

SELARL Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE

Commissaire de Justice Associés
Téléphone 01.48.13.93.93
chauvierre@hj93.net
98 rue Gabriel Péri
93207 SAINT DENIS CEDEX

Dossier n°281759

DUREE 2H00 – début des opérations 09h00mn

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE QUINZE AVRIL

A LA DEMANDE DE :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] domicilié [REDACTED]

Ayant pour Avocat : Maître Thierry BAQUET, membre de la SCPA DROUX BAQUET, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, 14 allée Michelet à 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

Lequel m'ayant préalablement exposé que

Que préalablement aux opérations de comptes liquidation partage de ses intérêts patrimoniaux avec Madame [REDACTED] la Cour d'appel de Paris – Pôle 3 – Chambre 1 a ordonné par arrêt en date du 31 mai 2023 la vente par licitation de l'immeuble suivant :

9 avenue Jules Ferry les biens consistant en :

un pavillon à usage d'habitation élevé sur sous-sol avec garage et caves, un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, séjour, deux chambres, WC, salle d'eau jardin,

figurant au cadastre section AU n°31 pour une contenance de 08a28ca

Qu'il convient de procéder à la description de ce bien immobilier.

Déférant à cette réquisition,

Je, Delphine CHAUVIERRE, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, demeurant 98 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT-DENIS, Commissaire de Justice associée,

Me suis rendue ce jour au 9 Avenue Jules Ferry 93140 Bondy, où là étant, en présence de, de Monsieur Philippe THIBAUD de la société DIAGMEN, de Monsieur Ali BOUHALOUF, serrurier de la Société ASV

Et de Madame [REDACTED] préalablement convoquée suite à ma 1^{ère} visite en date du 6 avril 2026

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Bondy

La mairie.



Blason

BONDY

Administration

<u>Pays</u>	 France
<u>Région</u>	Île-de-France
<u>Département</u>	Seine-Saint-Denis
<u>Arrondissement</u>	Bobigny
<u>Intercommunalité</u>	Métropole du Grand Paris EPT Est Ensemble
<u>Maire</u>	Stephen Hervé
<u>Mandat</u>	2026-2032
<u>Code postal</u>	93140
<u>Code commune</u>	93010

Démographie

<u>Gentilé</u>	Bondynois, Bondynoise(s)
<u>Population municipale</u>	50 595 hab. (2023 ▼)
<u>Densité</u>	9 250 hab./km ²

Géographie

<u>Coordonnées</u>	48° 54' 08" nord, 2° 28' 58" est
<u>Altitude</u>	52 m Min. 37 m Max. 65 m
<u>Superficie</u>	5,47 km ²
<u>Type</u>	Grand centre urbain
<u>Unité urbaine</u>	Paris (banlieue)

<u>Aire d'attraction</u>	<u>Paris</u> (commune du pôle principal)
Élections	
<u>Départementales</u>	<u>Canton de Bondy</u> (bureau centralisateur)
<u>Législatives</u>	<u>9^e circonscription</u> et <u>10^e circonscription</u>
Localisation	



Transports à proximité

BONDY à 0 m  1 autre transport à proximité 

BONDY

à 0m



La Remise à Jorelle

à 275m

Avenue Jules Ferry







entrée veranda

J'observe un revêtement de sol en carrelage posé en diagonale, d'aspect homogène. Je note des joints visuellement réguliers sur l'ensemble visible. Je relève l'absence d'éclat ou de fissure marquée sur les zones observées. Je remarque que certaines portions du sol restent non visibles en périphérie.

Je note que les surfaces murales présentent en partie basse un revêtement en carrelage avec frise. Je constate une continuité apparente du revêtement sur l'ensemble des murs. Je relève des liaisons régulières au droit des plinthes, des encadrements et des angles. Je remarque l'absence de fissure marquée et de tache évidente.

Je relève un plafond composé de panneaux longitudinaux à surface homogène. Je remarque des liaisons hautes régulières au droit de la jonction plafond/murs. Je constate l'absence de déformation marquée visible.

Je remarque une porte dont le vantail et l'encadrement sont alignés. Je note des jeux visuels réguliers entre la porte et son bâti. Je relève une surface de porte sans impact marqué.

Il est observé que les fenêtres présentent des cadres et des parecloses alignés. Je note des joints visibles homogènes sur le pourtour des menuiseries. Je constate l'absence d'impact marqué sur les surfaces vitrées.



Entrée du pavillon

J'observe un sol en carrelage clair avec un calepinage en diagonale et des joints visuellement réguliers. Je note une jonction nette avec le parquet attenant. Je relève une surface d'ensemble d'aspect régulier, sans déformation manifeste.

Je relève des murs peints à finition mate présentant des variations de teinte et des reprises locales. J'observe des surfaces murales d'aspect régulier avec une planéité visuelle apparente. Je note des liaisons au droit des encadrements et en partie haute qui restent continues, sans décollement net. Je remarque des traces diffuses et une usure localisée au droit d'un encadrement de porte. Il est observé que des zones plus foncées et des reprises apparaissent à la jonction mur/plafond.

Je note un plafond peint à finition mate présentant une continuité apparente et des liaisons hautes régulières. Je remarque l'absence de fissure marquée sur les zones visibles et la présence d'un point lumineux au plafond dépourvu de capot.

Je remarque des portes intérieures en bois peint aux jeux visuels réguliers, avec des encadrements continus. Je note des parements présentant par endroits des traces diffuses et une usure localisée.

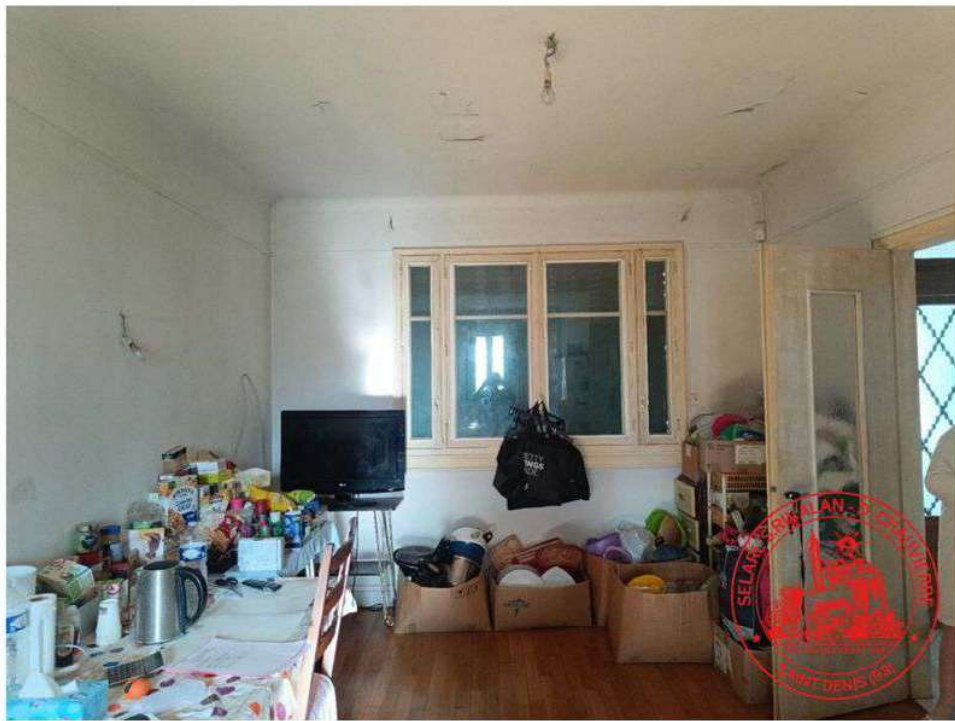
Il est observé que l'appareillage électrique apparent présente des plaques de finition visibles bien en place, sans choc marqué sur les parties apparentes. Je relève un équipement électrique apparent d'aspect propre sur les zones visibles. Je remarque la présence d'un câble sorti du mur au droit d'un encadrement de porte.

Je constate un radiateur en métal peint dont la surface visible apparaît continue. Je note une présentation sans déformation manifeste. Je relève un aspect homogène des faces extérieures hors zones décrites. Je remarque des traces d'oxydation localisées sur la surface externe.









Salle d'eau

Je note que le sol est en carrelage, d'aspect visuellement homogène. Les joints apparaissent alignés et réguliers.

J'observe des murs revêtus de carrelage avec un bandeau de mosaïque continu. Les surfaces présentent un aspect régulier et les liaisons d'angle apparaissent nettes. Je relève toutefois des traces verticales ponctuelles et des joints localement irréguliers sur certaines zones.

Je constate des dégradations visibles du plafond, caractérisées par une fissure oblique apparente et un éclat d'enduit avec manque de matière localisé. Je relève que la fissure est linéaire et continue sur une portion du plafond. Je note également des irrégularités locales de la surface peinte.

Je relève une porte intérieure dont la surface peinte est visuellement régulière. L'encadrement et l'hubriserie apparaissent continus avec des jeux apparents homogènes.

Je remarque une fenêtre dont le cadre est visuellement rectiligne. Les joints périphériques visibles apparaissent continus, et les jeux observés sont réguliers.

Il est observé que le radiateur présente un corps apparent en métal peint à surface uniforme. L'enveloppe visible ne montre pas de chocs marqués.

Je note la présence d'une vasque avec robinetterie ainsi qu'une paroi de douche avec colonne, les surfaces visibles apparaissant d'aspect régulier. Les jonctions apparentes se présentent localement continues avec des irrégularités ponctuelles de joints. Je relève une ouverture apparente non obturée sur une paroi, avec des pièces internes visibles. Des traces localisées sont également visibles sur la zone de douche.





Chambre

Je note un parquet au sol. Les lames apparaissent continues et alignées, avec une teinte régulière présentant des variations naturelles, sans tuilage, désaffleurement ni soulèvement apparents.

J'observe des murs d'aspect homogène sur les zones visibles, avec un revêtement continu. Les liaisons avec les encadrements sont régulières, sans fissure marquée ni tache apparente.

Je relève un plafond à surface visuellement plane et de teinte uniforme. Aucune fissure marquée ni auréole visible n'est constatée, et les liaisons hautes apparaissent régulières.

Je remarque une porte dont le vantail et le bâti sont visiblement alignés, avec des jeux réguliers. La surface de la porte ne présente pas d'éclat marqué.

Je constate une fenêtre dont les cadres et les parecloses apparaissent alignés. Les joints visibles sont continus et le vitrage est intact sur les zones visibles.





WC

J'observe un revêtement de sol en carrelage de teinte claire, posé en diagonale, avec des joints visuellement réguliers. Aucune fissure ni éclat marqué n'est visible sur les zones observées.

Je note des revêtements muraux en carrelage à surface brillante homogène, avec des joints continus et une frise haute continue. Je ne relève pas de fissure ni de décollement visibles.

Je constate un plafond à surface globalement uniforme. Une sortie de câble est apparente en sous-face. Je relève des microfissurations et de petits éclats localisés, avec des irrégularités de surface sur une zone restreinte proche de l'angle haut de l'encadrement. Hors de cette zone d'angle, aucune déformation marquée n'est observée.

Je relève une porte et son huisserie en bois présentant des faces poncées et un aspect visuellement homogène. Les jeux apparents entre la porte et son bâti apparaissent réguliers, avec un encadrement aligné, sans déformation marquée ni altération visible.

Il est observé que la fenêtre présente un cadre de fenêtre de couleur blanche et un vitrage translucide. Les joints périphériques apparaissent visuellement continus, sans rupture apparente.

Je remarque la présence d'un WC avec réservoir apparent dont les surfaces visibles présentent un aspect homogène. Les jonctions au mur et en pied apparaissent visuellement continues, sans fissure ni éclat marqué visibles.





Cuisine

J'observe un sol en carrelage de teinte claire présentant des joints visuellement réguliers. Je note un calepinage d'aspect régulier, sans défaut manifeste de planéité sur les zones observées. Je relève l'absence d'éclat marqué ou d'impact visible sur le revêtement.

Je note des murs peints en teinte claire présentant une continuité apparente sur les zones observées. Je remarque un aspect globalement homogène des surfaces murales. Je relève la présence de traces diffuses au droit du plan de travail et un décollement localisé du revêtement en zone de jonction avec le plan de travail, avec écaillage visible.

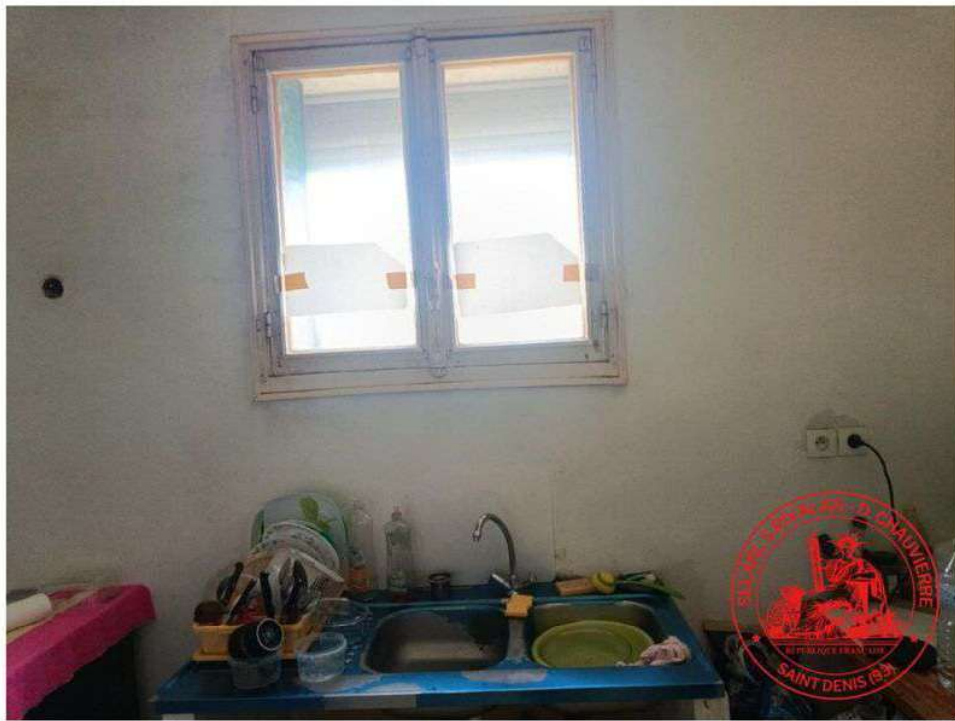
Je relève une porte intérieure dont le parement et l'hubriserie sont visibles. Je remarque des jeux apparents réguliers entre la porte et son bâti, sans désaffleurement manifeste. J'observe un aspect homogène des faces accessibles, sans choc marqué observé.

Je remarque une fenêtre présentant des cadres visiblement alignés. Je constate des jeux apparents réguliers au niveau de la menuiserie. Je note l'absence d'impact visible sur le vitrage observé.

Il est observé que l'appareillage électrique mural présente des plaques de finition visibles bien en place. Je constate un équipement électrique apparent sans éclat marqué ni altération visible des parties apparentes.

Je constate un équipement de chauffage de type radiateur à ailettes en métal peint. J'observe un parement visuellement homogène sur l'appareil. Je relève l'absence de déformation apparente sur les surfaces visibles.

J'observe un ensemble évier et robinetterie avec parties visibles sans fissure nette, les jonctions périphériques n'étant que partiellement visibles. Je note un plan de travail à la surface globalement lisible, avec usures localisées autour des cuves. Je relève des écailllements localisés en surface du plan de travail, principalement au pourtour des cuves.





Escalier

J'observe des marches et contremarches à l'aspect homogène, avec arêtes et nez de marche réguliers. Les jonctions périphériques apparaissent visuellement continues.

Je note que les surfaces murales présentent un aspect globalement homogène, avec des encadrements et liaisons réguliers. Des variations de teinte localisées sont visibles par endroits.

Je relève que le plafond apparaît visuellement homogène, avec des liaisons hautes régulières. La surface observée présente une teinte uniforme.

Je remarque la fenêtre dont le cadre et les parecloses sont alignés, avec des jeux visuels réguliers. Les joints apparents se présentent homogènes sur les zones visibles.

Il est observé que l'appareillage électrique apparent présente des plaques de finition bien en place. Les parties apparentes observées sont d'aspect propre, sans altération visible.





Palier étage

J'observe un sol de teinte claire, visuellement homogène sur la zone observée. L'alignement des lames apparaît régulier et le revêtement ne présente pas d'éclats marqués visibles. Les jonctions visibles se présentent propres et continues.

Je note des surfaces murales claires d'aspect globalement homogène, sans fissures marquées visibles et avec une planéité visuelle régulière. Les liaisons avec les encadrements apparaissent en grande partie continues, avec des irrégularités localisées autour d'un encadrement. Je relève au droit d'un encadrement un décollement localisé du mur, se traduisant par une zone d'écaillage et de pelage à l'aspect irrégulier et friable. Des traces diffuses sont perceptibles par endroits.

Je relève un plafond de teinte claire et d'aspect homogène, sans fissures marquées ni auréoles visibles. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières. Je remarque des poutres apparentes sans altération visuelle marquée. Une douille apparente au plafond ne présente pas d'altération visible.

Je remarque une porte présentant un vantail et une huisserie visuellement alignés. Les faces de la porte apparaissent propres, avec des jeux apparents réguliers entre la porte et son bâti. Aucun éclat marqué n'est relevé sur les surfaces visibles. Les jonctions visibles au droit de l'encadrement se présentent sans irrégularité apparente.

Il est observé que la fenêtre présente des cadres rectilignes et des parecloses alignées. Les jeux visuels apparaissent réguliers. Les joints apparents sont continus sur les zones visibles.



Chambre étage

J'observe un sol en parquet présentant un aspect visuellement homogène, avec lames alignées. Je note des jonctions sol/plinthes régulières et l'absence d'éclats marqués, la planéité apparaissant sans défaut manifeste.

Je relève des murs d'aspect homogène avec une continuité apparente du revêtement. Je remarque des liaisons plinthes/murs et encadrements régulières, sans fissure marquée apparente.

Je constate un plafond d'aspect homogène, y compris sous rampant, sans auréoles apparentes. Je note des liaisons hautes régulières et aucune déformation manifeste.

Je remarque la porte présentant des parements et un encadrement visuellement alignés, avec des jeux réguliers entre la porte et son bâti. Je relève l'absence d'éclats marqués sur les parties visibles et des raccords continus au droit du seuil.

Je note des fenêtres présentant un alignement visuel régulier des cadres et des vitrages. J'observe des joints périphériques apparents sans rupture visible et des appuis intérieurs d'aspect régulier.

J'observe un appareillage électrique mural d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Je relève des parties apparentes intactes, sans choc ni fente visibles.

Je relève un radiateur apparent à surface extérieure homogène, sans choc visible. Je note des interfaces murales régulières et aucune déformation manifeste du carter.







Salle de bain attenante

J'observe un sol en carrelage présentant une teinte uniforme et une surface homogène. Les joints apparaissent réguliers et alignés. La jonction au droit du seuil est continue. Aucune ébréchure ou éclat marqué n'est visible sur les zones observées.

Je note des surfaces murales habillées de carrelage mural, d'aspect régulier et homogène. Le bandeau décoratif apparaît continu. Les joints visibles, notamment autour de la zone douche, sont continus, sans fente marquée ni impact relevé sur le revêtement observé.

Je relève un plafond peint au niveau des rampants et retombées, d'aspect globalement homogène sur les parties visibles. Le revêtement se présente sans rupture apparente hors zones signalées. Des décolorations et auréoles localisées sont visibles au droit de la jonction avec le châssis de la fenêtre, avec des traces et un écaillage sous rampant.

Je remarque une porte intérieure à parements alignés, avec des jeux visuels réguliers et un encadrement homogène. La porte et son huisserie en bois peint présentent un aspect globalement rectiligne. Des éclats de peinture, écaillages et rayures localisés sont visibles sur l'encadrement, notamment en partie haute au-dessus de l'ouvrant.

Il est observé que la fenêtre présente un châssis en bois verni et un vitrage visibles. Les parecloses et les joints apparents sont homogènes, sans défaut visible relevé.

Je constate un appareillage électrique apparent d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place sur les éléments visibles. Les parties apparentes observées ne présentent pas de choc ni de fente visibles. Je relève par ailleurs une sortie de câble au droit du mur, avec un conducteur gainé apparent sans capot ni boîtier de finition.

Je note un radiateur sèche-serviettes en métal peint dont les barreaux apparaissent réguliers. La surface laquée visible est homogène, sans choc apparent.

Je relève la présence d'une vasque, de parois de douche et d'une robinetterie dont les surfaces visibles apparaissent propres. Les jonctions et joints périphériques observés se présentent réguliers et continus. Le WC est visible, sans impact marqué sur les surfaces observées.







Sous-sol

Je constate un accès au sous-sol par l'entrée. Le sol de l'escalier est en carrelage. J'observe un alignement visuel régulier des nez de marche avec des joints apparents continus. Je ne relève pas d'éclat visible sur les surfaces principales.

Je note des surfaces murales d'aspect homogène et de teinte uniforme. Je relève des jonctions nettes au droit des angles. Je ne remarque pas de désordre marqué sur les portions visibles.

Je relève un plafond de surface claire présentant une continuité apparente. Je note des liaisons périphériques régulières. Je constate la présence de microfissures fines visibles sur une zone centrale, aux tracés irréguliers et discontinus.

Je remarque que la fenêtre présente un cadre et des parecloses alignés. Je note des joints apparents homogènes. Je ne constate pas d'impact visible sur le vitrage.



Buanderie

J'observe le sol dont la portion visible ne présente pas de défaut apparent. La surface visible se présente d'aspect régulier. Certaines zones de sol restent non accessibles visuellement.

Je note que les murs présentent une teinte hétérogène avec un revêtement continu par endroits. Les liaisons et encadrements sont visibles. Les surfaces murales montrent des traces et des raccords visibles. Des conduites sont apparentes sur les murs. Une partie des surfaces murales demeure masquée, limitant la visibilité de certaines zones.

Je relève que le plafond présente un relief linéaire et une teinte globalement homogène. Des conduites et un luminaire sont apparents au plafond. La surface plafonnante présente une continuité apparente sur les zones observées.

Je remarque une fenêtre dont le cadre est visible. Les parecloses de fenêtre et les joints périphériques sont apparents sur les zones observées. Ces éléments présentent un aspect homogène sur les parties visibles.

Il est observé que l'équipement de chauffage, à enveloppe métallique, présente son corps et ses tuyauteries apparents. Les surfaces métalliques visibles ne montrent pas de choc marqué. Les interfaces visuelles apparaissent homogènes.





2eme pièce sous-sol

J'observe un sol en béton présentant un aspect visuellement homogène, avec une surface continue et une teinte uniforme. Il ne présente pas de fissures marquées ni de soulèvements visibles. Le sol apparaît sans déformation manifeste ni rupture de niveau apparente. Certaines zones de sol restent non accessibles visuellement.

Je note des murs en parpaing apparent présentant un aspect homogène et une teinte uniforme. Les surfaces murales se présentent avec une continuité visible, sans rupture marquée. Aucune fissure marquée ni tache prononcée n'est relevée sur les zones visibles.

Je relève une porte en bois d'aspect visuellement homogène, avec des jeux apparents réguliers entre la porte et son bâti. L'encadrement de porte apparaît homogène et rectiligne. Aucun éclat ni fente marquée n'est visible sur les faces de la porte. La porte ne laisse pas apparaître de désaffleurement manifeste entre le vantail et l'hubrisserie.



3eme pièce sous-sol

J'observe un sol d'aspect globalement continu, avec une teinte uniforme. Le revêtement ne présente pas de fissures marquées, de tuilage ni de désaffleurements visibles. La planéité apparaît régulière, sans déformation manifeste.

Je note que les murs présentent, sur les parties visibles, un revêtement continu et un aspect homogène. Les angles et liaisons apparentes se présentent de manière régulière. Aucune fissure marquée ni tache apparente n'est relevée sur les zones dégagées. Une partie significative des surfaces murales reste non accessible visuellement.

Je relève un plafond à panneaux réguliers dont les joints apparents sont continus. Aucune fissure marquée ni déformation manifeste n'est observée. Des luminaires linéaires sont présents et apparaissent fixés sans désaffleurement visible.

Je remarque une porte et son encadrement d'aspect aligné, avec des jeux visuels réguliers entre le vantail et l'hubriserie. Les joints et assemblages visibles se présentent de manière homogène. Aucune trace d'éclat marquée ni d'oxydation apparente n'est relevée sur les parties visibles.

Il est observé que la fenêtre présente des cadres alignés avec des jeux visuels réguliers. Les joints apparents se lisent de manière homogène sur la zone accessible. Aucun défaut d'aspect marqué n'est relevé sur les éléments observés. Seule une partie de la menuiserie est accessible visuellement lors du présent constat.





Garage

J'observe un plancher en bois apparent. Une jonction visible entre revêtements est présente. Je relève une usure de surface diffuse sur le plancher. Des portions de sol restent non accessibles visuellement, seuls des secteurs partiels étant visibles lors du présent constat.

Je note des murs présentant des surfaces visibles hétérogènes. Des appareillages et des gaines sont présents sur les murs. Je relève l'absence de fissure marquée sur les portions observées. Une partie significative des surfaces murales est masquée par des éléments fixes ou mobiliers, seuls des secteurs partiels étant visibles.

Je relève un plafond en lames de bois, avec un alignement régulier des lames sur les zones observées. Un luminaire linéaire est présent au plafond. Je remarque des variations de teinte par zones sur la sous-face. Aucune fissure marquée n'est observée sur les parties visibles.

Je remarque une fenêtre dont le cadre et les parecloses sont visibles. Les jeux visuels apparaissent réguliers sur les zones observées. Les cadres ne présentent pas de déformation manifeste sur ces parties.

Il est observé que l'appareillage électrique mural est visible, avec des éléments et conduits apparents. Les parties apparentes observées, notamment les plaques de finition et les façades visibles, ne présentent pas de déformation marquée sur les zones observées.





Jardin

J'observe un jardin à dominante herbacée avec une végétation haute et dense, comprenant des arbres et des arbustes, ainsi qu'une haie vive continue en limite séparative. Je relève en périphérie une clôture composée d'un grillage et d'un muret en béton, ainsi qu'un portillon métallique en limite. Je note une allée piétonne en béton traversante et des zones carrelées avec emmarchement. Je remarque la présence de poteaux alignés destinés à un fil d'étendage.









FIN DES OPERATIONS : 10H00MN

Durée détaillée des opérations :

- Organisation des opérations (2 déplacements/ prise de rendez-vous/) : 1 heure
- Opérations sur place : 1 heure

Telles sont les constatations faites ce jour au 9 Avenue Jules Ferry, 93140 Bondy, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description, avec photographies sur 39 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE

