

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

GWA ILE DE FRANCE EST

Commissaires de Justice Associés

14, Avenue Aristide Briand - BP44

93160 - NOISY-LE-GRAND

Tel : 01.43.05.36.77

maxime.cazalet@gwa.fr

Fax : 01.43.04.48.68

www.gwa.fr



**MARDI NEUF DECEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 30 à 16 Heures 10**

A LA REQUETE DE :

S.E.L.A.S. M.J.S. PARTNERS, prise en la personne de me Nicolas SOINNE demeurant 2 ter Rue de Lorraine 93000 BOBIGNY, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société [REDACTED] SAS

Ayant pour avocat postulant : Maître Emile ZELMAT, membre de la SELARL JURIS, Avocat à la Cour, demeurant 5 Bis, Rue des Martyrs de la Déportation 93330 NEUILLY-SUR-MARNE

Ayant pour avocat plaissant : Maître Géraud BOMMEREL, membre de la SELARL JURIS, Avocat à la Cour, demeurant 124 Rue Salvador Allendé 92000 NANTERRE

M'AYANT EXPOSE :

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à : S.C.I. 3I, Immatriculée au RCS N° [REDACTED] dont le siège est 5, rue de Rome 93110 ROSNY SOUS BOIS

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 19 décembre 2023, signifié à partie le 17 janvier 2024 et devenu définitif tel qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Paris le 14 mars 2024

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 14 Novembre 2025

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à la S.C.I. 3I

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

5, Rue de Rome

93110 ROSNY

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 14, Avenue Aristide Briand - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

5, Rue de Rome

93110 ROSNY

EN PRESENCE DE :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

- Monsieur TAISNE Maxime, Serrurier
- Monsieur KULENDRA Cajeth, Témoin
- Madame BONHOMME Gaelle, Témoin
- Monsieur FERREIRA Toni, Diagnostiqueur

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

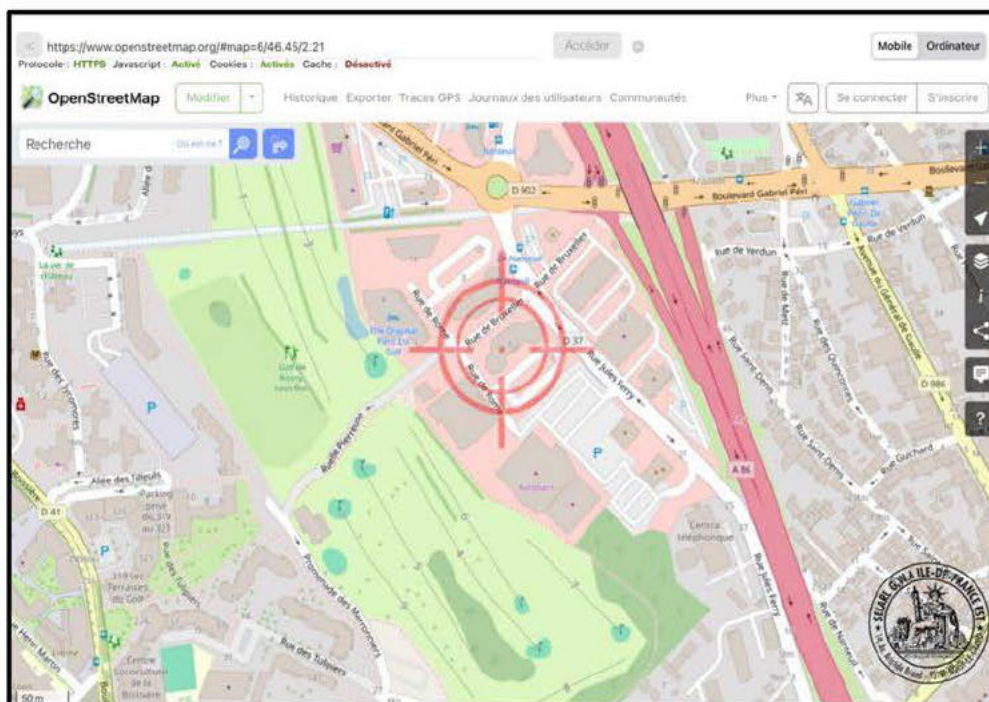
[Click here to update the Table of Contents](#)

LOCALISATION DU BIEN	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE.....	6
PHOTOGRAPHIES DE LA RUE	9
SUPERFICIE DU BIEN.....	11
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	11
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	12
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	23
DIAGNOSTICS	23

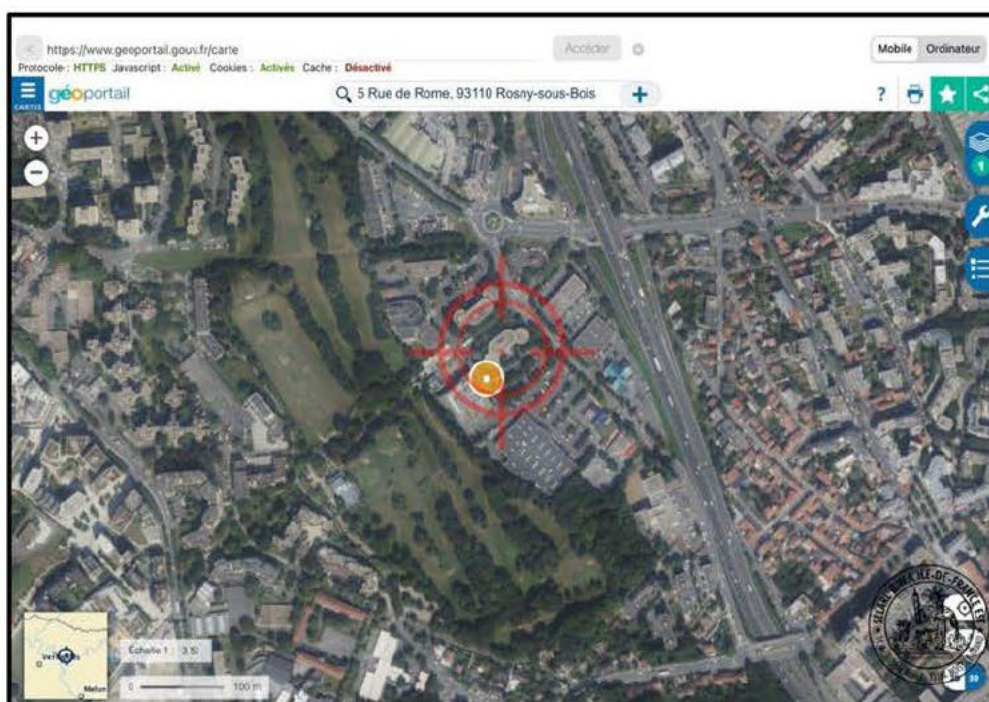
LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.

Le bien est situé au sein d'une zone industrielle et commerciale, proche de la sortie N°17 « Rosny Centre Montreuil LA BOISSIERE » de l'autoroute A86.



1.



2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

INFORMATIONS SUR LA VILLE

https://fr.wikipedia.org/wiki/Rosny-sous-Bois

Protocole : HTTPS Javascript : Actif Cookies : Actifés Cache : Désactivé

Accéder

Mobile Ordinateur

WIKIPÉDIA

Rechercher sur Wikipédia

Wiki Loves Folklore
Photographiez votre culture locale, aidez Wikipédia et gagnez des prix !
PARTICIPATE NOW

Rosny-sous-Bois
commune française du département de la Seine-Saint-Denis

Langue Suivre Modifier

Pour les articles homonymes, voir Rosny.

Rosny-sous-Bois [ronisubwoj] est une commune française située en Île-de-France, à l'est de Paris, dans le département de la Seine-Saint-Denis.

Sommaire

^ Géographie

Description

Située à l'est de Paris, à 12 km du centre de la capitale et à 6 km de la porte de Bagnolet, la ville s'étend sur une vallée et les flancs de deux plateaux, dont celui d'Avron.

Rosny-sous-Bois




1.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Rosny-sous-Bois

Protocole : HTTPS Javascript : Actif Cookies : Actifés Cache : Désactivé

Accéder

Mobile Ordinateur

Sommaire

^ Géographie

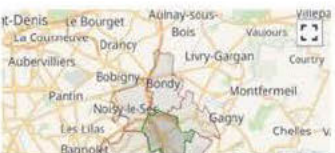
Description

Située à l'est de Paris, à 12 km du centre de la capitale et à 6 km de la porte de Bagnolet, la ville s'étend sur une vallée et les flancs de deux plateaux, dont celui d'Avron.

La ville est située dans le Sud de la Seine-Saint-Denis et est limitrophe du Val-de-Marne avec Fontenay-sous-Bois. Par la route, l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle est situé à 18 km au nord-est, tandis que l'aéroport de Paris-Orly est situé à 23 km au sud-ouest.

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Bondy, Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Sec et Villemomble.



Rosny-sous-Bois

L'ancienne mairie.



Administration

Pays	France
Région	Île-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Le Raincy
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris Grand Est
Maire	Jean-Paul Fauconnier (LR)
Mandat	2020-2026



2.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Rosny-sous-Bois
 Protocole : HTTPS Javascript : Actif Cookies : Actives Cache : Désactivé

Accéder

Mobile Ordinateur

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Bondy, Fontenay-sous-Bois, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Noisy-le-Sec et Villemomble.



Limites communales entre Rosny-sous-Bois et ses communes adjacentes.

Communes limitrophes de Rosny-sous-Bois

Noisy-le-Sec	Bondy	Villemomble
Montreuil		Neuilly-Plaisance





Administration

Pays France

Région Île-de-France

Département Seine-Saint-Denis

Arrondissement Le Raincy

Intercommunalité Métropole du Grand Paris
EPT Grand Paris - Grand Est

Maire Jean-Paul Fauconnet (LR)

Mandat 2020-2026

Code postal 93110

Code commune 93064

Démographie

Gentilé Rosnéens

Population municipale 47 180 hab. (2023)

Densité 7 983 hab./km²

Géographie

Coordonnées 48° 52' 23" nord, 2° 29' 07" est

Altitude Min. 45 m
Max. 116 m

Superficie 5,91 km²

Type Grand centre urbain

Unité urbaine Paris (banlieue)

Aire d'attraction Paris (commune du pôle principal)



3.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Rosny-sous-Bois
 Protocole : HTTPS Javascript : Actif Cookies : Actives Cache : Désactivé

Accéder

Mobile Ordinateur

Communes limitrophes de Rosny-sous-Bois

Noisy-le-Sec	Bondy	Villemomble
Montreuil		Neuilly-Plaisance
Montreuil	Fontenay-sous-Bois	Neuilly-Plaisance



Hydrographie

Sur l'un des flancs du coteau, une petite rivière, le ru du Moleret, prend sa source à Rosny, puis devient la *Molette* avant de se jeter dans le *Rouillon* à Dugny. En raison de l'urbanisation du secteur, cette rivière a été busée et n'apparaît plus au niveau du sol. Le territoire est également drainé, vers la *Marne*, par l'ancien ru de la Fontaine du Vaisseau. L'aqueduc de la Dhuis traverse également le territoire communal.

Transports et déplacements

Rosny-sous-Bois est traversée par l'A86 et l'A3, qui sont accessibles par l'échangeur de Rosny. La ville hébergeait le Centre national d'information routière, chargé d'informer les automobilistes sur les conditions de circulation, jusqu'à sa fermeture en 2016.

Deux gares de la ligne E du RER desservent la ville :

- Rosny-sous-Bois
- Rosny-Bois-Perrier

Altitude Min. 45 m
Max. 116 m

Superficie 5,91 km²

Type Grand centre urbain

Unité urbaine Paris (banlieue)

Aire d'attraction Paris (commune du pôle principal)

Élections

Départementales Montreuil-1

Législatives 8^e circonscription de la Seine-Saint-Denis

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France



Voir sur la carte topographique France

Voir sur la carte administrative France

Voir sur la carte topographique Seine-Saint-Denis

Voir sur la carte administrative de la Seine-Saint-Denis



4.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Rosny-sous-Bois

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Accéder

Mobile Ordinateur

Transports et déplacements

Rosny-sous-Bois est traversée par l'A86 et l'A3, qui sont accessibles par l'échangeur de Rosny. La ville hébergeait le Centre national d'information routière, chargé d'informer les automobilistes sur les conditions de circulation, jusqu'à sa fermeture en 2016.

Deux gares de la ligne E du RER desservent la ville :

- Rosny-sous-Bois
- Rosny-Bois-Perrier

Trois stations de la ligne 11 du métro de Paris desservent la ville :

- La Dhuyss
- Coteaux Beauchair
- Rosny - Bois-Perrier (terminus, qui accueillera aussi la future ligne 15)

La commune de Rosny-sous-Bois est desservie par de nombreuses lignes du réseau de bus RATP. La ville possède également le réseau de bus Titus, aux dessertes exclusivement intracommunales.







L'autoroute A86

La gare de Rosny-sous-Bois (RER E)

La station Rosny-Bois-Perrier (métro ligne 11)

Station Vélib de la mairie

Un bus Titus de la ligne 11

Voir sur la carte topographique de France

Voir sur la carte administrative de France

Voir sur la carte topographique de la Seine-Saint-Denis

Voir sur la carte administrative de la Seine-Saint-Denis

Liens

Site web rosnysousbois.fr

modifier



5.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

J'effectue des clichés photographiques du bâtiment depuis la voie publique et depuis le parking.



1.



2.



Page 10 / 23

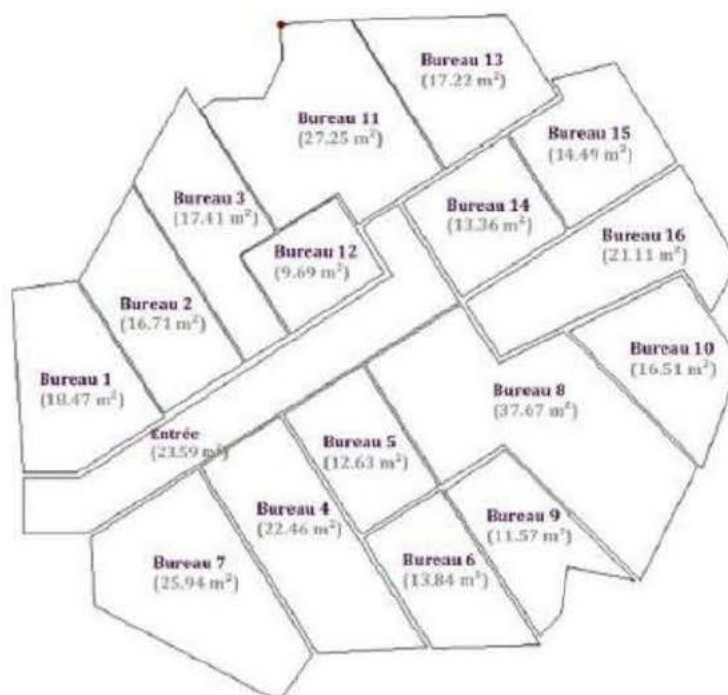
SUPERFICIE DU BIEN

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	23.59	23.59	
Bureau 1	18.47	18.47	
Bureau 2	16.71	16.71	
Bureau 3	17.41	17.41	
Bureau 4	22.46	22.46	
Bureau 5	12.63	12.63	
Bureau 6	13.84	13.84	
Bureau 7	25.94	25.94	
Bureau 8	37.67	37.67	
Bureau 9	11.57	11.57	
Bureau 10	16.51	16.51	
Bureau 11	27.25	27.25	
Bureau 12	9.69	9.69	
Bureau 13	17.22	17.22	
Bureau 14	13.36	13.36	
Bureau 15	14.49	14.49	
Bureau 16	21.11	21.11	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 319,92 m² (trois cent dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-douze)



CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN

Le voisinage me déclare toutefois que plus aucune société n'est présente dans les lieux.

Les portes des différents bureaux sont déverrouillées à l'intérieur. Je constate que dans totalité des espaces il existe du mobilier. Une partie du local apparaissait occupée par le demandeur à l'acte, la société [REDACTED] en cours de liquidation judiciaire.

Personne n'était présent au cours de mes constatations.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien est situé au 1^{er} étage d'un ensemble immobilier en comptant trois. Le bien consiste en un plateau découpé en 16 bureaux formés à l'aide de cloison amovibles en plâtres. Les bureaux sont desservis par un couloir intérieur.

L'ensemble du plateau bénéficie d'un revêtement de sol, type parquet flottant en bon état. Les cloisons amovibles sont prépeintes et apparaissent en bon état.

Un faux plafond composé d'une ossature métallique de dalles amovibles est présent sur l'ensemble du local, celui-ci apparaît en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par des fenêtres encadrement aluminium à double vitrage, lesquels sont en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par des luminaires LED intégrés dans le faux plafond.

Le chauffage est assuré par une série de radiateur électriques en bon état.

Les équipements électriques sont également en bon état.

Les sanitaires sont situés en extérieur du local et apparaissent commun à l'immeuble.

Photographiques du local :



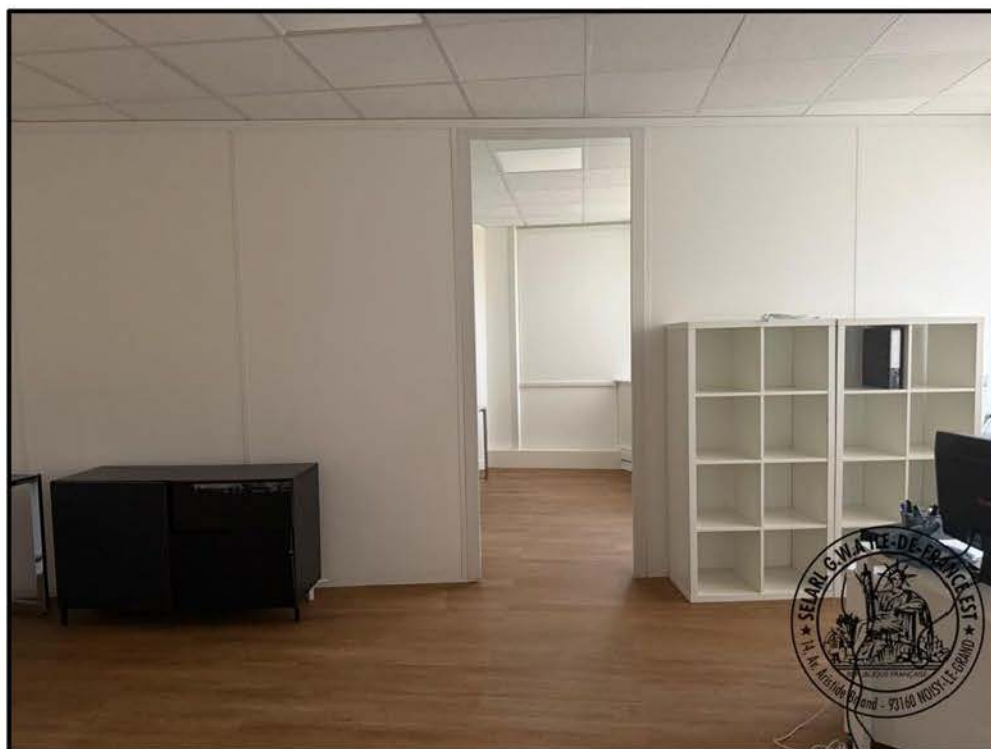






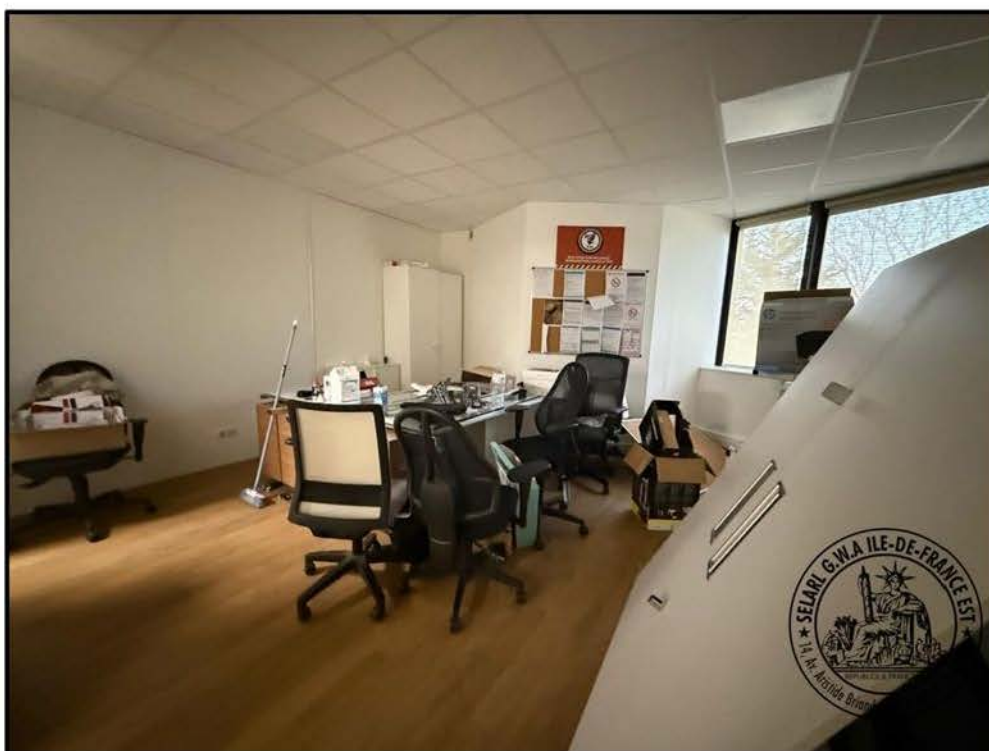
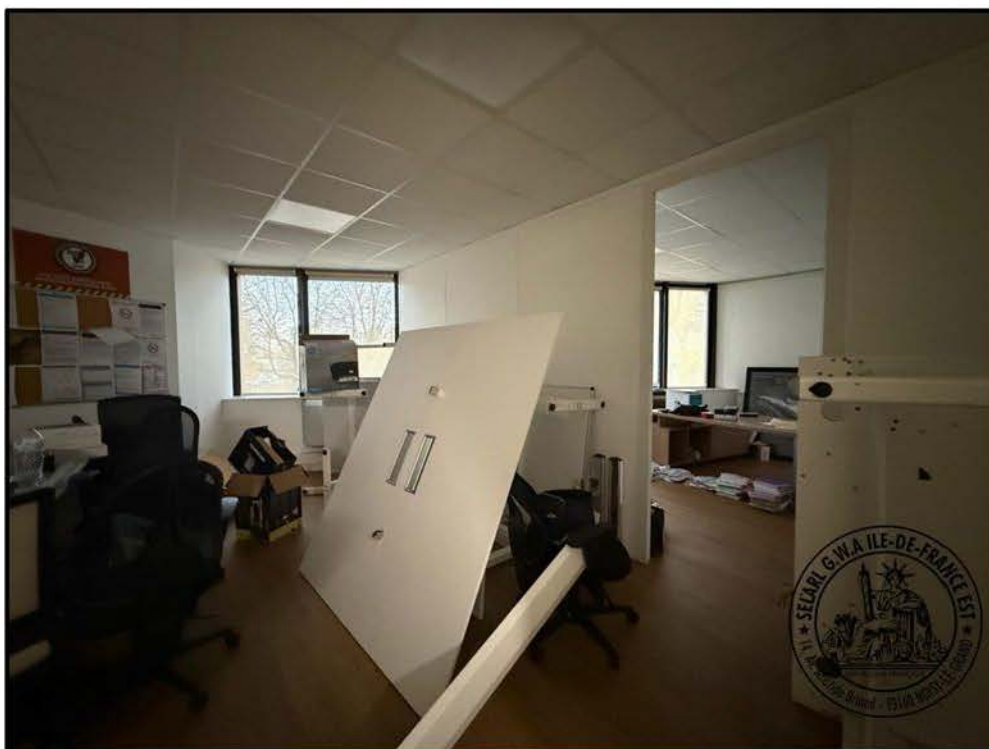






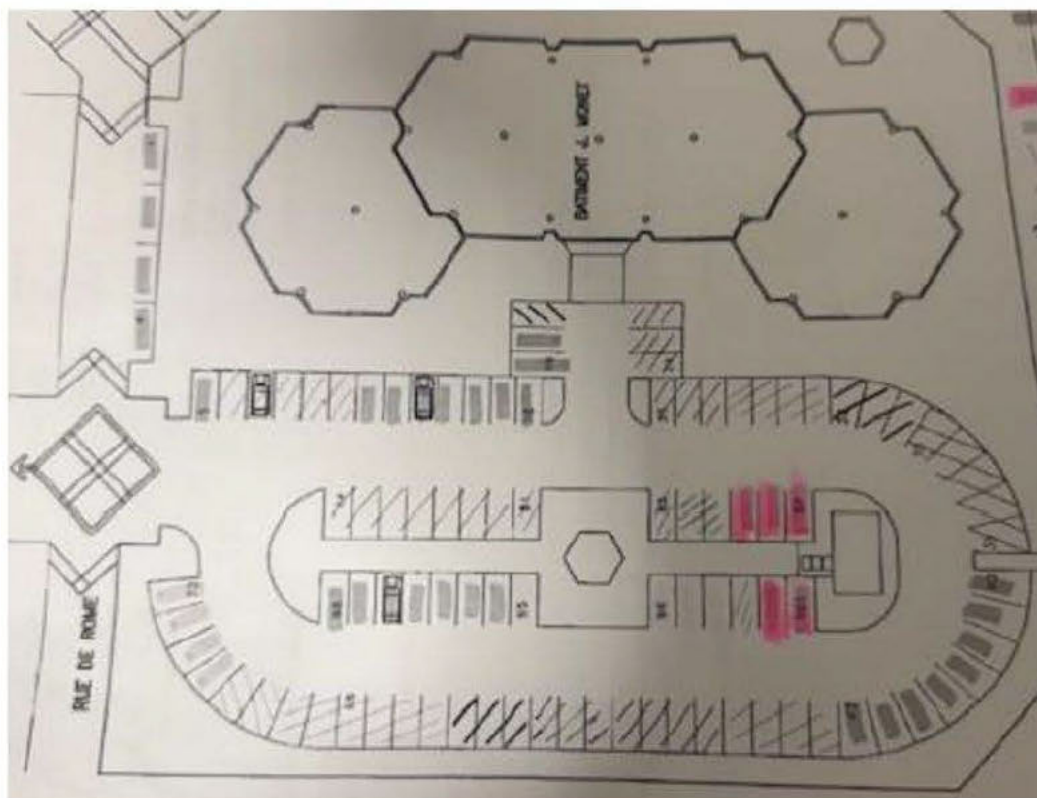








Il existe en extérieur cinq emplacement de stationnement situé dans un parking sécurisé et disposé suivant le plan ci-dessous :



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

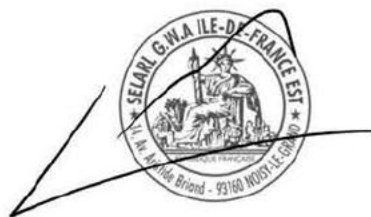
Le syndic actuel de l'immeuble est :

■■■■■ 8 Chemin de la Terrasse, BP 95809, 31505 TOULOUSE CEDEX

DIAGNOSTICS

J'annexe au présent procès-verbal les diagnostics établis par M. FERREIRA Toni de la société ARIANNE ENVIRONNEMENT.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 23 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Maxime CAZALET
Commissaire de Justice