

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE SEIZE JANVIER
A 13 H 30
Durée : 1h35

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 15, ALLEE DE ROSNY 93190 LIVRY-GARGAN,

*Représenté par son syndic le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] immatriculé au RCS sous le n° [REDACTED]
[REDACTED] dont le siège social est situé 32, avenue Dumont 93600 AULNAY-SOUS-BOIS,*

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inscrite au RCS sous le n° [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il me requiert à l'effet de procéder à la description des caves situées 15, allée de Rosny à LIVRY-GARGAN section F n° 3738 et correspondant aux lots de copropriété n° 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 10 MARS 2021.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 18 OCTOBRE 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 15, allée de Rosny à LIVRY-GARGAN, en Seine-Saint-Denis.

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

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



FACADE SUR COUR



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien saisi pour en identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse, je n'ai pas pu constater la présence de caves mais la présence de deux locaux, d'habitation ou professionnel, situés de part et d'autre du hall principal du bâtiment A.

J'y ai laissé un avis de passage et [REDACTED] m'a contactée, m'indiquant que sa société [REDACTED] occupait l'ensemble des caves transformées en locaux d'habitation et locaux de bureaux.

Nous prenons rendez-vous pour ce jour et il m'accueille ce jour en me présentant un bail commercial qui a pris effet le 15 février 2019 et comporte un loyer de 200 € pour un deux pièces principales avec salle d'eau au 15/19, allée de Rosny à LIVRY-GARGAN.

Il m'indique ne pas avoir copie du bail pour les locaux de bureaux situés à gauche du hall d'entrée et il s'engage à me le faire parvenir. Pour ce local situé à gauche de la porte principale du hall, [REDACTED] m'indique qu'il me transmettra le contrat de location pour ce local dans les plus brefs délais et il me précise que le montant du loyer est de 200 €.

[REDACTED] m'indique qu'il sous-loue les locaux avec des occupants de courte durée type Airbnb.

En l'absence de plan du sous-sol, il est impossible de déterminer les lots de copropriété correspondant au local à gauche et les lots de copropriété correspondant au local à droite.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION LOGEMENT SITUE A DROITE



Distribution du logement situé à droite :

La porte d'entrée dessert un dégagement qui dessert lui-même un second dégagement qui dessert lui même :

- Première porte à gauche : des toilettes ;
- Deuxième porte à gauche : une salle d'eau puis la cuisine ;
- Première porte à droite : une chambre ;
- Porte au fond en face : une chambre ;

PREMIER DEGAGEMENT

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée avec des traces de moisissure en partie basse.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale. La partie du plafond située immédiatement à l'entrée de la pièce comporte des plaques de bois arrachées et l'on peut voir la structure métallique et les gaines techniques.

Eléments d'équipement :

- *Le tableau électrique.*



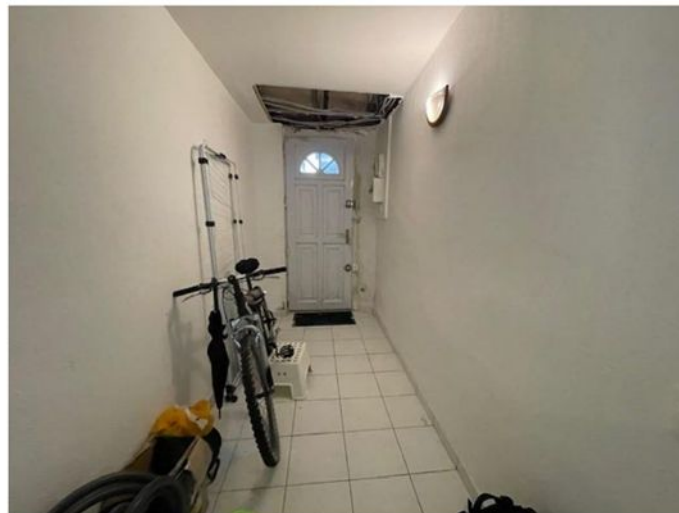
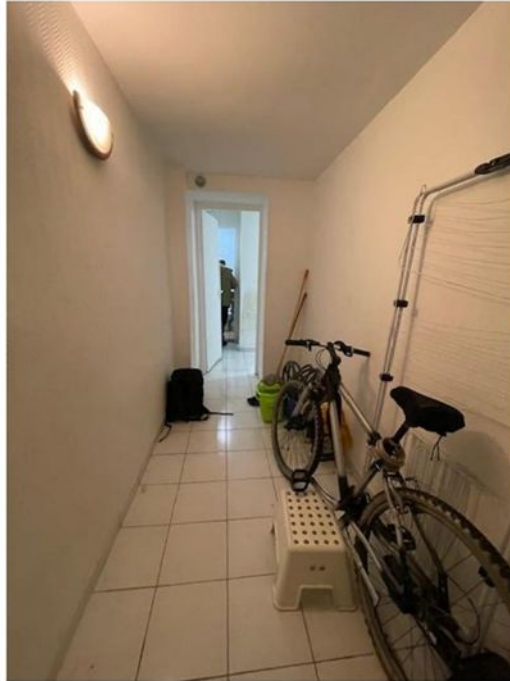
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- *Le disjoncteur.*



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

SECOND DEGAGEMENT

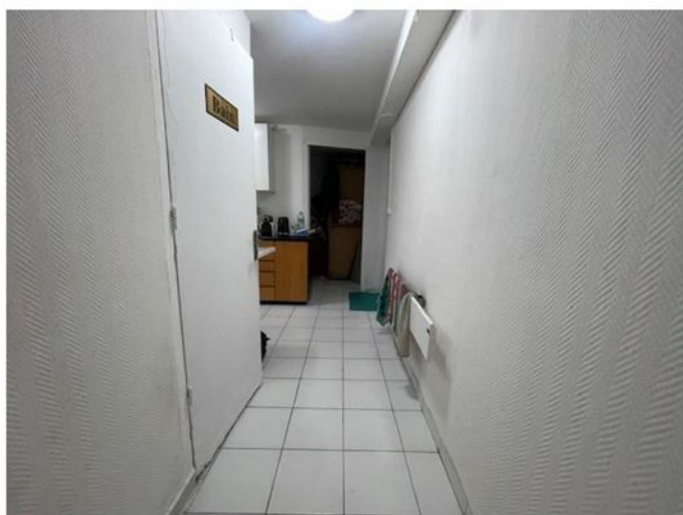
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale excepté sur le mur qui communique avec la salle de bains où il y a des traces d'humidité.

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

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

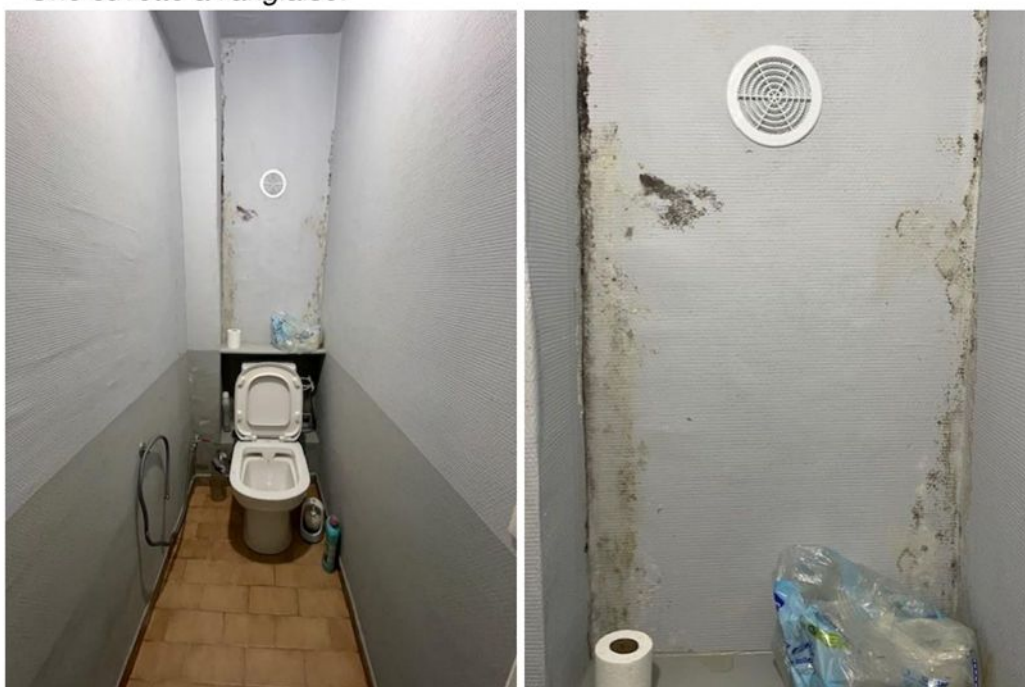
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée avec des traces de moisissure.

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

Eléments d'équipement :

- Une grille d'aération.
- Une cuvette à l'anglaise.

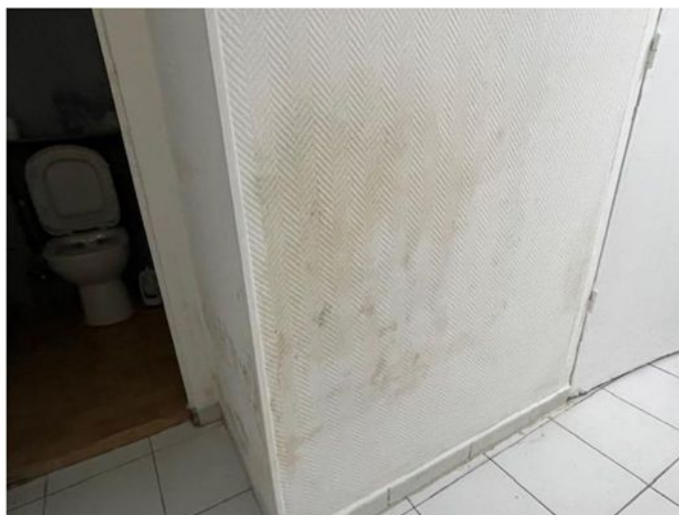


STANDARD : 01.45.28.29.67

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 avancée.

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage, qui donne dans la cour de l'immeuble.

Eléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un bac de douche surélevé avec une paroi.*
- *Un lavabo.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

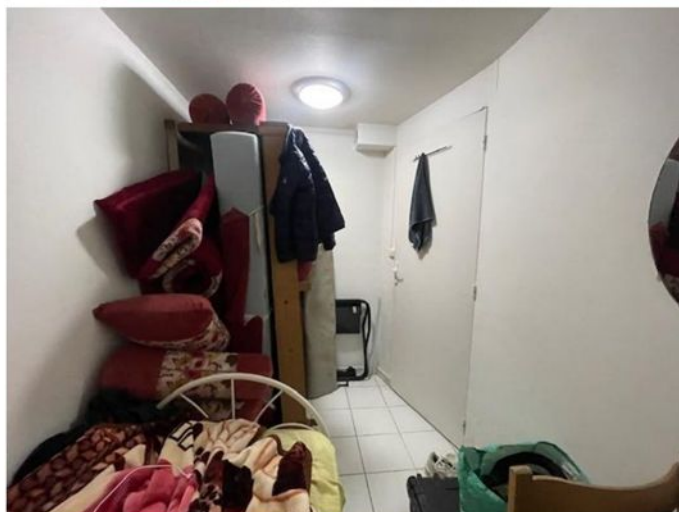
CHAMBRE EN FACE

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

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 fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques, qui donne dans la cour de l'immeuble.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE A DROITE

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

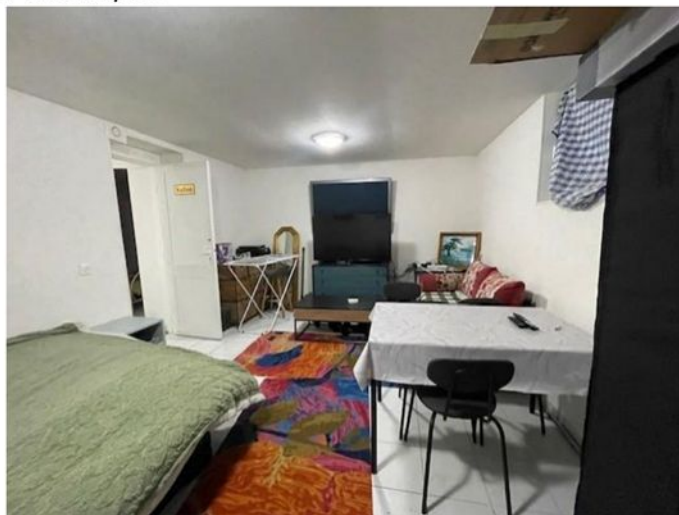
Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à simple battant, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques, qui donnent dans l'allée de Rosny.

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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

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

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail, de carreaux de carrelage en état d'usure avancée, et au-delà les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques, qui donne dans la cour de l'immeuble.



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

BAIL

BAIL COMMERCIAL
Soumis aux articles L145-1 & L145-60 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Noms et prénoms, Société (1) [REDACTED]
Date et lieu de naissance, n° R.C. (1) [REDACTED]
Adresse du domicile ou siège social [REDACTED]
Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) [REDACTED]
éventuellement représenté par (1) [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ **LE BAILEUR** d'une part,

Noms et prénoms, Société (1) [REDACTED]
Date et lieu de naissance, n° R.C. (1) [REDACTED]
Adresse du domicile ou siège social [REDACTED]
Nom du dirigeant, fonction et adresse (1) [REDACTED]
éventuellement représenté par (1) [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ **LE PRENEUR** d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur donnant à loyer au preneur les locaux désignés ci-après, le preneur déclarant les biens connaître pour les avoir préalablement visités.

DÉSIGNATION
Boutique, atelier, bureau, appartement commercial (1)
sis à 15-13 Avenue Rosny 93 Livry-Gargues
Consistance détaillée des locaux, des éléments d'équipement, des annexes et du logement le cas échéant loué en annexe : 2 plans principaux + Salle d'eau

DESTINATION
Les locaux objet du présent bail sont réservés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après :
Deux places (Bureau)
sans garantie d'exclusivité par le bailleur concernant les autres activités de l'immeuble.

(1) voir la mention suite.

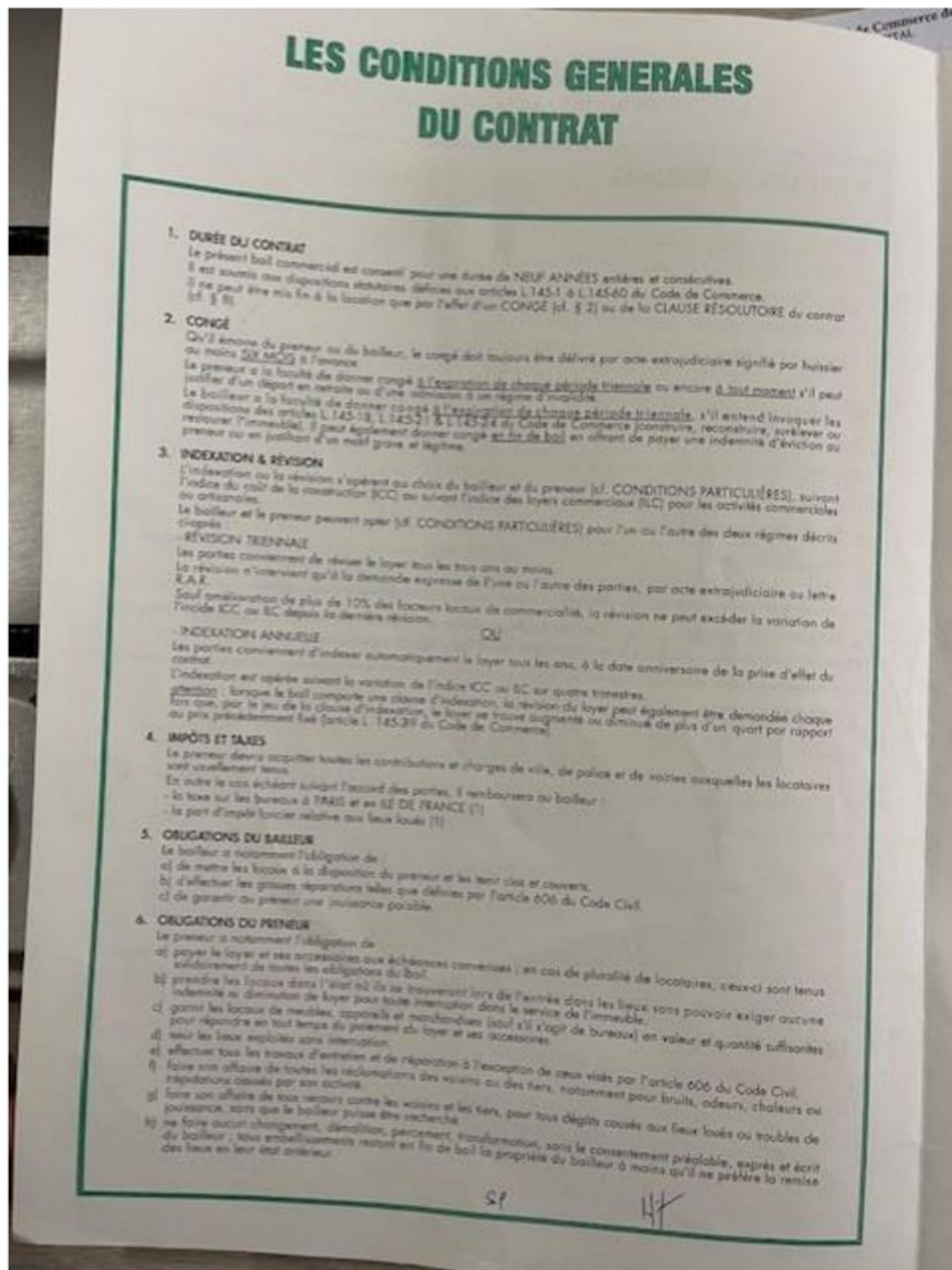


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

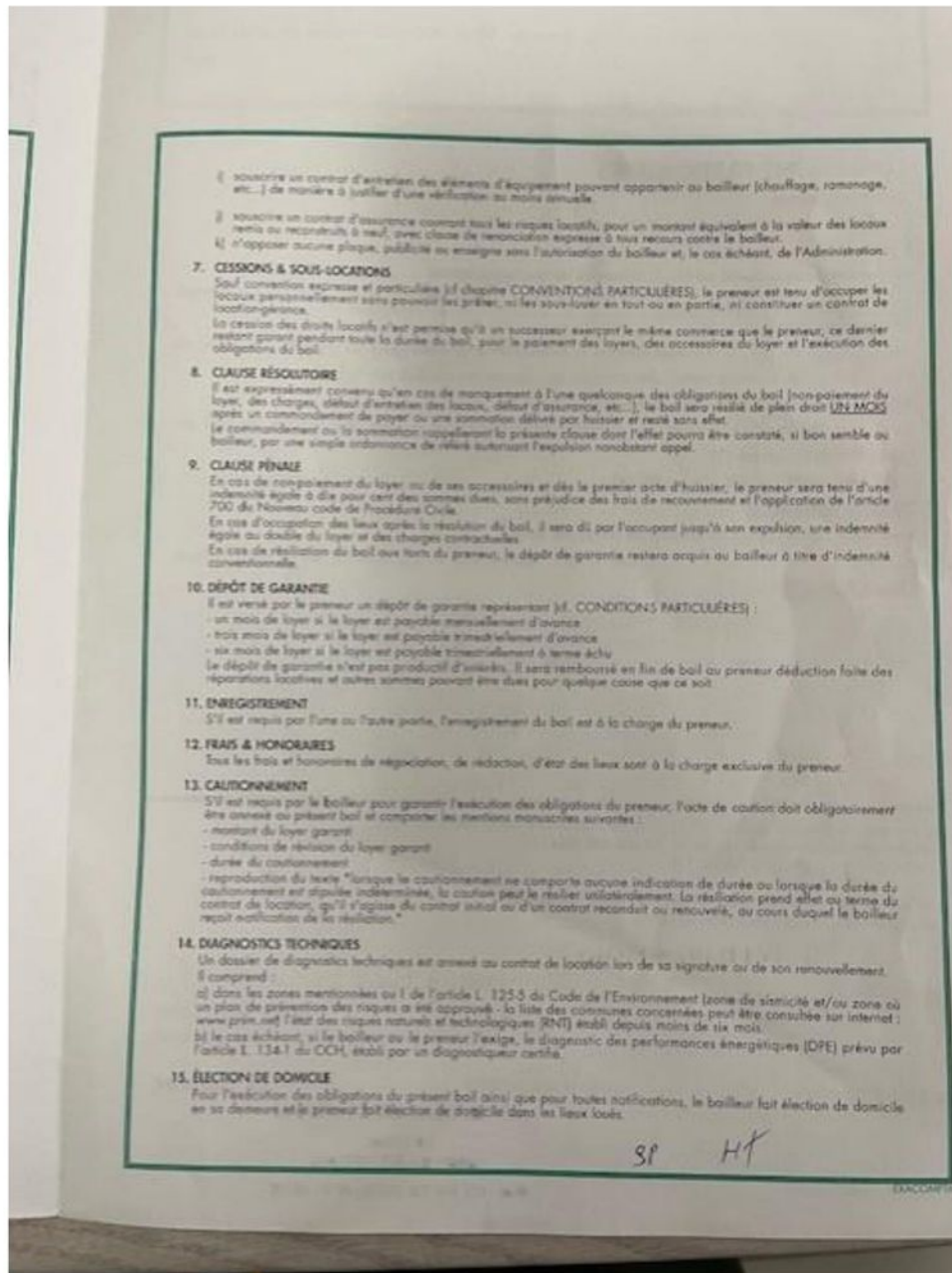


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





www.ksr-justice.fr

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de NEUF ANNÉES entières et consécutives commençant le 15/2/2013 pour se terminer le 14/2/2022

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1).
D'avance (1), à terme échu (1).
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) 200 euros PEUS LA TVA, (1) LA C.R.L. (1) et une provision sur charges de (en toutes lettres) 500 euros correspondant à la quote-part du preneur pour les charges d'entretien de l'immeuble ou au remboursement des charges de copropriété payées par le bailleur.

Révision du loyer (cf. CONDITIONS GÉNÉRALES & 3)
La révision du loyer s'effectuera aux périodes triennales (1), à la date anniversaire du bail par indexation automatique (1).

INDICE DE BASE ICC (1) ou ILC (1) :

Dépôt de Garantie

Il est versé par le preneur la somme de (en toutes lettres) 6000 euros représentant six (1), trois (1), un (1) mois de loyer.

Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une caution bancaire (1)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance.
- un dossier de diagnostics techniques.
- clés :

RAYÉS NULS
mots
lignes

LE BAILLEUR

FAIT A Paris LE 01/02/2019
en 2 originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

CAUTION.

(1) voir la note

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

LOCAL SITUE A GAUCHE DE LA PORTE PRINCIPALE DU HALL



Il est entièrement en travaux et inhabitable.

Il se compose d'une pièce principale, d'une pièce à usage de cuisine en enfilade et en enfilade de la pièce à usage de cuisine une pièce à usage de salle d'eau et en enfilade une pièce à usage de débarras.

L'ensemble des sols sont en mauvais état.

Les murs sont en mauvais état.

Les plafonds sont absents ou en mauvais état.

La première pièce comporte deux fenêtres à simple battant, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Un tableau électrique.*
- *Un disjoncteur.*



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

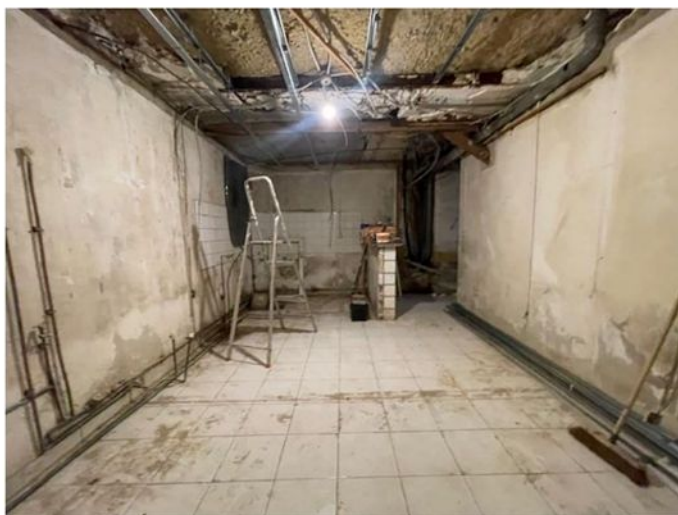
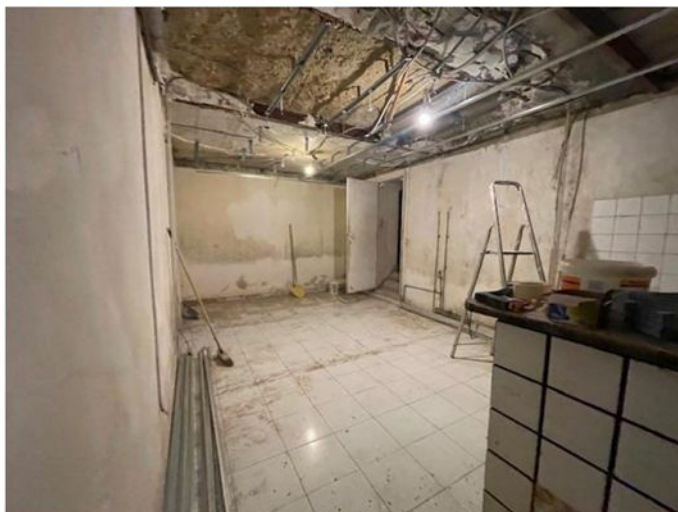
CUISINE

Les sols sont recouverts de carreaux de carrelage en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le plafond en partie absent est en mauvais état.

La pièce est aveugle.



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

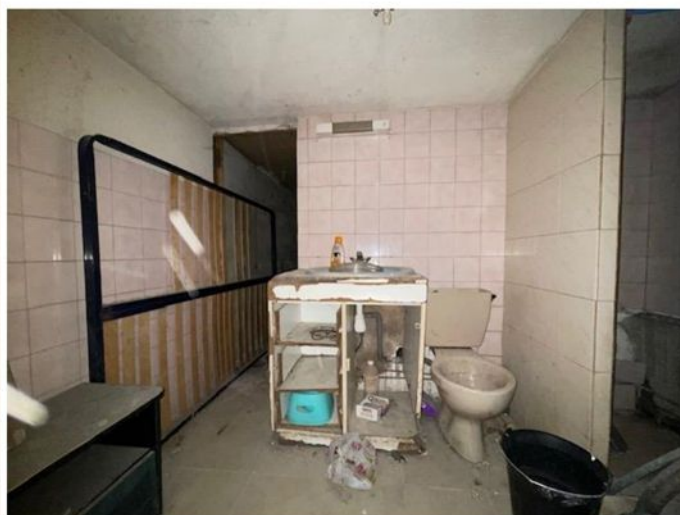
SALLE D'EAU

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

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

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

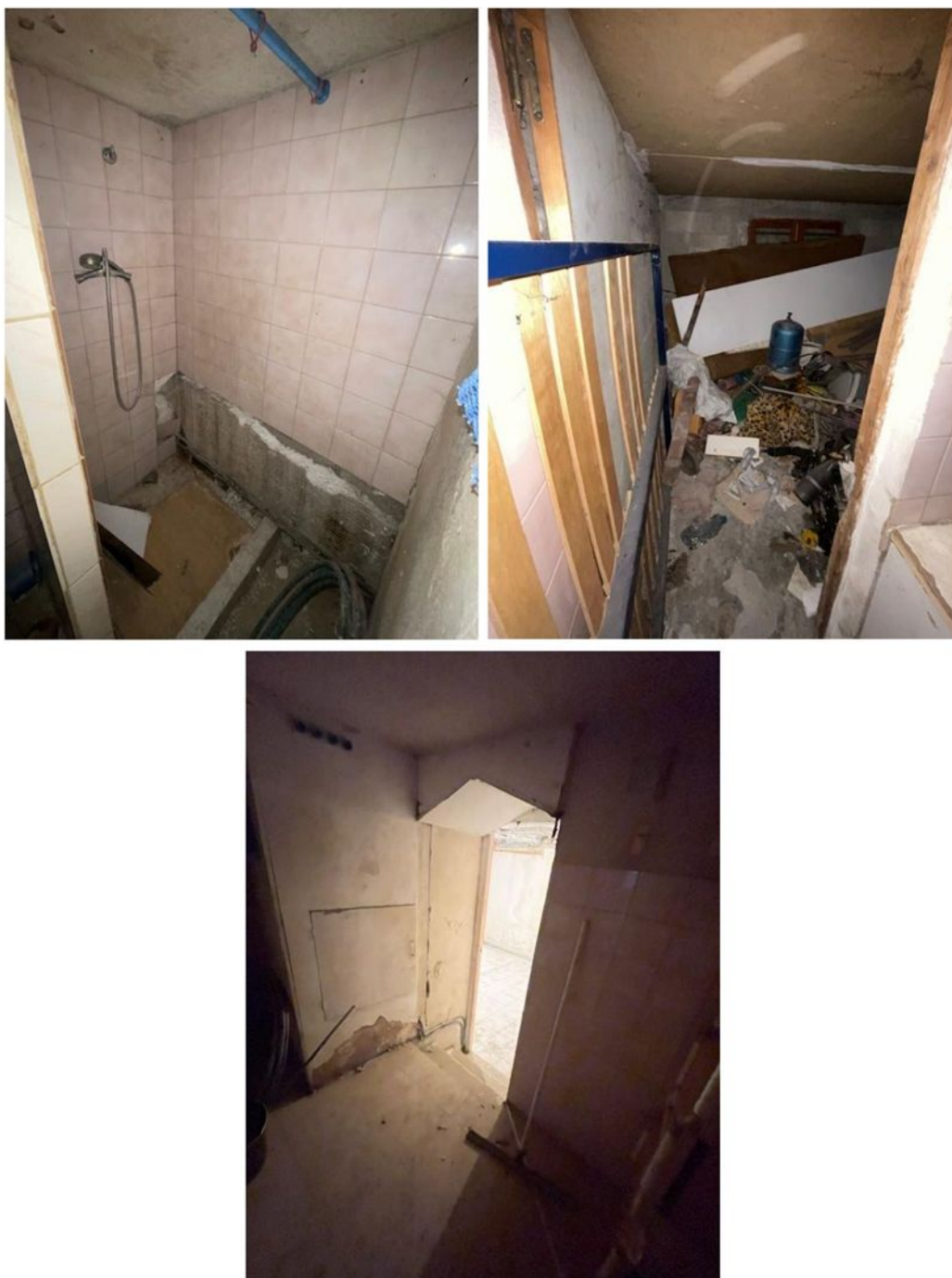


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

ESPACE A USAGE DE STOCKAGE DERRIERE LA SALLE DE BAINS

Sol, murs, plafond sont dénués de revêtement.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN

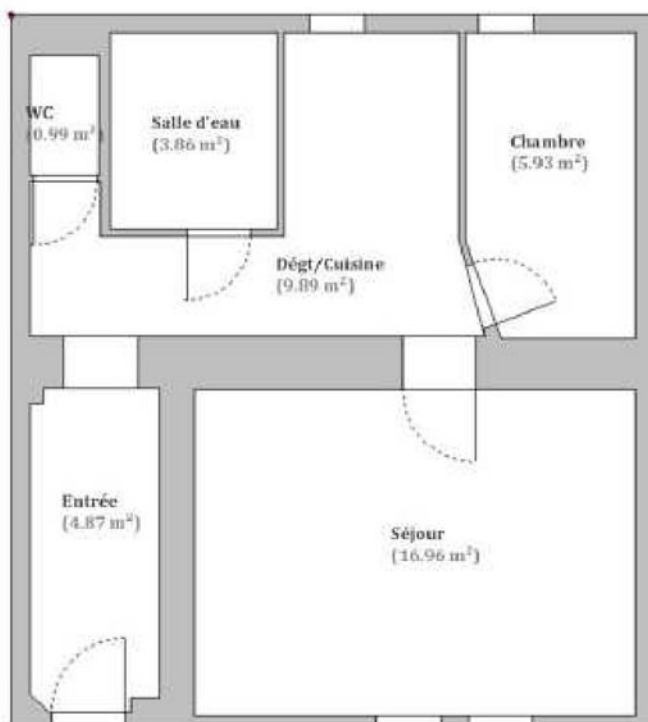


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Sous-sol - Locaux à droite

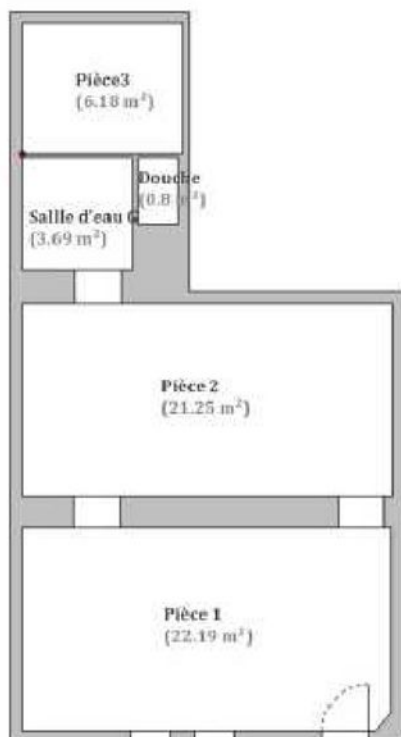


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Sous-sol - Locaux à gauche



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 96,61m² surface au sol totale*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, prise de rendez-vous expert,) : 25 minutes
- opérations sur place : 35 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

