

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VING MARS
A 9 H 40
Durée : 1h00

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires du 7, rue Pépin 93100 MONTREUIL,

Représenté par son syndic, le cabinet LOUIS PORCHERET, inscrit au RCS sous le n° 562 035 840, dont le siège social est situé 92, avenue du Président Wilson 93100 MONTREUIL,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant [REDACTED] au 7, rue Pépin 93100 MONTREUIL, au troisième étage, correspondant au lot de copropriété n° 21 et accessoirisé d'une cave au sous-sol portant le n° 12 et correspondant au lot de copropriété n° 112.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTREUIL LE 15 MARS 2017.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 23 FEVRIER 2022.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 6 MARS 2025
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-1 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Je, Stéphanie ROBILLARD, commissaire de Justice Associée au sein de la SELARL KSR & ASSOCIES, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour au 7, rue Pépin 93100 MONTREUIL (Seine-Saint-Denis), au troisième étage,

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

CONSTATATIONS



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

A mon arrivée, [REDACTED]. Je libère donc les deux témoins.

Il m'autorise à pénétrer dans son appartement et à procéder à mes opérations de description.

- ✓ Il m'indique vivre seul dans les lieux.
- ✓ Il m'indique également que les charges de copropriété sont d'environ 400 € par trimestre et que la taxe foncière est d'environ 1 300 € par an.
- ✓ Il m'indique ne pas utiliser de chauffage ni d'eau chaude.

L'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen d'un digicode.

L'accès aux escaliers permettant d'accéder aux étages est également sécurisé par un digicode.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert :

- Première porte à droite : un salon ;
- Deuxième porte à droite : une cuisine ;

Puis un couloir de distribution dessert, de gauche à droite, des toilettes, une salle de bains, une première chambre avec cagibi et une deuxième chambre.

DESCRIPTION

ENTREE ET COULOIR

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 état d'usure avancée.

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

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.



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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Elément d'équipement :

- *Un grand placard.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

SALON

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

Les murs sont recouverts de papier peint 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 trois battants dont un fixe, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un garde-corps. Elle donne sur l'arrière de la copropriété.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



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 de papier peint et de carreaux de carrelage autour du plan de travail dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de papier peint dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un garde-corps. Elle donne sur le jardin à l'arrière de l'immeuble.

Eléments d'équipement :

- *Un passe-plat vers le salon.*
- *Un radiateur.*
- *Une chaudière qui semble être à l'arrêt.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67

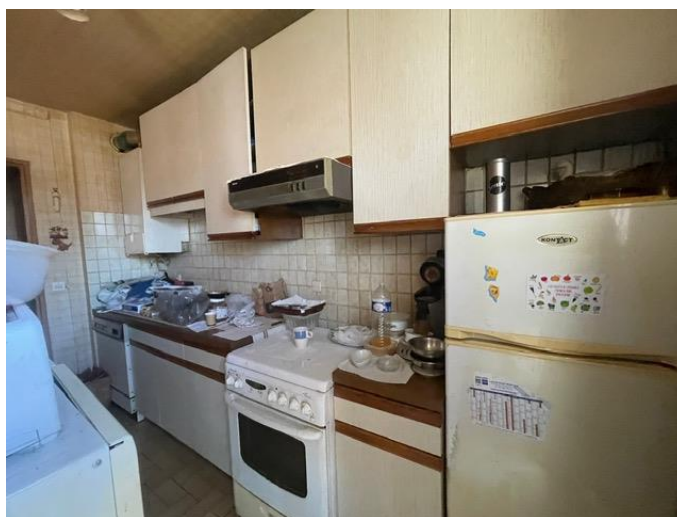


TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

TOILETTES

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

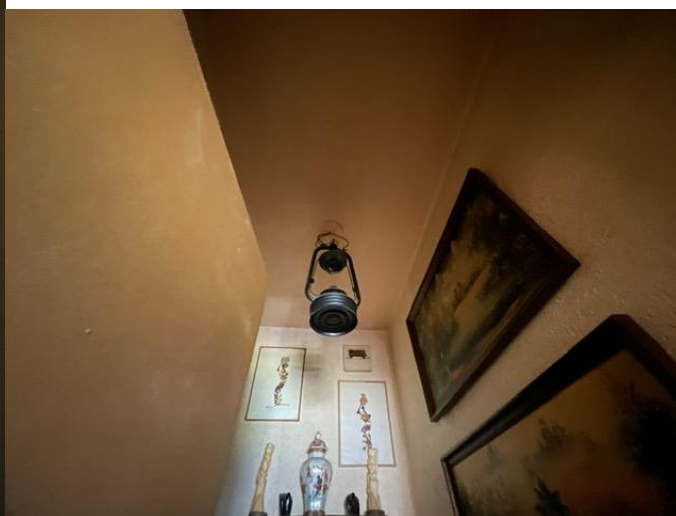
Les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

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



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de dalles de sol dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée et de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une baignoire.*
- *Un lavabo.*
- *Une grille d'aération.*
- *Un radiateur.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE SUR LA DROITE

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

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 état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un garde-corps. Elle donne sur la cour située à l'arrière de l'immeuble.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

DEUXIEME CHAMBRE (AU FOND EN FACE)

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

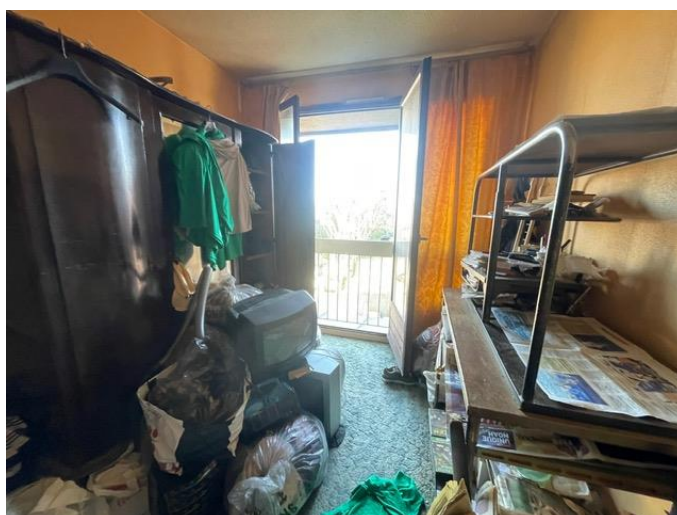
Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un garde-corps. Elle donne sur l'arrière de l'immeuble.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

CAGIBI

Le sol est recouvert de moquette dans un état d'usure avancée.

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.



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



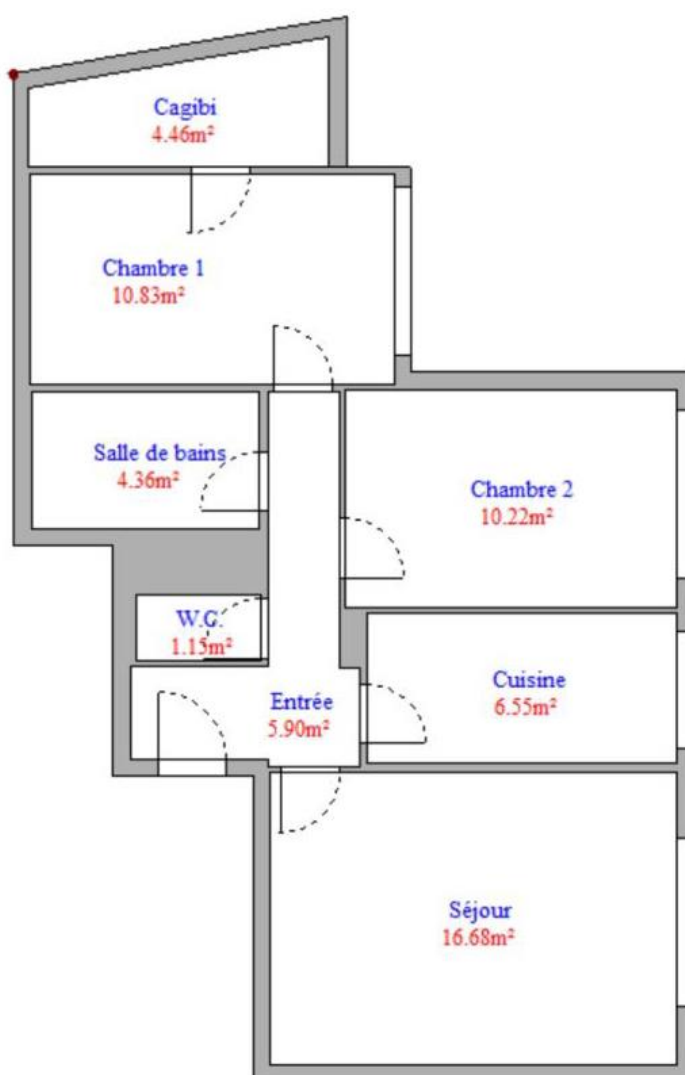
TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

PLAN



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67



TELECOPIE : 01.45.28.20.46



contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert réalisé le 10/03/2023 et mis à jour le 20/03/2025 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 60,94 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *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) : 15 minutes*
- *opérations sur place : 30 minutes*
- *mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 15 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



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