

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°281379

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-HUIT MARS

A 09h00

DUREE : 2 HEURES

A LA DEMANDE DE :

Du syndicat des copropriétaire DE LA RESIDENCE MARGUERITE 6/8 avenue Youri Gagarine, 93270 SEVRAN agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité, représenté par son Syndic, la ■■■ ■■■ ■■■ dont le siège social est 52 avenue du 8 mai 1945 à 95200 SARCELLES

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

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Monsieur ■■■ ■■■ demeurant 12 avenue La Fontaine à 94500 – CHAMPIGNY SUR MARNE

Agissant en vertu :

- D'un jugement rendu par le tribunal de proximité d'AULNAY SOUS BOIS en date du 25 juin 2024 et aujourd'hui définitif,
- D'un jugement rendu par le tribunal de proximité d'AULNAY SOUS BOIS en date du 10 septembre 2025 et aujourd'hui définitif,

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

Dans un immeuble à : SEVRAN (93) – 06/08 avenue Youri Gagarine et plus particulièrement au 6 avenue Youri Gagarine :

- Lot n°29 : dans le bâtiment B, un appartement de deux pièces principales comprenant, niveau rez-de-chaussée droite, entrée, séjour, cuisine, chambre, salle de bains, WC, dégagement et loggia

D'une superficie de 51,46m² d'après le titre de propriété de Monsieur ■■■

Après de multiples tentatives j'ai pu rentrer en contact avec Monsieur ■■■ que j'ai convoqué ce jour à 9 heures

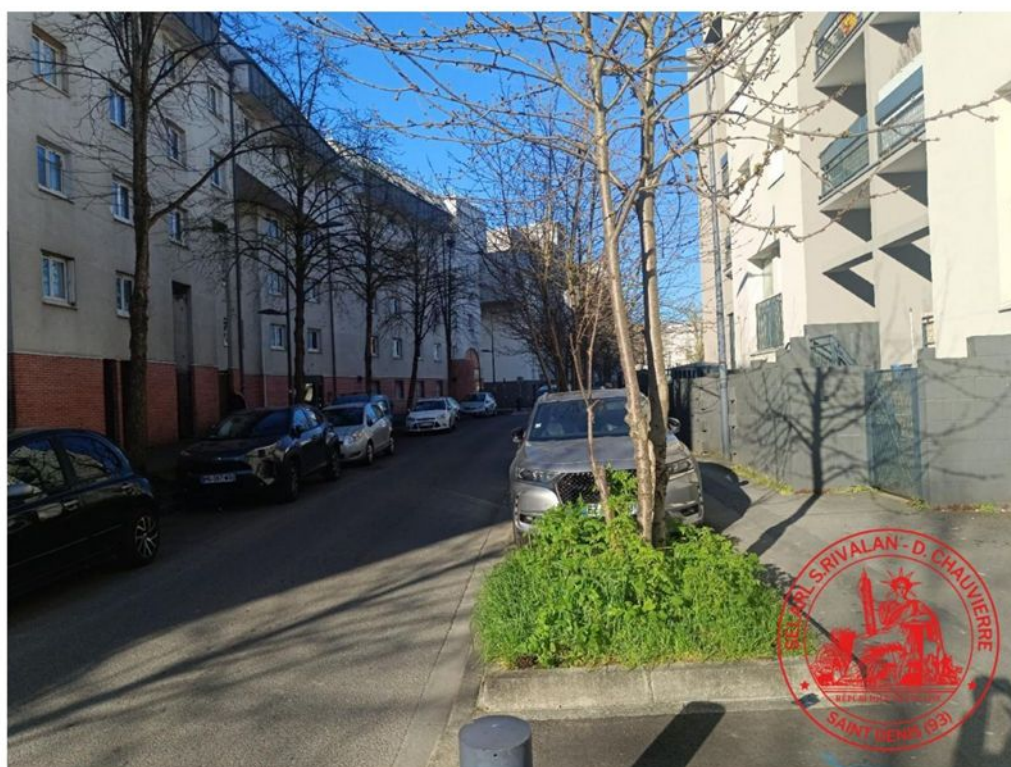
Déférant à cette réquisition,

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, Soussignée,

Me suis rendue ce jour au 6 Avenue Youri Gagarine 93270 Sevran, où là étant, en présence de Monsieur [REDACTED] de Monsieur Philippe THIBAUT, expert de la société DIAGAMTER et d'un serrurier de la Société ASV SECURITE

Sevran	
Administration	
<u>Pays</u>	 France
<u>Région</u>	Île-de-France
<u>Département</u>	Seine-Saint-Denis
<u>Arrondissement</u>	Le Raincy
<u>Intercommunalité</u>	Métropole du Grand Paris EPT Paris Terres d'Envol
<u>Maire</u>	Stéphane Blanchet (DVG)
<u>Mandat</u>	2020-2026
<u>Code postal</u>	93270
<u>Code commune</u>	93071
Démographie	
<u>Gentilé</u>	Sevranaï, Sevranaise
<u>Population municipale</u>	51 640 hab. (2022 ▲)
<u>Densité</u>	7 093 hab./km ²
Géographie	
<u>Coordonnées</u>	48° 56' 00" nord, 2° 32' 00" est
<u>Altitude</u>	Min. 46 m Max. 66 m
<u>Superficie</u>	7,28 km ²
<u>Type</u>	Grand centre urbain

Vues de la rue Youri Gagarine et de l'immeuble







J'ai procédé aux constatations suivantes :

Il m'est indiqué par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] que le lieu est occupé par une personne de sa famille du propriétaire qui ne dispose pas de bail

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] me précise que l'appartement est actuellement en vente.

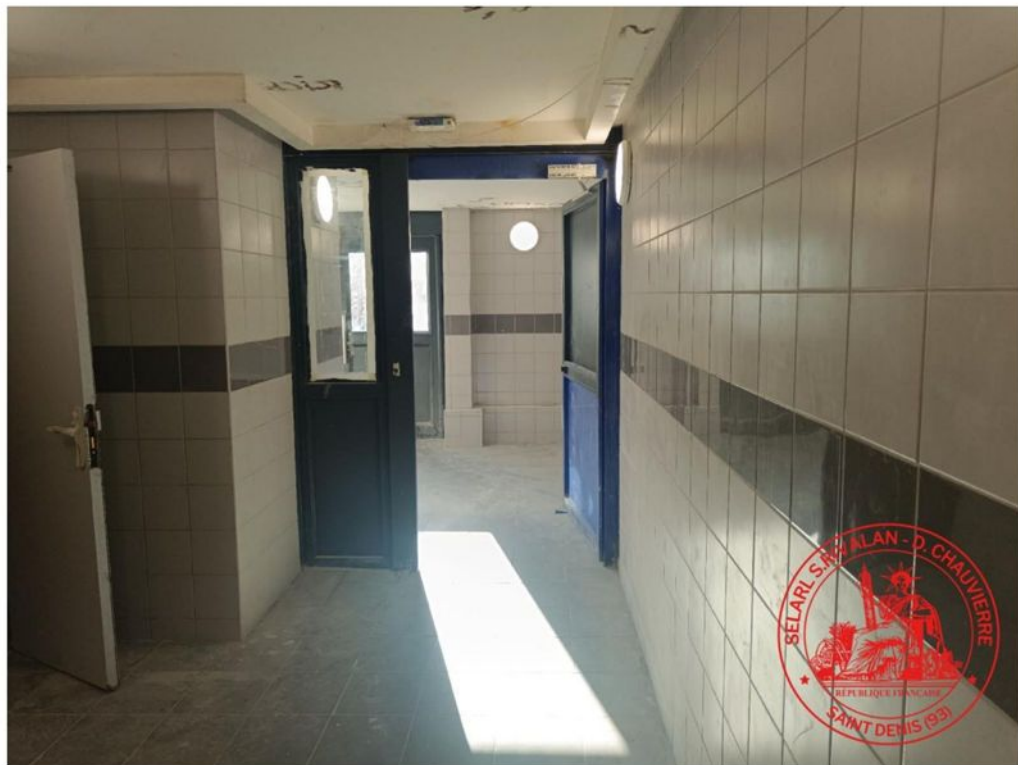
Entrée de l'immeuble

J'observe un sol en carrelage d'aspect régulier, avec une surface plane apparente et des joints visuellement homogènes. Je note la présence de traces diffuses de poussière.

Je note un revêtement mural en carrelage présentant un alignement régulier des carreaux et une bande de listel continue. Je relève des joints homogènes.

Je relève un plafond d'aspect globalement plan. Je note une teinte hétérogène par zones. Je constate au droit de la jonction plafond/mur une reprise d'enduit apparente avec manques et arrachages localisés. Les bords de cette reprise présentent des arêtes irrégulières. Je constate des travaux en cours dans la pièce.

Je remarque la porte intérieure visible présentant des parements d'aspect homogène. Je note des jeux visuels réguliers au droit de l'encadrement.



Entrée/séjour

J'observe un sol en carrelage sur l'ensemble de la pièce, présentant une surface visuellement homogène. Les joints apparaissent réguliers et aucun éclat n'est visible. La planéité perçue ne laisse pas apparaître de défaut manifeste.

Je note que les murs sont en partie revêtus d'un carrelage mural. Les autres surfaces murales présentent une continuité apparente du revêtement et un aspect homogène. Les liaisons et encadrements observés apparaissent réguliers. Aucune fissure visible n'est relevée sur les zones observées.

Je relève un plafond d'aspect uniforme. Les liaisons hautes au droit de la jonction plafond/murs apparaissent régulières. Les éléments d'éclairage visibles ne présentent pas d'altération apparente.

Je remarque la porte présentant des parements alignés. Les jeux visuels entre la porte et son encadrement apparaissent réguliers, avec un encadrement homogène. Aucun éclat visible n'est relevé sur les faces observées.

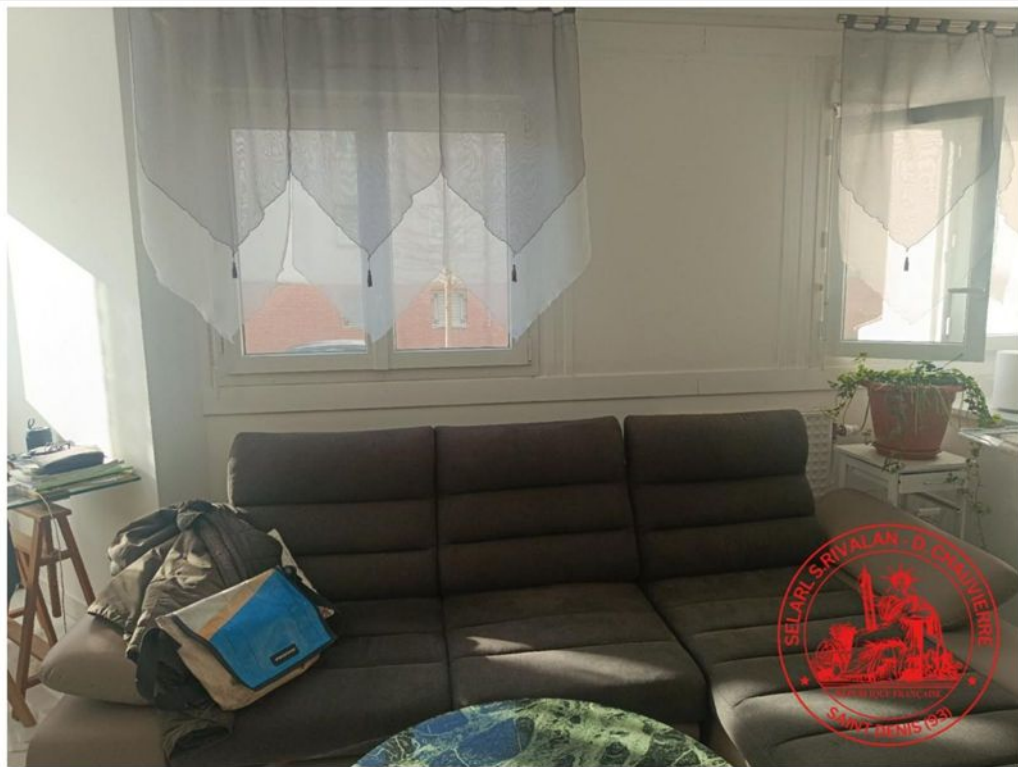
Il est observé que les fenêtres présentent des cadres alignés, avec des parecloses et des joints apparents homogènes. Les jeux visuels apparaissent réguliers sur les menuiseries. Les cadres apparaissent rectilignes sur les parties observées.

Je constate un appareillage électrique apparent d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Les parties apparentes observées ne présentent pas de choc ni de fente visibles.

J'observe un radiateur mural à capot apparent présentant un aspect visuel homogène. Les interfaces visibles apparaissent régulières. Aucune déformation ou altération apparente n'est relevée sur les parties visibles.







cuisine ouverte

J'observe un sol en carrelage de teinte claire à veinage, avec des joints visuellement réguliers. Je note une planéité apparente sans défaut manifeste sur les zones visibles. Je relève l'absence d'éclats, de désaffaissements ou de tuilage apparents.

Je note des murs d'aspect régulier, avec une continuité apparente des revêtements. Je relève, au droit de la zone de cuisine, une crédence continue. Je remarque l'absence de fissures ou de taches marquées et des liaisons avec plans et encadrements homogènes.

Je relève un plafond d'aspect homogène. Je remarque l'absence de fissures apparentes sur la surface observée. Je constate la présence d'un luminaire suspendu, d'aspect régulier.

Je remarque des fenêtres dont les cadres et parecloses apparaissent alignés. Je constate des jeux visuellement réguliers. Je note des joints visibles homogènes.

Je relève un appareillage électrique mural d'aspect propre, avec des plaques de finition bien en place. Je note des finitions alignées et l'absence de trace d'oxydation visible sur les parties apparentes.

Je constate une cuisine ouverte. J'observe un plan de travail continu et une crédence à l'aspect uniforme. Je relève un évier et une robinetterie d'aspect régulier. Je remarque une plaque de cuisson et un four encastrés affleurants. Je note des façades de meubles alignées.





WC

Je note un sol en carrelage à la teinte uniforme. Les joints apparaissent réguliers sur l'ensemble visible. Les liaisons avec plinthes et seuils se présentent continues, sans désaffleurement manifeste. Aucun éclat ni soulèvement n'est visible.

J'observe des murs revêtus de carrelage de manière continue sur les parties accessibles. La teinte est homogène et les joints sont réguliers. Les liaisons au droit des angles et des encadrements apparaissent homogènes. Aucune fissure ni impact marqué n'est visible sur ces surfaces.

Je relève un plafond d'aspect plan et de teinte uniforme. Les liaisons hautes avec les murs sont régulières et continues. La surface ne présente pas de ressaut visuel marqué. Aucune fissure ni auréole n'est visible.

Je remarque un appareillage électrique apparent au plafond au droit du point lumineux. Des conducteurs non carénés sont visibles à cet emplacement.

Il est observé que les sanitaires comprennent un WC et une vasque aux surfaces visibles d'aspect homogène. Les liaisons par joints autour des appareils apparaissent continues et régulières. Aucune ébréchure marquée n'est visible sur les éléments observés. La robinetterie présente des parements lisses sans trace d'oxydation marquée apparente.





Sanitaires

J'observe un revêtement de sol en carrelage d'aspect homogène, avec des joints visuellement réguliers et une planéité apparente. Je ne relève pas d'éclats ni de fissures visibles.

Je note des murs revêtus de carrelage présentant un aspect homogène, avec des joints alignés et des liaisons visuellement régulières. Je ne constate pas de fissures marquées ni d'auréoles apparentes.

Je relève un plafond d'aspect homogène, sans fissures ni auréoles apparentes, avec des liaisons hautes régulières. Je constate un luminaire au plafond affleurant, sans fêlure visible.

Je remarque la présence d'une baignoire avec paroi vitrée, d'une vasque et de la robinetterie, l'ensemble présentant des surfaces lisses. Je note des joints apparents continus et l'absence d'impacts marqués.

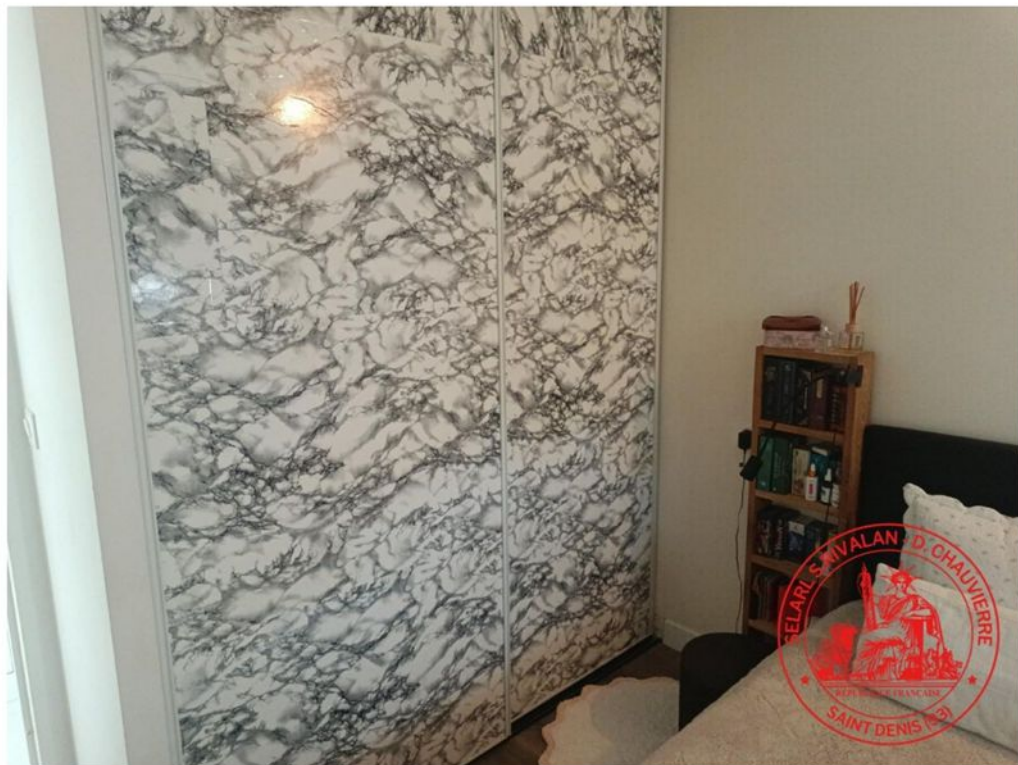




Chambre







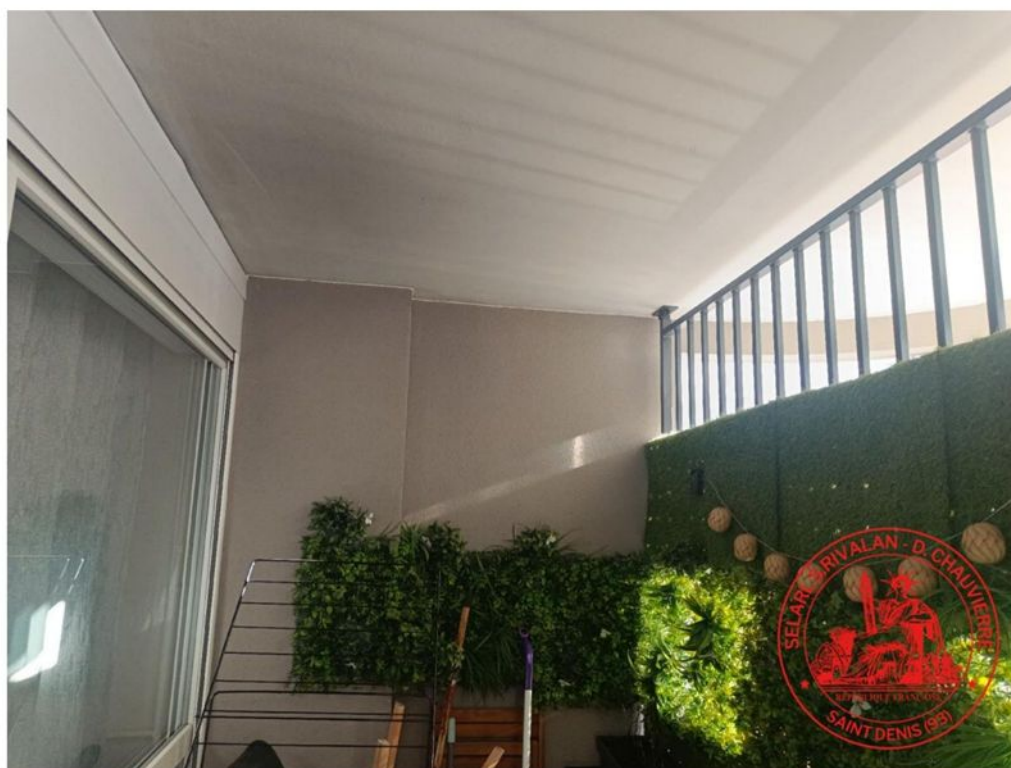
balcon

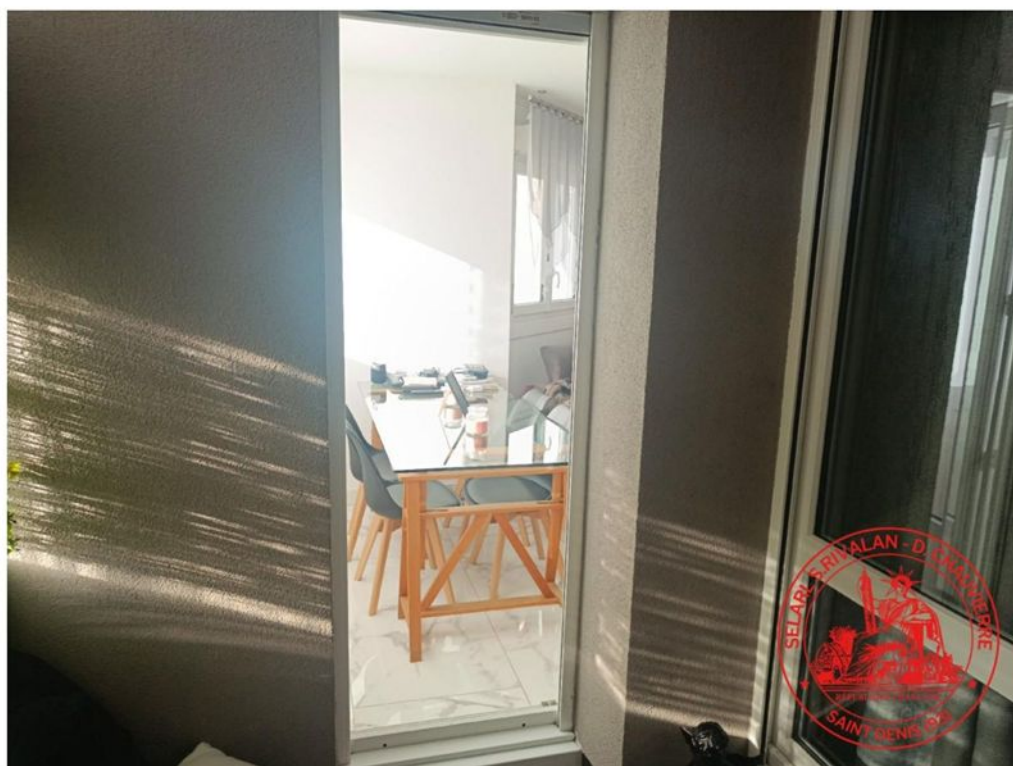
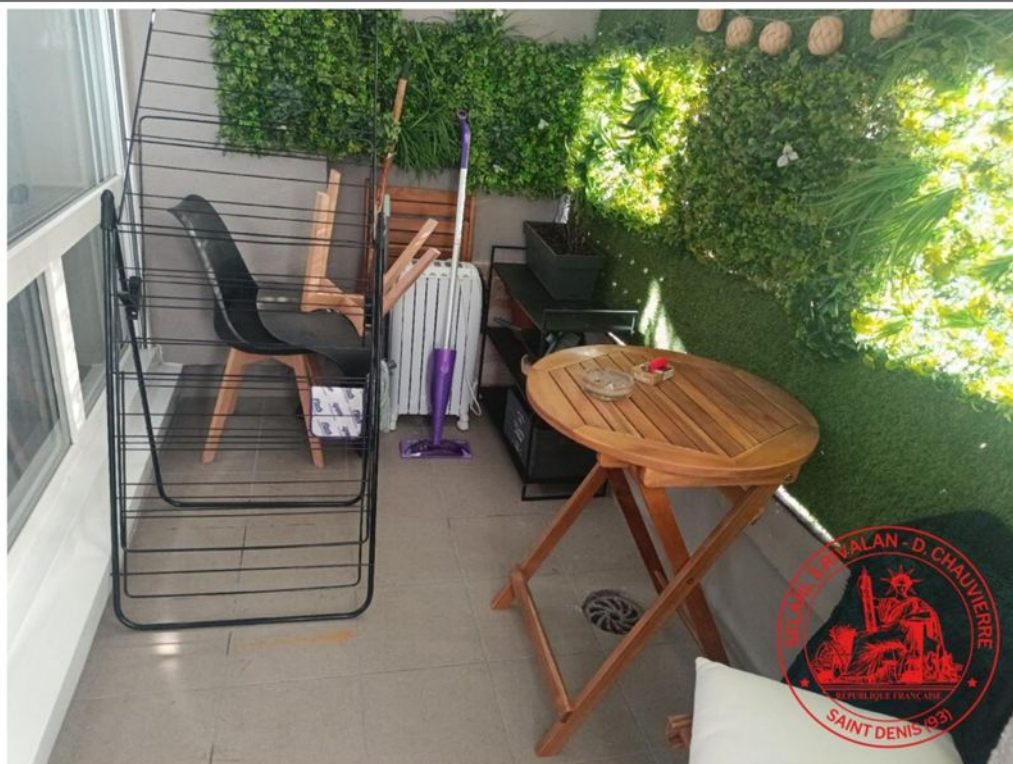
J'observe un revêtement de sol en carrelage d'aspect régulier. Les joints apparaissent visuellement alignés. La surface ne laisse pas apparaître d'éclats marqués et présente une planéité visuelle continue. Certaines zones du sol restent non accessibles visuellement.

Je note des murs d'aspect homogène avec une continuité apparente du revêtement. Aucune fissure n'est visible et les liaisons ainsi que les angles apparaissent réguliers.

Je relève un plafond à surface uniforme et de teinte régulière. Aucune fissure ni auréole visible n'est relevée, et les liaisons hautes apparaissent homogènes.

Je remarque une porte-fenêtre dont les cadres et parecloses présentent un alignement visuel régulier. Les joints apparents sont homogènes et la surface vitrée ne présente pas d'impact marqué.





L'appartement est en excellent état d'entretien

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 6 Avenue Youri Gagarine, 93270 Sevrans, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif, avec photographies sur 20 pages, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE

