

SAS ID FACTO
Commissaire de Justice
Office de Chennevières S/ Marne (94430)
1 Rue de Sucy

☎ 01 45 94 70 27 - ☎ 01 45 94 99 94

✉ contact94@idfacto.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-NEUF OCTOBRE
DE 10H30 A 12H00**

Dossier N° JET 2172862

DE

A LA DEMANDE DE :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 à 40, rue Léon Blum à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), représenté par son administrateur provisoire Maître Béatrice DUNOGUE GAFFIE, administrateur judiciaire dont l'étude est située sur 23, rue d'Hauteville, 75010 PARIS, fonction à laquelle elle a été désignée par ordonnance sur requête du Président du Tribunal judiciaire de Créteil du 10 décembre 2019, sa mission étant prorogée en dernier lieu jusqu'au 10 décembre 2025 par ordonnance du 6 décembre 2024.

Ayant pour avocat constitué Maître Sylvie EX IGNOTIS, membre de la SCP FOUCHE EX IGNOTIS, Avocate au Barreau du Val-de-Marne, ayant son siège 6, place Salvador Allende, 94000 CRETEIL, au cabinet de laquelle domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil, le 10 août 2023, signifié à partie le 11 septembre 2023,

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 26 septembre 2025, demeuré infructueux,

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

DESIGNATION :

Commune de Villeneuve Saint Georges (94190)

Dans un immeuble collectif situé 2 à 40 rue Léon Blum

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surfaces	Lots
	AC	113	2 rue Léon Blum	1 ha 66 a 42 ca	138 207

Lot n° 138

Au 4^{ème} étage de la cage 4, en haut de l'escalier, porte à droite, un appartement de 4 pièces comprenant : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, deux débarras, placards, balcons.

Et les 596/100.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

Lot n° 207

Au rez-de-chaussée de la cage 4, une cave n° 8.

Et les 2/100.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

APPARTENANT À :

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Jean-Emmanuel TIXIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la SAS ID FACTO 94, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à CHENNEVIERES SUR MARNE (Val de Marne), 1 Rue de Sucy, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VAL-DE-MARNE), 34, rue Léon Blum,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

[REDACTED]



COMMISSAIRE DE JUSTICE
Jean-Emmanuel TIXIER

CLERC HABILITE
José LASRY

Office de Chennevières-Sur-Marne
1 Rue de Sacy CS 40001
94431 CHENNEVIERES-SUR-MARNE

FEUILLE DE PRESENCE - DOSSIER

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
DIAGNOSTIQUEUR	[REDACTED]	

NOS REFERENCES
2172862 - JET94

DOSSIER
DE L'IMMEUBLE DU 2 À SYLLA DELAGE
Drissa

Suivi par : JE TIXIER
Tél direct : 01.45.94.70.27
Mél direct : contact94@idfacto.fr

VOS REFERENCES

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

Paiement par virement bancaire
IBAN : FR3040031000010000113216K05
BIC : CDCGFRPPXXX

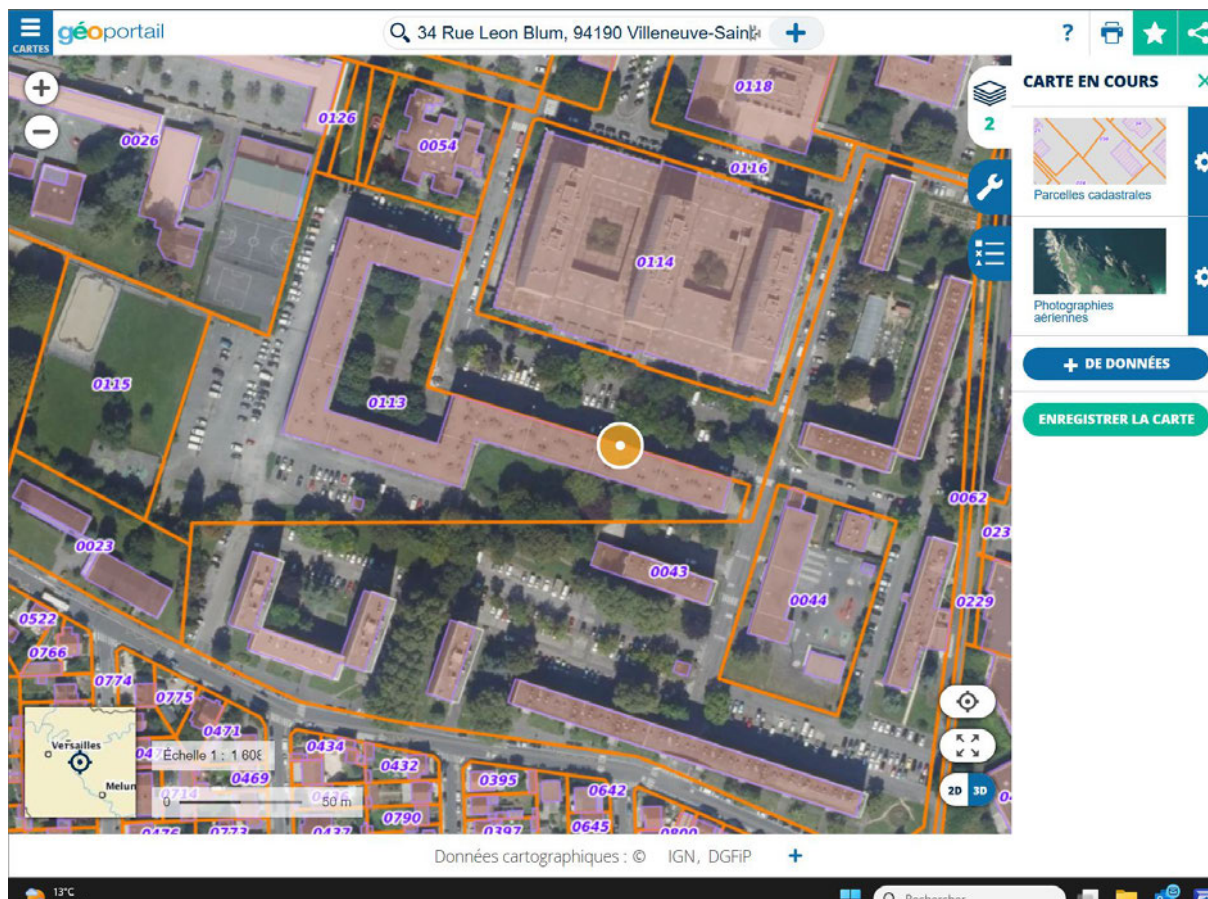
Paiement par Carte Bancaire
Site : <https://www.idfacto.fr>

Identifiant : 3244970
Code Personnel : 858082

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.geoportail.gouv.fr ai indiqué l'adresse du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AC n° 113) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 2 à 40, rue Léon Blum à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) est représenté par son administrateur provisoire Maître Béatrice DUNOGUE GAFFIE, administrateur judiciaire dont l'étude est située sur 23, rue d'Hauteville, 75010 PARIS,

3. CONDITION D'OCCUPATION :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Elle m'indique [REDACTED]
[REDACTED]

4. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

Au 4^{ème} étage, sans ascenseur, un appartement à droite. Un chauffage collectif est présent dans cet immeuble.

ENTREE :

La porte d'entrée est équipée d'une serrure trois points.

Au sol, carrelage en état d'usage. Plinthes en bois recouvertes de peinture. Aux murs, fibre de verre peinte. Au plafond, peinture blanche avec une suspension électrique.

Un tableau électrique ancien, avec un disjoncteur différentiel, un tableau de distribution, un interphone et une prise électrique.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

CUISINE :

Au sol, carrelage en état d'usage. Les plinthes sont recouvertes de peinture. Murs et plafond recouverts de peinture s'écaillant. Au plafond, une suspension électrique.

Une cuisine équipée avec meubles bas, meubles hauts, une hotte, plaque de cuisson, un évier simple avec un égouttoir.

Cette pièce prend jour par une fenêtre en plastique à double vitrage, à simple battant et un vitrage fixe, avec un volet extérieur en plastique. Il est à noter que le volet de la cuisine ne fonctionne pas.

Un interrupteur simple, trois prises électriques et un convecteur électrique.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

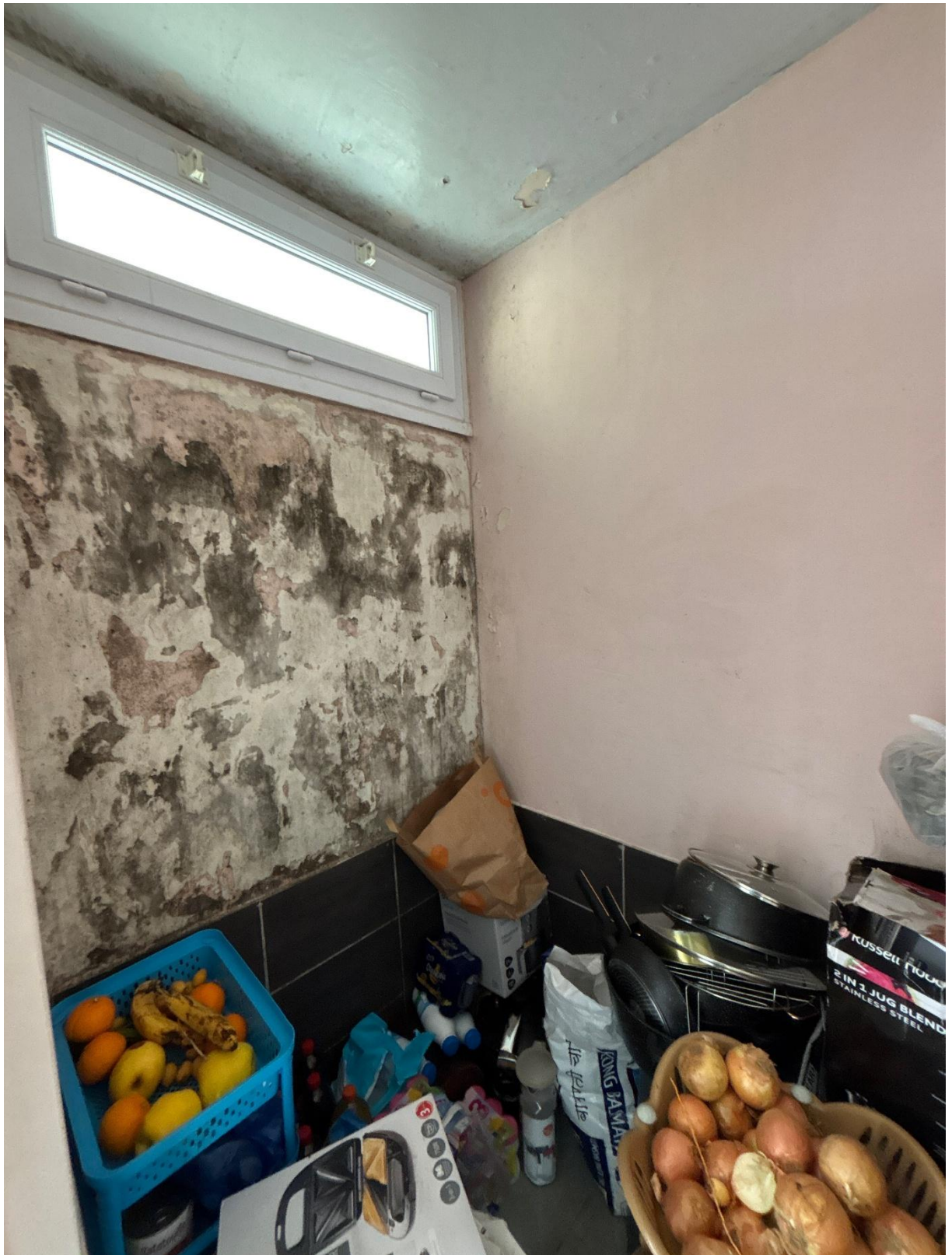
PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

CELLIER :

Un garde-manger avec une porte en bois en mauvais état, avec une peinture écaillée.

Au sol, carrelage. Murs en partie carrelés et recouverts de peinture écaillée, avec traces de moisissure. Au plafond, peinture s'écaillant avec traces de moisissure. Un vitrage haut s'entrebaillant.





SEJOUR :

Une porte complète en état d'usage.

Au sol, parquet en état d'usage. Plinthes en bois recouvertes de peinture. Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte. Au plafond, peinture blanche.

Une baie vitrée en plastique à double vitrage, avec une porte vitrée, double volet extérieur en plastique avec manivelle et rideau.

Un interrupteur simple, trois prises électriques, une prise téléphonique, un convecteur électrique.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

BALCON :

Un balcon filant avec garde-corps et au sol, carrelage. L'ensemble est en état d'usage.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

DEGAGEMENT :

Une porte complète avec une peinture écaillée.

Au sol, carrelage en état d'usage. Plinthes en bois recouvertes de peinture blanche. Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte de couleur blanche en bon état. Au plafond, peinture blanche avec une suspension électrique.

Un interrupteur simple, un double interrupteur.





WC :

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles et un verrou.

Au sol, carrelage en bon état. Plinthes, murs et plafond recouverts de peinture. Au plafond, une sortie électrique d'éclairage.

Un WC avec un réservoir dorsal. Un double interrupteur.



SALLE DE BAINS :

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles et verrou intérieur.

Au sol, carrelage en état d'usage. Les murs sont partiellement carrelés et recouverts de peinture blanche. Au plafond, peinture blanche légèrement cloquée avec une sortie électrique d'éclairage.

Une baignoire avec un tablier en bois et partiellement carrelé. Les murs autour de la baignoire sont carrelés. Un robinet mitigeur avec douchette, flexible.

Un meuble de salle de bains sur pied avec un robinet mitigeur. Au-dessus, miroir avec une tablette en mauvais état et une rangée de deux spots électriques sans spot.

Une grille d'aération et un convecteur électrique partiellement déposé.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

CHAMBRE 1 :

Une porte complète avec serrure.

Au sol, carrelage en état d'usage. Plinthes en plastique. Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage. Au plafond, peinture blanche en état d'usage.

Cette pièce prend jour par deux baies vitrées en plastique à double vitrage, une avec deux battants, une avec simple battant avec volets extérieurs en plastique à manivelles.

En dessous, un convecteur. Deux prises électriques visibles, un interrupteur simple.



CHAMBRE 2 :

Une porte complète avec une porte en mauvais état, poignées béquilles et plaques de propreté.

Au sol, parquet en état d'usage. Plinthes en plastique recouvertes de peinture. Murs recouverts de fibre de verre peinte. Au plafond, peinture blanche en état d'usage.

Cette pièce prend jour par une baie vitrée en plastique à double vitrage avec un double battant et deux battants simples. Volet extérieur en plastique avec manivelle.

Un interrupteur et deux prises électriques visibles.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

DRESSING :

Une porte recouverte de peinture blanche avec plaque de propreté et poignée béquille. A l'intérieur, au sol, carrelage. Murs et plafond recouverts d'une peinture ancienne. A l'intérieur, étagères sur tasseaux.



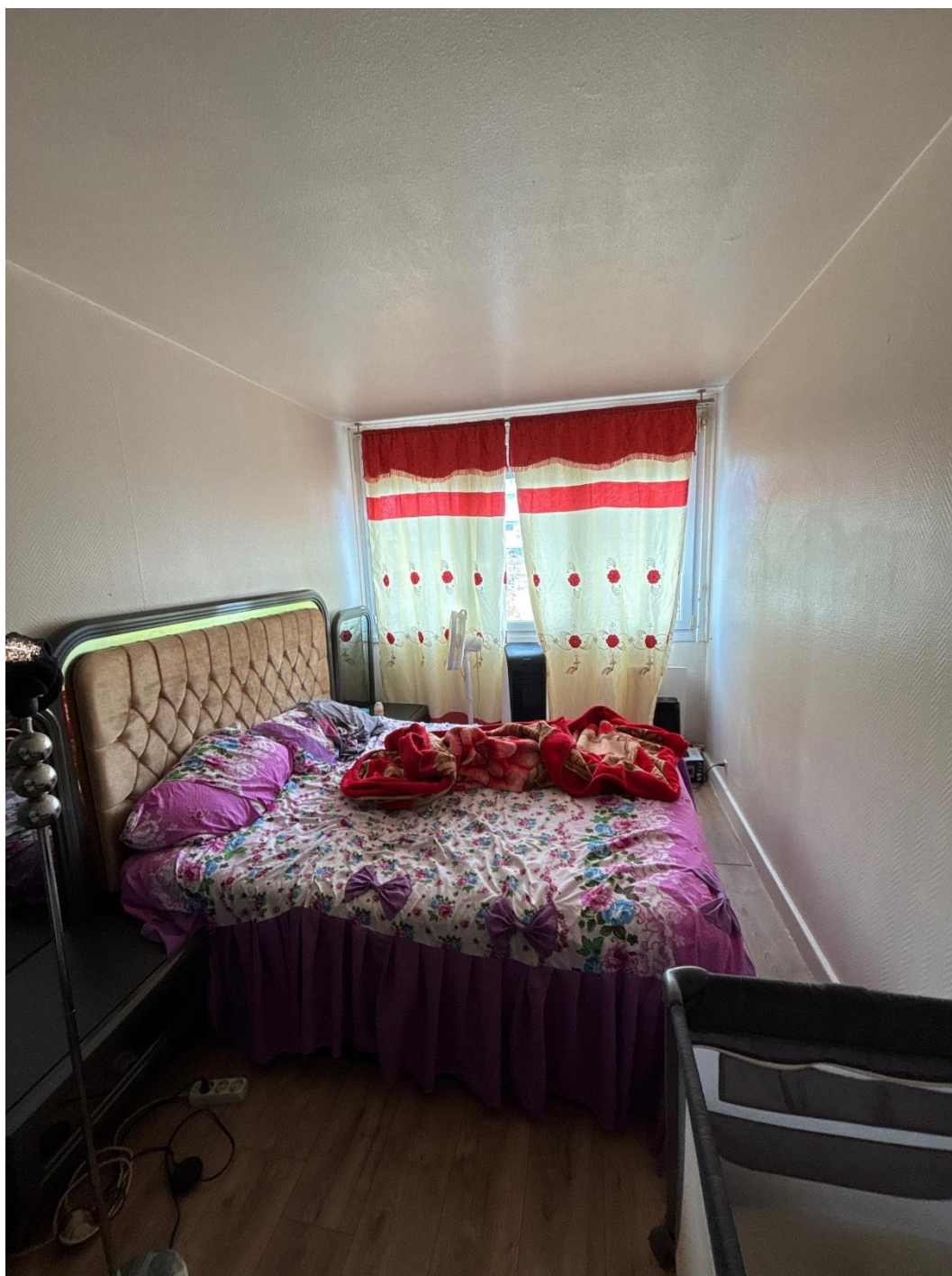
CHAMBRE 3 :

Une porte complète avec plaques de propreté et poignées béquilles.

Au sol, parquet en état d'usage. Les plinthes sont en plastique, recouvertes de peinture. Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte. Au plafond, peinture en état d'usage.

Cette pièce prend jour par une baie vitrée en plastique à double vitrage, à double battant et un simple battant.

Quatre prises électriques et un interrupteur simple.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

CAVE N° 8 :

Il s'agit d'une cave avec une porte en bois ajourée. Au sol, béton. Murs en béton et parpaings béton. Au plafond, sous-face avec plaques isolantes.



PARTIES COMMUNES :

Une barre d'immeubles avec rez-de-chaussée et quatre étages.

Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée avec porte vitrée. Au sol, dallage en pierres. Les murs sont composés de panneaux en bois. Un faux plafond en état d'usage.

Un bloc avec huit boîtes aux lettres. Absence d'ascenseur. Un escalier en état d'usage.





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

5. FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

6. SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

Lot N° : 138

**Superficie de la partie privative : 81.38 m²
QUATRE VINGT UN METRES CARRES ET TRENTE HUIT CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	4.63		
Cuisine	8.94		
Cellier	1.71		
Séjour	19.62		
Dégagement	3.22		
Toilettes	1.27		
Salle de Bains	3.41		
Chambre 1	9.72		
Chambre 2	11.86		
Dressing	1.13		
Chambre 3	15.87		
Balcon			7.74
Cave			2.78
Totaux	81.38 m²	0.00 m²	10.52 m²

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.

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Jean-Emmanuel TIXIER
Commissaire de Justice Associé

