



ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX HUIT DECEMBRE

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC, RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS (SIP) DE MONTREUIL, représentant l'État, domicilié en ses bureaux situés 33 bis rue Parmentier à 93105 MONTREUIL.

Ayant pour avocat constitué la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, Société d'Avocats inter-barreaux inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, postulant par le ministère de Maître Laurine SALOMONI, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, domiciliée 2 bis rue des Deux Communes à 94300 VINCENNES.

Laquelle m'a exposé :

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière initiée au préjudice de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] domicilié 47 rue de la Capsulerie à 93170 BAGNOLET, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 29 octobre 2025.

Que la procédure de saisie porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

Un bien immobilier sis 94400 VITRY-SUR-SEINE, Boulevard de Stalingrad et du 3 rue Beethoven, à l'angle de ces deux voies, dans un ensemble immobilier dénommé « LE BEETHOVEN », cadastré section AM n° 101.

Plus particulièrement :

- **Le lot n° 131 : Dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage, un appartement comportant entrée, séjour, annexe, salle d'eau, rangement, balcon.**
- **Le lot n° 6 : Dans le bâtiment C, au 2ème sous-sol, un parking portant le numéro 6.**

Que les démarches préalables au procès-verbal de description, notamment afin d'identifier d'éventuels occupants du lot 131, sont demeurées vaines.

Qu'un avis de passage laissé dans la boîte aux lettres n'a suscité aucune réaction, de même qu'un courriel adressé à Monsieur [REDACTED] le 5 décembre 2025 est resté sans réponse.

Que dans ces conditions, le poursuivant a sollicité du Juge de l'Exécution chargé des procédures de saisies immobilières au Tribunal Judiciaire de CRÉTEIL une ordonnance autorisant la SELARL ATLAS JUSTICE, Commissaire de Justice associé, accompagné d'une société de diagnostic immobilier de son choix, assisté de la force publique ou à défaut en présence de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni du Commissaire de Justice chargé de l'exécution, et d'un serrurier pour pénétrer dans les biens saisis.

Que cette ordonnance a été rendue le 12 décembre 2025 ;

Qu'elle autorise le Commissaire de Justice à décrire la consistance et l'état des lots 131 et 6 de l'ensemble immobilier précité et de préciser les conditions d'occupation du logement.

Qu'il appartiendra enfin, toujours en vertu de cette même ordonnance, à un prestataire dédié, de procéder à la réalisation des différents diagnostics immobiliers habituellement exigés par la réglementation en vigueur en matière de cession immobilière.

Que cette ordonnance est annexée à toutes fins au présent procès-verbal.

DÉFÉRANT À CETTE ORDONNANCE :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, ayant son siège social 14 Terrasse Bellini à 92800 Puteaux et titulaire de l'office d'Évry, 91006 rue du Bois Sauvage, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour, 18 décembre 2025, à 94400 VITRY-SUR-SEINE, Résidence « LE BEETHOVEN », 3 rue Beethoven.

Où étant parvenu à 09 h 55, en présence de :

- Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre Expert (Cabinet DUFAU, 2 rue de Bearn à 92210 SAINT-CLOUD).
- Monsieur Benoît GRIÈRE, Serrurier (Entreprise SDT).
- Monsieur Patrick ODDONO, Témoin.
- Monsieur Scherrer DUMAS, Témoin.

J'ai procédé aux constatations suivantes ;

I – ETAT DES LIEUX :

LOT N° 131 (APPARTEMENT)

Le lot n° 131 est situé dans le bâtiment A, escalier A, au 3ème étage.

A l'extérieur de l'immeuble, Je sélectionne sur l'interphone le nom de « [REDACTED] » ;

Une voix féminine me répond ; je lui décline mes nom et qualité et lui expose l'objet de ma présence. Mon interlocutrice en prend acte.

Je me rends au 3ème étage. L'appartement constituant le lot n° 131 est situé immédiatement à gauche en retour en sortant de l'ascenseur.

Je constate que la porte palière est hors d'usage : elle est trouée et défoncée à droite de la serrure.

Je suis reçu par l'occupante des lieux.

Je lui décline de nouveau mes nom et qualité et lui présente ma carte professionnelle

Je lui signifie parallèlement (à 10 h 15) l'ordonnance me commettant tout en lui en donnant lecture.

Mon interlocutrice me déclare se nommer Madame [REDACTED] [REDACTED] et me justifie de son identité (Carte Nationale d'identité sur laquelle il est indiqué que l'adresse de l'intéressée à la 3 Rue Beethoven à 94400 VITRY SUR SEINE.

Madame LAFAOUI autorise sans aucune réticence l'accès à l'appartement dont elle est occupante. Elle me déclare être l'unique occupante des lieux.

COULOIR D'ENTREE :

Au sol, présence d'un parquet en PVC, usagé et érodé.

La barre de seuil à l'entrée de la pièce est dégradée.

Les murs présentent une peinture défraîchie ; des traces et taches sont visibles par endroits, notamment des traces de frottement à gauche en entrant.

Côté gauche, je note la présence d'un placard à une porte ouvrant sur un tableau électrique, un compteur ainsi qu'un compteur électrique. Des rayonnages sont localisés sous ces équipements.

En plafond, la peinture est en état d'usage. Présence d'un point lumineux.

CHAMBRE (Première porte à gauche dans le couloir d'entrée) :

Au sol, le parquet en PVC usagé.

Aux murs, la peinture est en état d'usage. Cette peinture est cependant disparate. Je constate que certains murs sont pourvus d'un papier recouvert de peinture.

En plafond la peinture en état d'usage, en dépit de quelques impacts.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC à un battant, orientée côté Boulevard de Stalingrad.

Cette fenêtre est équipée d'un volet roulant commandé par manivelle ; l'ensemble est fonctionnel.

À gauche en entrant, je note la présence d'un placard à deux portes coulissantes. Ces portes sont vétustes et de surcroît bloquées.

Je note la présence d'un convecteur électrique en état d'usage apparent, en dépit d'une certaine vétusté.

PIECE PRINCIPALE (Deuxième porte à gauche dans le couloir) ;

Au sol, le parquet en lames de PVC, usagé et érodé.

Aux murs et plafond, la peinture est en état d'usage.

La pièce prend jour côté Boulevard de Stalingrad par une porte-fenêtre en PVC à deux vantaux, fonctionnelle, ouvrant sur un petit balcon.

Présence d'un point lumineux en plafond.

Je constate la présence d'un convecteur électrique poussiéreux et d'aspect vétuste dans le salon.

CUISINE :

Il s'agit d'une cuisine ouverte, localisée au fond à droite du séjour, dans un renforcement.

Au sol, présence de dalles de PVC.

Aux murs et en plafond la peinture en état d'usage.

La cuisine est équipée d'un plan de travail en stratifié intégrant un évier inox à un bac, alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur en état d'usage.

SALLE D'EAU :

On y accède par une porte située au fond du couloir d'entrée.

Au sol, présence de dalles en PVC en état d'usage.

Aux murs, une peinture en état d'usage a été appliquée sur un papier peint.

En plafond, la peinture en état d'usage.

Au fond de la pièce, présence d'un ballon d'eau chaude particulièrement vétuste avec d'importantes traces de corrosion. Madame LAIFAOUI me déclare que ce ballon est hors d'usage et que l'alimentation en eau chaude de l'appartement n'est pas fonctionnelle.

La pièce est équipée d'un lavabo en émail blanc reposant sur un meuble de rangement à deux portes en stratifié ; l'ensemble est vétuste.

À gauche du ballon d'eau chaude : présence d'une cabine de douche en angle à paroi vitrée coulissante en état d'usage. Les parois carrelées dans la cabine de douche ainsi que la crédence carrelée au-dessus du lavabo sont en état d'usage.

À gauche du lavabo, présence d'une cuvette WC dont la commande est en état d'usage.

II - CONDITIONS D'OCCUPATION

Tel qu'indiqué précédemment l'occupante des lieux est Madame [REDACTED] [REDACTED] (identité justifiée).

Elle me déclare être l'unique occupante des lieux ce que j'ai pu constater lors de mes opérations.

Elle me déclare (de façon très évasive) qu'elle occupe cet appartement à titre gracieux par l'intermédiaire d'une amie prénommée « Sarah » (dont elle m'indique ignorer le nom ainsi que le numéro de téléphone...).

Elle me déclare qu'elle n'est plus en relation avec la prénommée « Sarah ».

Elle précise qu'elle ne règle aucun loyer à qui que ce soit et qu'aucun bail n'a été établi.

Elle me déclare occuper les lieux depuis environ un an et n'a jamais été en relation avec le propriétaire des lieux.

LOT N° 6 (PARKING)

Nous nous rendons au deuxième sous-sol de l'immeuble, accompagnés de Monsieur CARASCO Fabien, Président du Conseil Syndical.

Il est précisé que le parking portant le numéro 6 constitue le lot objet de la procédure de saisie.

Il s'avère toutefois que ce parking est actuellement configuré en box et à ce titre, protégé par une porte basculante verrouillée en position fermée.

Le serrurier me déclare que l'ouverture forcée de cette porte serait de nature à occasionner d'importants dégâts. Dans ces conditions, compte tenu de la nature du lot, j'ai limité mon intervention à la prise de photographies depuis l'extérieur .

PARTIES COMMUNES / SYNDIC :

L'accès à l'immeuble est sécurisé. Je note la présence d'un interphone et d'un dispositif « VIGIK ».

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Les parties communes sont en état d'usage en dépit de prestations « standard ».

Le syndic de l'immeuble est le [REDACTED] à [REDACTED] [REDACTED] (Tél : 01 46 72 87 47). La gestionnaire de la copropriété est Madame Prescillia LAPORTE.

Telles sont mes constatations effectuées ce jour de 9 h 55 à 11 h 30.

J'annexe au présent procès-verbal :

L'ordonnance me commettant.

Les photographies prises ce jour sur les lieux

Les différents certificats, rapports et diagnostics établis par Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert.

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



Bruno HARDY
Commissaire de Justice























































