



EN FAIT ET EN DROIT

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

IDR **FACTO**
LE PLESSIS
BOUCHARD

S.A.S ID FACTO

Commissaires de Justice Associés
Office du PLESSIS BOUCHARD (95130)
13 rue Théodule Villeret
Tél : 01.34.14.08.10
Mail : contact95@idfacto.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX FEVRIER

Dossier N°1981438

A LA REQUETE DE :

Le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] située 2/16 Rue des Folles
Entreprises 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE, agissant poursuites et diligences de son
Syndic en exercice et actuellement l'Agence SENAC, dont le siège social est situé [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] agissant elle-même poursuites et diligences de son
représentant légal domicilié audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Thierry LAISNE, du Barreau du Val d'Oise, demeurant 9 Bis Rue Bourgeois 95170 DEUIL LA BARRE

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu le 18 janvier 2022 par le Tribunal de proximité de MONTMORENCY, signifié le 8 mars 2022 et devenu définitif.

Un jugement rendu le 7 novembre 2023 par le Tribunal de proximité de MONTMORENCY, signifié le 10 janvier 2024 et devenu définitif.

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

ET FAISANT SUITE A :

Un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 9 novembre 2024.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000.00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE

DES BIENS ET DROITS CI-APRES INDIQUES :

Dans un ensemble immobilier situé à FRANCONVILLE (95130) 2 à 16 rue des Folles Entreprises et 9 rue de Boissy :

1/ Les biens et droits immobiliers figurant au cadastre section AN n° 865 lieudit « Le Bassin » pour une contenance de lha 10a 43ca ;

- ✓ Lot n°74, consistant en UN APPARTEMENT de trois pièces, dans le bâtiment B, situé 9 rue de Boissy, Hall 9, escalier 9 au premier étage, comprenant entrée avec placard, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle d'eau, wc, rangements, deux loggias et les 96/10000èmes du sol et des parties communes générales, les 133/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B, les 871/10.000èmes des charges d'entretien du hall 9 et enfin les 102/10.000èmes des charges particulières de chauffage. Ce lot n°74 ayant une superficie de 74m2.
- ✓ Lot n°136, consistant en UNE CAVE portant le n°65 et les 1/10.000èmes du sol et des parties communes générales, les 1/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B, les 8/10.000èmes des charges d'entretien du hall 9.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître VULACH, Notaire à PONTOISE, le 07/09/1999, publié le 03/11/1999 volume 1999P n°7437.

Modifié suivant acte du 27/02/2020 publié le 12/03/2020 volume 2020 P n° 1846.

2/ Les biens et droits immobiliers figurant au cadastre section AN

- ✓ n°745 pour 04a 82 ca
- ✓ n°746 pour 4la 99ca
- ✓ n°747 pour 05a 69ca
- ✓ n°748 pour 22a 29 ca
- ✓ n°749 pour 00a 75 ca

Soit une contenance totale de 75a 54ca.

- ✓ Lot n°250 constituant UN PARKING COUVERT portant le n°38 dans le bâtiment «PARKINGS» au niveau 0 et les 12/10.000èmes des parties communes générales, et les 725/100.000èmes des charges particulières au bâtiment « PARKINGS ».

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LAVEDAN, Notaire à FRANCONVILLE, le 16/02/1989, publié le 24/02/1989 volume 8361 n°9.

Modifié suivant acte reçu le 07/09/1999 et d'un modificatif à cet acte du 24/09/1999 et publiés le 03/11/1999 volume 1999P n°7439.

Modifié suivant acte reçu le 03/03/2000 publié le 26 avril 2000 volume 2000P n°2715.

Le tout, selon description contenu dans le titre de propriété.

Tel au surplus que les dits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et

mitoyennetés, droits de jour, vue, passages et autre droit actif quelconque y attachés, sans aucune exception ni réserve.

BIENS APPARTENANT A :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] domicilié [REDACTED]
[REDACTED]

Madame [REDACTED] née TIJINI le [REDACTED] domiciliée [REDACTED]
[REDACTED]

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître VULACH, notaire à PONTOISE, le 04/08/2004, publié le 29 septembre 2004 volume 2004P n°6596.

INFORMATIONS SUR L'OCCUPATION DU LOGEMENT :

L'appartement est occupé par le fils des propriétaires qui souhaite racheter l'appartement à ses parents.

DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je, Clémence GRAS, Commissaire de Justice associée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice au PLESSIS-BOUCHARD (Val d'Oise), 13 rue Théodule Villeret, soussignée,

Me suis rendue ce jour, 9 rue de Boissy à FRANCONVILLE (Val d'Oise), où là étant, à 14 heures et 30 minutes,

EN PRESENCE DE :

- ✓ **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] propriétaire ainsi déclaré, avec lequel un rendez-vous avait été fixé ce jour pour la réalisation du présent procès-verbal.

J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

L'appartement se situe dans un immeuble datant des années 1980, dont le ravalement n'est pas récent.

Des marques de coulures et de salissures sont visibles sur les enduits.

Des espaces verts entretenus se trouvent en périphérie du bâtiment.

L'accès à l'immeuble se fait depuis la rue par une allée recouverte d'un enrobé en bon état, qui donne sur une porte vitrée dont l'accès est restreint par un interphone et un vigik fonctionnels lors de mon passage.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE



Au niveau du sas d'entrée, le sol est recouvert de dalles de linoléum anciennes mais en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi de couleur blanche en état d'usage, présentant des salissures.

Le plafond est recouvert d'un crépi de couleur rouge.

La batterie de boîte aux lettres est correctement fixée et les luminaires sont fonctionnels.

L'accès aux étages se fait depuis la porte située à gauche de l'entrée. Les murs et plafond sont recouverts d'un crépi sur lequel se trouvent de multiples salissures.

Les marches sont recouvertes de dalles de linoléum anciennes.

La lumière à détection automatique est fonctionnelle.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



L'appartement se situe au premier étage, première porte à gauche.

Le sol des parties communes est recouvert d'un carrelage daté mais en état d'usage.

Les murs et plafond sont recouvert d'un crépi en état d'usage.

Le luminaire est fonctionnel.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE

LOT N°74 – UN APPARTEMENT**ENTREE**

L'accès à l'appartement se fait par une porte recouverte sur la face extérieure d'un panneau métallique en bon état. La poignée de tirage est correctement fixée. Sur la face interne, la porte est recouverte d'une peinture blanche en état d'usage. La porte s'ouvre et se ferme difficilement. La serrure est fonctionnelle.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état.

Equipements :

- ✓ Au plafond, un point lumineux avec douille et ampoule à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un placard de rangement intégré en partie gauche toute hauteur qui s'ouvre et se ferme correctement.



**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

SEJOUR

L'accès se fait directement depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état, sauf au-dessus des menuiseries extérieures où je relève la présence de marques d'humidité et de moisissure.

La pièce prend jour par une fenêtre coulissante qui coulisse correctement. Les volets électriques sont fonctionnels.

Equipements :

- ✓ Au plafond un luminaire fonctionnel.
- ✓ Un radiateur à l'état de fonctionnement.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

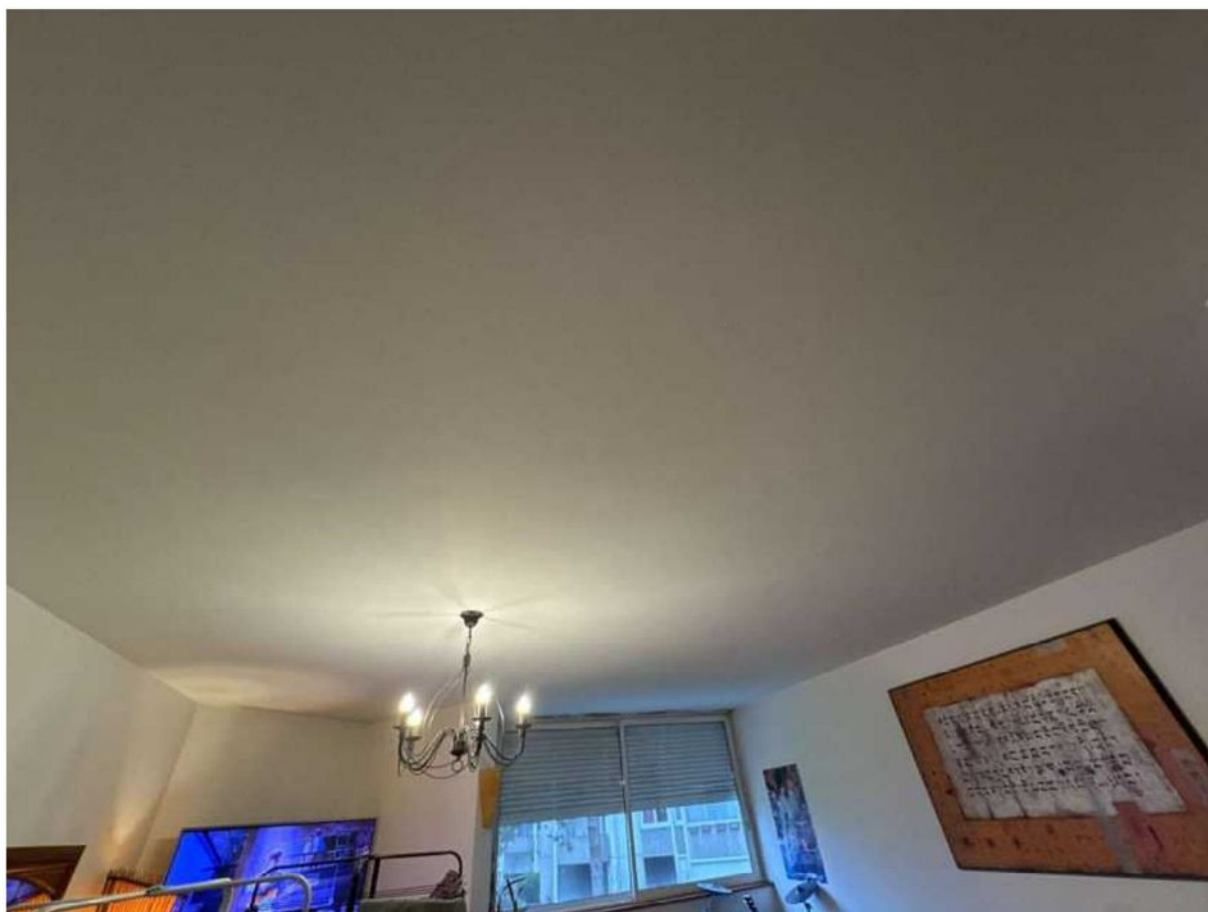
**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

CUISINE

L'accès se fait directement depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

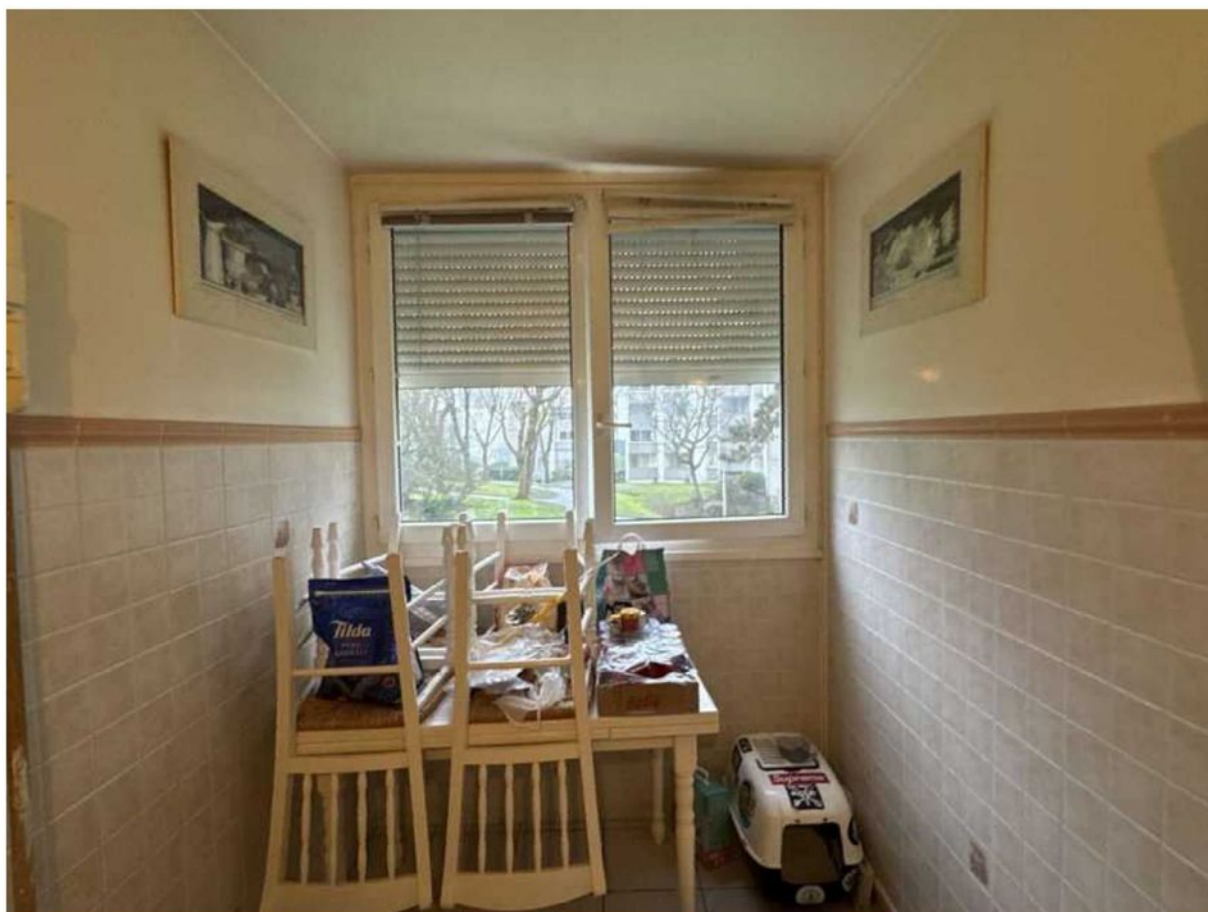
Les murs sont recouverts aux trois quarts d'une faïence murale correctement fixée en bon état. Le reste des murs et du plafond est recouvert d'une peinture blanche laquée en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à double battant qui s'ouvre et se ferme correctement. Les volets manuels sont fonctionnels.

Equipements :

- ✓ Un luminaire à l'état de fonctionnement.
- ✓ Une cuisine équipée avec un ensemble de placards et de tiroirs situés en partie basse et haute. L'ensemble est bien entretenu et en bon état.

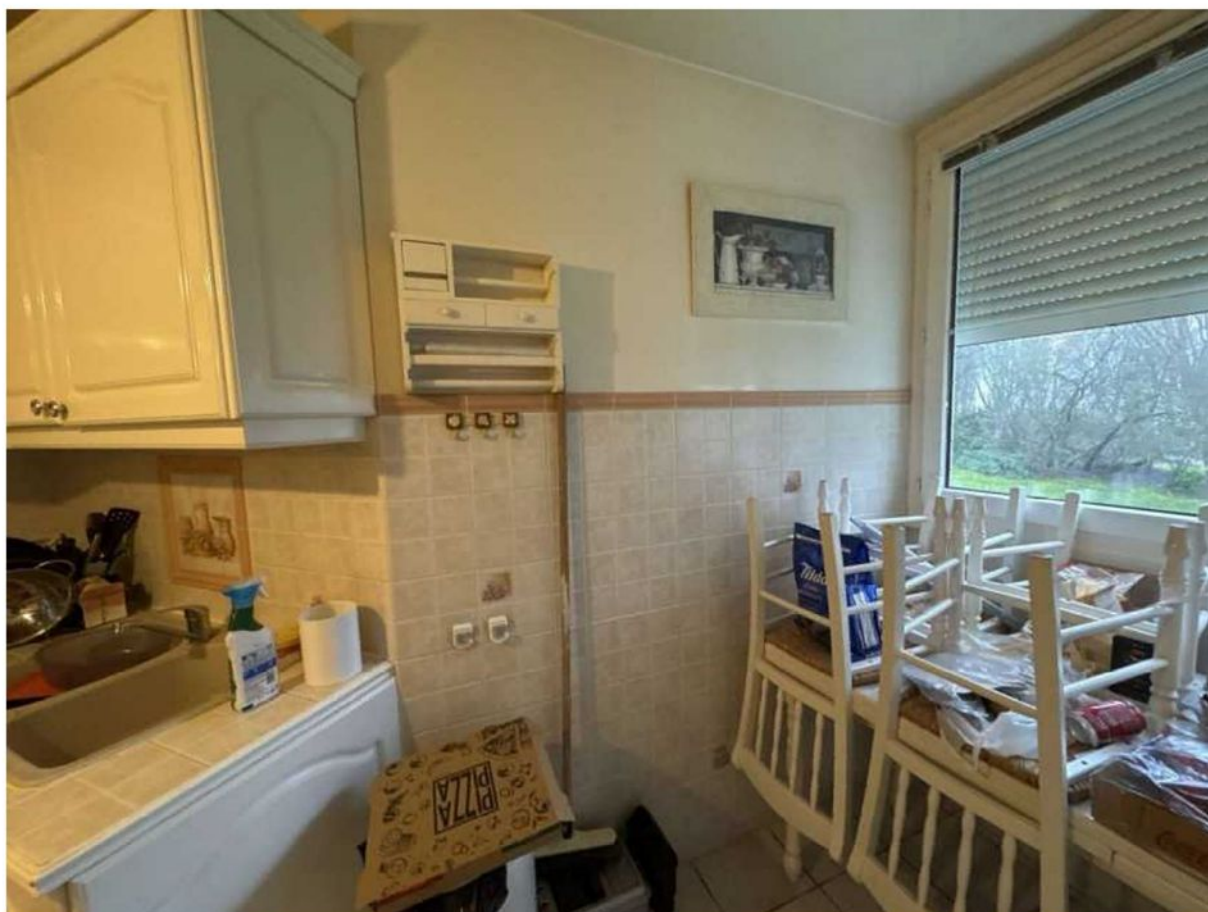




S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE



COULOIR DESSERVANT LES PIECES DE NUIT

L'accès se fait directement depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

Equipements :

- ✓ Un point lumineux avec douille et ampoule à l'état de fonctionnement.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

CHAMBRE 1

Il s'agit de la chambre située au fond du couloir.

L'accès se fait par une porte à un battant recouverte d'une peinture beige en état d'usage. La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

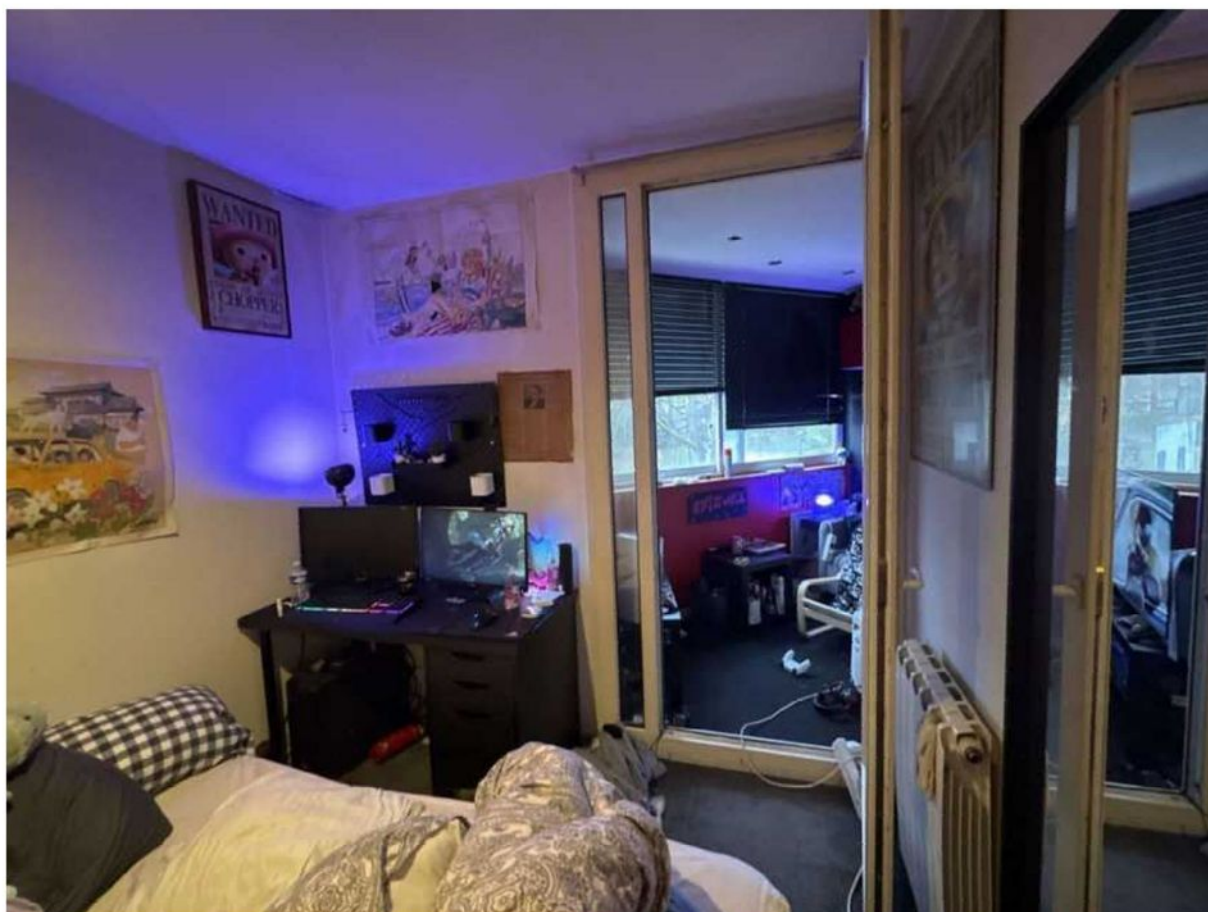
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.

Je relève la présence de marques d'humidité et d'infiltrations dans l'angle gauche de la pièce.

Equipements :

- ✓ Au plafond un luminaire dont un seul spot est à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un radiateur à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un placard de rangement avec double portes coulissantes qui ne coulissent plus correctement.

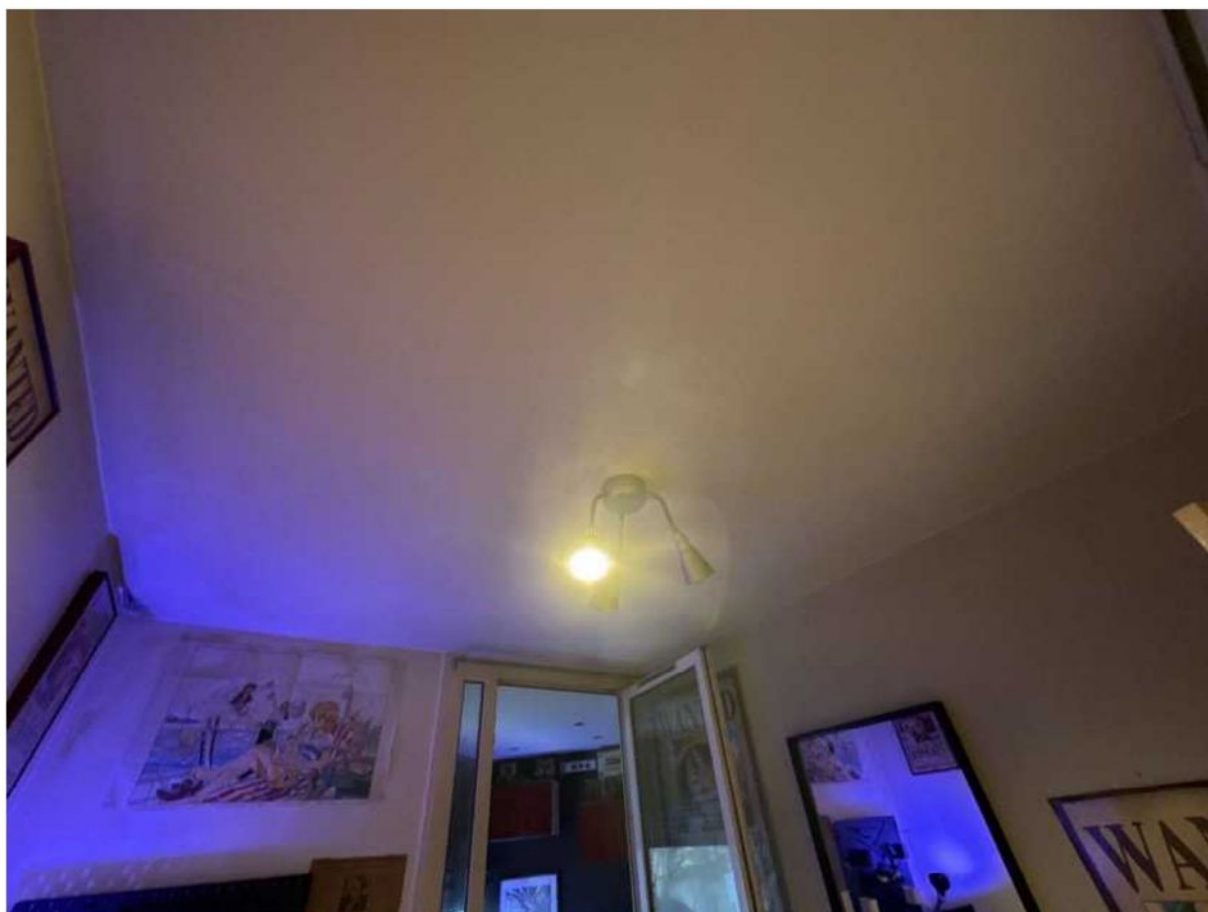
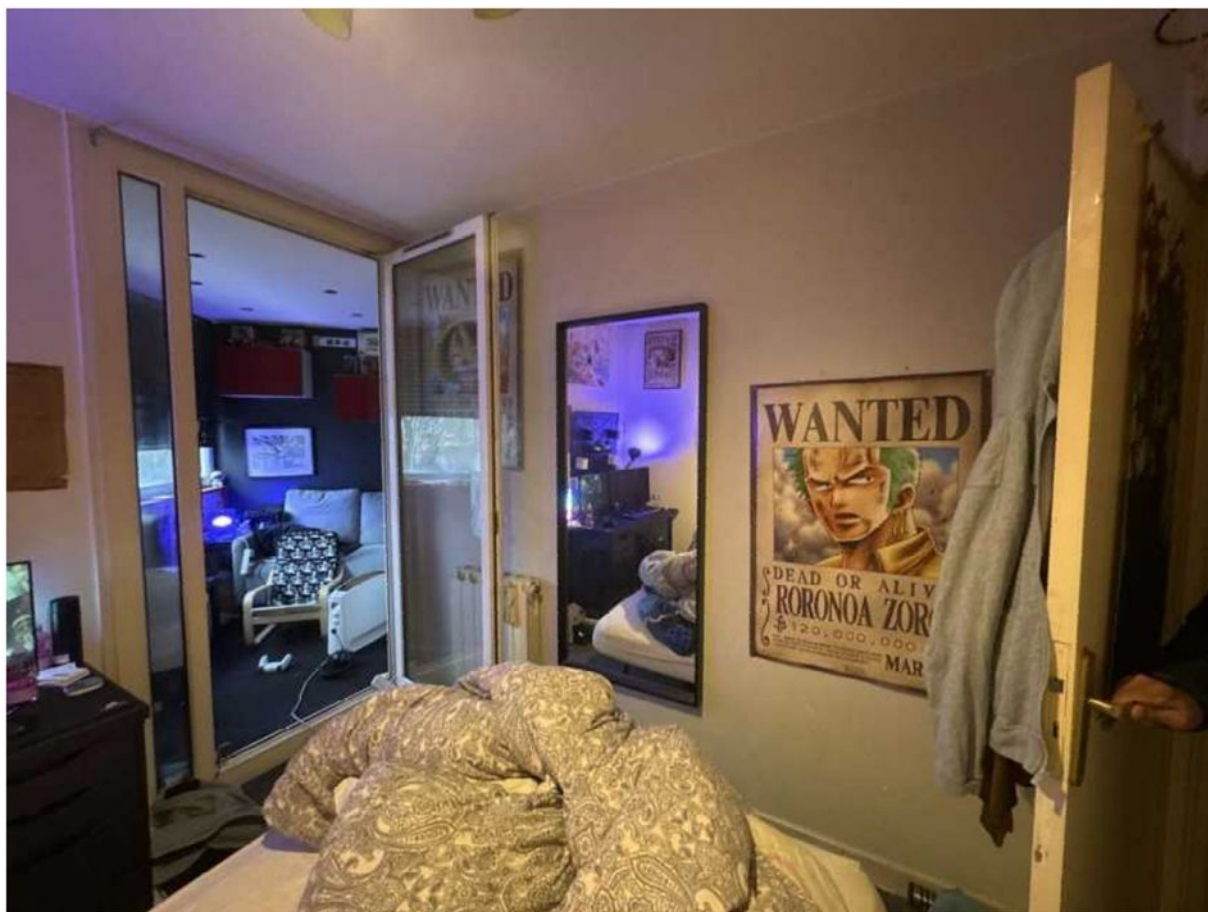




S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

SALLE TELEVISION

Il s'agit de l'ancien balcon qui a été fermé.

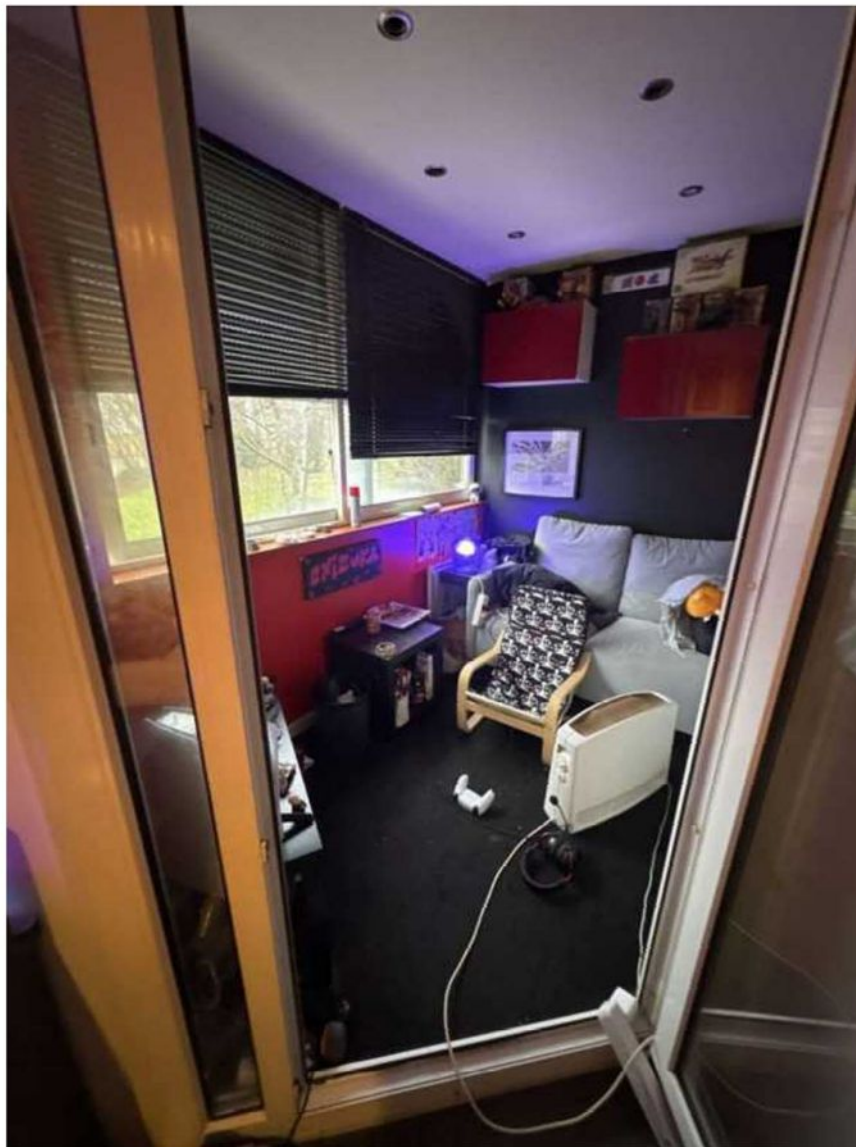
L'accès se fait depuis la chambre par une porte-fenêtre à simple battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert d'une moquette en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture noire et rouge en bon état.

Au plafond, un faux plafond avec un ensemble de spots dont certains sont fonctionnels.

La pièce prend jour par des fenêtres coulissantes qui coulissent correctement. Les volets électriques sont fonctionnels.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

CHAMBRE 2

L'accès se fait par la porte située au fond à droite du couloir, recouverte d'une peinture beige en état d'usage qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage avancé, en partie écaillée sur le point de mur situé directement à gauche en rentrant.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Equipements :

- ✓ Au plafond, un luminaire fonctionnel.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE

PENDERIE

L'accès se fait par la porte à gauche du couloir, recouverte d'une peinture blanche en état d'usage qui s'ouvre et se ferme correctement.

Les murs et les plafonds sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

A l'intérieur, présence d'étagères.

Au plafond un point lumineux avec douille et ampoule fonctionnelle.





SALLE DE BAIN

L'accès se fait par la deuxième porte à droite du couloir, recouverte d'une peinture beige en état d'usage avancé. La plaque de propreté n'est plus correctement fixée.

Les murs sont recouverts d'une faïence murale correctement fixée.

Le plafond est recouvert d'une peinture beige en état d'usage.

Equipements :

- ✓ Au plafond un point lumineux avec douille et ampoule à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un meuble de salle de bain avec simple vasque et robinet mitigeur à l'état de fonctionnement.
- ✓ En partie haute, un miroir mural correctement fixé avec deux spots fonctionnels.
- ✓ Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette à l'état de fonctionnement.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE

**S.A.S. ID FACTO**

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

CABINET DE TOILETTES

L'accès se fait par la première porte à droite du couloir, recouverte d'une peinture beige en état d'usage qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts à moitié par une faïence murale correctement fixée.

La base du mur et du plafond est recouverte d'une peinture blanche en état d'usage.

Equipements :

- ✓ Un cabinet de toilettes sur pied avec réservoir dorsal double abattant à l'état de fonctionnement.
- ✓ Au plafond, un point lumineux avec douille et ampoule à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un placard de rangement correctement fixé.





LOT N°136 – UNE CAVE

Monsieur [REDACTED] me déclare que la clef de la cave est détenue par son fils qui est parti au travail et qu'il n'est pas possible de la visiter.

LOT N°250 – UN PARKING COUVERT

Monsieur [REDACTED] me déclare que le badge du parking est détenu par son fils qui est parti au travail et qu'il n'est pas possible de le visiter.

J'ai inséré au présent procès-verbal descriptif, un reportage photographique pris par mes soins sur les lieux.

◆ ◆ ◆ ◆

Telles ont été mes constatations.

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

Clémence GRAS
Commissaire de Justice Associée





DF ID
FACTO

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