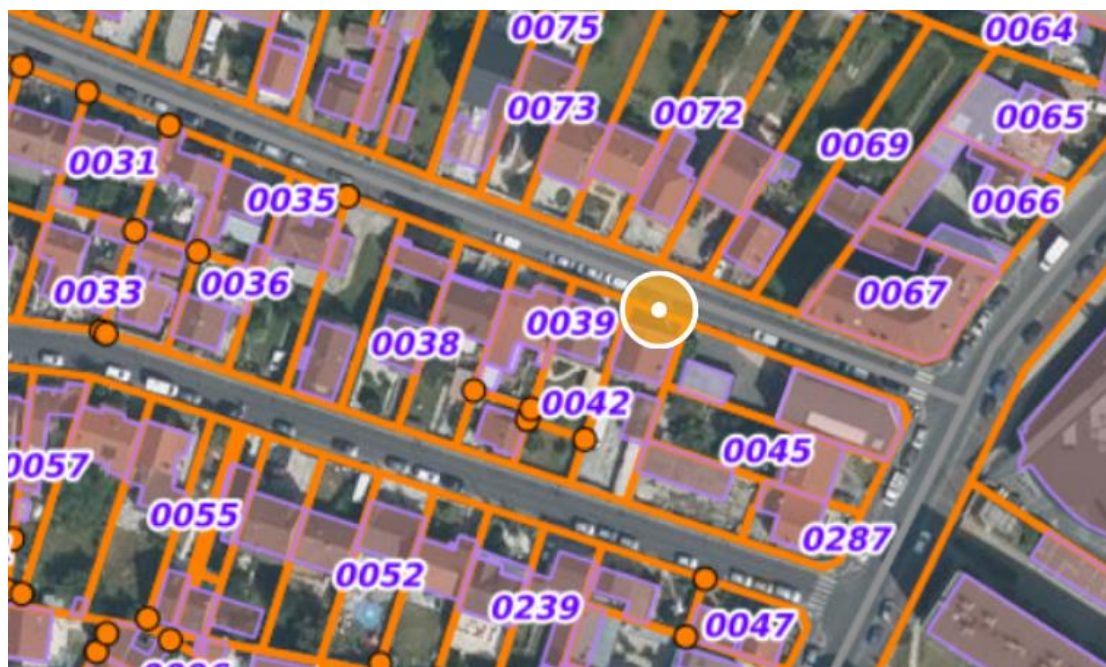
I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

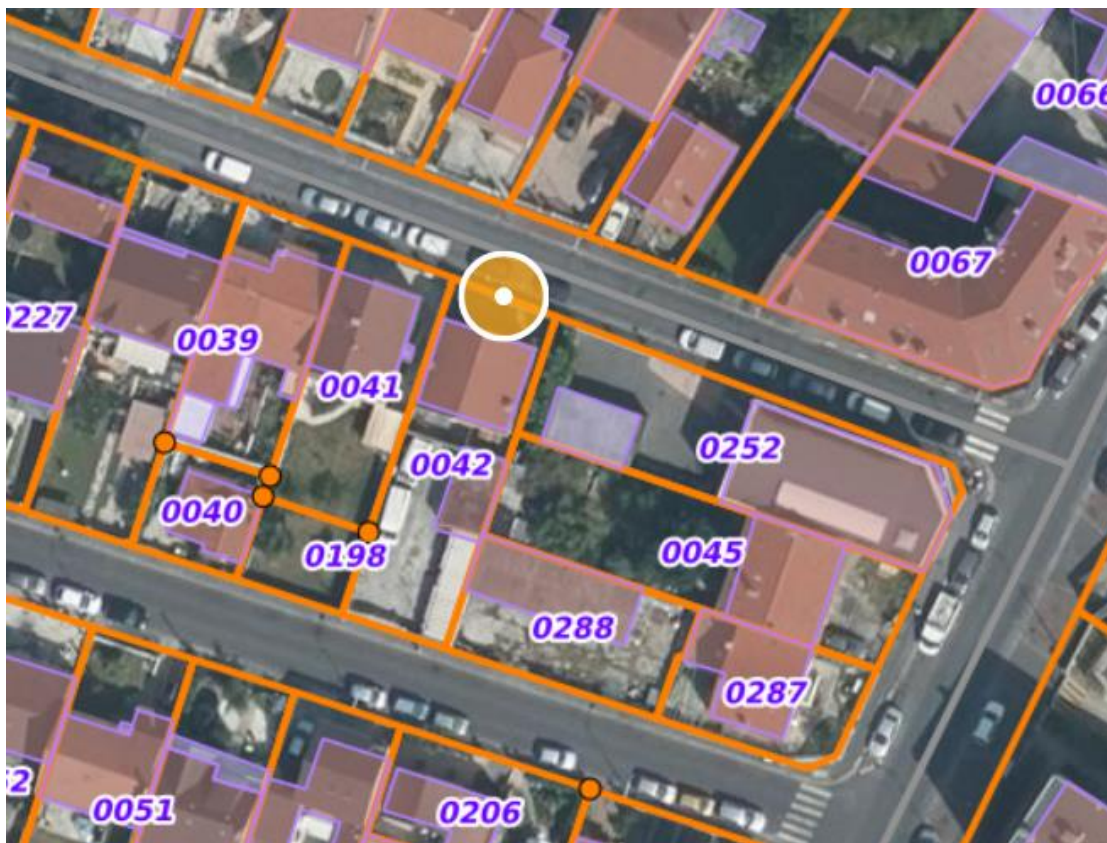
La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 9 rue Sedaine 93700 DRANCY

DESIGNATION NOTARIEE :

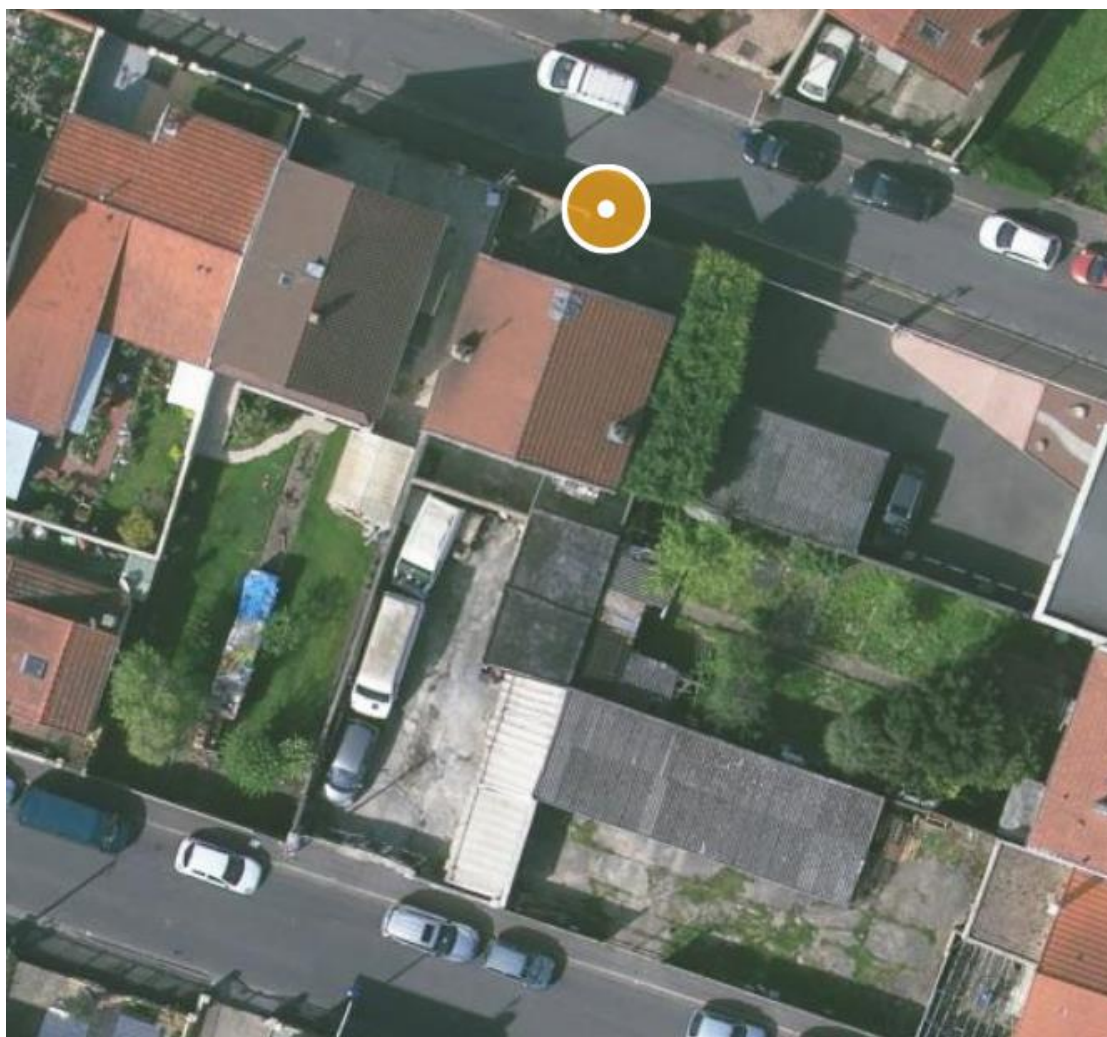
NOUS N'AVONS PAS DE DESIGNATION NOTARIEE

PLAN CADASTRAUX :





VUE SATELLITE :



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'un pavillon qui est situé non loin de la gare RER de Drancy, dans un quartier résidentiel.



Bordé de maisons d'habitation, le pavillon est à l'abandon.



Il s'agit d'un pavillon type de construction années 60, à deux pans de toiture ne tuiles mécaniques, ravalement en crépi peint.

Un petit jardinnet avant est existant.

Le tout est ancien et non entretenu.









Une volée de cinq marches permet de pénétrer au logement.



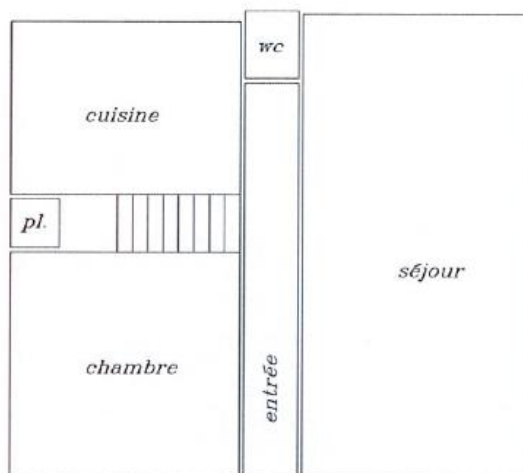
III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES PAVILLON

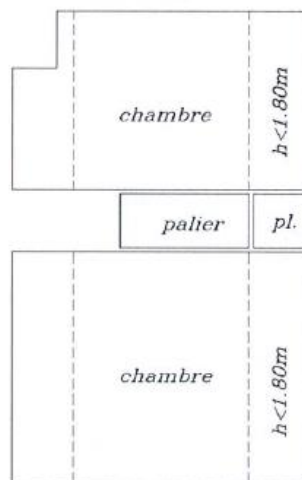
Il S'agit d'un pavillon avec un portail d'accès donnant immédiatement sur la rue.

PARTIES PRIVATIVES

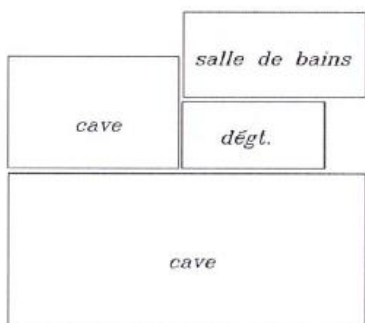
rez-de-chaussée



1er étage



Sous-sol



GENERALITES sur le bien saisi :

Tout équipement chauffage, eau, chauffe-eau, électricité, est non fonctionnel.

INTERIEURS :

REZ DE CHAUSSEE :

COULOIR :

Un couloir est existant, lequel dessert pièce principale, un double séjour, chambres et une ancienne cuisine, la descente au sous-sol.



Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien.

Les murs et le plafond sont peints. Le tout est ancien.

CHAMBRE – première pièce à gauche :



Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien.

Les murs sont barbouillés de peinture, de même que le plafond, le tout est à refaire.

La pièce bénéficie d'une fenêtre châssis bois double vitrage aménagée dans le mur de gauche.





DOUBLE SEJOUR :

On y pénètre par deux portes aménagées dans le couloir à droite.

La pièce bénéficie d'une double exposition Nord-Sud, Nord sur la rue de Sedaine, Sud sur le jardin arrière.

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien.

Les murs et le plafond sont peints. Le tout est vieillissant et nécessite une réfection.



Vue salle à manger et jardin arrière :



La porte-fenêtre arrière est cassée et les volets sont condamnés.



CUISINE – deuxième porte gauche :

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien.



Les murs et les plafonds sont revêtus d'une ancienne couche de peinture.

La cuisine a été purgée de tout meuble.

Elle bénéficie d'une exposition Sud par une vieille fenêtre bois simple vitrage, munie de garde-corps extérieur.



Un vieux chauffe-eau gaz est présent dans la cuisine.



Le logement étant inoccupé et inutilisé, en fait, tout le système de chauffage est non fonctionnel à mon passage

WC – porte face fond de couloir :



Des WC sont aménagés, lesquels bénéficient d'une ouverture naturelle qui permet également l'éclairage naturel de la pièce.



Le sol est en carrelage.

De la faïence murale est apposée presque jusqu'à environ 40 centimètres en dessous du plafond. Le tout est très ancien et nécessite une réfection totale.

ETAGE :

L'accès à l'étage se fait par un escalier dissimulé derrière le mur gauche de la cuisine.



Il y a un chauffe-eau derrière la porte.

J'emprunte l'escalier type escalier de meunier.

CHAMBRE N°1 :

Une première chambre est aménagée sous combles en haut à droite sur le palier, dont le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage récent.



Les peintures sont, quant à elles, extrêmement anciennes.

Une grande fissure est existante sur le mur pignon.



La pièce bénéficie d'une ouverture type fenêtre châssis bois simple vitrage aménagée dans le mur face et d'une exposition Nord.





Un accès sous les combles et les rampants du toit est existant en haut de l'escalier.



CHAMBRE N° 2 – porte en haut à gauche :

La pièce est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien, lequel est abîmé. Certains carreaux sont cassés et méritent une réfection.

Les murs sont peints.

La pièce est aménagée sous pente et la peinture est fortement dégradée.

Une grande fissure est existante sous le rampant de gauche lorsqu'on pénètre dans la pièce et sur toute la largeur du mur.









Le garde-corps est défectueux et non conforme.

Une petite cour arrière est existante. Je fais une vue du haut de la cour arrière.



SOUS-SOL :

Un escalier donne accès au sous-sol.



Il s'agit d'un escalier ciment, dont les marches sont usées.

PREMIERE PIECE :

Une première pièce type lavoir buanderie est existante au pied de l'escalier.

Le sol est en béton brut.



Les murs sont en béton brut également.

Le compteur électrique se situe dans cette pièce.



Il s'agit d'un ancien système électrique.

Une porte arrière ainsi qu'une petite imposte donnent accès à la cour arrière précédemment décrite.



La pièce bénéficie d'une exposition Sud.

GRANDE PIECE :

Une grande pièce est existante au sous-sol.

Il s'agit d'une pièce traversante, laquelle se situe sous la chambre du rez-de-chaussée et une partie du double séjour situé à l'étage supérieur.



Le sol est disparate, tantôt en béton, tantôt en ancien carrelage.

Le plafond est bas, environ 1,80 mètre de haut.

Deux fenêtres permettent un éclairage naturel aménagé dans le mur face exposition Nord côté rue de Sedaine.

Le compteur gaz se situe dans cette pièce.



La chaudière.



SALLE DE BAINS :

Une salle de bains est aménagée au sous-sol.

Hauteur sous plafond : 1,80 mètre.

Le sol est en carrelage.

Il s'agit d'un aménagement très ancien. Un simple bac à douche est posé ainsi qu'une baignoire, un bidet.

Une baignoire, une douche, un bidet y sont présents, ainsi qu'un WC et un lavabo.

De la faïence murale est apposée partout sur les murs. Le tout est ancien et vétuste.

Une dégradation est présente dans le mur en périphérie des tuyaux d'alimentation.



On a vue sur la petite courette à l'arrière

Une fenêtre châssis bois simple vitrage est aménagée dans le mur face, exposition Sud qui permet un éclairage et une aération naturelle de la pièce.





EXTERIEURS :

Un passage est existant à gauche du pavillon donnant accès à la courette arrière.



Il s'agit d'un passage en béton brut.

Le passage débouche dans une petite cour arrière qui fait environ 10 m² et qui permet d'avoir une vue arrière sur le pavillon.



Façade arrière du pavillon.



Un accès au sous-sol est existant directement à la cour arrière.







IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Après une heure de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur 56 pages pour servir et valoir ce que de droit.

V DIAGNOSTICS

Il doit être procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à [REDACTED] visée par la procédure de licitation.

Aussi en ma présence, **Monsieur Thierry LEFEVRE de la société DUPOUY FLAMENCOURT, Diagnostiqueur**, procède aux diagnostics suivants :

- Certificat de surfaces habitables
- Diagnostic Termites
- Diagnostic gaz
- Diagnostic DPE
- Diagnostic amiante

A l'issue des opérations, il m'est remis le « *dossier de diagnostic technique* » (DDT) contenant l'ensemble des éléments précités, lequel est annexé au présent procès-verbal de constat.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297.60
HT	524.43
TVA 20,00 %	104.89
TTC	629.32

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

