

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

GWA ILE DE FRANCE EST

Commissaires de Justice Associés

14, Avenue Aristide Briand - BP44

93160 - NOISY-LE-GRAND

Tel: 01.43.05.36.77

maxime.cazalet@gwa.fr

Fax: 01.43.04.48.68

www.gwa.fr



**VENDREDI VINGT NEUF MARS
 DEUX MILLE VINGT QUATRE
 à 08 heures 40**

A LA REQUETE DE :

SDC DE LA RESIDENCE LES COTEAUX DE NOISY SISE 1 A 21 ALLEE DU VAL FLEUR A NOISY-LE-GRAND (93160) REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC LA SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - SGA, dont le siège social est 4 Bis, Avenue du Val de Beauté, 94130 NOGENT SUR MARNE, FRANCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à la succession de Monsieur Laurent SALOU décédé le 24 Avril 2020 représenté par le Direction Nationale d'interventions domaniales

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité du Raincy le 02 Mars 2023, préalablement signifié le 27 mars 2023 et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 23 mai 2023

Et d'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 31 Janvier 2024

Ainsi que des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours.

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

8, Allée du Val Fleury

Section BD n°67

- Lot 71 - Appartement Rez-de-chaussée
- Lot 281 - Cave 71
- Lot 496 - Parking 4

93160 NOISY-LE-GRAND

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 14, Avenue Aristide Briand - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,

EN PRESENCE DE :

- [REDACTED]

[REDACTED]

- Monsieur RIBEIRO Rui, diagnostiqueur ARIANE ENVIRONNEMENT

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

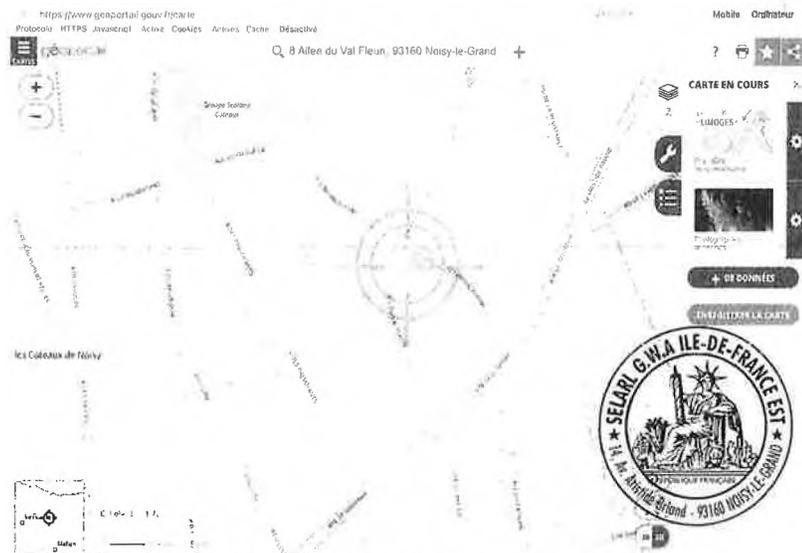
CONVOCAION

J'ai pris attache avec les services de la DNID, lesquels m'ont indiqué ne pas être en possession des clés du logement appartenant à [REDACTED] Ils m'ont autorisé à m'y présenter accompagné d'un serrurier afin de procéder à l'ouverture forcée du logement.

Sur place, j'ai rencontré dans les parties communes de l'immeuble, une femme qui s'est présentée à moi comme la sœur de [REDACTED] rent, laquelle en possession des clés du logement, m'a ouvert le logement.

LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://www.geoportail.gouv.fr))



2. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://www.geoportail.gouv.fr))

Nmytle Gnusi

The screenshot shows a detailed page for 'Noby-le-Grand'. It includes a header with navigation links, a main title 'Noby-le-Grand', and several sections: 'Localisation' with a map, 'Administration' with details on the commune, and 'Communes limitrophes' listing neighboring areas. A small image of a building is also visible.



3.

This screenshot shows a Wikipedia-style page for 'Noye-le-Grand'. It features a title, a brief introduction, a 'Localisation' section with a map, an 'Administration' section, and 'Communes limitrophes'. The layout is clean and informative.



4.

WENIGH

Habitat et logement

En 2020, le nombre total de logements dans la commune total de 30 585, alors qu'il était de 27 457 en 2015 et de 26 532 en 2010

Parmi ces logements, 93,1 % étaient des résidences principales, 1,5 % des résidences secondaires et 5,4 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 23,2 % d'entre eux des résidences principales et pour 74,5 % des logements vacants.

Le tableau ci-dessous présente la typologie des logements à Noisy-le-Grand en 2020 en comparaison avec celle de la Seine-Saint-Denis et de la France entière. Une caractéristique marquante du parc de logements est ainsi une proportion de résidences principales et logements occasionnels (1,5 %) supérieure à celle du département (1,2 %) mais nettement inférieure à celle de la France entière (9,7 %). Concernant le statut d'occupation de ces logements, 49 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement (52 % en 2015) contre 38,2 % pour la Seine-Saint-Denis et 57,5 % pour la France entière.

Le logement à Noisy-le-Grand en 2020 :

Typologie	Noisy-le-Grand	Seine-Saint-Denis	France
Résidences principales (en %)	93,1	92,7	9,7
Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	1,5	1,2	9,7
Logements vacants (en %)	5,4	6,1	9,7

En 2020, la ville, tenue par l'article 55 de la Loi SRU de disposer d'au moins 25 % de son parc de logements sociaux, respecte ses obligations.



Voies de communication et transports

5.

https://www.ville-noisy-le-grand.fr

Protocole HTTPS Javascript Active Cookies Active Cache Désactivé

Mairie - Ordinateur

Voies de communication et transports

La ville de Noisy-le-Grand est desservie par deux lignes de RER (deux axes après avoir franchi le pont de la gare de Noisy-le-Grand) et par deux lignes de bus (la ligne 101 et la ligne 102). La ville est également desservie par deux lignes de bus à haut débit (la ligne 101 et la ligne 102) et par deux lignes de bus à haut débit (la ligne 101 et la ligne 102).

Lignes routières

Le territoire est traversé en son centre par deux axes routiers principaux :

- L'axe routier principal est l'axe de la rue de la République, qui relie la gare de Noisy-le-Grand à la rue de la République, qui relie la gare de Noisy-le-Grand à la rue de la République.
- L'axe routier principal est l'axe de la rue de la République, qui relie la gare de Noisy-le-Grand à la rue de la République, qui relie la gare de Noisy-le-Grand à la rue de la République.

Lignes ferroviaires

La ville de Noisy-le-Grand est desservie par deux lignes de RER (deux axes après avoir franchi le pont de la gare de Noisy-le-Grand) et par deux lignes de bus (la ligne 101 et la ligne 102). La ville est également desservie par deux lignes de bus à haut débit (la ligne 101 et la ligne 102) et par deux lignes de bus à haut débit (la ligne 101 et la ligne 102).



6.



nouvel espace, sera constri des bars, des cales, des restaurants et d'autres installations comme des espaces pour accueillir une large programmation culturelle. La station sera rebaptisé : "Station K".

Projets de transports

- Fin 2025, Noisy-le-Grand accueillera un bus à trolleybus dénommé "1" à la gare de Noisy-le-Grand. Ce projet facilitera l'accès au réseau de transport public de la région Île-de-France.
- Dans l'avenir, la commune sera desservie par 3 lignes de métro de la ligne 15, à la future gare de Noisy-le-Grand. La mise en service est envisagée pour 2025 pour la ligne 15A et 2030 pour la ligne 15B.
- A terme, la ligne 15 devrait être prolongée jusqu'à Noisy - Charps, le prolongement de cette ligne s'effectuant en deux étapes la première étape effectuée le prolongement de la ligne de Noisy - Charps à Noisy - Les Lacs.
- Champs Cette dernière étape n'est cependant pas définie, du fait des difficultés financières que rencontre la région Île-de-France.



P

Risques naturels et technologiques

Cerc section est vada, insullisamman dotnailen ou ilicompiete mis h ost la bezwonue 1 u . . Les quartiers nord et est des bords de Marne sont situés en zone inondable et surveillés par une station de mesure d'inondation.

Toponymie

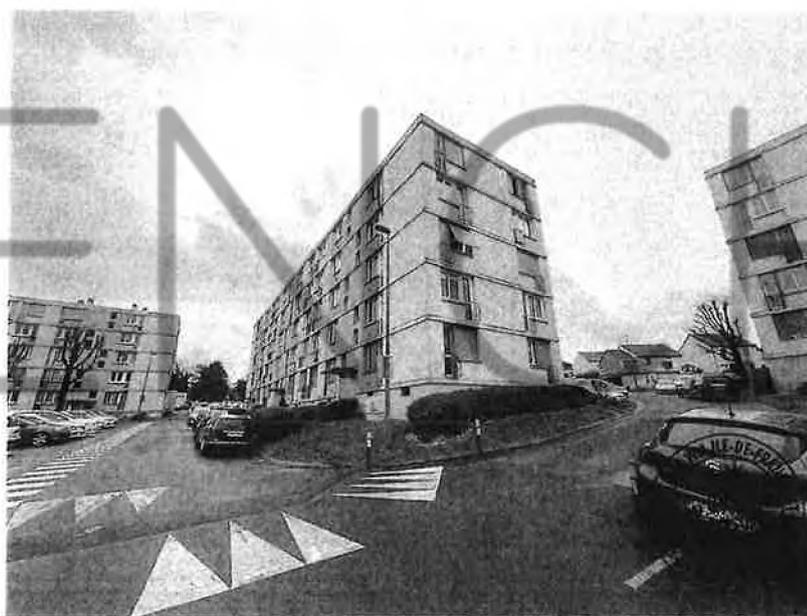
Maisy-le-Grand est attesté sous la forme Nucetum à la fin du III^e siècle. Nociacum en 1089, Nucenum Magnum dès 1096, Nusesum en 1142, Nustacum en 1150, Noistacum-mngmm



PHOTOS DE LA RUE



1.



2.

WENGH

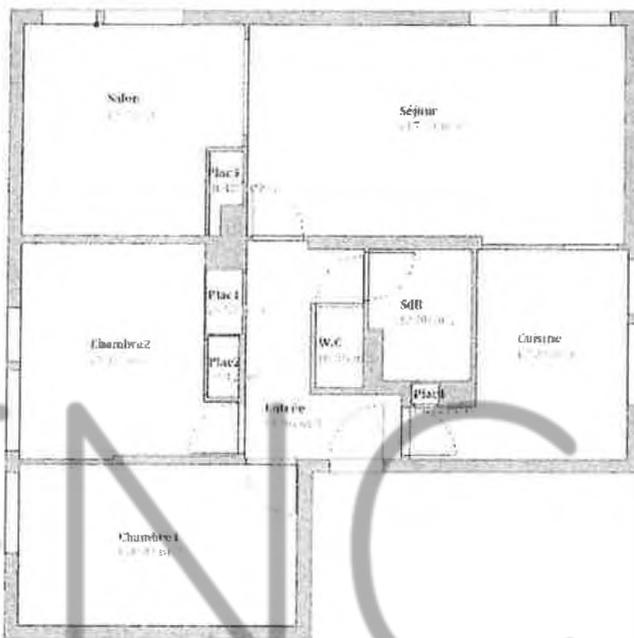
SUPERFICIE DU BIEN

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez : j

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	4.96	4.96	
Biel	0.52	0.52	
Chambre	10.03	10.03	
Chambre2	9.18	9.18	
Plac2	0.42	0.42	
Séjour	17.91	17.91	
Salon	9.7	9.7	
Plac3	0.46	0.46	
SdB	7.88	7.88	
Cuisine	7.65	7.65	
W.C	0.86	0.86	
Plac4	0.12	0.12	

Superficie privative en m2 du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 64,94 m² (soixante-quatre mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 64,94 m² (soixante-quatre mètres carrés quatre-vingt-quatorze)



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est libre de tout contrat de location. Il sert de lieu de stockage à du mobilier appartenant au défunt propriétaire et à sa famille.

ENTRÉE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

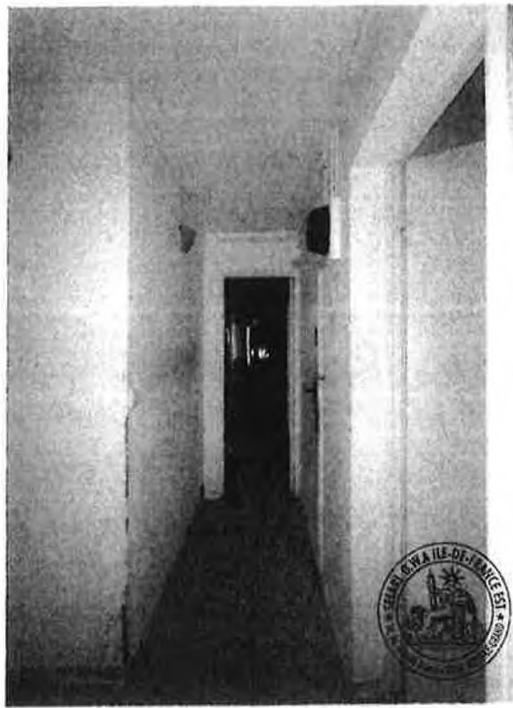
L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique en état d'usage normal, un interphone en état d'usage normal Ainsi que des prises et interrupteurs vétustes .

L'**éclairage artificiel** est assuré à l'aide d'appliques murales, non vérifiées.



1.

WENCH



2.



3.

VEIC H

CUISINE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié hors d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture hors d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre deux battants en bon état. La pièce compte aussi une fenêtre un battant et une partie fixe en bon état.

L'ensemble du mobilier présent est hors d'usage.



1.



2.

SÉJOUR

Je note que la pièce est totalement encombrée, de telle sorte qu'il m'est impossible d'effectuer un état précis des équipements de la pièce.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal .

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, recouverte d'une peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en état d'usage normal.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtres deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtre un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

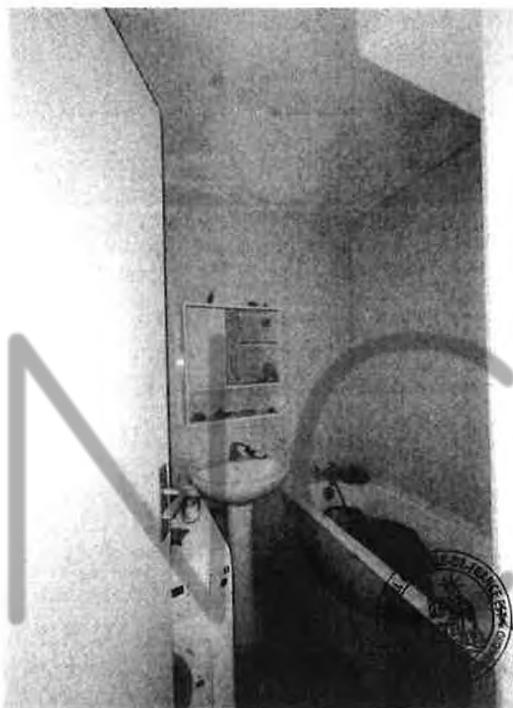
Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal

- Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- Une baignoire vétuste avec robinet ménageur en état d'usage
- Une lavabo sur colonne en état d'usage
- Un miroir



1.



2.

WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié hors d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

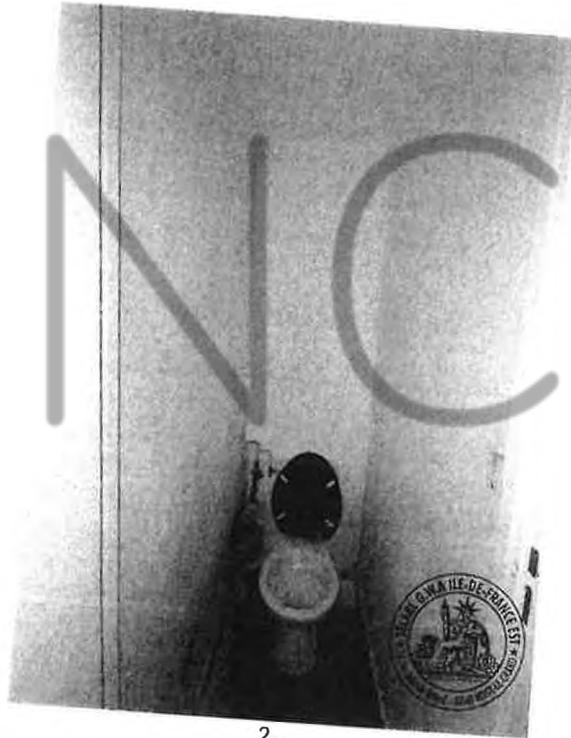
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un wc sur pied en état vétuste

(un abattant, un réservoir,, un mécanisme de chasse d'eau, une cuvette)



1.



2.

V ENCH

CHAMBRE 1

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de fibre de verre en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtres deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état.



1.



2.



3.

VENCH

CHAMBRE 2

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de papier-peint en mauvais état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtres deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtre un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

CHAMBRE 3

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtres deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtre un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

CAVE

J'effectue un cliché photographique de la cave située au sous-sol de l'immeuble et de l'emplacement de stationnement extérieur.



1.



2.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le Syndicat des copropriétaires est représenté par son syndic, la SAS SGA IMMOBILIÈRE DU PARC -4 Bis,
Avenue du Val de Beauté, 94130 NOGENT SUR MARNE.

DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants
établis par Monsieur RIBEIRO Rui, opérateur de diagnostic.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 22 pages pour servir et valoir ce
que de droit.



Maxime CAZALET
Commissaire de Justice

WENCH