

## SELARL LEXEC

Me G. HAMON  
Me E. POUTREL

Commissaires de  
Justice Associés  
9 rue Abeillard  
BP 20  
77481 PROVINS CEDEX

Tél. : 01 64 60 25 80  
contact@lexec.fr

CONSTATS  
RECOURVEMENT  
AMIABLE & JUDICIAIRE



### PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE DIX-HUIT DÉCEMBRE**

La SELARL LEXEC, Société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de PROVINS, 9 rue Abeillard, agissant par, Maître Grégory HAMON, Maître Elodie POUTREL, Commissaires de Justice Associés, l'un d'eux soussigné

#### Références à rappeler

**5252072 - GH GH**

#### Affaire :

SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES

#### Vos refs :

225690 SDC LES

#### Refs Client :

#### À LA REQUETE DE

86-88 avenue Gallieni 93800 EPINAY SUR SEINE représenté par son syndic en exercice, le cabinet SAS immatriculée au RCS de PANTOISE sous le n°307970726 dont le siège social se trouve 2-4, boulevard de la gare à SAINT GRATIEN (95210), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat inscrit au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS.

#### LEQUEL M'A EXPOSÉ

Qu'il entend procéder à la description des lieux faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière dont Monsieur Isaak né le est propriétaire des biens et droits à EPINAY SUR SEINE (93800), 84-88, avenue Gallieni, cadastré section B, n°132, pour une contenance de 2 ha 24 a, consistant en un APPARTEMENT, UNE CAVE et un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT COUVERT:

- LOT DE COPROPRIETE N°328 : dans le bâtiment TOURAINE, au 4<sup>ème</sup> étage à gauche de l'escalier 15, un APPARTEMENT de cinq pièces principales comprenant : cuisine, salle de bains, cabinet de toilettes, séchoir et WC et les 600/100.919èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- LOT DE COPROPRIETE N°529 : dans le bâtiment TOURAINE, au sous-sol, à gauche de la travée située à droite du couloir central situé à gauche de l'escalier 15, UNE CAVE et les 6/100.919èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- LOT DE COPROPRIETE N°600 : UN EMPLACEMENT DE PARKING COUVERT situé à droite du n°599, et les 25/100.919èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Paiement par virement :  
IBAN :  
FR76 1870 6000 0072 1054 7804 837  
BIC :  
AGRIFRPP887

Paiement par chèque :  
libellé à l'ordre de la  
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :  
Soit en appelant l'Etude au  
01 64 60 25 80  
Soit sur le site sécurisé  
Site : www.lexec.fr  
Identifiant : 214425  
Mot de passe : 139809

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de SAINT OUEN le 4 août 2023 signifié le 29 septembre 2023 à ce jour définitif.

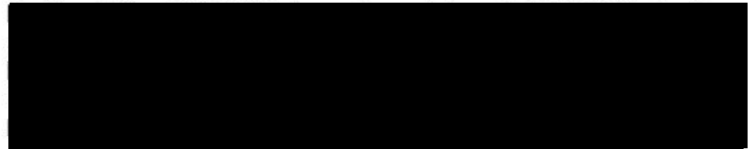
Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Grégory HAMON, Commissaire de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeilard, me suis rendu ce jour, à 10h.50 à EPINAY SUR SEINE (93800), 84, avenue Gallieni, escalier 15, 4<sup>ème</sup> étage, porte gauche.

Où étant en présence de :

- 
- 
- 



Puis j'ai procédé aux constatations suivantes :

Personne n'ayant répondu à mes appels réitérés, j'ai fait procéder à l'ouverture de la porte par le serrurier.

#### CONSTATATIONS :

Le bien immobilier est situé sur la commune de EPINAY SUR SEINE (93800), commune de 53 564 habitants selon le recensement de 2022 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département de la Seine Saint Denis à l'extrémité occidentale du département, à la limite des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Elle est située à 12 kilomètres au Nord de PARIS.

L'avenue Gallieni est située à environ 1,8 kilomètres de la station « EPINAY SUR SEINE » dépendant de la ligne C du RER.

**L'appartement de cinq pièces a été modifié en quatre pièces par la suppression d'une cloison séparative entre une chambre et le séjour constituant ainsi un vaste séjour.**

La résidence est sécurisée par un portail automatisé donnant accès au parking et à un portillon muni d'un digicode. L'escalier 15 dispose de deux entrées à porte codée, avec deux interphones pour l'entrée côté façade avant.

La loge du gardien est située à l'entrée de la résidence, sur le pignon de l'escalier 15. L'immeuble dispose d'un ascenseur.

Il s'agit d'un logement situé au 4<sup>ème</sup> étage à gauche, composé d'une entrée avec son couloir. Sur la gauche, la première porte donne sur une cuisine. 2<sup>e</sup> porte gauche, la salle de bain avec également une douche. **A noter que le séchoir a disparu au profit d'une douche.** Viennent ensuite des toilettes et 2 chambres qui se succèdent. Face à la porte palière se trouve un débarras à usage de dressing. À sa droite, une 3<sup>e</sup> chambre. Dans le

couloir, existent des rangements.

Le logement est entièrement vide, **inoccupé**.

L'emplacement de parking couvert se trouve au dos de l'immeuble. Aucun numéro n'est imprimé au sol.

La cave se trouve au sous-sol de l'immeuble.

La pièce située en entrant sur la droite se trouve être **un séjour** :

La porte palière est munie de cornières anti-pinces avec une serrure à 4 points de fermeture. La porte est blindée.

Dans **l'entrée et le couloir** (*photographies n°1 à 3*) se trouvent au sol un parquet flottant.

Les murs sont revêtus de peinture. Au plafond, un faux plafond avec des spots intégrés comme dans le couloir.

Dans le couloir se trouve un placard qui est dépourvu de porte malgré un rail.

Aménagement du placard avec des étagères et penderies.

Derrière la porte d'entrée, se trouvent un disjoncteur avec son tableau électrique sous coffret.

**La cuisine** : (*photographies n°4 à 12*)

Au sol, du carrelage.

Les murs sont revêtus de peinture avec jusqu'à mi-hauteur, du carrelage.

Une crédence carrelée.

Au plafond, de la peinture également.

L'existence d'une cuisine aménagée avec meubles hauts et bas assortis.

La cuisine est équipée d'un évier en inox à 2 bacs avec son égouttoir et son mitigeur.

En entrant sur la droite, existence d'un radiateur relié au réseau collectif au gaz.

Une plaque de cuisson côté fenêtre.

Fenêtre à simple vitrage côté cour. Existence d'un châssis qui est basculant et d'un

d'une fenêtre à simple battant. Le vitrage du carreau du simple battant est éclaté.

Pour sortir de la pièce, une porte coulissante vitrée.

**La salle de bain** : (*photographies n°13 à 24*)

Un sol revêtu de de carrelage,

Les murs sont revêtus sur toute la hauteur de carrelage sauf dans l'espace réservé à au lave-linge où les murs sont peints.

Dans cet espace se trouvent également le compteur d'eau chaude et le compteur d'eau froide, ainsi qu'une prise de courant, une vidange et une alimentation de machine à laver.

A été créé côté façade, à la place d'un séchoir un espace douche avec un sol carrelé.

Les murs sont revêtus de faïence mosaïque.

Au plafond de la peinture.

La baie est fixe.

En partie basse se trouve un imposte basculant à double vitrage translucide.

Une baignoire avec un mitigeur en applique.

Une vasque carrée et son meuble.

Un faux plafond avec des spots intégrés.

Il existe également une grille d'aération et un radiateur relié au réseau.

Une porte donnant sur le couloir.

**Le cabinet de toilette :** (*photographies n°25 et 26*)

Le sol est carrelé. Au plafond, les murs sont revêtus de peinture.  
Une grille d'aération au mur.  
Une cuvette à l'anglaise avec son réservoir en céramique.  
Un interrupteur sans cache.  
Une porte donnant sur le couloir d'entrée avec une serrure à décondamnation extérieure.  
Il existe une applique lumineuse côté au-dessus de la porte.  
Sous cette applique, la peinture est écaillée.

**La première chambre :** (*photographies n°27 à 30*)

Un parquet flottant au sol.  
Les murs sont revêtus de peinture. Un faux plafond avec des spots intégrés.  
Un placard avec des étagères à l'intérieur muni d'une porte battante.  
Un coffrage pour le radiateur avec une grille.  
Il existe aussi une porte fenêtre à 2 battants à un simple vitrage côté parking.  
L'un des 2 vitrages est fêlé.  
Existence d'un rideau manuel avec sa manivelle.  
Il existe aussi une étagère intégrée au mur côté façade.  
La porte d'accès est peinte.

**La 2nde chambre :** (*photographies n°31 à 36*)

À l'identique de la précédente, un parquet flottant au sol, les murs vêtus de peinture, un faux plafond avec des spots intégrés, revêtu de peinture. Une fenêtre à 2 battants côté parking à simple vitrage en bois. Un rideau mécanique avec sa manivelle.  
Un chauffage pour le radiateur côté fenêtre.  
Existence d'une porte donnant sur le couloir d'entrée, revêtue de peinture.

Face à la porte palière se trouve être **un débarras à usage de dressing :**  
(*photographies n°37et 38*)

Un parquet flottant au sol. Les murs sont revêtus de peinture aussi qu'au plafond. Des étagères et penderies sont installées. Un radiateur relié au réseau.  
Une porte peinte donne sur le couloir.

**La 3e et dernière chambre :** (*photographies n°39 à 44*)

Un sol revêtu de parquet flottant. Les murs et le plafond sont en peinture.  
Un lustre est installé au centre du plafond.  
Un placard à portes coulissantes avec penderie et étagère.  
Un coffrage pour le radiateur.  
Une porte-fenêtre à 2 battants en PVC ET double vitrage. Un dormant latéral qui est également en double vitrage et PVC.  
Existence d'un rideau mécanique avec sa manivelle.  
Une porte donne sur le couloir, revêtue de peinture disposant d'une serrure, sans clé.

**Le séjour :** (photographies n°45 à 53)

Un parquet flottant au sol. Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.  
Existence d'un coffrage aux extrémités de la pièce contenant des spots intégrés au plafond.

Une première porte-fenêtre à 2 battants et double vitrage en PVC donnant sur sur la rue commerçante avec un garde-corps métallique et un rideau mécanique avec manivelle.

Une autre porte-fenêtre à 2 battants et double vitrage avec un dormant latéral, le tout en PVC donnant sur un balcon disposant d'un garde-corps métallique et d'un sol recouvert d'une d'un gazon synthétique. Un rideau électrique avec interrupteur.

Entre les 2 baies, un coffrage également contenant le radiateur.

Un autre coffrage contenant un second radiateur.

Dans cette pièce se trouve un placard avec porte coulissante et aménagement intérieur avec étagère

Prise de fibre installée.

Fin de mes opérations à 12h.00, soit une durée d'intervention d'1h.10

*De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé **soixante-six** clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :*

Emolument : 1h10	457,64€
S.C.T.	9,40 €
Total H.T.	467,01 €
T.V.A.	93,40 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>560,41 €</b>



Grégory HAMON

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



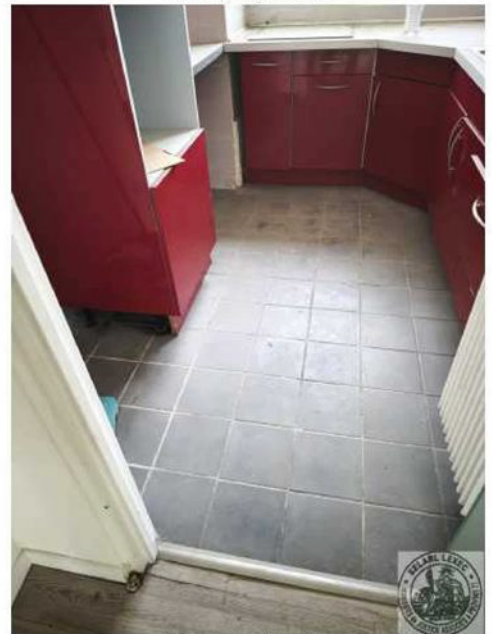
Photographie\_01



Photographie\_02



Photographie\_03



Photographie\_04

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_05



Photographie\_06



Photographie\_07



Photographie\_08

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



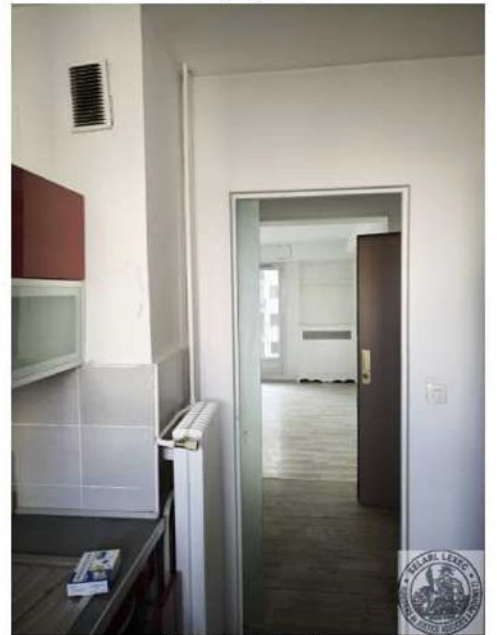
Photographie\_09



Photographie\_10



Photographie\_11



Photographie\_12



SELARL LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



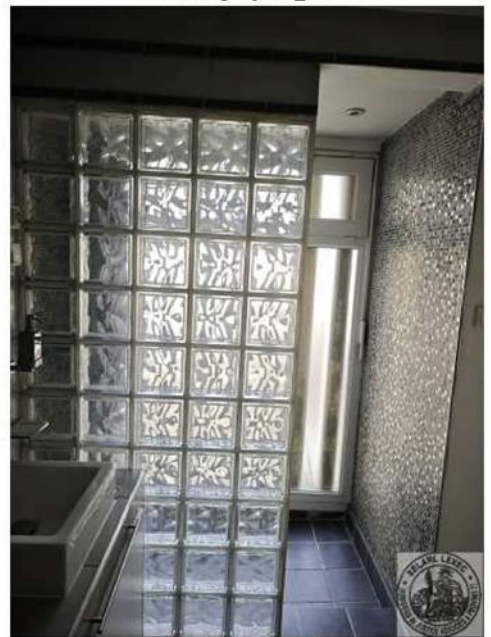
Photographie\_13



Photographie\_14



Photographie\_15



Photographie\_16

SELARL LEXEC

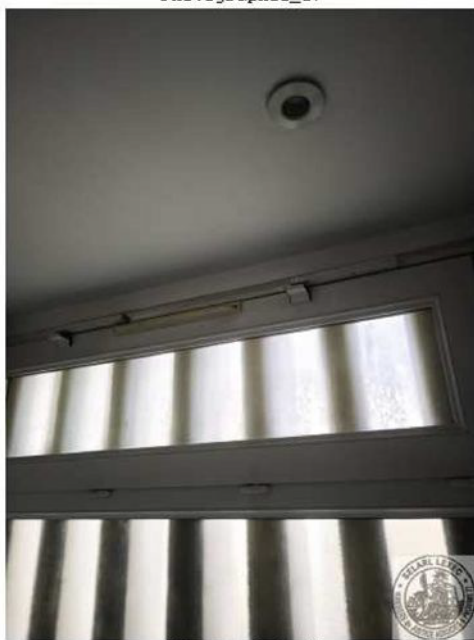
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_17



Photographie\_18



Photographie\_19



Photographie\_20

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_21



Photographie\_22



Photographie\_23



Photographie\_24



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_25



Photographie\_26



Photographie\_27



Photographie\_28



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_29



Photographie\_30



Photographie\_31



Photographie\_32

SELARI LEXEC



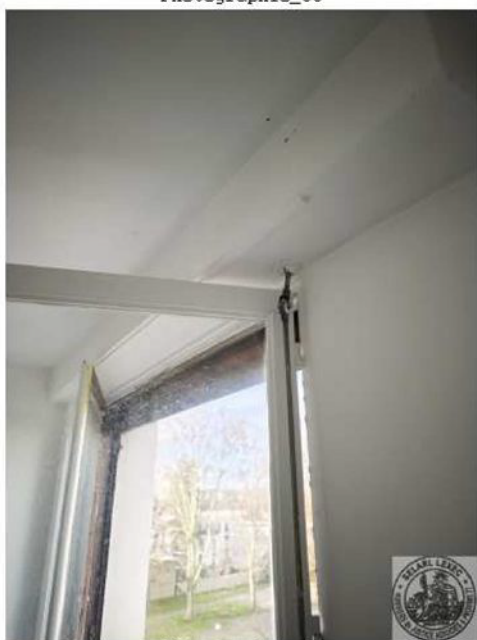
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_33



Photographie\_34



Photographie\_35



Photographie\_36

SELARL LEXEC



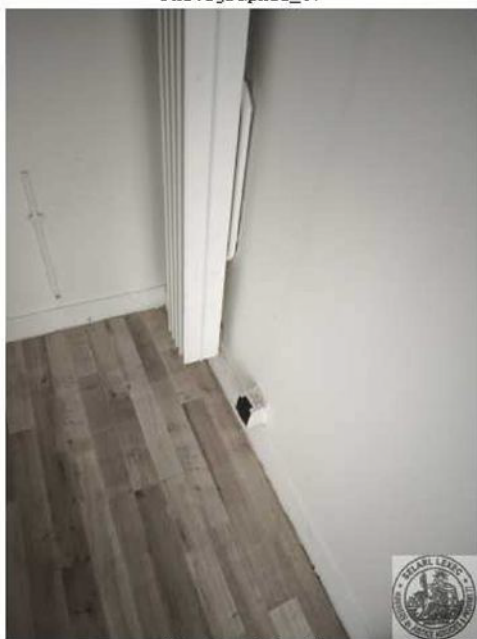
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



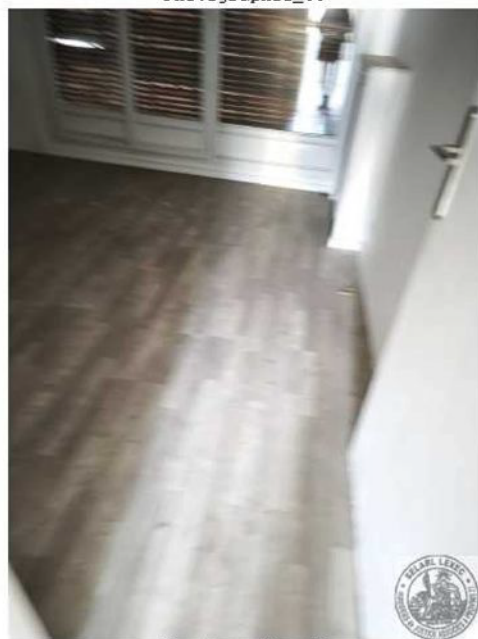
Photographie\_37



Photographie\_38



Photographie\_39



Photographie\_40





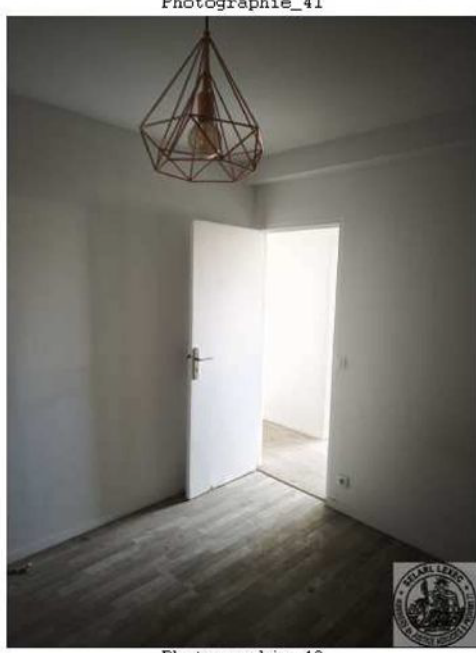
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_41



Photographie\_42



Photographie\_43



Photographie\_44

SELARL LEXEC



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_45



Photographie\_46



Photographie\_47



Photographie\_48



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



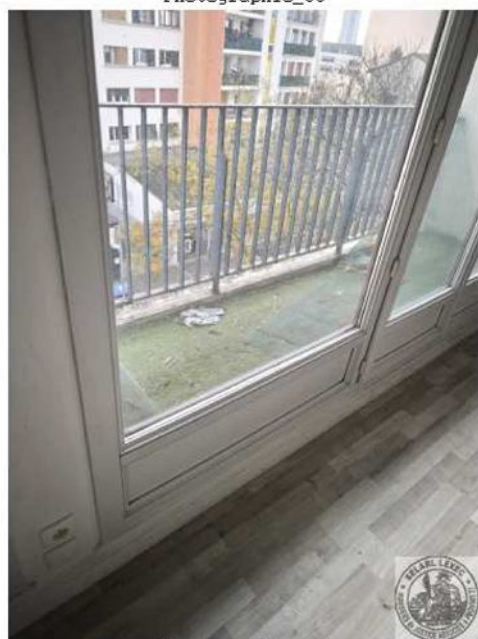
Photographie\_49



Photographie\_50



Photographie\_51



Photographie\_52



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_53



Photographie\_54



Photographie\_55



Photographie\_56





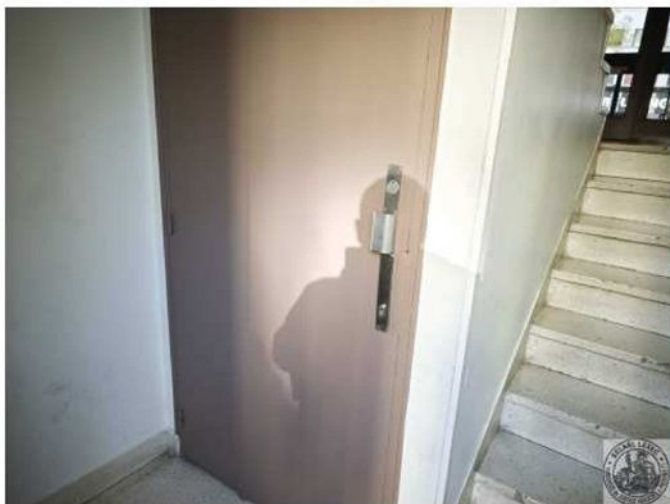
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



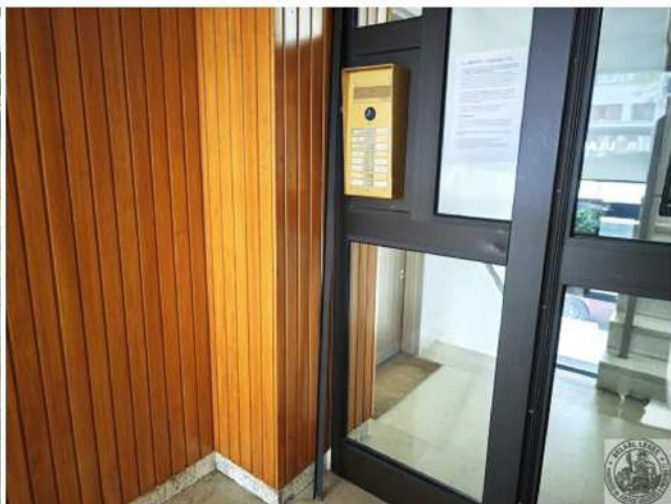
Photographie\_57



Photographie\_58



Photographie\_59



Photographie\_60



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_61



Photographie\_62



Photographie\_63



Photographie\_64



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 DECEMBRE 2025



Photographie\_65



Photographie\_66

