

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE SIX JANVIER
A 15 H 15
Durée : 5h35

A LA REQUETE DE :

Madame [REDACTED] née le [REDACTED] et demeurant 1, allée du Docteur Calmette 93260 LES LILAS,

Et de

Madame [REDACTED] née le [REDACTED] demeurant 14, rue de Melun 77390 OZOUER LE VOULGIES,

Et de

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] demeurant 12, rue Caroline Durand 75019 PARIS.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS EN DATE DU 23 AOUT 2023, LEQUEL A ORDONNE LA LICITATION DU BIEN SITUE 90-92, AVENUE FELIX FAURE A AUBERVILLIERS (93300) ET CORRESPONDANT AUX PARCELLES T14 ET T15.

EXTRAIT DU JUGEMENT :

“”

ORDONNE, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Bobigny des parcelles situées 90 et 92 boulevard Félix Faure à Aubervilliers (93), cadastrées section T n° 14, d'une contenance de 1 are et 92 centiares, et section T n° 15, d'une contenance 7 ares et 83 centiares, avec les constructions qui y sont édifiées, **en un seul lot**,

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

AUTORISE la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

DIT qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance, ""

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de Commissaire de justice – Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de justice associée sis 11 avenue de Taillebourg 75011 PARIS, soussignée,

Me suis transportée ce jour au 90-92, boulevard Félix Faure à AUBERVILLIERS (93300), après avoir pris rendez-vous depuis plus de 7 jours avec Monsieur ████████ Hector, pour les opérations de ce jour.

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

CONSTATATIONS

VUE GEOPORTAIL



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

A mon arrivée, Monsieur ██████ Hector est présent. Il m'indique qu'il détient les clés permettant d'ouvrir le petit pavillon situé à l'extrémité droite de la parcelle 15.

Sa clé ne permet pas d'ouvrir le rideau qui semble bloqué en raison de la vétusté du système.

Le serrurier m'accompagnant de la société SDT, procède à l'ouverture de la serrure permettant l'ouverture du rideau.

Après ouverture de la porte d'entrée du pavillon, je constate que celui-ci est inhabité.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Les sœurs de Monsieur ██████ se présentent à ce moment-là. Il s'agit de ██████ ██████ et de ██████ ██████ ██████ ██████ m'indique qu'elle gère la partie administrative des biens faisant l'objet de la licitation.

Elle m'indique :

- que le pavillon est vide depuis l'année 2017,
- que la taxe foncière est d'environ 14 600 € pour l'ensemble des parcelles 14 et 15,
- que les loyers annuels commerciaux pour les deux parcelles sont d'environ 250 000 €.

- ✓ Elle s'engage à me faire parvenir les baux, la taxe foncière, les revenus locatifs pour les deux parcelles et le mesurage effectué par un expert.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Synthèse de l'occupation des parcelles T14 et T15

- = PEINTURAMA : bail commercial du 1^{er} mars 2015 - parcelle T14 – loyer annuel : 60 600€
- = PEINTURAMA : bail commercial du 1^{er} mars 2016 - parcelle T15 – loyer annuel 89 400€ HT et HC
- = ■■■■■ ■■■■■ : renouvellement de bail commercial du 1/01/2025 – parcelle T 15
loyer annuel : 126 000€ HT et HC

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PARCELLE T 14

Il s'agit d'un entrepôt qui est loué et qui porte l'enseigne PEINTURAMA.

Il y a un espace de vente et un espace de stockage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

ESPACE DE VENTE

Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont recouverts de peinture et de rayonnages métalliques.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond.

Eléments d'équipement :

- *Un système de ventilation.*
- *Sur la droite, un espace accueillant les vestiaires et des sanitaires.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

8

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 DE STOCKAGE

Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont recouverts de peinture et de rayonnages métalliques.

Le plafond est recouvert de tôles.

Eléments d'équipement :

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



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

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

BUREAU AU FOND DE L'ESPACE DE STOCKAGE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint, lui-même recouvert de peinture en bon état.

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

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

12

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

PARCELLE T15 - PETIT PAVILLON

Distribution :

La porte d'entrée dessert un couloir de distribution qui dessert :

- Au rez-de-chaussée, de gauche à droite : une chambre, une salle de bains, une cuisine, un dégagement, un salon. Dans le dégagement, un escalier permet d'accéder au sous-sol et un escalier permet d'accéder à l'étage ;
- A l'étage : trois chambres et une salle d'eau.

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

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

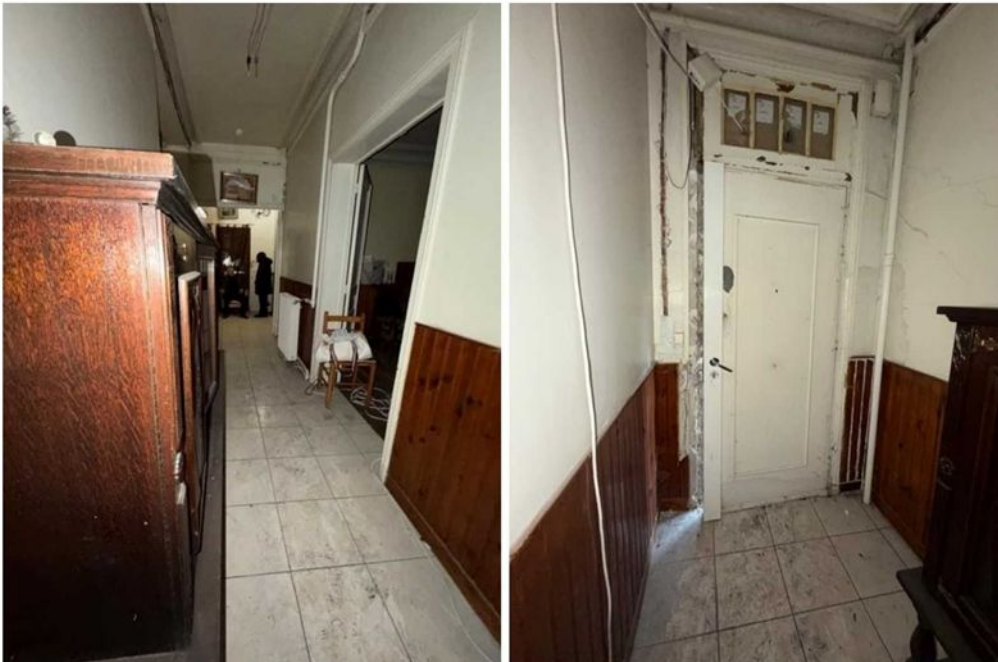
Les murs sont recouverts de lames de bois et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

Il y a des tranchées permettant le passage de câbles électriques.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CHAMBRE

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

Les murs sont recouverts de peinture, cloquée en de nombreux endroits, en raison de traces d'humidité.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux battants, équipées de montants en PVC et de double vitrage. L'une des fenêtres comporte des volets métalliques, donnant sur le boulevard Félix Faure, l'autre des barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Une cheminée, condamnée.*
- *Un radiateur.*



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 carrelage et de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

Eléments d'équipement :

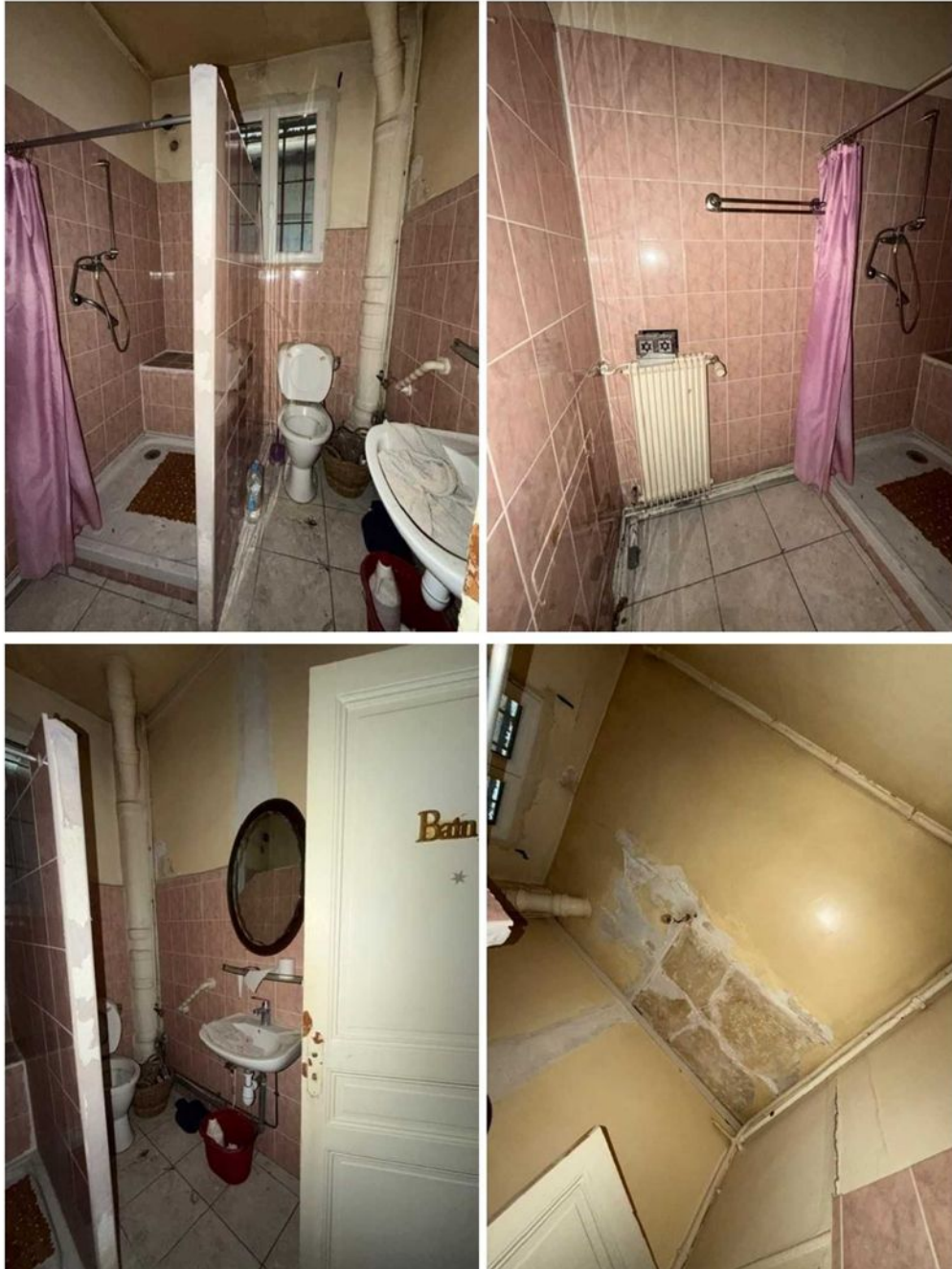
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un bac de douche.*
- *Un radiateur.*
- *Un lavabo.*

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 avancée.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

17

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure avancée. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture dans un état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

18

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

DEGAGEMENT PERMETTANT D'ACCEDER A L'ETAGE

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

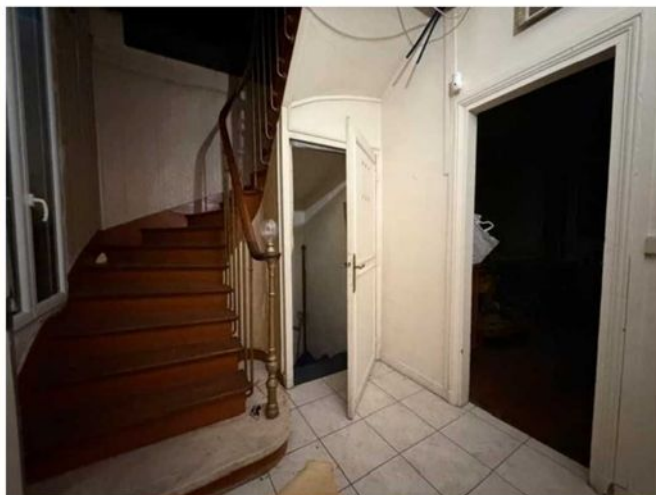
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre en bois, équipée de barreaux métalliques et d'une porte métallique, qui donne dans la cour.

Eléments d'équipement :

- *Un placard lequel abrite le tableau électrique et le disjoncteur.*





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

20

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

SALON





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

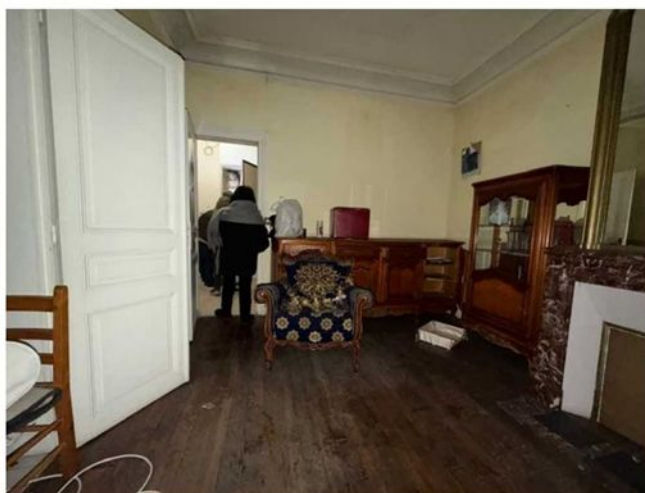
22

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

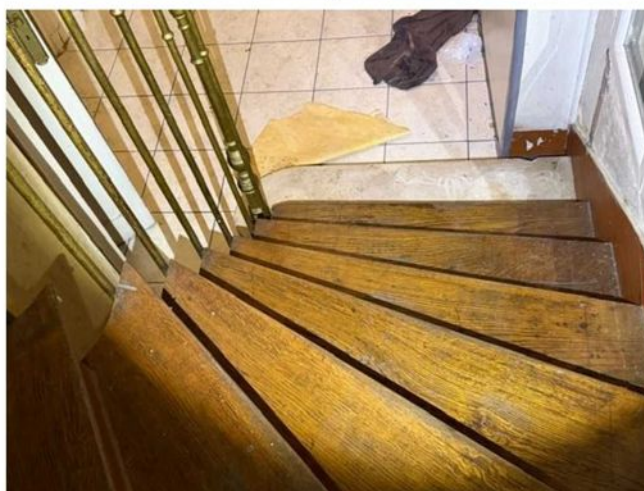
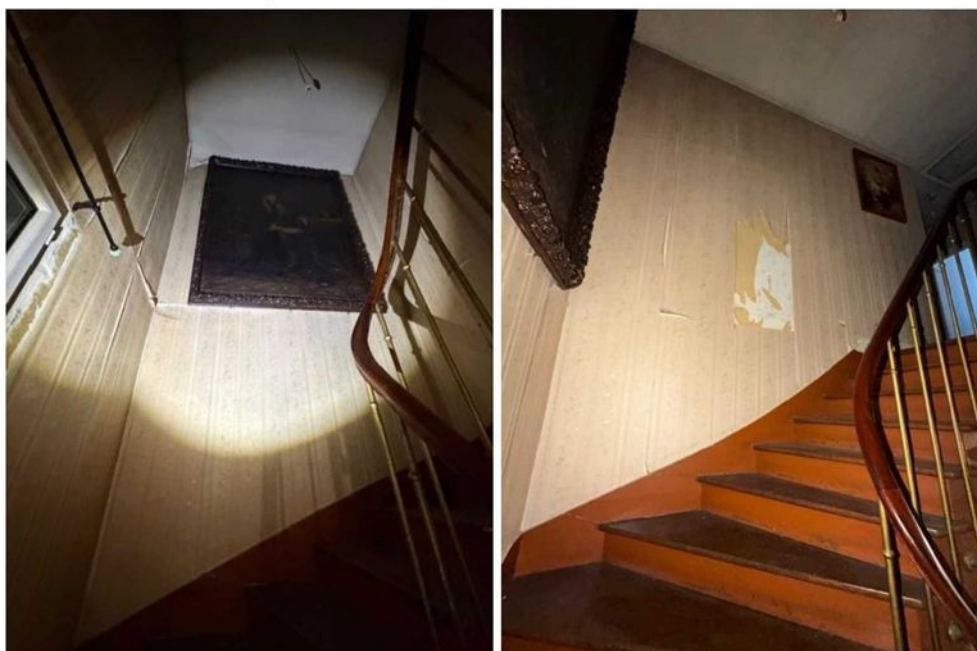
CAGE D'ESCALIER MENANT AU PREMIER ETAGE

Les marches sont en bois en état d'usure avancée. La rambarde est en bois et métallique.

La cage d'escalier prend jour en partie basse par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de barreaux métalliques. La fenêtre a été fermée par une grande plaque métallique.

Les murs de la cage d'escalier sont en papier peint, en mauvais état.

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





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

24

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La cage d'escalier dessert un grand palier qui dessert :

- De gauche à droite : une chambre, un dressing, une chambre, une salle d'eau et une chambre.

PALIER

Le sol est recouvert de parquet massif 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 avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois, qui donne sur la cour.

Elément d'équipement :

- Une trappe permettant d'accéder aux combles.





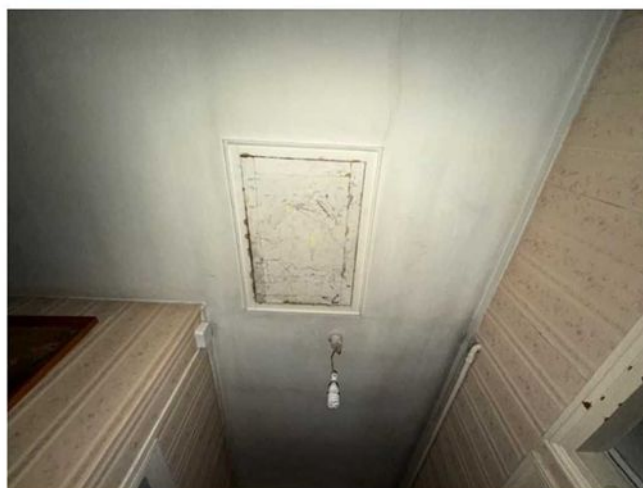
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

26

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE

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

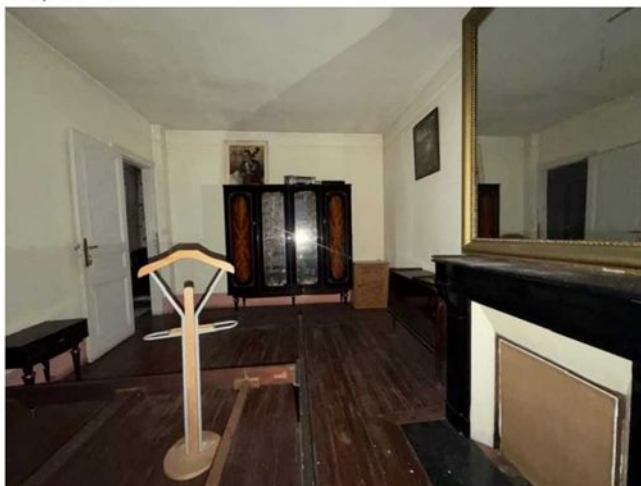
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour sur le boulevard Félix Faure, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de double vitrage. La fenêtre est équipée de volets en bois.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une cheminée, condamnée.*





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

27

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

28

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

29

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

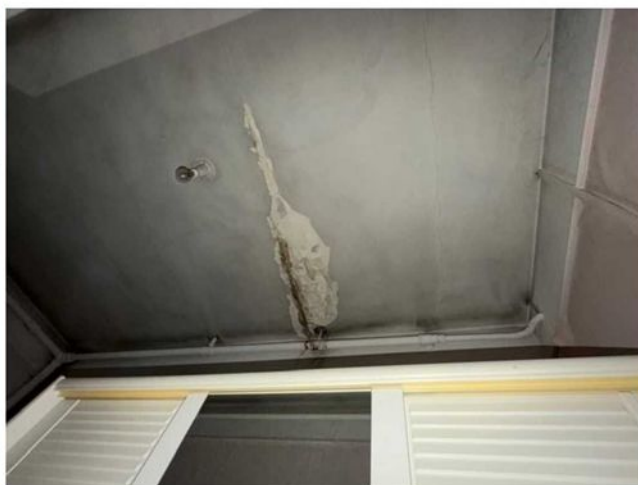
DRESSING

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 avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois. Elle donne sur le boulevard Félix Faure.





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

30

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet massif 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 avancée.

La pièce prend jour sur le boulevard Félix Faure, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. La fenêtre est équipée de volets en bois.

Elle prend également jour sur la droite, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de vitrages cassés et de volets en bois.

Eléments d'équipement :

- *Une cheminée, condamnée.*
- *Un radiateur.*





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

31

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

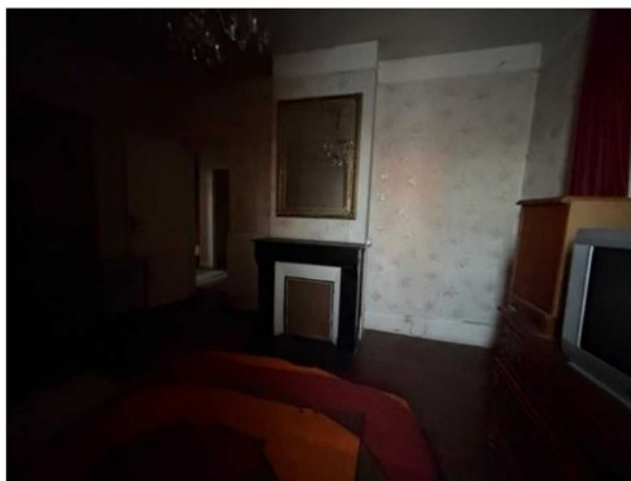
32

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

33

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 peinture 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, de double vitrage.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un lavabo.*





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

34

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

35

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TROISIEME CHAMBRE

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

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste avec plusieurs cloques d'humidité.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. La fenêtre est équipée de volets en bois.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

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

CAGE D'ESCALIER DESSERVANT LE SOUS-SOL

Les marches sont recouvertes de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond, situé sous la pente de l'escalier qui mène au premier étage, est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre anglaise donnant sur la cour.

Le sous-sol n'est pas total, il y a un dégagement et trois pièces. Deux des pièces comportent une cour anglaise donnant sur le boulevard Félix Faure et la troisième en comporte une qui donne sur la cour.

Monsieur ■■■■■ m'indique que la chaudière a fait l'objet d'un vol.





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

41

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PARCELLE T15 – LOCAL COMMERCIAL [REDACTED] [REDACTED]

A droite de PEINTURAMA, se trouve un autre local à l'enseigne [REDACTED] [REDACTED] LED.



Je rencontre Monsieur [REDACTED] [REDACTED] comptable.

- ✓ *Il m'indique que la société est locataire, me présente le contrat de location qui a pris effet pour une durée de deux ans à compter du 1^{er} novembre 2009 et comporte un loyer de 38 400 € annuel. Monsieur PETIT m'indique que le loyer actuel est de 50 400 € annuel TTC.*

Pour le local loué par cette société, il y a un espace de vente, un espace à usage de stockage et un bureau.

ESPACE DE VENTE

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

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

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

La devanture comporte un rideau métallique.

Eléments d'équipement :

- *Des toilettes.*
- *Le tableau électrique est situé à l'entrée.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

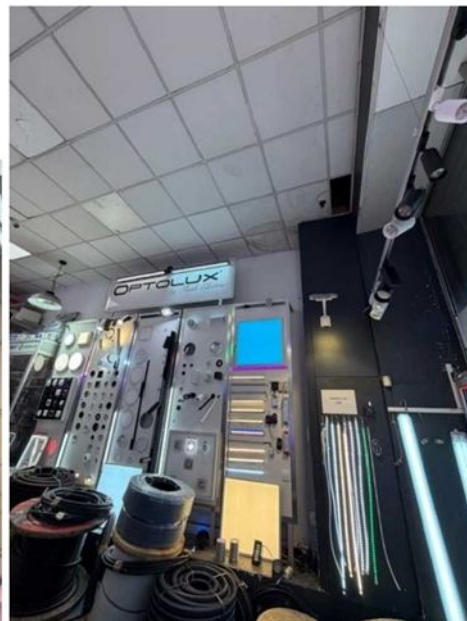
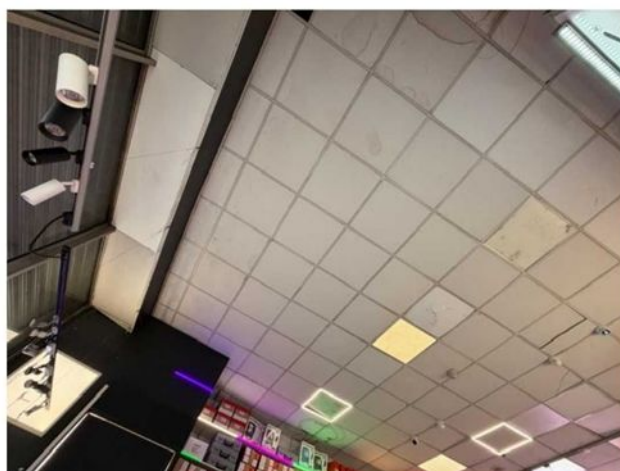
43

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

44

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

ESPACE A USAGE DE STOCKAGE A GAUCHE

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

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

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

Au fond du local de stockage, à droite, il y a un dégagement qui dessert :

- Sur la gauche : une cuisine.





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

46

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 avancée.

Il y a une volée de marches pour accéder au fond de la cuisine.

Les murs sont recouverts de peinture et 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 de toit, équipée de montants en bois et de double vitrage, dans un état vétuste.

Elément d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*





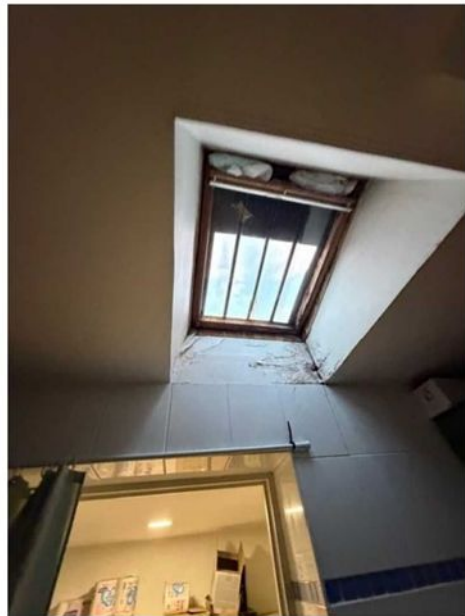
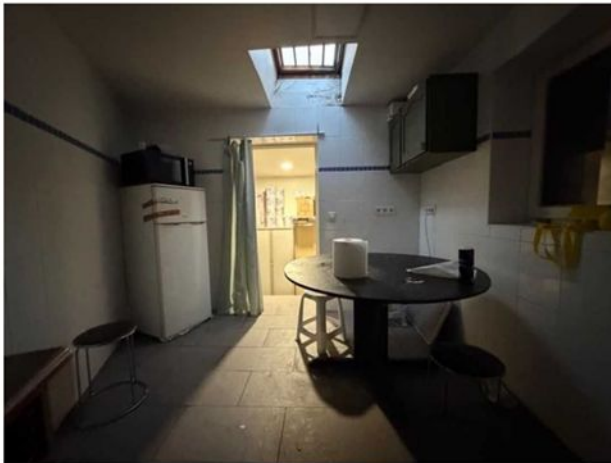
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

48

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUREAU SUR LA DROITE

Celui-ci est fermé ce jour.

LOCAL DE STOCKAGE A DROITE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre ou de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce comporte des vitrages fixes donnant sur le commerce de droite.





KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





© 2010 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This material is protected by copyright law.