

9242 LS

TJ CRETEIL

Audience d'adjudication du 15 janvier 2026

RG : 24/00134

DIRE SUR L'OCCUPATION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le 12 janvier

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Laurine SALOMONI, Avocat du Barreau du Val de Marne, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour le Comptable Public Responsable du Pôle Recouvrement Spécialisé de la Seine-Saint-Denis.

LAQUELLE NOUS A DIT :

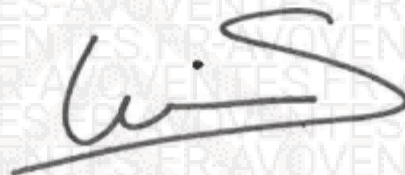
Que selon le procès-verbal de visite du 5 janvier 2026, établi par Maître Bruno HARDY, commissaire de justice, il est précisé que le pavillon bien qu'inoccupé lors de l'établissement du PVD en 2024, est actuellement occupé par deux hommes l'occupant sans droit ni titre.

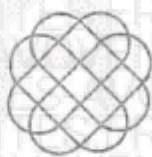
Selon les dires de ces mêmes occupants, ils indiquent qu'ils quitteront spontanément le bien d'ici quelques jours.

Il est joint à la présente copie du procès-verbal de visite pour être annexés au Cahier des Conditions de Vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ladite situation à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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





ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE VISITE D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE CINQ JANVIER

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC, RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS (SIP) DE LA SEINE SAINT-DENIS, dont le siège social est sis 7, Rue Hector Berlioz CS 50020 à 93009 BOBIGNY Cedex.

Ayant pour avocat plaident Maître Laurine SALOMONI, Avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, domiciliée 2 bis, rue des Deux Communes à 94320 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 aux fins de saisie immobilière en date du 15 mai 2024 une procédure de saisie immobilière a été engagée au préjudice de

Que suivant jugement d'orientation en date du 13 novembre 2025 rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, la vente forcée des biens immobiliers suivants a été ordonnée :

- **Un ensemble immobilier situé 103/105 Avenue Le Foll à 94290 VILLENEUVE LE ROI, constitué de deux parcelles respectivement cadastrées Section AR numéro 225 et section AR numéro 226 sur lesquelles sont édifiés un bâtiment (anciennement à usage d'habitation) ainsi qu'un poste électrique.**
-
- **Un terrain sis à 93410 VAUJOURS, Cadastré Section A numéro 1468, lieudit « Les Marlières », 23, Rue Juan Valera sur lequel a été construite une maison de 165,2 m² (hors garage et surfaces annexes).**

Que cette vente aura lieu le Jeudi 15 janvier 2026 à 09 h 30 au Tribunal Judiciaire de Créteil.

Que le jugement précité autorise par ailleurs le poursuivant à faire procéder à la visite des biens considérés dans les jours précédant la vente entre 9 h et 18 h par un Commissaire de Justice de son choix territorialement compétent

Que ces visites ont été planifiées pour ce jour, 5 janvier 2026 de 09 h 00 à 10 h 00 au 103/105 Avenue Le Foll à 94290 VILLENEUVE LE ROI puis de 11 h 30 à 12 h 30 pour le bien situé à 93410 VAUJOURS, 23 Rue Juan Valera.

Que le poursuivant me requiert à l'effet de faire procéder à ces visites ;

DÉFÉRANT À 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 – VISITE DES BIENS SIS 103/105 Avenue LE Foll à 94290 VILLENEUVE LE ROI

Certifie m'être rendu ce jour, 5 janvier 2026, :

A hauteur du 103/105 Avenue Le Foll à 94290 VILLENEUVE LE ROI, où étant parvenu à 08 h 50, en présence de :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, personne ne répond à mes appels répétés.

Le portail d'accès au terrain est protégé par une chaîne cadénassée. Le serrurier procède au bris du cadenas ; Je pénètre sur le terrain accompagné de mes témoins ;

Parvenu devant la porte d'accès du pavillon édifié sur la parcelle en limite de propriété droite, je frappe énergiquement à la porte d'accès ; quelques instants plus tard, un homme se présente au seuil de la porte étant rappelé que le bâtiment était inoccupé lors de l'établissement du Procès-Verbal de Description en 2024.

Je décline à la personne présente mes nom et qualité et lui expose l'objet de ma présence.

Je lui présente ma carte professionnelle.

Mon interlocuteur prend acte de la situation et me déclare qu'il occupe sans droit ni titre la pavillon depuis la veille avec un ami.

Il me justifie de son identité et me présente une pièce d'identité établie au nom de

Mon interlocuteur ne fait aucune difficulté pour autoriser l'accès au pavillon qu'il occupe et me déclare que son ami et lui partiront dans quelques jours.

Dans ces conditions, la visite des biens s'est déroulée sans difficultés.

Les visiteurs ont pu circuler sur le terrain, certains d'entre eux ont visité le pavillon.

J'ai dénombré 6 visiteurs durant l'heure de visite.

A 10 h 00, j'ai mis un terme à mes opérations et j'ai quitté les lieux.

II – VISITE DU BIEN SIS 23, RUE JUAN VALERA A 93410 VAUJOURS

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice susdit et soussigné, certifie m'être rendu ce jour, 5 janvier 2026 à 93410 VAUJOURS, à hauteur du 23 Rue Juan Valera , où étant parvenu à 11 h 00, en présence de :

rrurier ;

ioin ;

Témoin.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, je constate la présence d'une dizaine de personnes positionnées devant le portail et le portillon d'accès à la propriété.

Je leur décline mes nom et qualité et leur expose l'objet de ma présence, les informant qu'une visite du bien doit débiter à 11 h 30. Je leur présente ma carte professionnelle.

Sont notamment présent maître d'ouvrage de la maison construite sur le terrain objet de la procédure de saisie.

ne précise qu'il est entouré de ses proches venus le soutenir.

Il me confirme qu'il a bien pris connaissance du courrier déposé dans sa boîte aux lettres le 11 décembre 2025 aux termes duquel je l'informais de la visite planifiée ce jour.

me déclare qu'ils est disposé à autoriser l'accès au terrain mais refuse d'autoriser l'accès à la maison.

L'intéressé restant sur sa position, j'ai pris l'initiative de solliciter l'assistance du Commissariat de Livry-Gargan.

Aucun visiteur n'est encore présent à 11 h 30.

A 11 h 40, trois fonctionnaires de Police arrivent sur place.

Je leur expose le contexte. Des échanges interviennent alors entre les différents protagonistes ;

consent finalement à autoriser l'accès à la maison à partir de 12 h 00.

Une personne présente a pu visiter la maison et circuler sur le terrain à partir de 12 h 00.

Aucune autre personne ne s'est présentée par la suite.

J'ai par conséquent mis un terme à mes opérations à 12 h 30 et j'ai quitté les lieux.

Telles sont mes constatations effectuées ce jour.

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



Bruno HARDY
Commissaire de Justice