

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 :

310819
-MC

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens sis à NEUILLY PLAISANCE 78 avenue du Président Roosevelt, appartenant à Monsieur Jean-Michel Danie [REDACTED] consistant en le lot 65 au 3^{ème} étage, escalier B, un APPARTEMENT de face porte droite comprenant entrée, cuisine, 1 pièce et water-closets, ainsi que les 57/10.000èmes des parties communes générales, et le lot 51 au sous-sol, escaliers A et B, une CAVE numéro 20, ainsi que les 1/10.000èmes des parties communes générales.

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 **le 09 JANVIER 2026 à 9h00**, 78, avenue du président Roosevelt, sur la commune de NEUILLY-PLAISANCE (93240), au troisième étage de l'escalier B, appartement face porte droite, lequel est composé : d'une entrée, d'une cuisine, d'une pièce de vie et de toilettes, ainsi qu'au sous-sol, une cave, appartenant à Monsieur Jean-Michel Daniel [REDACTED] où là étant, j'ai procédé comme suit :

En présence de Monsieur RUI RIBERIRO, de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, de deux témoins majeurs, d'un serrurier de la société ASV SECURITE.

Après avoir frappé à la porte et personne ne répondant à mes appels, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte en m'assurant de sa fermeture à la fin de mes opérations.

Les lieux semblent squattés sans que j'ai pu obtenir au travers de documents trouvés sur place l'identité des occupants.

Entrée – couloir :

J'accède, ce jour, après ouverture forcée, par une porte pleine en bois un vantail laquelle dessert, une entrée couloir, une pièce à vivre, un coin cuisine, un WC avec coin douche.

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'entrée-couloir voit en son sol un revêtement carrelage, lequel est à l'état moyen.

Les murs et plafonds sont enduits de peinture, laquelle est en bon état.

Je constate la présence, à main droite, d'un point lumineux, douille plus ampoule.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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 :

310819
-MC



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



Face en entrant, il existe une porte pleine, avec ajourée en partie haute, équipée d'un bloc poignet, lequel dessert un WC avec douche.

WC avec douche :

Je constate la présence, au sol, d'un carrelage en assez bon état.

Les murs et plafond sont recouverts d'un enduit peint, lequel est fortement défraîchi et présente des traces d'infiltrations d'eau, tant au niveau des WC en partie basse gauche, qu'au niveau de la sous face de plancher haut (plafond) au niveau du ballon d'eau chaude.

Je constate la présence de :

- un ballon d'eau chaude de marque ARISTON ;
- un petit lave-mains avec un robinet mitigeur ;
- un WC à l'anglaise avec abattant ; et
- une douche, laquelle est carrelée, équipée d'un receveur, d'une douchette.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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 :

310819
-MC



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 :

310819
-MC



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



Pièce de vie :

Après l'arche arrondie, j'entre dans la pièce de vie, laquelle jonche au sol un revêtement carrelage, lequel est en assez bon état.

Le revêtement des murs et du plafond est en peinture, laquelle est en assez bon état.

Je constate la présence d'un point lumineux douille et ampoule globe sur le mur, à main gauche en entrant.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre deux vantaux, bois, double vitrage.

Je constate également la présence d'un radiateur type fonte.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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



Cuisine :

J'accède depuis cette pièce à une cuisine, via une porte vitrée, mais dont les vitrages ont été occultés, avec l'absence de bloc poignée.

Le sol est carrelé, les murs sont revêtus de peinture et le plafond en placo, lequel laisse apparaître une ancienne trace de dégâts des eaux avec un morceau de placoplâtre manquant.

Je constate également la présence d'une fenêtre deux vantaux PVC, double vitrage, sans volet, laquelle assure l'éclairage naturel.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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 :

310819
-MC



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



Au cours de mes constatations, il a été procédé au métrage et différents diagnostics par un représentant de la société ARIANE ENVIRONNEMENT.

J'ai, à la fin de mes opérations, fait procéder à la fermeture de la porte et laissé copie de la requête et de l'ordonnance sur la table basse du salon.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

SAS

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

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

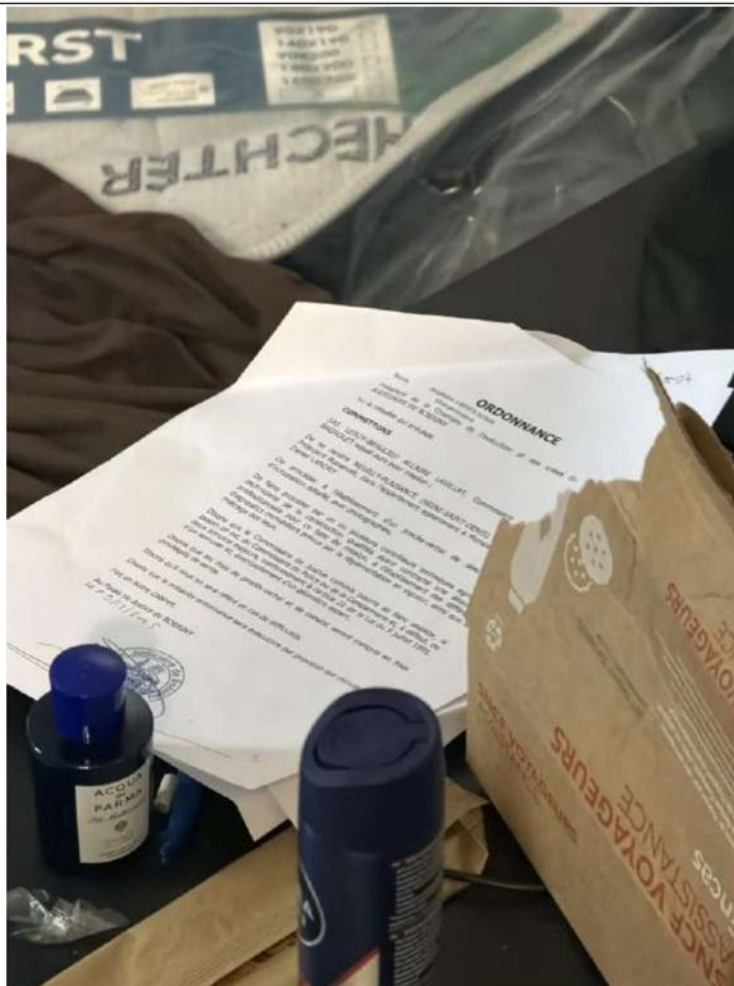
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC



SAS

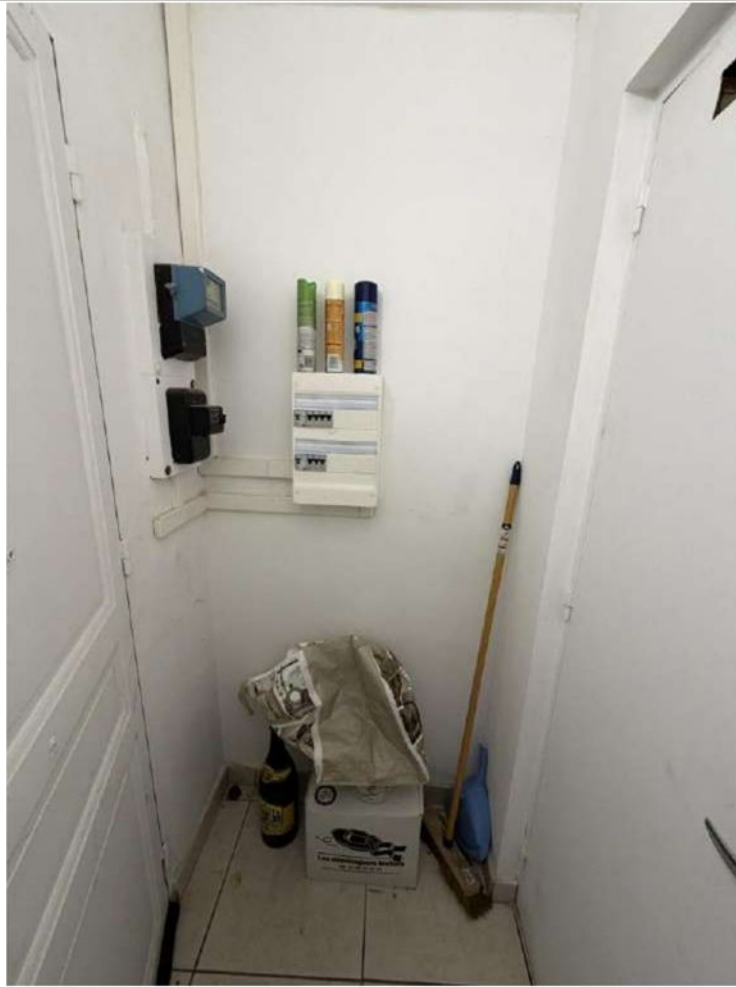
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



L'immeuble est un immeuble dépourvu d'ascenseur avec cour intérieure, quelques espaces verts et un gardien. Il existe 5 bâtiments..

Il date des années 1920-1930.

Les parties communes sont fortement défraîchies.

Je note un escalier bois, une toile de verre en vue de peinture au niveau des murs, laquelle est fortement défraîchie.

Les lieux visités manifestement font l'objet d'une occupation mais sans qu'il m'ait été possible d'obtenir l'identité ou les conditions d'occupation réelles de l'appartement.

=====

GÉNÉRALITÉS

L'appartement n'est manifestement plus occupé régulièrement depuis de nombreux mois, très sommairement meublé et très poussiéreux.

L'immeuble R + 5 dont dépend l'appartement visité est situé dans une zone calme, située à proximité d'une boulangerie et à 10 minutes à pied du RER A.

Il dépend d'une petite copropriété datant des années 20/30 composée de 5 bâtiments.

Le syndic est la société [REDACTED] – place du Général de Gaulle à NEUILLY-PLAISANCE.

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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 :

310819
-MC

Il ne m'a pas été possible de connaître le montant de la taxe foncière ni le montant des charges de copropriété.

PHOTOGRAPHIES PARTIES COMMUNES ET EXTERIEURS



SAS

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

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

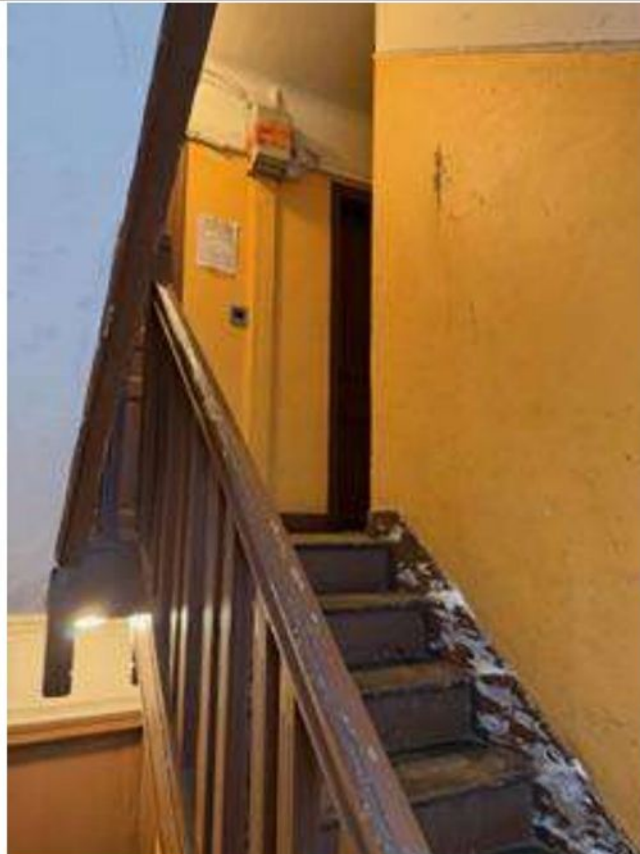
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC



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 :

310819
-MC



SAS

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

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

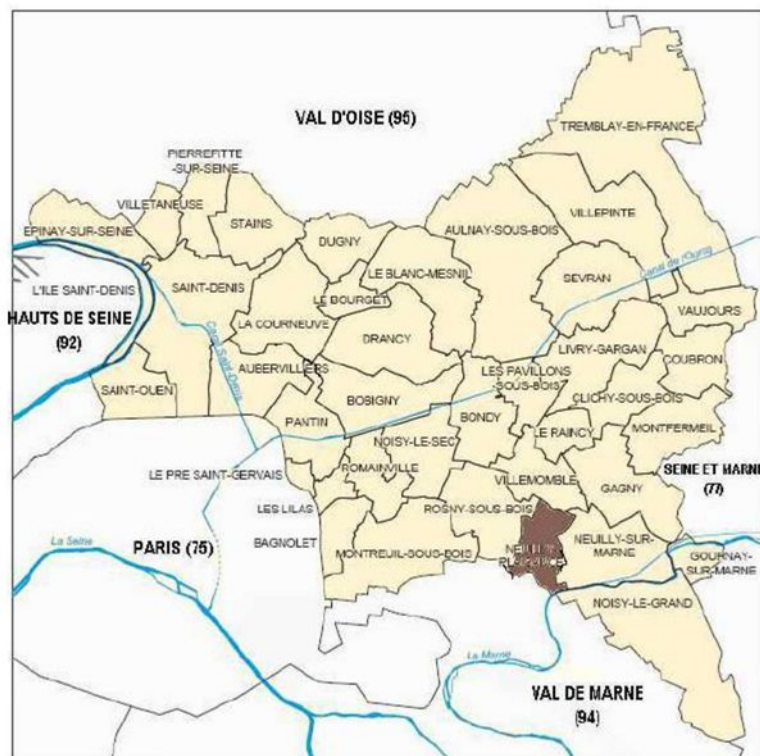
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



SITUATION GÉOGRAPHIQUE



REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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



Ville de NEUILLY PLAISANCE

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Le Raincy
Canton	Villemomble
Intercommunalité	Sans
Maire Mandat	Christian Demuynck 2020-2026
Code postal	93360
Gentilé	Nocéens
Population	20 755 (2012) Densité : 6 069 hab./km2

La ville de NEUILLY PLAISANCE est édifiée sur la rive nord de la Marne, sur le flanc sud-est du plateau d'Avron, à 14 km à l'est de Paris.

La commune est desservie par la station  *Neuilly-Plaisance* et des lignes de  **114 116 127**. On peut également ajouter les lignes  **113 203 214** qui desservent uniquement la gare RER et le quartier des bords de Marne, la ligne  **4** qui circule sur le plateau d'Avron ainsi que la ligne  **524** qui comporte deux arrêts à Neuilly Plaisance, à la limite de la commune de Fontenay-sous-Bois.

La ville de Noisy-le-Sec est située dans le département de la Seine-Saint-Denis, à 5 km de Paris par la route, à 9 km de Paris gare de l'Est par le train.

Elle compte 6 communes limitrophes : Bobigny, Bondy, Montreuil, Romainville, Rosny-sous-Bois et Pantin.

Noisy le sec compte plusieurs quartiers : la Boissière, le Centre-Ville, Langevin, le Londeau, Merlan, le Petit-Noisy. Le bien visité dépend du quartier du Centre-Ville.

Avec les autoroutes A86 et A3 ainsi que la Nationale 3 qui mène à Paris (Porte de Pantin), elle jouit d'un important nœud routier et d'une excellente desserte.

La commune est actuellement desservie par un réseau de transports performant :

- le RER , en gare de Noisy-le-Sec, permet de joindre la Gare Haussmann - Saint-Lazare en 12 min, via la gare de Magenta près de la Gare de Paris-Est
- le T1, (station terminus) permet d'aller jusqu'à Asnières-Gennevilliers partir de fin 2012, en passant par le métro Pablo-Picasso, à la préfecture de Bobigny.
- 8 lignes d'autobus (**102 105 143 145 147 301 322 545**) relient les différents quartiers de la commune avec les villes environnantes et Paris, une navette dessert Noisy intra-muros.
- La ville est desservie par les bus de nuit Noctilien **N23 N45**

REFERENCES A RAPPELER :

310819
-MC

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 :

310819

-MC

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 10 minutes,
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 30.

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.

Le présent acte comporte 19 feuilles



Fabienne ALLAIRE
Commissaire de Justice