



EN FAIT ET EN DROIT
**PROCÈS-VERBAL
DE CONSTAT**

DFACTO
LE RAINCY

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office du RAINCY (93340)
15 Avenue de la Résistance
Tel : 01-43-02-40-66
Fax : 01-43-02-92-90
✉ contact93@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET
LE DIX-HUIT OCTOBRE**

Dossier N° AF 1177567

À LA REQUÊTE DE :

██████████ - █████ société de droit portugais dont le siège est sis à Lisbonne (Portugal), dont la succursale en France est à Paris (9^{ème} arrondissement), 38-40, rue de Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° ██████████ représentée par le directeur général de la succursale de France, responsable de la CGD France,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Thierry BAQUET, membre de la SCP DOMINIQUE-DROUX et BAQUET, avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis, à la résidence des Pavillons-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), 14, allée Michelet, constitué sur la présente procédure et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un titre exécutoire rendu le 10 mai 2021 par Maître Saad KHALIFE, notaire associé à Drancy, contenant prêt par la société requérante à Monsieur J████████;

Une ordonnance rendue sur requête par le Juge d'exécution du Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 7 octobre 2022 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 7 juillet 2022, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Biens et droits immobiliers sis à DRANCY (Seine-Saint-Denis), 21, rue de Drancy Cottage, cadastrés section E n° 220, pour une contenance de 3 ares, à savoir :

Un pavillon à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée et double séjour, cuisine, WC,

Au premier étage : dégagement, trois chambres, salle d'eau,

Au sous-sol : une pièce principale avec petite pièce supplémentaire, cuisine, salle de bains, chaufferie avec salle d'eau et WC, débarras.

APPARTENANT À :

Monsieur [REDACTED] J [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité française, célibataire, domicilié à Drancy (Seine-Saint-Denis), 19, rue de Drancy Cottage.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice au RAINCY (Seine-Saint-Denis), 15 Avenue de la Résistance, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

Drancy (Seine-Saint-Denis), 21, rue de Drancy Cottage ;

OÙ LÀ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur OSAWA Jean-Claude, serrurier ;

Monsieur LÉGER Jean-Laurent, police nationale ;

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;

Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	EXTÉRIEUR :	6
3.1.1	CLOTURES ET JARDIN :.....	6
3.1.2	FAÇADES :	12
3.2	INTÉRIEUR :	18
3.2.1	RDC / PIÈCE DE VIE PRINCIPALE :.....	18
3.2.2	RDC / CUISINE :	22
3.2.3	RDC / WC :.....	24
3.2.4	ESCALIER VERS ETAGE :	25
3.2.5	ETAGE / PALIER :	27
3.2.6	ETAGE / CHAMBRE 1 :	28
3.2.7	ETAGE / CHAMBRE 2 :	30
3.2.8	ETAGE / CHAMBRE 3 :	32
3.2.9	ETAGE / SALLE D'EAU :	34
3.2.10	ESCALIER VERS REZ-DE-JARDIN :	36
3.2.11	REZ-DE-JARDIN / LOGEMENT	38
4	FIN DES OPERATIONS :	50
5	SURFACE :	50
6	ANNEXES :	51

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière, section E n° 220, dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivé sur place, je rencontre un homme, à qui je décline mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite. Monsieur LÉGER décline ses nom, prénom et qualité.

La personne rencontrée me déclare être Monsieur BULAT Tudor, occupant du logement situé en rez de jardin.

Je pénètre dans la propriété et j'indique à mon interlocuteur que je suis porteur d'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 7 octobre 2022, aux fins de dresser un procès-verbal de description de l'ensemble immobilier appartenant à Monsieur J███████████

Je procède alors à la lecture intégrale de l'ordonnance. Au terme de mon exposé, j'indique à mon interlocuteur que je suis porteur de l'original de

l'ordonnance et je la lui présente, dans le respect du principe du contradictoire.

J'indique à mon interlocuteur qu'il dispose du temps nécessaire pour prendre connaissance de la requête et de l'ordonnance rendue.

Je lui notifie également la possibilité qui lui est offerte de contacter toute personne de son choix, et notamment un avocat. Après lecture, mon interlocuteur m'indique ne pas avoir besoin de conseil.

Je signifie ladite ordonnance et copie de la requête à la personne rencontrée, monsieur BULAT Tudor à 9 heures 57, par acte séparé.

Après quelques minutes, je débute mes opérations de description du bien immobilier saisi objet de la procédure.

Monsieur BULAT me déclare :

- Que le chauffage se fait au moyen de convecteur électriques, la chaudière fioul présente en rez de jardin étant hors service,
- Que l'eau chaude sanitaire est produite au moyen d'un ballon électrique installée dans la chaufferie située en rez de jardin.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, une maison à usage d'habitation formant un angle avec la rue Victor Hugo, élevée sur rez-de-jardin, rez-de-chaussée et un étage. La maison est divisée en deux logements distincts (un logement en rez de jardin, un logement au rez de chaussée et étage, lequel est vide de toute occupation).

3.1 EXTÉRIEUR :

3.1.1 CLOTURES ET JARDIN :

Le terrain est clos au moyen d'un soubassement en pierres jointoyées, surmonté d'un chaperon ainsi que d'une clôture métallique avec panneaux pleins.

Côté rue de Drancy Cottage, un portail véhicule ouvrant à deux battants ainsi qu'un portillon piéton.

À gauche, à l'avant de la maison, le terrain est clos au moyen d'un soubassement béton recouvert de peinture et d'un mur en briques jointoyées sans chaperon, en limite avec le numéro 19. Egaleement à gauche, dans la continuité de la maison côté jardin, mur en parpaings jointoyés à l'état brut ainsi qu'un dernier tronçon en briques jointoyées.

À l'arrière, la parcelle est close au moyen d'un mur en briques jointoyées à l'état brut.

Derrière le portillon, un cheminement piéton donnant accès à un escalier vers le rez-de-chaussée surélevé, avec bordures de part et d'autre, recouvertes de peinture.

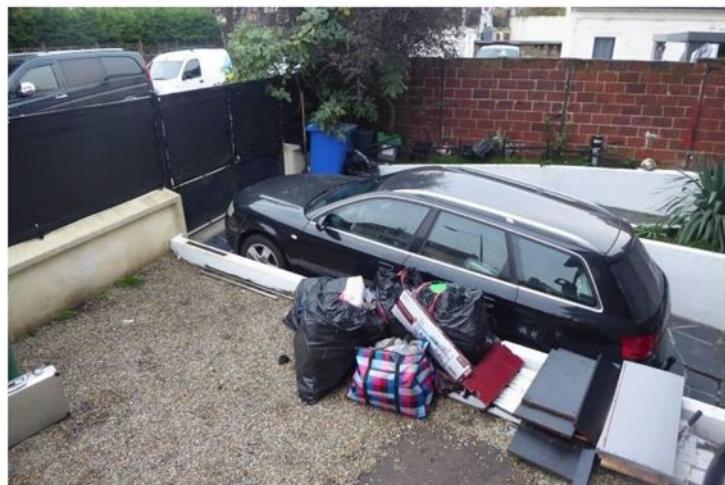
Le terrain est recouvert de gravillons.

Derrière le portail à deux battants, rampe véhicule en ardoise opus incertum, donnant sur un logement situé en rez-de-jardin.











3.1.2 FAÇADES :

Façade avant de la maison en pierres jointoyées et seconde partie recouverte d'un enduit extérieur avec châssis fixes et ouvrants. Une casquette est visible au-dessus du balcon du rez de chaussée surélevé. Un escalier à quart tournant donnant sur un balcon situé au rez-de-chaussée surélevé, en béton à l'état brut avec garde-corps métalliques.

Le pignon droit de la maison est également recouvert d'un enduit extérieur de couleur crème.

Façade arrière de la maison également recouverte d'un enduit extérieur avec isolation par l'extérieur réalisée. En pied de façade, un escalier descendant vers le rez de jardin avec murets de soutènement.

Toiture de la maison à deux pans recouverte de tuiles.













3.2 INTÉRIEUR :

3.2.1 RDC / PIÈCE DE VIE PRINCIPALE :

Sol recouvert de carreaux de pierre avec retour sur plinthes assorties.

Aux murs, peinture décorative avec corniche moulurée et plafond recouvert de peinture.

Au centre de la pièce, une cheminé en pierre à foyer ouvert.

Côté rue, trois portes-fenêtres ouvrant à deux battants avec châssis fixes, huisseries alu, double vitrage. Côté jardin, une fenêtre ouvrant à deux battants avec châssis fixe.









3.2.2 RDC / CUISINE :

Depuis la pièce de vie principale, accès à une cuisine donnant sur l’arrière de la maison, avec au sol carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, un ensemble de meubles de cuisine ouvrant avec douze portes, quatre tiroirs et trois mini-tiroirs. Des réservations pour équipement en partie basse.

Au-dessus, une crédence carrelée accueillant un évier à deux bacs en PVC avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide et paillasse en partie gauche. Également encastrée, une plaque de cuisson électrique.

Fenêtre ouvrant à deux ventaux, huisseries en alu avec châssis fixe en partie à droite.





3.2.3 RDC / WC :

Première porte à droite sur porte palière, accès à un WC avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs sont doublés de panneaux PVC, délimitation avec carrelage.

Plafond recouvert de peinture accueillant deux spots encastrés.

Un cabinet d'aisance suspendu à double débit avec réservoir encastré.



3.2.4 ESCALIER VERS ETAGE :

À droite sur entrée palière, accès à un escalier menant au R+1 en pierre, avec marches et contremarches en pierre.

Les murs périphériques sont recouverts de peinture, tout comme le garde-corps à gauche en montant.

Idem pour le plafond.



3.2.5 ETAGE / PALIER :

Avec sol, stratifié posé, baguette quart de cercle. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Trappe de visite donnant sur les combles non aménagés.





3.2.6 ETAGE / CHAMBRE 1 :

Porte gauche sur palier, accès à une première chambre avec au sol, parquet posé avec retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, donnant sur la rue de Drancy Cottage, une fenêtre ouvrant à deux ventaux, huisserie en alu double vitrage avec châssis fixe en partie droite.



3.2.7 ETAGE / CHAMBRE 2 :

Porte face sur palier, accès à une seconde chambre avec au sol, stratifié identique au palier, avec baguette quatre de cercle installée. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et plafond également recouverts de peinture.

La chambre est divisée en deux espaces, avec une ouverture visible dans le mur face en entrant. Deux colonnes de part et d'autre de la baie libre également visibles.

À gauche en entrant, donnant sur rue, une fenêtre ouvrant à deux ventaux, huisseries en aluminium avec châssis fixe en partie droite.

Seconde partie avec une fenêtre ouvrant à deux ventaux, huisseries en aluminium côté cour et une fenêtre ouvrant à deux ventaux avec châssis fixe en partie droite, donnant côté jardin.







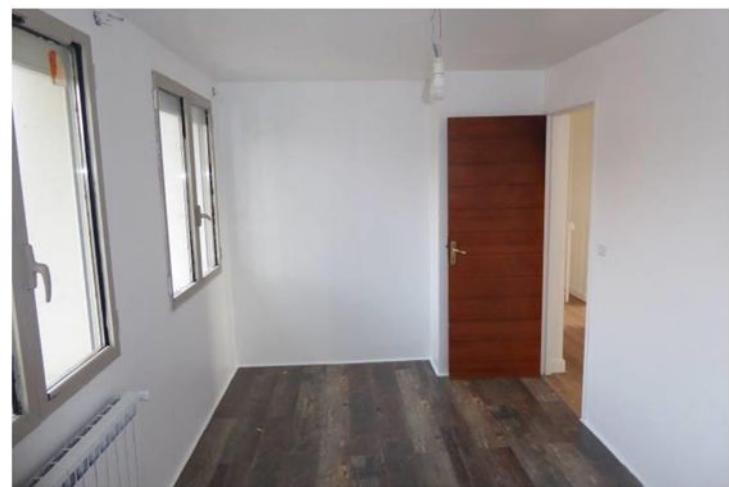
3.2.8 ETAGE / CHAMBRE 3 :

Seconde porte à droite sur palier, accès à une troisième chambre, avec sol en stratifié. Quart de cercle en guise de baguette de finition, recouvert de peinture.

Aux murs, toile de verre collée, elle-même doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, deux fenêtres ouvrant chacune à deux ventaux, condamnées ce jour par des vis.



3.2.9 ETAGE / SALLE D'EAU :

Première porte à droite sur palier, accès à une salle d'eau, avec au sol, carreaux de carrelage posés.

Aux murs, plaques de PVC imitation carrelage.

Plafond recouvert de peinture de couleur blanche.

Au cœur de la pièce, à gauche en entrant, un meuble accueillant une double vasque en émail avec robinets mitigeurs eau chaude/eau froide. Plan de toilettes en stratifié imitation pierre et un meuble de rangement ouvrant à quatre portes en bois dont trois poignées visibles.

En partie haute, meuble de rangement avec trois portes miroir et niche de rangement. Un lot de spots encastrés en partie haute.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en aluminium à croisillons.

À droite en entrant, une douche avec rebord carrelé. Le sol est également carrelé, avec siphon.

Un radiateur sèche-serviette fixé en applique au mur, avec vanne manuelle présente.





3.2.10 ESCALIER VERS REZ-DE-JARDIN :

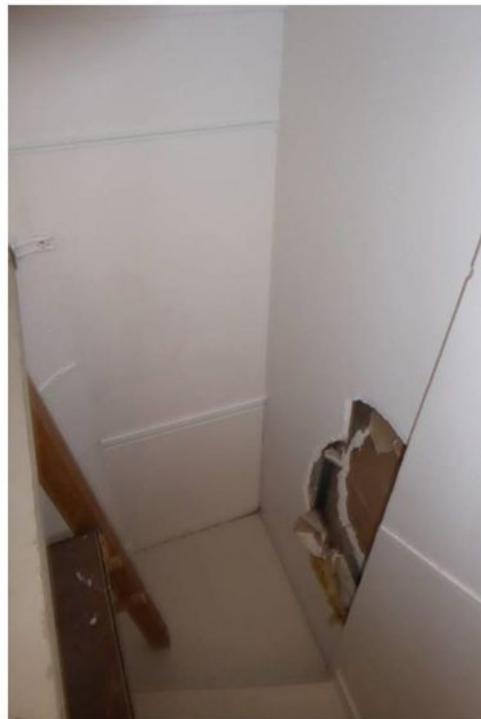
Depuis le rez de chaussée, accès à un escalier descendant vers le rez-de-jardin.

Au sol, peinture de couleur grise. Le limon est en bois, recouvert de peinture de couleur blanche.

Les murs et le plafond étant donc la sous-face d'escalier donnant sur l'étage, sont également recouverts de peinture.

A l'arrivée de l'escalier, cloison condamnant l'accès au rez-de-jardin par cet escalier.





3.2.11 REZ-DE-JARDIN / LOGEMENT

3.2.11.1 Cuisine

Au rez-de-jardin, il existe un logement séparé indépendant du reste de la maison, accessible par deux portes-fenêtres coulissantes.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Des bandeaux au faux-plafond avec spots encastrés visibles dans cet espace.

Au fond de cet espace, une fenêtre donnant sur l'arrière de la maison ouvrant à deux ventaux.

Un ensemble de meubles de cuisine ouvrant à six portes avec poignées et six tiroirs avec poignées également, dont certains tiroirs sont condamnés.

Réservation également pour équipement en partie basse.

Au-dessus, plan de travail carrelé et jointoyé, accueillant un évier encastré à deux bacs en inox avec paillasse en partie droite.

Au-dessus, éléments hauts accueillant six placards avec poignées dont deux avec portes vitrées.

Une hotte aspirante également visible.



3.2.11.2 Séjour

Accessible depuis la cuisine par une porte vitrée à deux battants.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

L'accès se fait également par une porte-fenêtre ouvrant à deux battants coulissant depuis l'extérieur.



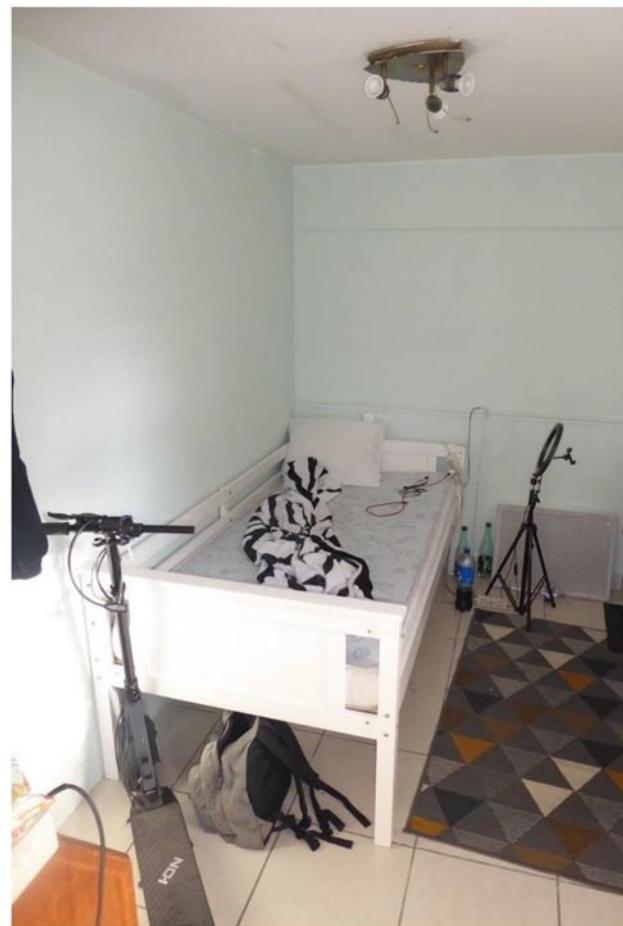
3.2.11.3 Chambre 1

Donnant sur le séjour, accès à une première chambre avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, une petite fenêtre donnant sur le rez-de-jardin sur l'avant de la maison.

Tableau électrique avec compteur LINKY visible dans un placard.





3.2.11.4 Dégagement

Depuis le séjour, en rez-de-jardin, accès à un dégagement desservant une chambre, une salle de bains et un cellier sous escalier.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Retour sur plinthes assorties.

Les murs sont recouverts de peinture, tout comme le plafond.



3.2.11.5 Chambre 2

Porte à gauche sur dégagement, accès à une seconde avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs sont sur une partie recouverts de peinture gouttelée avec baguette de finition à mi-hauteur. Seconde partie recouverte de peinture.

Soffite présent avec spots encastrés et plafond également recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, deux fenêtres, la première ouvrant à deux ventaux en bois, la seconde simple donnant sur l'arrière de la maison.



3.2.11.6 Salle de bain

Seconde porte à gauche sur dégagement, accès à une salle de bains, avec au sol, barre de seuil fixée et carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont doublés sur toute leur hauteur de carreaux de carrelage également.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, une baignoire d'angle avec jupe carrelée, robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau, barre support de douche.

Un meuble avec vasque posée en émail, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide. En dessous, meuble suspendu ouvrant à une porte à bascule. Au-dessus, un miroir.

Face en entrant dans la pièce, une porte-fenêtre donnant sur l'arrière de la maison, notamment au niveau de l'escalier précédemment décrit côté extérieur.

Sur le mur à gauche en entrant, un radiateur sèche-serviette fixé en applique au mur.





3.2.11.7 Chaufferie

Porte à gauche depuis la salle de bains, accès à un espace chaufferie, avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties, siphon de sol présent.

Les murs sont en partie carrelés, recouverts de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance en émail avec siège avec lunette, abattant et réservoir dorsal.

Un receveur de douche avec ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX installé dans la douche.

Arrivée d'eau froide et évacuation des eaux usées.

Présence d'une chaudière sur socle béton, de marque CHAPPÉE.





3.2.11.8 Cellier

Au fond du dégagement, sous l'escalier, un cellier, avec au sol, une barre de seuil fixé. Carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture avec traces d'humidité visibles.

Une machine avec arrivée d'eau froide également visible dans la pièce.





4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Monsieur BULAT dans les lieux.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève la surface suivante :

SURFACE HABITABLES ARRONDIES A :	193.06 M²
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	1.21 M²
SUPERFICIES ANNEXES :	4.38 M²

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto-verso d'une feuille de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

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

Procès-Verbal	367,96 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	375,63 €
TVA à 20%	75,13 €
Serrurier	180,00 €
TOTAL T.T.C.	630,76 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé





Attestation de superficie

N° dossier : 2022-10-115

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

21 Rue de Drancy-cottage
93700 DRANCY

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :
Entrée, Toilettes, Salon, Séjour, Cuisine, Palier, Chambre 1, Chambre 2,
Chambre 3, Salle d'eau, Cuisine 2, Salon 2, Chambre 4, Salle de Bains,
Chaufferie, Buanderie, Chambre 5

Superficie de la partie privative : 193.06 m²
CENT QUATRE VINGT TREIZE METRES CARRES ET SIX CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m)	Superficies annexes (m ²)
Entrée (1 ^{er})	1.61		
Toilettes (1 ^{er})	0.94		
Salon (1 ^{er})	22.80		
Séjour (1 ^{er})	33.13		
Cuisine (1 ^{er})	7.89		
Palier (2 ^{ème})	3.24		
Chambre 1 (2 ^{ème})	8.31		
Chambre 2 (2 ^{ème})	34.15		
Chambre 3 (2 ^{ème})	12.35		
Salle d'eau (2 ^{ème})	6.48		
Cuisine 2 (rdc)	21.76		
Salon 2 (rdc)	16.19		
Chambre 4 (rdc)	9.85		
Salle de Bains (rdc)	5.98		
Chaufferie (rdc)			4.38
Buanderie (rdc)		1.21	
Chambre 5 (rdc)	8.38		
Totaux	193.06 m ²	1.21 m ²	4.38 m ²

Propriétaire

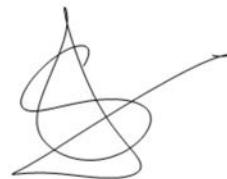
Monsieur ██████████
21 rue de Drancy Cottage
93700 - DRANCY

Exécution de la mission

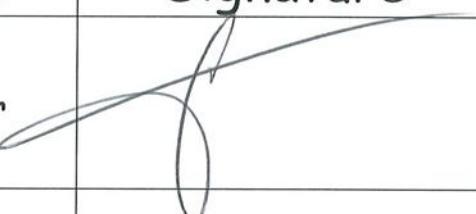
Opérateur SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)
Date d'intervention : 18/10/2022

Date du rapport : 18/10/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
OSWALD	Jean-Claude	Serrurier	
LEGER	Jean-Laurent	Police Nationale	
SARRON	Jérôme	Diagnostiqueur	

IDFACTO
LE RAINCY



DFACTO

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