

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE TROIS OCTOBRE

Je, Rafaël MOYA,
Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile
Professionnelle Rafaël MOYA, titulaire d'un Office de Commissaire de
justice, à la résidence de SAINT OUEN (93400) – 10, rue Gambetta,
soussignée,

Agissant en vertu :

- De l'expédition exécutoire d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 19 septembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de Bobigny (RG n°24/000664) précédemment signifié par exploit de la SELARLU BOUAZIZ & MARCIANO en date du 05 décembre 2024.

Qui « Autorise tout copartageant intéresser à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires; »

A l'effet de :

Dresser un procès-verbal de description d'un bien immobilier indivis sis à LIVRY-GARGAN (93190) 54/56 avenue du Colonel Fabien et 85 boulevard Edouard Vaillant, cadastré section A numéro 5246 (anciennement cadastré section A numéro 2620).

A LA DEMANDE DU :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A L'ENCONTRE DE :

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

J'ai procédé comme suit :

Je me suis rendu le vendredi 03 octobre 2025 à 14 heures 30, sur la commune de LIVRY-GARGAN, où là étant, en présence de :

- Un géomètre de la SARL PAILLARD ET FILS, Géomètres, 64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Le bien immobilier objet du présent procès-verbal de description se situe sur la commune de LIVRY GARGAN, dans le département de la Seine Saint Denis, en région Île-de-France, à environ quinze kilomètres au nord-est du centre de Paris.

Le bien est composé :

D'un pavillon élevé en R+1 sur un garage en sous-sol.

Le pavillon est situé à l'angle des 54/56 avenue du Colonel Fabien et 85 boulevard Edouard Vaillant à 93190 LIVRY-GARGAN.

Il existe un jardin clôturé.

On accède au pavillon par un portillon et un double portail ouvrant sur l'accès au garage souterrain.

Le bien est actuellement occupé par [REDACTED].

Je rencontre lors des opérations [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a été convoquée ce jour.

On accède au pavillon par un escalier recouvert de carrelage en bon état qui mène sur une terrasse. Il existe un jardin au bout de cette terrasse à l'angle

des deux rues. Je prends en photographies l'extérieur de la maison (jardin et les façades).



Rez-de-chaussée :

Entrée :

On y accède par une porte tiercée munie d'un oculus. Le sol est recouvert de carrelage usagé. La peinture blanche et grise des murs et du plafond est usagée.

Equipements :

- Point lumineux au plafond
- Interrupteurs



Water-closet :

Cette pièce est située à droite à l'entrée. On accède par une porte isoplane munie d'un d'une béquille. Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont faïencés, mi-hauteur et présence d'une peinture usagée sur les murs et plafond.

Équipements :

- Point lumineux au plafond
- Un WC chasse d'eau arrière
- Interrupteur
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage équipée de barreaux
- Un radiateur chauffage central
- Un lave main et une glace

Salon :

On y accède directement depuis l'entrée.

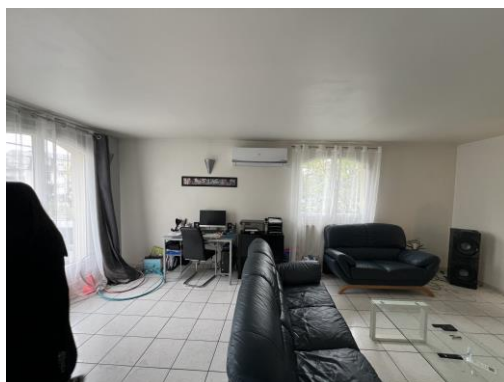
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. La peinture des murs et du plafond est usagée.

Cette pièce prend jour par deux portes-fenêtres donnant sur la terrasse et une fenêtre côté rue. Les portes fenêtres du rez-de-chaussée sont équipées de volet bois deux battants.

Équipements :

- Prises électriques
- Luminaires

- Un radiateur toute hauteur contre le mur et un radiateur sous la fenêtre
- Bloc climatisation
- Prise télévision
- Interrupteurs



Cuisine :

On n'y accède directement après l'entrée du salon. Il existe un petit un petit bar.

Le sol est recouvert du carrelage en bon état. Les murs sont blancs puis peinture blanche ainsi qu'au plafond. L'ensemble en bon état

Équipements :

- Prises électriques
- Une cuisine équipée en L en bon état avec four, plaque de cuisson, évier machine à laver, sèche-linge et réfrigérateur, des éléments hauts et bas de rangements
- Une fenêtre deux ouvrants PVC blanc, double vitrage
- Un radiateur chauffage central
- Luminaire au plafond.



Buanderie :

On accède par une porte isoplane munie d'une béquille.
Cette buanderie est située sous l'escalier.

La peinture des murs est usagée

Équipement :

- Interrupteur
- Une fenêtre PVC blanc type vasistas
- Un point lumineux au plafond

🚪 Sous-sol :

On n'y accède par une porte isoplane située à gauche de l'escalier du salon.

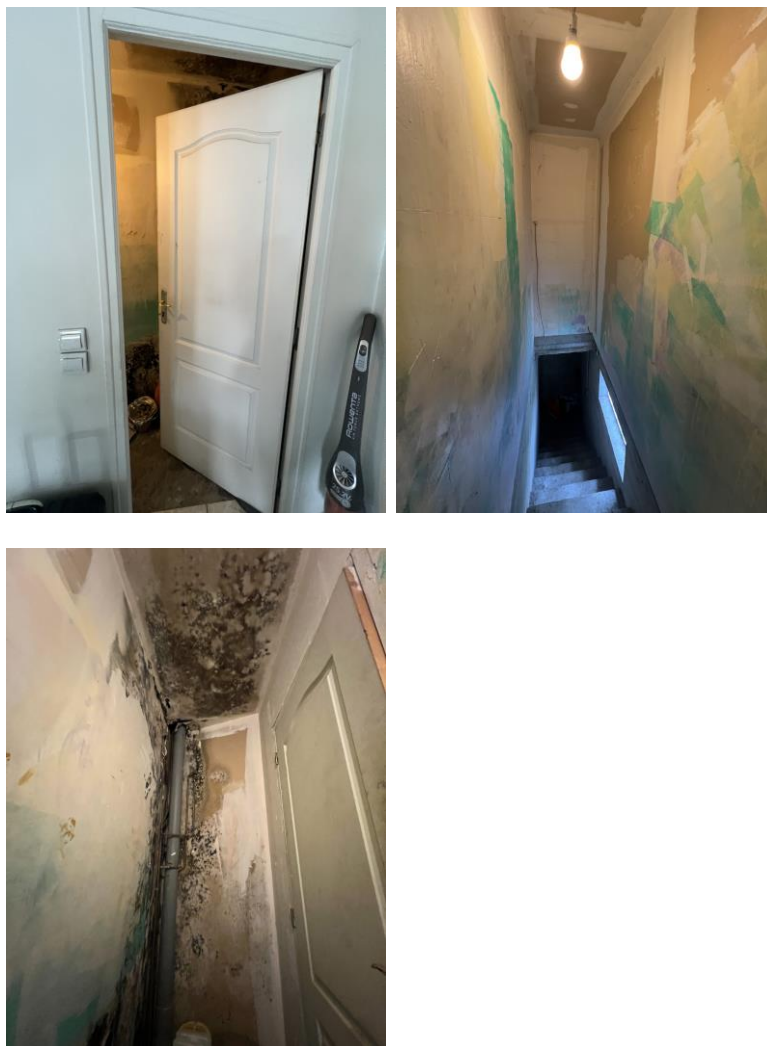
Escalier vers sous-sol

Les marches sont brutes de béton et les murs en parpaings.

Le doublage est réalisé dans la montée de l'escalier, présence de traces d'infiltration d'eau.

Équipement :

- Interrupteur
- L'éclairage naturel est assuré par des pavés de verre,
- Un point lumineux au plafond

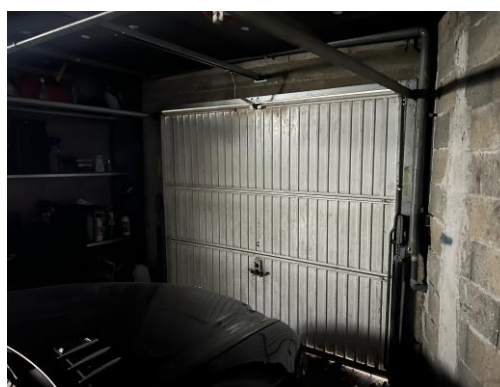


Garages :

On y accède depuis l'escalier du premier étage par une porte métallique.
 Les murs sont en parpaing brut et le sol étant une dalle béton brute.
 L'éclairage naturel est assuré par des pavés de verre.
 Il existe un doublage isolant au plafond.

Équipement :

- Interrupteurs
- Luminaires
- Un tableau électrique
- Une porte de garage amovible

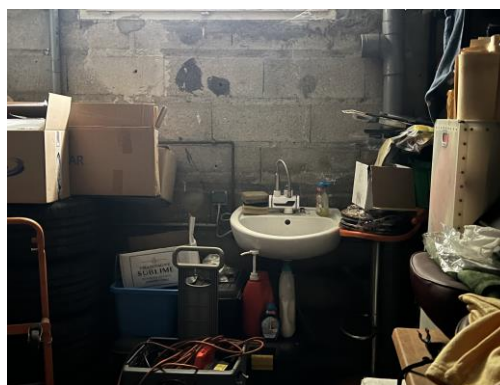


Pièce attenante :

Il existe une petite pièce attenante au garage. Les murs sont en parpaing brut et le sol est une dalle béton brute. Le plafond est recouvert d'isolant.

Équipement :

- Interrupteurs
- Luminaires
- Une petite fenêtre type vasistas
- Un lavabo
- Un espace de travail avec établi



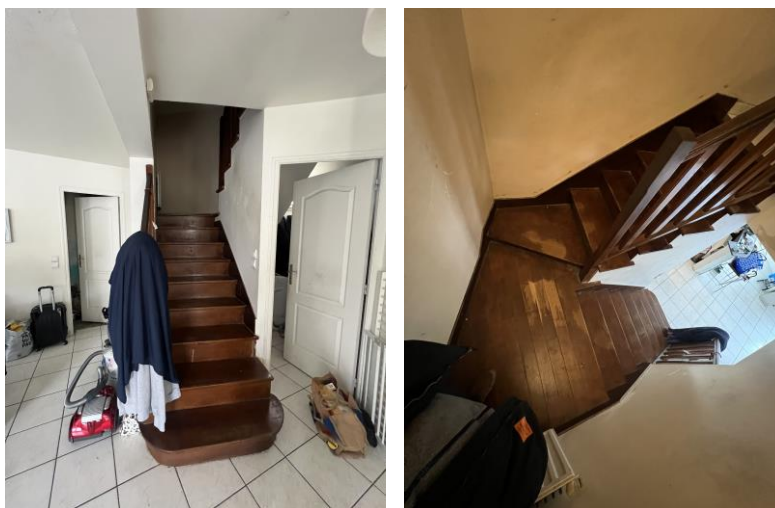
Petite remise en longueur :

Il existe dans le prolongement un autre espace à usage de remise. On y accède par une porte. Les murs sont en parpaing brut et le sol est une dalle béton brute. Le plafond est recouvert d'isolant.



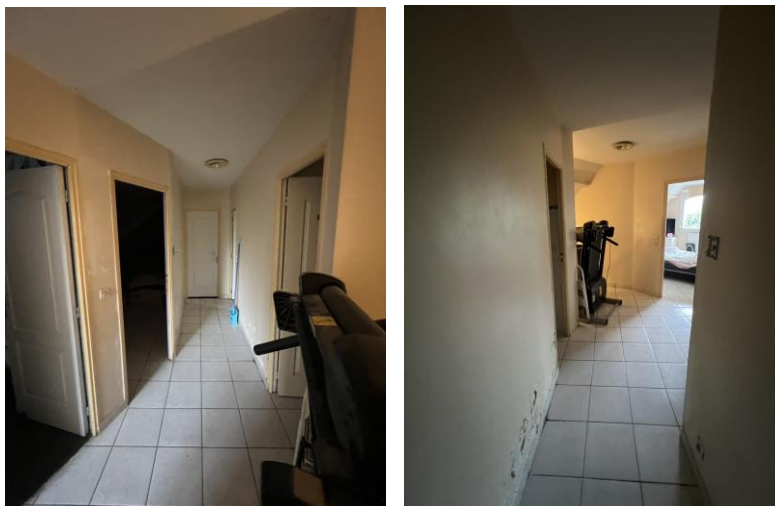
Premier étage :

On n'y excède par un escalier en bois avec une main courante en bois. Dans la montée d'escalier, la peinture est usagée.



Palier

Il dessert les 4 chambres, la salle de bain et le WC. Le sol est recouvert un carrelage en bon état. La peinture des murs et du plafond est usagée. Présence d'un dégât des eaux côté salle de bain. Je constate un point lumineux au plafond.



Chambre à gauche :

On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.
Les murs et le plafond sont recouvert de peinture usagée. Le carrelage au sol est usagé.

Équipement :

- Interrupteur
- Prise électrique
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage
- Un radiateur chauffage central
- Un point lumineux.

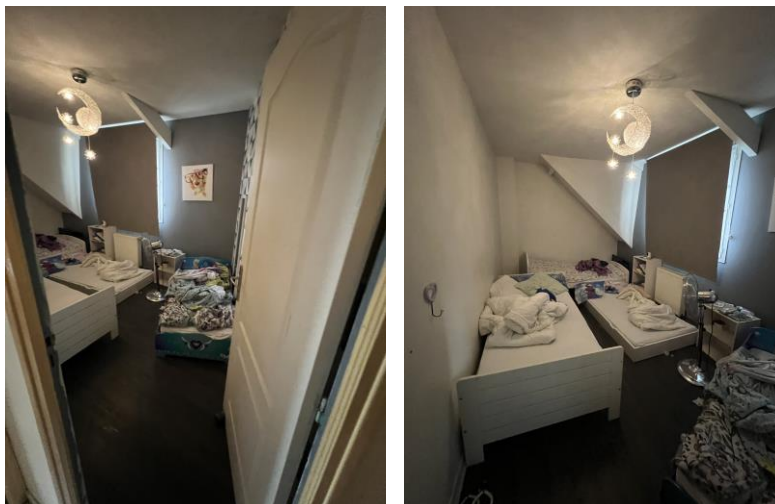


Chambre face escalier :

On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.
Les murs et le plafond sont recouvert de peinture usagée. Il existe un mur recouvert de papier peint. Le carrelage au sol est usagé.

Équipement :

- Interrupteur
- Prise électrique
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage
- Un radiateur chauffage central
- Un point lumineux.



Chambre à la suite :

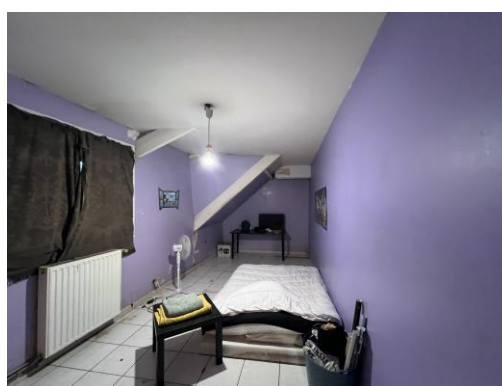
On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.

La peinture des murs et du plafond est défraîchie, présentant des traces d'infiltrations.

Équipement :

- Interrupteur
- Prise électrique
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage
- Un radiateur chauffage central
- Un point lumineux.





Water-closet :

On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont faïencés mi-hauteur. La peinture des murs et du plafond est usagée.

Équipement :

- Interrupteur
- Un WC équipé d'un réservoir double
- Un lavabo équipé d'un mitigeur
- Un radiateur,
- Une trappe de visite au plafond,
- Un point lumineux



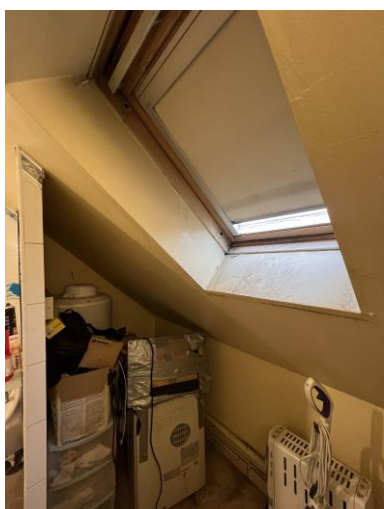
Salle de bain :

On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont faïencés mi-hauteur. La peinture des murs et du plafond est usagée.

Équipement :

- Interrupteur
- Un lavabo sur colonne avec mitigeur
- Une glace

- Une cabine de douche avec des parois contenant un mitigeur, flexible de douche et douchette
- Une fenêtre de toit type vélux avec bandeau occultant
- Un cumulus
- Un point lumineux au plafond



Chambre au bout du couloir :

On y accède par une porte isoplane muni d'une béquille.

Les murs et le plafond sont recouvert de peinture en bon état. Le carrelage au sol est usagé.

Équipement :

- Interrupteur
- Prise électrique
- Une fenêtre PVC blanc double vitrage
- Un radiateur chauffage central
- Un point lumineux.

Le diagnostiqueur arrive sur place ultérieurement.

Généralité :

La ville est desservie par la ligne B du RER et la ligne 4 du tramway d'Île-de-France :

- Livry-Gargan est desservie par la ligne B du RER à la gare de Sevrans - Livry (branche B5 terminus Mitry - Claye), située sur le territoire de la commune voisine de Sevrans.
- La ville est desservie depuis novembre 2006 par la ligne , réalisée sur l'emprise de l'ancienne « Ligne des Coquetiers ». Six stations de cette ligne desservent la commune

Elle est desservie par les lignes de BUS suivantes :

- Lignes 605, 613, 623 et 644 du réseau TRANSDEV ÎLE-DE-FRANCE
- Lignes 146, 147 et 234 du réseau RATP
- Lignes N41 et N45 du réseau NOCTILIEN
- Lignes 8, 2128 et Express 100 du réseau KEOLIS

Il existe une navette municipale gratuite. Elle effectue un circuit unique desservant une vingtaine d'arrêts entre 7h35 et 18h40, hors week-end, jours fériés et juillet-août.

La ville comporte

- 9 écoles maternelles (Bayard, Bellevue, Benoît Malon, Jacob, Jean Jaurès, Jean de La Fontaine, Joséphine Baker, Tourville et Vauban)
- 10 écoles élémentaires (Bayard, Bellevue, Benoît Malon, Danton, Édith Piaf, Florence Arthaud, George Sand, Jacob 1, Jacob 2, Jean Jaurès, Jean de La Fontaine et Joséphine Baker).

Mes constatations terminées, je me suis retiré après avoir pris les clichés photographiques joints au présent procès-verbal.

ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Rafaël MOYA

