



Paris Rive Gauche
David BUZY

Paris Rive Droite
Vincent ADAM
Margaux CODELUPPI

Grand Paris Ouest
José BRAUN
Jonathan CHETRIT

Grand Paris Est
Maxime BELMUDES
Florent JAVILLIER



Paris Rive Gauche

6 rue Alain Chartier
75015 Paris

contact@abcjustice.com
01 44 17 99 77



Paris Rive Droite

26 rue de l'Etoile
75017 Paris

contact@abcjustice.com
01 43 80 11 11



Grand Paris Ouest

8 place du Marché
78110 Le Vésinet

contact@abcjustice.com
01 84 80 75 78



Grand Paris Est

13, rue Saint-Denis
77400 Lagny-sur-Marne

77@abcjustice.com
01 64 30 01 54

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Affaire :

contact@avoventes.fr

Date : 04.11.2025



abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis, 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 44 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 45
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE NOVEMBRE

■ A LA REQUETE DE :

L'ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION (ATG), dont le siège social est situé 13 Avenue Feuchères à NIMES (Gard), agissant poursuites et diligences de son Président domicilié audit siège.

Agissant en sa qualité de mandataire liquidateur judiciaire de nommée à cette fonction par jugement du Tribunal d'Instance d'ORANGE au 20 janvier 2017.

Élisant domicile en mon Etude et au Cabinet de Maître Fabrice NORET, Avocat au Barreau de MEAUX, demeurant dite ville, 15 Cours Raoul.

■ EN VERTU :

D'un Jugement contradictoire rendu en premier ressort par la 1^{ère} Chambre, Section 5 du Tribunal Judiciaire de MEAUX le 28 Juin 2024, signifié et devenu définitif.

En vue de la licitation future des biens saisie appartenant à sis à VILLEPARISIS (Seine et Marne) 23 Bis Rue Henri IV.

En application des articles R322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Je Florent JAVILLIER, Commissaire de Justice Associés de la SCP ABCJUSTICE, Commissaires de Justice associés, près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, demeurant à LAGNY-SUR-MARNE, 13 Rue Saint-Denis, soussigné,



Me suis transporté à VILLEPARISIS (Seine et Marne) 23 Bis Rue Henri IV, à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens appartenant à Monsieur Houcine SAB.

Là étant, en présence de :

- Serrurier de la Société ATH 77, 1 Rue de la Gatine à BAILLY ROMAINVILLIERS (Seine et Marne),
- témoin
- témoin
- du Cabinet EURODIEX, 65 Avenue du Général de Gaulle à CHAMPS SUR MARNE (Seine et Marne), chargé de procéder au mesurage Loi Carrez des superficies et diagnostics techniques nécessaires,
- qui m'autorise à pénétrer dans les lieux.

J'ai vu, vérifié, et constaté ce qui suit :

La commune de VILLEPARISIS (Seine et Marne) est située en région Ile de France, dans le département de Seine et Marne, limitrophe du département de la Seine Saint Denis.

Cette commune est située à environ 21,2 km au Nord – Est de Paris, tout près de l'Aéroport de Paris – Charles de Gaulle.

Elle est située sur l'ancien tracé (désormais dévié) de la RN 3 reliant Paris à Meaux.

La gare de Villeparisis-Mitry Le Neuf est desservie par ligne de RER B qui se situe en lisière de la limite communale, au nord.

Elle est desservie par :

- Les lignes 8, 2116, 2117, 2118, 2119, 2121, 2122 et 2123 du réseau de bus Roissy Est.
- Les lignes 3 et 3s du réseau de bus Apolo 7.
- La nuit par la ligne N41 du réseau régional Noctilien.

Le nombre d'habitants s'élevait, en 2022 à : 26 794.

La commune de Villeparisis est située dans l'Académie de Créteil et dépend de la zone C.



Elle compte 19 établissements scolaires sur son territoire soit : 8 écoles maternelles, 8 écoles primaires et 3 collèges.

Les lycées les plus proches sont à Tremblay en France et Vaujours.

PAVILLON

Sur place, il s'agit d'un pavillon avec garage attenant d'une superficie de 135,91 m2 situé au fond d'une allée, ceinturé par un jardin, et se trouvant sur la commune de VILLEPARISIS (Seine et Marne) au 23 Bis Avenue Henri IV.

Ce pavillon sur deux niveaux comporte :

- au rez-de-chaussée, une salle de séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres, une salle de bains et une salle d'eau ;
- à l'étage, un palier, un débarras, une quatrième chambre, un wc, et une autre salle d'eau.

Le chauffage de l'ensemble est assuré par une chaudière à gaz et des radiateurs.

Toutes les fenêtres au rez-de-chaussée sont en PVC double vitrage ; elles sont à simple vitrage à l'étage.

REZ-DE-CHAUSSÉE

- **SALLE DE SEJOUR** : (34,75 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs et plafond : peinture également en bon état.
 - Présence d'une cheminée.
 - Une baie vitrée ainsi qu'une fenêtre double.
- **CUISINE A GAUCHE EN ENTRANT** : (8,13 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.



DESCRIPTION

- Murs : partie faïence murale en état d'usage ; partie peinte également en état d'usage.
- Plafond : peinture là encore en état d'usage.
- Présence de deux fenêtres doubles.
- La cuisine est équipée : de meubles hauts et bas, d'un évier un bac avec robinetterie, de plaques de cuisson et d'une hotte aspirante ; le tout en bon état apparent.

▪ **DEGAGEMENT FACE EN ENTRANT** : (2,11 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture en état d'usage.
- Un radiateur.

▪ **PREMIERE CHAMBRE - PORTE GAUCHE DANS LE DEGAGEMENT** : (10,00 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture en état d'usage.
- Une fenêtre double battant.
- Un radiateur.

▪ **SALLE DE BAINS - PORTE FACE DANS LE DEGAGEMENT** : (6,00 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : faïence murale en état d'usage.
- Plafond : peinture également en état d'usage.
- La salle de bains est équipée : d'une baignoire, avec robinetterie, d'un lavabo un bac avec robinetterie, d'un wc avec couvercle et abattant, ainsi que d'un sèche serviettes ; le tout en bon état d'usage apparent.
- Présence d'une fenêtre un ouvrant.

▪ **DEUXIEME CHAMBRE - PORTE DROITE DANS LE DEGAGEMENT** : (11,49 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture également en bon état.
- Une fenêtre double ouvrant.
- Un radiateur.



▪ **TROISIEME CHAMBRE – ATTENANTE AU SEJOUR ET DONNANT**
COTE GARAGE : (18,14 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture là encore en bon état.
- Une fenêtre.

▪ **SALLE D'EAU – ATTENANTE A LA TROISIEME CHAMBRE COTE**
GARAGE : (2,31 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : faïence murale également en bon état.
- Plafond : peinture en bon état.
- La salle d'eau est équipée d'une cabine de douche avec robinetterie, en bon état d'usage apparent.

▪ **MONTEE D'ESCALIER :**

- Un escalier en bois situé en partie droite du séjour permet d'accéder à l'étage.
- Les peintures des murs et du plafond dans la montée d'escalier sont en bon état.
- Présence d'une fenêtre double.

ÉTAGE

▪ **PALIER** : (3,62 m2)

- Une porte à gauche en haut de la montée d'escalier, sur le palier, permet d'accéder à un toit terrasse extérieur.
- Sol : carrelage en état d'usage.
- Murs et plafond : peinture également en état d'usage.

▪ **DEBARRAS A DROITE SUR LE PALIER** : (3,85 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : bruts.
- Présence d'un vasistas.



▪ **QUATRIEME CHAMBRE – PORTE FACE SUR LE PALIER : (29,59 m2)**

- Sol : béton brut.
- Murs et plafond : peinture en état d'usage.
- Poutres apparentes.
- Présence d'un radiateur et de deux vasistas.

▪ **WC – ATTENANTS LA QUATRIEME CHAMBRE : (1,46 m2)**

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : faïence murale également en bon état.
- Plafond : peinture en état d'usage.

▪ **SALLE D'EAU – EGALEMENT ATTENANTE A LA QUATRIEME CHAMBRE : (4,55 m2)**

- Sol : parquet en bon état.
- Murs et plafond : peinture là encore en bon état.
- Poutre apparente.
- Cette salle d'eau est équipée d'une cabine de douche avec robinetterie, ainsi que d'un sèche-serviettes.
- Présence d'un vasistas.

Cette propriété est cadastrée section AM n° 440 pour une contenance de 03 a 18 ca.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à _____ pour
en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte passé le 09 avril 1990 devant Maître Jacques
LEDOUX, Notaire associé à VINCENNES (Val de Marne).



abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 34 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION

OCCUPATION

Les lieux sont occupés par ©AVOVENTES.FR et sa famille.

PRECISION IMPORTANTE

©AVOVENTES.FR me déclare avoir réalisé des travaux d'extension et de réaménagement du logement pour lesquels il n'a pu obtenir de régularisation en Mairie, une partie de la construction s'avérant illicite.

Ceci semble avéré au vu de la juxtaposition d'anciennes photos aériennes.

Je procède à la clôture des opérations.

Vingt-trois (23) photographies ont été prises par moi et sont annexées à la première expédition dudit procès-verbal après avoir vérifié qu'elles étaient l'exact reflet de la réalité.

Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Maitre Florent JAVILLIER
Commissaire de Justice Associé



CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE

Réf dossier n° 25-0670

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 23 bis avenue Henri IV Code postal : 77270 Ville : VILLEPARISIS Type de bien : Pavillon Section cadastrale : AM N° parcelle(s) : 440	Nom : ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION / Ref : 27658/FN Adresse : C/o Maître Fabrice NORET 15 Cour Raoult-BP 132 Code postal : 77107 Ville : MEAUX CEDEX	Nom : ASSOCIATION TUTELAIRE DE GESTION / Ref : 27658/FN Adresse : C/o Maître Fabrice NORET 15 Cour Raoult-BP 132 Code postal : 77107 Ville : MEAUX CEDEX Date du relevé : 04/11/2025

Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
Rdc	Salle séjour	34,75		
Rdc	Cuisine	8,13		
Rdc	Dégagement	2,11		
Rdc	Chambre 1	10,00		
Rdc	Salle de bains	6,00		
Rdc	Chambre 2	11,40		
Rdc	Chambre 3	18,14		
Rdc	Salle d'eau 1	2,31		
1er étage	Palier	3,62		
1er étage	Débarras	3,85		
1er étage	Chambre 4	29,59		
1er étage	W.C	1,46		
1er étage	Salle d'eau 2	4,55		
TOTAL		135,91	0	0

Total des surfaces habitables

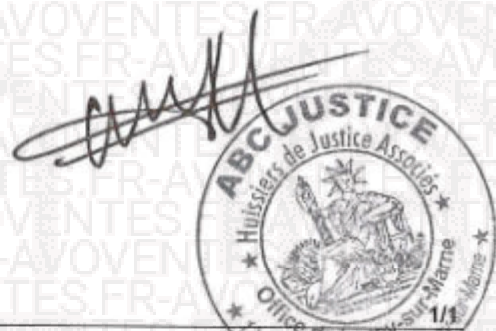
135,91 m²
(cent trente cinq mètres carrés quatre-vingt onze)

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

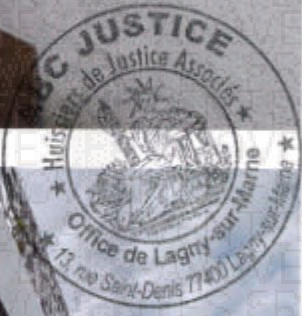
 DATE DU RAPPORT : **04/11/2025**

OPERATEUR

CACHET

SIGNATURE

Dossier n°: 25-0670









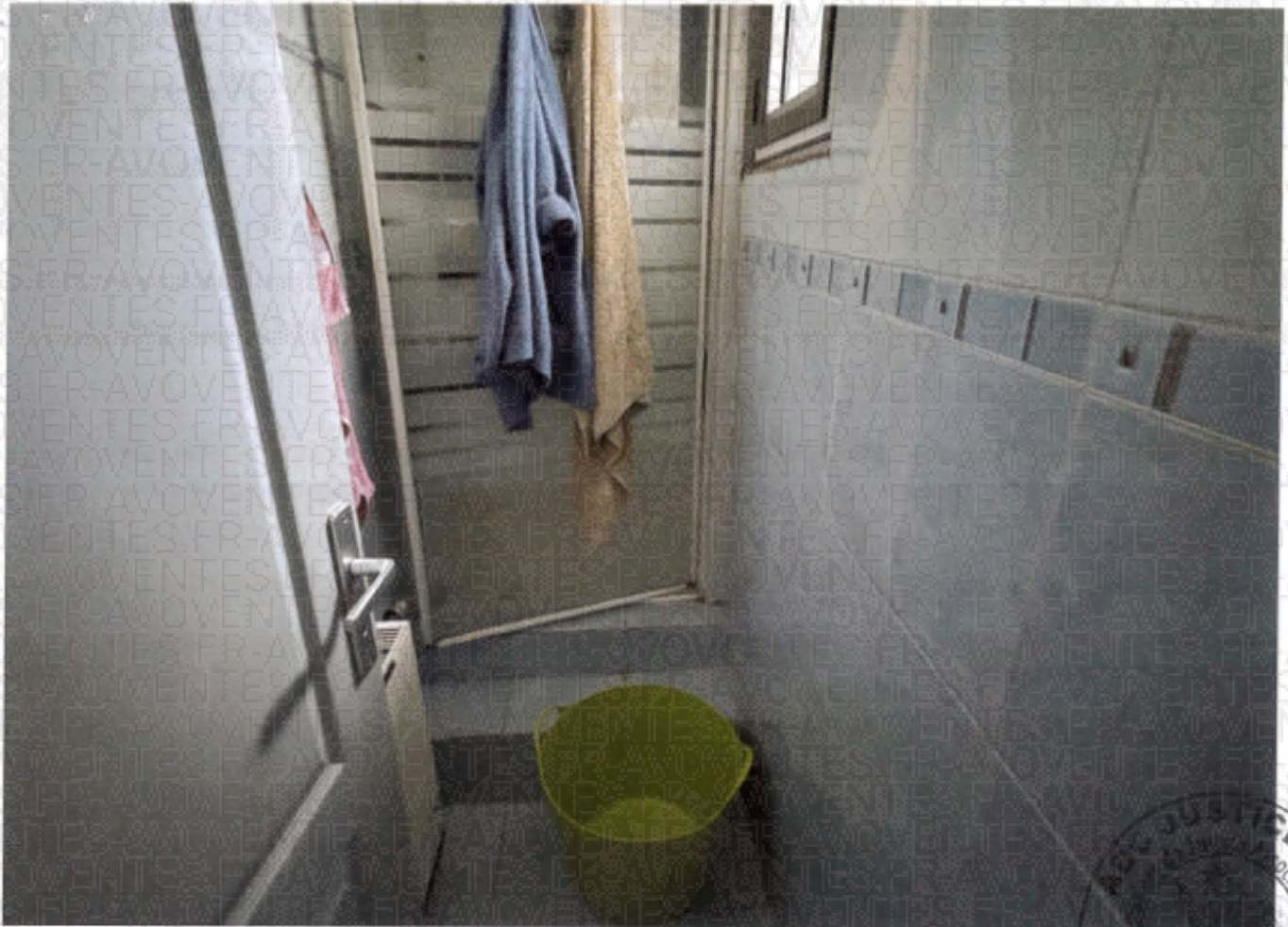




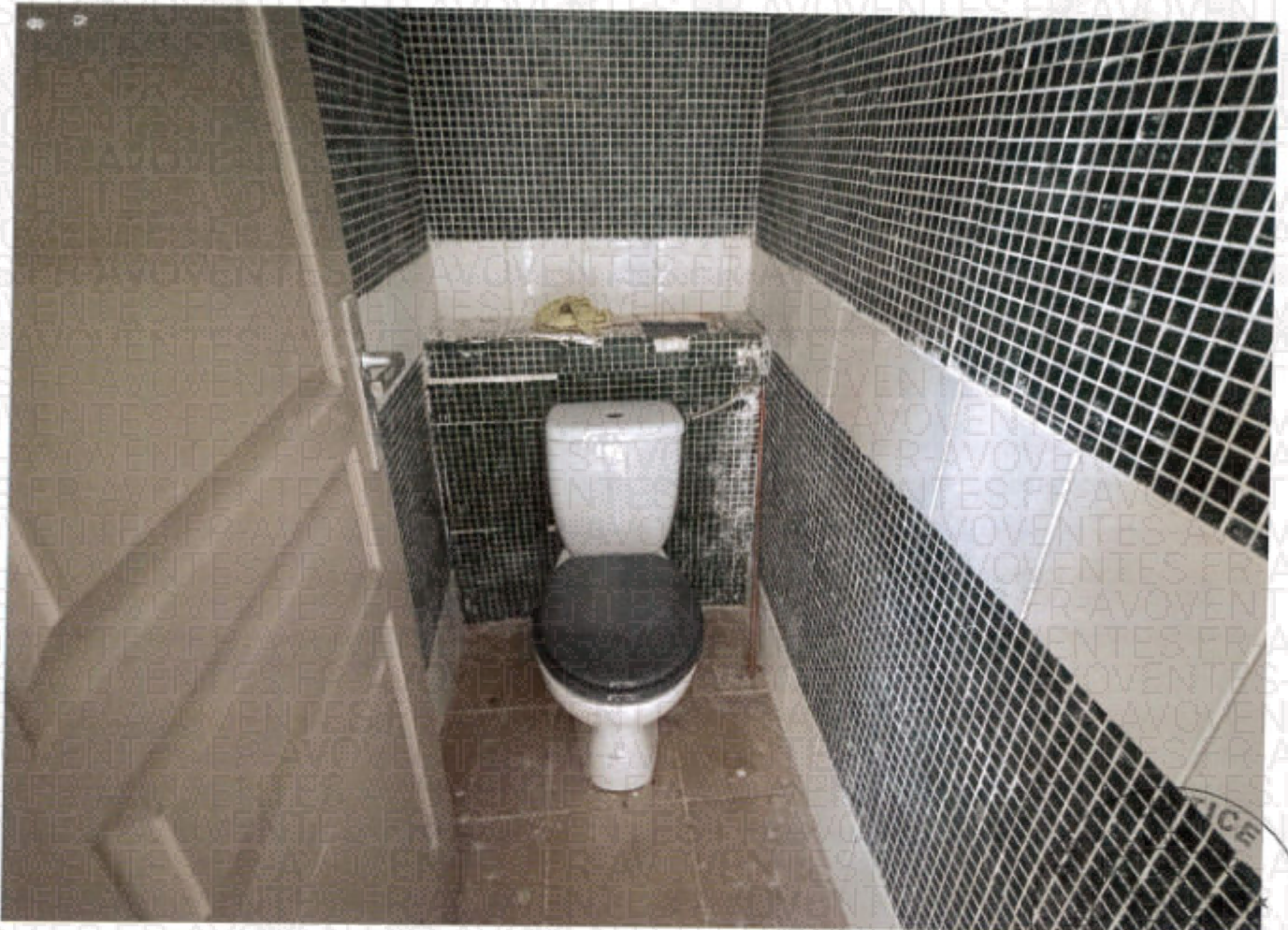




Office de L'ADP - St-Denis
13, rue Saint-Denis
97400 St-Denis
Téléphone : 596 23 23 23
Fax : 596 23 23 23
E-mail : adp@adp-st-denis.fr





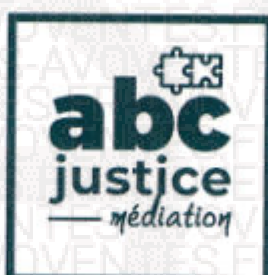
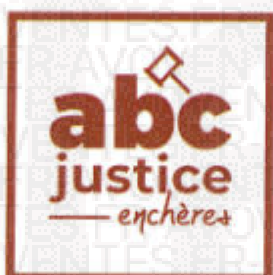
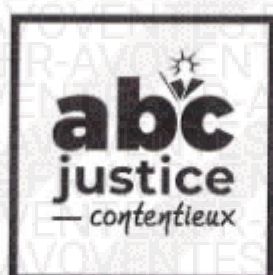






abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION



Cours d'appel de Paris & Versailles