



# ORAJURIS

----- HUISSIERS DE JUSTICE -----  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

VENCH  
PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**SAS ORAJURIS**

Elisabeth FITOUSSI & Laurence CABARET

Commissaires de Justice

3, rue [REDACTED] Baptiste Marty  
94220 CHARENTON-LE-PONT  
Téléphone : 01 43 68 30 60

[fitoussi-associes-cdi-idf@orajuris.fr](mailto:fitoussi-associes-cdi-idf@orajuris.fr)

[wwwhuissier94.com](http://wwwhuissier94.com)

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VENDREDI VINGT SEPTEMBRE A 9HEURES 30

### A la requête de :

**La SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**, Société Anonyme au capital de 1.025,947.048,75 € ayant pour numéro unique d'identification B 552 120 222 RCS PARIS, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann à PARIS 9ème, prise en la personne de son Président du Conseil d'administration Monsieur Lorenzo BINI SMAGHI et de son Directeur Général Monsieur Slawomir KRUPA, ou de toute autre personne bénéficiaire d'une délégation de pouvoirs,

Ayant pour avocat Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, agissant pour le compte de la SELARL AKPR, société d'avocats près la Cour d'Appel de PARIS, inscrite au Barreau du Val de Marne, exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300) - Tél : 01 43 74 74 94 - Toque : pc 112 Courriel : [maquin@akpr.com](mailto:maquin@akpr.com)

### LAQUELLE M'EXPOSE :

Qu'elle poursuit la vente sur saisie immobilière d'une propriété comprenant une maison d'habitation élevée sur cave, grenier et garage à usage commercial, située sur la Commune d'IVRY SUR SEINE (94200) —42 rue Marceau, cadastrée section J n°108 pour une contenance de 4 ares 36 centiares,

En vertu.

- > de la copie exécutoire d'un acte notarié de vente reçu le 18 avril 2011 par Maître Isabelle LAVAL-AURAIX, membre de la SCP AURAIX DUCLOS GRESILLON DEBOSKER & LAVAL-AURAIX, titulaire d'un Office Notarial à VITRY-SUR-SEINE, publié au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 16 mai 2011 sous la référence de volume (9404P02) 2011P 11 04547, contenant prêt par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE à Monsieur [REDACTED] d'une somme globale de 230.000 € au titre d'un prêt dit « solution investissement locatif » ;
- > d'un bordereau de privilège de prêteur de deniers publié le 16 mai 2011 sous la référence de volume 2011V n° 2617, laquelle inscription a été renouvelée selon bordereau publié le 4 mars 2024 sous la référence de volume (9404P02) 2024V n°1707, repris pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 27 mars 2024 sous la référence de volume (9404P02) 2024V n° 2254;
- > de deux mises en demeure valant exigibilité anticipée adressées le 15 janvier 2021 par lettres



recommandées avec accusé de réception aux deux adresses connues de Monsieur [REDACTED], l'une étant revenue avec la mention « Pli avisé et non réclamé », et l'autre étant effectivement reçue par Monsieur [REDACTED] le 19 janvier 2021 ;

> d'une mise en demeure valant exigibilité anticipée adressées le 24 mai 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception, laquelle est revenue avec la mention « Pli avisé et non réclamé » ;

Qu' A cet effet, un commandement immobilier a été signifié à Monsieur [REDACTED] François [REDACTED] le 5 août 2024.

Que j'ai été mandaté pour dresser le procès-verbal de description, et n'ai pas pu pénétrer dans les lieux, lesquels apparaissent être occupés par des tiers ainsi que j'en ai attesté par lettre du 9 août 2024.

Qu'en application de l'article L.322-2 2ème alinéa du Code des Procédures Civiles d'Exécution .

"En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L.142-2.

Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du Juge de l'Exécution, à défaut de l'accord de l'occupant".

C'EST POURQUOI :

La SOCIETE GENERALE a requis Monsieur le Juge de l'Exécution en charge des procédures de saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de Créteil afin d'autoriser le Commissaire de Justice qu'elle a mandaté ainsi que tout technicien habilité à dresser les certificats et diagnostics légaux, à pénétrer dans les lieux avec un serrurier et deux témoins mais aussi en tant que de besoin avec le concours de la force publique.

**Déférant à cette réquisition :**

**J'ai, Elisabeth FITOUSSI, Commissaire de Justice, de la SAS ORAJURIS, dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue [REDACTED] Baptiste Marty, soussignée,**

**Agissant en vertu de :**

D'une ordonnance rendue sur requête par Alexa ZIMMER  
Juge de l'Exécution par délégation du Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 23 août 2024



Me désignant et m'autorisant à pénétrer dans les biens Monsieur █ François █ est propriétaire à IVRY SUR SEINE (94200), et plus particulièrement dans la propriété située:

- à IVRY SUR SEINE (94200) 42 rue Marceau, cadastrée section J n°108

Afin de pouvoir dresser le procès-verbal descriptif qui devra être annexé au cahier des conditions de la vente

M'autorisant également à se faire assister de tout technicien de son choix à l'effet d'établir les certificats et diagnostics requis par la loi;

M'autorisant enfin à me faire assister d'un serrurier et de deux témoins conformément aux dispositions précitées et en tant que de besoin de la force publique,

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :**

42, rue Marceau

94 200 IVRY-SUR-SEINE

**EN PRÉSENCE DE :**

Mme PEZANNA Morgane, OPJ Gardien De La Paix DU Commissariat De Police D'Ivry Sur Seine, ainsi déclaré,

D'un géomètre Monsieur █ Louis CHIERE du Cabinet Paillard, ainsi déclaré,  
d'un serrurier de la SOCIETE ETS MOULIN, Serrurier, ainsi déclaré.

**Là étant j'ai procédé aux constatations suivantes :**

**Extérieur**

Depuis la rue, il s'agit d'une maison en Rez de chaussée avec étage et combles non apparents avec une cour donnant sur un garage

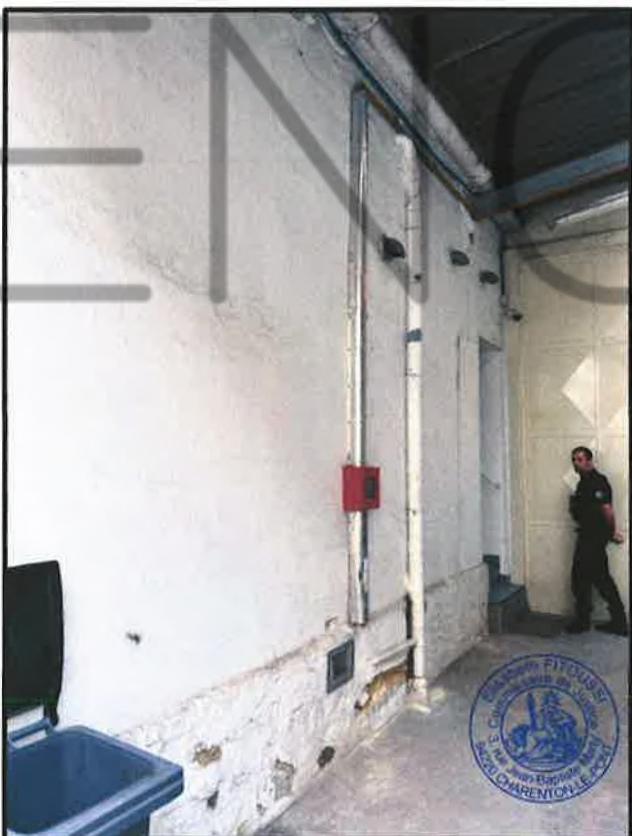
Sur la gauche la porte donnant accès à la partie habitation.

Et face au fond de la cour, un grand portail métallique donnant accès à visiblement l'espace



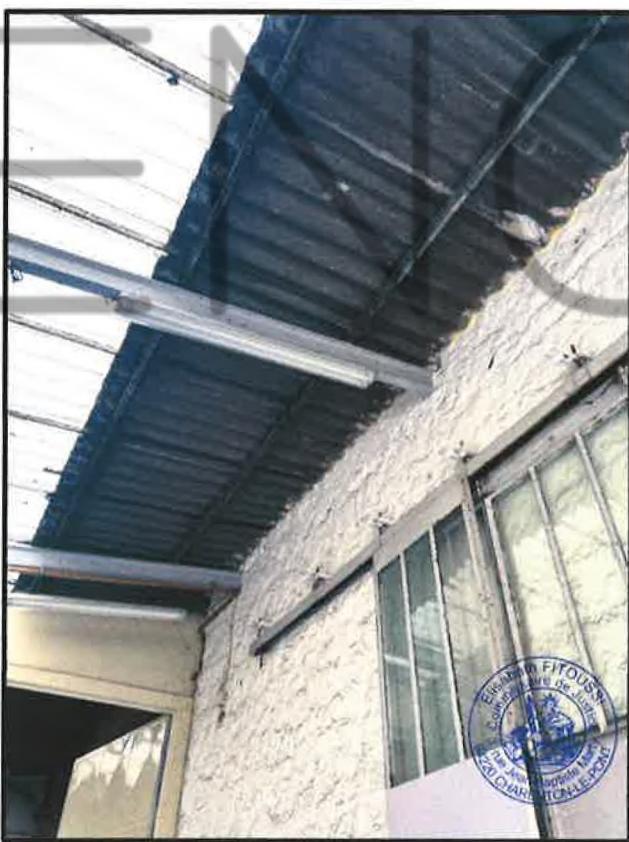












## Hall

On accède au hall par deux marches d'escalier en empruntant la cour.

Une porte cochère métallique donne accès à ce hall.

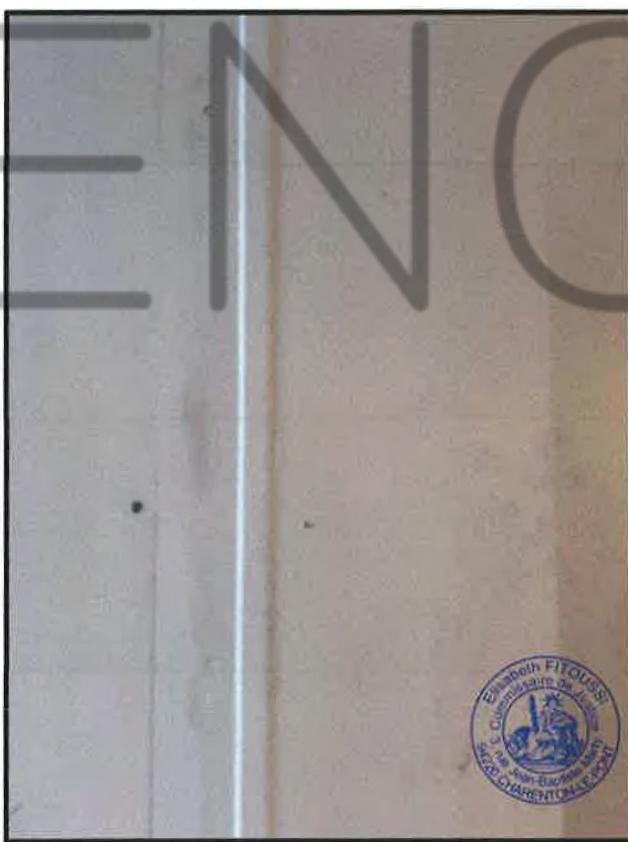
Le sol est en carrelage à l'état d'usage.

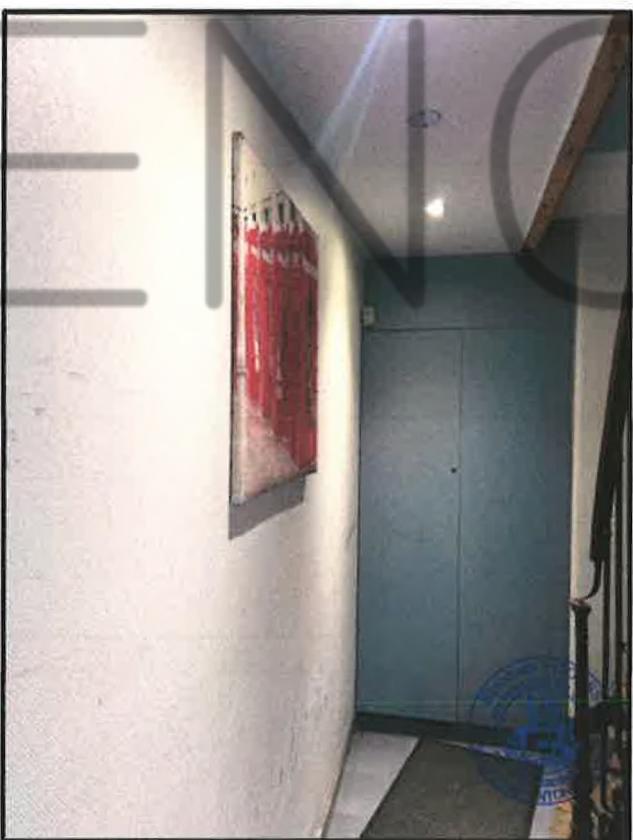
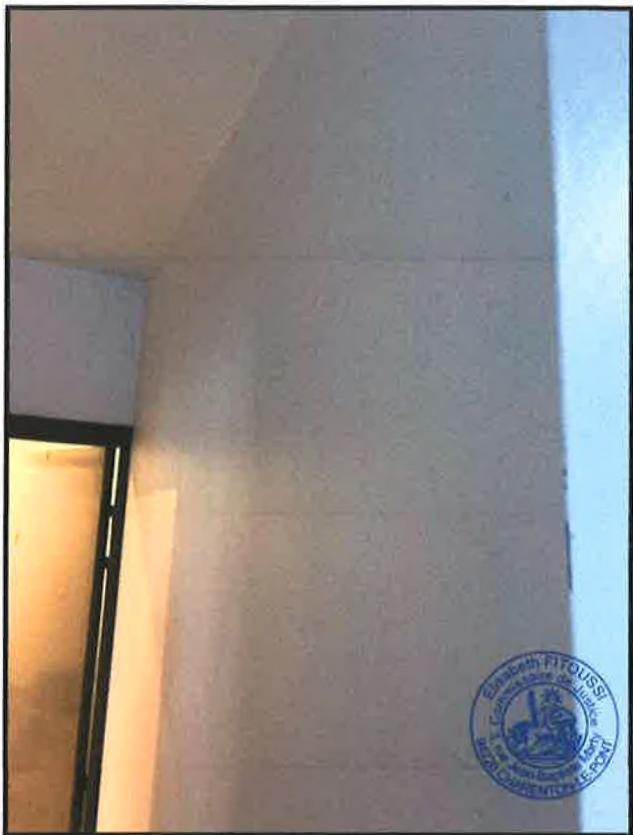
Les murs sont revêtus de toile peinte à l'état usagé à ancien, avec de nombreuses salissures, infiltrations et dégradations

Le plafond est en staff, avec des spots lumineux à l'état usagé et ancien











VENCH



## Logement 1

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale.

Un homme est présent à qui je décline mes nom prénoms qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Ce dernier m'autorise l'accès

Il s'agit d'un studio.

Le sol est en parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture à l'état usagé et ancien.

### Il existe :

-un coin cuisine sur la gauche, en entrant

-une salle d'eau avec WC

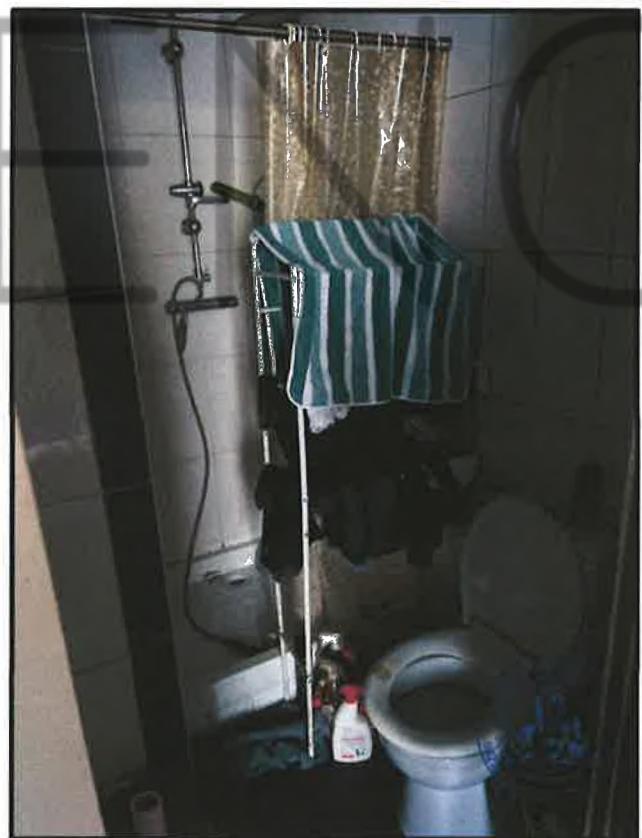
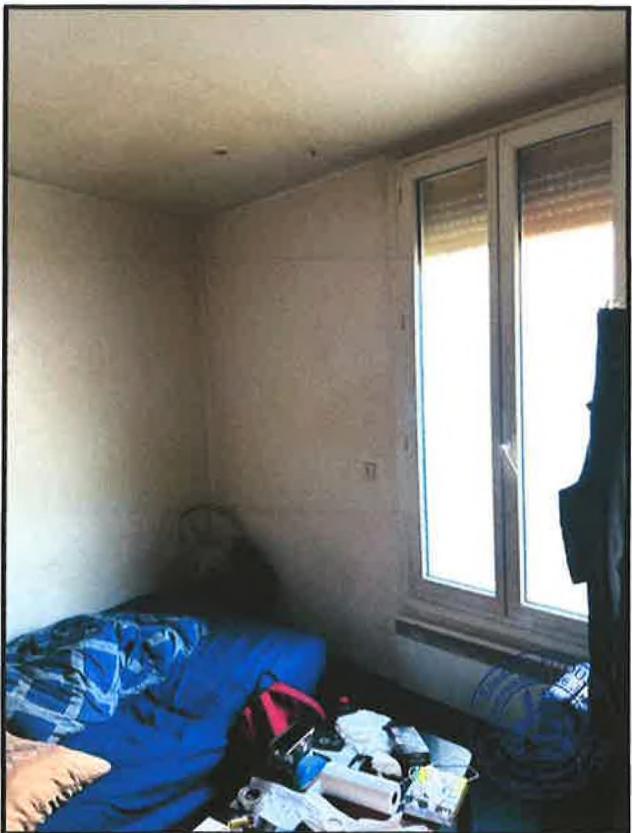
- une fenêtre à double vitrage, donnant sur la rue

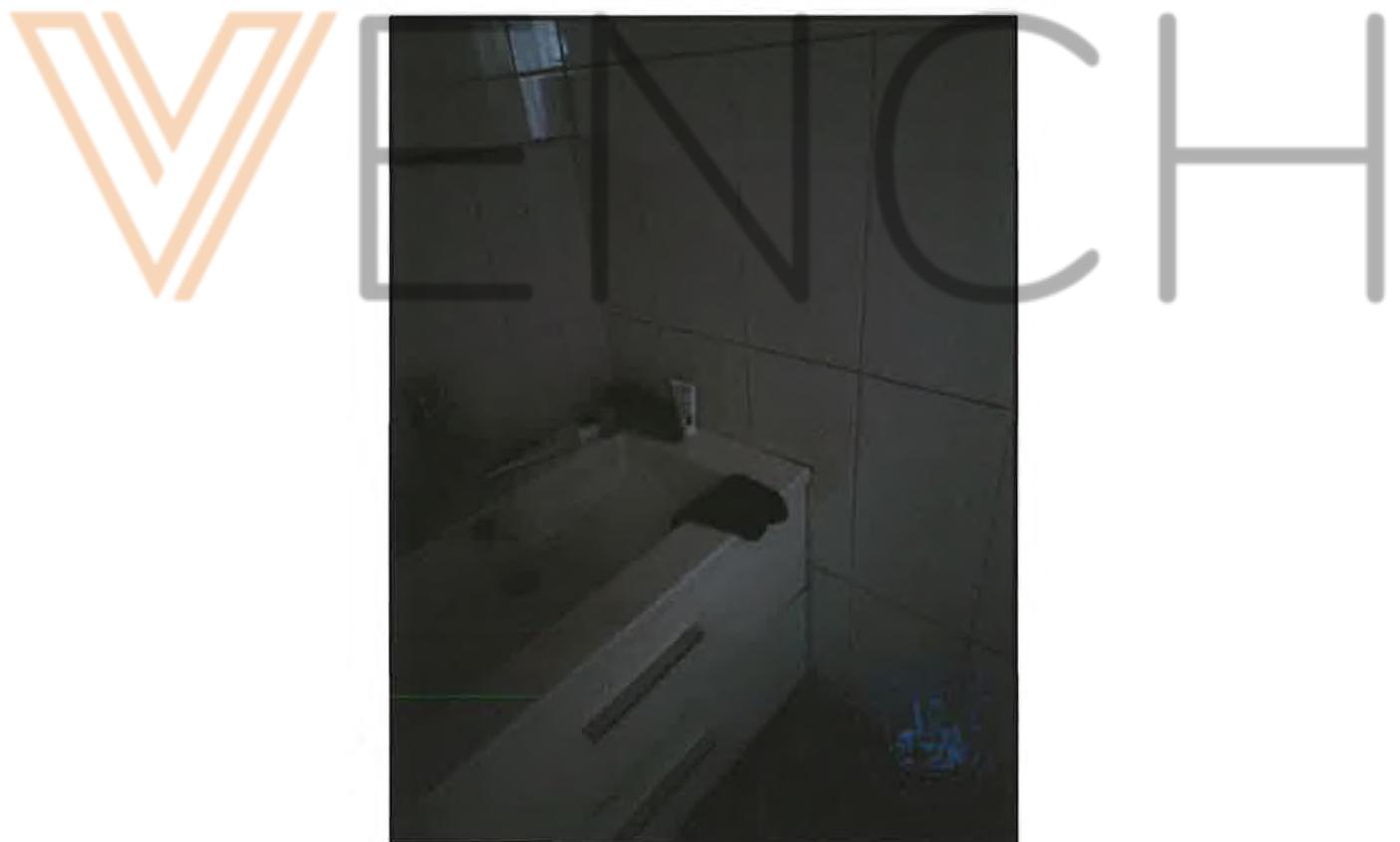
- un radiateur électrique

- le logement est occupé par un homme qui est présent monsieur HOUYERE. Philippe qui m'indique être locataire depuis quatre ans.











VENCH



## Logement numéro 2

On y accède par une porte palière, équipée d'une serrure centrale

Personne n'est présent

Le sol est en parquet flottant

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture à l'état d'usage.

L'appartement est en cours de rénovation.

Il s'agit d'un studio.

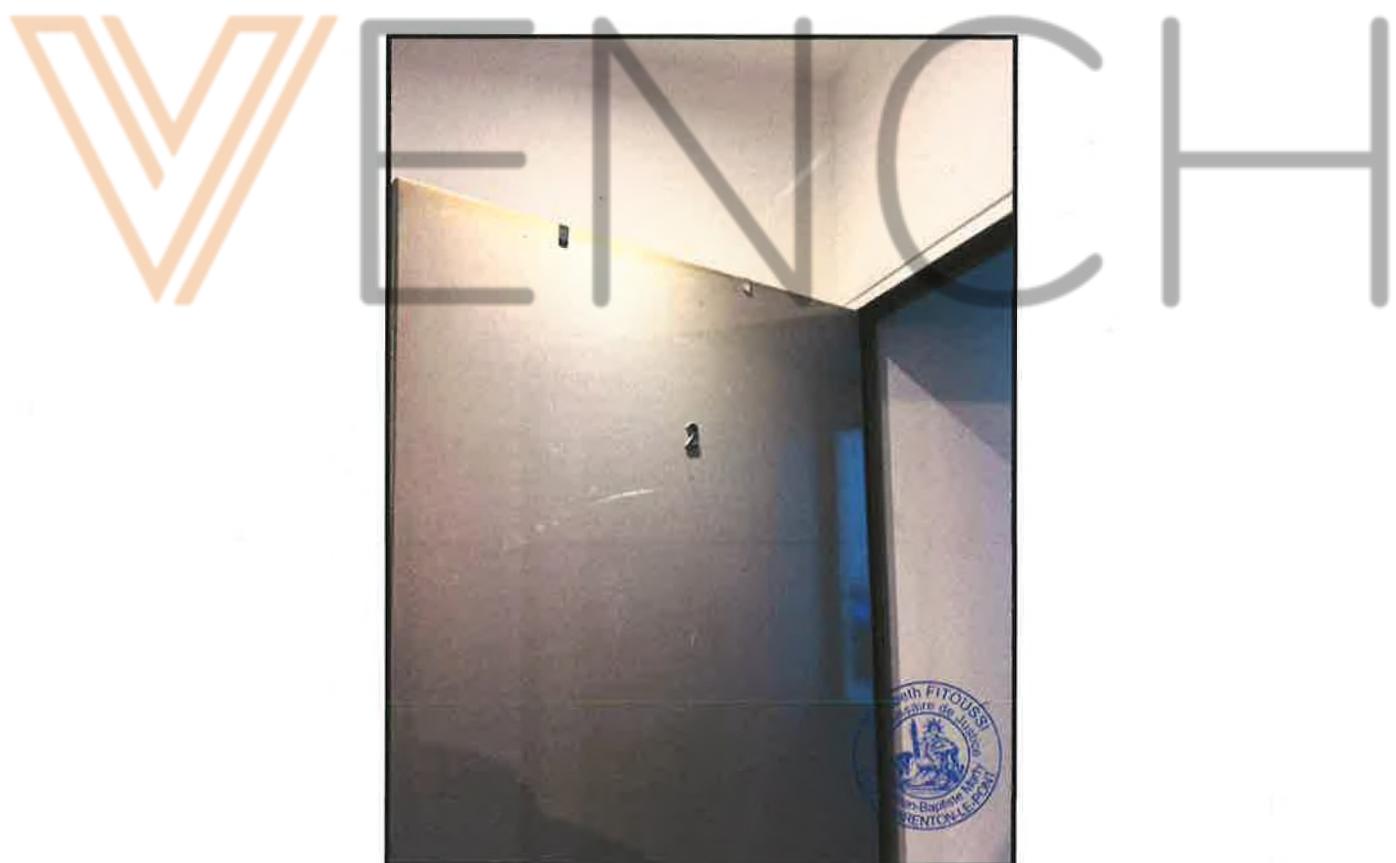
Il existe :

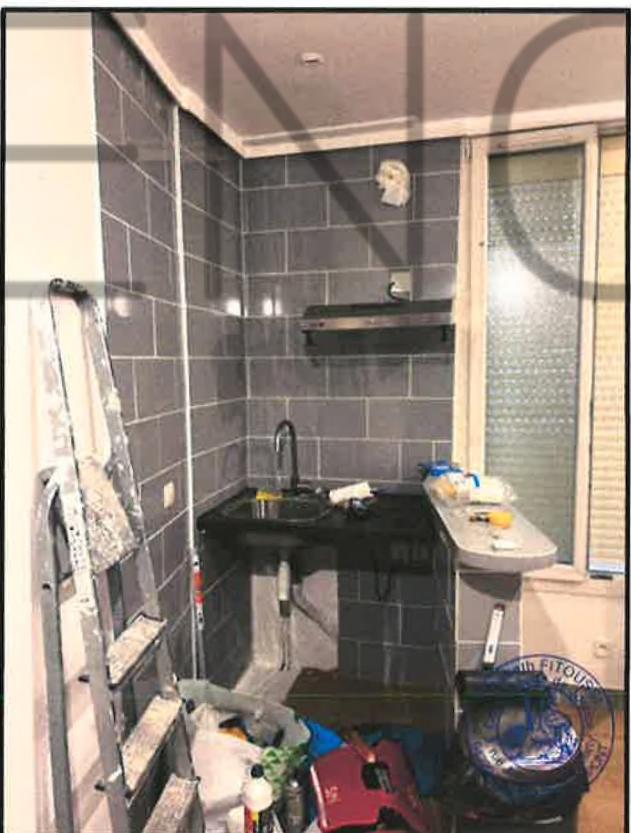
-un coin cuisine en cours d'aménagement

-une fenêtre à double vitrage, équipée de volets électriques.

- un espace salle d'eau avec WC en cours d'aménagement et dont les murs sont totalement faiencés

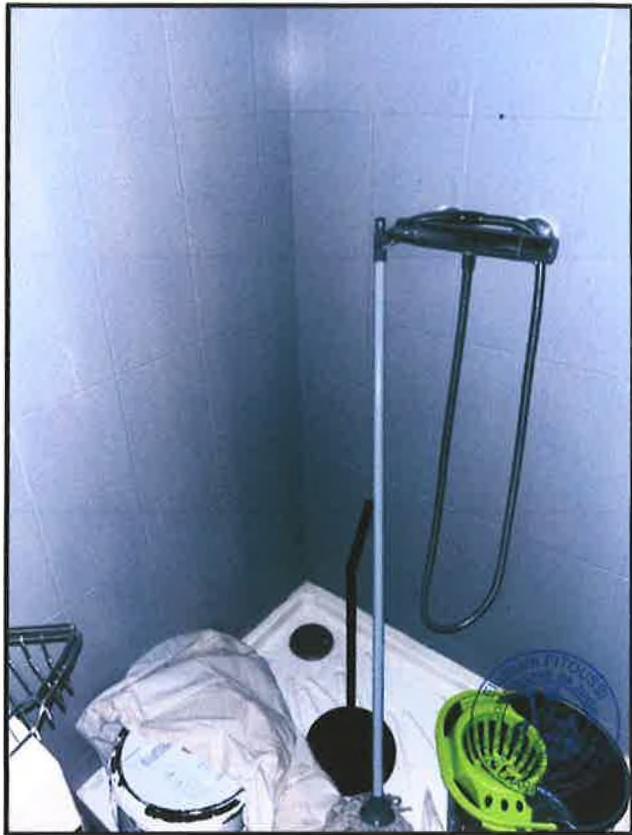
Cet appartement est inoccupé et en cours d'aménagement











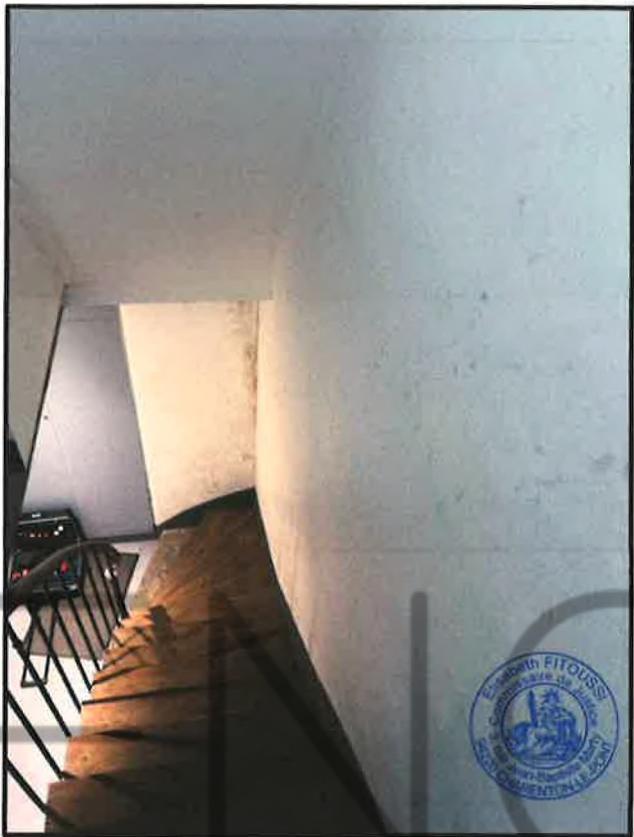
VENCH

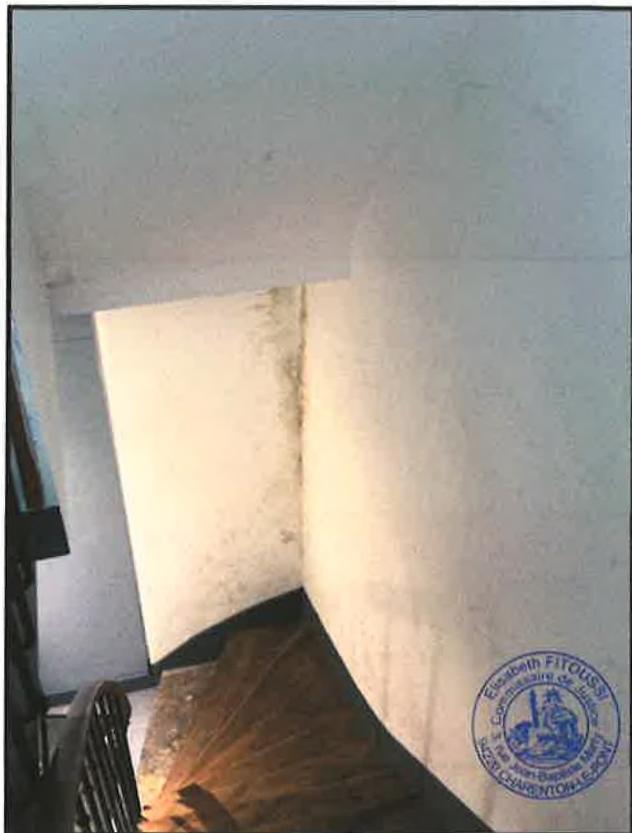


### Cage d'escalier

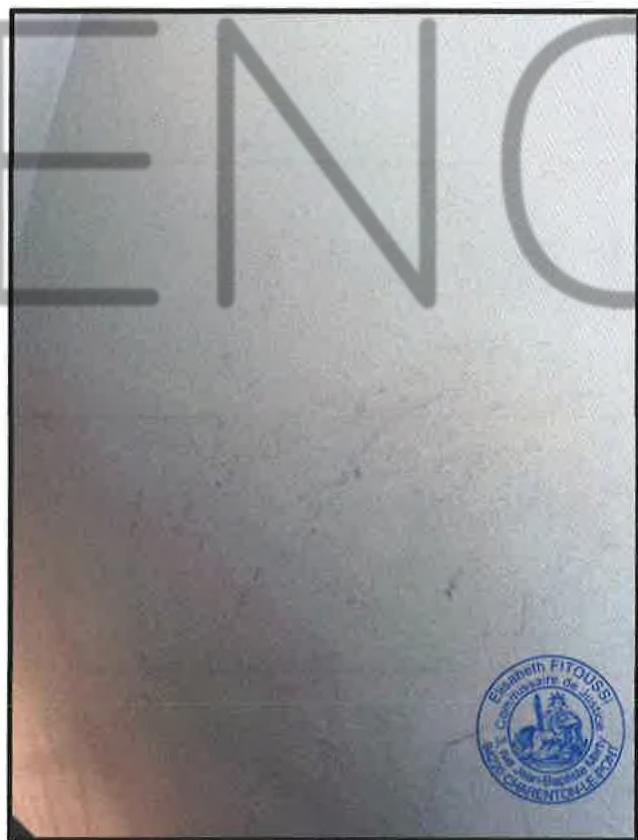
Les marches d'escalier sont en bois à l'état usagé et ancien.

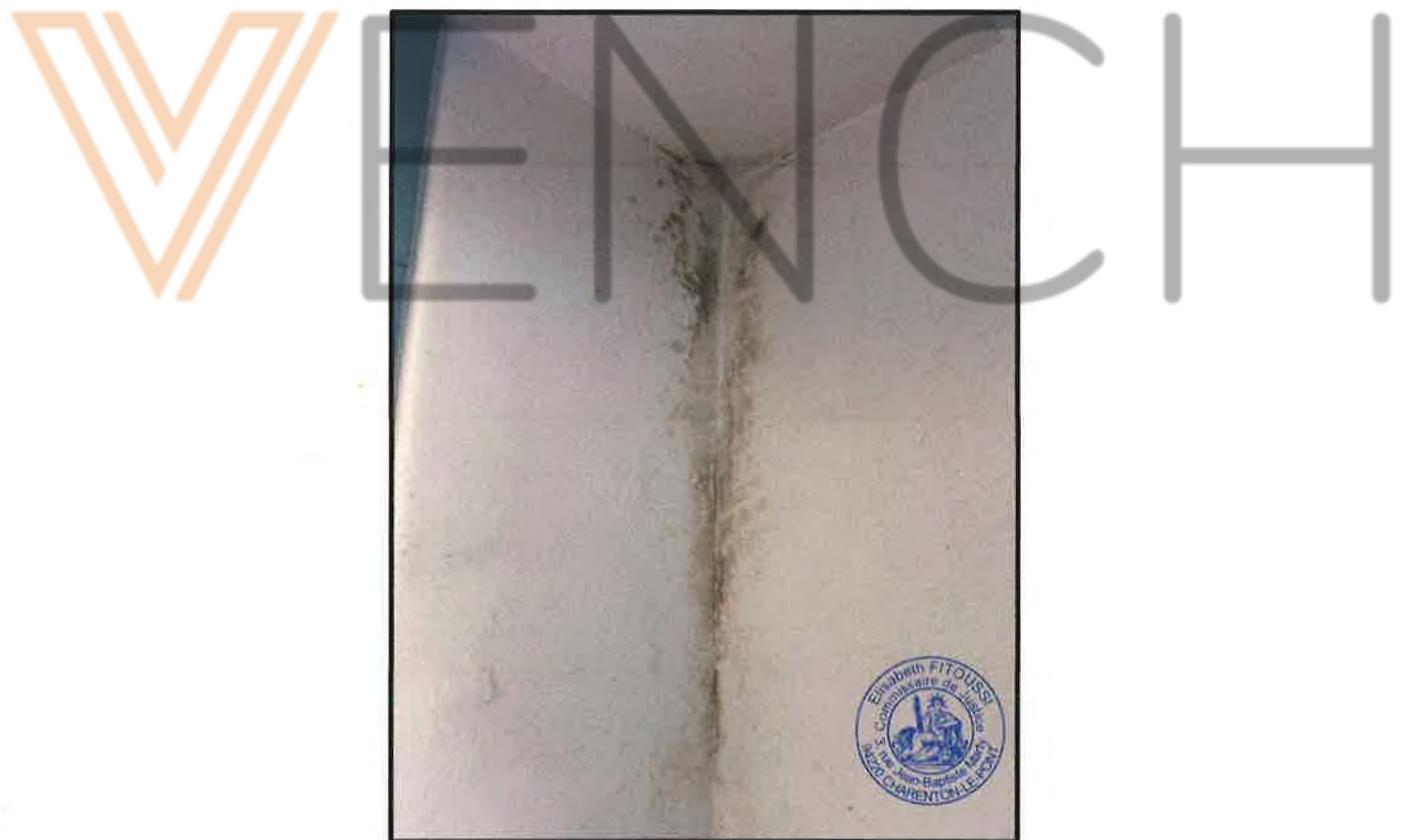
Les murs sont revêtus de toile peinte de même que le plafond et encore en sous pente d'escalier à l'état très usagé et ancien avec des salissures et infiltrations

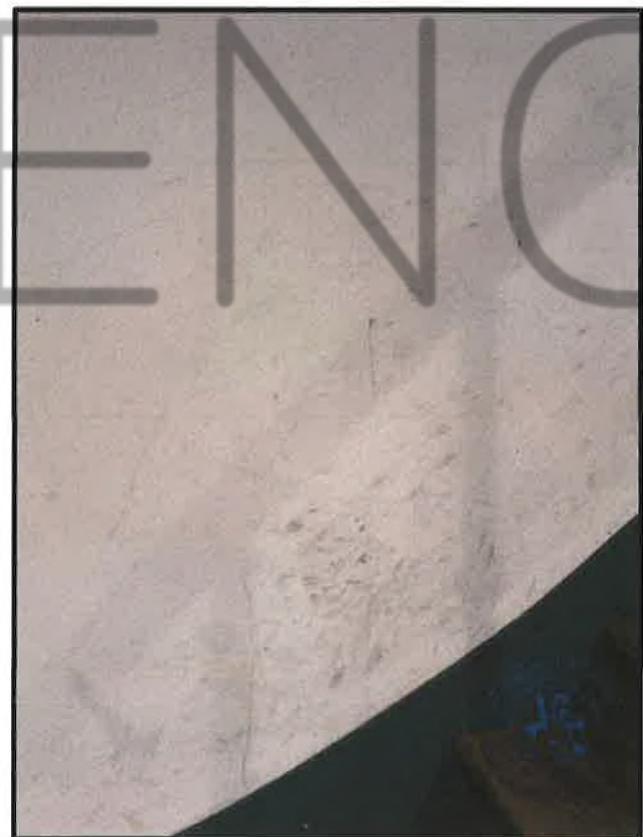




VENCH







## Palier du deuxième étage

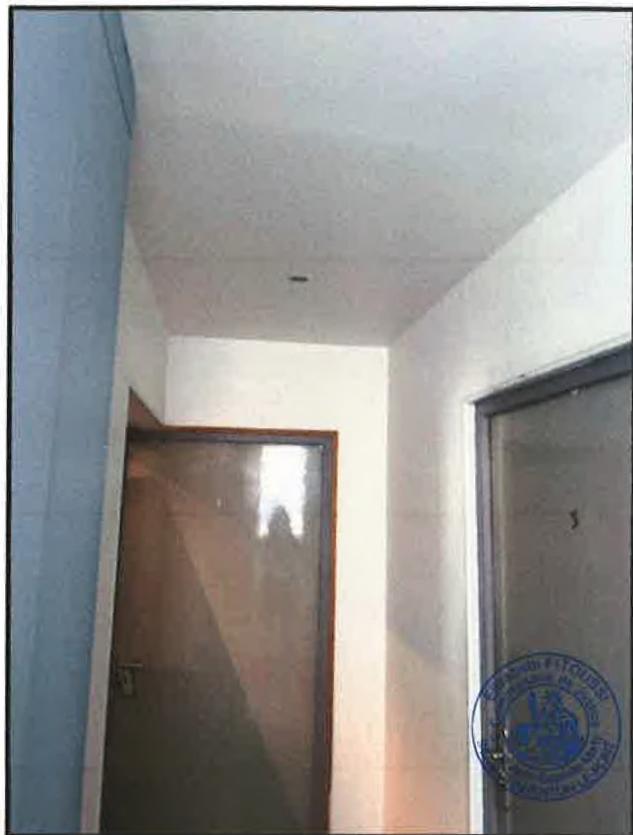
Le sol est en carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de toile peinte à l'état usagé ancien avec des salissures.

Le plafond est en staff avec des spots lumineux à l'état usagé et ancien.

Il existe une fenêtre à double vitrage





### **Logement numéro six (grenier-combles)**

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale.

Un homme est présent à qui je décline mes nom prénoms qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Ce dernier m'autorise l'accès

**Le locataire déclare être Monsieur Hadjimladis Christophe locataire de Monsieur [REDACTED] depuis 2023 il ajoute ne pas disposer de son bail**

Le sol est en carrelage dans le prolongement du palier.

Il existe une double fenêtre à double vitrage.

À la suite un escalier montant vers l'appartement.

Les marques de l'escalier sont en bois à l'état usagé et ancien.

La cage d'escalier de même les murs et le plafond sont revêtus de peinture à l'état d'Usage.

À l'étage, on accède directement dans la pièce de vie :

qui est composée d'un espace avec table de cuisine et un coin cuisine sur la droite.

Le sol est carrelé à l'état d'usage.

Les murs sont pour Partie faïencés autour du plan de cuisine.

Le reste des murs est en peinture à l'état d'usage de même que le plafond avec des spots lumineux.

Il existe :

- un Velux.

-une fenêtre à double vitrage

Sur la gauche, une salle d'eau :

Le sol est en carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont faïencés

Il existe :

-un Velux

-un radiateur de sèche serviette



-un lavabo sur un meuble, deux tiroirs avec un robinet mitigeur.

-une cabine de douche

-un wc

**Chambre :**

On y accède depuis la cuisine

Le sol est en parquet à l'état d'usage

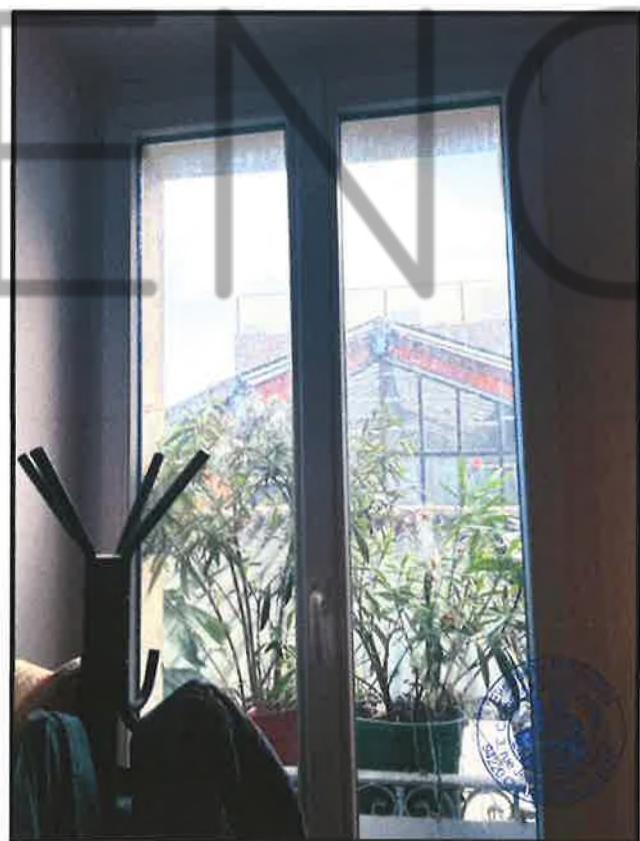
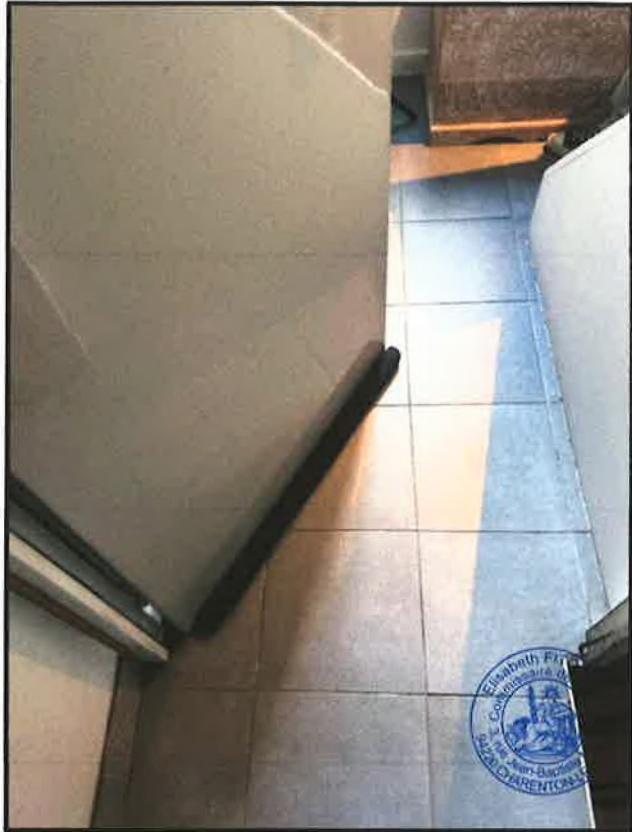
Les murs et le plafond sont voûtés et revêtus de peinture à l'étage.

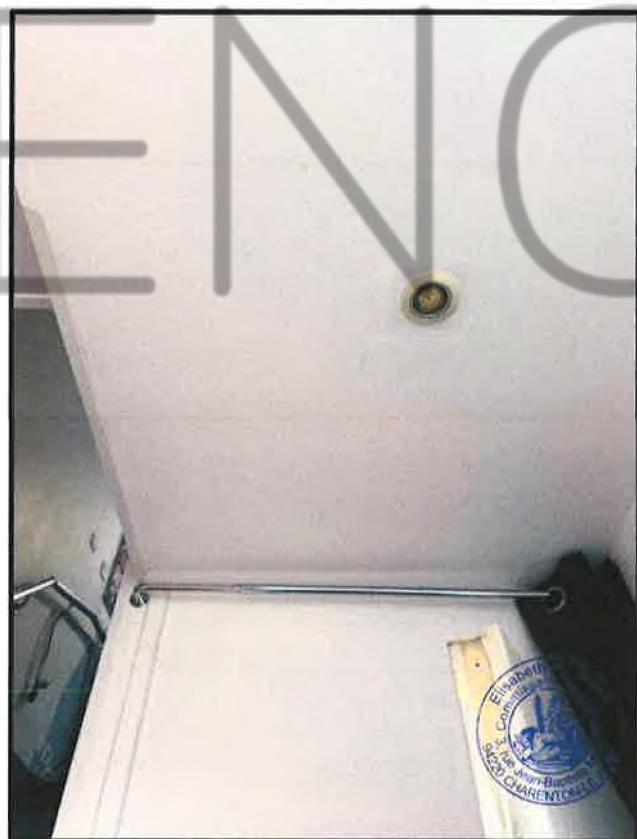
**Il existe :**

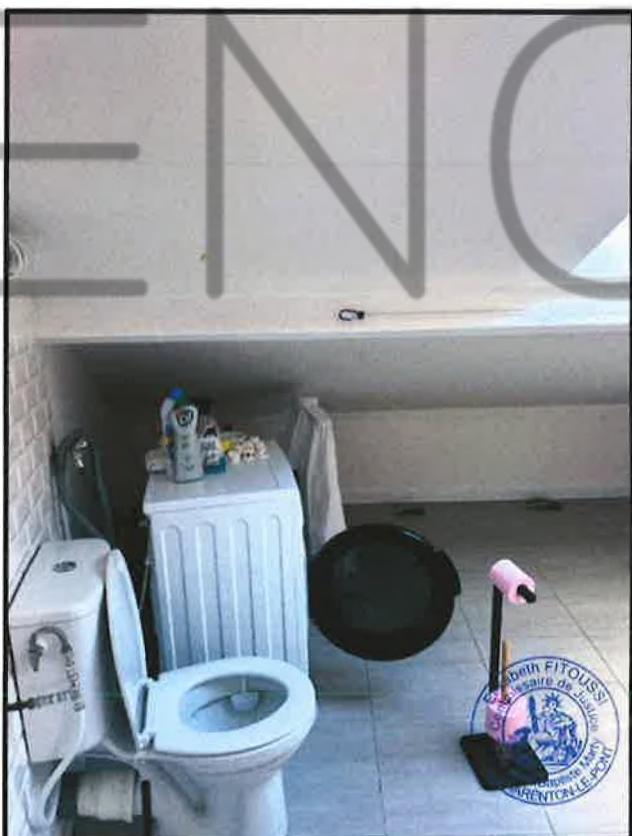
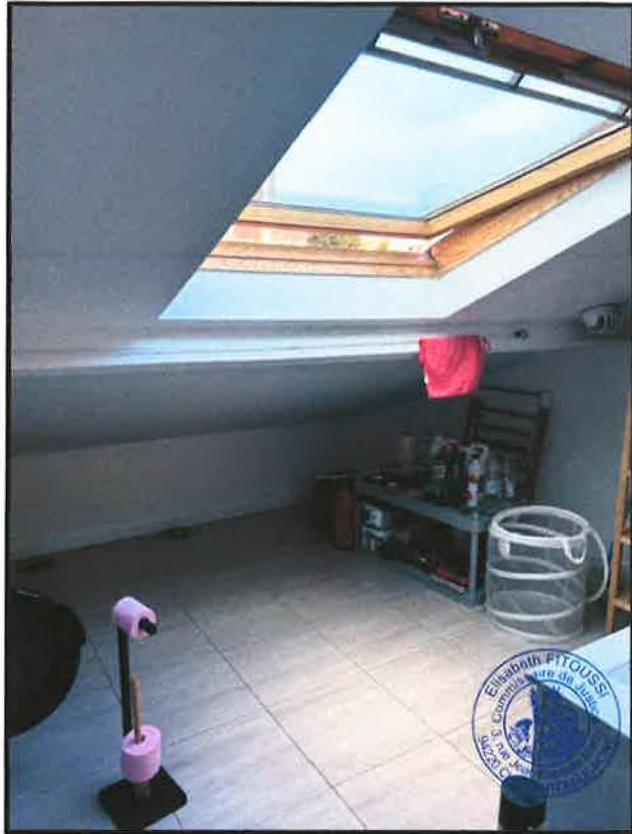
-un boîtier de climatisation

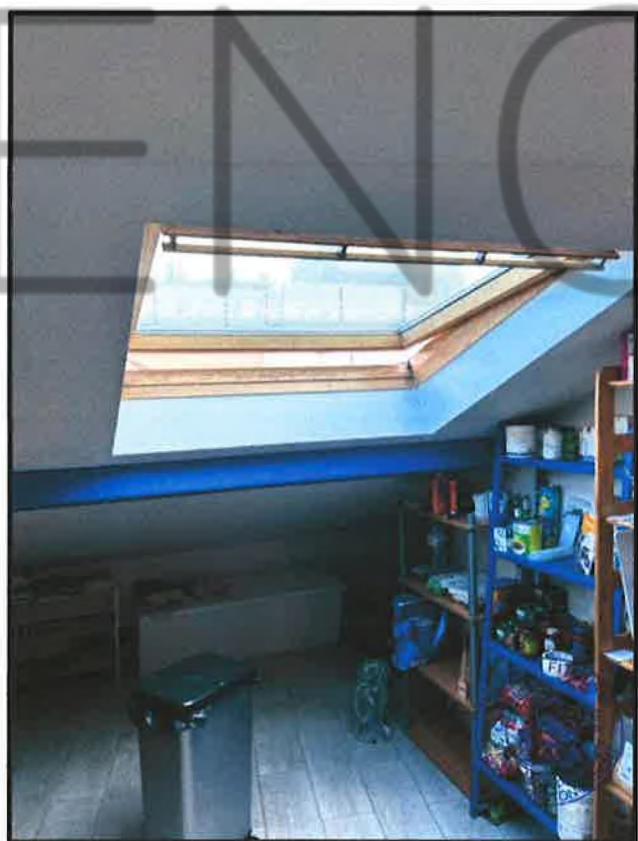
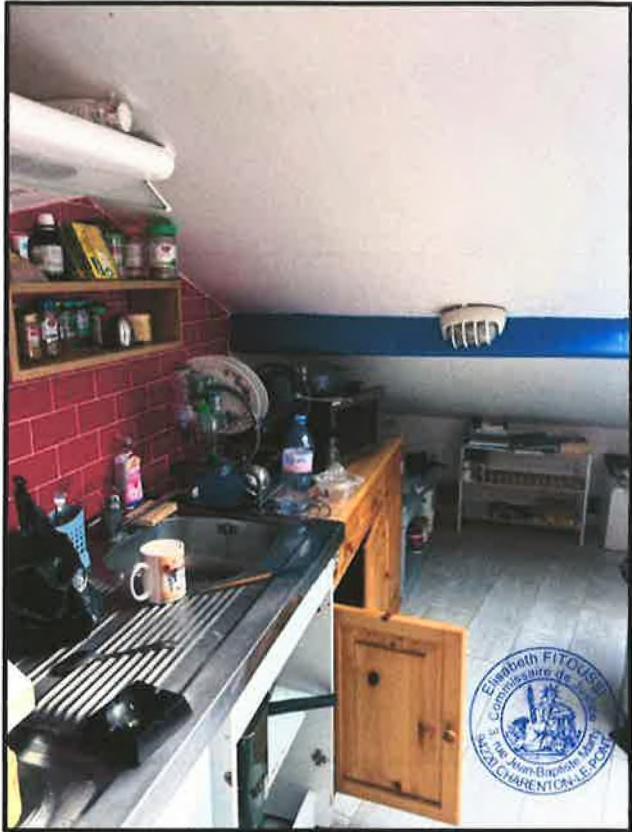
-un VELUX.



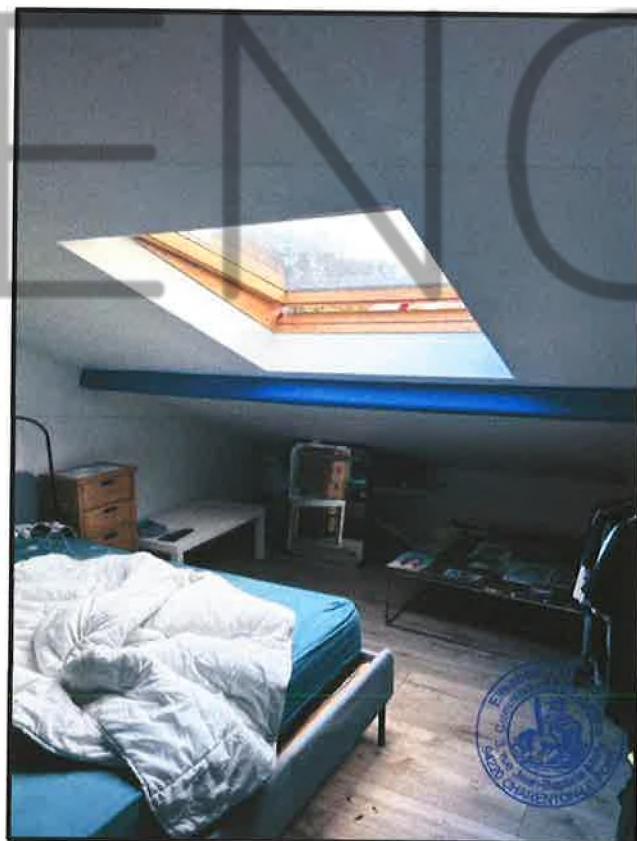
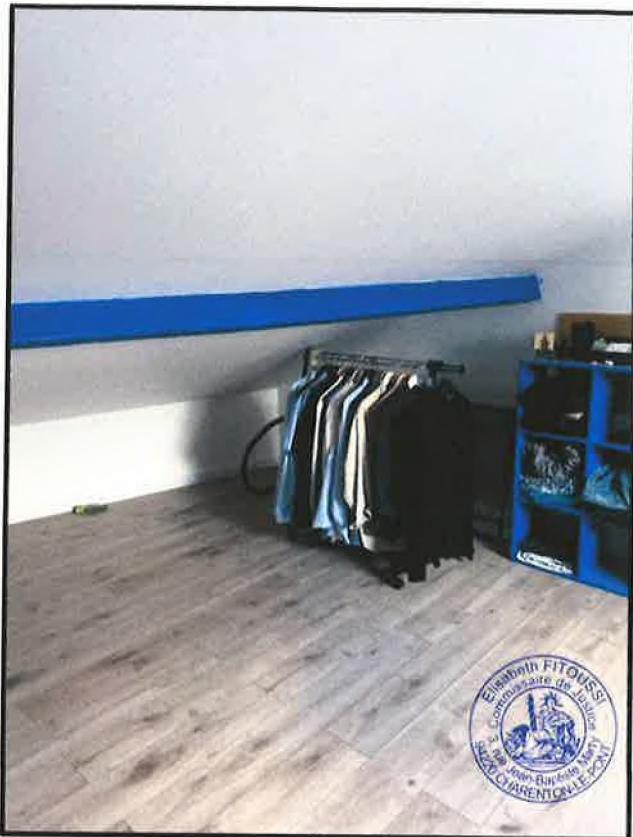


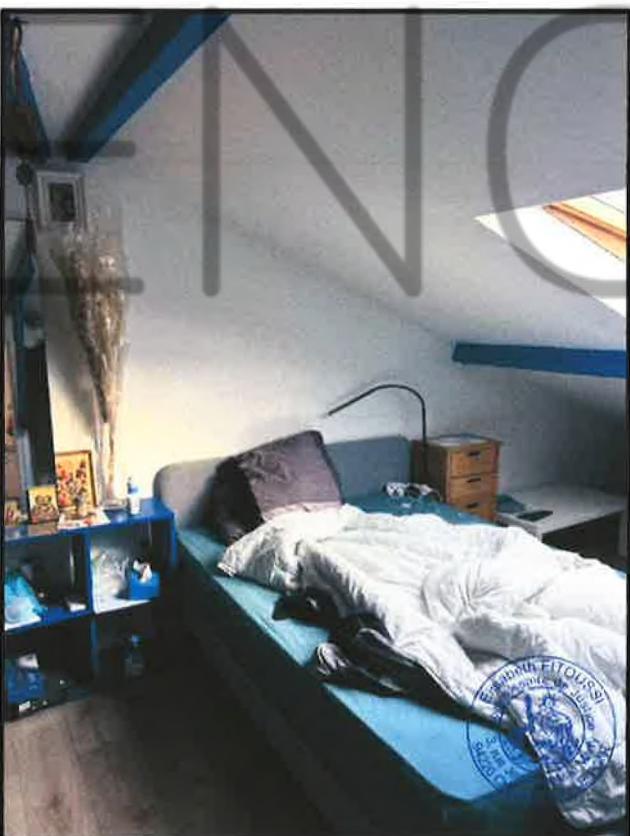












### **Logement numéro trois**

On y accède par une porte palière, équipée d'une serrure centrale.

Un homme et une femme sont présents à qui je décline mes nom prénoms qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Ces derniers m'autorisent l'accès

**L'homme déclare être Monsieur Ervin PERI locataire QUI ME PRÉSENTE SON BAIL meublé prenant effet le 01 janvier 2022 pour une durée de trois ans**

**La femme ne fait aucune déclaration**

Il s'agit d'un studio.

Le sol est en carrelage pour partie à l'état d'usage dans l'entrée et au niveau du coin de cuisine.

Le reste est en parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture à l'état très usagé ancien.

Le plafond est en staff, avec des spots lumineux

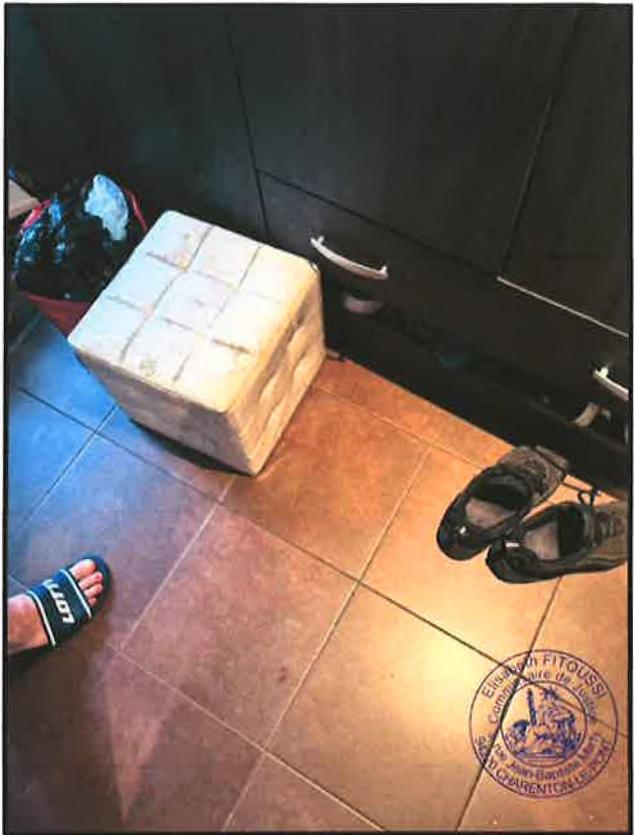
Je constate des fissurations.

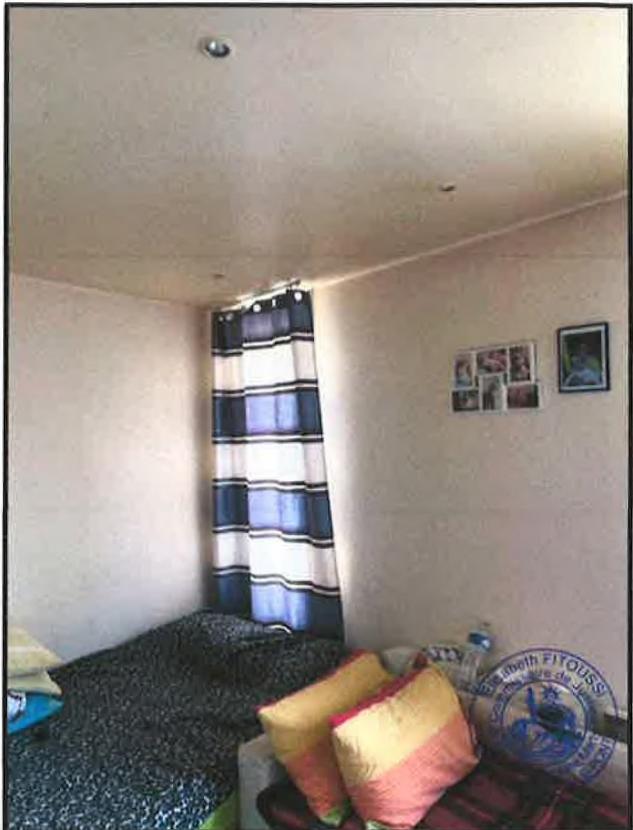
Il existe :

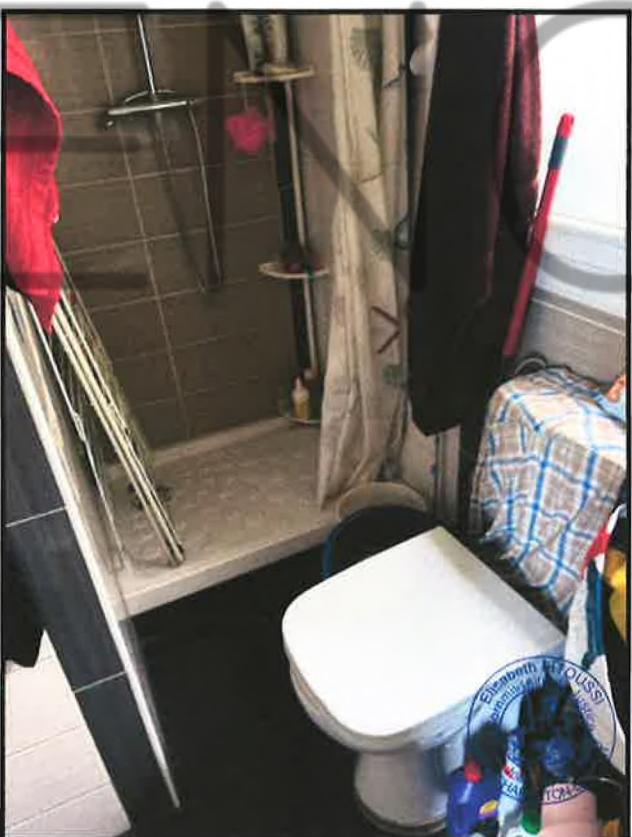
- Deux double fenêtres à double vitrage
- un coin cuisine
- un coin salle d'eau dans lequel le sol est en carrelage dans la salle d'eau

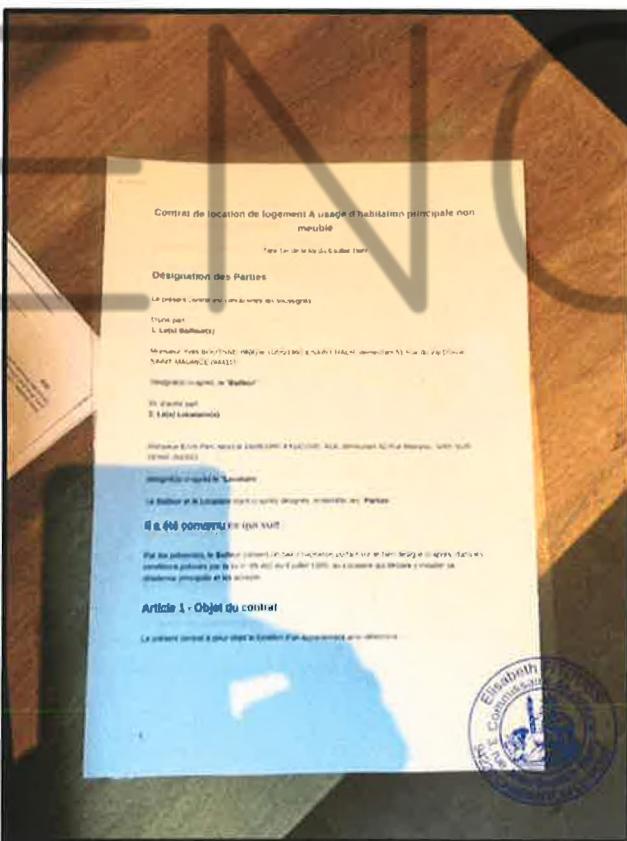
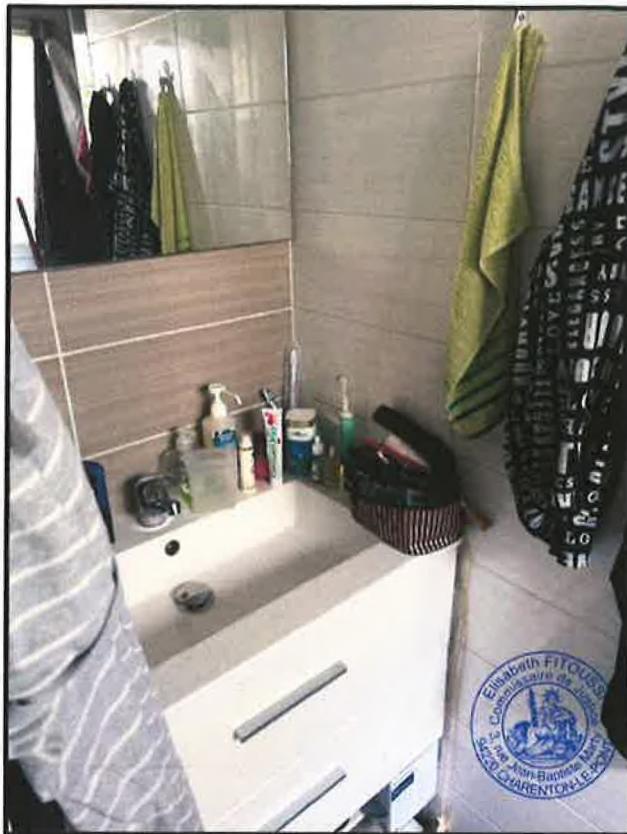
Avec unWC, une cabine de douche, un lavabo Avec un meuble à deux tiroirs, équipé d'un robinet, une fenêtre à double vitrage

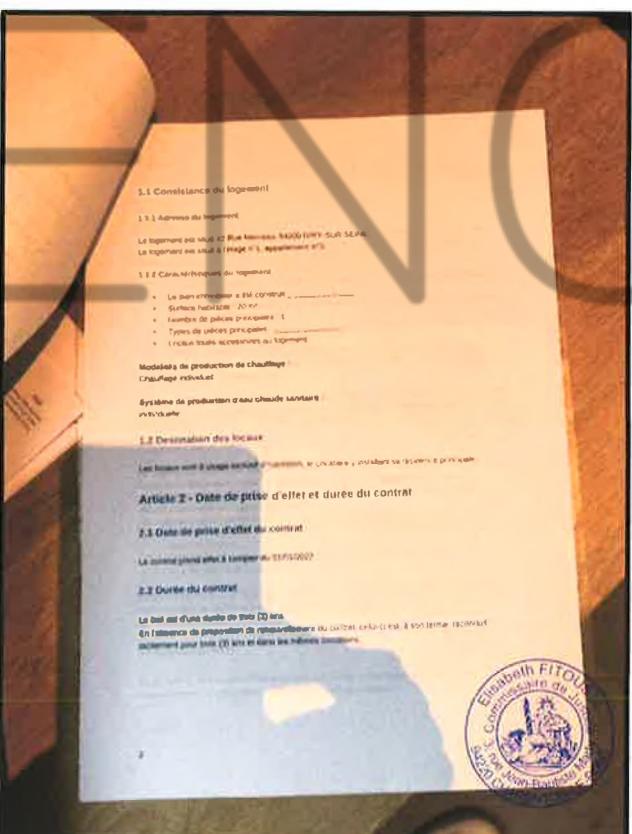
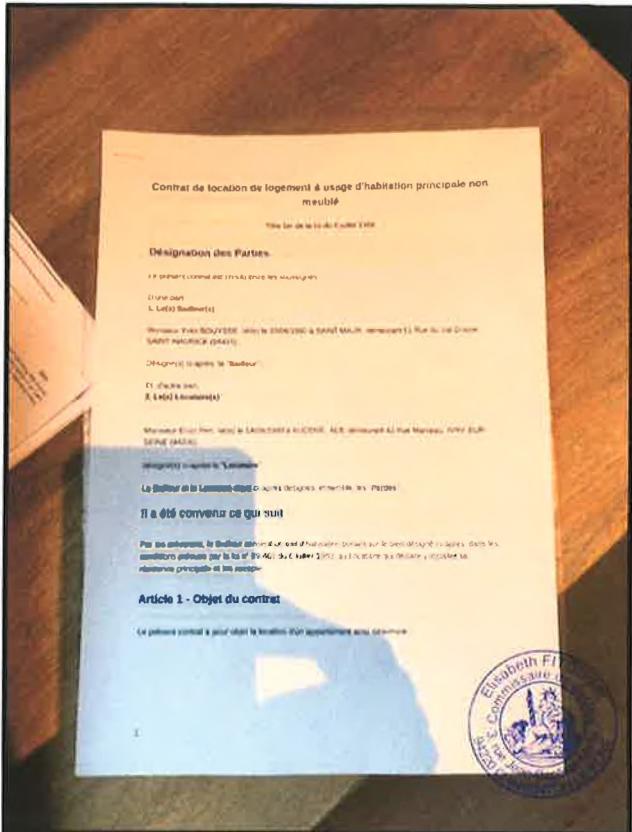


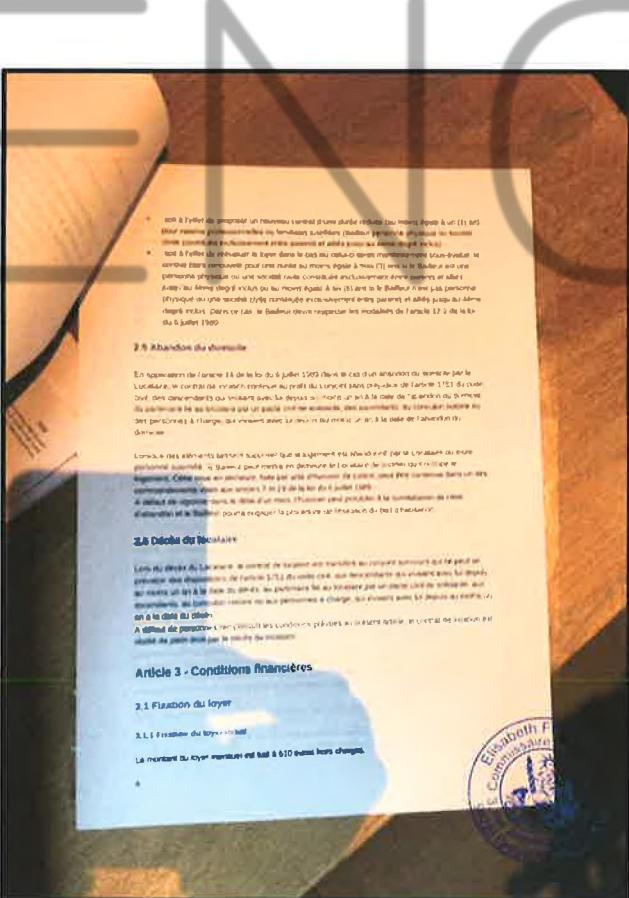
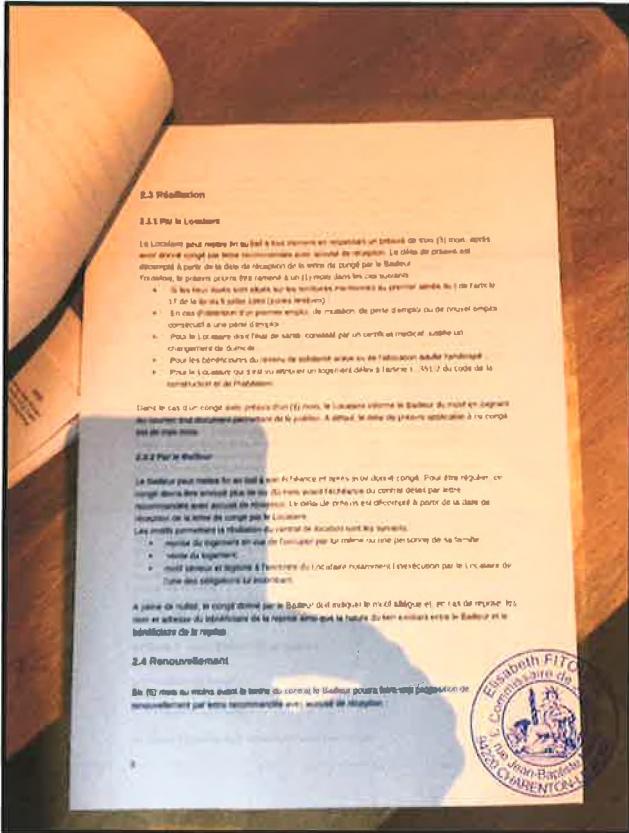


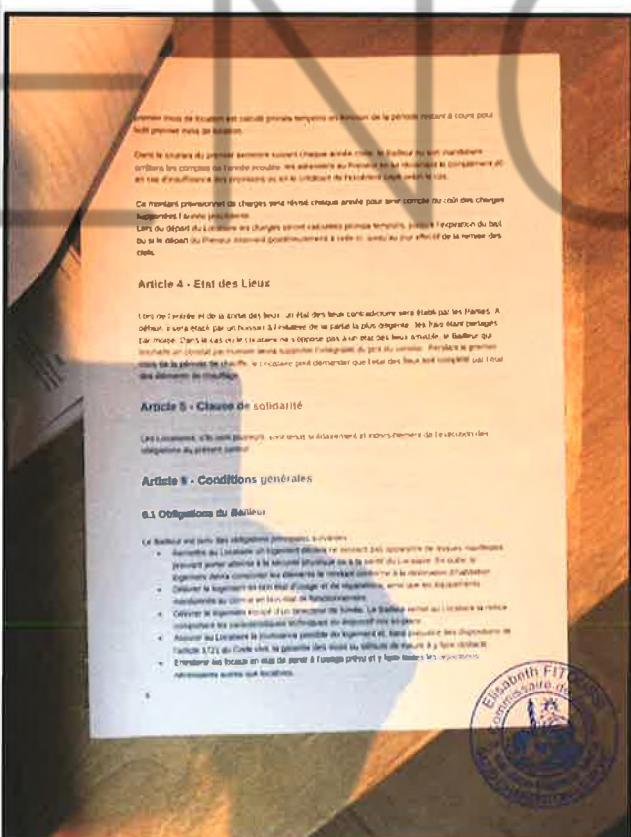
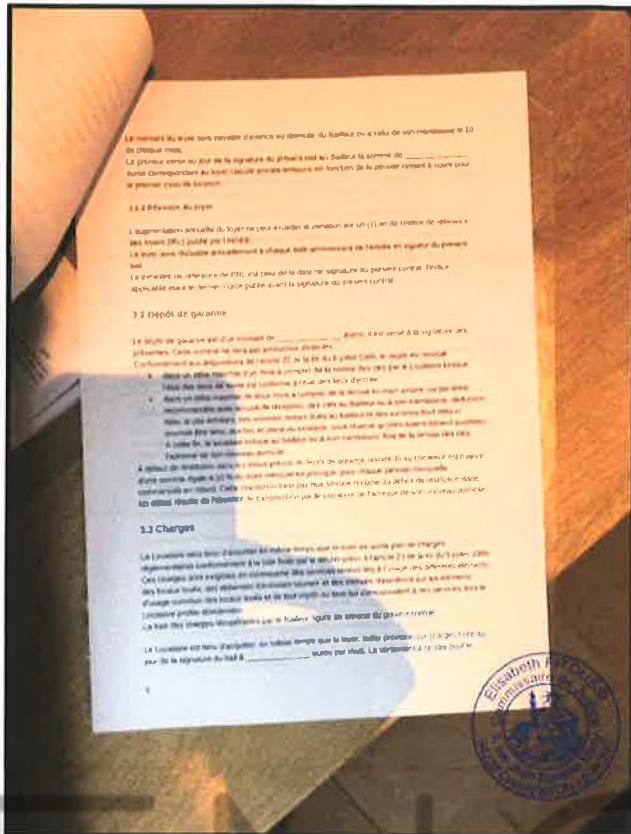


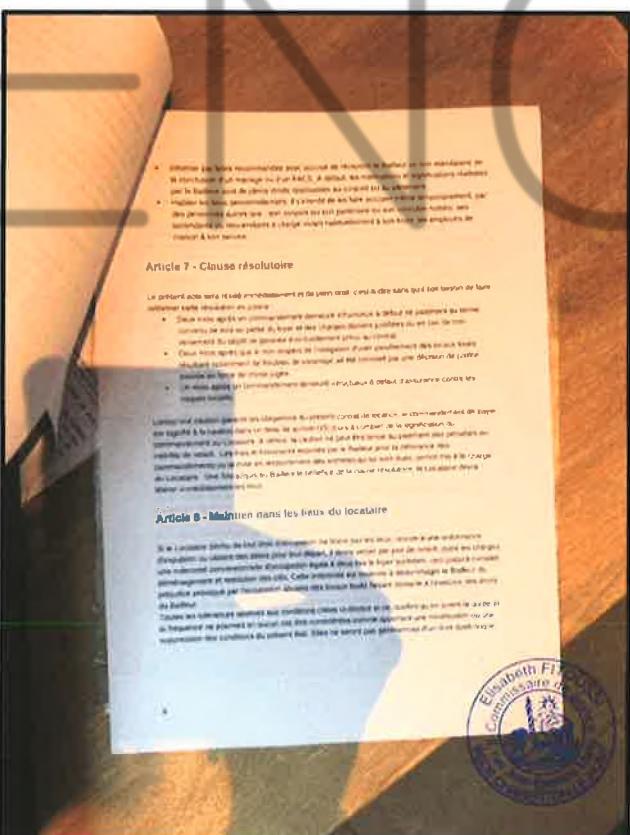
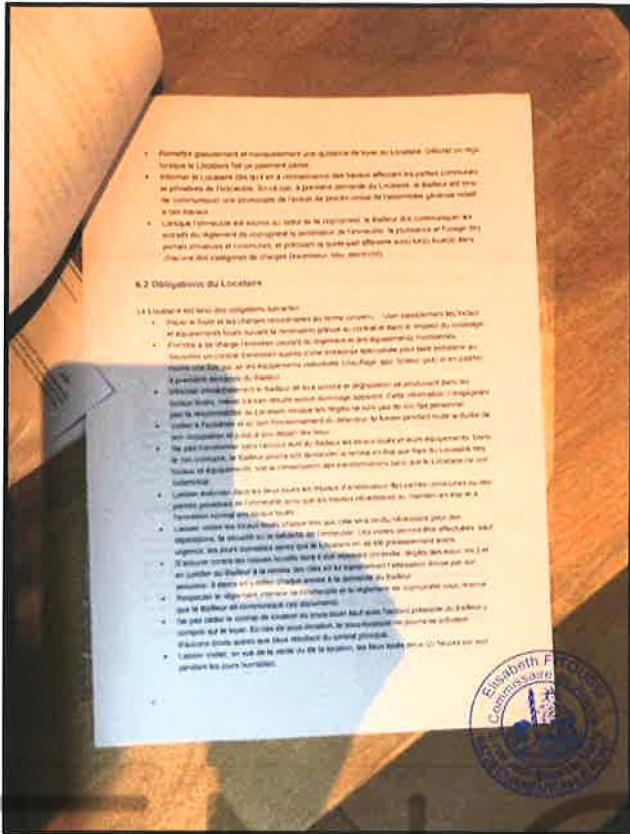


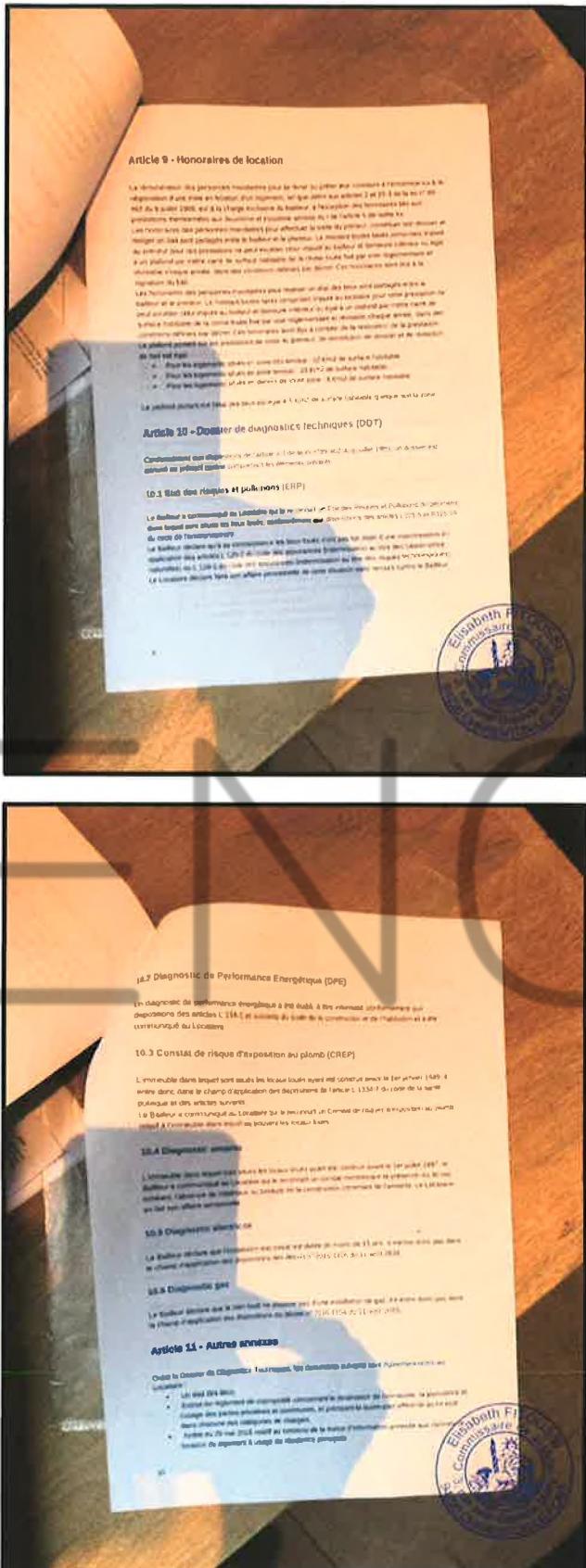


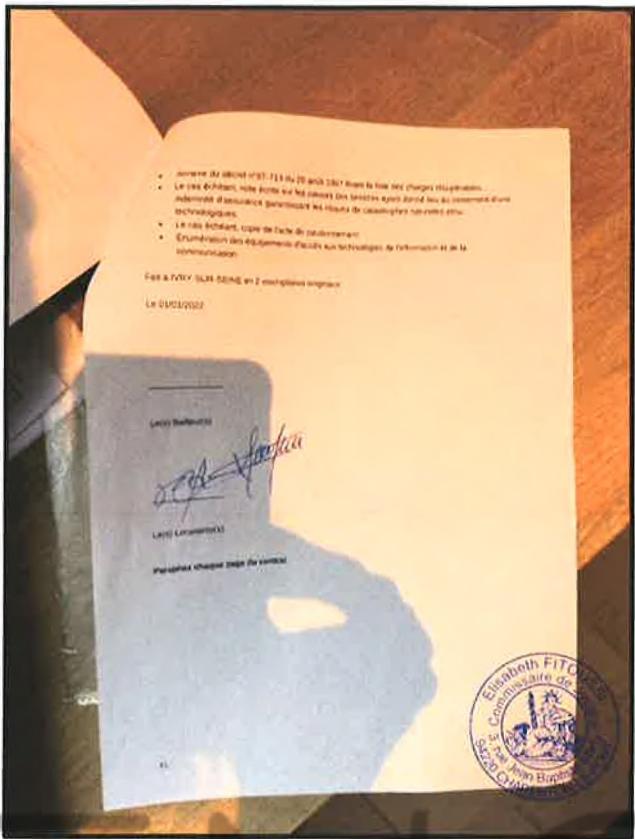












VENCH



## Logement numéro 5

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure centrale

Une femme est présente, elle déclare être Madame Zélie DEMAZOIN locataire qui me présente son bail ayant pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour une durée de trois ans

Je lui décline mes nom prénoms qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Cette dernière m'autorise l'accès

Le sol est en Lino à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture à l'état d'usage.

Le plafond est en faux plafond en staff, avec des spots lumineux à l'état d'usage.

Il existe :

- une fenêtre à double vitrage.
- . Un coin cuisine auquel on accède par une ouverture sans porte :

Le sol est carrelé, le coin cuisine est aménagé avec de la faïence murale autour du plan de cuisine.

Les murs, le plafond sont revêtus de peinture à l'état d'usage

Le faux plafond en staff est avec spots lumineux

Il existe une fenêtre à double vitrage.

Et enfin une salle d'eau accessible depuis l'espace cuisine par une porte coulissante.

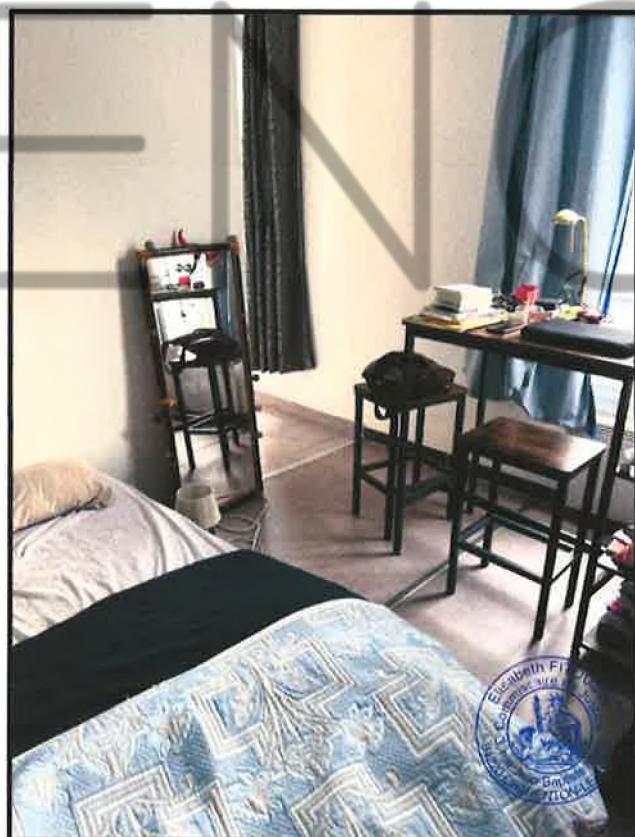
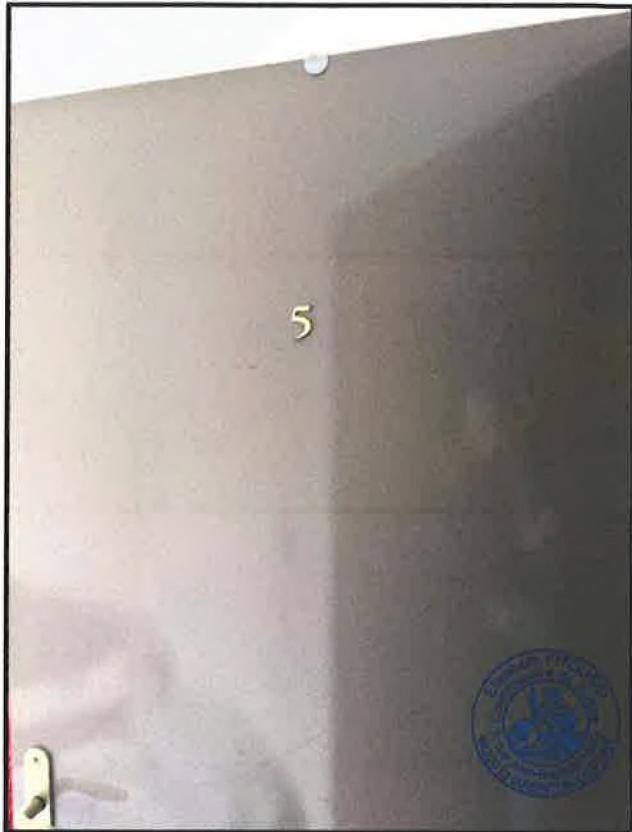
Le sol est carrelé, de même que les murs qui sont totalement faïencés.

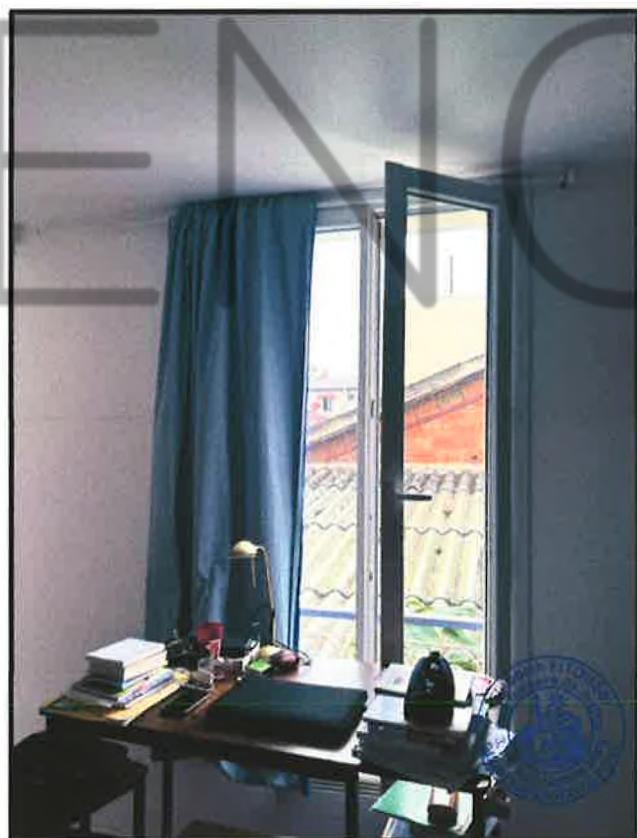
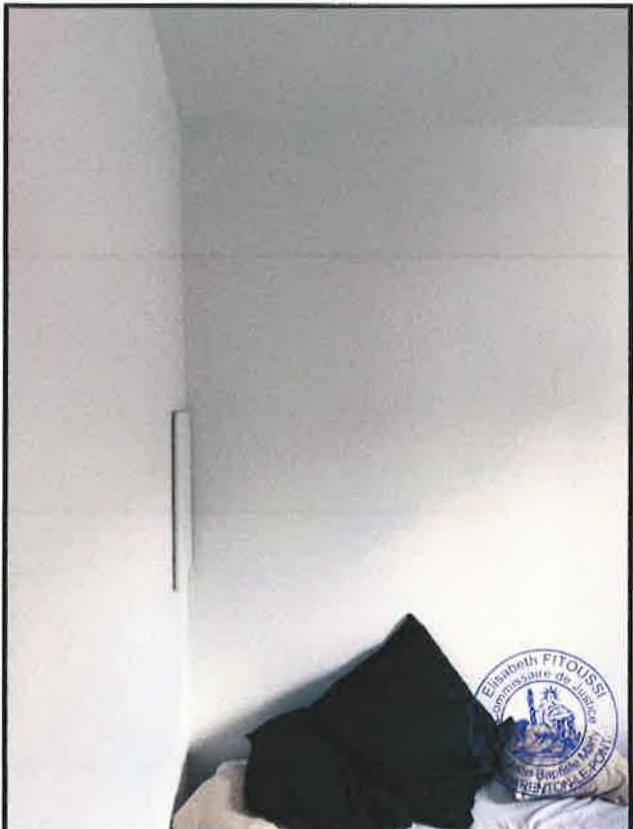
Le faux plafond est en staff avec spots lumineux et aération.

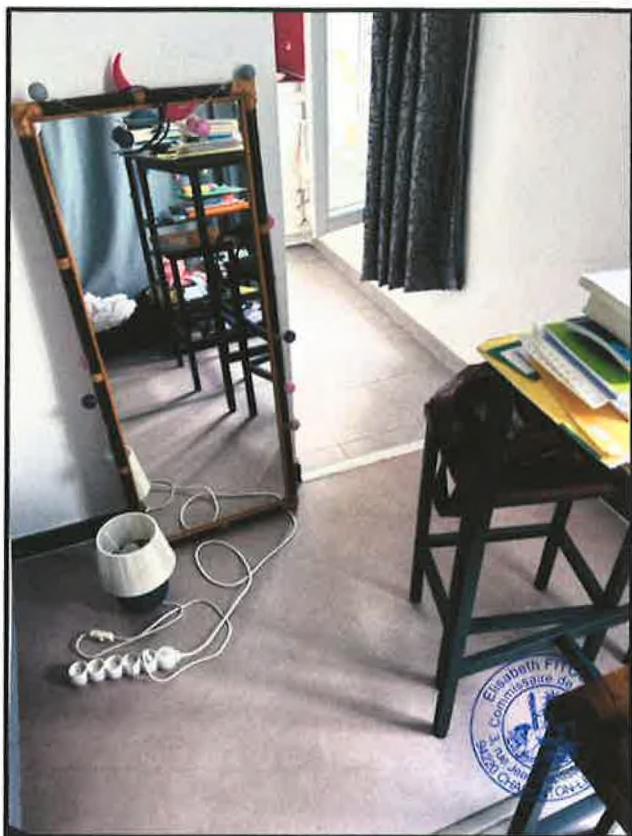
Il existe :

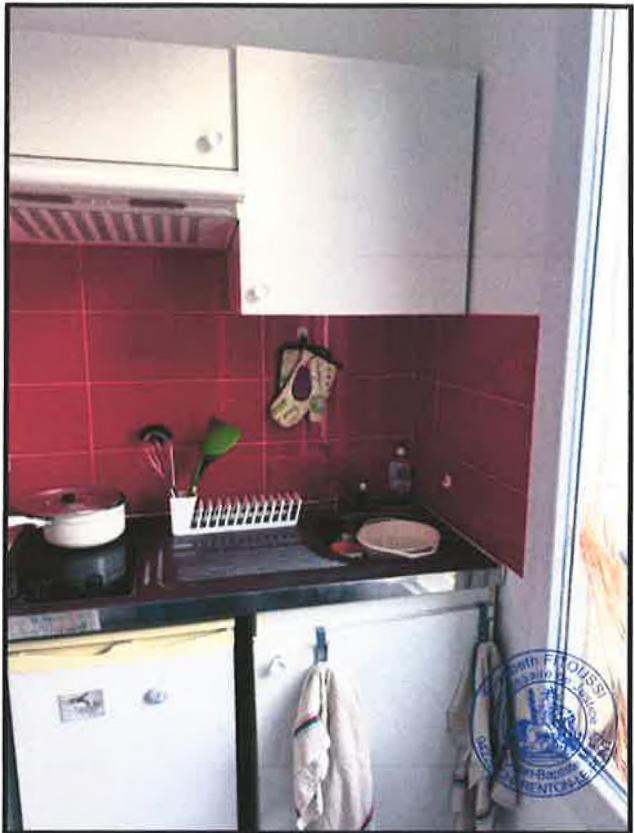
- une cuvette WC.
- un lavabo surmontant, un meuble, une porte avec robinet mitigeur
- une cabine de douche.



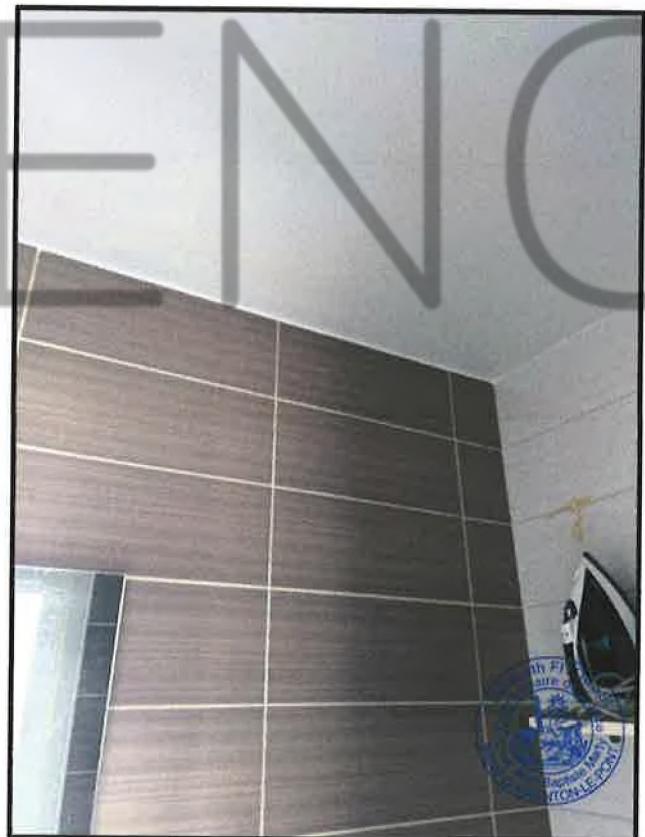
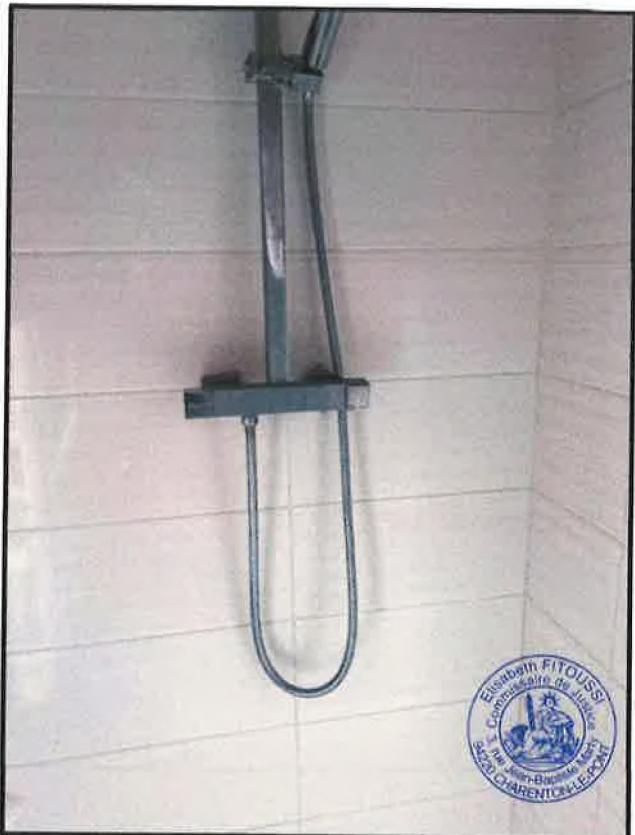


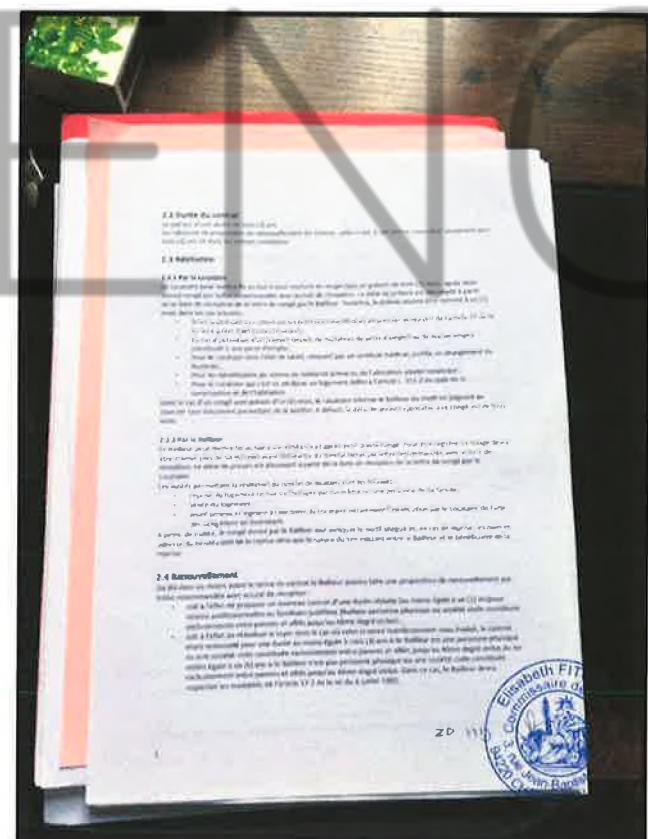
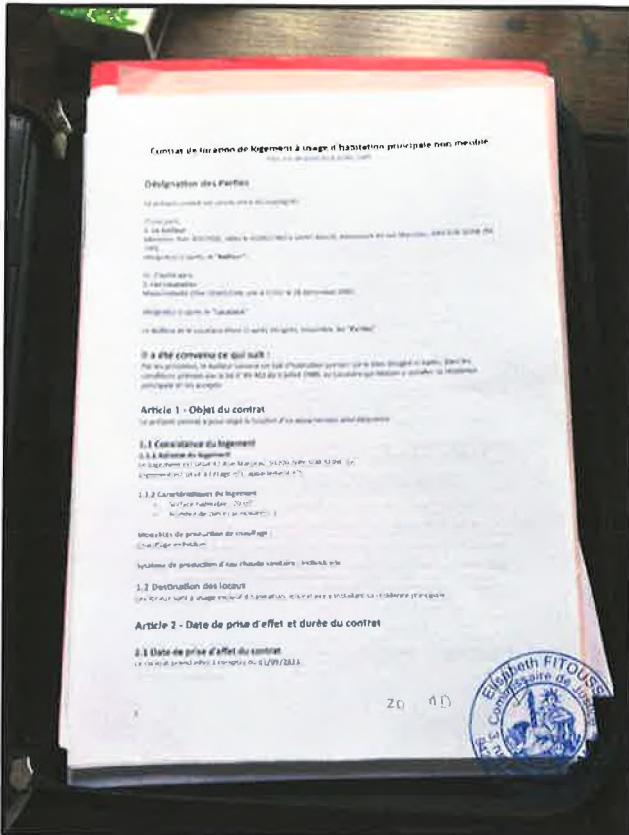


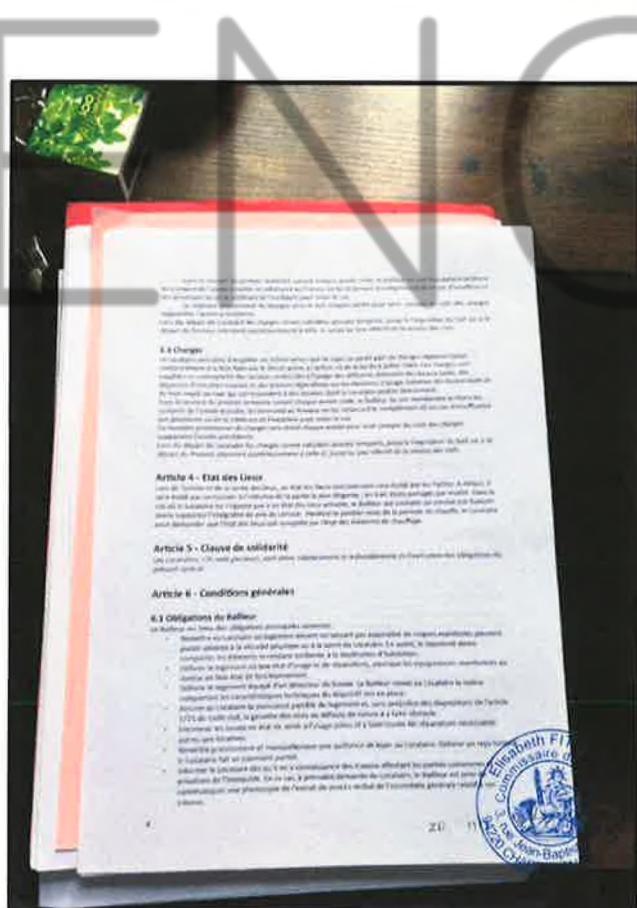
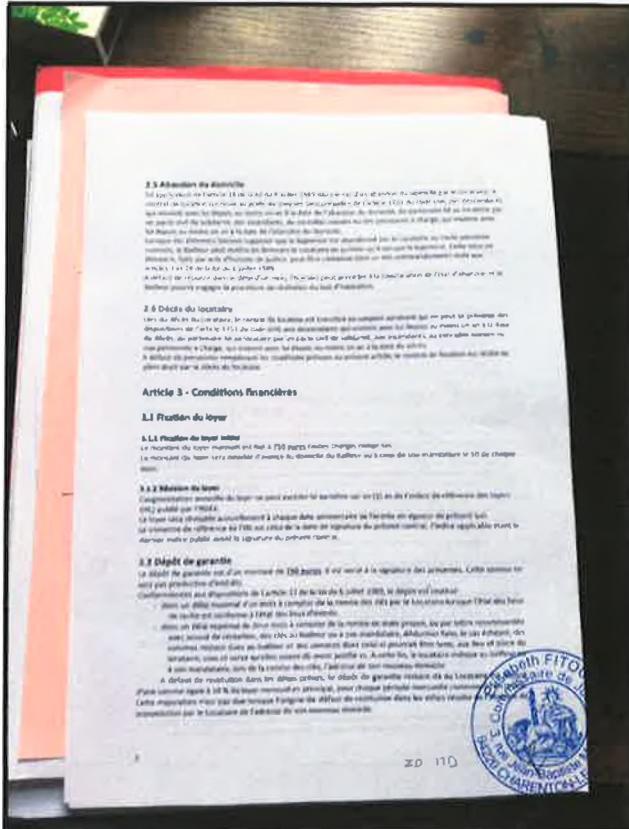


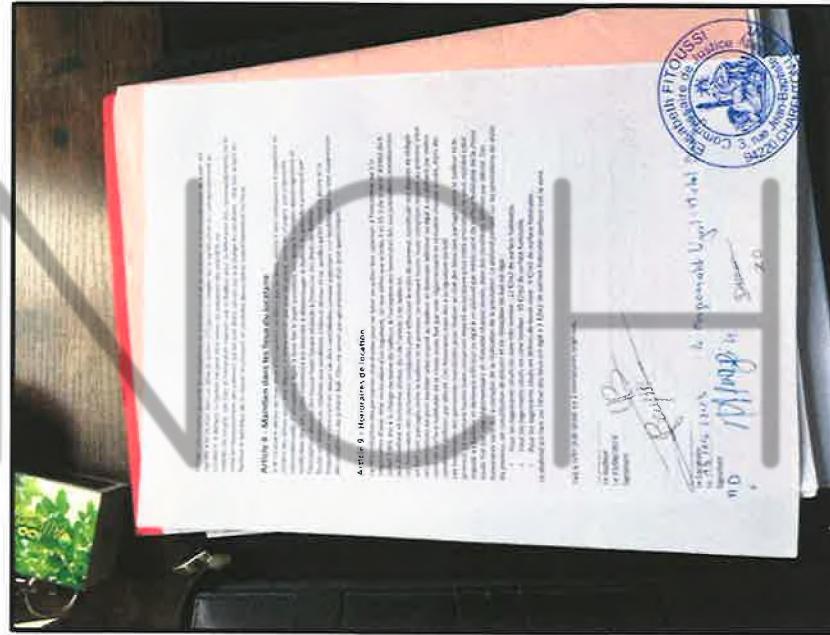












l'brigue si éléments laissent supposer qui \*..... THIII III cocat: suiter le Bailleur peut mettre en demeure in Locatahe de justilier qu'il occupe Le demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des comma articles 701 24 de ls loi du 6 juillet 1898  
A defaut de réponse dans le délai d'un mois, "huissier peut proréder S la constatatie tailleur pourra engager la procédure de résiliation du bail "habitation

## 2.6 Décès du locataire

ors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant si les positions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui de son vivant, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants et à la charge de personnes qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le co-  
élein droit par le décès du locataire.

### **Article 3 - Conditions financières**

## 1.1 Fixation du loyer

### 1.1 Fixation du loyer Initial

- montant du loyer mensuel est fixé à 750 euros toutes charges comprises.  
Le montant du loyer sera payable d'avance au domicile du Bailleur ou à celui de l'agent

## 1.1 Révision du loyer

l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un 11) an de r  
RI) publié par l'INSEE.

• le loyer sera révisable annuellement à chaque date anniversaire du trimestre de référence de l'IRI est celui de la date de signature du dernier Indice publié avant la signature du présent contrat.

## 2.2 Dépôt de garantie

- dépôt de garantie est d'un montant de 750 euro, il est versera pas productive d'Intérêts.



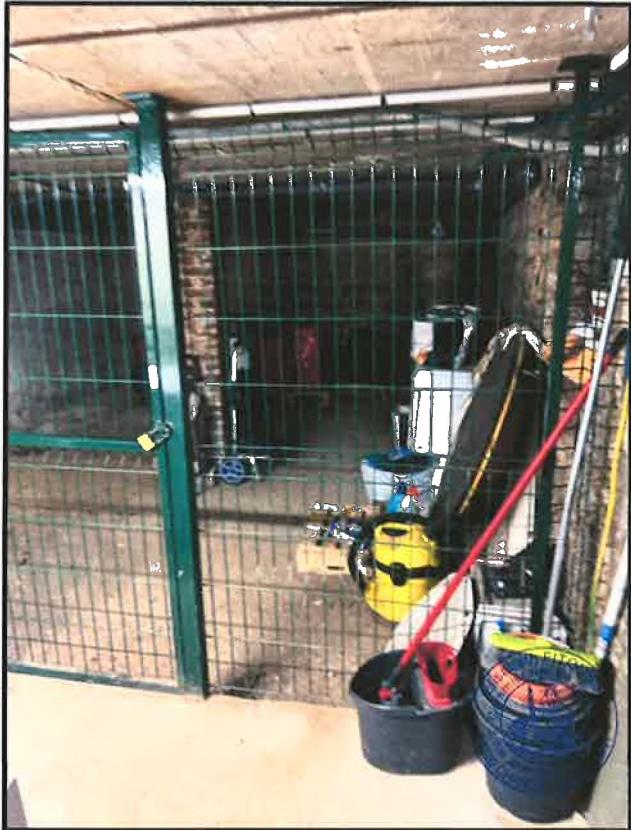
## **Sous-sol**

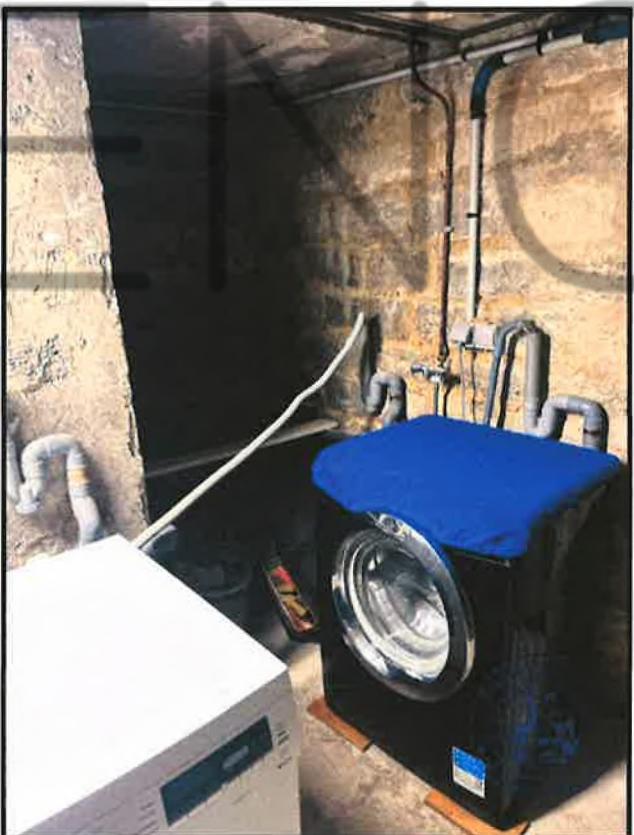
On y accède par une petite porte équipée d'un petit verrou haut.

Il existe des marges escalier en pierre.

Le sous-sol est composé d'un espace cloisonné avec dispositions de machines à laver avec une porte qui donne dans une autre cave fermée à clé







## **Garage**

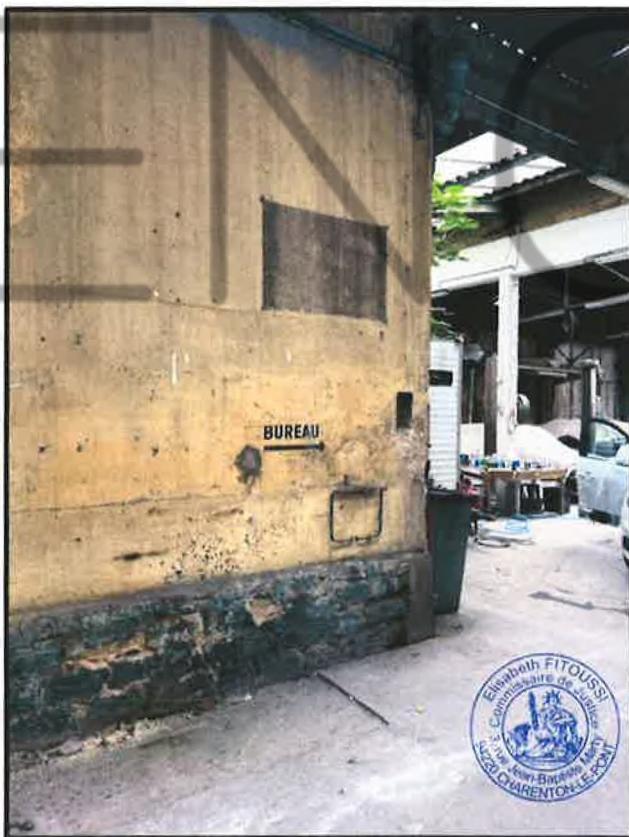
Un homme se présente en cours d'intervention, indiquant être le Gardien du Garage Monsieur Laurent.

Je lui décline mes nom prénom qualité ainsi que l'objet de la visite

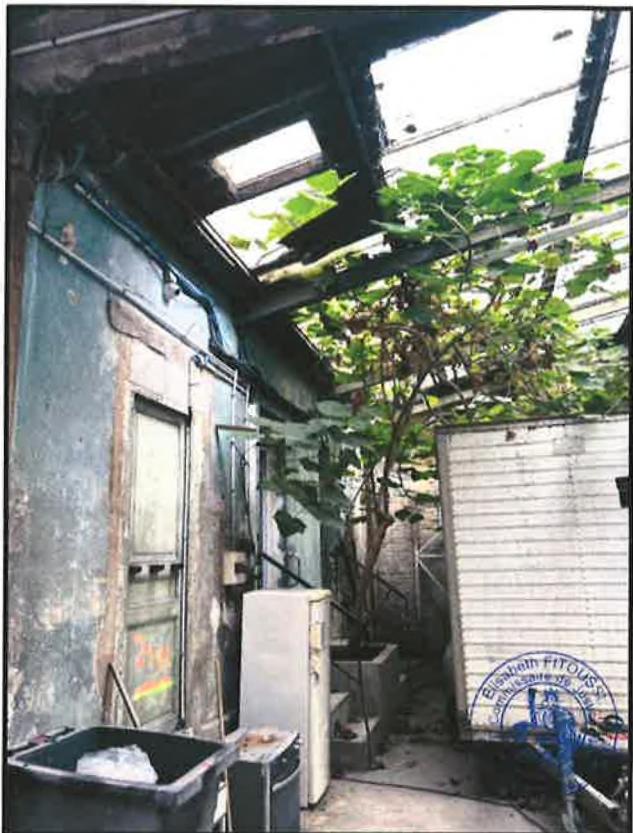
Il me donne accès à cet espace Garage.

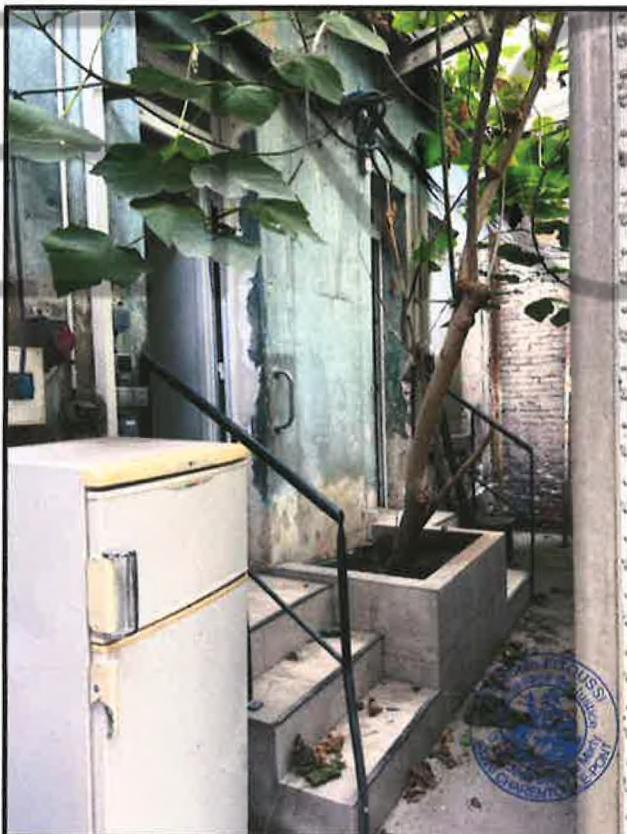
Il s'agit d'un ancien Garage désaffecté avec une partie habitation abandonnée et inoccupée



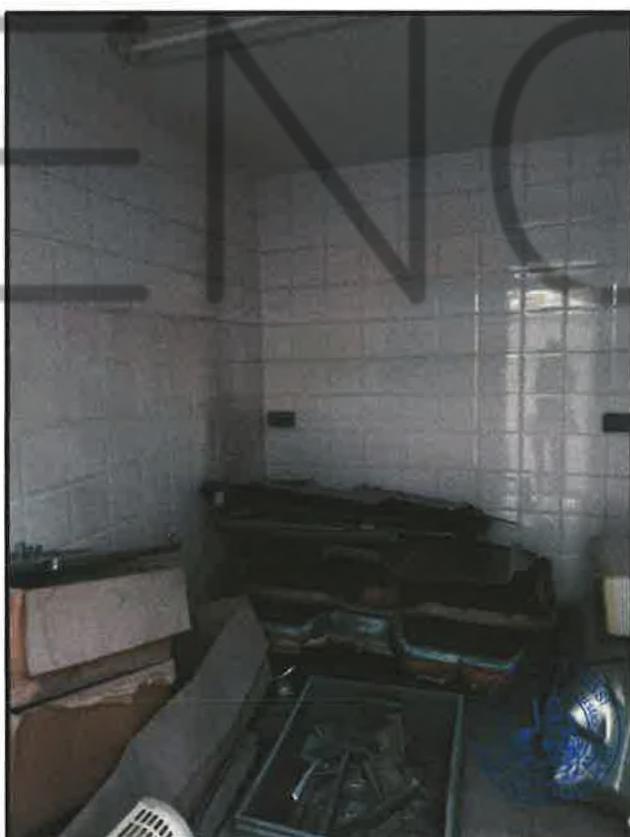


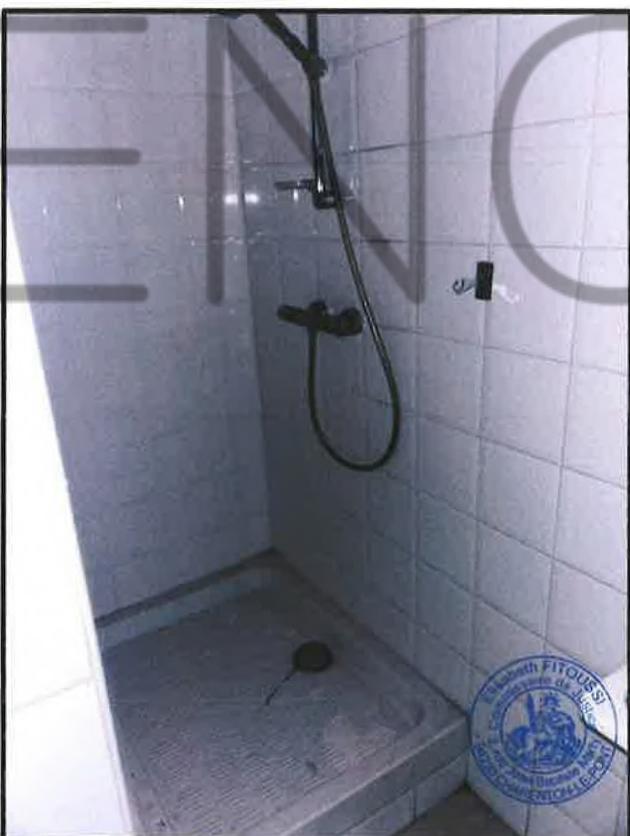
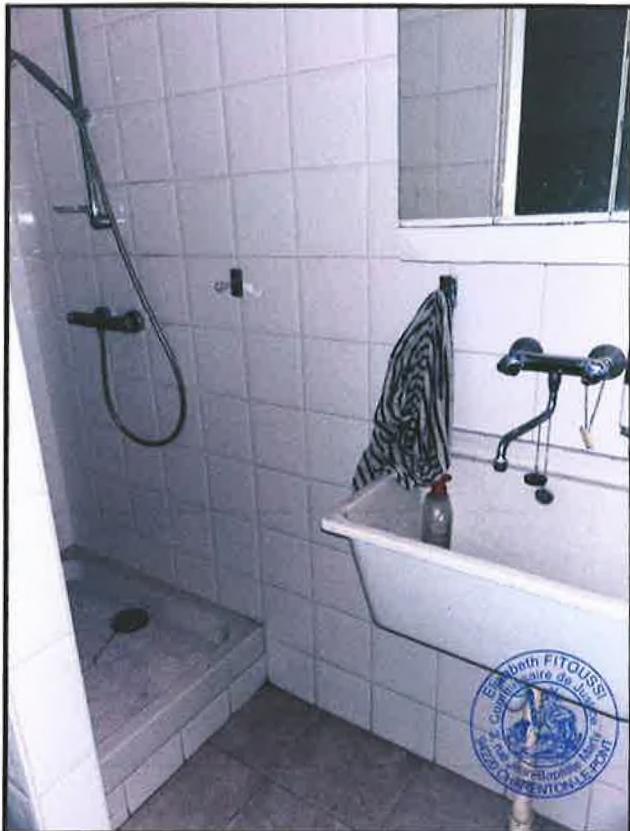






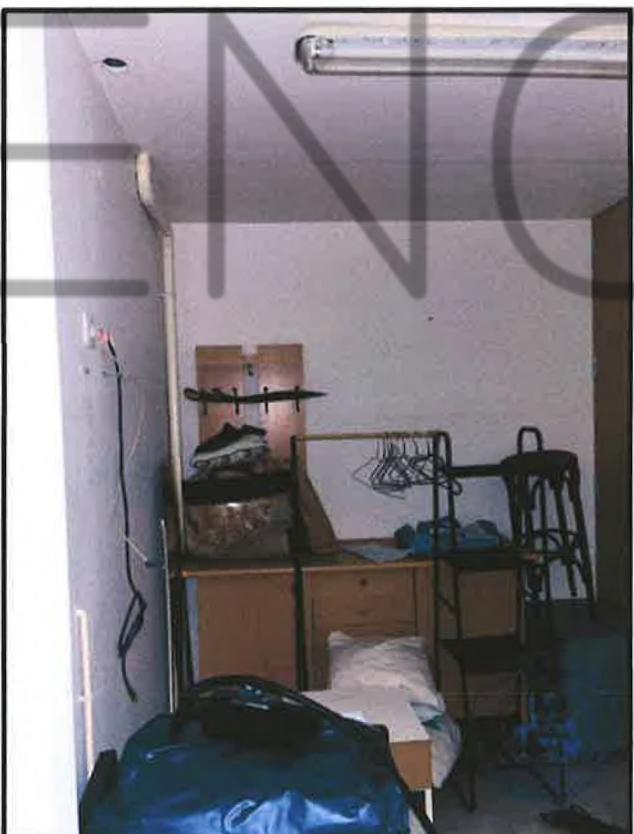
**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE





**ORAJURIS**  
HUISSIERS DE JUSTICE  
EXCOMMISSAIRES DE JUSTICE





#### Logement numéro quatre

On y accède par une porte palière, équipée d'une serrure centrale.

Le logement est occupé. L'occupant est absent mais il y a un molosse staff.

La police fait intervenir la brigade canine qui sort le chien le temps de l'intervention

Il s'agit d'un studio

Le sol est en parquet flottant à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture à l'état d'usage.

Le plafond est en staff avec des spots lumineux

Il existe :

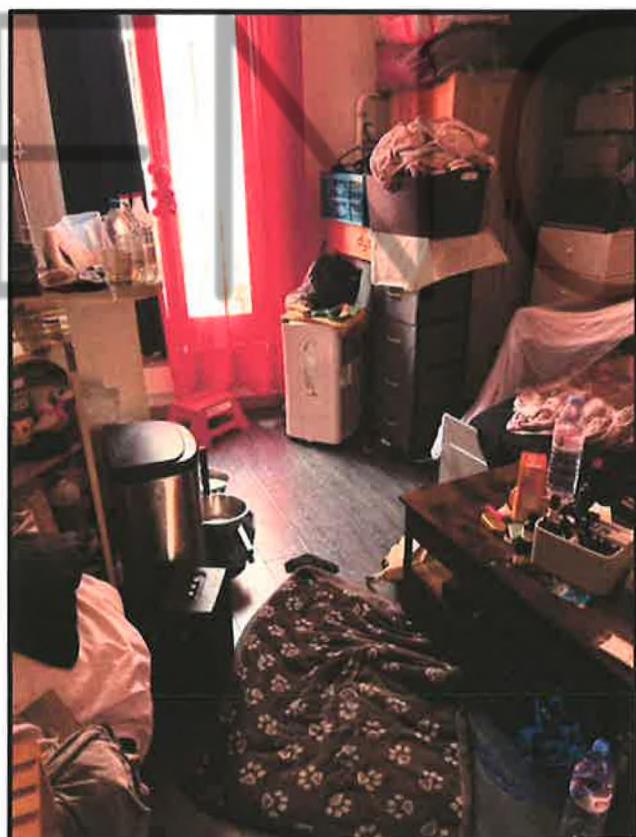
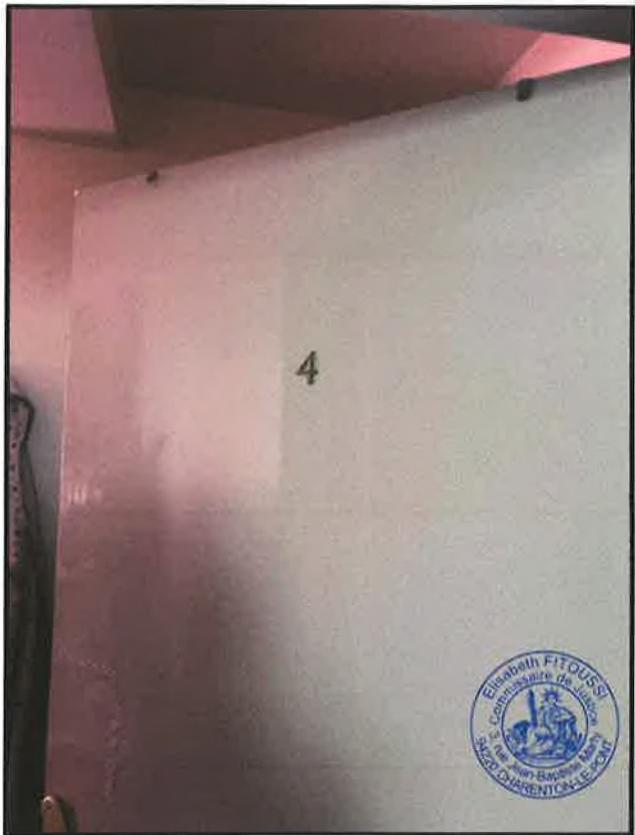
-un coin, cuisine

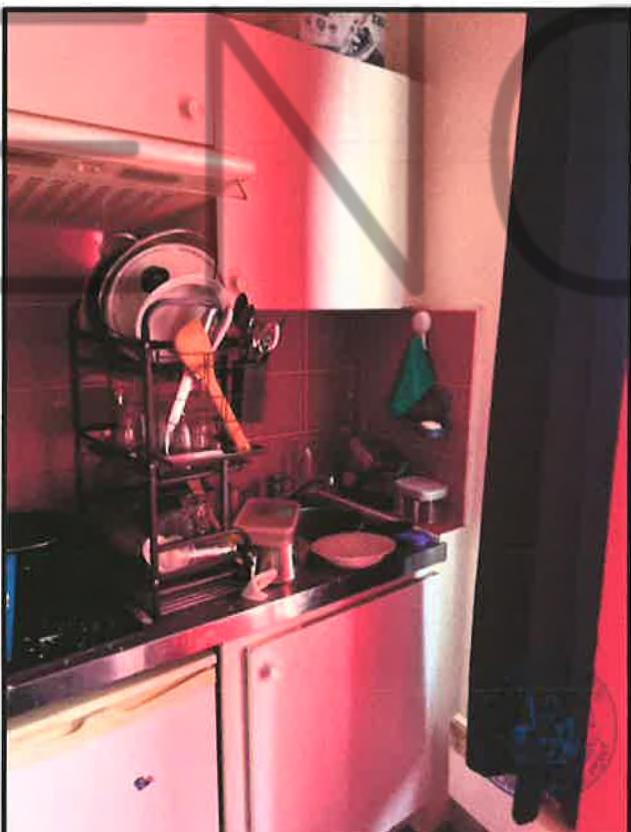
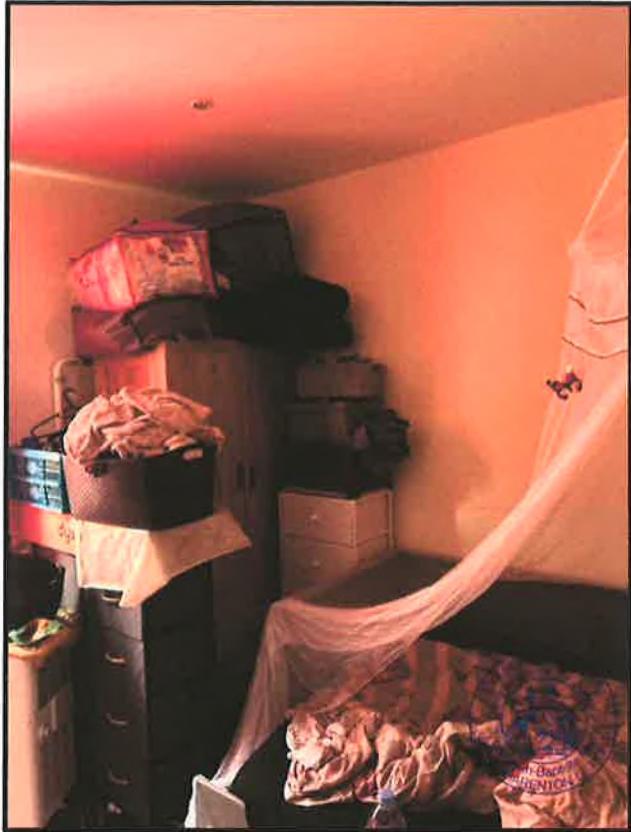
-Une double fenêtre à double vitrage

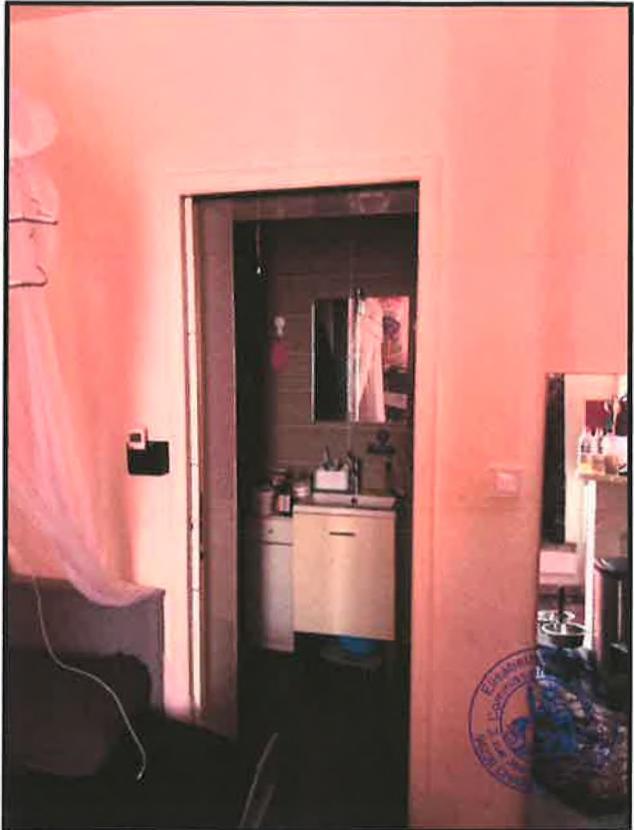
-une salle d'eau accessible par une porte coulissante depuis la pièce de vie

- un WC dans cette salle d'eau
- un lavabo sur un meuble une porte
- Une cabine de douche.

Je tiens à préciser que les murs de cette salle d'eau sont totalement faïencés et qu'il y règne une odeur d'humidité très forte

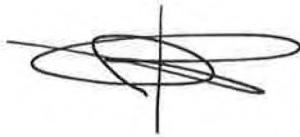






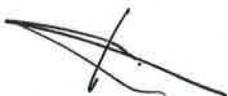


## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Mme PEZANNA Morgane

APJ Gardien De La Paix Commissariat De Police D Ivry Sur Seine



Cabinet Paillard'Geometre

■ Louis CHIERE



ETS MOULIN

Serrurier

**Telles sont mes constatations.**

**Pour compléter le présent procès-verbal de constat, j'ai intégré des clichés photographiques pris lors de mes constatations et dont je certifie l'authenticité.**

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



Elisabeth FITOUSSI  
Commissaire de Justice

