

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 SEPTEMBRE
A 11 H 00
Durée : 1h35

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 13 JANVIER 2025
AYANT ORDONNE LA VENTE PAR ADJUDICATION DU BIEN SITUE 75, AVENUE CARNOT 93360
NEUILLY-PLAISANCE, ET PLUS PRECISEMENT LES LOTS N°21, 45, 50 ET 70 ET AYANT
DESIGNE TOUT COMMISSAIRE DE JUSTICE POUR PROCÉDER A L'ETABLISSEMENT DU
PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION.

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,

Me suis transportée ce jour 75, avenue Carnot 93360 NEUILLY-PLAISANCE (SEINE-SAINT-DENIS)

Et là étant, en présence de [REDACTED] et de [REDACTED]
[REDACTED] expert 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



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPÔTS 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

Les lots sont ainsi décrits au fichier immobilier :

Lot numéro vingt et un (21)

Au troisième étage, en arrivant sur le palier côté gauche du dégagement, première porte à droite,

Un APPARTEMENT comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closets, débarras, loggia.

Et les deux cent quatre-vingt-onze /dix millièmes (291 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45)

Au sous-sol,

Une CAVE numéro 21

Et les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50)

Dans le jardin situé derrière le bâtiment principal, à gauche dudit jardin en regardant le bâtiment de face,

Un GARAGE numéro 2.

Et les trente-cinq /dix millièmes (35 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70)

Un PARKING numéro 7.

Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) des parties communes générales.



CAISSE DES DÉPÔTS 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



[REDACTED] que les lieux sont inoccupés depuis environ deux ans.

Il me déclare également que la taxe foncière est d'environ 1 400 € tandis que les charges de copropriété s'élèvent à environ 300 € par trimestre.

Il me précise enfin que le syndic de l'immeuble est la société SOGI, dont l'adresse est 5 bis, rue de l'asile Popincourt 75011 PARIS.

L'accès à la résidence s'effectue au moyen d'une porte sécurisée par un interphone.

Les parties communes sont en très bon état d'entretien.

La résidence ne dispose pas d'ascenseur.

L'appartement se situe au troisième étage, troisième porte en partant de l'extrémité gauche.

Le palier comporte six portes de logement.

Distribution :

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

- Première porte à gauche : un salon ;
- Porte du milieu : une chambre ;
- Porte au fond à gauche : une cuisine ;
- Porte au fond en face : une salle de bains ;
- Première porte à droite : un dressing ;
- Deuxième porte à droite : des toilettes ;

DESCRIPTION

ENTREE ET DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet 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.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Un combiné interphone.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



SALON

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

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

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de vitrages renforcés et d'un volet roulant électrique. Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon filant qui communique avec la chambre.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPOTS 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



CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet 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 PVC, de vitrages renforcés et d'un volet roulant électrique. Cette porte-fenêtre donne accès au balcon filant.

Eléments d'équipement :

- *Un grand placard aménagé.*
- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



CUISINE

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

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de vitrages renforcés et d'un volet roulant électrique. Cette fenêtre est équipée d'une fenêtre fixe en partie inférieure.

Eléments d'équipement :

- *Une chaudière pour la production d'eau chaude et de chauffage.*
- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de petits 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 est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une baignoire.*
- *Un bidet.*
- *Un lavabo.*
- *Un radiateur.*
- *Une grille d'aération en partie haute.*
- *Une grille d'aération en partie basse.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



TOILETTES

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

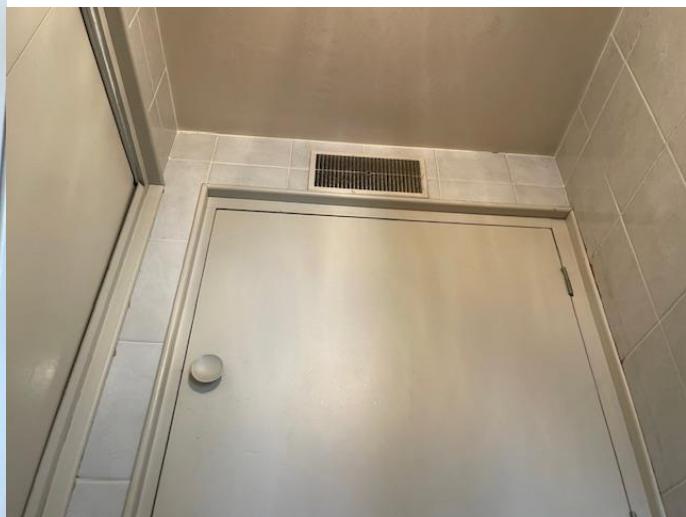
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Un placard haut.*
- *Un placard latéral à porte coulissante.*
- *Une grille d'aération en partie haute.*
- *Une grille d'aération en partie basse.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



DRESSING

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de lames de bois en bon état.

Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

Elément d'équipement :

- *Un placard à deux portes coulissantes, à l'intérieur duquel se trouvent le tableau électrique et le disjoncteur.*



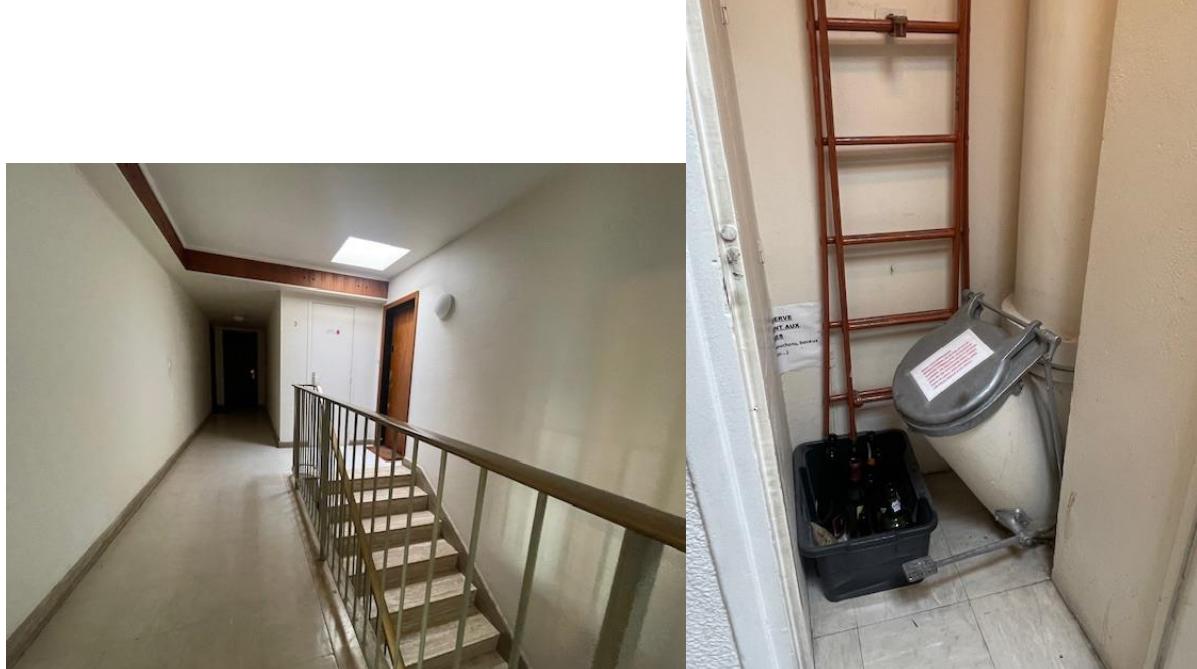
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Un cagibi dans les parties communes permet un accès au vide-ordures.



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAVE N°21

Le sol est recouvert d'une dalle.

Les murs et le plafond sont dénudés de revêtement.

Cette cave est en très bon état.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



L'accès au garage et à la place de parking s'effectue par le portail métallique électrique qui dessert une grande allée.

Le box faisant l'objet de la licitation est le deuxième situé sur la gauche. Il est équipé d'une porte basculante.



KSR & ASSOCIÉS

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

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

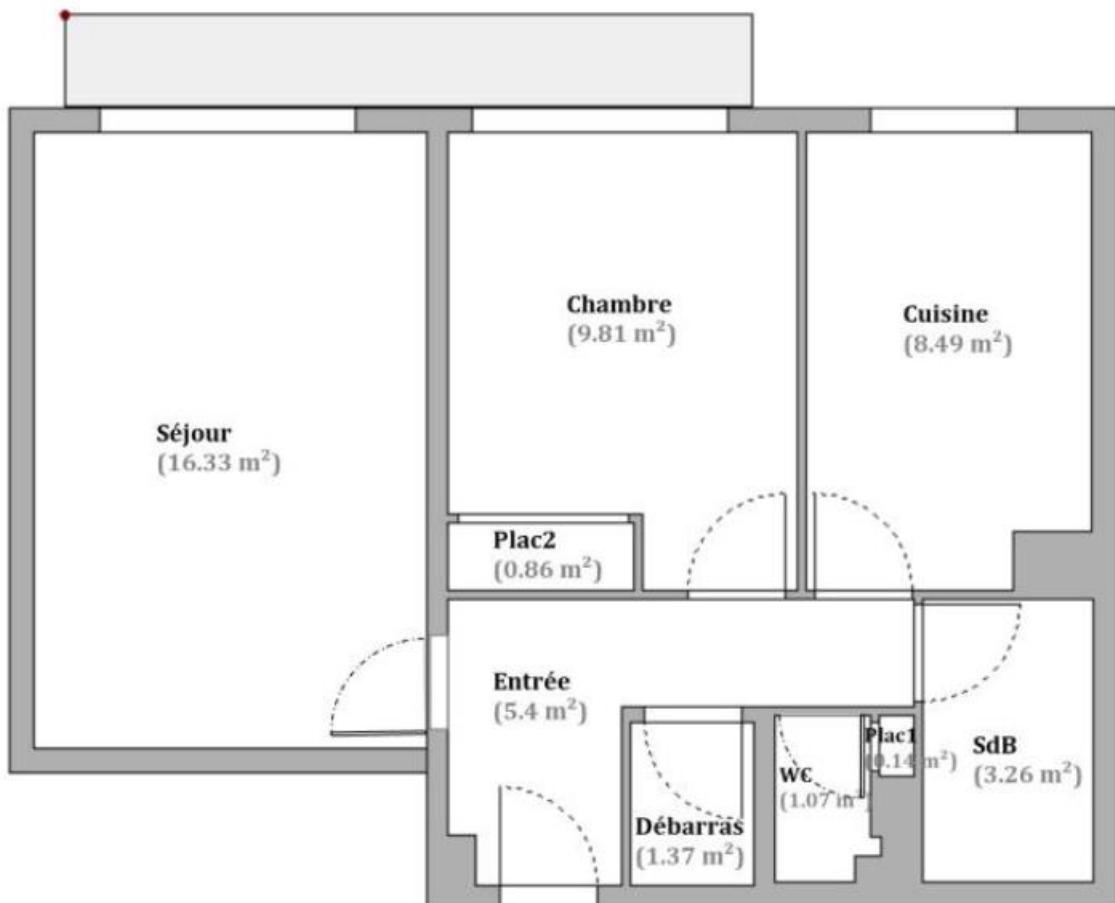
La place faisant l'objet de la licitation est la place n°7 qui m'est désignée par [REDACTED]



CAISSE DES DÉPOTS 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**PLAN**

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 privative pour 46,73m² loi carrez et 50,97m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *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 (prise de rendez-vous expert et requérant) : 20 minutes
- opérations sur place : 40 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