



ATLAS JUSTICE

EXPÉDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE HUIT SEPTEMBRE

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS (SIP) DE PARIS 13ème LA GARE, domicilié en ses bureaux 101 Rue Tolbiac - 75630 PARIS CEDEX 13

Ayant pour avocat la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, Société d'avocats inter-barreaux, inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val de Marne, postulant par ministère de Maître Laurine SALOMONI, avocat au Barreau du Val de Marne, domiciliée 2 bis Rue des deux communes 94300 VINCENNES.

Laquelle m'a exposé :

Que suivant commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 20 juillet 2022, une procédure de saisie immobilière a été initiée au préjudice de Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à LA GOULETTE (Tunisie), de nationalité française, demeurant [REDACTED];

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

Dans un ensemble immobilier sis à JOINVILLE LE PONT (94340), 17 bis Boulevard de Polangis, cadastré section K n°235.

LOT N°3 :

Un logement situé bâtiment A au rez-de-chaussée, à droite du deuxième pavillon de l'immeuble composé de deux pièces éclairées sur cour.

Droit au WC commun du rez-de-chaussée sur cour.

Débarras sous l'escalier de gauche de l'entrée.

Cave n°b du plan.

LOT N°5 :

Un logement situé bâtiment A au 1^{er} étage à gauche du deuxième pavillon composé de deux pièces éclairées sur cour.

Droit au WC situés sur le palier du 1^{er} étage.

Et au sous-sol une cave portant le n°5.

LOT N°13 :

Un cabanon au fond de la cour (Bâtiment B).

Que Monsieur ██████████ ██████████ ██████████, ne s'étant pas acquitté des causes du commandement immobilier précité dans les délais impartis, il est de l'intérêt du poursuivant de faire établir un procès-verbal descriptif des biens saisis en conformité de l'article R.322-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Que préalablement à l'établissement de ce procès-verbal, différentes démarches ont été mises en œuvre par l'étude ATLAS JUSTICE, Commissaires de Justice afin de déterminer tant que faire se peut les conditions d'occupation ;

Que l'occupant du lot n°5 n'a pu être ni contacté, ni formellement déterminé ;

Que dans ces conditions une ordonnance à fins de constat a été rendue le 12 août 2022 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, en qualité de juge à l'exécution, chargé des procédures de saisies immobilières au Tribunal judiciaire de CRETEIL ;

A L'EFFET PAR L'HUISSIER DE JUSTICE :

- a) De décrire la consistance et l'état des biens saisis,
- b) D'en préciser les conditions d'occupation et d'exploitation.

Qu'il appartiendra par ailleurs au Commissaire de Justice d'être assisté d'un prestataire en charge des diagnostics immobiliers, en l'occurrence Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-Expert, Cabinet BARRERE et DUFAU, 4 Rue de Béarn à 92210 SAINT-CLOUD,

A L'EFFET PAR CELUI-CI :

1° - afin d'informer les adjudicataires éventuels, de procéder au calcul de la superficie de l'immeuble ci-dessus désigné,

2° - si nécessaire, de déterminer la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages,-----

3° - si nécessaire de déterminer la présence éventuelle de plomb dans l'immeuble saisi,

4° - si nécessaire, de rechercher les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,

5° - si nécessaire, d'établir le diagnostic de performance énergétique,

6° - si nécessaire, d'établir le diagnostic gaz,

7° - si nécessaire, d'établir l'état des risques naturels et technologiques,

8° - si nécessaire, d'établir l'état de l'installation intérieure d'électricité.

D'une manière générale de procéder à toute investigation qui serait rendue utile et nécessaire par la réglementation en vigueur.

DEFERANT A CETTE ORDONNANCE :

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 Commissaires de Justice à la résidence d'EVRY (91000), 6, rue du Bois Sauvage, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 94340 JOINVILLE LE PONT, 17bis Boulevard Polangis, où étant parvenu à 14 h 20, en présence de :

- Monsieur Maxime ELLENA, serrurier,

- Madame Pascale JOULIN, témoin,

- Monsieur Jonathan JOULIN, témoin,

- Monsieur Olivier DUFAU, géomètre-expert, Cabinet BARRERE & DUFAU,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

LOT N°5 :

Il s'agit du logement situé au premier étage du deuxième immeuble de l'ensemble immobilier (bâtiment situé côté droit dans la cour).

Parvenu devant la porte, je frappe à plusieurs reprises et manifeste ma présence.

La voisine de palier me précise que l'occupant du logement est Monsieur [REDACTED], ce qui m'est confirmé par une autre personne rencontrée au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il m'est précisé que l'occupant est le fils de Monsieur [REDACTED].

Personne ne répondra à mes appels répétés.

Dans ces conditions, J'ai fait ouvrir la porte par le serrurier.

Je pénètre alors dans les lieux accompagné de mes deux témoins et du géomètre ;

Les lieux sont meublés et particulièrement encombrés. Aucun occupant n'est toutefois présent.

Je constate la présence dans les lieux de divers courriers laissés en évidence au nom de Monsieur [REDACTED] [REDACTED].

Je procède dans ces conditions à la signification de l'ordonnance me commettant et entreprends mes opérations de description .

La signification de l'ordonnance est intervenue à 14h30.

Le logement est constitué de deux pièces principales, outre une salle d'eau ainsi qu'un local WC.

Première pièce principale :

On y accède directement par la porte palière.

Celle-ci est en état d'usage, quoique sale.

La pièce, en mauvais état d'entretien, est très encombrée.

Présence au sol d'un carrelage en état d'usage hormis quelques carreaux fissurés notamment au seuil de la pièce.

De larges portions de sol ne sont toutefois pas visibles compte tenu de l'encombrement des lieux.

Les murs présentent une peinture sale, vétuste et défraîchie, immaculés de souillures et traces de projection outre de nombreuses traces de coulures.

En plafond les dalles de polystyrènes sont sales, tachées, vétustes et décolorées.

Présence d'un point lumineux en plafond.

La pièce prend jour côté cour, par une fenêtre en PVC à deux vantaux en état d'usage, quoique sale.

Aucun dispositif de chauffage n'est visible dans la pièce.-----

Dans la partie cuisine, je note la présence d'un évier inox, un bac et un égouttoir, prolongés en partie droite d'un plan inox intégrant deux plaques de cuisson.

L'ensemble repose sur un meuble deux portes en stratifié particulièrement sale.

L'évier est sale.

Il en est de même pour les plaques de cuisson.

En surplomb de l'évier, présence d'un ballon d'eau chaude, cent litres, de marque OLYMPIC, sale, en mauvais état apparent.

Les prises courant et interrupteurs sont maculés de traces.

Il en est de même pour les boîtiers des compteurs électriques, disjoncteurs et tableaux électriques.

En vis-à-vis de l'évier, une porte ouvre sur une petite salle d'eau.

Salle d'eau :

Au sol, carrelage en état d'usage.

Au mur, peinture en mauvais état.

En périphérie du receveur de douche, les parois carrelées sont sales et vétustes.

En plafond, peinture sale, tachée, dégradée, avec fissures, cloques et écailles.

Présence d'un petit lavabo en émail blanc, alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur.

Ce lavabo repose sur un meuble de rangement à deux portes.

L'ensemble est sale.

En vis-à-vis, côté gauche, présence d'un receveur de douche en émaillé blanc.

L'alimentation est assurée par un robinet mitigeur, alimentant un flexible avec douchette.

Local WC :

Celui-ci est situé immédiatement à droite en entrant dans le logement, soit derrière la porte palière.

Au sol, carrelage en état d'usage

Les murs sont carrelés jusqu'à environ deux mètres dix de hauteur et présentent un carrelage en état d'usage.

En partie haute des murs ainsi qu'en plafond, la peinture est défraîchie.

La pièce est équipée d'une cuvette à battant double et réservoir dossier.

L'abattant est cassé.

La cuvette WC ainsi que son mécanisme de chasse d'eau sont toutefois fonctionnels.

Deuxième pièce principale :

Cette pièce est à usage de chambre.

On y accède depuis par la pièce sus décrite par une baie libre.

Au sol, parquet en PVC usagé, décollé, d'aspect vétuste.

Au mur, peinture sale, tachée, décolorée, défraîchie.

Présence de plusieurs trous chevillés.

En plafond, les dalles polystyrène sont sales, décolorées et vétustes.

La pièce prend jour côté cour (façade principale de l'immeuble) par une fenêtre en PVC à deux battants en état d'usage.

Les deux fenêtres équipant l'appartement sont protégées par des persiennes métalliques en état d'usage.

Le chauffage de la chambre est assuré par un convecteur électrique en état d'usage apparent, quoique vétuste et noirci.

Superficie habitable :

Le géomètre a déterminé une superficie privative (loi Carrez) de 23.9 m² pour le lot considéré.

WC commun situés sur le palier du 1^{er} étage :

Ce local WC existe toujours ;

il est toutefois en l'état désaffecté, à usage de débarras.

LOT N°3 :

Il s'agit du logement situé au rez-de-chaussée droit de l'immeuble.

Parvenu sur place, je rencontre Madame [REDACTED].

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

Je lui expose l'objet de ma présence et lui présente les différents intervenants qui m'accompagnent.

Mon interlocutrice me déclare être la belle-sœur de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED], tous deux locataires du logement.

Madame [REDACTED] a pris acte de la situation et m'a expressément autorisé à pénétrer dans les lieux.

Je procède toutefois préalablement à la signification de l'ordonnance me commettant.

Le lot n°3 est situé au rez-de-chaussée droit de l'immeuble ; la porte d'entrée est en état d'usage.

Je constate que le logement comprend deux pièces principales.

Première pièce principale :

Cette pièce n'est pas en l'état habitable compte tenu d'importants travaux de rénovation en cours ;

Je constate que les murs présentent un doublage peint à l'état de neuf.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux en bois, en état d'usage.

Au sol, présence d'un carrelage vétuste.

Différents réseaux en attente, ainsi que différentes réservations sont présents en partie gauche de la pièce, soit côté opposé à la fenêtre.

Il m'est précisé que les différents réseaux correspondent à l'emplacement de la future cuisine.

W-C :

Immédiatement à droite en entrant dans le logement, présence du local W-C en cours de travaux;

Au sol, présence d'un parquet à l'état de neuf.

Aux murs et en plafond, peinture à l'état de neuf.

Un coffrage pour W-C suspendu a été réalisé.

La cuvette n'est toutefois pas encore présente.

Salle d'eau :

A gauche en entrant, une autre pièce correspond à la future salle d'eau.

Des réseaux d'alimentation en eau et en électricité sont présents en attente de raccordement.

Un emplacement est prévu pour une douche côté droit, tandis qu'en vis-à-vis, des réseaux sont destinés à l'alimentation d'un lavabo.

En l'état, je note l'absence d'équipements sanitaires dans le logement, lequel est également dépourvu de ballon d'eau chaude et de radiateurs.

Deuxième pièce principale :

La seconde pièce est à usage de chambre.

La pièce prend jour par une fenêtre en bois deux vantaux en état d'usage.

Au mur et en plafond peinture en état d'usage.

Présence d'un convecteur électrique d'aspect vétuste, localisé sous la fenêtre.

Le revêtement de sol est en état d'usage.

S'agissant des conditions d'occupation, Madame [REDACTED] me met en relation téléphonique avec son beau-frère, Monsieur Vasil [REDACTED].

L'intéressé me déclare être locataire des lieux depuis de nombreuses années avec son épouse, moyennant un loyer mensuel de 700 € charges comprises.

Monsieur IANCULOVIC me déclare qu'il essaiera de me communiquer un exemplaire du bail, sans garantie toutefois car il pense l'avoir égaré.

Superficie habitable :

Le géomètre a déterminé une superficie privative (loi Carrez) de 23.6 m² pour le lot considéré.-----

Locaux annexes :

Il est fait mention dans le descriptif du lot n°3 d'un débarras sous l'escalier de gauche de l'entrée.

Monsieur DUFAU ouvre une porte donnant sur un débarras sous l'escalier assurant la liaison entre le rez-de-chaussée et l'étage de l'immeuble.

Il me déclare qu'il s'agit du débarras considéré.

Le débarras est toutefois inaccessible compte tenu de l'encombrement des parties communes.

Le WC commun mentionné dans la description du lot n°3 est localisé au rez-de-chaussée à droite de la porte d'accès à l'immeuble ; il est accessible depuis la cour. Ce local est manifestement désaffecté, actuellement à usage de débarras.

LOT N°13 :

Le lot est désigné comme suit : "un cabanon au fond de la cour bâtiment B".

Madame [REDACTED] nous présente le cabanon considéré.

Il est situé en limite de propriété arrière côté gauche.

Il s'agit d'un petit appentis vétuste avec couverture en tuiles mécaniques.

Une porte vétuste permet d'accéder au local.

Cette porte est dépourvue de dispositif de fermeture.

CAVE N°5 ET CAVE N°6 :

[REDACTED] nous précise que les caves afférentes aux logements du bâtiment A sont situées au sous-sol.

L'escalier d'accès aux caves est accessible depuis la cour en partie droite de la façade.

Madame [REDACTED] me déclare qu'elle ne dispose pas des clés d'accès au sous-sol.

Une porte métallique, pleine, manifestement récente constitue la porte d'accès au sous-sol.

L'ouverture forcée de cette porte étant susceptible d'occasionner d'importants dégâts au préjudice de la copropriété, il n'a par conséquent pas été procédé à la visite du sous-sol.

Telles sont mes constatations effectuées ce jour, ainsi que les déclarations qui m'ont été faites.

J'annexe au présent procès-verbal ;

- l'ordonnance me commettant
- les photographies prises ce jour sur les lieux
- les différents rapports, certificats et diagnostics établis par Monsieur Olivier DUFAU, géomètre-expert.

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

Bruno HARDY
Commissaire de Justice

à l'effet, par le commissaire :

- 1°) de décrire la consistance et l'état du bien immobilier désigné ci-dessus, y compris au moyen de clichés photographiques de l'intérieur et de l'extérieur du bien immobilier désigné ci-dessus
- 2°) de préciser ses conditions d'occupation, de relever le cas échéant l'identité des occupants et leur qualité et, s'il est loué, de se faire remettre une photocopie du bail afin de l'annexer au constat et, à défaut de pouvoir annexer une copie du bail, de se le faire communiquer afin de préciser le montant du loyer actuel et des charges, le dépôt de garantie, la date du bail et sa durée et toutes précisions susceptibles d'informer les adjudicataires,

Le tout avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du commissaire de justice chargé de l'exécution.

et à l'effet par la société de diagnostics immobiliers :

- 1/ afin d'informer les adjudicataires éventuels, de procéder au calcul de la superficie de l'immeuble ci-dessus désigné,
- 2/ si nécessaire, de déterminer la présence éventuelle de termites et autres insectes xylophages,
- 3/ si nécessaire de déterminer la présence éventuelle de plomb dans l'immeuble,
- 4/ si nécessaire, de rechercher les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- 5/ si nécessaire, d'établir le diagnostic de performance énergétique,
- 6/ si nécessaire, d'établir le diagnostic gaz,
- 7/ si nécessaire, d'établir l'état des risques naturels et technologiques,
- 8/ si nécessaire, d'établir l'état de l'installation intérieur d'électricité,

D'une manière générale de procéder à toute investigation qui serait rendue utile et nécessaire par la réglementation en vigueur.

ORDONNONS l'exécution provisoire de la présente ordonnance sur minute.

DISONS qu'il nous en sera référé en cas de difficultés.

DISONS que les frais du commissaire et de la société de diagnostics immobiliers s'ajouteront aux frais préalables de vente soumis à la taxe.-----

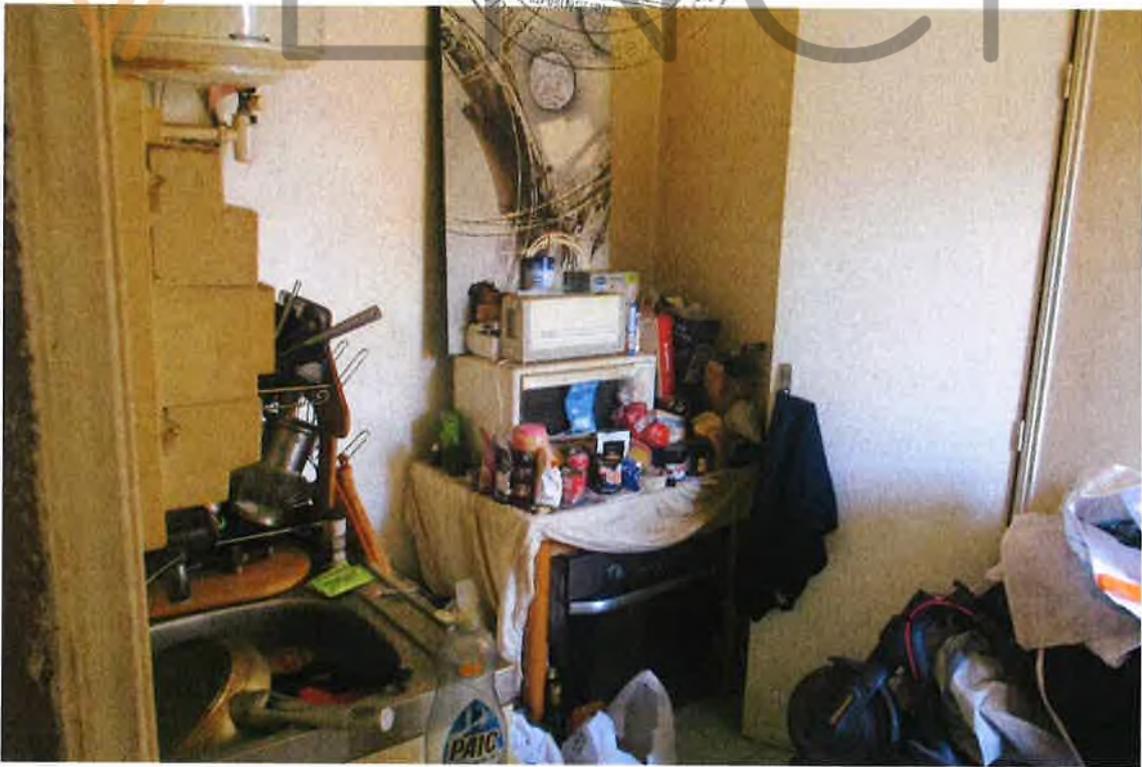
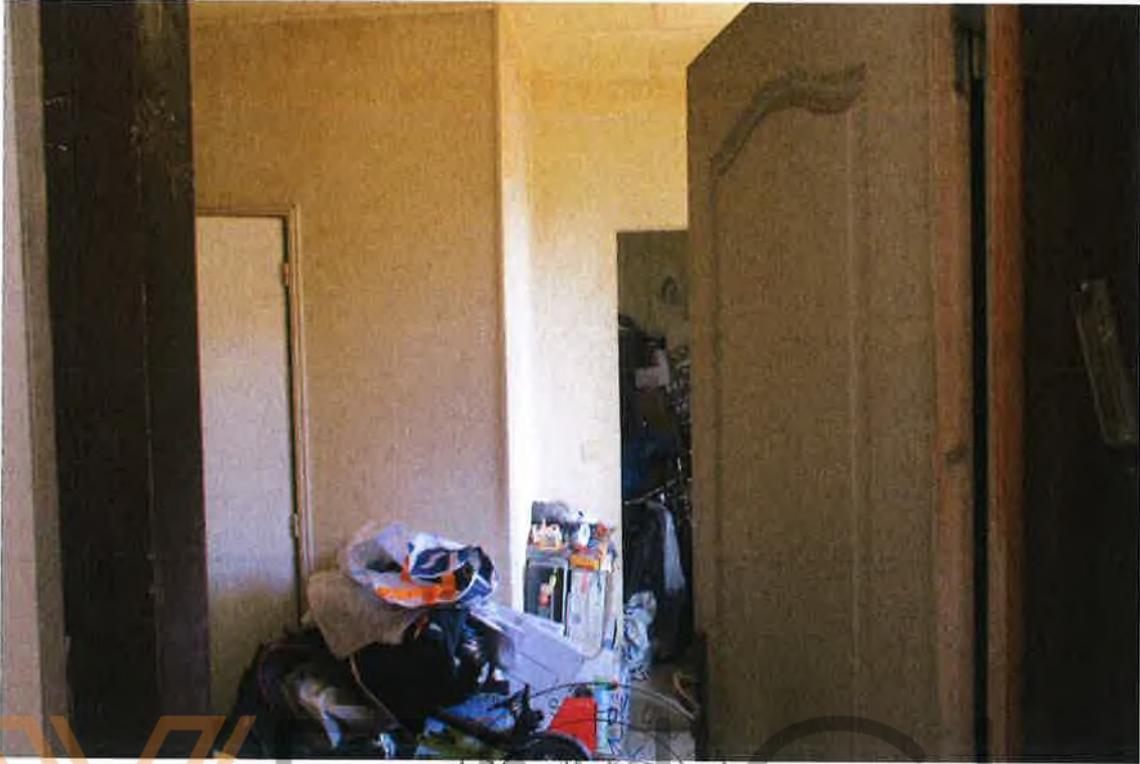
Fait au Palais de Justice de CRETEIL, le A 7

A out 2022
swv











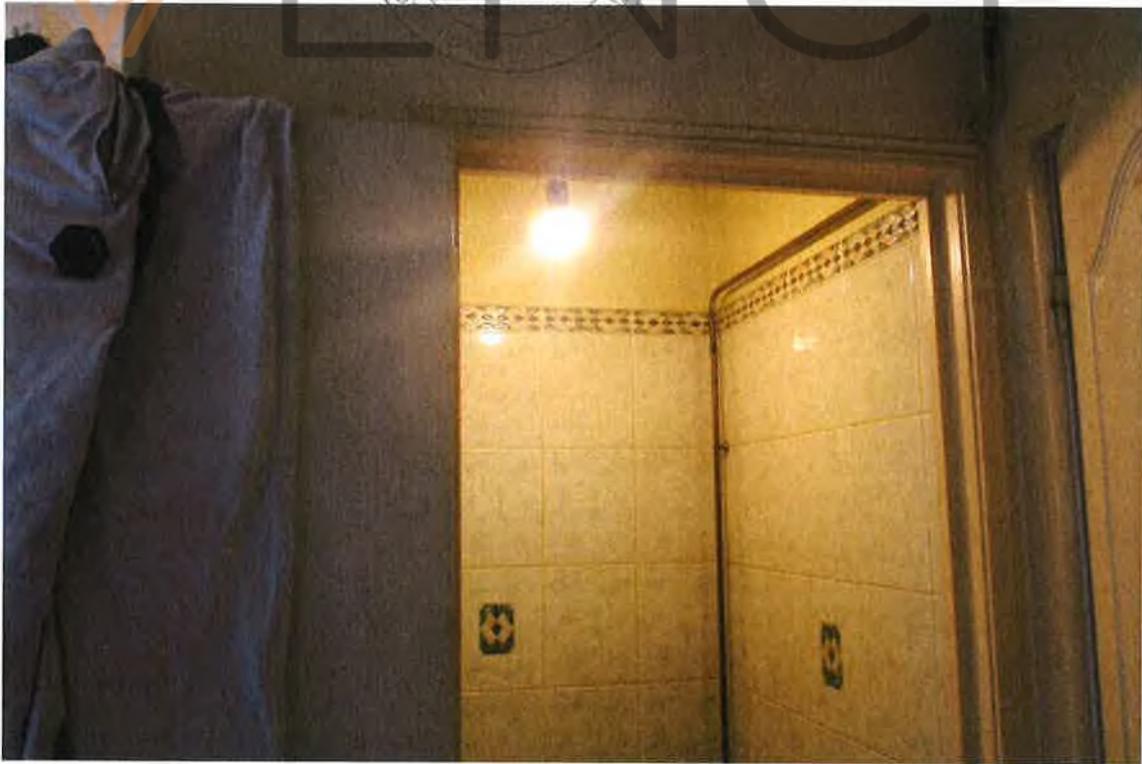
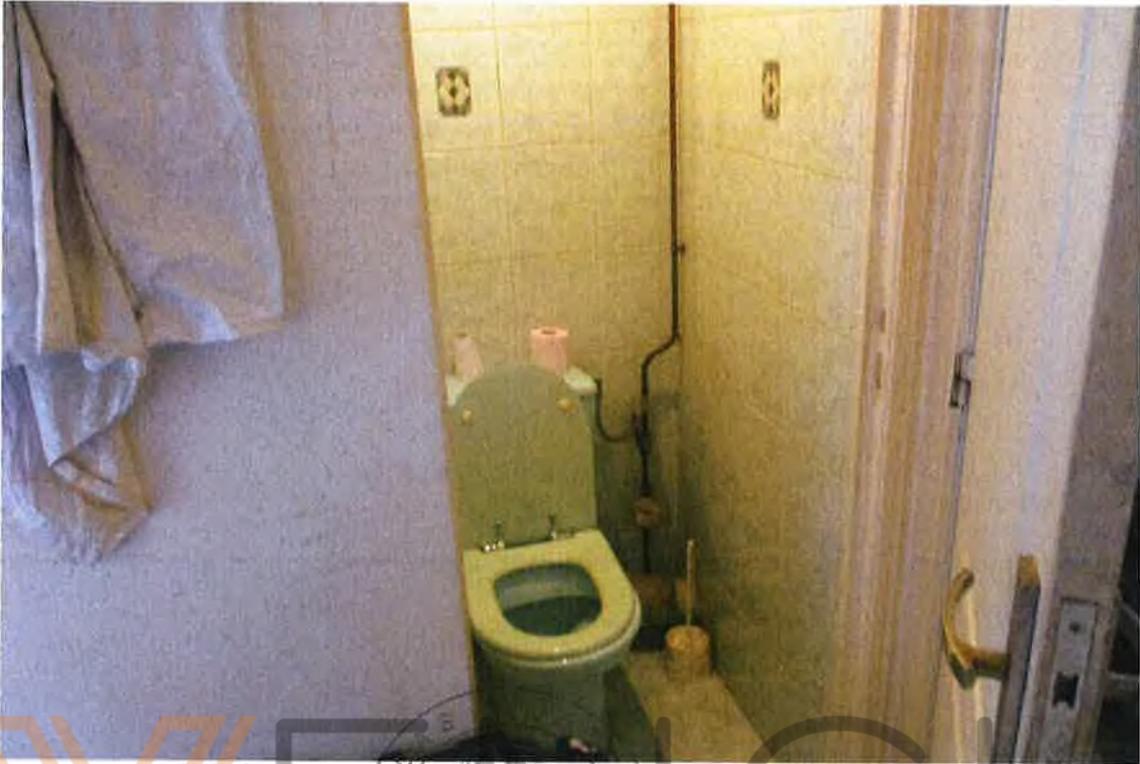
W H C H



WENCH



WV INCH

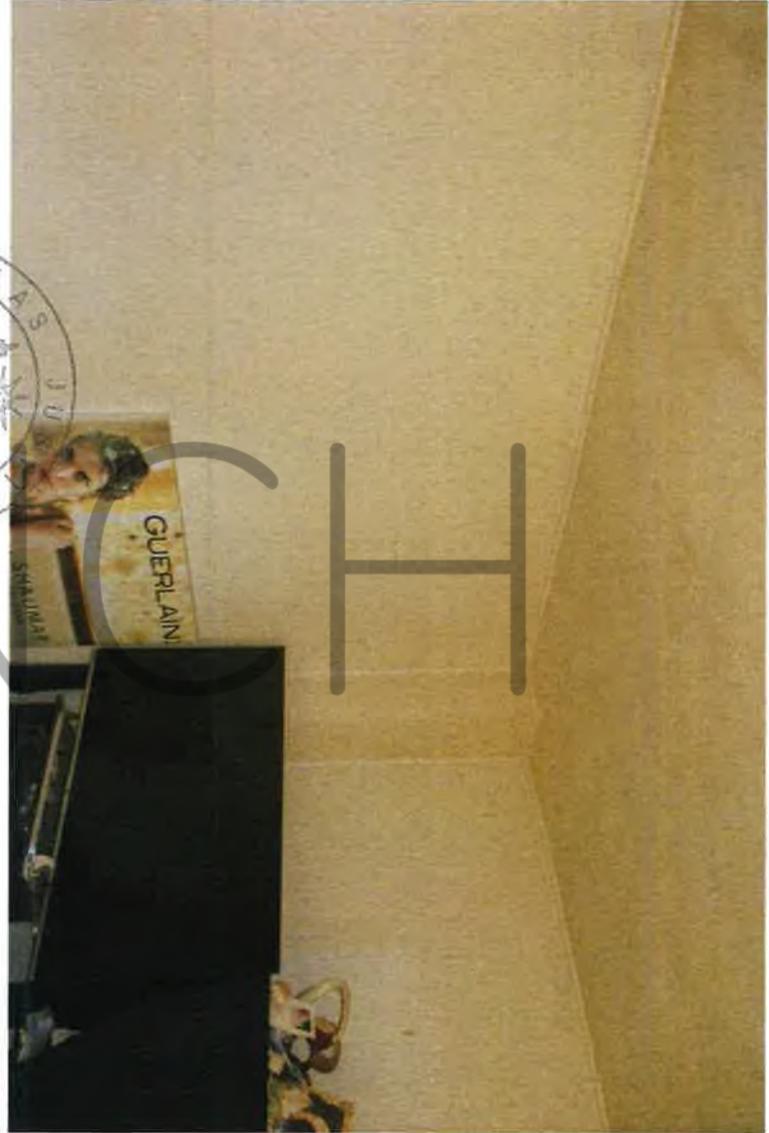


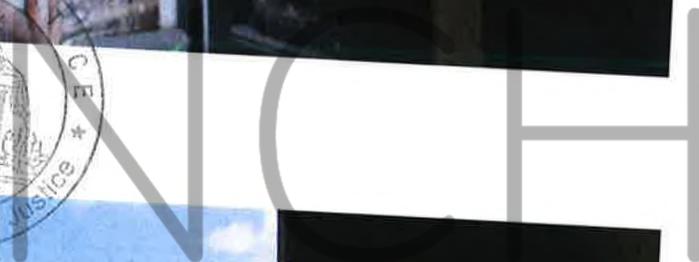
W E N C H



WENCH

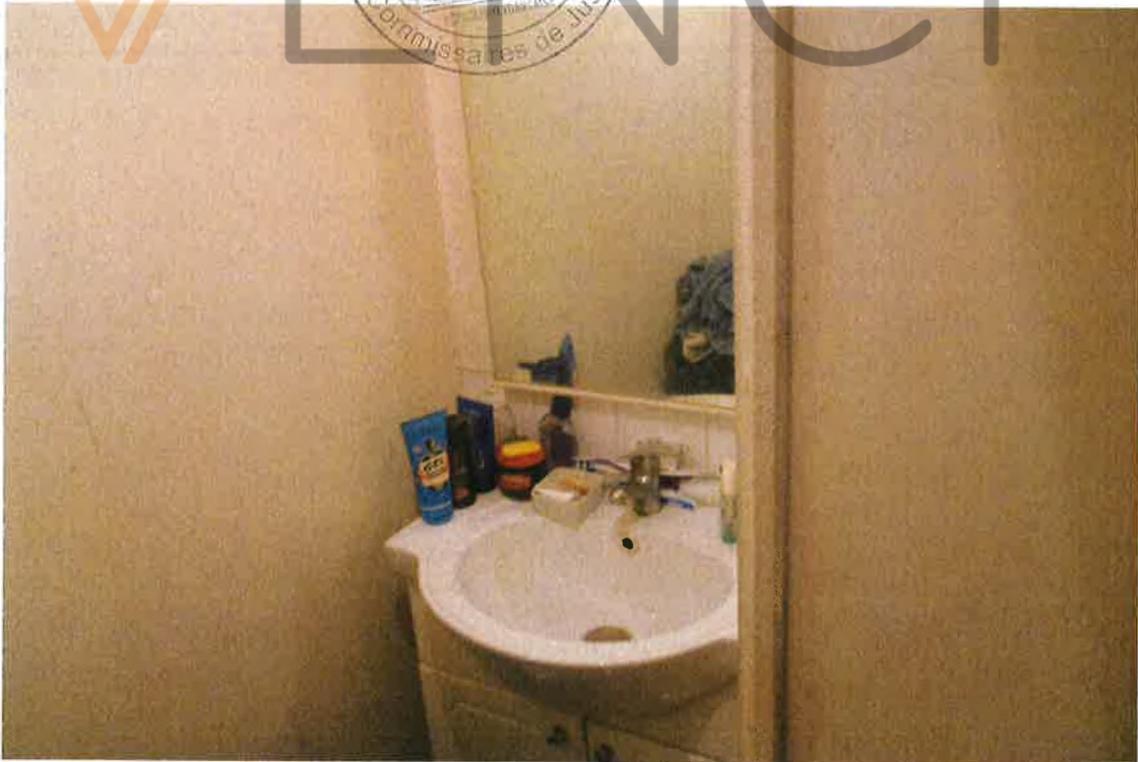


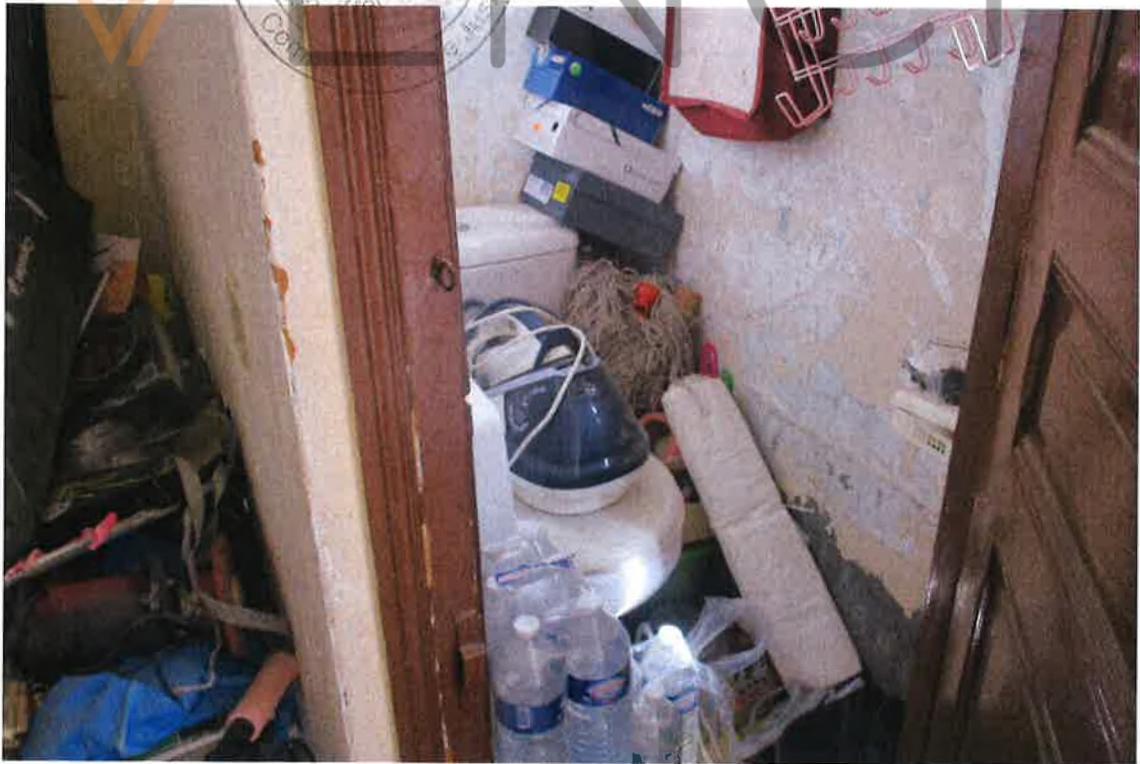






WENCH









WENCH

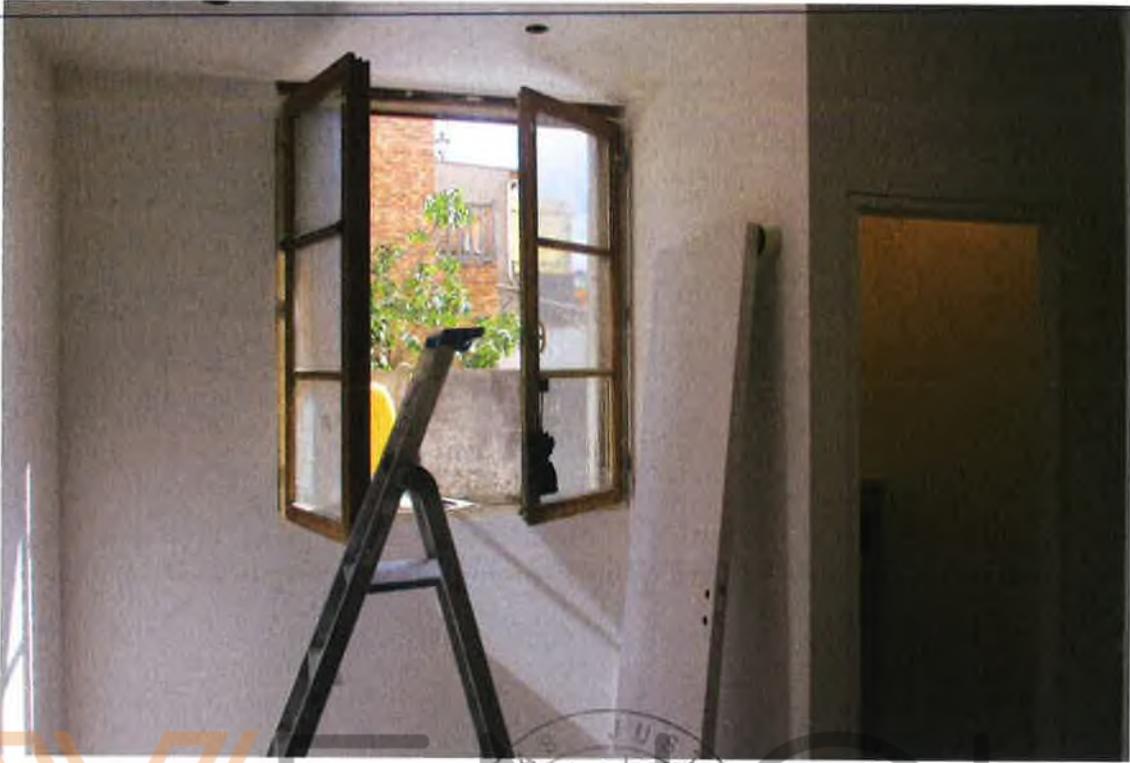






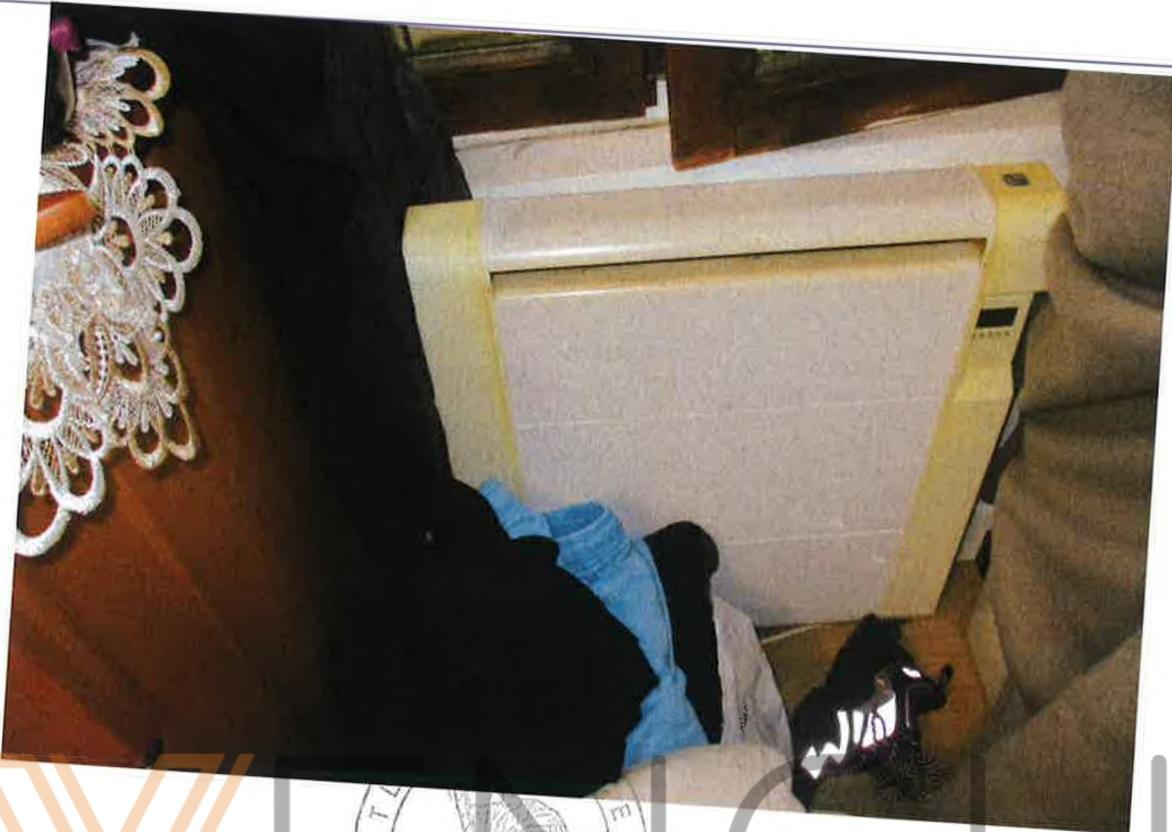
WENCH





VEITCH

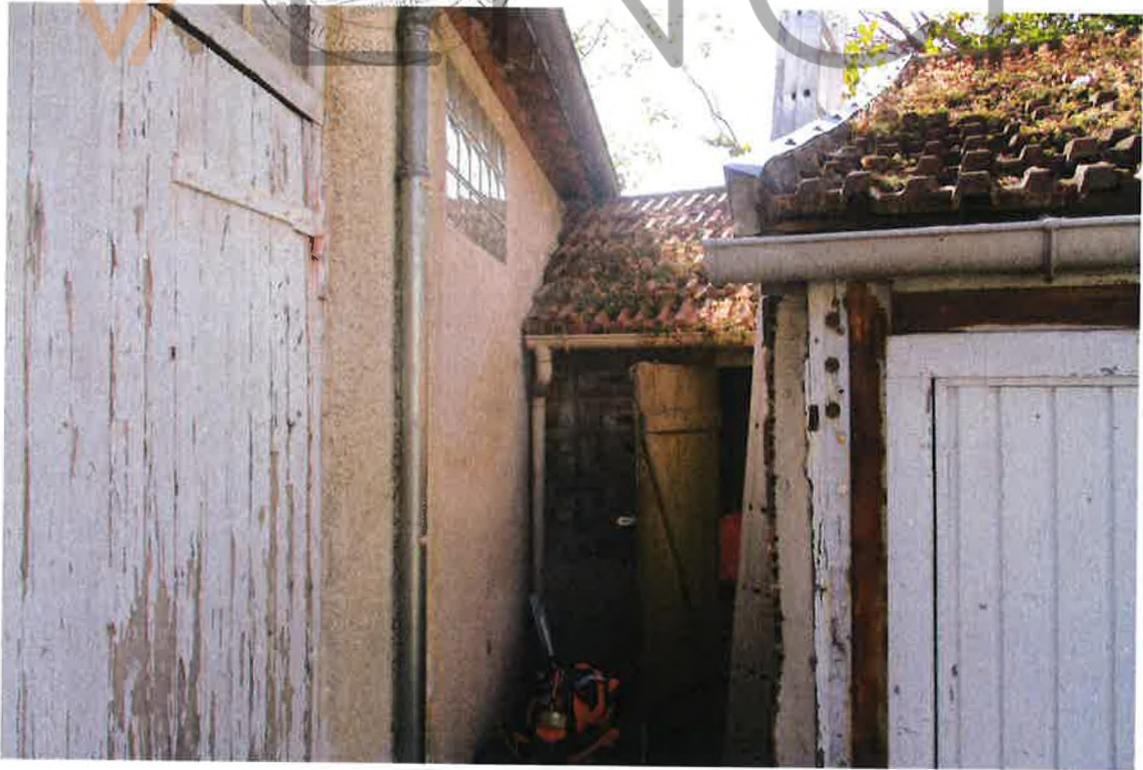




WELLS FARGO



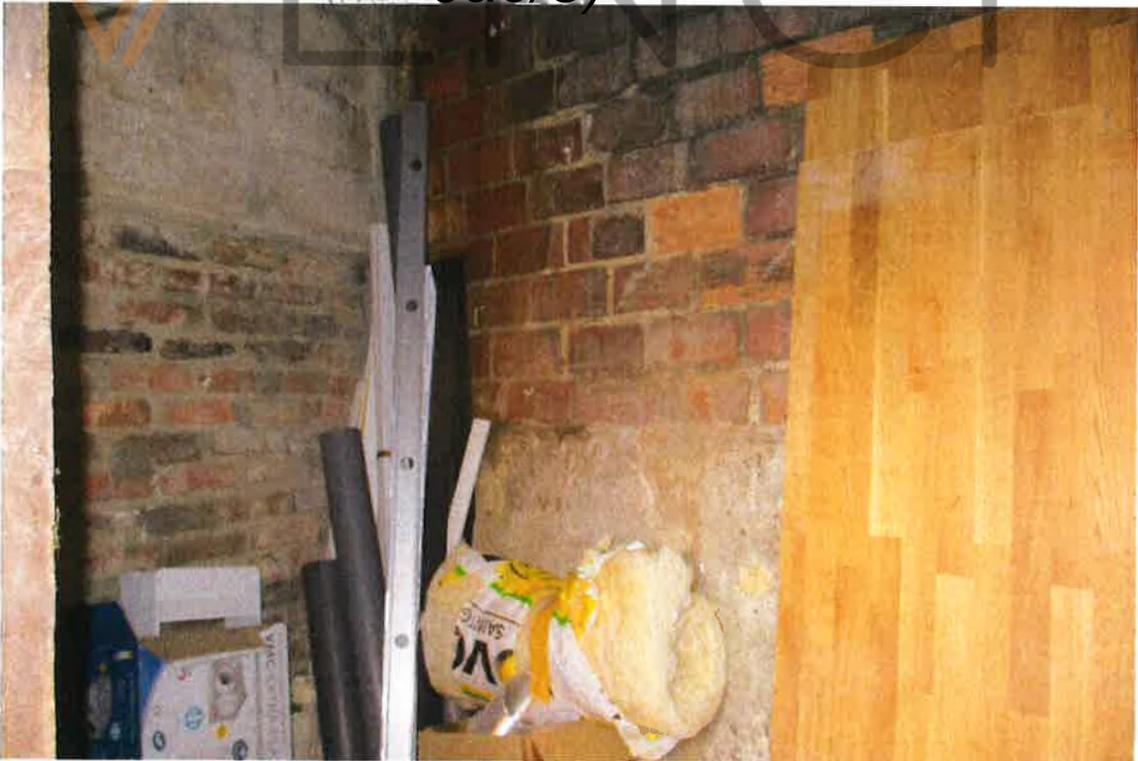


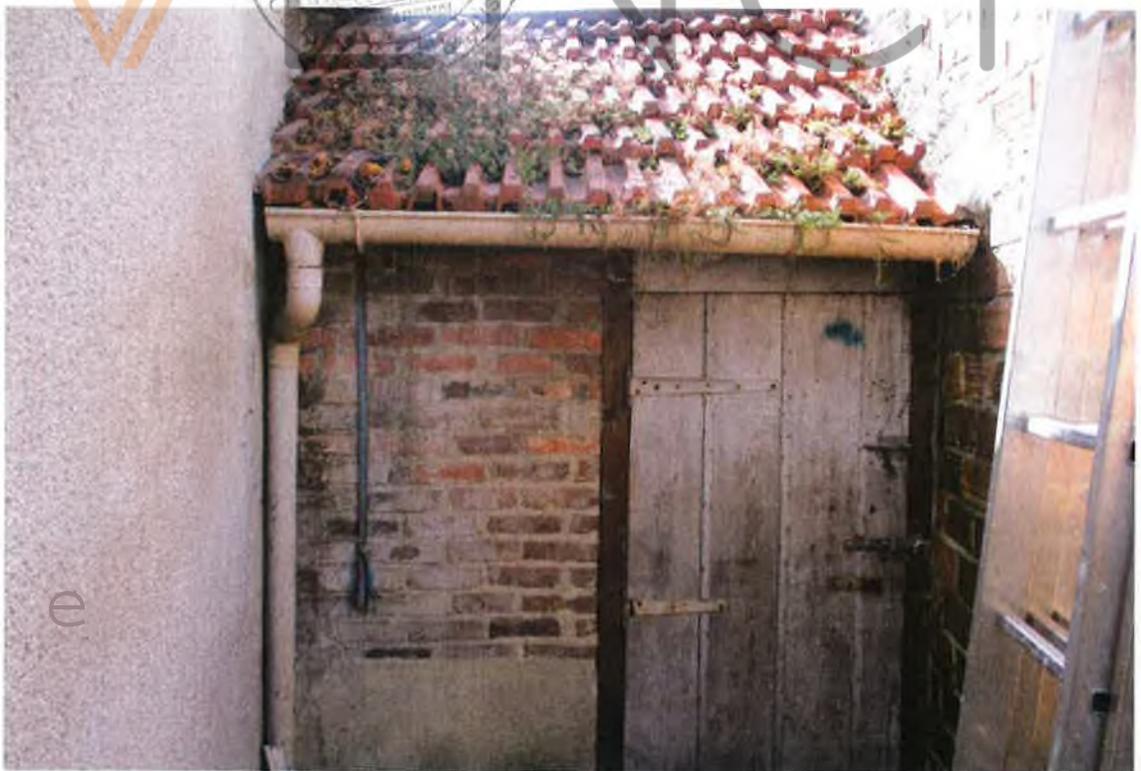


WVNC H



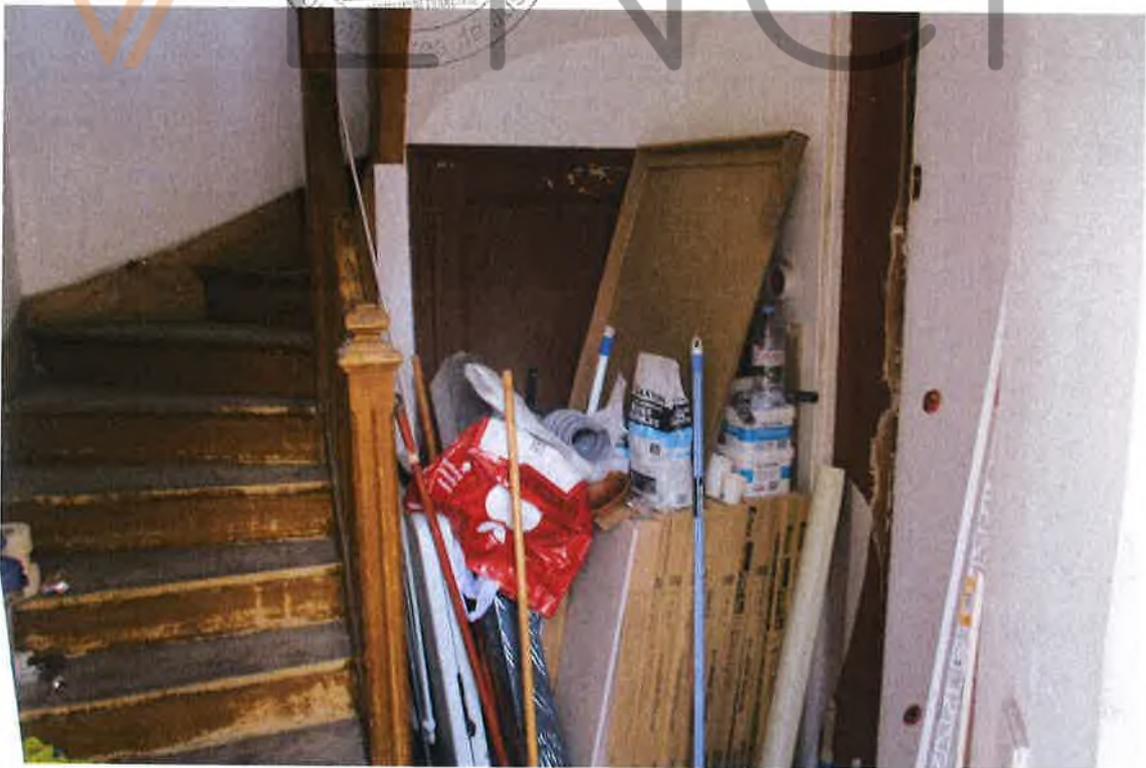
W V I C H
Jae/8)







i ljm





WILCH



tror

WENCH