

**DUBOIS & ASSOCIES**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**Et le TREIZE DECEMBRE de 11h00 à 12h15.**

**Et encore en mon étude**  
**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le QUINZE DECEMBRE de 14 heures à 16 heures**

**A LA REQUETE DE :**

**COMPTABLE DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU VAL D'OISE 2 avenue Bernard Hirsch 95093 CERGY PONTOISE CEDEX** Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

**Ayant pour Avocat :**  
**Maître Elise BARANIACK,**  
**Avocat Associé de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL BARANIACK DEWINNE**  
Avocats au Barreau de Seine Saint Denis  
Demeurant à Aulnay-Sous-Bois (93600), 2, place de la République  
Tel : 01 48 66 75 00 - Fax : 01 48 69 71 47 - Toque PB 173

**AGISSANT EN VERTU :****LES ROLES D'IMPOTS (TITRES RENDUS EXECUTOIRES) SUIVANTS :**

☞ Impôt sur le revenu 2006	Rôle n° 08/53011
☞ Impôt sur le revenu 2005	Rôle n° 08/53012
☞ Contribution sociale 2006	Rôle n° 08/53201
☞ Contribution sociale 2005	Rôle n° 05/53202

**LEQUEL ME DECLARE :**

Que  est propriétaire d'un bien situé 1 rue Mère Teresa 93270 SEVRAN

Que  est redevable d'une créance de 298 322.16€.

Qu'un commandement valant saisie immobilière lui a été signifié le 23/10/2023.

Que  n'a pas procédé au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est dans l'intérêt du requérant de faire procéder au procès-verbal descriptif du bien objet de la saisie immobilière.

C'est pourquoi,

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie, substituant Me PENOT LETERRIER.

Je me suis transportée, ce jour **TREIZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS, au 1 Rue Mère Térésa 93270 SEVRAN**, et là étant, à 11 Heures, j'ai procédé à la description suivante en présence de :

- La société SDT- SERRURERIE DEPANNAGE TECHNIQUE , serrurier ;
- La Société BC2E, diagnostiqueur ;

### PREAMBULE :

Une première tentative de procès-verbal descriptif a eu lieu le **21/11/2023 à 10 heures**.

Le propriétaire avait été convoqué pour les opérations de description du 13/11/2023, le propriétaire régulièrement convoqué n'était pas présent, sur place nous avons pu rencontrer le locataire, qui nous a indiqué avoir reçu pour instructions du propriétaire de ne pas nous laisser entrer.

Le 21/11/2023 je me suis présentée à 10 heures au domicile de assistée du Diagnostiqueur, la société BC2E, représentée par Monsieur

présent, a refusé que nous procédions aux opérations pour lesquelles il avait été convoqué en invoquant qu'il s'était entretenu avec son propriétaire qu'aucune opération ne devait avoir lieu à son domicile.

J'ai alors expliqué à plusieurs reprises à que mon intervention ne changeait en rien son statut de locataire ni l'existence de son bail, lequel se poursuivra en cas de vente aux enchères, avec le nouveau propriétaire.

Malgré mes explications, a refusé avec véhémence mon intervention et m'a fermé la porte au nez.

J'ai alors sollicité une ordonnance sur requête afin d'être autorisée à procéder avec ou sans le concours du locataire.

Titulaire d'une ordonnance sur requête rendue le 28/11/2023 j'ai procédé ainsi qu'il suit.

\_\_\_\_\_ a été régulièrement convoqué par **lettre recommandée avec accusé de réception en date du 05/12/2023**, doublée d'une lettre simple en vue des opérations de description de ce jour, **13 décembre 2023 à 11 heures**.

Que celui-ci a pris attache téléphonique avec mon bureau afin de m'informer qu'il ne me laissera pas pénétrer dans les lieux.

Qu'il a alors été indiqué à \_\_\_\_\_ que je disposais d'une ordonnance sur requête m'autorisant à procéder aux opérations de description.

Celui-ci a alors été menaçant verbalement.

De sorte que j'ai pris contact avec les services de police afin que ceux-ci m'assistent pour les opérations de ce jour.

Qu'à 11 heures, le 13/12/2023, je me suis présentée à l'adresse indiquée et là étant, je sonne et frappe à la porte, personne ne réagit.

Je sollicite alors le serrurier qui m'assiste qu'il procède à l'ouverture forcée.

Il s'avère que la porte est seulement claquée.

Le serrurier déverrouille alors la serrure et c'est alors que se présente dans l'encadrement de la porte \_\_\_\_\_ locataire en titre muni d'un objet type batte de baseball assimilable à une arme.

L'appartement est plongé dans le noir et \_\_\_\_\_ crie.

Les policiers se présentent alors en premier à la porte et demandent à entrer dans le logement. Les policiers sont alors porteurs de leurs brassards « police ».

\_\_\_\_\_ est très vindicatif. Il hurle et cherche à repousser les policiers, il refuse que je pénètre dans les lieux.

\_\_\_\_\_ brandit à plusieurs reprises le bâton de bois qu'il tient en mains en menaçant de frapper les policiers qui m'assistent.

Je ne peux alors échanger avec \_\_\_\_\_ afin de lui communiquer l'ordonnance qui me désigne sur requête.

Les policiers vont réussir à prendre le bâton de bois avec lequel \_\_\_\_\_ menaçait tout le monde.

C'est alors que je peux échanger avec \_\_\_\_\_ et que je lui signifie l'ordonnance susvisée.

Je lui remets alors l'ordonnance sur requête qui me désigne et qui m'autorise à procéder aux opérations de description de ce jour.

refuse encore pendant de longues minutes, (plus de 15 minutes) que je pénètre dans les lieux. Les policiers sont donc contraints de l'immobiliser dans la pièce principale afin de me laisser, ainsi que le diagnostiqueur, diligenter nos opérations.

Je procède alors aux opérations de description.

## I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 1 Rue Mère Teresa 93270 SEVRAN

### DESIGNATION NOTARIEE :

#### **Divers droits et biens immobiliers sis à SEVRAN (93), 1 Rue Mère Térésa**

Dans un ensemble cadastré :

AS n° 29, devenue Section AS n° 31 à 32

Section AS 31 à AS 32, devenu Section AS n° 139

Section AS 138, devenue Section AS 271 à 272

Section AS 139, devenu Section AS n° 189

Section AS 189, devenue Section AS n° 271

Selon procès-verbal du cadastre publié au Service de la Publicité Foncière de Bobigny 1 le 13.07.2021  
Volume 2021P n° 8227 et scission de copropriété publiée le 02.12.2021 Volume 2021P n° 23323 avec  
reprise pour ordre publiée le 14.09.2022 Volume 2022P n° 5814

Formant les lots suivants, plus spécifiquement cadastrés Section AS n° 29:

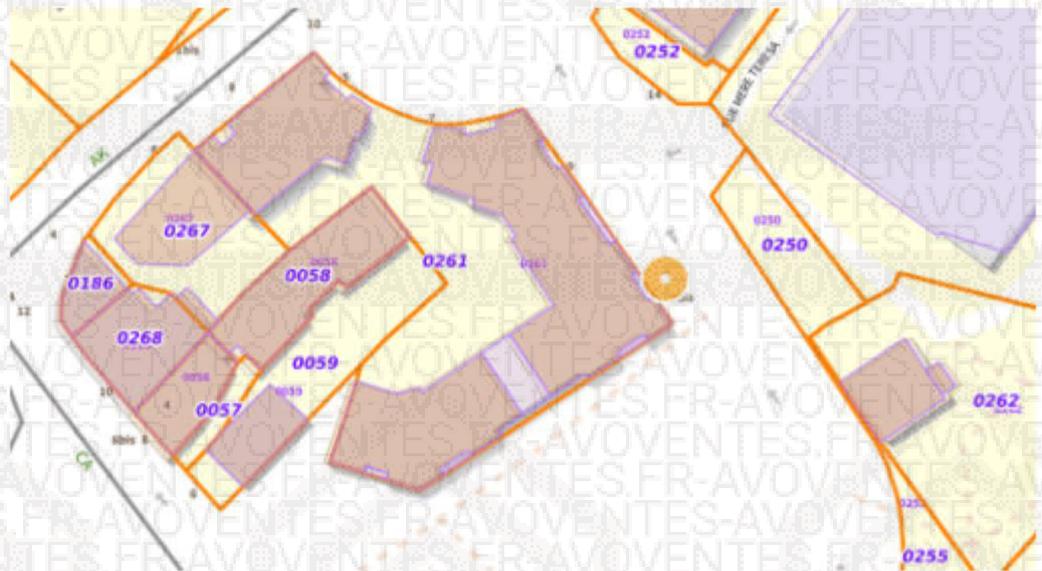
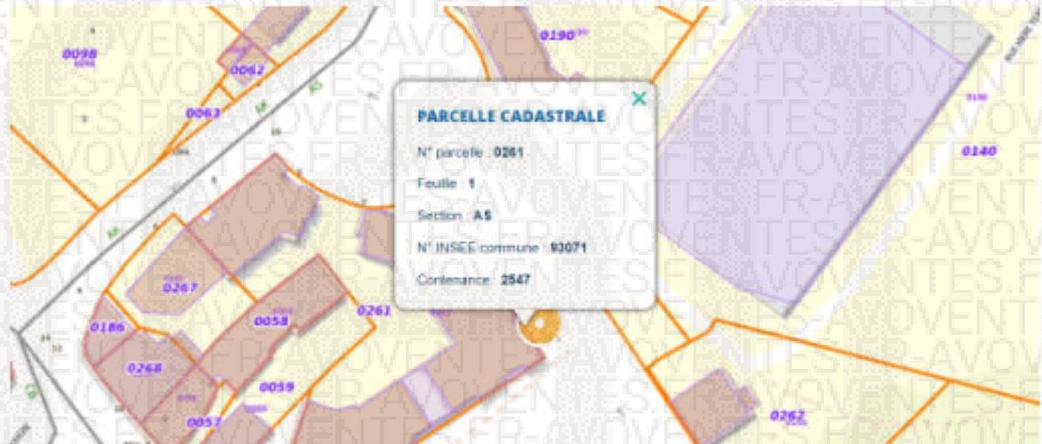
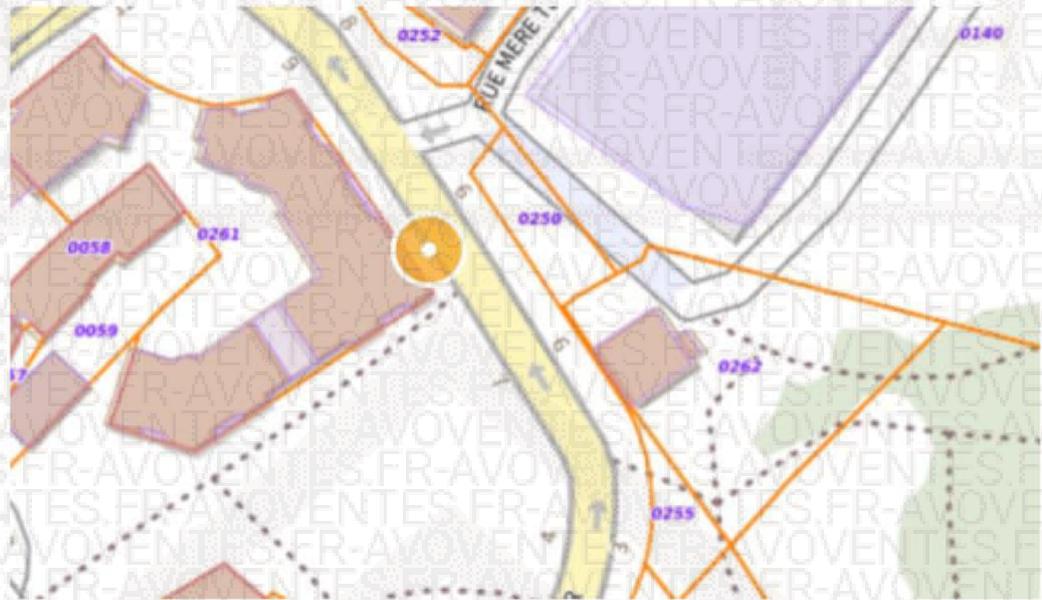
#### **LE LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35) :**

Dans le Bâtiment A, au rez-de-chaussée, lot commercialisé sous le n° 36, formant **UN APPARTEMENT** de type 2P portant le n° A002 comprenant : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle-de-bains, WC, placard, terrasse

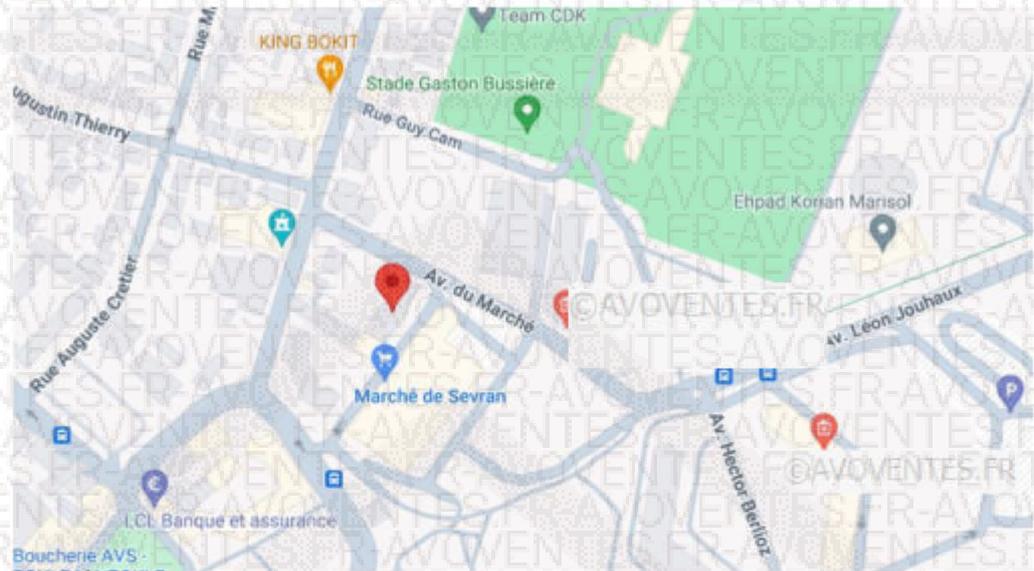
#### **LE LOT NUMERO SOIXANTE-TREIZE (73) :**

Dans les Bâtiments A, B, C et D, au sous-sol, lot commercialisé sous le n° 74, formant **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** portant le n° 22.

**PLAN CADASTRAUX :**



## II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :



L'immeuble se situe en plein centre-ville de SEVRAN – 93270.

A 5 minutes à pied de la gare de RER B « SEVRAN LIVRY ».

L'immeuble se situe en face de la place du marché. Tous les commerces, mairie, commissariat et écoles sont à 2 minutes à pied.



Un grand parking existe au pied de l'immeuble.



### III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

#### GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble est sécurisé par un digicode et interphone.

Un hall ouvert existe entre le bâtiment A et le bâtiment B.

Il s'agit d'un immeuble de construction récente.

Le ravalement est peint, il est en bon état. Les logements sont munis de balcons ou terrasses privées.



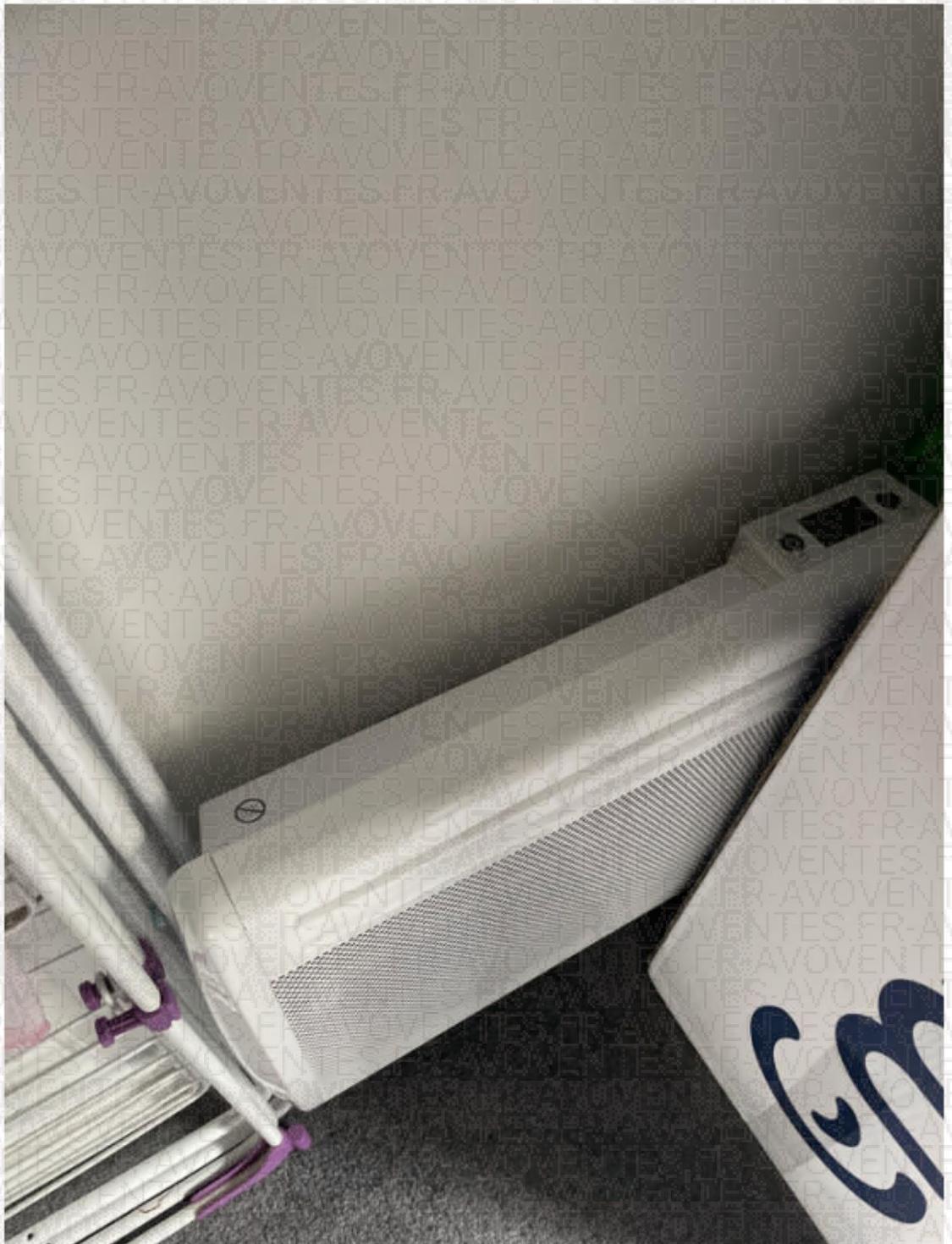
Les parties communes sont en bon état d'entretien général.



Une copropriétaire rencontrée dans les lieux m'a indiqué que le syndic en charge de l'immeuble était l'agence CTL IMMOBILIER domicilié 22 Rue Rambuteau 75003 Paris, j'ai tenté de joindre le syndic par téléphone au 01 42 09 55 01 afin de confirmer que ledit syndic est bien en charge de la copropriété, mais ce dernier est injoignable.

**PARTIES PRIVATIVES****GENERALITES sur le bien saisi :**

L'appartement est équipé de radiateurs électriques.



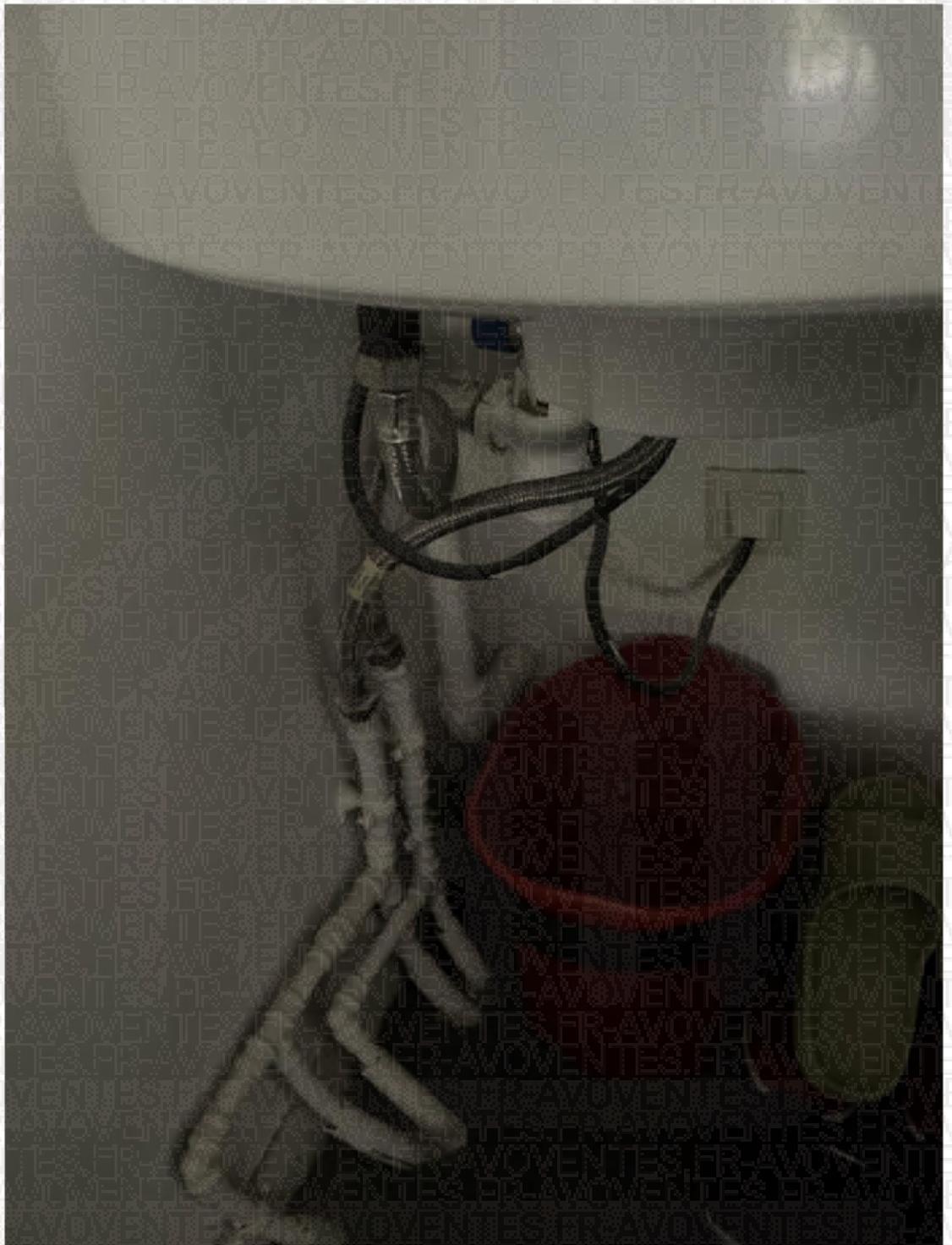
Références :  
10152845

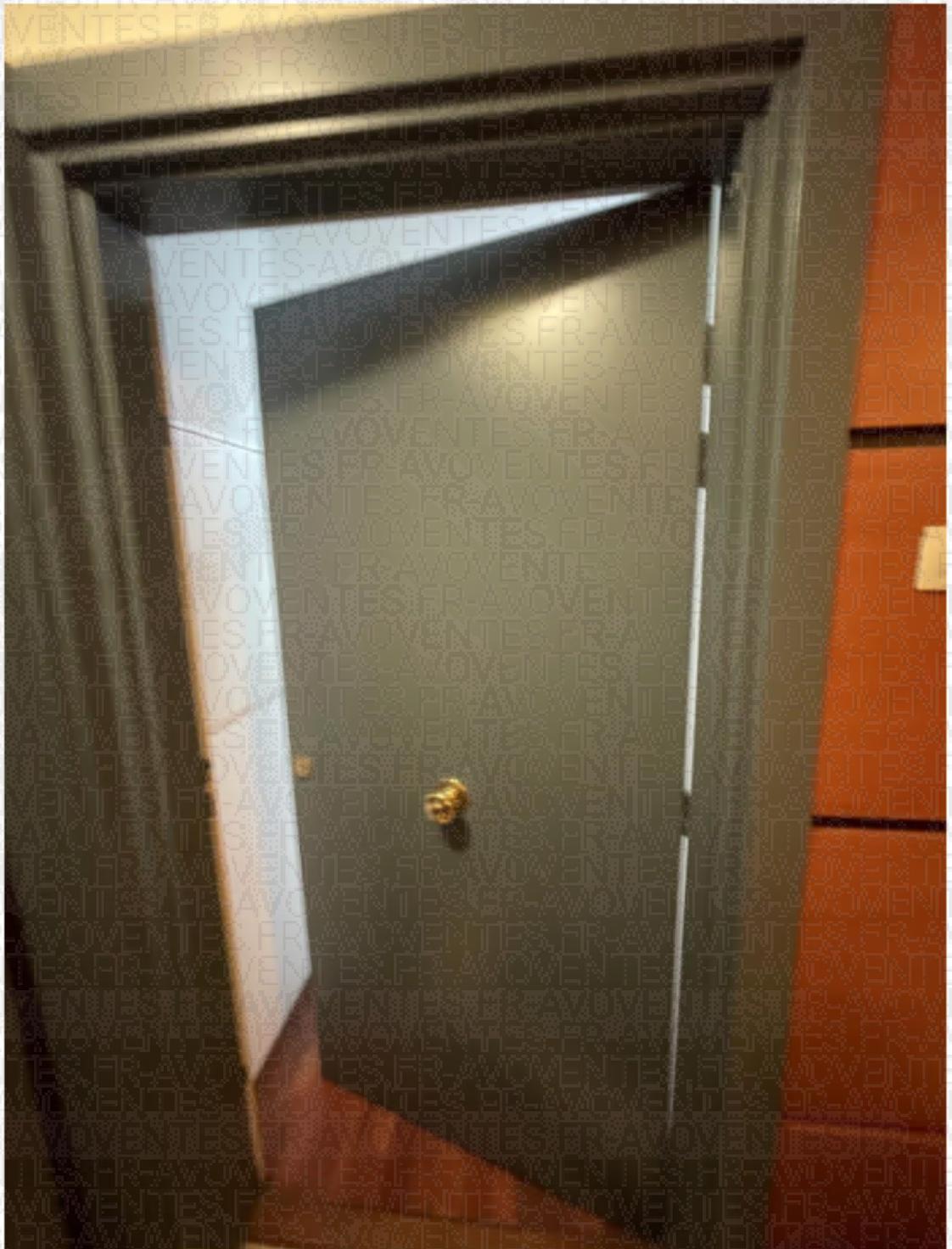
SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,  
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE  
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE  
[www.dubois-cdj.fr](http://www.dubois-cdj.fr) - Tel : 01.49.36.15.54 - [contact@dubois-cdj.fr](mailto:contact@dubois-cdj.fr)

Un ballon d'eau pour la production d'eau chaude est présent dans le placard de la chambre au dos de la salle de bains.



Un seau est présent sous le ballon.



**INTERIEURS :**

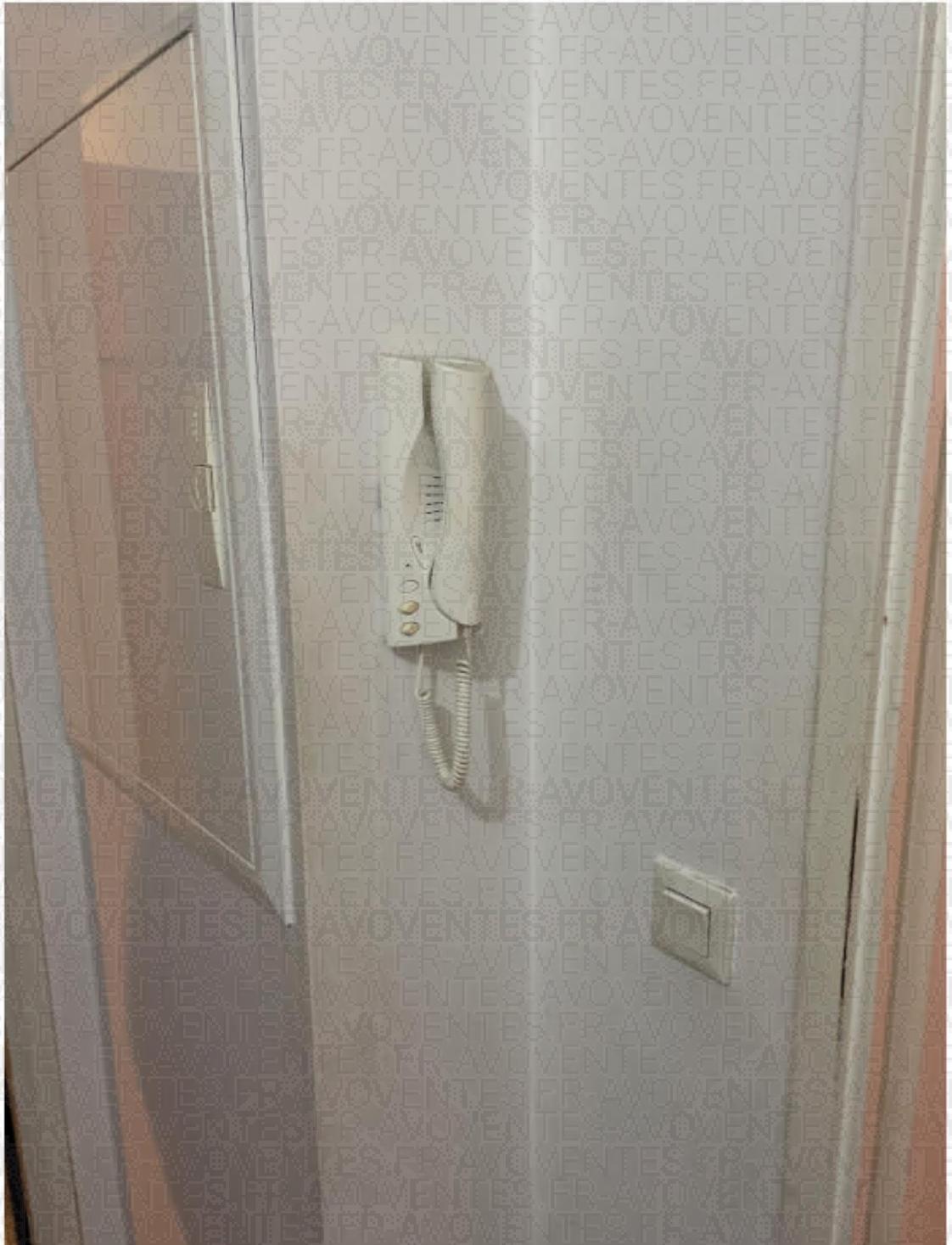
Une entrée dessert la pièce principale, une cuisine, une chambre, une salle d'eau.

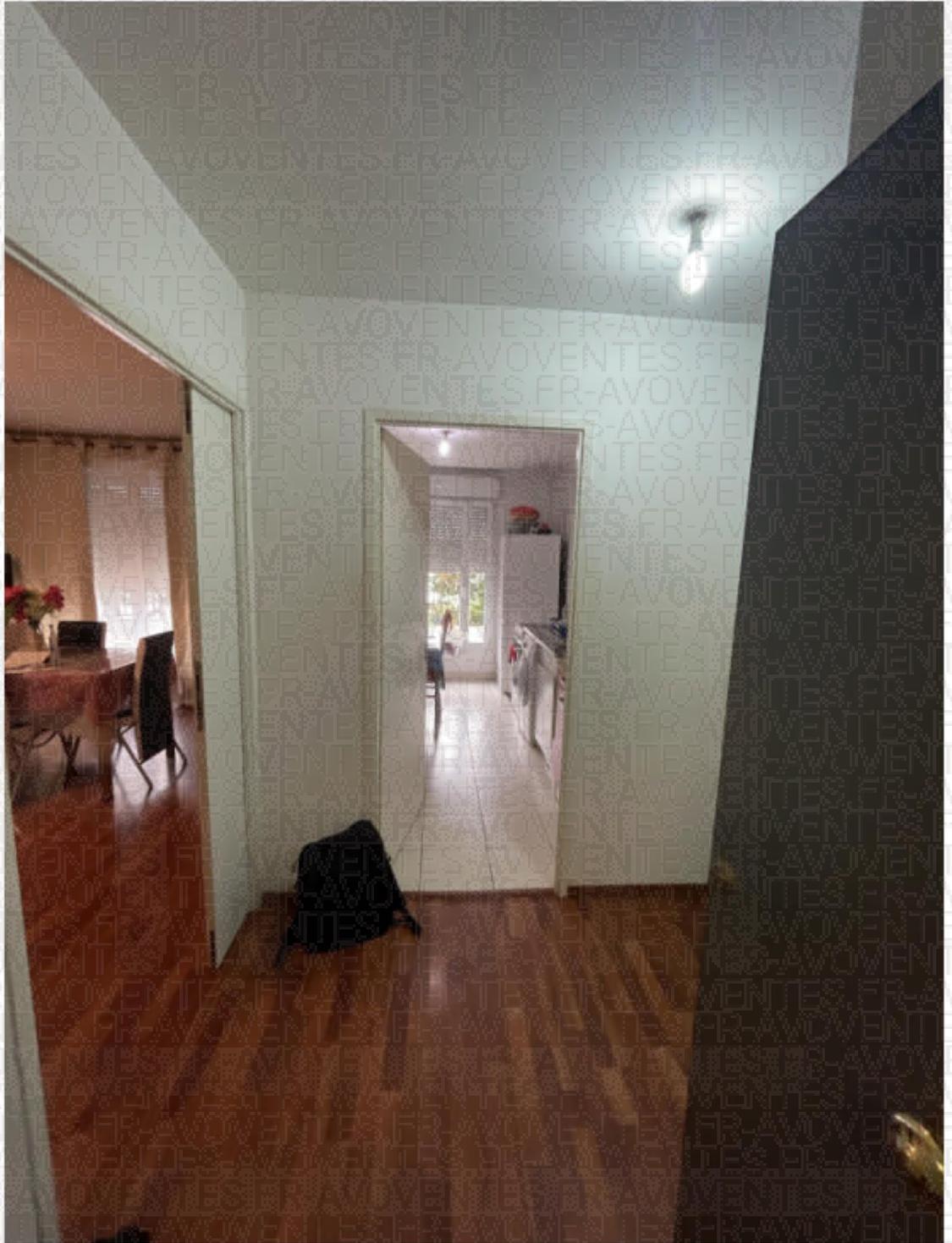
### L'ENTREE :

Au sol, un parquet flottant mat vitrifié foncé est installé.

Les murs sont peints ainsi que les plafonds. La peinture est légèrement jaunie et ternie.

Un interphone est présent à l'entrée de l'appartement.







L'interrupteur est testé et fonctionne.

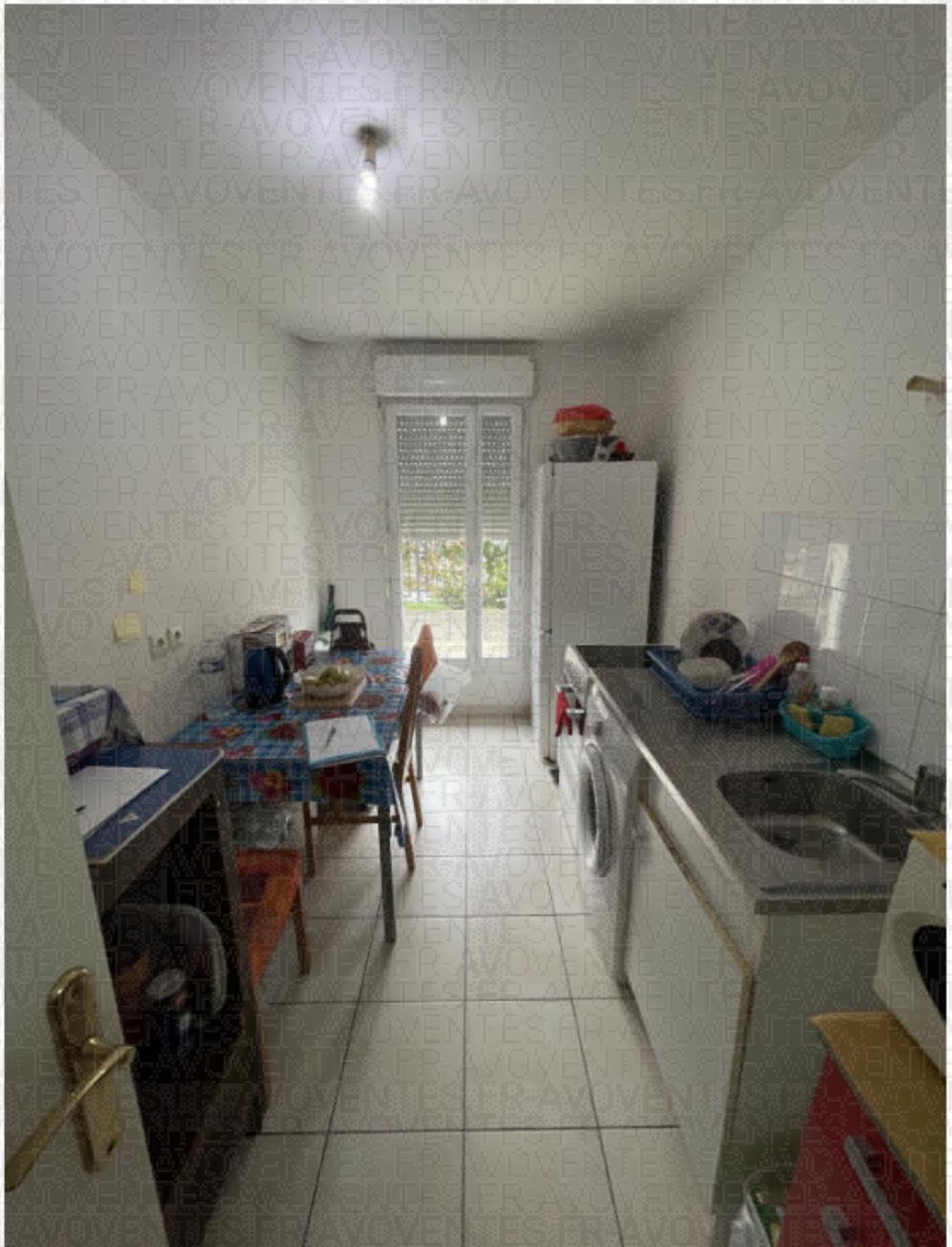
**CUISINE – porte face :**

---

Le sol est en carrelage. Les carreaux sont cassés à l'entrée de la pièce ainsi qu'au pied de la porte-fenêtre aménagée dans le mur face.

Les murs ainsi que le plafond sont peints, le tout est jauni et terni.

Il ne s'agit pas d'une cuisine aménagée, seulement un meuble simple bac évier inox est présent, reposant sur un placard ouvrant à une porte.



La pièce est exposée Nord-Est.



Une porte-fenêtre châssis PVC, double vitrage, munie de volet roulant extérieur donne accès à une terrasse périphérique qui fait tout le tour de l'appartement et qui dessert la pièce principale, la cuisine ainsi que la chambre.

**CHAMBRE :**

---

A droite dans le couloir, une chambre est aménagée.

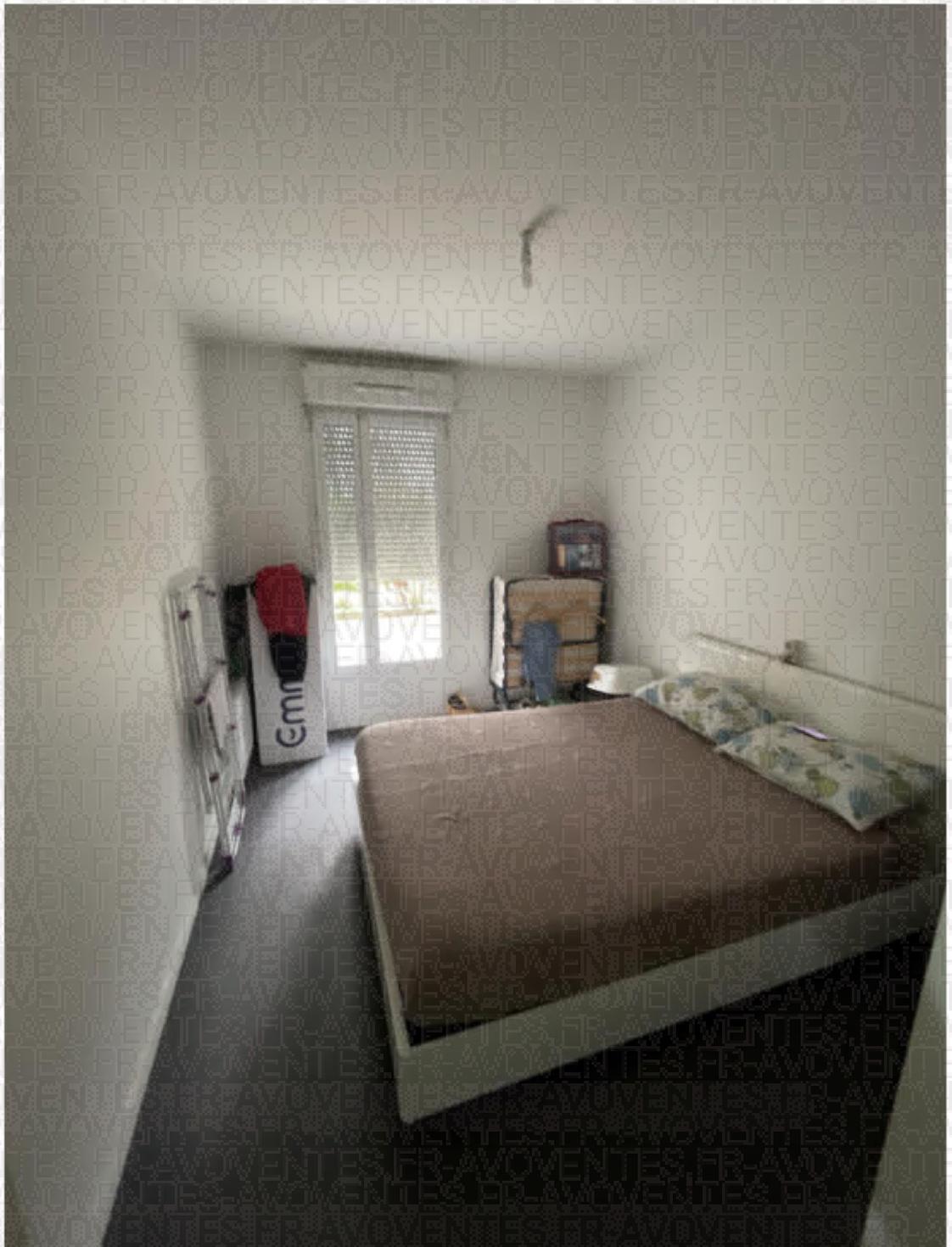
Le sol est en moquette, la moquette est à l'état d'usage.

Les murs ainsi que le plafond sont peints, la peinture est légèrement jaunie.

Une porte-fenêtre châssis PVC, double vitrage, est aménagée dans le mur face.

La pièce est exposée Nord-Est.

Le tout est fonctionnel et bénéficie de volets roulants extérieurs qui sont testés et qui fonctionnent.



Un grand placard est aménagé sur le fond. Il s'agit d'un placard fermant à l'aide de portes coulissantes.



#### **SALLE DE BAINS :**

---

Une salle de bains est aménagée.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en périphérie de la baignoire et des équipements .

Le reste des murs et le plafond sont peints. Le tout est en bon état.



Il s'agit d'une pièce qui bénéficie d'une ventilation mécanique aménagée dans le mur fond, laquelle est en bon état d'entretien.



La porte donnant accès à cette pièce est munie d'un système de fermeture à clef intérieure, le tout est fonctionnel.

#### **WC SEPARÉ :**

Un WC séparé est aménagé.

Le sol est en carrelage, un carrelage est cassé au sol.

Les murs ainsi que le plafond sont peints. La peinture est à l'état d'usage.

Le bâti de la porte présente de grandes traces de rouille à l'intérieur de la pièce.

Un WC est présent. La chasse d'eau est testée et fonctionne.



**PIECE PRINCIPALE :**

Le sol est en parquet flottant.

La pièce est exposée Nord-Est et bénéficie d'une porte-fenêtre châssis PVC, double vitrage, laquelle donne accès à une terrasse de périphérie.

Les murs et le plafond sont peints. Le tout est en bon état d'entretien.



L'appartement bénéficie d'un grand extérieur privatif. Il s'agit d'une grande terrasse sur dalles de pilotis



Laquelle terrasse dessert toutes les pièces de vie de l'appartement : pièce principale, cuisine et chambre.





La terrasse bénéficie d'un espace élargi devant la pièce principale permettant l'installation d'un salon de jardin.



La terrasse se situe en surélévation par rapport au sol de l'appartement.

## IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Le locataire en titre refuse de communiquer toute information relative à son contrat de location.

Lors de la signification du commandement aux fins de saisie immobilière au propriétaire celui-ci avait refusé de communiquer toutes informations relatives au contrat de location.

Lors de mon intervention du 21/11/2023, j'ai passé 30 minutes à tenter d'échanger avec [CAVOVENTES.FR] en vain.

Il en fut de même le 13/12/2023, la seule information que [CAVOVENTES.FR] a répété en boucle est qu'il est locataire des lieux et qu'il est à jour du paiement de ses loyers.

## V DIAGNOSTICS

Il doit être procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à \_\_\_\_\_ visé par la procédure de saisie immobilière.

Aussi en ma présence, \_\_\_\_\_, de la société BC2E, procède aux diagnostics suivants :

- Attestation de superficie « Loi Carrez »
- Diagnostic électrique
- Diagnostic DPE
- Etat des risques et Pollutions (ERP)

A l'issue des opérations, il m'est remis le « dossier de diagnostic technique » (DDT) contenant l'ensemble des éléments précités, lequel est annexé au présent procès-verbal de constat.

Après une heure et quinze minutes de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

J'ai été recontactée par le commissariat de police de SEVRAN, ce 13/12/2023 afin d'être auditionnée, \_\_\_\_\_ ayant été placé en garde à vue après les opérations de description pour violences sur officier de police ayant entraîné une ITT de 3 jours.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur 35 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	220.00
HT	446.83
TVA 20,00 %	89.37
Serrurier	156.00
Police	19.80
TTC	712.00

**Maître Fleur FONTAINE**  
Commissaire de Justice

