ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE QUATORZE JUIN

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU PÔLE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE LA SEINE-SAINT-DENIS, domiciliée ses bureaux 7 rue Hector Berlioz CS 50020 93009 BOBIGNY CEDEX,

Ayant pour Avocat Maître Laurine SALOMONI, Avocat du Barreau du Val-de-Marne, 2 bis rue des Deux Communes à 94300 VINCENNES, associée du cabinet FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, société d'Avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne,

Laquelle m'a exposé :

Que suivant commandement de payer valant saisie-immobilière, signifié le 15 mai 2024, une procédure de saisie-immobilière a été initiée au préjudice de

Que la saisie porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

- **À 93410 VAUJOURS, un terrain situé 23 rue Juan Valera, cadastré section A, numéro 1468 ;**
- **À 93420 VILLEPINTE, 34 avenue Montcalm, une parcelle cadastrée section BL, numéro 501, ladite parcelle à usage de cour bétonnée avec construction légère en fonds de parcelle.**

Que ne s'étant pas acquitté des causes du commandement dans les délais impartis, il est de l'intérêt du poursuivant de faire établir le procès-verbal de description des biens saisis, et ce, en conformité des articles R.322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

À L'EFFET PAR LE COMMISSAIRE DE JUSTICE :

De procéder à la description des lieux, d'en déterminer les conditions d'occupation en se faisant notamment communiquer s'il y a lieu, une copie du bail.

Qu'il appartiendra par ailleurs au Commissaire de Justice d'être assisté d'un géomètre-expert à l'effet pour celui-ci :

D'établir tous certificats, diagnostics et rapports habituellement exigés par la règlementation en vigueur en matière de cession immobilière.

Qu'il me requiert à cet effet ;

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX LA DEFENSE et titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'EVRY (91000), 6, rue du Bois Sauvage, soussigné,

I - TERRAIN SITUÉ À VAUJOURS 93410 CADASTRÉ SECTION A NUMÉRO 1468 :

À titre liminaire, il convient de préciser qu'à l'occasion d'une visite de reconnaissance préalable effectuée le 6 juin 2024, j'ai pu constater qu'à l'adresse considérée (23 rue Juan Valera à 93410 VAUJOURS), une maison manifestement très récente était édifiée sur la parcelle.

Ayant pu échanger à ce sujet avec AVOVENTES **ce dernier m'a déclaré que le terrain considéré avait fait l'objet d'un compromis de vente au bénéfice de l'un de ses amis, en l'occurrence** AVOVENTES

AVOVENTES **me précise qu'un avant contrat avait été signé pour la cession du terrain, mais que la régularisation d'un acte authentique n'avait pu être finalisée à ce jour.**

AVOVENTES **me déclare qu'il a néanmoins autorisé l'**AVOVENTES **à faire construire une maison sur la parcelle considérée.**

Dans le prolongement de nos échanges, AVOVENTES **me déclare avoir informé** AVOVENTES **de l'intervention planifiée ce jour à l'effet d'établir un Procès-verbal descriptif des biens saisis.**

Parvenu sur place à 10h00, je retrouve AVOVENTES **géomètre-expert, du Cabinet BARRERE et DUFAU, 4 rue de Béarn, 92210, SAINT CLOUD.**

Nous constatons la présence d'une maison manifestement récente construite sur la parcelle considérée.

La maison occupe toute la largeur de la parcelle.

Nous sommes reçus par AVOVENTES lequel nous déclare être le fils de AVOVENTES maître d'ouvrage de la maison.

Je lui décline mes nom et qualité et lui présente ma carte professionnelle ;

Je lui présente également le géomètre.

Notre interlocuteur nous autorise sans aucune réticence l'accès au terrain ainsi qu'à la maison.

Je prends parallèlement attache avec AVOVENTES dont les coordonnées téléphoniques m'ont été communiquées par AVOVENTES

Une fois la communication établie, j'échange avec AVOVENTES (ainsi déclaré) ;

Mon interlocuteur prend acte de la situation, me confirme qu'il autorise l'accès à la maison ayant été préalablement informé par AVOVENTES

AVOVENTES me déclare qu'il a financé l'intégralité de la construction réalisée sur le terrain considéré.

Il me déclare qu'il est le bénéficiaire du permis de construire délivré à cet effet et s'engage à me l'adresser dans les meilleurs délais (pièce ci-après annexée : PC 093074 20 000 13en date du 28 09 2020).

AVOVENTES me déclare avoir relancé à maintes reprises AVOVENTES AVOVENTES afin que soit régularisé l'acte authentique officialisant la vente du terrain à son profit.

Il me déclare que ces démarches sont demeurées vaines à ce jour.

INTÉRIEUR DU PAVILLON :

Le pavillon considéré comprend quatre niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et combles.

REZ-DE-CHAUSSÉE :

PIECE PRINCIPALE :

Côté façade sur rue, la porte d'accès à la maison ouvre directement sur une grande pièce de vie traversante à usage de salon/salle à manger ; cette pièce occupe la partie droite du pavillon.
En partie gauche, la pièce principale se prolonge en une cuisine ouverte orientée côté façade arrière de la maison.

L'ensemble manifestement récent est en bon état ;

Le sol présente de grandes dalles de carrelage en très bon état.

Les murs présentent une peinture à l'état de neuf.

Le mur côté mur pignon droit, je note la présence d'un revêtement en béton ciré en très bon état.

Le faux plafond présente une peinture à l'état de neuf ; il intègre de multiples spots d'éclairage fonctionnels.

Je note également la présence de grilles d'aération en aluminium, intégrées dans le faux plafond ;

AVOVENTES interrogé par mes soins me précise que la maison dispose d'une climatisation réversible (production d'air chaud/production d'air froid), alimentée par des pompes à chaleur.

La pièce principale prend jour côté rue par une fenêtre à deux vantaux (menuiseries aluminium) à l'état de neuf, protégée par des volets roulants fonctionnels.

Tandis que côté jardin, à l'arrière de la maison, la pièce prend jour par des portes vitrées (menuiseries aluminium) à l'état de neuf ; ces menuiseries sont protégées par des volets roulants motorisés fonctionnels.

Côté gauche depuis la porte d'entrée, une niche a été aménagée dans le mur afin d'accueillir un écran plat.

Dans la partie considérée, le mur est traité en béton ciré.

Sous la niche accueillant l'écran plat, se trouve une cheminée décorative à alimentation électrique.

CUISINE :

En partie arrière gauche du rez-de-chaussée se trouve la cuisine ouverte.

Celle-ci dispose de multiples agencements et équipements à l'état de neuf.

La cuisine prend jour par des fenêtres (menuiseries aluminium), protégées par des volets roulants motorisés ; l'ensemble à l'état de neuf.

La cuisine est équipée d'un plan de travail en matériau composite type « corian » ; ce plan de travail intègre un évier inox alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur.

En partie centrale de la cuisine se trouve un meuble s'apparentant partiellement à un îlot ; Ce meuble intègre des plaques de cuisson à l'aplomb desquelles se trouve une hotte contemporaine en inox.

Le sol de la cuisine est également pourvu de grandes dalles carrelées en parfait état.

Murs et plafonds présentent une peinture à l'état de neuf.

Les portes fenêtres de la partie salle à manger côté façade arrière desservent une terrasse surplombant le jardin à l'arrière de la maison ;

Cette terrasse carrelée est en bon état de présentation.

Des garde-corps ont été disposés en périphérie de la trémie de l'escalier d'accès au sous-sol depuis le jardin arrière.

En extrémité de la terrasse côté limite de propriété gauche, je note la présence d'une pompe à chaleur de marque « DAIKIN ».

CHAMBRE REZ-DE-CHAUSSÉE :

Au sol, les grandes dalles de carrelage sont à l'état de neuf.

Murs et plafonds présentent une peinture à l'état de neuf.

Je note également la présence d'une niche pratiquée dans l'un des murs en vis-à-vis de la tête de lit, afin d'accueillir un écran plat.

Les câbles d'alimentation sont intégrés, invisibles.

Murs et plafonds présentent une peinture à l'état de neuf.

Le plafond intègre des grilles d'aération pour la climatisation réversible.

Ce faux plafond intègre également des spots d'éclairage.

La pièce prend jour côté rue Jean Valera par une porte fenêtre à deux vantaux (menuiseries aluminium), à l'état de neuf ; cette fenêtre est protégée par des volets roulants à l'état de neuf.

À droite de la partie chambre à coucher, l'espace se prolonge par une salle d'eau ouverte.

Je note à l'aplomb du mur la présence d'un lavabo reposant sur un meuble de rangement suspendu ; l'ensemble est en bon état, à l'exception toutefois d'un choc sur le chant supérieur du tiroir du meuble lavabo.

À la suite, se trouve une douche à l'italienne dont les parois sont habillées de grandes dalles carrelées imitation marbre noir ; l'ensemble est en très bon état de présentation.

La robinetterie est également en très bon état de présentation.

À gauche de la salle d'eau se trouve un dressing, une cloison matérialise la séparation entre la salle d'eau et le dressing.

Je note la présence de multiples agencements tels que rayonnages, tiroirs et compartiments penderie dans ce local dressing.

WC :

Au sol, le carrelage est en très bon état.

Les murs carrelés en partie basse sont en très bon état.

Au-dessus de la partie carrelée, les murs présentent une peinture à l'état de neuf.

Des niches ont été réalisées dans le mur surplombant la cuvette WC.

La pièce est équipée d'une cuvette WC suspendue avec réservoir mural de marque « GEBERIT ».

En vis-à-vis de la cuvette WC, présence sur le mur côté droit d'un petit lave-mains en résine , en très bon état de présentation.

ESCALIER/CAGE D'ESCALIER ENTRE REZ-DE-CHAUSSÉE ET NIVEAU R+1 :

Les murs de la cage d'escalier sont traités en béton ciré ; l'ensemble est en très bon état de présentation.

En plafond, la peinture est en bon état.

Les marches et contremarches de l'escalier présentent un carrelage à l'état de neuf.

Je note la présence de différents éclairages LED intégrés en partie basse des murs au droit des marches.

PREMIER ÉTAGE :

PIÈCE PALIÈRE :

Dans le prolongement de l'escalier se trouve une grande pièce palière dont le sol présente un carrelage imitation parquet en parfait état.

Murs et plafonds présentent une peinture en très bon état.

Ce palier dessert un local buanderie.

À gauche de la porte d'accès au local lingerie buanderie, se trouve un tableau électrique manifestement récent en bon état de présentation.

Le plafond de la pièce palière intègre des spots d'éclairage fonctionnels.

Le palier dessert deux chambres ainsi qu'une salle de bain côté façade sur rue ainsi que deux autres chambres côté façade arrière.

CHAMBRES :

Les caractéristiques générales de ces chambres sont comparables hormis leurs surfaces respectives :

Pour chacune des chambres les portes d'accès sont en bon état ;

Murs et plafonds présentent une peinture en très bon état ;

Chaque chambre dispose d'une fenêtre type « menuiserie aluminium » à l'état de neuf, protégée par des volets roulants motorisés fonctionnels.

Le sol de chacune des chambres est également constitué d'un carrelage imitation parquet à l'état de neuf.

La chambre situé côté façade sur rue à gauche de la salle de bain est de petite taille et s'apparente à un bureau.

Plusieurs chambres disposent de placards agencés.

SALLE DE BAIN :

On y accède par une porte à galandage en bon état.

Au sol, présence de grandes dalles carrelées en bon état.

Les murs sont carrelés sur toute la hauteur ; le carrelage est à l'état de neuf.

En plafond, la peinture est à l'état de neuf.

Je note la présence de spots d'éclairage.

La pièce prend jour côté rue par une fenêtre à un vantail (menuiserie aluminium), à l'état de neuf protégé par un volet roulant motorisé.

La salle de bain comprend une baignoire en résine (ou PVC) type baignoire îlot, en très bon état de présentation, alimentée par une robinetterie en bon état de présentation.

Il existe également une douche à l'italienne en très bon état de présentation avec un sol façon « galets ».

Je note également la présence d'un meuble lavabo en matériau composite type « corian » suspendu au mur, côté gauche en entrant.

BUANDERIE :

Dans le local buanderie, je note au sol la présence d'un carrelage imitation parquet en très bon état de présentation.

Il existe un plan de travail en bois intégrant un évier inox alimenté en eau chaude et froide par un robinet mélangeur.

Murs et plafonds présentent une peinture à l'état de neuf.

Je note en partie gauche la présence d'un ballon d'eau chaude de grande capacité.

Plusieurs arrivées d'eau et évacuation équipent la pièce afin que soient installées des machines à laver.

WC :

À l'instar du local WC situé au rez-de-chaussée, le local WC situé à l'étage est localisé au droit de l'escalier.

On y accède par une porte à galandage en bon état.

Au sol, carrelage en bon état.

Les murs carrelés en partie basse sont en très bon état.

Au-dessus de la portion de la partie carrelée, les murs présentent une peinture en bon état.

En plafond, la peinture est en bon état.

Je note la présence d'une cuvette WC suspendue avec réservoir mural de marque « GEBERIT » ; l'ensemble est en bon état.

Il existe également un petit lavabo d'angle en émail blanc à usage de lave-mains.

COMBLES :

On y accède par un escalier en état d'usage dont les marches et contre-marches en bois sont en état d'usage.

Cet escalier est prolongé par une pièce palière.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

Le sol est constitué d'un parquet flottant en bon état quoique présentant des défauts de pose et de finition.

Débarras :

La première pièce à droite sur le palier ouvre sur un local débarras.

Au sol, le parquet flottant est sommairement posé.

Aux murs, une couche de finition reste à appliquer.

La pièce suivante est constituée d'une chambre orientée côté façade sur rue.

Chambres :

Au sol, le parquet flottant est en bon état de présentation avec toutefois des défauts de pose et de finition.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit avec store motorisé ; l'ensemble est en bon état.

Une autre chambre de caractéristiques comparables est orientée côté façade arrière de la maison, également côté mur pignon droit de celle-ci.

Cette chambre dispose de deux fenêtres de toit.

Salle d'eau :

Entre les deux chambres susmentionnées se trouve une salle d'eau accessible depuis chacune des chambres.

Dans cette salle d'eau, le sol présente un carrelage en très bon état.

Les murs, partiellement carrelés, sont en très bon état de présentation.

Il existe une douche d'angle avec receveur en émail.

Les parois vitrées sont en très bon état.

À droite de cette douche se trouve une vasque lavabo en très bon état de présentation, reposant sur un meuble de rangement à deux portes.

Dégagement / WC :

Côté gauche sur le palier, une porte ouvre sur un dégagement à usage de compartiment WC.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Murs et plafonds présentent une peinture en bon état.

Au fond de la pièce se trouve une cuvette WC en émail blanc et réservoir dossier en bon état.

Un habillage carrelé recouvre en partie basse le mur situé derrière la cuvette WC.

SOUS-SOL :

On y accède depuis le rez-de-chaussée par un escalier carrelé (marches et contremarches en bon état).

Les murs de la cage d'escalier sont en bon état.

Au bas de l'escalier se trouve un dégagement desservant côté droit une pièce à usage de cuisine et une salle d'eau ; côté face, un garage, lui-même prolongé par un dégagement puis local jacuzzi prolongé par un hammam.

Le dégagement situé au bas de l'escalier dessert également deux locaux à usage de réserve/cellierr ainsi qu'un couloir de circulation desservant une pièce à usage de chambre.

Cuisine :

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond la peinture est en bon état.

Le plafond intègre des spots d'éclairage fonctionnels.

À l'angle de la pièce, quelques meubles de cuisine ont été agencés ; le plan de travail intègre un évier.

La pièce ne dispose pas de fenêtre en revanche au fond à gauche de la pièce se trouve une porte partiellement vitrée assurant la communication vers la rampe bétonnée extérieure assurant l'accès au sous-sol.

Dans un renfoncement situé côté gauche dans cette pièce je note la présence d'un tableau électrique.

Salle d'eau (deuxième porte à droite depuis le dégagement prolongeant l'escalier) :

Au sol ainsi qu'aux murs, présence d'un carrelage en bon état.

La pièce comprend une cuvette WC suspendue avec réservoir mural de marque « GEBERIT ».

Il existe également une douche à l'italienne avec parois vitrées ; l'ensemble est en très bon état de présentation.

Je note par ailleurs la présence d'un petit lavabo en émail blanc à gauche de la cuvette WC.

Garage ;

Celui-ci est situé à l'aplomb du mur pignon droit de l'immeuble.

On y accède depuis la rampe bétonnée extérieure par une porte sectionnelle motorisée.

Le sol du garage présente un carrelage à l'état de neuf.

Murs et plafond présentent un doublage peint à l'état de neuf.

Dégagement après le garage :

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

Local « SPA/JACUZZI » :

Celui-ci est situé à la suite du dégagement.

Sol et murs présentent de grandes dalles aspect marbre.

En plafond, le doublage peint est en bon état ; il intègre des spots d'éclairage fonctionnels.

En partie droite se trouve une large baignoire à deux places avec un dispositif balnéo ; l'ensemble s'apparentant un spa ou jacuzzi.

Hammam :

Celui-ci est situé dans le prolongement du local spa/jacuzzi côté gauche.

Murs et plafond présentent de larges dalles marbrées en très bon état.

Je note également la présence de bancs carrelés en très bon état.

La porte d'accès au hammam est en très bon état.

Cellier :

Il existe au sous-sol deux petites pièces à usage de réserve et ou cellier.

Au sol, carrelage en bon état.

Aux murs et en plafond, peinture en bon état.

Les pièces disposent de différents rayonnages en stratifié fonctionnels.

Chambre :

Cette pièce, actuellement à usage de chambre est dépourvue d'éclairage naturel.

Au sol, carrelage en bon état.

Aux murs et en plafond, peinture en bon état.

Un décrochement a toutefois été réalisé en saillie du faux plafond, en angle de la pièce ; des réservations rectangulaires sont visibles sur ces ouvrages en attente de grilles d'aération.

Circulation :

Le sous-sol dispose également d'un couloir assurant la communication vers l'escalier d'accès au jardin côté façade arrière.

La porte métallique précédant cet escalier est en bon état.

Les dalles carrelées habillant les marches et contremarches de cet escalier sont sales et décolorées.

<u>EXTÉRIEURS :</u>

À l'arrière de la maison, la terrasse carrelée sus-décrite est prolongée par une pelouse en bon état de présentation.

La limite de propriété est matérialisée par des murs enduits en bon état surmontés de panneaux brise-vues.

Des éclairages contemporains sont présents en partie haute des murs.

La façade arrière de la maison présente un enduit en bon état de présentation.

Les modénatures enduites sont en bon état.

En partie arrière, le mur de limite de propriété dispose d'une porte assurant la sortie vers l'extérieur.

Côté façade sur rue, la partie droite de la parcelle est occupée par la rampe en béton assurant l'accès au sous-sol.

Au bas de cette rampe se trouve également une pompe à chaleur côté gauche.

Cette rampe est précédée d'un portail (menuiserie aluminium) coulissante motorisée, en bon état, fonctionnelle.

En partie gauche, le terrain est partiellement recouvert de pelouse.

Je note également la présence de différentes allées dont le dallage en pierres reconstituées est en bon état.

Une terrasse constituée d'un dallage en bon état est réalisée devant la façade sur rue de la maison.

Je note la présence de deux pompes à chaleur au bas de la rampe bétonnée.

La clôture sur rue est constituée d'un portail coulissant motorisé ainsi que d'un portillon (menuiserie aluminium) situé en extrémité gauche.

Les murets et piliers enduits sont en bon état de présentation.

Je note la présence d'un interphone/vidéophone fonctionnel.

<u>CONDITIONS D'OCCUPATION :</u>

À l'occasion de mon échange téléphonique avec [redacted] ce dernier m'expose qu'il occupe les lieux avec son épouse et leurs deux enfants respectivement âgés de 6 ans et 3 ans.

Il me précise que cette maison constitue leur résidence principale.

SURFACE HABITABLE :

A l'occasion de sa mission le géomètre-expert a déterminé une surface habitable de 165,2 M² outre 125,4 m² de surfaces annexes.

II - TERRAIN SITUÉ 34 AVENUE MONTCALM À 93420 VILLEPINTE :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, sus-dit et soussigné, certifie m'être rendu ce jour 14 juin 2024 à 93420 VILLEPINTE, 34 avenue Montcalm, où étant parvenu à 13h00, en présence Monsieur Olivier DUFAU, géomètre-expert (Cabinet BARRERE et DUFAU, 4 rue de Béarn, 92210, SAINT CLOUD), j'ai procédé aux constatations suivantes.

Parvenu sur place, je rencontre AVOVENTES **propriétaire de la parcelle cadastrée BL n°500, jouxtant la parcelle objet de la procédure de saisie.**

En l'état, l'accès à la parcelle BL 501 s'effectue exclusivement par le portillon ainsi que le portail d'accès à la parcelle cadastrée BL 500.

AVOVENTES **avec laquelle j'avais préalablement convenu du rendez-vous planifié ce jour m'autorise (ainsi que le géomètre) l'accès après que je lui aie décliné mes nom et qualité et présenté ma carte professionnelle.**

AVOVENTES **nous expose que la parcelle cadastrée BL numéro est issue de la division de la parcelle initialement cadastrée BL 175.**

Elle me précise que cette division a généré la création des parcelles « BL 500 » et « BL 501 ».

Compte tenu de la configuration des lieux, il apparaît que la parcelle « BL 501 », objet de la procédure de saisie-immobilière ne dispose d'aucun accès autonome depuis la voie publique.

Le géomètre me précise que la parcelle « BL 501 » est constituée du terrain situé à droite du mur pignon droit de la maison de AVOVENTES

AVOVENTES **me remet à cet effet un extrait du plan cadastral ci-après annexé, (avec matérialisation de la parcelle « BL 501).**

AVOVENTES **m'expose avoir régularisé courant 2018 un compromis de vente avec** AVOVENTES

Elle me déclare que ce compromis de vente a été récemment prorogé par un avenant.

Elle me précise qu'en dépit de multiples démarches auprès de AVOVENTES **aucun acte authentique n'a pu être finalisé à ce jour afin de parvenir à un transfert de propriété.**

AVOVENTES me déclare que compte tenu de ce contexte, elle est occupante de fait du terrain considéré, en accord avec AVOVENTES

Elle me déclare qu' aucun bail, aucune convention d'occupation n'officialisent cette situation.

AVOVENTES nous autorise sans réserve à circuler dans le périmètre de la parcelle BL 501 étant précisé qu'à l'occasion d'un échange téléphonique intervenu ce jour même avec AVOVENTES celui-ci m'avait parallèlement autorisé l'accès à la parcelle considérée ;

Je constate qu'une dalle béton a été coulée sur la majeure partie de la surface de la parcelle « BL 501 » ;

AVOVENTES me précise que ces travaux ont été réalisés à son initiative et à ses frais.

Je note la présence de plusieurs véhicules stationnés dans le périmètre de la parcelle cadastrée BL 501.

AVOVENTES me précise que ces véhicules sont ceux d'un voisin qui exerce une activité de mécanique automobile.

AVOVENTES me précise que le coffret électrique encastré dans le muret de clôture en extrémité droite de la clôture (sur rue) , côté parcelle « BL 501 » est destiné à l'alimentation de sa maison située sur la parcelle BL 500.

Je constate sur le mur pignon droit de la maison de AVOVENTES a présence de jours de souffrances en partie basse, tandis qu'une pompe à chaleur destinée à une climatisation a été fixée en saillie de ce mur pignon droit.

Au fond de la parcelle BL 501 , se trouvent deux petits appentis en mauvais état apparent, actuellement à usage de débarras ;

Le premier est situé en limite de propriété droite.

Il comprend sur sa façade latérale droite une porte d'accès à un local W-C désaffecté, hors d'usage.

Côté façade principale, cet appentis ouvre sur une pièce actuellement à usage de débarras.

À droite de cette pièce, une porte ouvre sur une salle d'eau désaffectée.

Les façades de cet appentis présentent un enduit défraichi.

La couverture en tuile de cet appentis est d'aspect vétuste.

Les menuiseries en PVC sont en état d'usage.

Perpendiculairement à cet ouvrage, je constate la présence d'un autre appentis édifié en limite de propriété arrière de la parcelle.

Cet appentis sommaire est à usage de réserve à bois.

On y accède par une porte métallique.

La couverture de cet appentis est constituée de plaques de tôle.

D'importantes traces d'humidité sont visibles à l'intérieur de cet appentis.

Je note la présence d'une fenêtre en mauvais état côté façade latérale gauche.

À l'aplomb du mur pignon droit de la maison de AVOVENTES , je note la présence d'une plaque en fonte en partie centrale de la cour bétonnée.

AVOVENTES me déclare que cette trappe constitue un regard destiné à l'évacuation des eaux pluviales en provenance de la maison dont elle est propriétaire.

****

Telles sont mes constatations effectuées ce jour de 10h00 à 12h45 au 23 rue Juan Valera à VAUJOURS, et de 13h00 à 14h00 au 34 avenue Montcalm à VILLEPINTE.

J'annexe au présent procès-verbal :

Les plans cadastraux.

Le permis de construire délivré au profit de AVOVENTES (maison située 23 Rue Juan Valéra à VAUJOURS)

Les photographies prises ce jour sur les lieux

Les différents rapports, certificats et diagnostics établis par le géomètre-expert, AVOVENTES AVOVENTES

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.



Bruno HARDY
Commissaire de Justice

ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT CINQ JUIN

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU PÔLE RECOUVREMENT SPÉCIALISÉ DE LA SEINE-SAINT-DENIS, domiciliée ses bureaux 7 rue Hector Berlioz CS 50020 93009 BOBIGNY CEDEX,

Ayant pour Avocat Maître Laurine SALOMONI, Avocat du Barreau du Val-de-Marne, 2 bis rue des Deux Communes à 94300 VINCENNES, associée du cabinet FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, société d'Avocats inter-barreaux, inscrite aux barreaux des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne,

Laquelle m'a exposé :

Que suivant commandement de payer valant saisie-immobilière, signifié le 15 mai 2024, une procédure de saisie-immobilière a été initiée au préjudice de

Que la saisie porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

À 94290 VILLENEUVE-LE-ROI, un ensemble immobilier sis 103-105 Avenue Le Foll constitué0 de deux parcelles contigues, respectivement cadastrées section AR numéro 225 pour une superficie de 18 ares et section AR numéro 226 pour une superficie de 25 ares 54 comprenant ;

Un bâtiment anciennement à usage de logement, un poste électrique (sur parcelle AR n°225) et un poste détente gaz (sur parcelle AR n°226).

Que ne s'étant pas acquitté des causes du commandement dans les délais impartis, il est de l'intérêt du poursuivant de faire établir le procès-verbal de description des biens saisis, et ce, en conformité des articles R.322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

À L'EFFET PAR LE COMMISSAIRE DE JUSTICE :

De procéder à la description des lieux, d'en déterminer les conditions d'occupation en se faisant notamment communiquer s'il y a lieu, une copie du bail.

Qu'il appartiendra par ailleurs au Commissaire de Justice d'être assisté d'un géomètre-expert à l'effet pour celui-ci :

D'établir tous certificats, diagnostics et rapports habituellement exigés par la règlementation en vigueur en matière de cession immobilière.

Qu'il me requiert à cet effet ;

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX LA DEFENSE et titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'EVRY (91000), 6, rue du Bois Sauvage, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 94290 VILLENEUVE DE ROI, 103-105 Avenue Le Foll, où étant parvenu à 14 h 00, en présence de :

Géomètre-expert, Cabinet BARRERE & DUFAU, 4, Rue de Béarn à 92210 SAINT-CLOUD,

Conducteur de Travaux, Entreprise de Maçonnerie BARTOLO (40bis Boulevard Jean Mermoz, Chevilly-Larue)

J'ai procédé aux constatations suivantes :

ouvre le cadenas de la chaîne équipant le portail d'accès au site, côté 105, Avenue Le Foll.

Nous pénétrons sur le terrain ;

Je constate sur l'ensemble du site que les deux parcelles objet de la procédure de saisie sont à l'abandon,

Le terrain est impraticable compte tenu de la densité des friches et des ronces.

Un pavillon en pierres meulières, en mauvais état apparent est édifié en limite de propriété droite de la parcelle AR N°225.

Les ouvertures sont murées.

AVOVENTES me déclare que ces travaux ont été réalisés par les services techniques de la Mairie de Villeneuve-Le-Roi à la suite d'un incendie survenu en 2023.

AVOVENTES me précise qu'un arrêté interdisant l'occupation du pavillon a été rendu par le Maire de la Commune le 23 octobre 2023.

Un exemplaire de cet arrêté, précédemment produit par AVOVENTES est annexé au présent Procès-Verbal.

Côté façade arrière du pavillon, je constate que le mur en parpaings destiné à condamner l'ancienne porte d'accès à la maison est cassé.

AVOVENTES me déclare qu'il ignorait cette situation et considère qu'elle est probablement consécutive à une intrusion par des squatteurs.

La porte d'accès, hors d'usage, est ouverte.

Au seuil de la porte, je décline mes nom et qualité et manifeste ma présence.

Personne ne répondant à mes appels répétés, je pénètre dans les lieux et constate qu'ils sont inoccupés.

Les vestiges d'une occupation sont toutefois visibles ; des matelas crasseux et hors d'usage jonchent le sol de la pièce principale.

Le rez-de-chaussée du pavillon comprend trois pièces dont la destination initiale peut être déterminée ainsi :

Pièce principale, salle d'eau, cuisine outre un local W-C.

Les lieux sont insalubres.

Les sols et revêtements muraux sont hors d'usage.

Les menuiseries sont détruites, hors d'usage.

Le pavillon n'est plus équipé de radiateurs.

L'alimentation en eau et électricité n'est pas fonctionnelle.

Un escalier en mauvais état dessert le premier étage constitué de trois pièces initiales, toutes hors d'usage.

Les plafonds sont partiellement ou totalement détruits laissant apparaître une couverture et une toiture partiellement détruites, hors d'usage.

Sols et murs sont maculés de suie et de résidus carbonisés.

Le sous-sol est en bon état de gros œuvre.

Il n'est cependant pas sécurisé.

Le géomètre a déterminé une surface habitable totale de 65.7 m².

Me tenant aux abords du pavillon, la voisine immédiate (au n°107 Avenue LE FOLL) m'interpelle et s'enquiert de ma présence ;

Je lui décline mes nom et qualité et lui expose l'objet de ma présence.

Mon interlocutrice me déclare que le pavillon est squatté de façon épisodique.

S'agissant du poste EDF en emprise sur la parcelle, je constate que cet ouvrage, implanté en limite de propriété droite de la parcelle AR 225, derrière le pavillon, est manifestement désaffecté et inaccessible.

Le poste de détente gaz est situé à l'autre extrémité du site, soit en limite de propriété gauche de la parcelle AR 226, à l'avant de la parcelle.

Ce poste gaz référencé 4612 est manifestement en service.

Des clôtures matérialisent le périmètre de l'enclave occupé par l'opérateur « GRT GAZ ».

AVOVENTES me déclare qu'il n'a connaissance d'aucune convention d'occupation susceptible d'avoir été consentie au profit de l'opérateur. Il me précise qu'il ne perçoit aucun loyer ni aucune redevance en dépit de cette occupation.

A l'issue de mes constatations, la chaîne cadenassée équipant le portail d'accès a été verrouillée.

****

Telles sont mes constatations effectuées ce jour de 14 h 00 à 16 h 00.

J'annexe au présent procès-verbal :

Le plan cadastral.

L'arrêté de péril en date du 23 octobre 2023.

Les photographies prises ce jour sur les lieux

Les différents rapports, certificats et diagnostics établis par le géomètre-expert,

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.



Bruno HARDY
Commissaire de Justice





AVOVENTES





AVOVENTES.FR



ATLAS JUSTICE



AVOVENTES.FR



ATLAS … Commissaires de Justice
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE













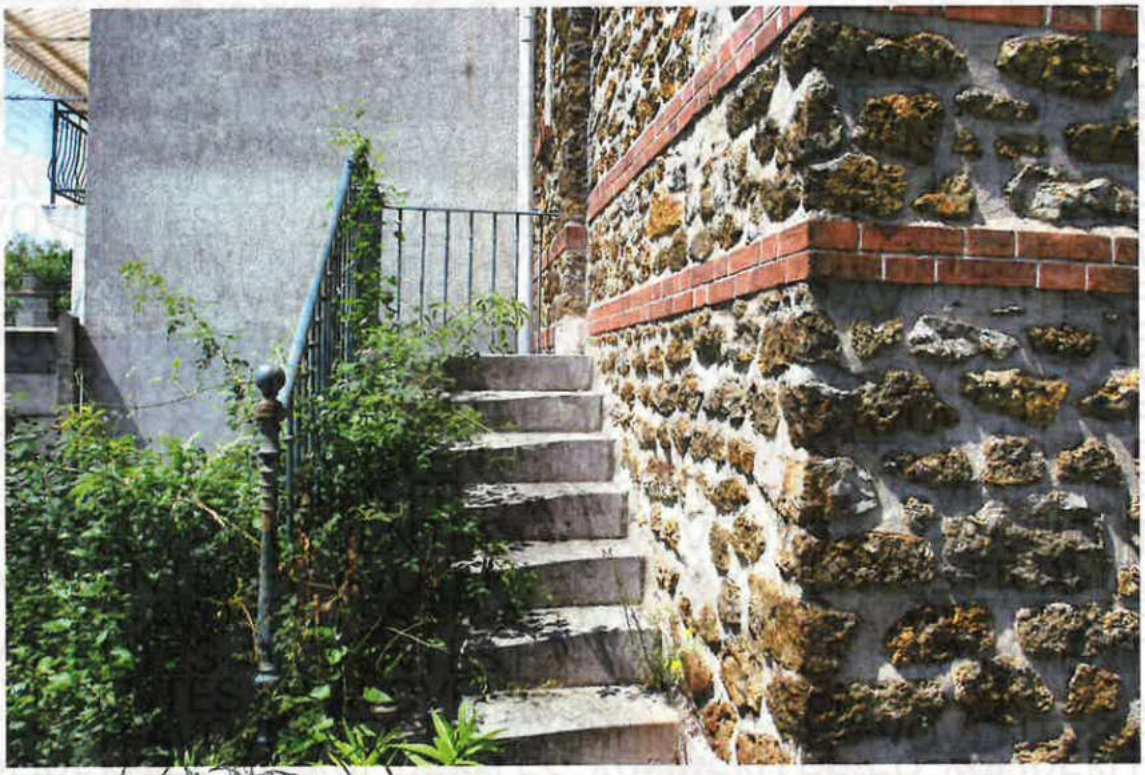


FR-AVOVENTES





ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice

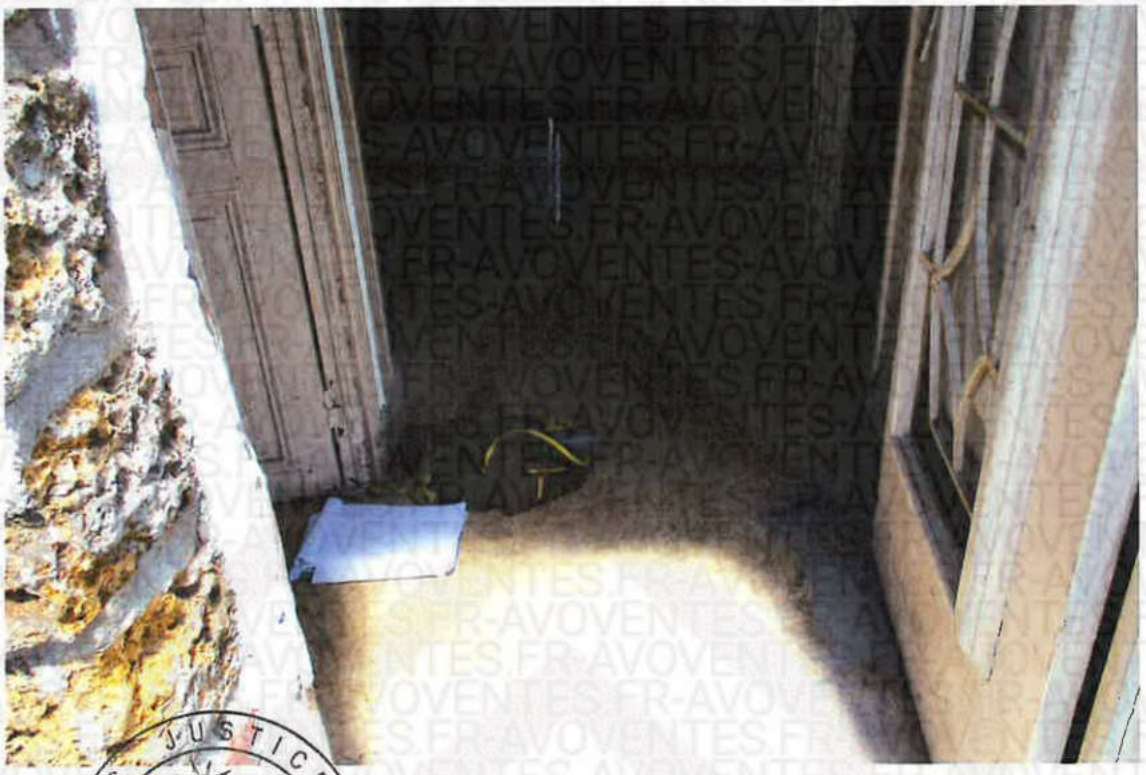




ATLAS Commissaires de Justice









ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice

AVOVENTES.FR



ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice





ATLAS JUSTICE
ires de Justice



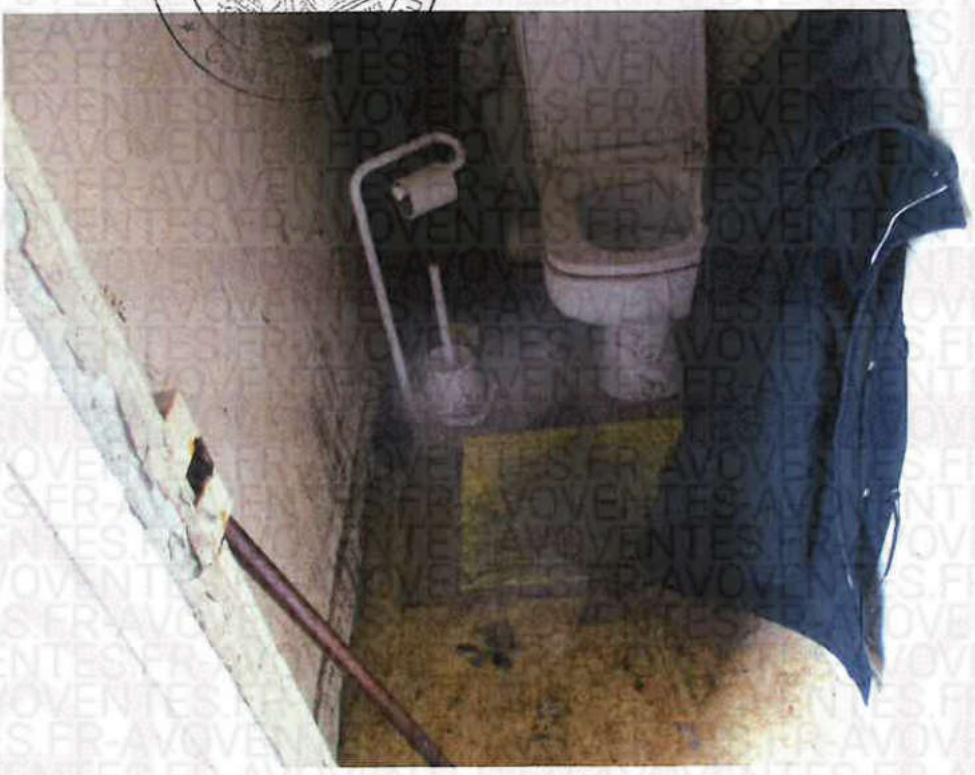
AVOVENTES.FR



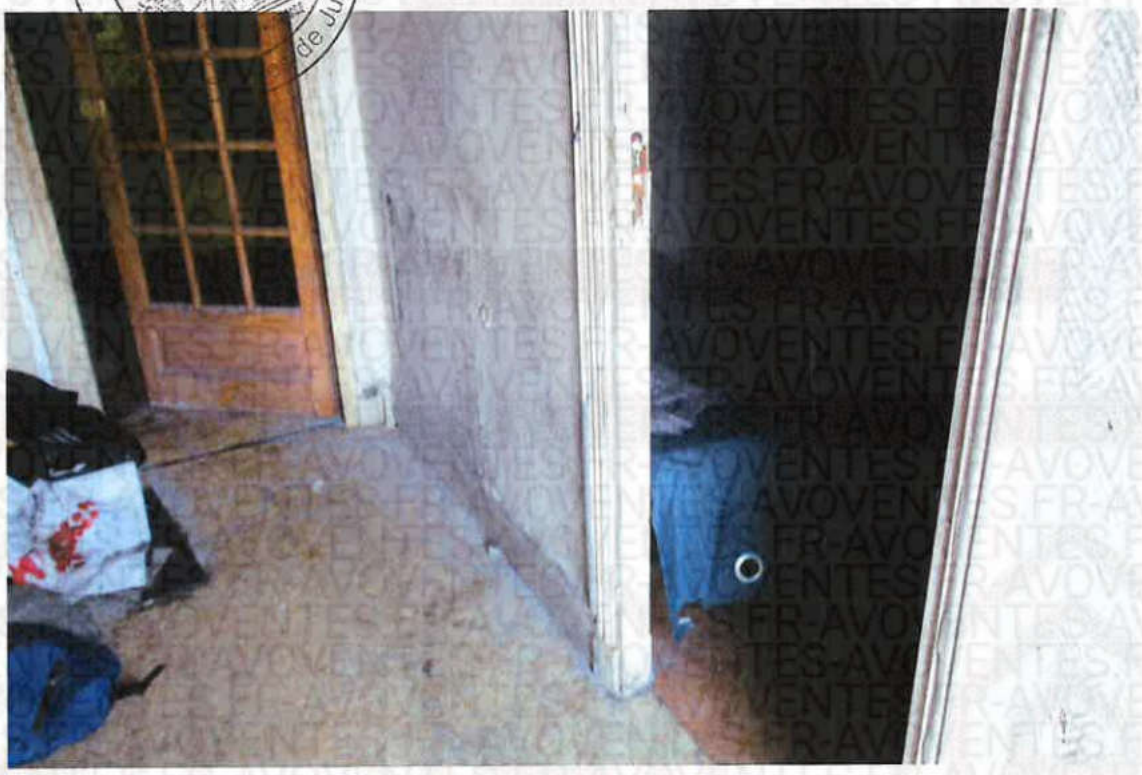
ATLAS JUSTICE Justice











ATLAS JUSTICE
de Justice







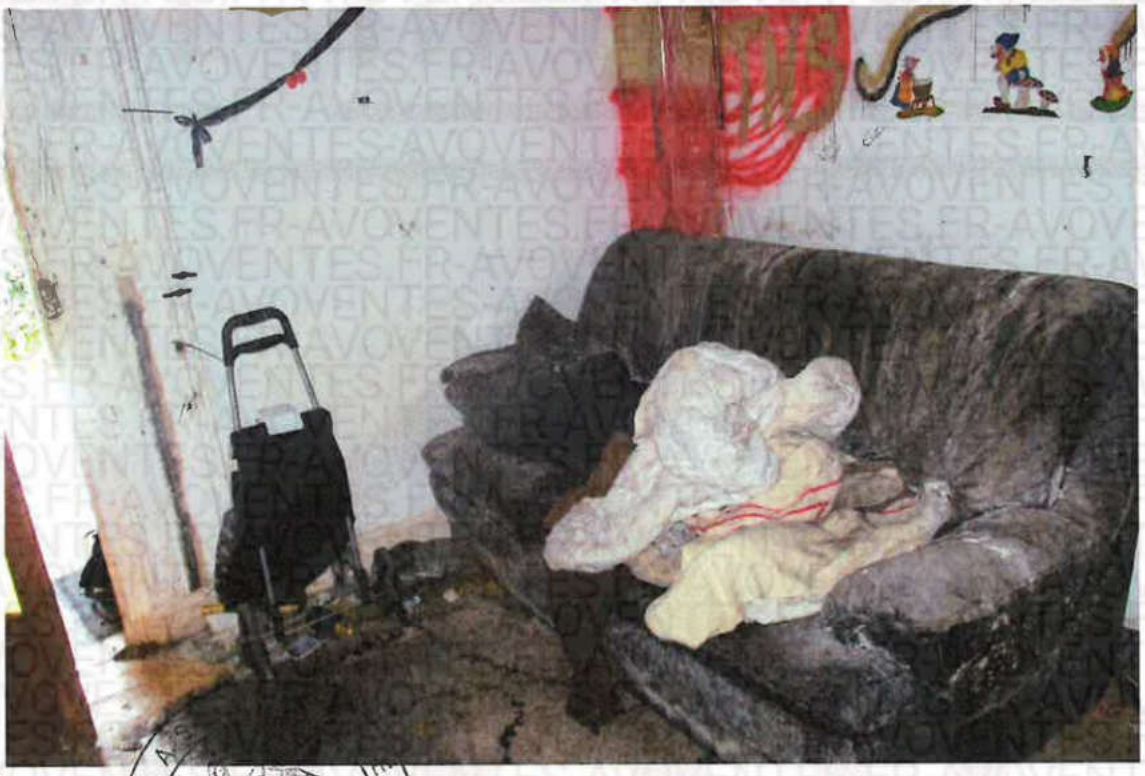
JUSTICE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice

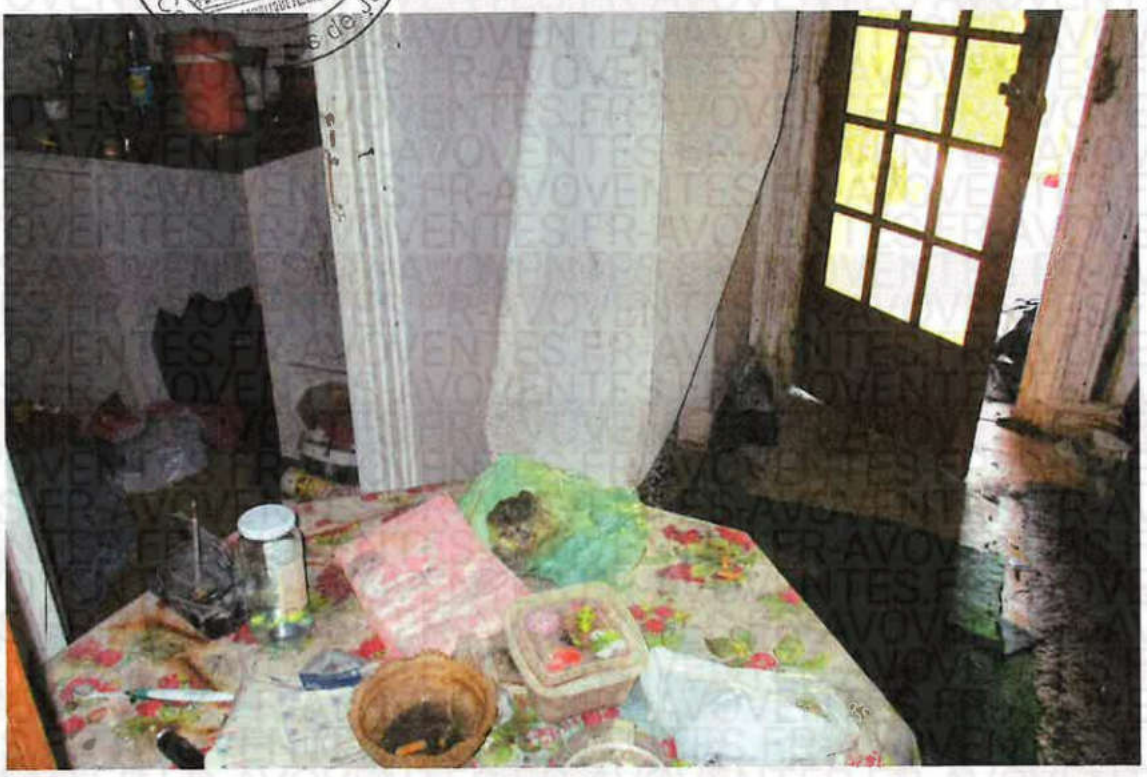




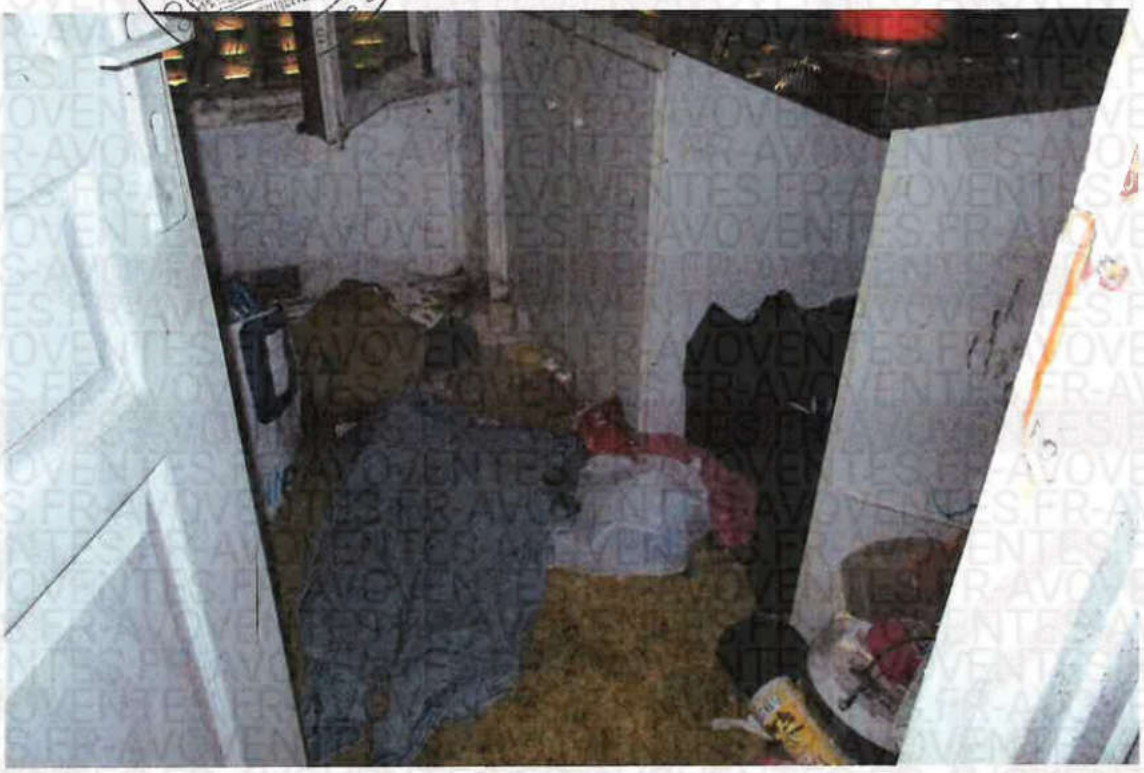


AVOVENTES.FR

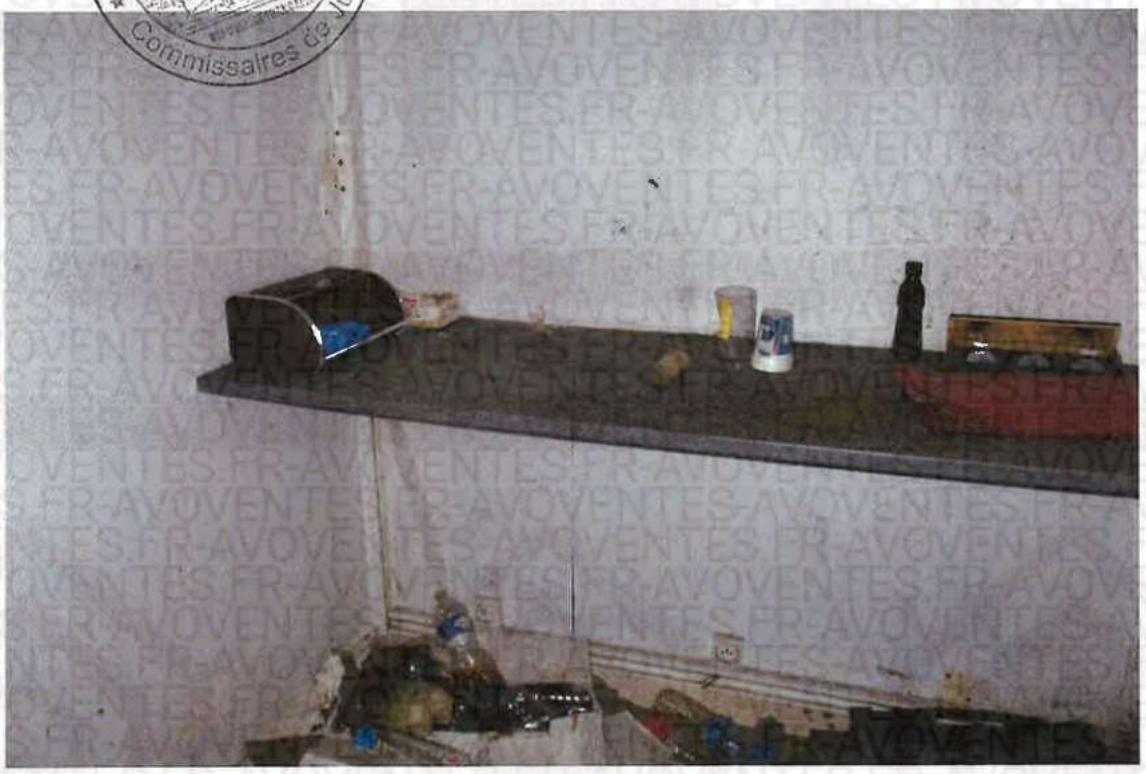






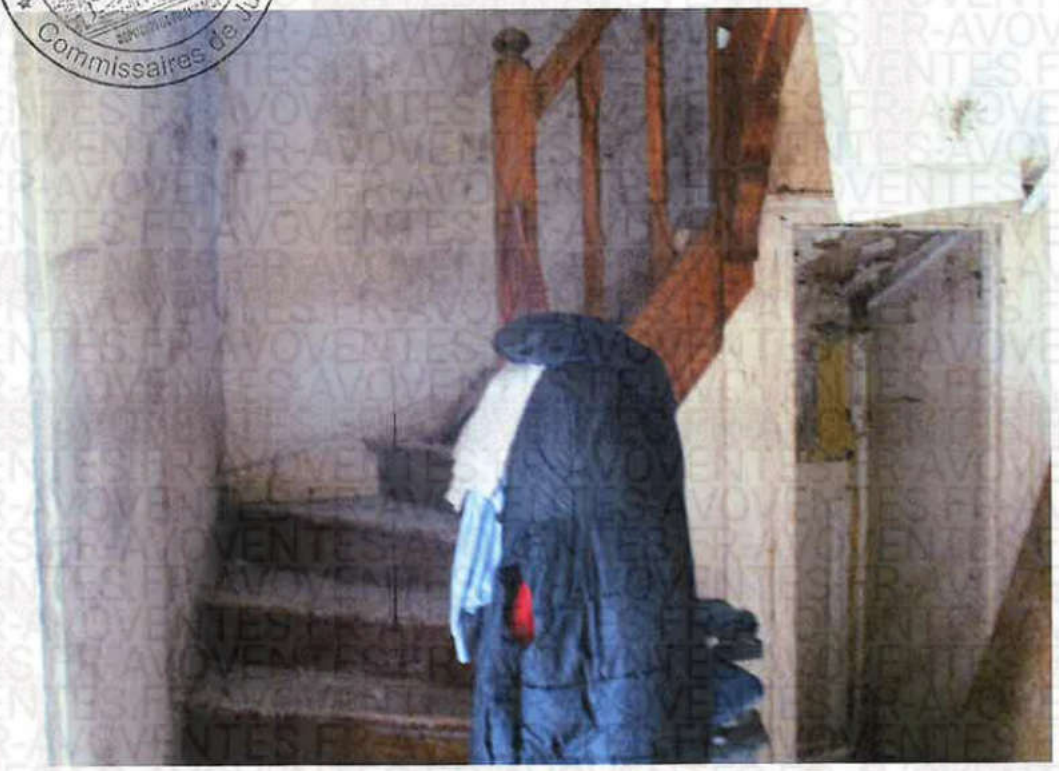






ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice





ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice





ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice



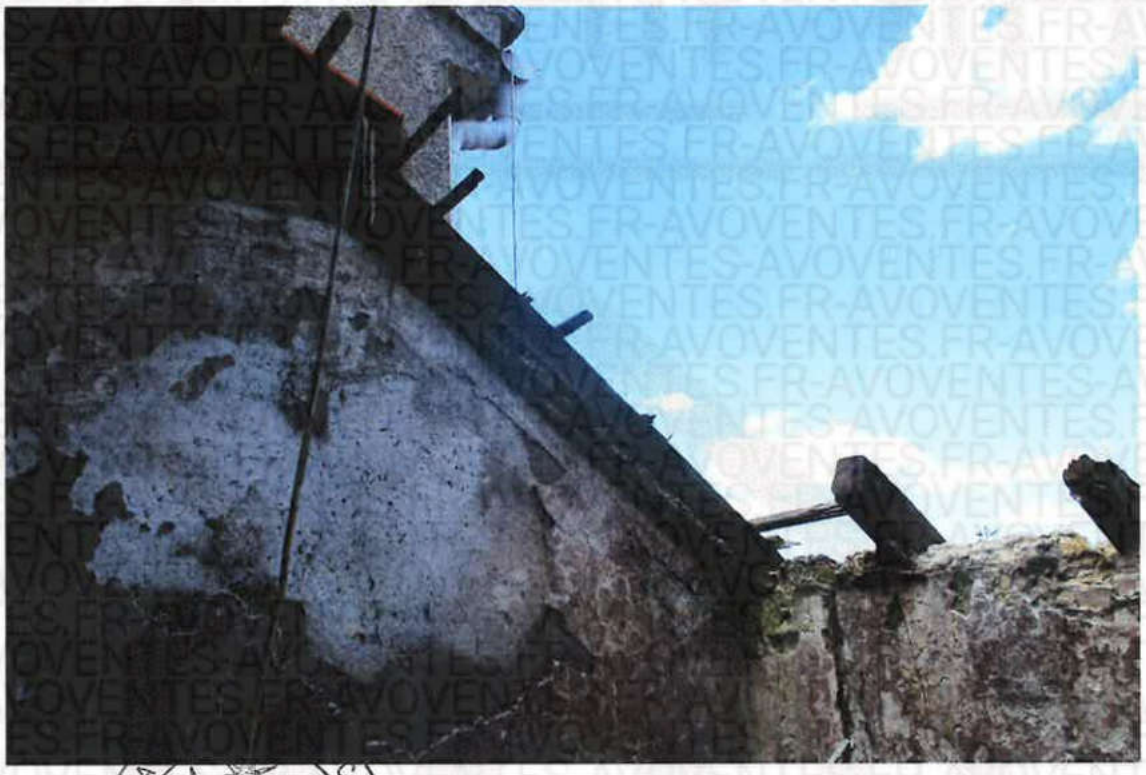


ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice





ATLAS JUSTICE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Commissaires de Justice













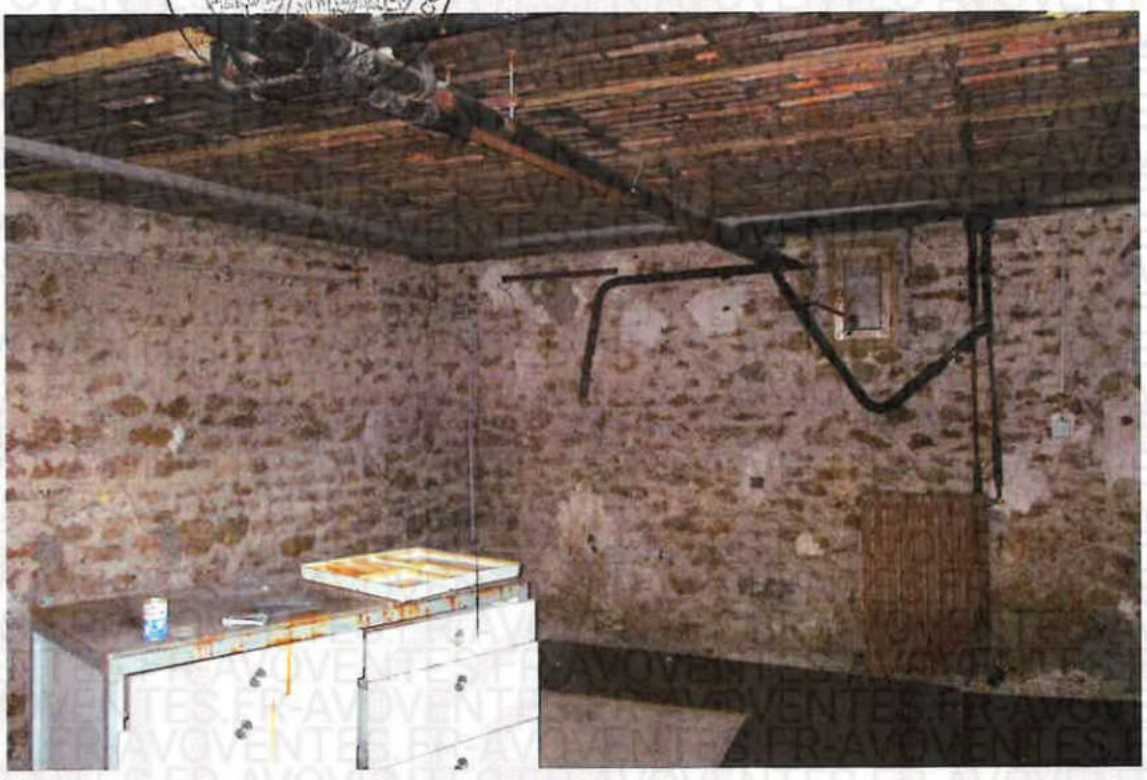
















Commissaires de Justice

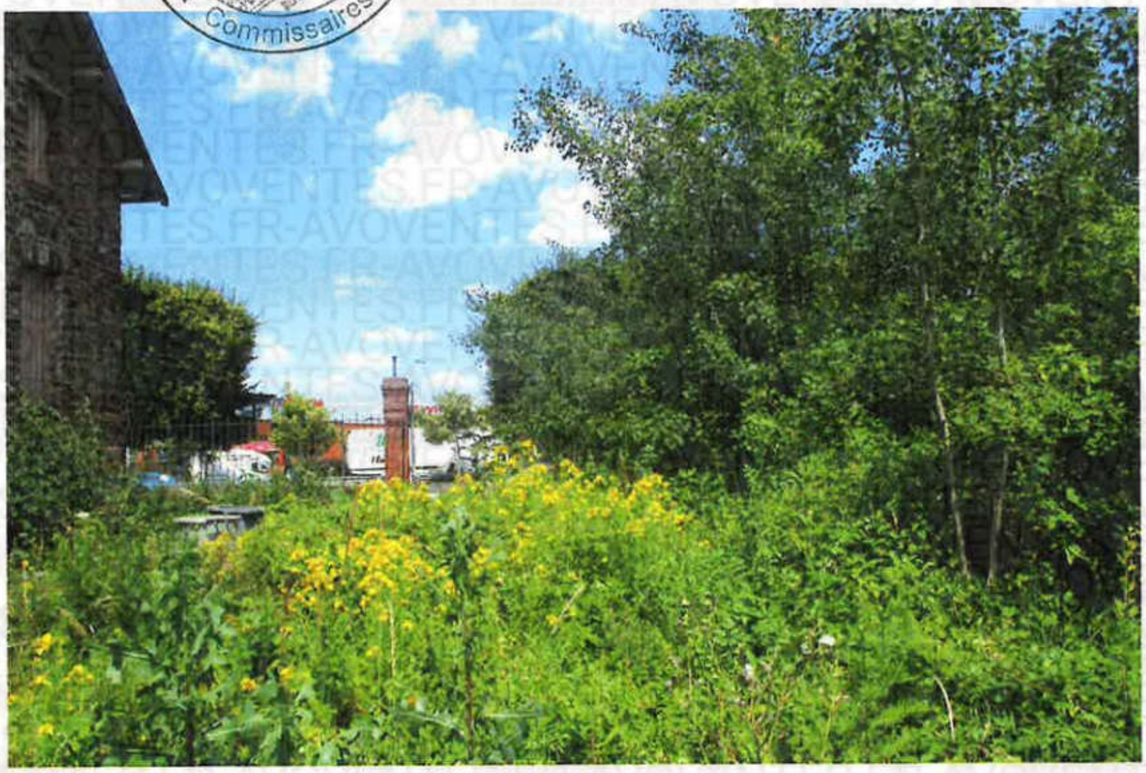




AVOVENTES.FR



ATLA
Commissaires de Justice







ATLAS Commissaires de Justice







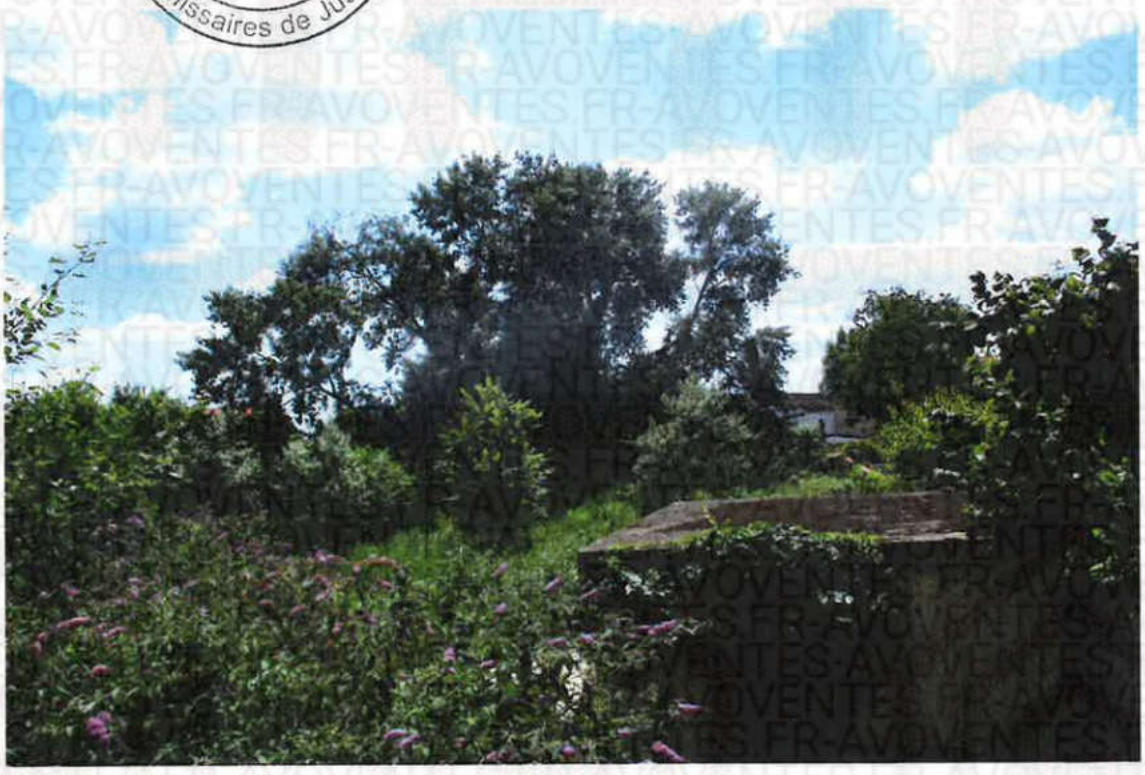








Commissaires de Justice





Commissaires de Justice



AVOVENTES.FR













ATLAS CE
Commissaires de Justice




GRTgaz
POSTE GAZ
4612
VILLENEUVE LE ROI
EN CAS D'INCIDENT, S'ÉLOIGNER DES INSTALLATIONS
ET TÉLÉPHONER AU N° Vert 0 800 00 11 12
STATIONNEMENT INTERDIT
PORT DES E.P.I. OBLIGATOIRE
EX
ENTRÉE INTERDITE AUX PERSONNES NON AUTORISÉES

