

VENNCH

EN FAIT ET EN DROIT

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

DF ID
FACTO
LE RAINCY

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office du RAINCY (93340)
41, avenue Thiers
Tel : 01-43-02-40-66
Fax : 01-43-02-92-90
✉ constat93@idfacto.fr

**PROCES-VERBAL
DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE VINGT-CINQ MARS
A 09 H 30**

Dossier AB93 1803533

EXPEDITION



A LA DEMANDE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 105, avenue Foch à NEUILLY-PLAISANCE (93360), représenté par son syndic en exercice, la société TRANSIM 93, société à responsabilité limitée au capital de 16.000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, sous le numéro 399 739 127, dont le siège social est situé à NEUILLY-SUR-MARNE 93360, résidence Carnot, 1, avenue du Général de Gaulle, représentée par son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité par un procès-verbal d'assemblée générale en date du 23 février 2023 (résolutions 17 et 18)

Ayant pour avocat :

Maître Anne SEVIN
SCP MARTINS ET SEVIN
9 bis, avenue de la République
93250 VILLEMOMBLE

Agissant en vertu :

D'un jugement du tribunal de proximité du RAINCY en date du 23 juin 2022 signifié par acte de la SAS ID FACTO LE-RAINCY le 8 juillet 2022 et définitif selon certificat de non-appel en date du 9 septembre 2022

D'un jugement du tribunal de proximité du RAINCY en date du 2 novembre 2023 signifié par procès-verbal de signification de la SAS ID FACTO LE-RAINCY, en date du 6 décembre 2023.

Faisant suite à :

Un commandement aux fins de saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 1^{er} mars 2024, à Monsieur [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] à M [REDACTED] (Côte d'Ivoire), de nationalité ivoirienne, exerçant la profession d'actuaire, demeurant à NEUILLY-PLAISANCE, 105, avenue du Maréchal Foch, bâtiment B, et cage d'escalier numéro 5, rez-de-chaussée porte gauche.

Commandement aux fins de saisie immobilière portant sur les biens désignés ci-après :

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-PLAISANCE 93360, 105, avenue Foch, cadastré section B, numéro 850 (superficie de 0ha 29a 21ca), correspondant aux lots de copropriété suivants :

- lot numéro 26 : dans le bâtiment B, escalier 3 au rez-de-chaussée, porte gauche. Un appartement composé de deux pièces principales, entrée, cuisine, WC, salle d'eau, séchoir et vide-ordures et les 258 / 10536^{ème} des parties communes générales.
- lot numéro 56 : dans le bâtiment B, escalier 3 au sous-sol, une cave numéro 26 et les 2/10536^{ème} des parties communes générales.
- lot numéro 88 : dans le groupe C cour jardin au rez-de-chaussée, un emplacement de parking numéro 19 et les 7/10536^{ème} des parties communes générales.

Bien immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, notaire à PARIS le 14 octobre 1964 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PONTOISE 2^{ème}, le 7 novembre 1964, volume 2 505, numéro 2.

Il est précisé qu'un procès-verbal délivré par le service du cadastre en date du 30 septembre 1969 a été publié le 4 novembre 1969, volume 315 numéro 29, rectifiant le numérotage, avenue du Maréchal Foch numéro 105 au lieu de 105 et 107.

Bien ayant été acquis par Monsieur [REDACTED] suivant acte de Maître CEREZO-LERAUD, notaire à NEUILLY-SUR-MARNE, en date du 26 octobre 2020 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY le 20 novembre 2020 sous les références 9304P04 volume 2020, numéro 5 430.

DEFERANT A CETTE DEMANDE :

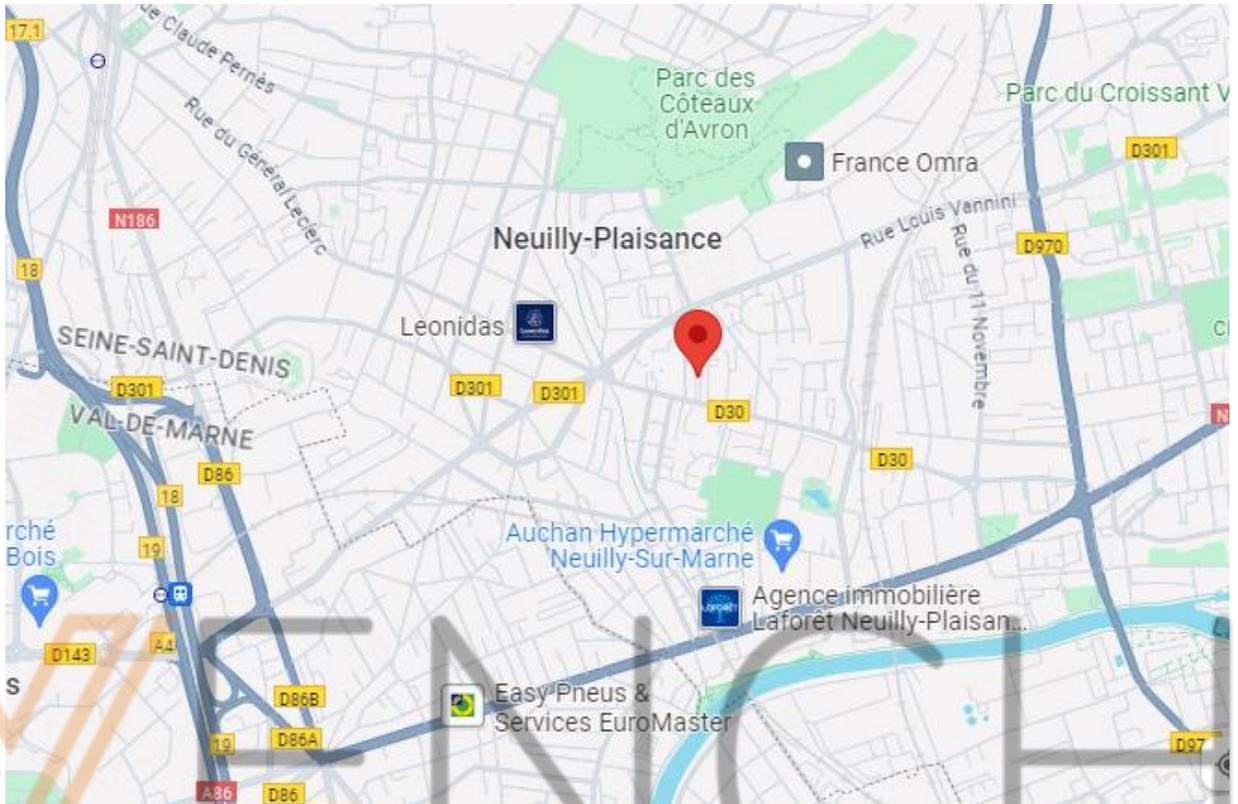
Je, Alexandre BONED, Commissaire de Justice au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice au RAINCY (Seine-Saint-Denis), 41, avenue Thiers, soussigné,

Me suis rendu ce jour au 105, avenue du Maréchal Foch – 93360 NEUILLY PLAISANCE, et là étant à neuf heures et trente minutes, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

En présence desquels, j'ai procédé aux constatations suivantes :

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INFOS PRATIQUES



Les biens saisis se trouvent sur la commune de Neuilly-Plaisance, en Seine-Saint-Denis (93). La ville est aisément accessible par l'autoroute A86 et est largement desservi par le dense réseau de routes départementales de ce secteur de la banlieue est de Paris.

La commune est desservie par la station Neuilly-Plaisance de la ligne A du RER. La gare RER se trouve à quinze minutes de marche de l'appartement.

Des lignes de bus telles que les lignes 114, 116, 127, 113, 203 et 214 desservent plusieurs zones de la ville dont certaines la gare RER et le quartier des bords de Marne....

La ville comprenait 21.415 habitants en 2021 (croissance démographique ces dernières années).

Neuilly-Plaisance est dotée de plusieurs établissements scolaires de la maternelle à l'enseignement secondaire. De nombreux commerces animent la ville et la commune comprend plusieurs établissements de santé.

Sa proximité avec la ville de Paris, ses bords de Marne et son accessibilité font de la ville de Neuilly-Plaisance une ville attrayante de Seine-Saint-Denis.

ETAT DE L'APPARTEMENT

L'appartement se retrouve au rez-de-chaussée porte gauche de l'escalier numéro 5 de la résidence. La porte d'accès est laquée et recouverte d'un laquage bois à l'état d'usage. Présence de deux verrous et d'une poignée bouton fonctionnelle.

Le plafond de l'entrée cuisine est peint en blanc, peinture en bon état.

Les murs sont également recouverts d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage, Quelques marques d'usure sont visibles à proximité de la canalisation située sous le meuble évier.

La crédence en partie supérieure du plan de travail est correctement fixée.

Les plinthes et le carrelage au sol de type marbre de couleur blanche, sont en bon état et n'appellent pas à commentaire spécifique.

Equipements :

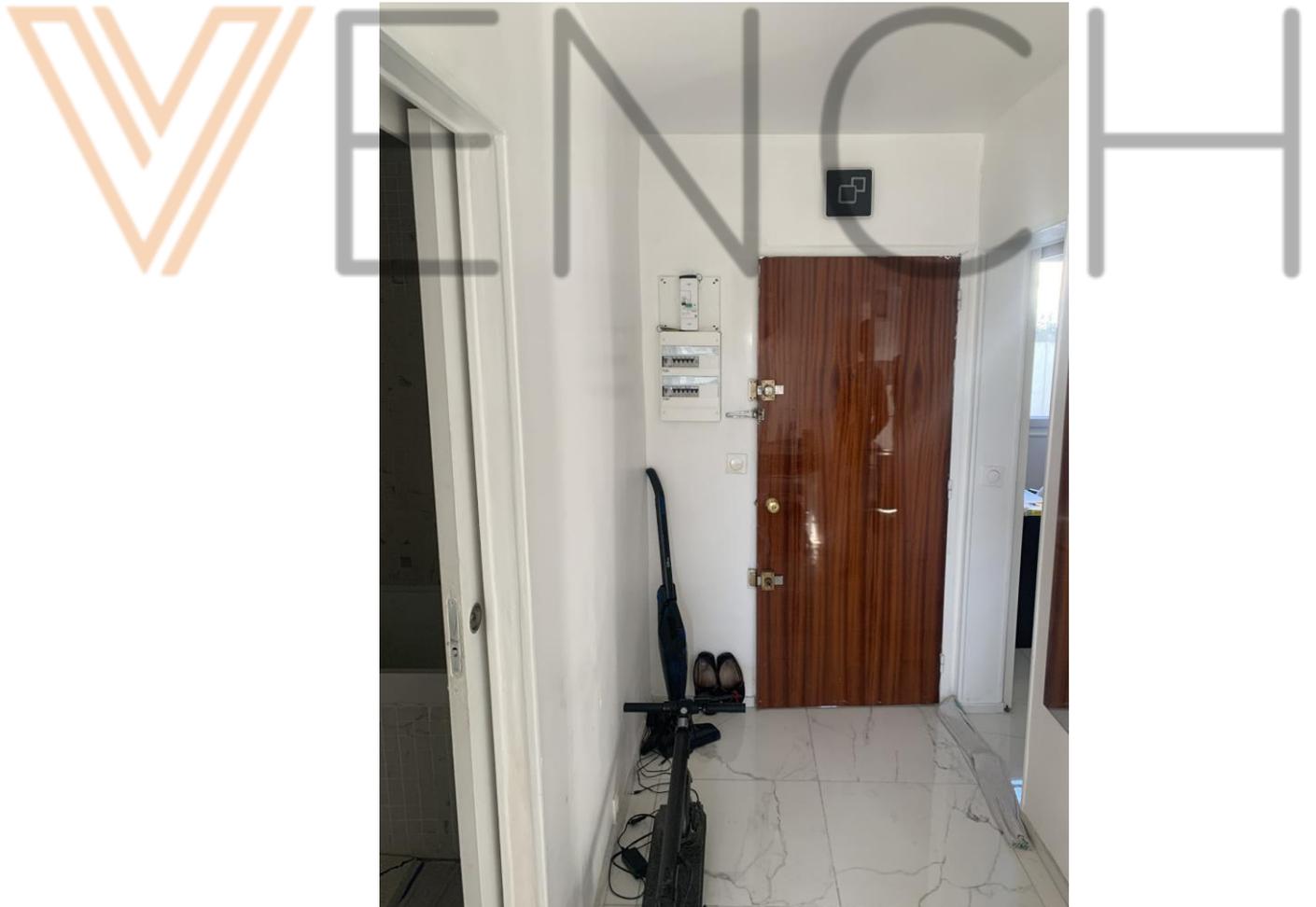
- Un plafonnier en état de fonctionnement.
- Un tableau disjoncteurs correctement fixé avec un interrupteur général.
- Un plan de travail avec un évier cuve paillasse.
- Des prises électriques sous réserves de fonctionnement.
- Une porte-fenêtre simple battant en bois, simple vitrage, donnant accès à une loggia avec une fenêtre simple battant équipée des volets de type jalousie en bois, correctement fixés.
Cette petite porte donne accès à un balcon fermé de type loggia avec menuiserie en aluminium à panneaux coulissants.
- Un radiateur sous réserve de fonctionnement.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



SALLE DE BAINS SITUEE A DROITE

L'accès à la salle de bains s'effectue par une porte coulissante en bois, recouverte d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

Le plafond est peint en blanc, la peinture est à l'état d'usage.

Petite cloque et traces de couleur jaunâtre à proximité de la cloison sur le côté gauche du meuble lavabo.

La crédence en partie supérieure du coin baignoire est à l'état d'usage.

Les joints sont quelque peu jaunis.

Anomalie en partie basse des pans de mur sur le côté gauche de la cuvette des WC et sur le côté droit où des zones ont été comblées à l'aide de panneaux de carton recouverts d'adhésifs. Traces d'infiltration d'eau.

Le carrelage au sol blanc est en bon état apparent.

Absence d'anomalie.

Equipements :

- Dysfonctionnement du sanitaire, ce dernier n'est pas en état de fonctionnement lors de mon intervention. Cache chasse d'eau déposé.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

- Le bac baignoire est quelque peu encrassé.
Flexible, douchette et ciel de pluie correctement fixés.
Meuble évier, meuble lavabo à l'état d'usage, robinet mitigeur fonctionnel.
- Interrupteur,
- Plafonnier,
- Prises électriques, fonctionnels.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

SEJOUR

L'accès au séjour s'effectue depuis l'entrée par une baie libre dépourvue d'ouvrant.

Le plafond est peint en blanc.

Un léger craquellement de peinture à proximité de la baie libre.

Les murs sont peints en blanc.

La peinture est en bon état général.

Un pan de mur a été recouvert d'une peinture de couleur bleue, présentant un bon aspect général.

Les plinthes et le sol en carrelage de type marbre de couleur blanche, présentent un bon aspect, aucun carreau n'est fêlé ni éclaté, en bon état.

En équipements :

- Un radiateur correctement fixé.
- Deux appliques en état de fonctionnement avec un interrupteur fonctionnel.
- Une fenêtre en PVC double vitrage, laquelle s'ouvre et se ferme correctement avec un châssis fixe vitré sur le côté droit.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



CHAMBRE

L'accès à la chambre s'effectue par une porte simple battant coulissante en bois, recouverte d'une peinture de couleur blanche en bon état.
Plafond peint en blanc, peinture en bon état.

Murs recouverts d'une peinture de couleur blanche, présentant un bon aspect général également.

Un pan de mur a été recouvert d'un PVC imitation bois de couleur gris, présentant un bon aspect.

Plinthes et carrelage de type marbre de couleur blanche en bon état.

Equipements :

- Un radiateur sous réserve de fonctionnement.
- Deux appliques murales en imposte du lit, fonctionnelles.
- Un radiateur sous réserve de fonctionnement.
- Une fenêtre en PVC double vitrage, en bon état.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



VENUE FOCH

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

ETAT GENERAL DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont à l'état d'usage.

Carrelage au sol dans les tons beiges, présentant des marques d'usure.

La peinture murale présente quelques légères traces de salissure, l'ensemble est néanmoins entretenu.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

CAVE NUMERO 26

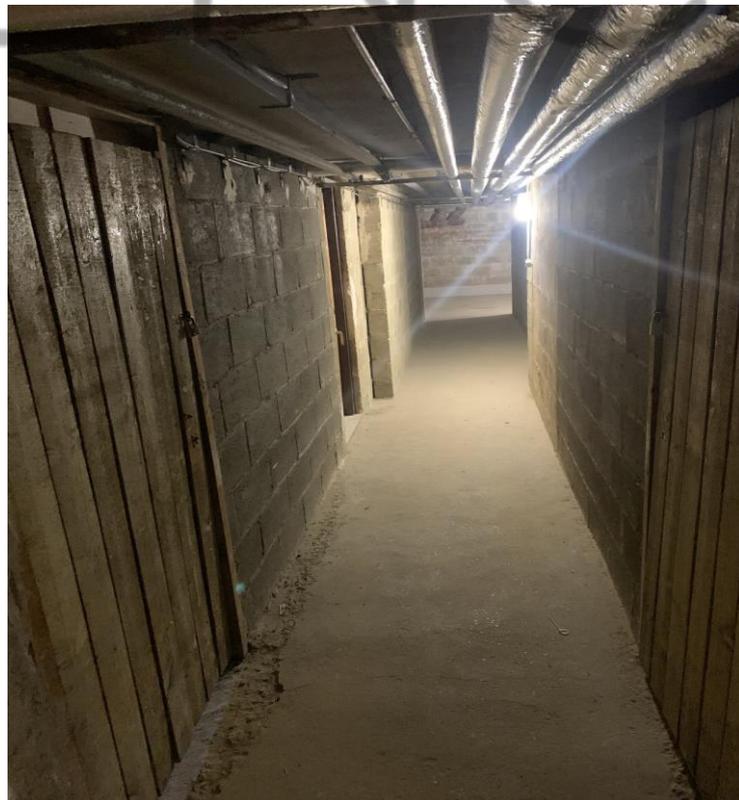
L'accès à la cave s'effectue par une porte en bois avec système de verrou et serrure.
Dalle béton au sol.
Murs en parpaings.
Plancher béton.

**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

Au niveau des circulations de cave, l'ensemble est propre et en bon état.
Dalle béton au sol.
Murs en parpaings, présentant un bon aspect général.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

PLACE DE STATIONNEMENT
DEVANT L'ACCES A L'ESCALIER NUMERO 5

Place de stationnement en épis.

Asphalte au sol (bitume fissuré avec prolifération de végétation à proximité des bordures).



ETAT GENERAL DE LA COPROPRIETE

Circulation bitumée à l'extérieur avec places de stationnement de chaque côté des bâtiments.
Deux bâtiments avec un crépi de couleur jaune à l'état d'usage.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



Présence de plusieurs box au fond de la copropriété.



Accès à la résidence sécurisé par portillon et portail électrique.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27-29, rue des Poissonniers, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY

Les photographies insérées ci-dessus ont été réalisées par mes soins lors de mon intervention.



Telles ont été mes constatations.

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Alexandre BONED
Commissaire de Justice



WENCH



DF ID
FACTO

VERSAILLES
MELUN
PARIS
LE RAINCY
LE PLESSIS BOUCHARD
MONTLHERY
NEUILLY SUR SEINE