

AFFAIRE :

DIRE

L'an deux mille vingt-six et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et par-devant nous, Greffier,

Maître Laurine SALOMONI

Cabinet Fricaudet-Larroumet-Salomoni

2 bis rue des deux communes

94300 Vincennes

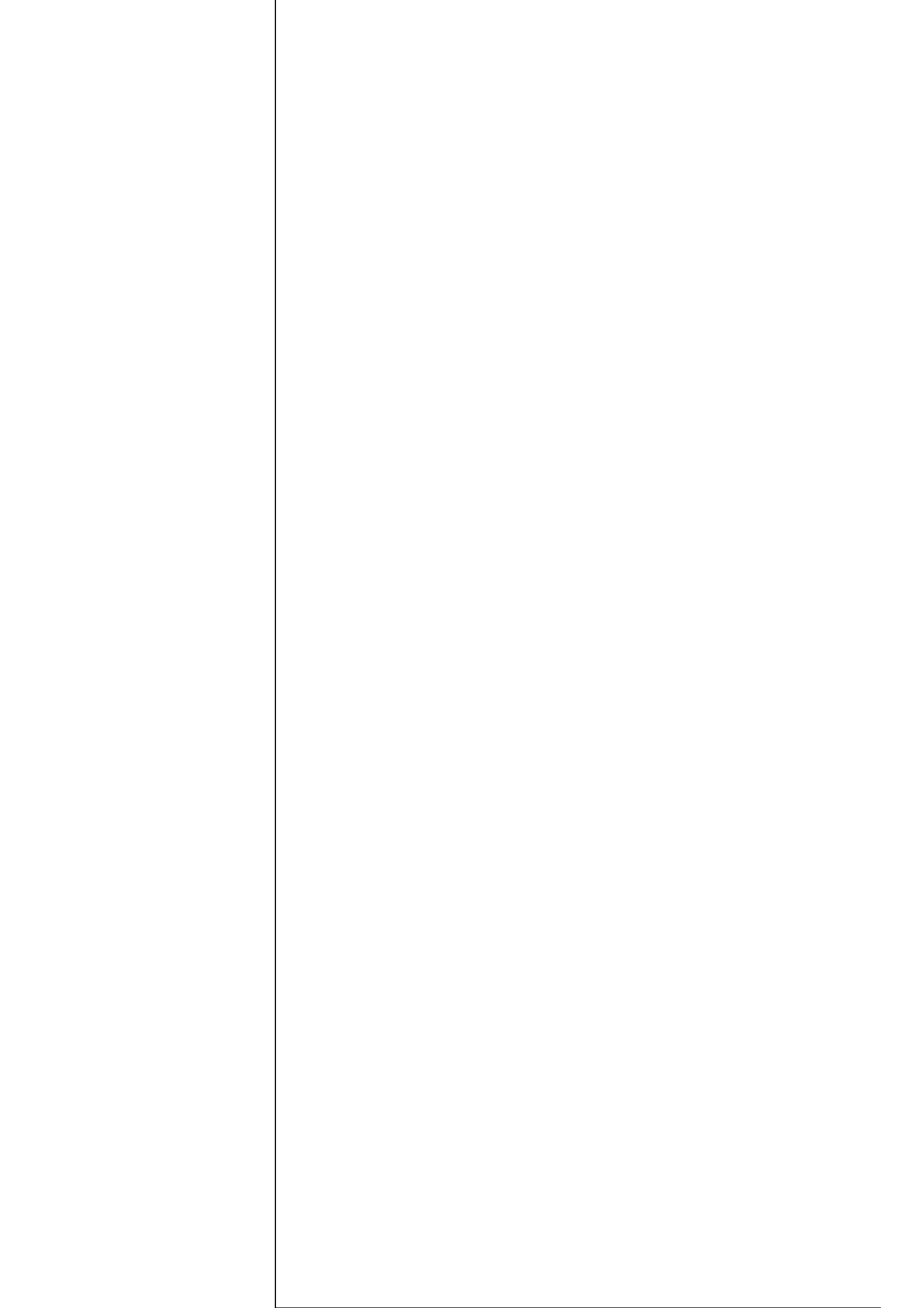
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal de description

Et Maître SALOMONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX JUIN
A 10h00
Durée : 2h05

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 61, rue Lénine 94200 IVRY-SUR-SEINE,

Agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, la SAS AMI PARIS, au capital de 8 000 €, dont le siège se situe 3, rue Sainte Lucie 75015 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 791 523 509, prise en son établissement secondaire AMI VITRY, dont le siège social se situe 33, avenue Anatole France 94400 VITRY-SUR-SEINE, venant aux droits du GIE, société par actions simplifiée au capital de 180 000 €, dont le siège social se situe 33, avenue Anatole France 94400 VITRY-SUR-SEINE, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 421 834 698 suite à une opération de fusion publiée le 14 mars 2022 au registre du commerce et des sociétés,

LEQUEL M'EXPOSE QUE DANS LE CADRE DES ACTES PREPARATOIRES A LA VENTE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS APPARTENANT A Monsieur [REDACTED], et Madame [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description des locaux sis au 61, rue Lénine 94200 IVRY-SUR-SEINE, et décrits au fichier immobilier tel que :

- Lot numéro 1: Une boutique à gauche de l'entrée de l'immeuble comprenant : une salle de café, une salle de billard, une cuisine et deux chambres surélevées.
Et les cent quatre vingt quatorze / mille vingtièmes (194/1020 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- Lot numéro 17 : Une cave portant le numéro 17 au sous-sol
Et les dix /mille vingtième (10/1020èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales
- Lot numéro 22 :- Une cave numéro 22
Et les vingt deux / mille vingtièmes (22/1020èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Agissant en vertu de :

- ✓ Un jugement rendu par la chambre de proximité d'IVRY-SUR-SEINE le 02 juin 2020 et son rectificatif du 03 juillet 2020 signifiés le 17 août 2020, devenus définitifs.
- ✓ Un jugement rendu par le tribunal judiciaire de CRETEIL le 15 décembre 2023, signifié le 21 février 2024,
- ✓ Un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 14 mai 2024

Déférant à cette réquisition,

Je, Gérard SUISSA, Commissaire de Justice associé 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) soussigné,

Me suis transporté ce jour 61, rue Lénine 94200 IVRY-SUR-SEINE, où là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, présent afin de réaliser les diagnostics, j'ai procédé aux constatations suivantes :

| |
|----------------------|
| CONSTATATIONS |
|----------------------|

Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué la société L'AMITIE par LRAR.

Sur place, je rencontre Monsieur [REDACTED].

Je me présente à lui en lui indiquant mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission. Je lui présente également ma carte professionnelle.

Je lui indique que je vais procéder à mes opérations de description.

Ce dernier me conduit au sein de l'immeuble et me désigne les locaux dont il est propriétaire.

En entrant par une porte située dans la cour, je peux voir un escalier qui monte à l'étage et qui dessert un appartement composé d'une petite cuisine, d'une petite salle d'eau avec WC ainsi que d'une chambre.



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

La cage d'escalier est en mauvais état. Un étai barre le passage. Des travaux y sont visiblement en cours.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Ces locaux sont en extrême mauvais état.

Les plafonds sont soutenus par des étais.

Le sol menace visiblement de s'effondrer. Il est très en pente, laquelle est parfaitement sensible en se tenant debout au sol.

Des fils électriques sortent des goulottes.

L'endroit est très sale.

L'ensemble du local présente du carrelage au sol. Ce carrelage est fissuré à de nombreux endroits et très sale.

Dans la cuisine, les murs sont en partie recouverts de lattes de bois tout comme la salle d'eau dans laquelle le bac douche est en très mauvais état. Il est moisi.

Les fenêtres ne ferment pas correctement. Il s'agit de fenêtres en bois, en très mauvais état.

Concernant la fenêtre de la cuisine, la tringle du haut est cassée.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

La fenêtre de la chambre est cassée et ne se ferme pas correctement.

Dans la chambre, les murs sont peints en blanc.

Au plafond, des dalles en polystyrène ont été disposées.

Je me rends à présent au sein du local sur rue.



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



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



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

Local commercial sur rue :

Il s'agit d'un bar restaurant composé d'une terrasse sur rue, d'une salle, d'une arrière-salle laquelle dessert un WC avec lave-mains et une cuisine.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE PRINCIPALE

Il s'agit d'une salle de restaurant comportant de la mosaïque au sol.

Je peux voir qu'il existe un faux plafond avec des spots intégrés ainsi qu'un appareil de climatisation.

Les murs laissent apparaître des briques apparentes.

Il existe également un comptoir faisant presque toute la longueur de la pièce.
Ce comptoir est relativement vétuste.



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



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

ARRIERE-SALLE

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont peints en partie supérieure. La partie basse est recouverte de carreaux de faïence.

Il existe un faux plafond avec des spots intégrés.



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

WC IMMEDIATEMENT A DROITE EN ENTRANT DANS L'ARRIERE-SALLE

Le sol et les murs sont carrelés.

Présence d'un WC et d'un lave-mains.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE AU FOND DE L'ARRIERE-SALLE A DROITE

Cet espace est vétuste.

Le sol est carrelé. Le carrelage présente de nombreux éclats et des taches.

Les murs sont carrelés en blanc. Le carrelage est sale et présente des éclats.
Je note que les conduites d'électricité sont réalisées à l'aide de gaines en plastique visibles, posées contre le mur.

Il existe une chaudière au gaz dans cette cuisine. L'ensemble du local est chauffé à l'aide de radiateurs eau chaude fonctionnant avec cette chaudière. La production d'eau chaude se fait également par celle-ci.



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

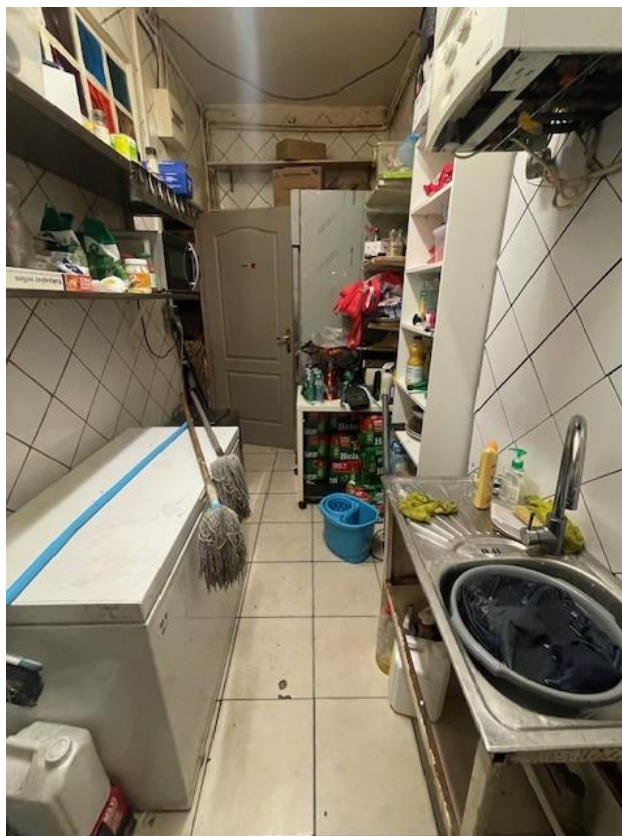


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

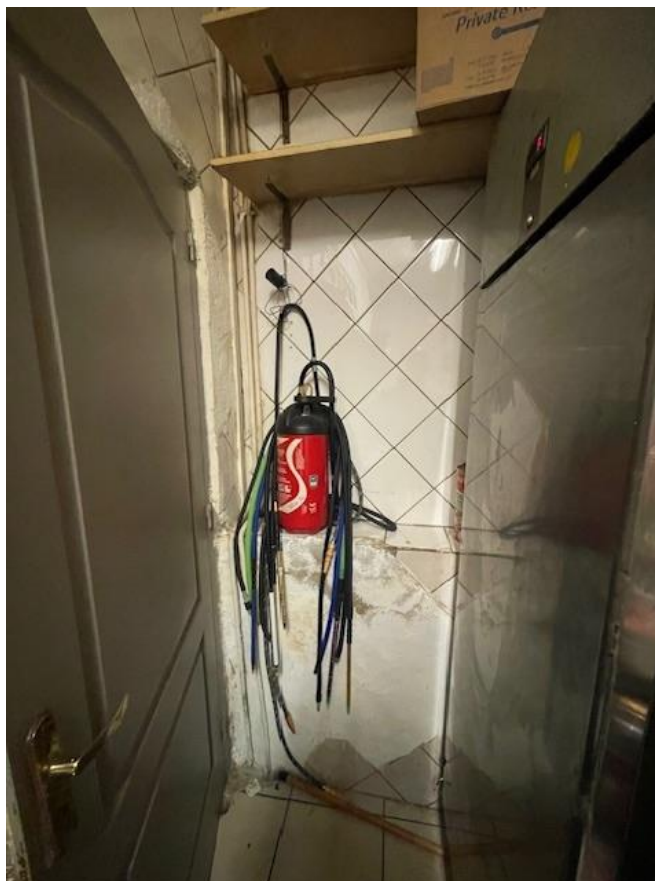


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

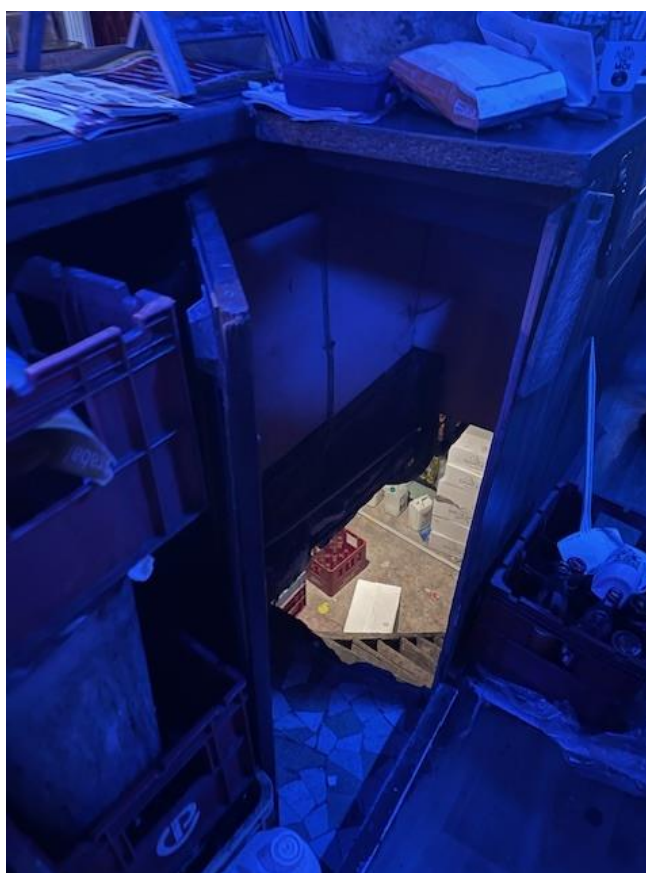
CAVE

On y accède depuis la trappe au sol située derrière le comptoir par un escalier en bois très vétuste.

Il s'agit d'une cave voûtée dont les murs et le plafond sont vétustes.

Le sol est constitué d'une simple dalle de béton.

Je peux voir deux soupiraux sur rue dans cette cave.



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

Monsieur [REDACTED] m'indique qu'il est propriétaire des lieux avec sa femme et que le locataire de l'ensemble des locaux (y compris la chambre) est la société L'AMITIE dont il est l'associé, sa femme étant la gérante.

Il m'indique que le loyer mensuel est de 1.200 € et s'engage à me faire parvenir le bail.

Il m'indique également que le montant de la taxe foncière est de 2.300 € environ.

Je clôture mes opérations à 10h55.



STANDARD : 01.45.28.29.67

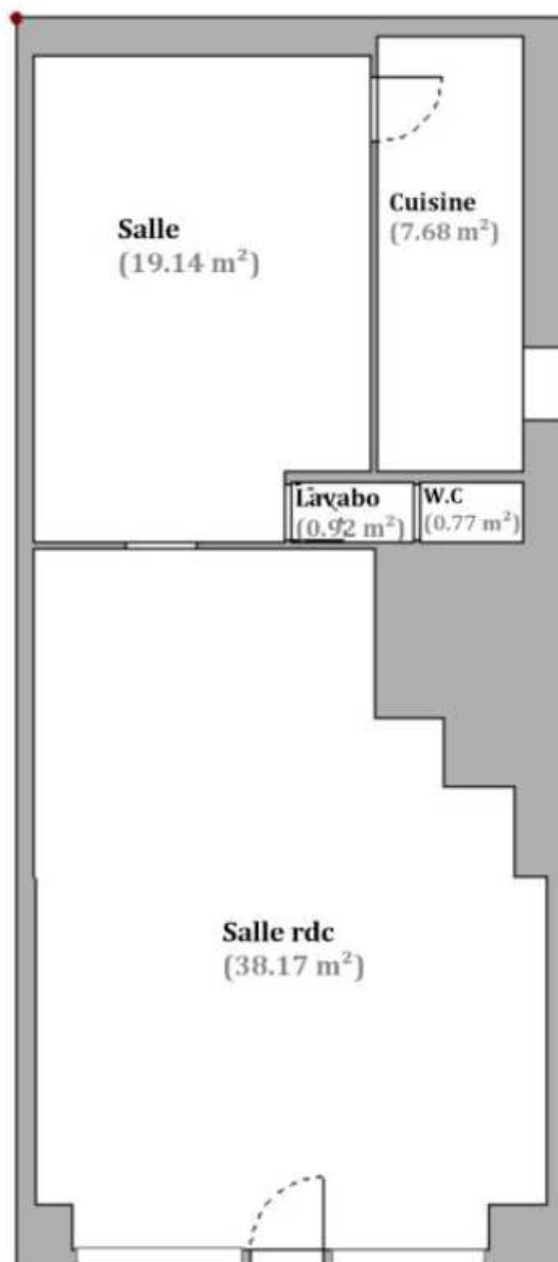
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN

REZ DE CHAUSSEE



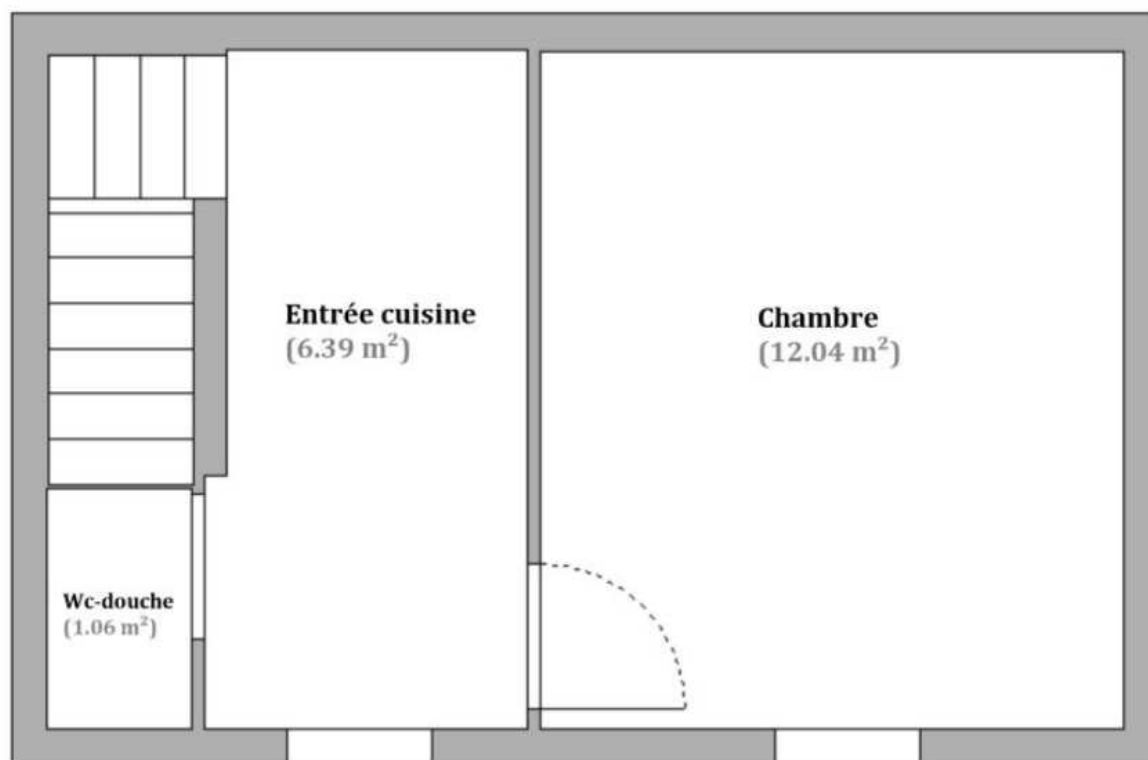
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN 1er étage



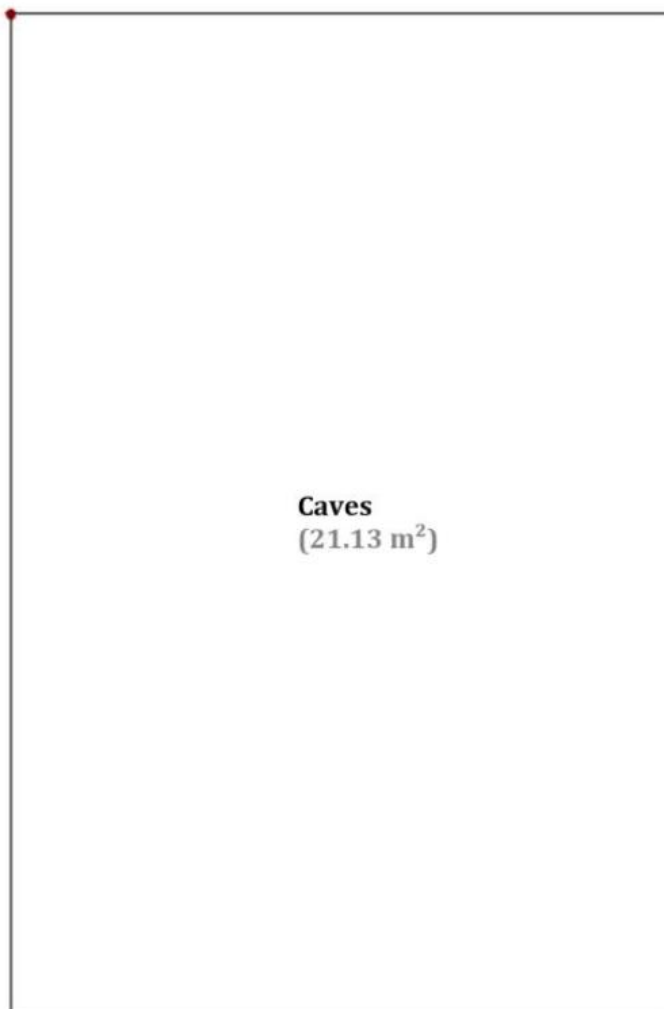
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN CAVE



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 86,17m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *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) : 20 minutes
- opérations sur place : 55 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 50 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.**

Gérard SUISSA

