

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE NEUF AOUT

Je Sarah BLAIN, Commissaire de Justice salariée de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaires de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DU :

[REDACTED] société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro [REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Jérôme HOCQUART
SELARL ELOCA
Avocat au Barreau de Paris
79, boulevard du Montparnasse
75006 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître [REDACTED] DEBOSCKER, Notaire membre de la SCP « Isabelle LAVAL-AURAIX, [REDACTED] DEBOSCKER, Jean-Charles GRESILLON, Rahma BOITEUX et Tiffany ATTIA », titulaire d'un Office Notarial à VITRY SUR SEINE (Val-de-Marne), 11 rue Eugène Pelletan en date du 04 juillet 2014
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 04 juillet 2024

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à CHOISY-LE-ROI (94600), 13 rue de la Remise aux Faisans, constituant le lot 3 de la ZAC DES HAUTES BORNES et figurant au cadastre de la manière suivante :

- section U n°197 « 13 rue de la remise aux Faisans » pour 32a 76ca

Désignation des biens :

LOT NUMERO SIX CENT UN (601) :

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, un APPARTEMENT composé d'un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, deux chambres et la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin.

Et les quatre-vingt-huit / dix millièmes (88/10000^{emes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

Situé au niveau sous-sol du bâtiment sous-sol, UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT.

Et les six / dix millièmes (6/10000^{emes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le bien appartenant à :

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. 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. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour, **09 août 2024 à 14H00** à CHOISY-LE-ROI (94600), 13 rue de la remise aux Faisans où étant, en présence de :

- Monsieur Rui RIBEIRO, technicien du cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT

j'ai procédé comme suit :

Je suis reçue par Monsieur [REDACTED] ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite. Ce dernier me permet l'accès à son logement.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

L'appartement se compose d' :

- Une entrée avec salon/séjour, donnant sur un jardin
- Une cuisine ouverte
- Un sas desservant des pièces de nuit, toilettes et salle d'eau.

Entrée :

Depuis l'accès au logement, on accède directement à l'entrée puis au salon.

Le sol est recouvert d'un linoléum de couleur grise, en bon état.

Les murs sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre donnant sur le jardin, avec volet manuel déroulant.

L'entrée est équipée d':

- Un visiophone
- Un placard fermé par une double porte coulissante
- Deux radiateurs reliés au chauffage central



REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

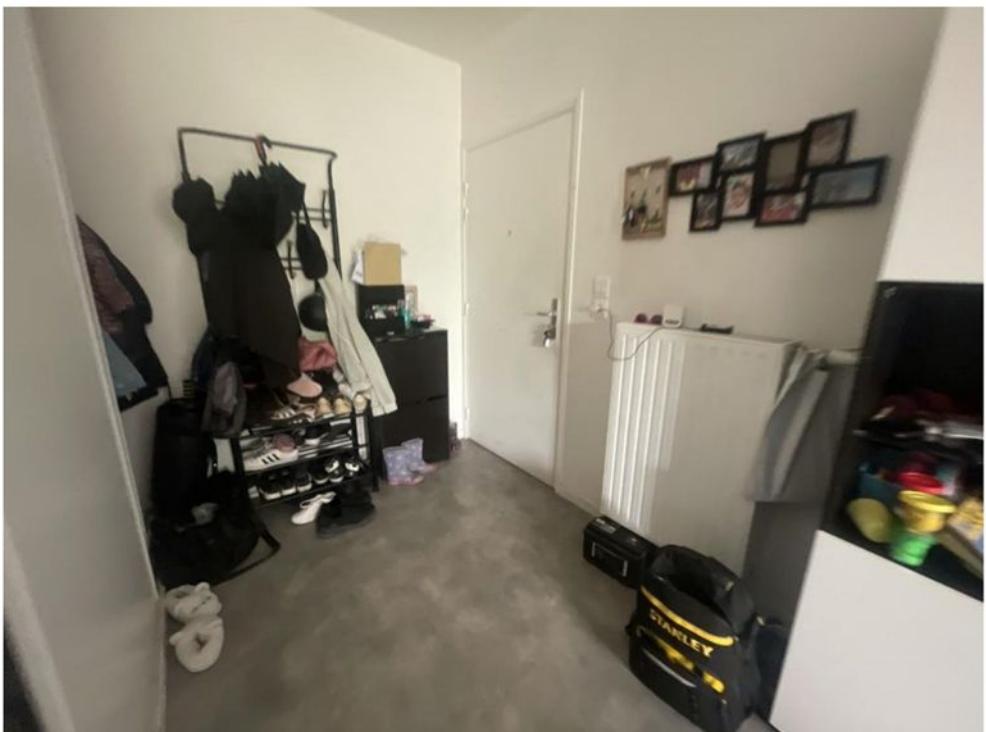
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



La pièce est également équipée de :

- Un tableau électrique
- Disjoncteur et
- Compteur électrique.

Cuisine :

Depuis cet accès, il est possible d'accéder par une baie libre à une cuisine.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur grise, en bon état.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Les murs sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre, simple battant, structure PVC, en bon état et un châssis fixe vitré, équipée de volet manuel déroulant.

Equipement de cet espace :

- Un radiateur relié au chauffage central, recouvert d'une peinture de couleur blanche, en bon état
- Une cuisine aménagée
- Meuble bas avec plan de travail en mélaminé, ceinturant ce plan de travail, une faïence carrelage de couleur blanche, en bon état et en partie haute, des meubles en mélaminé avec façades de couleur grise



Jardin :

Depuis l'accès au salon/séjour, il est possible d'accéder par une porte-fenêtre au jardin.

Le jardin se compose d'une partie terrasse et une partie végétalisée.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



Le jardin est cloisonné par un grillage.



L'éclairage artificiel de la terrasse est assuré par un point lumineux.

Sas :

De retour dans le salon, porte face, il est possible d'accéder au sas desservant chambre, salle de bains et WC.

On y accède par une porte en bois, pleine.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le sol de ce sas est recouvert d'un parquet à lames, légèrement défraîchi.

Les murs sont peints, en bon état, à l'exception de coups en imposte de la porte d'accès.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations.



Salle d'eau :

Depuis cet accès directement sur la droite, il est possible d'accéder par une porte à la salle d'eau.

On y accède par une porte en bois, pleine, en mauvais état sur la face extérieure, présentant deux coups.

Le sol de la salle de bains est recouvert d'un carrelage de couleur grise, en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, défraîchie, présentant des traces de couleur noire éparses.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations, et une réglette lumineuse située en imposte du lavabo.

Equipement de cet espace :

- Un sèche-serviette de marque ACOVA
- Un meuble sous lavabo
- Un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide et un miroir

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

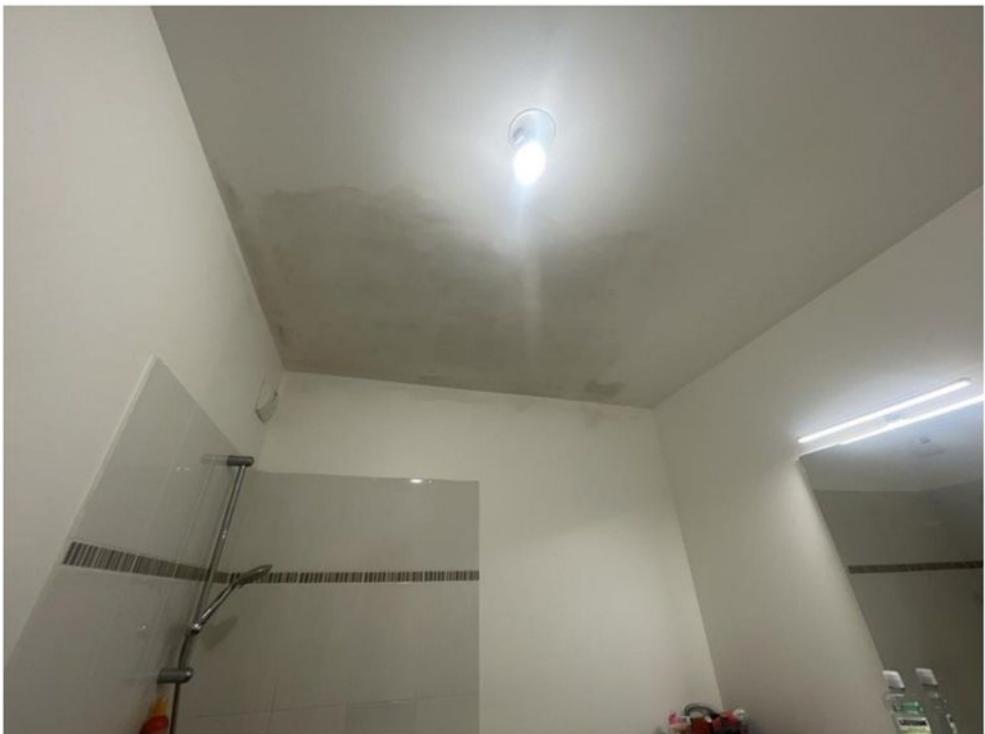
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

- Une douche à l'italienne, ceinturant cette douche, une faïence carrelage de couleur beige, en bon état. La douche est équipée d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, d'un flexible et d'un pommeau de douche



REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



WC :

De retour dans le sas, deuxième porte sur la droite, il est possible d'accéder au WC.

On y accède par une porte en bois pleine, recouverte sur sa face extérieure comme intérieure d'une peinture de couleur blanche. Elle est équipée d'une double bâquille et double plaque de propreté.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige, en bon état.

Les murs et plafond sont peints, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type sortie de fils, douille avec ampoule fonctionnel lors de mes constatations.

Equipement de cet espace :

- Un WC, double abattant, chasse d'eau dorsale

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

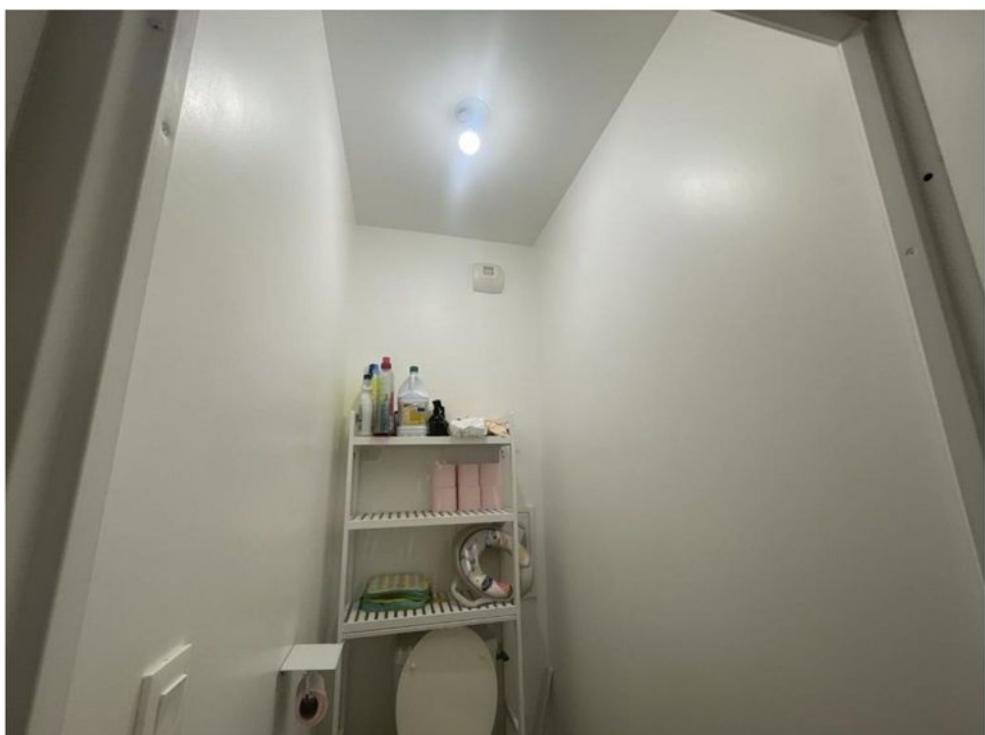
Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Chambre (porte face droite) :

De retour dans le sas, porte face droite, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte en bois, pleine, peinte.

Le sol est recouvert du même parquet à lames, légèrement défraîchi.

Les murs, toutes faces confondues, sont peints, en bon état.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe vitré, une fenêtre simple battant, structure PVC, équipée de volet manuel déroulant.

La pièce est équipée d' :

- Un radiateur relié au chauffage central, recouvert d'une peinture de couleur blanche



Chambre (porte sur la gauche) :

De retour dans le sas, porte sur la gauche, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte en bois, pleine, en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet à lames, en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont peints, en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux type suspension fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe vitré, une fenêtre simple battant, structure PVC, en bon état, équipée de volet manuel déroulant.

Equipement de cet espace :

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

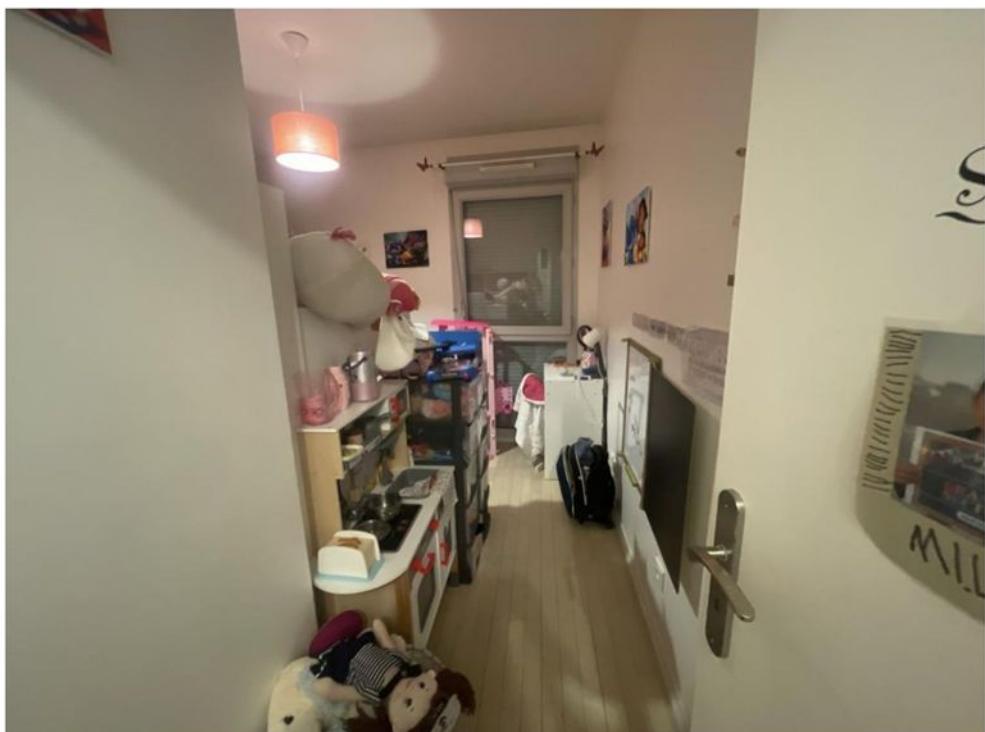
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION

- Un radiateur relié au chauffage central



PARTIES COMMUNES ET EXTERIEURS :

Les parties communes sont entretenues.

Le sol est carrelé en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

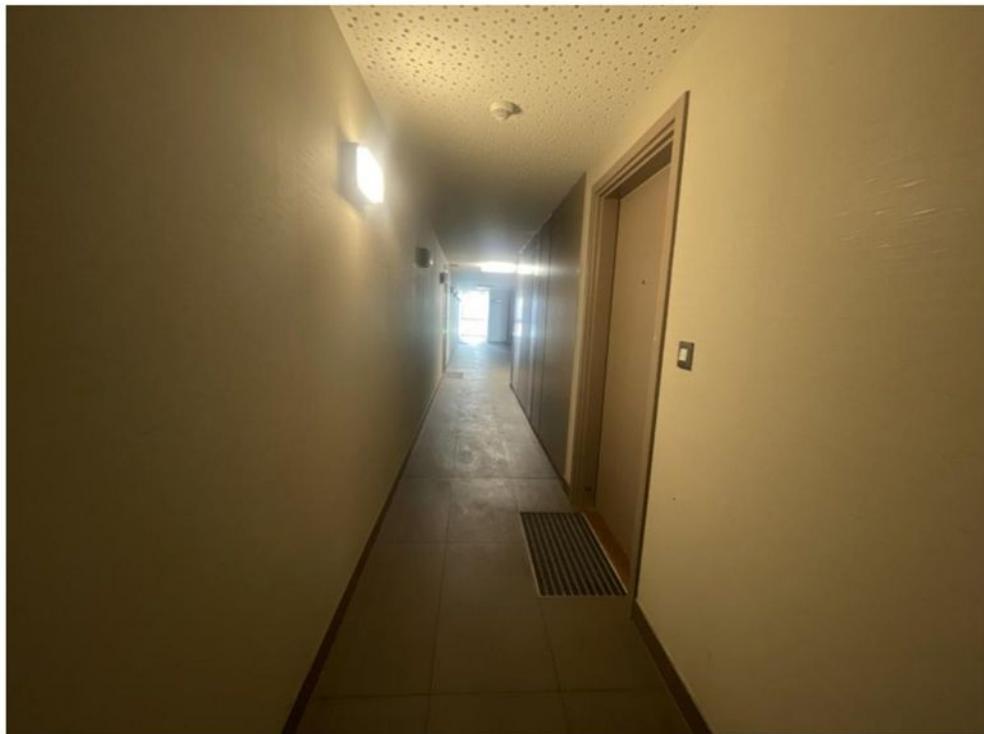
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPÉDITION

Le faux plafond est peint, en bon état.



L'accès à l'immeuble est sécurisé par un digicode puis par un interphone.

Cliché photographique des boîtes aux lettres.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Le Syndic de Copropriété est un [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



L'appartement se trouve dans le bâtiment B, accès à la résidence.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



La résidence est équipée de racks pour vélos dès l'accès.



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588



L'accès à l'ensemble immobilier est sécurisé par un digicode.



SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

Montant des charges de copropriété : 600 € trimestriellement.

Taxe foncière annuelle : 1 500 €.

Il n'y a pas de gardien.

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments.

Ce bâtiment s'élève sur six étages.

La résidence date de 2016.

Une société de jardinage s'occupe des extérieurs et une société de ménage de l'entretien des parties communes.

L'appartement dispose d'une place de parking en sous-sol non visité ce jour.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION

REFFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ville de CHOISY LE ROI



Région	Île-de-France
Département	Val-de-Marne
Arrondissement	L'Haÿ-les-Roses
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Maire	Tonino Panetta
Mandat	2020-2026
Code postal	94600

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

Code commune	94022
Gentilé	Choisyens
Population municipale	46 129 hab. (2021 ▲)
Densité	8 495 hab./km ²

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

Choisy-le-Roi est une commune française située dans le département du Val-de-Marne, en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Choisyens. Les communes limitrophes sont Alfortville, Créteil, Orly, Thiais, Valenton, Villeneuve-Saint-Georges et Vitry-sur-Seine.

À 12 km de Notre-Dame de Paris et à 7 km de la porte de Choisy, Choisy-le-Roi est, avec la capitale, la seule commune de la petite couronne à s'étendre de part et d'autre de la Seine¹.

La commune de Choisy-le-Roi est un nœud de communication majeur.

Elle est desservie par une gare :

-  Choisy-le-Roi, gare historique (la 5^e d'Île-de-France en nombre de passagers), à 7 min de gare de la Bibliothèque François-Mitterrand, 10 min de la gare d'Austerlitz, 14 min de la gare Saint-Michel - Notre-Dame.

Depuis le 10 avril 2021, la ville est desservie par la ligne 9 du tramway d'Île-de-France (Ligne 9 du tramway d'Île-de-France) sur son axe nord-sud de la commune. Quatre stations sont situées sur le territoire de la commune : Verdun - Hoche, Rouget de Lisle, Carle - Darthé et Four - Peary. En plus de ces stations, deux autres sont situées tout près des limites communales : Trois Communes à Thiais et Christophe Colomb à Orly.

Elle est également un carrefour routier important ; trois grands axes routiers desservent la commune :

- **N 186** ;
- **N 305** ;
- **A86**, axe autoroutier périphérique.

Les transports en commun routiers y sont aussi bien représentés :

- **BUS RATP Tvm 103 182 183 185 393** ;
- **Choisybus** : service municipal de transport urbain avec des départs toutes les heures ;
- Réseau de bus de Seine Grand Orly : ligne 483 de Choisy-le-Roi (RER C) vers Villeneuve-Saint-Georges (RER D) ;
- en 2024, elle sera un des terminus de la ligne 5 du T Zen.

Enfin, une piste cyclable longeant la Seine relie Choisy-le-Roi à Paris.

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

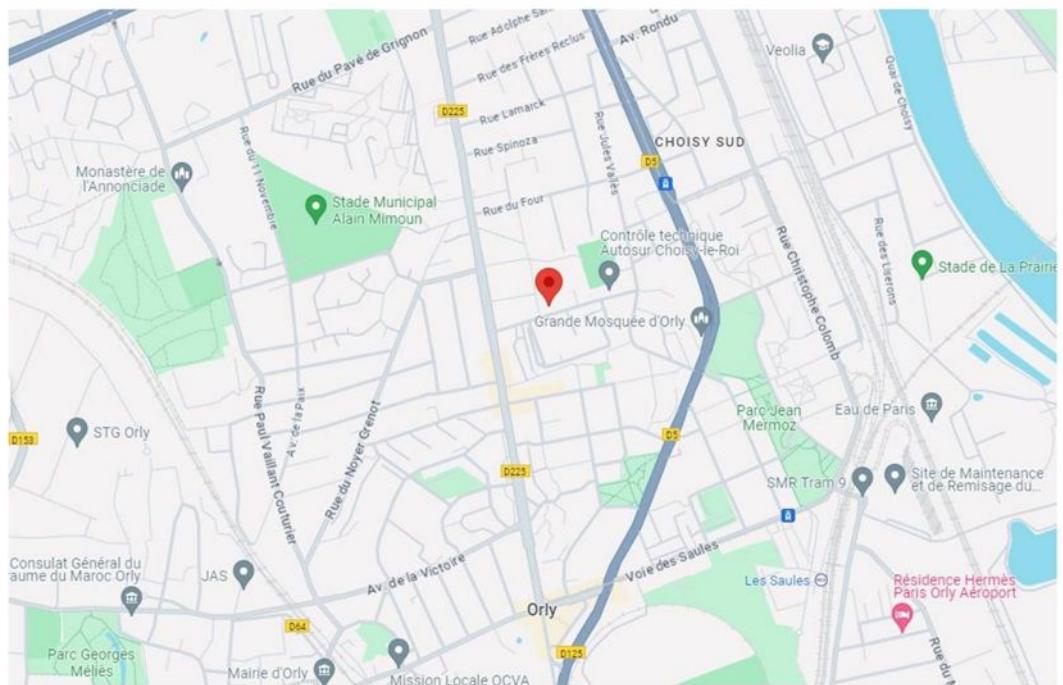
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION

REFERENCES A
RAPPELER:
42405588

SITUATION DU BIEN



=====

Pendant la durée de mes constatations, Monsieur Rui RIBEIRO a procédé au mesurage des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 15H00

=====

De retour à mon Étude j'ai procédé à la rédaction du présent procès-verbal en y insérant les clichés photographiques pris sur place.

Durée des opérations :

- temps passé sur place : 1 h 00 minutes,
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 00.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

SAS

Anatole LEROY-
BEAULIEU Fabienne
ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A
RAPPELER:

42405588

Le présent acte comporte vingt-trois feuillets

Émolument	221.36
SCT	9.40
Vacation	225.45

H.T.	456.21
Tva 20%	91.24

T.T.C	547.45



Sarah BLAIN
Commissaire de Justice