

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTON**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE QUINZE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, société coopérative à capital et personnel variables, au capital social de 113 772 49,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 775 665 615, dont le siège social est situé 26 Quai de la Râpée - 75012 PARIS, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

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, représentée par Maître Laurine SALOMONI, avocat du 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 en date du 29 juin 2022, une procédure de saisie immobilière a été initiée au préjudice de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le 18 [REDACTED] à GHARBIYA (Egypte), de nationalité égyptienne, demeurant 10 rue Edmée Guillou - 94200 IVRY SUR SEINE.

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

Dans un ensemble immobilier sis à IVRY-SUR-SEINE (Val de Marne) 10 rue Edmée Guillou, cadastré section AV n°84 :

Lot n°16 :

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée dans la cour à gauche, un logement comprenant : séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau, WC séparés, d'une superficie, selon titre de 16,46 m2.

Que Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ne s'étant pas acquitté des causes du commandement immobilier précité dans les délais impartis, il est d'intérêt du poursuivant de faire établir le Procès-verbal Descriptif des biens saisis en conformité de l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

VENCH

Que dans la perspective de l'établissement de ce Procès-verbal de description, les différentes tentatives pour contacter la partie saisie et convenir d'un rendez-vous n'ont pu aboutir ;

Que dans ces conditions, une ordonnance en date du 12 août 2022 a été rendue par Madame la Vice-présidente du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en qualité de Juge de l'Exécution chargée des procédures de saisie-immobilière ;

Qu'aux termes de cette ordonnance, la SELARL ATLAS JUSTICE, Commissaires de Justice associés a été désignée à l'effet de ;

-Pénétrer dans l'immeuble objet de la procédure :

- 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,

- 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 de 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.

Que cette même ordonnance désigne par ailleurs un prestataire en charge d'établir les diagnostics immobiliers suivants :

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,

VENCH

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

Certifie m'être rendu ce jour à 94200 IVRY-SUR-SEINE, 10 rue Edmée Guillou, ou étant parvenu à 9h20 en présence :

- > Monsieur Maxime ELLENA, serrurier
- > Madame Pascale JOULIN, témoin
- > Monsieur Jonathan JOULIN, témoin
- > Monsieur Olivier DUFAU, géomètre-expert cabinet BARRERE ET DUFAU 4 Rue de Béarn, 92210 SAINT-CLOUD

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Le logement objet de la procédure de saisie-immobilière est situé à l'arrière de l'immeuble sur rue, à gauche dans la cour.

Je constate que les lieux sont occupés.

Je manifeste ma présence et échange avec l'occupant des lieux à travers la fenêtre.

Je lui décline mes noms et qualité, je lui présente ma carte professionnelle, je lui expose l'objet de ma présence et lui présente l'ordonnance me commettant.

L'occupant des lieux se montre dans un premier temps réticent, puis m'autorise l'accès à son domicile.

Il autorise également le géomètre à pénétrer dans les lieux.

Mon interlocuteur me déclare être Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ; il me précise qu'il occupe les lieux à titre gracieux, l'intéressé me présente un « Pass Navigo » pour tout justificatif d'identité.

VENCH

Je lui signifie alors à 9h30 l'ordonnance me commettant.

Monsieur [REDACTED] me précise également que son occupation dans les lieux est provisoire et qu'aucun contrat de location n'a été signé.

Il me confirme qu'il s'agit bien du logement de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] m'indiquant toutefois que l'intéressé se rend toutefois régulièrement en Egypte.

L'accès au logement s'effectue par une porte en bois dégradée et vulnérable, équipée d'un verrou sommairement posé.

D'importantes dégradations sont visibles sur le chant de la porte à hauteur du verrou.

Cette porte ouvre directement sur la pièce principale, avec dans l'axe de la porte d'entrée la partie cuisine.

Une baie libre à droite de la cuisine permet d'accéder à la pièce principale.

Dans la pièce principale je note la présence d'une petite fenêtre à un battant orientée côté cour.

Dans la partie cuisine, une fenêtre en PVC à deux vantaux en état d'usage prend jour côté cour.

Dans la partie cuisine, le sol est constitué d'une dalle de béton peint, usagée, érodée et fissurée.

Aux murs, je note la présence d'une toile de verre peinte, vétuste et défraîchie.

Il existe un tableau électrique, un disjoncteur et un compteur.

L'équipement de la cuisine est constitué d'un plan de travail en stratifié, usagé, intégrant un évier inox à bac, ainsi que deux plaques de cuisson.

A droite de la partie cuisine, la pièce principale présente au sol un parquet flottant dégradé, sale et usagé.

Aux murs, la toile de verre peinte est défraîchie, tachée et usagée.

En plafond, la toile de verre peinte est également défraîchie ; plusieurs cloques sont visibles.

La toile de verre a été posée sur un support présentant des défauts de planéité.

Un point lumineux assure l'éclairage de la partie cuisine.

Un autre point lumineux assure l'éclairage de la partie principale.

VENCH

A gauche, depuis le coin cuisine, une porte ouvre sur une salle d'eau.

Au sol, je note la présence de dalles de béton peint, usagées, en mauvais état de présentation.

Les murs sont carrelés sur toute leur hauteur.

Les carreaux sont recouverts d'une peinture grossièrement appliquée avec défauts d'uniformité généralisés.

La pièce comprend un receveur de douche en émail blanc alimenté en eau chaude et froide par un flexible avec douchette.

Il existe un petit lavabo en émail blanc alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur.

L'ensemble est sale et en mauvais état d'entretien.

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

A droite de la salle d'eau, une baie de porte dépourvue de porte assure la communication vers le local double WC.

Au sol, présence d'une dalle de béton en mauvais état.

Présence d'une cuvette double WC avec réservoir dossier ; l'ensemble est dépourvu d'abattant.

La cuvette est sale et en mauvais état d'entretien.

En partie haute, présence d'un ballon d'eau chaude, d'aspect vétuste.

Les murs carrelés sont recouverts d'une peinture uniforme.

En plafond, la peinture est vétuste.

Le plafond est constitué d'une toile de verre peinte, défraîchie.

Je note l'absence de dispositif de chauffage dans le logement à l'exception toutefois d'un convecteur non fixé, raccordé à une prise de courant.

S'agissant des extérieurs du lot, la façade sur cour est vétuste et en mauvais état de présentation.

La couverture en tuiles mécaniques est vétuste et affaissée par endroits.

Les gouttières et chéneaux sont dégradés et en mauvais état.

VENCH

D'une manière générale, les parties communes de l'ensemble immobilier sont vétustes et en mauvais état d'entretien.

Mes démarches auprès des résidents présents afin d'identifier un éventuel syndic sont demeurées vaines.

Superficie privative :

Le Géomètre-Expert a déterminé une superficie privative (Loi Carrez) de 16.6 m2 pour le lot considéré.

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 certificats, rapports et diagnostics établis par Monsieur Olivier DUFAU

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

Bruno HARDY
Commissaire de Justice

VENCH

05 AOUT 2022

REQUETE SAISIES JMMOBILIERES
AFIN D'ASSISTANCE DE LA FORCE PUBLIQUE
POUR PROCEDER AU CONSTAT DES BIENS IMMOBILIERS SAISIS

Au Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE**, société coopérative à capital et personnel variables, au capital social de 113 772 496,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 775 665 615, dont le siège social est situé 26 quai de la Râpée - 75012 PARIS, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

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, représentée par Maître Laurine SALOMONI, avocat du Barreau du Val de Marne, domiciliée 2 bis, rue des deux communes - 94300 VINCENNES, Tel. : 01.47.88.26.92, Email : ls@fricaudet-larroumet.com,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE** est créancier de Monsieur [REDACTED], à hauteur de la somme de 110.603,87 euros, en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte reçu le 30 juin 2011 par Maître Jean-Pierre PHILIPPON, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Pierre PHILIPPON » à CHATELLERAULT (Vienne), contenant prêts par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE au profit de Monsieur [REDACTED] destinés à financer l'acquisition du bien immobilier sis IVRY-SUR-SEINE (Val de Marne) 10 rue Edmée Guillou.

Par acte du 29 juin 2022, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière des biens immobiliers ci-dessous désignés lui appartenant :

Dans un immeuble en copropriété sis à **IVRY-SUR-SEINE (Val de Marne) 10 rue Edmée Guillou**, cadastré section AV n°84, pour une contenance de 01a 45ca :

LOT N° 16:

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, dans la cour à gauche, un logement comprenant : séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau, w.c séparés, d'une superficie, selon titre, de 16,46,m².

Droit à l'usage avec les propriétaires des lots UN (1), DEUX (2), DIX-SEP (17) et DIX-NEUF (19) aux water closets se trouvant dans la cour.

Et les 64/1012èmes des parties communes de l'immeuble.

Après expiration du délai de huit jours prévu dans le commandement et à défaut de paiement, la SELARL ATLAS JUSTICE, commissaires de justice, a tenté de prendre attache avec l'occupant des lots saisis ainsi qu'avec le débiteur susvisé pour procéder au constat descriptif prévu par l'article R.322-1 du CPCE mais n'a pu y parvenir, **(pièce n°1)**

Il résulte en effet d'un courrier de ce commissaire du 1^{er} août 2022 qu'il n'a pu établir aucun contact avec le débiteur ni pu identifier les locataires, **(pièce n°2)**

Il est toutefois certains que le bien est occupé puisque Monsieur [REDACTED] l'avait indiqué dans le cadre de sa procédure de surendettement devant le Tribunal de Proximité de Villejuif et la Cour d'Appel de PARIS, **(pièces n°3 et 4)**

De ce fait, il est impossible au commissaire de procéder à l'ouverture de la porte de cet appartement en cas d'absence et de silence des occupants ne lui permettant pas de visiter les lieux pour y procéder au constat descriptif prévu par l'article R.322-1 du CPCE.

Le requérant vient donc vous demander de dire que la SELARL ATLAS JUSTICE, commissaires de justices associés, accompagnée de la société de diagnostics immobiliers de son choix, sera assistée 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 d'un serrurier pour procéder au constat descriptif des biens saisis et aux diverses investigations techniques, et ce en vertu de l'article R.322-1 du CPCE, des articles L.122-2, L.142-1, L.142-3 et R.151-1 du CPCE, et ce :

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 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 intérieur d'électricité.

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

Présentée à CRETEIL, le 5 août 2022



Laurine SALOMONI

Pièces jointes :

- 1/ Commandement de payer valant saisie immobilière du 29 juin 2022
- 2/ Courrier du commissaire de justice du 1^{er} août 2022
- 3/ jugement du Tribunal de Proximité de Villejuif en date du 9 avril 2021
- 4/Arrêt Cour d'Appel de PARIS en date du 2 décembre 2021

VENNCH

ORDONNANCE

Nous, *Cristine Pignatelli* Vice-Présidente
déléguée par le Président du Tribunal
en qualité de
Juge de l'exécution chargé des procédures de saisies immobilières au Tribunal
judiciaire de CRETEIL

Vu la requête qui précède, le cas dont s'agit et les articles L.122-2, L. 142-1, L.142-3, R.151-1 et R.322-1 du CPCE

DISONS que la SELARL ATLAS JUSTICE, commissaire de justice associés, accompagnée de la société de diagnostics immobiliers de son choix, sera assistée de la force publique ou, à défaut, en présence de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du commissaire de justice chargé de l'exécution, et d'un serrurier pour pénétrer dans l'immeuble ci-dessous désigné :

Dans un immeuble en copropriété sis à **IVRY-SUR-SEINE (Val de Marne) 10 rue Edmée Guillou**, cadastré section AV n°84, pour une contenance de 01 a 45ca :

LQTN°16:

Dans le bâtiment B au rez-de-chaussée, dans la cour à gauche, un logement comprenant : séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau, w.c séparés, d'une superficie, selon titre, de 16,46,m².

Droit à l'usage avec les propriétaires des lots UN (1), DEUX (2), DIX-SEP (17) et DIX-NEUF (19) aux water closets se trouvant dans la cour.

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 Z 9 &--

20 22





WENICH

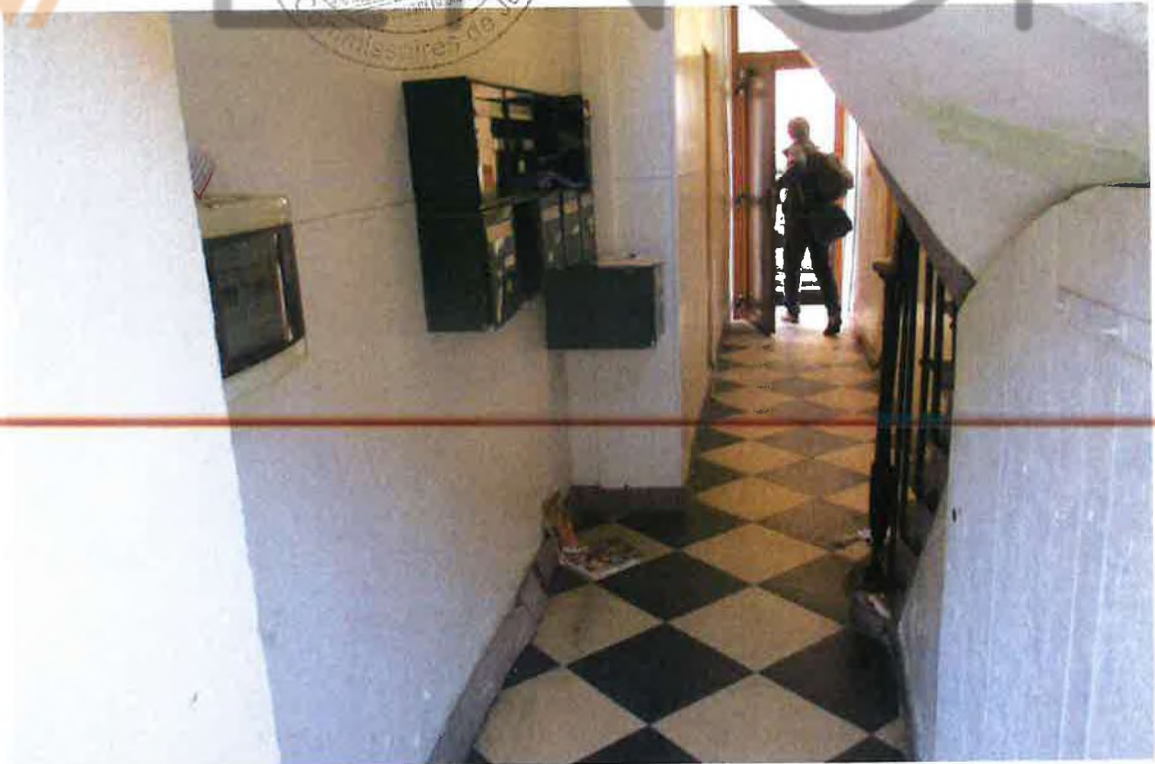
VENCH



VENCH

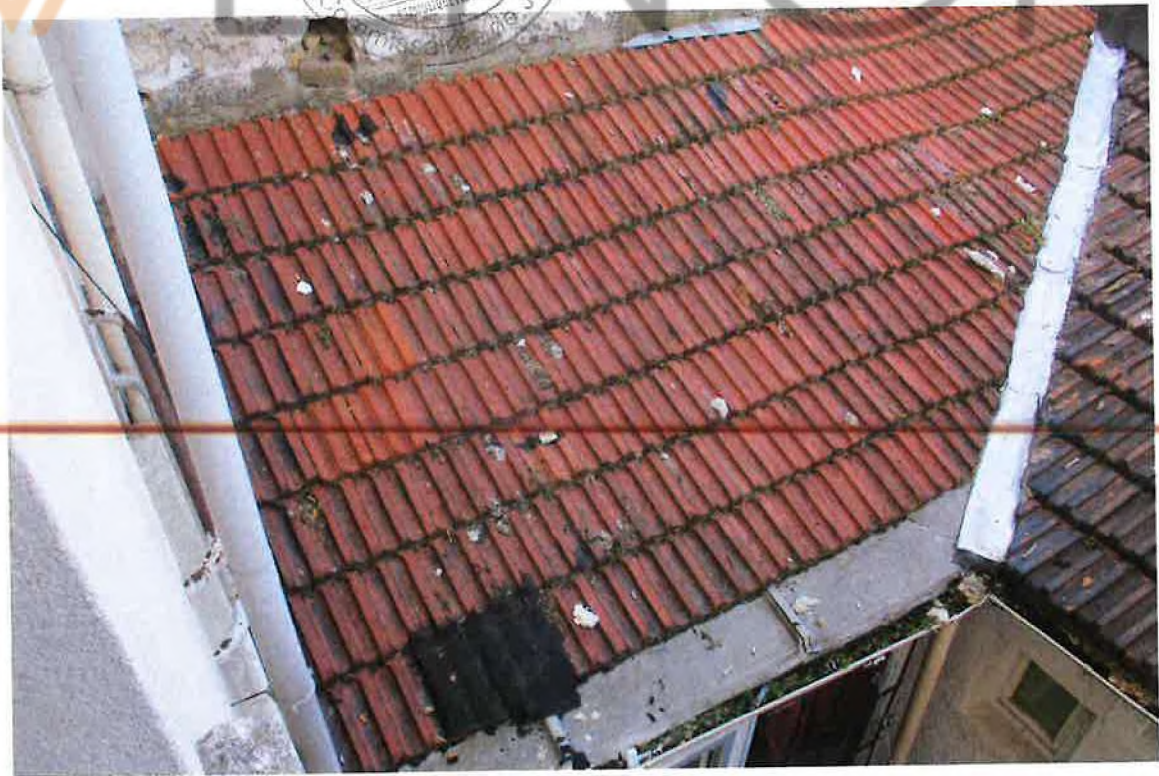


WENCH



WYNCH

VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VENCH



VEITCH



VENCH