

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 DIX-NEUF JUIN
A 18 H 00
Durée : 2h00

A LA REQUETE DE :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC), inscrit au RCS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est situé 6, avenue de Provence 75009 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la s [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement située au 20 de la Résidence Faidherbe sise 7, rue Nouvelle 93700 DRANCY, au premier étage, porte droite, correspondant au lot de copropriété n°280, accessoirisé d'une cave au sous-sol portant le n°18 et correspondant au lot de copropriété n°324.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE CLEMENT VILEYN, NOTAIRE A COUPVRAY, EN DATE DU 28 JUIN 2019,
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 14 AVRIL 2025 ET DENONCE A SA GERANTE, [REDACTED],
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

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,



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour au 20 de la Résidence Faidherbe sise 7, rue Nouvelle 93700 DRANCY, au premier étage, porte droite,

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO 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



Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué la représentante de la [REDACTED] laquelle m'a confirmé par mail sa présence ce jour.

A mon arrivée, je constate que l'accès au hall d'immeuble est sécurisé au moyen d'un interphone.

Les parties communes sont en état d'usure normale.

Il n'y pas d'ascenseur.

Le palier du premier étage comporte deux logements.

Je frappe à la porte. [REDACTED] m'ouvre et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

- ✓ *Elle m'indique vivre dans les lieux depuis 2021 avec son époux et leur enfant selon un contrat de location conclu avec la [REDACTED] pour un loyer mensuel de 1 050 € charges comprises qu'elle s'engage à me transmettre.*
- ✓ *Elle m'indique également que les charges de copropriété sont d'environ 700 €, chauffage et eau chaude compris et que la taxe foncière est d'environ 1 300 €.*
- ✓ *Elle me déclare que le **syndic de l'immeuble serait le cabinet NEXITY situé à ROSNY-SOUS-BOIS, 112 avenue du Général de Gaulle** – une affiche dans le hall confirme cette information.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- ✓ Elle m'informe qu'elle n'utilise pas sa cave car les parties communes au sous-sol sont en mauvais état. Elle ne dispose pas des moyens d'accès à la cave.

Distribution :

La porte du logement dessert immédiatement une salle à manger qui dessert elle-même, un salon en enfilade.

La porte d'entrée dessert également :

- Sur la droite : une cuisine ;
- En face à droite : un couloir qui dessert deux chambres, une salle de bains et un WC ;



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE A MANGER ET SALON

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

Il existe une demi-séparation entre la salle à manger et le salon.

La production de chauffage s'effectue par le sol.

La pièce prend jour, côté salle à manger, par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon qui donne sur la cour.

La pièce prend également jour, côté salon, par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette fenêtre comprend une fenêtre fixe en partie inférieure.

Immédiatement à côté de la porte d'entrée, je note la présence d'un tableau électrique et d'un disjoncteur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



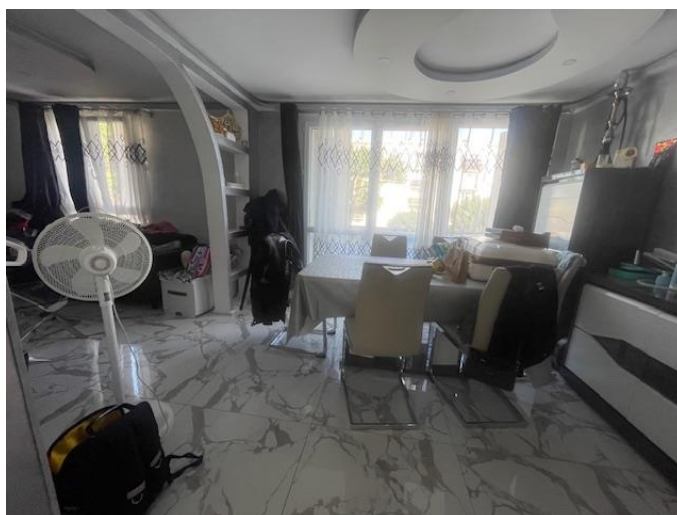
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

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

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC et de double vitrage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

WC

On y accède depuis le couloir par une porte à galandage, à l'état neuf.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

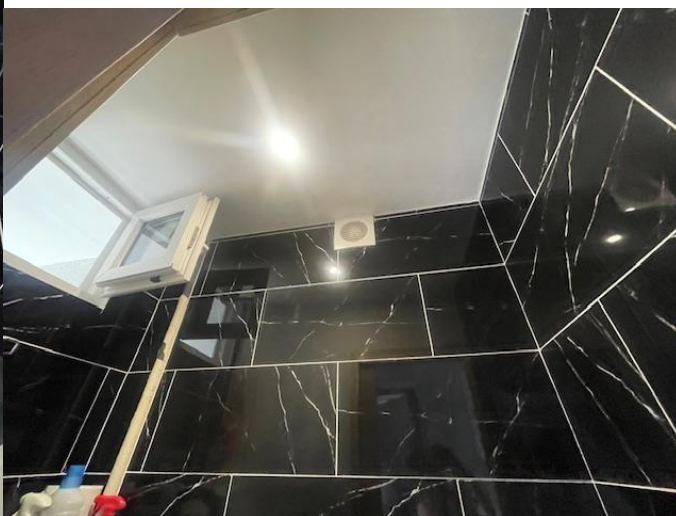
Les murs sont carrelés à 90 %, à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce comporte une petite fenêtre donnant dans la salle de bains.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une grille d'aération.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

La porte d'accès à cette pièce est absente.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont entièrement carrelés, à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

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

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
- *Une petite baignoire.*
- *Un meuble avec vasque.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette fenêtre comprend une fenêtre fixe en partie inférieure.



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

CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture à l'état neuf.

Le faux plafond est recouvert de peinture à l'état neuf.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette fenêtre comprend une fenêtre fixe en partie inférieure et donne vue sur les garages.



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

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 61,28 m² loi carrez et 64,26m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *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, prise de rendez-vous et annulation serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 45 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 45 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

