

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE**

**Juge de l'Exécution - Saisie immobilière**

**AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 7, avenue de la  
Marne à ASNIERES (HAUTS DE SEINE)**

**C/ Monsieur** [REDACTED]

**DIRE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE**

Au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE et par devant nous,  
Greffier ;

A comparu, Maître Jacqueline BENICHOU, avocat du SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 7, avenue de la Marne à ASNIERES (HAUTS DE  
SEINE), poursuivant la vente ;

**LAQUELLE A DIT :**

Qu'elle entendait annexer au présent cahier des conditions de vente, le procès-verbal de  
description dressé par la SCP VENEZIA & Associés, Commissaires de Justice à NEUILLY  
SUR SEINE (92), le 3 mai 2024, ci-après littéralement reproduit.

Et Maître Jacqueline BENICHOU, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes  
réserves.

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**VENEZIA**

Commissaires de Justice Associés

[www.venezia-commissairesdejustice.com](http://www.venezia-commissairesdejustice.com)

**28 rue de Diane**

**95100 ARGENTEUIL**

**01 39 61 00 15**

[contact95@venezia-huissiers.com](mailto:contact95@venezia-huissiers.com)

**130 avenue Charles de Gaulle**

**92200 NEUILLY SUR SEINE**

**01 46 24 62 50**

[venezia@venezia-huissiers.com](mailto:venezia@venezia-huissiers.com)

**18 rue Joël Le Theule**

**78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX**

**01 30 54 04 51**

[contact78@venezia-huissiers.com](mailto:contact78@venezia-huissiers.com)

---

**VENEZIA**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**VENEZIA**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE TROIS MAI à 9 h 50**

**A LA REQUÊTE DE :**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 7, avenue de la Marne à 92600 ASNIERES**, représenté par son syndic en fonction, la société DREUX GESTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 €, inscrite au R.C.S. de NANTERRE, sous le numéro 311 800 114, dont le siège est 96, quai du Maréchal Joffre à 92400 COURBEVOIE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

*Ayant pour avocat le Cabinet Maître Jacqueline BENICHOU, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 32 rue Louise Michel à LEVALLOIS-PERRET (92300 – Hauts de Seine), laquelle est constituée sur le présent commandement et ses suites et en outre au Cabinet de Maître Alexandra TROJANI, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 23-25, rue Singer à PARIS 16<sup>(me)</sup> (75016).*

**AGISSANT EN VERTU DE :**

De la grosse d'un jugement rendu réputé contradictoire et en premier ressort par le Tribunal de Proximité d'ASNIERES SUR SEINE en date du 30 mai 2023, signifié à partie le 9 juin 2023 et définitif selon certificat de non appel en date du 26 juillet 2023.

Des dispositions prévues aux articles L 142-1 et L322-2 et R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Faisant suite à un Commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 12 mars 2024 par acte de notre ministère.

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur [REDACTED]

**A L'ENCONTRE DE :**

**Monsieur** [REDACTED],  
né le [REDACTED] à ISPAHAN (IRAN).  
Domicilié 7, avenue de la Marne à ASNIERES SUR SEINE (92600 – Hauts de Seine) ;

**Je, Khadidja BENIKEN, Commissaire de Justice au sein de la Société Civile et Professionnelle VENEZIA, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, 130 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), soussignée,**

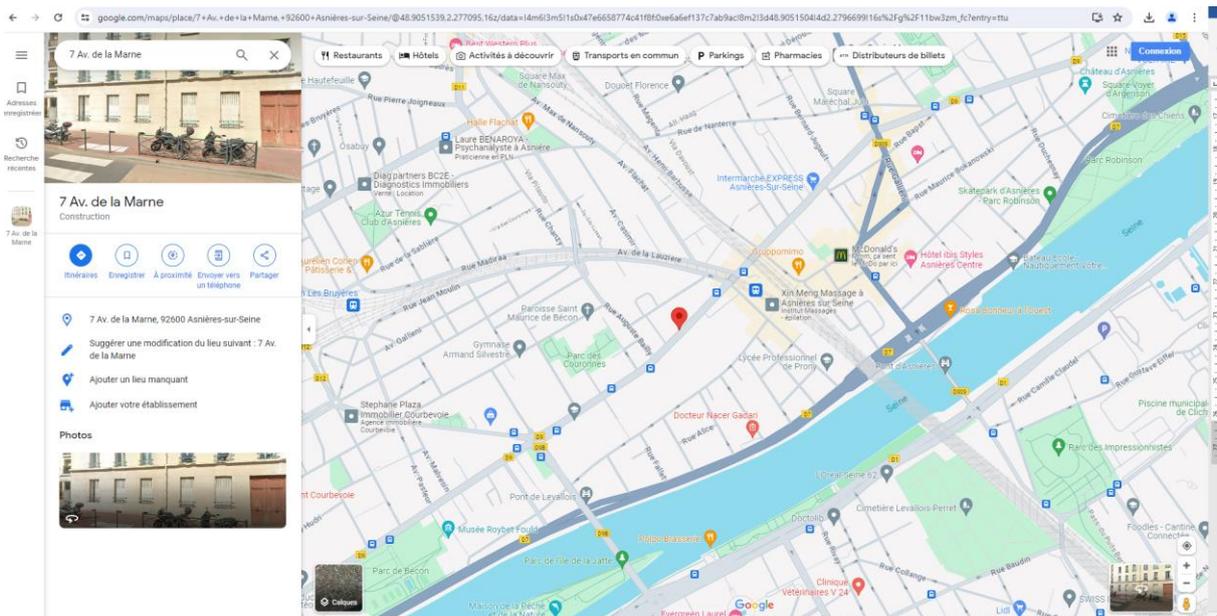
Me suis rendu ce jour à 09 heures 50 à ASNIERES SUR SEINE (92600 – Hauts de Seine) sis 7, avenue de la Marne où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur [REDACTED] avec qui rendez-vous a été pris aux fins de description ce jour à 9 heures 50, qui m'autorise à pénétrer dans les lieux ;
- Monsieur Vincent FORGET, représentant la société OUEST DIAGNOSTICS ;

**1° La description des lieux, leur composition, et leur superficie :**

**La localisation du bien :**

Le bien immobilier dont s'agit est matérialisé par un appartement au rez-de-chaussée, porte de gauche (lot °5) et d'une cave en sous-sol (lots n°28), le tout dépendant de la copropriété située ASNIERES SUR SEINE (92600 – Hauts de Seine) sis 7, avenue de la Marne, figurant au cadastre sous la référence Section AN numéro 187



Capture écran 1

Il se trouve à proximité du Pont d'Asnières, limitrophe de la ville de COURBEVOIE.

Le bien est desservi par le train.

Il est à 300 mètres de la gare d'ASNIERES pour récupérer les lignes L et J

Et à 720 mètres de la gare BECON LES BRUYERES pour récupérer la ligne L.

La ligne L permet de relier Paris Saint Lazare en 3 (ASNIERES) ou 4 (BECON LES BRUYERES) stations.

La ligne J permet de relier Paris Saint Lazare en 1 station.

L'arrêt de bus le plus proche est la station Haussmann, ligne 175, se trouvant sur l'avenue de la Marne.

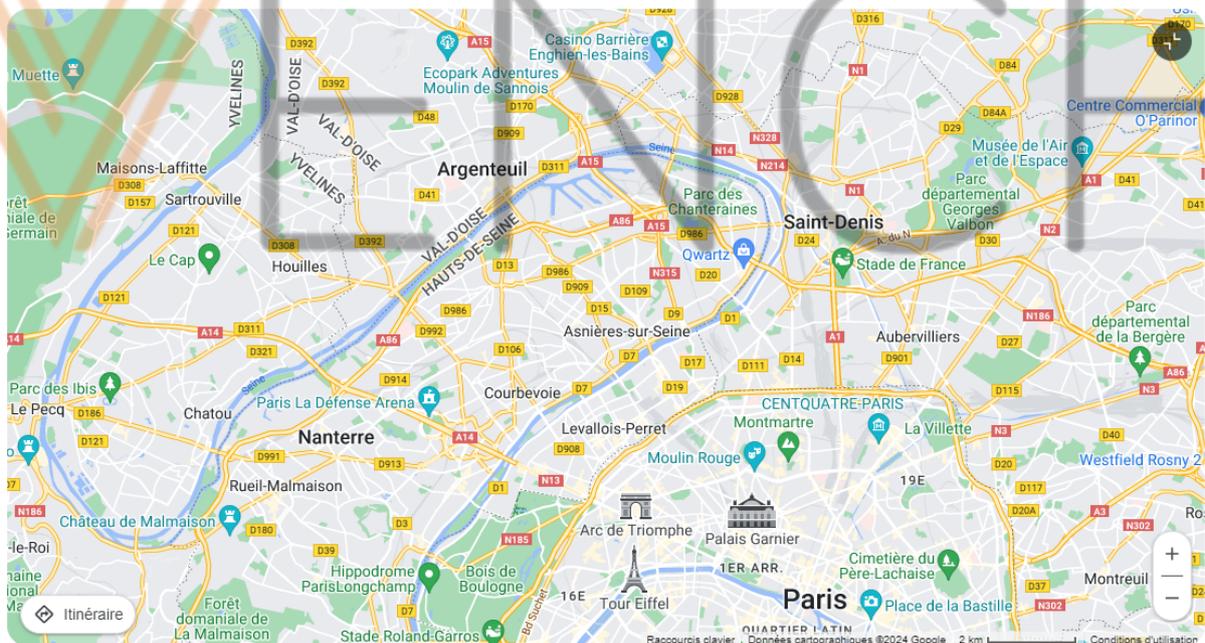
## Informations sur la ville

Asnières-sur-Seine est une commune française du département des Hauts de Seine.

La commune est située sur la rive gauche de la Seine dans la banlieue nord-ouest de Paris.

### Asnières-sur-Seine

Commune en France



Capture écran 2

**Le bien depuis la voie publique :**

L'appartement est situé au rez-de-chaussée gauche.

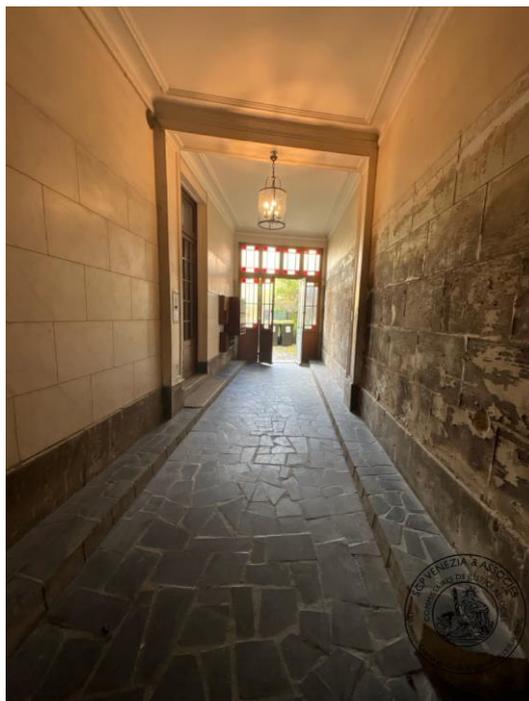
Le salon, la mezzanine, la cuisine et la chambre ont des fenêtres donnant sur rue.



Photographie n° 1

**L'entrée de l'immeuble :**

L'accès à l'immeuble se fait via une porte cochère donnant accès à un porche.



Photographie n° 2

Les boîtes aux lettres sont situées sur la gauche sous le porche après la porte d'accès aux étages de l'immeuble.



Photographie n° 3

Le porche donne accès à une cour commune et un espace vert, où se trouve les poubelles.



Photographie n° 4



Photographie n° 5



Photographie n° 6



Photographie n° 7

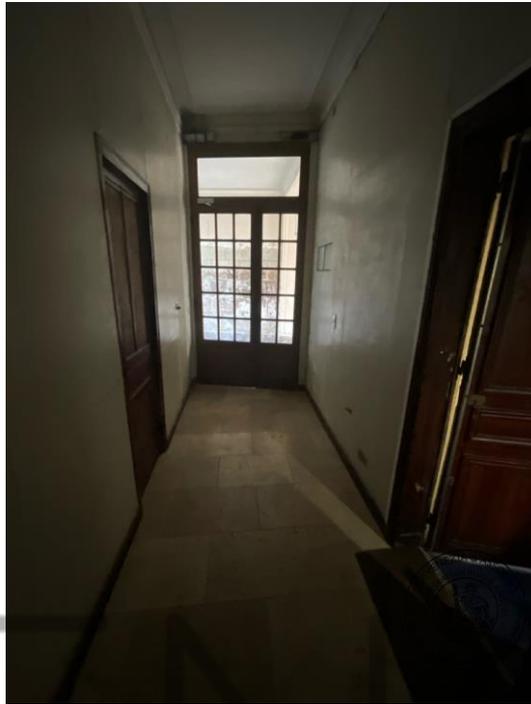
La porte d'accès à l'immeuble est commandée par un badge magnétique et par un interphone.



Photographie n° 8

**Le bien :**

L'appartement est situé au rez-de-chaussée gauche.



Photographie n° 9

La cave est accessible depuis le hall par un escalier se trouvant à droite de l'escalier donnant aux étages. Elle se situe au premier sous-sol.  
Il n'y a pas d'ascenseur.



Photographie n° 10



Photographie n° 11

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description est un appartement de trois pièces, comprenant une entrée aménagée de placards, distribuant sur la gauche la salle d'eau, et sur la droite le salon, une cuisine ouverte, un escalier permettant l'accès à une mezzanine et une chambre.

Le salon, la mezzanine, la cuisine et la chambre ont des fenêtres donnant sur rue.

**Entrée avec dégagement :**

La porte d'entrée :

L'accès se fait par une porte sécurisée en bois avec moulures.

Le panneau extérieur est équipé d'une poignée bouton de tirage.

Le panneau intérieur est équipé d'une serrure en applique six points.

Les panneaux de la porte sont fissurés par endroit, et présentent sur le côté extérieur des traces d'impacts.

Il existe une sonnette et un interphone qui fonctionnent



Photographie n° 12



Photographie n° 13

**L'entrée :**

L'entrée dessert sur le coté gauche la salle d'eau et sur la droite et sur la droite le salon, une cuisine ouverte, un escalier permettant l'accès à une mezzanine et une chambre.

L'éclairage est diffusé sur le plan électrique par un plafonnier non pourvu d'une ampoule, qui n'a pu être testé.

Le sol est en carrelage bleu.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint.

**Il existe :**

- Un tableau électrique, et le disjoncteur.
- Face à la porte un placard avec deux portes coulissantes avec étagère.
- Au-dessus du placard sont visibles les barrières de la mezzanine.



Photographie n° 14



Photographie n° 15

**V**ENCH

**Séjour avec cuisine ouverte :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux avec grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois.

Un des carreaux en bas à gauche est fêlé.

La fenêtre est protégée extérieurement par des persiennes.

Sur le plan électrique, il est diffusé par quatre spots encastrés au fond plafond ainsi que par des prises de courants.

Le plafond, les murs, la plinthe, sont peints. Peinture à rafraîchir.

Je note la présence de moulure en cueilli de plafond et d'une rosace en son centre.

Le sol étant en parquet ancien pour ce qui est visible.

Il existe :

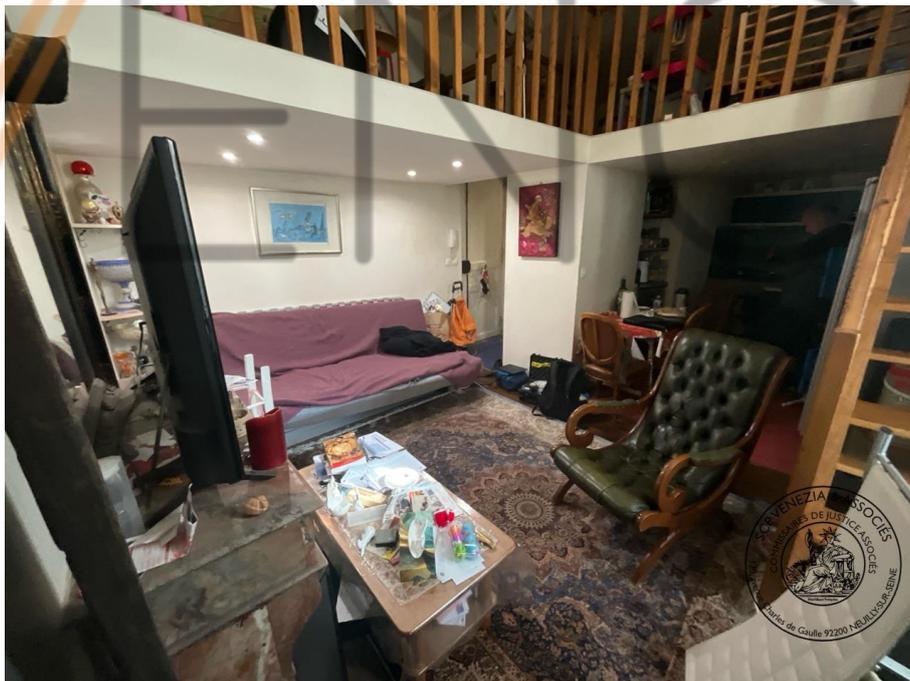
- En allège de la fenêtre, un radiateur de chauffage noirci ;
- Des prises électriques ;
- Une cheminée en marbre rose surmontée d'un miroir en trumeau



Photographie n° 16



Photographie n° 17



Photographie n° 18



Photographie n° 19



Photographie n° 20

**La Cuisine ouverte :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux avec grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois.

La fenêtre est protégée extérieurement par des persiennes.

Sur le plan électrique, il est diffusé par quatre spots encastrés au fond plafond ainsi que par des prises de courants.

Le plafond, les murs, la plinthe, sont peints.

Le sol est en carrelage.

Il existe :

- Des meubles haut et bas.
- Un plan de travail dans lequel sont encastrés un évier deux bacs inox avec paillasse et robinet mitigeur ;
- Une arrivée d'eau pour la machine.
- Des étagères sur le coté gauche.
- En allège de la fenêtre, un radiateur de chauffage noirci ;



Photographie n° 21



Photographie n° 22

**V**ENCH

### La Chambre à droite du salon

On n'y accède par deux marches recouvertes de parquet, une porte en bois avec menuisier moulures équipée d'une poignée bouton olive.

A l'entrée de la chambre sur le coté droit coté rue, la peinture est écaillée sur le bas.

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux avec grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois.

La fenêtre est protégée extérieurement par des persiennes.

Sur le plan électrique, il est diffusé par des prises de courants fonctionnelles.

Le plafond, les murs, la plinthe, sont peints pour ce qui est visible.

Je note la présence de moulure en cueilli de plafond et d'une rosace en son centre.

Le sol étant en parquet ancien pour ce qui est visible.

Il existe :

- En allège de la fenêtre, un radiateur de chauffage noirci ;
- Des prises électriques ;



Photographie n° 23



Photographie n° 24



Photographie n° 25



Photographie n° 26

**V**ENCH

**La mezzanine :**

On n'y accède par un escalier à pas japonais en bois.  
L'éclairage est assuré sur le plan naturel par le haut de la fenêtre de la cuisine.

Sur le plan électrique, il est diffusé par des prises de courants fonctionnelles.

Le plafond, les murs, la plinthe, sont peints pour ce qui est visible.

Le sol étant en parquet pour ce qui est visible.

Il existe :

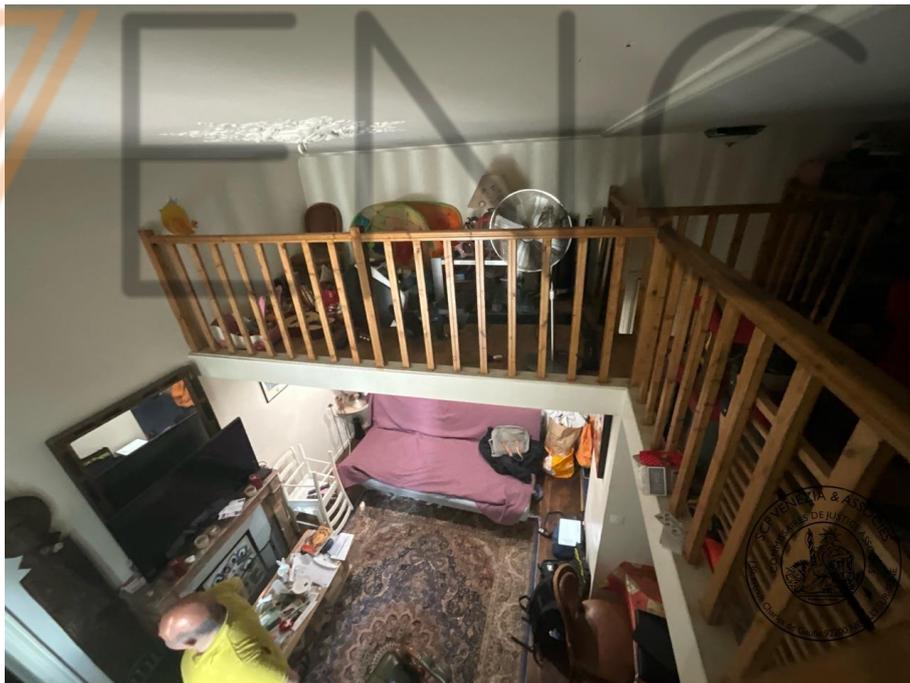
- Un ballon d'eau chaude, de 80 litres installés à l'horizontale.



Photographie n° 27



Photographie n° 28



Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31

**La salle de bain :**

On n'y accède par une porte peinte, équipée d'une poignée béquille, et verrou sur le panneau intérieur.

Sur le plan électrique, il est diffusé par deux spots encastrés au fond plafond ainsi que par des prises de courants.

Le plafond et le faux plafond sont peints.  
La peinture est écaillée au-dessus de la baignoire.

Les murs sont en carrelage toute hauteur.

Le sol est en carrelage.

Il existe :

- Un lavabo sur colonne
- Des étagères murales au-dessus du lavabo
- Une baignoire avec robinetterie mitigeur, un pommeau de douche, une fixation murale.
- Une cuvette WC, deux abattants, avec chasse d'eau dorsale. Une douchette avec fixation murale.
- Une grille de VMC



Photographie n° 32



Photographie n° 33



Photographie n° 34

**La cave :**

La cave est accessible depuis le hall par un escalier se trouvant à droite de l'escalier donnant aux étages. Elle se situe au premier sous-sol, à droite des escaliers, deuxième porte en bois. On y accède par un escalier en béton brut présentant des aspérités. La porte d'accès est en bois. Le sol est en terre. Les murs sont en pierres.



Photographie n° 35



Photographie n° 36



Photographie n° 37



Photographie n° 38



Photographie n° 39



Photographie n° 40



Photographie n° 41



Photographie n° 42



Photographie n° 43



Photographie n° 44

**2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent.**

L'appartement est occupé par le propriétaire, Monsieur [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

**3° Le nom et l'adresse du Syndic de Copropriété :**

DREUX GESTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000,00 €, inscrite au R.C.S. de NANTERRE, sous le numéro 311 800 114, dont le siège est 96, quai du Maréchal Joffre à 92400 COURBEVOIE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

L'appel de provision sur charges pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024 est de 3433.20 €.

Hors travaux paliers et balcons, le décompte des charges s'établit comme suit pour le deuxième trimestre 2024.

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| - Cotisation fonds travaux | 15.80 €  |
| - Prov charges courantes   | 316.04 € |

**4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, par le saisi :**

De nombreux travaux de copropriété ont été voté et appelés.

Le chauffage est individuel électrique.

La taxe foncière déclarée par le propriétaire est de 432 euros.

Telles sont mes constatations.

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par Monsieur Vincent FORGET, opérateur de Diagnostic Immobilier au sein de la société OUEST DIAGNOTICS :

- Diagnostic Amiante
- Diagnostic Performance Energétique
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité
- Attestation de surface habitable
- Diagnostic Plomb

*A 11 heures 10, ma mission étant terminée, je me suis retiré.*

*Puis de retour en mon Etude, j'ai rédigé le présent procès-verbal de description, soit une heure et trente minutes de rédaction.*

*J'intègre au présent procès-verbal quarante-quatre photographies prises ce jour, et trois captures d'écran pris par mes soins, à l'appui de mes constatations.*

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description sur 32 pages pour servir et valoir ce que de droit.**

**Me Khadidja BENIKEN**  
Commissaire de Justice



**VENENCH**