

SELARL LEXEC  
Me HAMON Grégory  
Me POUTREL Elodie  
Commissaires de Justice Associés  
9 Rue Abeilard  
77160 - PROVINS  
Tel : 0164602580  
Email : [contact@lexec.fr](mailto:contact@lexec.fr)

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION  
Le jeudi 3 avril 2025



JEUDI TROIS AVRIL  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 16 heures 40

A LA REQUETE DE :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence QUETIGNY II 14/16 rue Dumas 93800 EPINAY SUR SEINE, représenté par son syndic la S.A. Cabinet LOISELET PERE FILS ET F. DAIGREMONT, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 542 061 015 dont le siège social est 67 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT et une agence sise 3 allée Hector Berlioz 95130 FRANCONVILLE agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat inscrit au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS.

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

[REDACTED]

et

[REDACTED]

[REDACTED]

AGISSANT EN VERTU :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement en premier ressort réputé contradictoire rendu par le TRIBUNAL DE PROXIMITE DE SAINT OUEN le 28 juin 2024 précédemment signifié le 19 juillet 2024, et à ce jour définitif tel qu'il appert d'un certificat de non appel délivré en date du 19 septembre 2024.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 03 janvier 2025.

Et 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 imparti.

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

16 Rue Dumas 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Elodie POUTREL, Commissaire de Justice, membre de la SELARL LEXEC, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 Rue Abeilard à PROVINS (77), par l'un d'eux soussigné,

En présence de :

- Monsieur Philippe THIBAUT, Diagnostiqueur, DIAGMEN
- Madame Filiz POLAT, Propriétaire, laquelle a consenti aux présentes opérations.

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

16 Rue Dumas 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE

CONDITION D'OCCUPATION :

Les lieux sont occupés par [REDACTED] et leurs enfants.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

VILLE EPINAY SUR SEINE

La ville d'EPINAY SUR SEINE (93800), est une ville de 54771 habitants selon le recensement de 2018 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département de la Seine Saint Denis à l'extrémité occidentale du département, à la limite des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Elle est située à 12 kilomètres au Nord de PARIS.

La rue Dumas est située à environ 1,9 kilomètres de la gare ferroviaire de EPINAY SUR SEINE/VILLETANEUSE.

## DESIGNATION DU BIEN

Les biens et droits immobiliers sis dans un ensemble immobilier sis à à EPINAY SUR SEINE (93800), 16, rue Dumas, résidence Quétigny II, cadastré section N 200 O342 O348 O350 pour une contenance totale de 46 ares 11 centiares, consistant en un APPARTEMENT, UNE CAVE et un GARAGE :

- LOT DE COPROPRIETE N°271 : dans le bâtiment E, au 3ème étage gauche, un APPARTEMENT de type « 4A » divisé en : entrée avec emplacement de placard, WC, dégagement, cuisine avec coin repas, séjour avec chambre attenante avec emplacement de placard, un dégagement avec rangement, salle de bains, deux chambres et les 172/25.380èmes des PCG de l'immeuble.
- LOT DE COPROPRIETE N°198 : dans le bâtiment D, au sous-sol, UNE CAVE et les 2/25.380èmes des parties communes générales de l'immeuble
- LOT DE COPROPRIETE N°467 : dans le bâtiment G1, au sous-sol , UN EMPLACEMENT DE GARAGE et les 6/25.380èmes des parties communes générales de l'immeuble

L'appartement de quatre pièces se trouve dans une résidence sécurisée par une clôture et accessible par deux portillons (devant les numéros 14 et 16) pourvus d'un interphone. Le hall d'entrée constituant les parties communes a été rénové. Il existe un sas contenant les boîtes à lettres équipé également d'une porte sécurisée avec interphone donnant accès aux deux ascenseurs par une seconde porte sécurisée. La loge du gardien est située immédiatement à gauche de l'entrée du bâtiment.

Il s'agit d'un logement situé au 3ème étage gauche.

## ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée récente avec trois points de fermeture.

L'entrée dessert les WC ; la cuisine, le séjour, un placard ainsi que deux chambres.

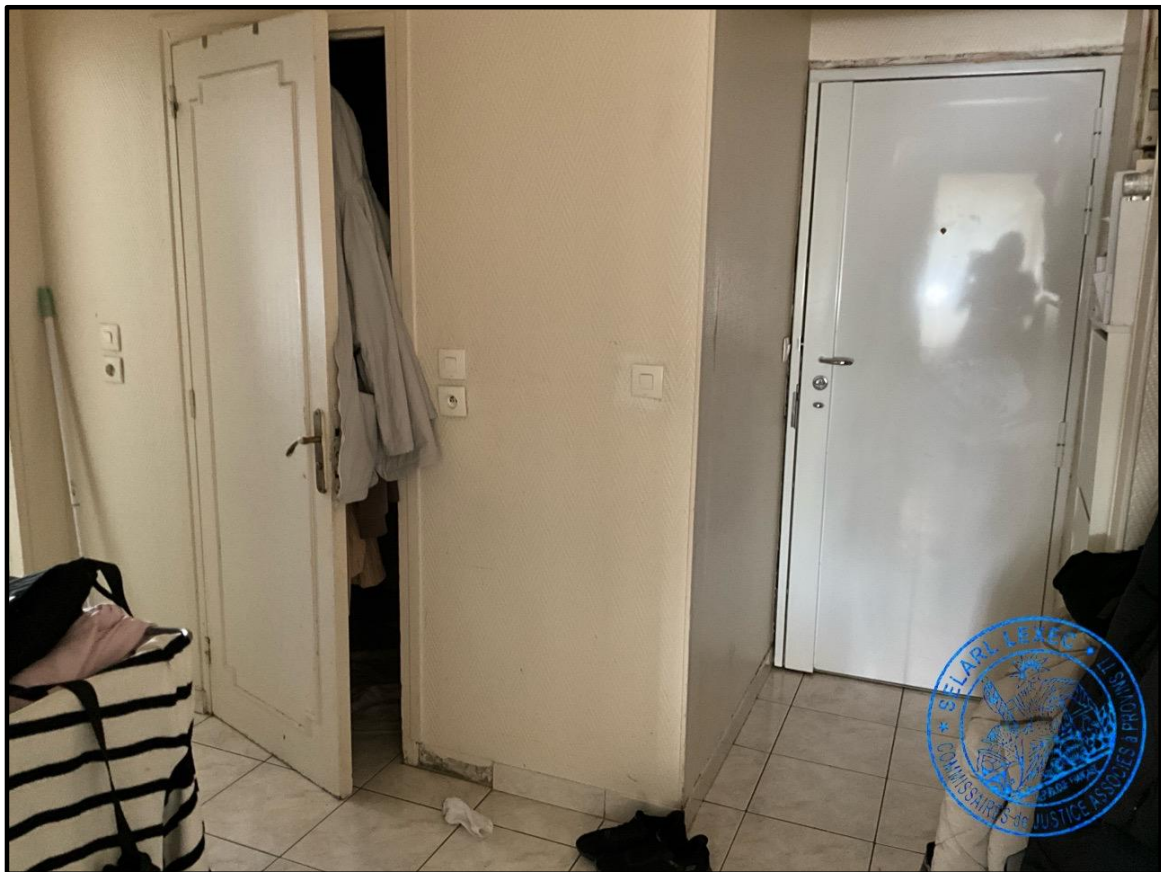
Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, une plinthe est manquante.

L'entrée est tapissée de toile de verre peinte.

Le plafond est revêtu de peinture, il existe de blocs lumineux au plafond.

Pour équipement, présence d'un tableau électrique est situé à gauche derrière la porte palière avec un disjoncteur.



1.

## WC

L'accès s'effectue par une porte moulurée revêtue de peinture et d'une toile de verre sur le côté extérieur.

Au sol, du carrelage.

Les murs sont revêtus intégralement de carrelage.

Au plafond se trouve de la peinture.

Une cuvette à l'anglaise, derrière laquelle se trouve une trappe de visite.



2.

## CUISINE

L'accès s'effectue par une porte moulurée revêtue de peinture et d'une toile de verre sur le côté extérieur.

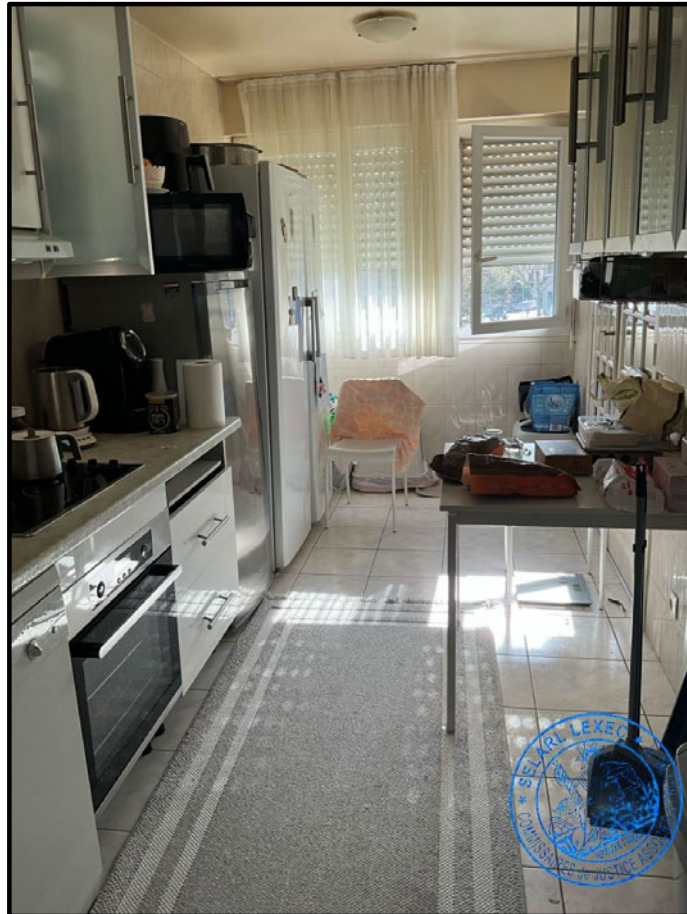
Au sol du carrelage.

Les murs sont revêtus de carrelage sur toute la hauteur.

Au plafond se trouve de la peinture, deux globes lumineux.

Pour éclairage naturel, je relève la présence d'une fenêtre à double vitrage en PVC, à simple battant et une seconde fenêtre à deux battants en PVC, équipée d'un rideau roulant mécanique en PVC.

Présence d'une cuisine aménagée et équipée comprenant des meubles hauts et bas, Plan de travail avec une découpe pour plaque électrique. Pour équipement je relève : un évier à deux bacs avec égouttoir moulé, équipé d'un mélangeur et d'une seconde robinetterie dans l'angle.



3.

## SÉJOUR

On y accède par une porte vitrée donnant sur l'entrée et une porte double vitrée donnant sur la cuisine.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont revêtus de toile de verre peinte.

Au plafond de la peinture.

Pour éclairage naturel, je relève la présence d'une fenêtre dans la partie séjour en PVC double vitrage, à simple battant et une seconde fenêtre un simple battant, puis une troisième fenêtre à deux battants, le tout en PVC.

Dans ce séjour, un espace aménagé en chambre :

Au sol, le parquet est identique à celui du salon.

Il existe une fenêtre deux battants, double vitrage, pourvue d'un rideau mécanique.

Sous cette fenêtre, un radiateur relié au réseau collectif.

Au plafond de la peinture avec un globe lumineux.

La pièce est pourvue de placards hauts et bas face à la fenêtre.



4.

## DÉBARRAS

Face à l'entrée, présence d'un débarras pourvu d'une porte revêtue de peinture et de toile de verre peinte.

Cette pièce est aménagée d'étagères.

## CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte donnant sur dégagement entrée, revêtue de peinture et de toile de verre.

Avec au sol du parquet flottant.

Les murs sont revêtus de toile de verre peinte.

Au plafond des dalles en polystyrène.

Pour éclairage naturel, je relève la présence de deux fenêtres en PVC double vitrage, l'une à deux battants, l'autre à simple battant. Un rideau roulant mécanique.

Pour équipement :

Un radiateur relié au réseau collectif.



## CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par Porte donnant sur l'entrée avec de la peinture de la toile de verre.

Au sol du parquet flottant identique à celui de la première chambre.

Les murs sont vêtus de toile de verre, au plafond des dalles en polystyrène.

Pour éclairage naturel, je relève une fenêtre à double vitrage en PVC avec un rideau mécanique.



6.

## SALLE DE BAINS

L'accès s'effectue par une porte revêtue de peinture et de toile de verre sur l'extérieur.

Avec au sol du carrelage.

Les murs sont vêtus de faïence sur toute la hauteur.

Plafond revêtu de peinture, un globe lumineux avec le socle sans globe.

Pour équipement :

- Une baignoire pourvue d'un mitigeur, support de douche mural.
- Un meuble-vasque et sa vasque, équipée d'une robinetterie-mélangeuse.



7.

## CAVE

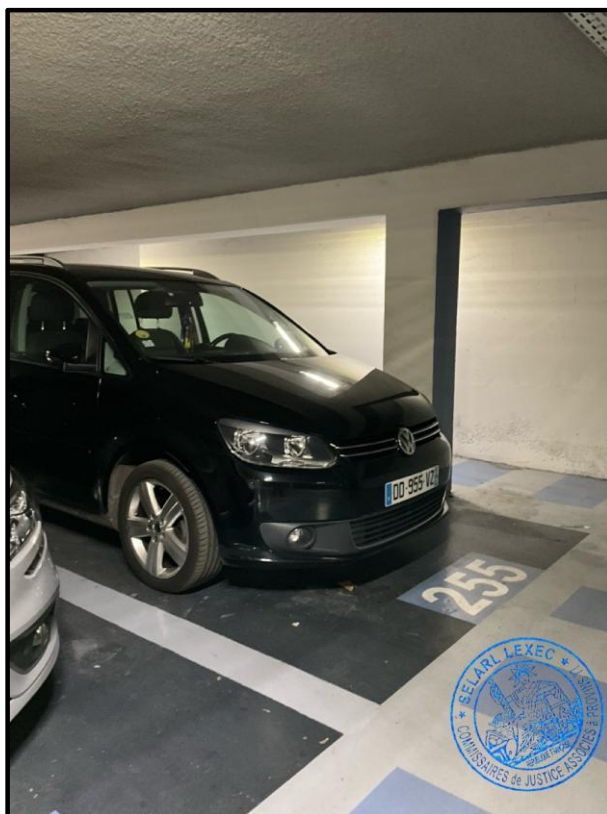
La cave est située au 1er sous-sol de l'immeuble et est accessible par une porte fermée à clés à l'intérieur des parties communes. Madame POLAT m'indique qu'elle n'a pas la clé pour y accéder.



8.

## PLACE DE PARKING

Le parking est situé sur la droite du bâtiment est accessible par la rue Dumas.



9.

## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Philippe Thibault'.

Monsieur Philippe THIBault  
Diagnosticteur  
DIAGMEN

Des lieux tels qu'ils existent au moment de mes constatations je prends 9 clichés que j'intègre aux présents actes.

De retour à l'étude, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Lesdites descriptions sont établies sur 13 pages dont coût ci-contre.

### Coût de l'acte(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	87,64 €
Déplacement (Art A444-48)	9,40 €
Sous total HT	316,20 €
TVA à 20%	63,24 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>379,44 €</b>

