

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:

42505624

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis aux PERREUX-SUR-MARNE (94170) 47, avenue Joffre, à savoir :

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section AJ n° 97, « 47 Avenue du Maréchal Joffre » pour une contenance de 08a 15ca

LOT NUMERO ONZE (11) :

Une CAVE située au sous-sol portant le numéro 11.

Et les sept / dix millièmes (7/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT situé au rez-de-chaussée portant le numéro 3.

Et les quarante / dix millièmes (40/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32) :

Une CHAMBRE INDIVIDUELLE située au rez-de-chaussée porte droite dans le couloir après l'entrée, pouvant être utilisée à usage de bureaux et comprenant une entrée, séjour, salle de bains avec W.C., placard, terrasse.

Et les trois cent quarante-deux / dix millièmes (342/10000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Appartenant à Monsieur ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

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 SUIV :

Je me suis rendue ce jour, **27 mars 2025 à 11H45** aux **PERREUX-SUR-MARNE (94170) 47, avenue Joffre** où étant, en présence de **Monsieur Toni FERREIRA**, Technicien du cabinet **ARIANE ENVIRONNEMENT**, j'ai procédé comme suit :

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:

42505624

Sur place je suis reçu par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] propriétaire saisi, à qui j'ai décliné nos noms, prénoms et qualités ainsi que l'objet de notre visite, lequel nous permet l'accès à son logement.

Il vit seul dans les lieux.

L'appartement se compose d'une pièce principale avec coin cuisine, une terrasse et une salle d'eau.

L'appartement se compose d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une salle d'eau et d'une terrasse.

Depuis l'accès à l'appartement par la porte palière, on accède directement à la pièce à usage de salon/séjour/chambre.

Pièce à usage de salon/séjour/chambre :

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'un enduit, lui-même recouvert d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Le faux plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche légèrement défraîchie.

Dès l'accès sur la droite, à proximité de l'accès à la salle d'eau, la peinture est craquelée et gondole.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre coulissante à structure métallique. A noter que le vitrage de la porte-fenêtre située à droite est brisé.

La porte coulissante est fonctionnelle.

On accède à la terrasse.

Terrasse :

Le sol est recouvert d'un caillebotis.

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:

42505624



La terrasse comprend une partie végétalisée.



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



Depuis la pièce à usage de salon/séjour, on accède au coin cuisine séparé de l'espace précédemment décrit par un bar.

Coin cuisine :

Au-dessus, une tablette en mélaminé de couleur noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage de couleur beige en bon état.

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624

Les murs sont peints, en bon état.

Le faux plafond est peint, défraîchi et présentant des taches éparses.

L'éclairage artificiel est assuré par un ensemble de suspensions.

L'éclairage naturel est assuré par une double fenêtre coulissante qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée de volets manuels déroulants.

Equipement de cet espace :

- Un radiateur de chauffage central recouvert d'une peinture de couleur blanche

La pièce est équipée d'une cuisine composée de :

- Meubles bas
- Un plan en mélaminé de couleur noire comprenant un évier composé d'une paillasse et d'un bac
- L'évier est équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide
- Une plaque de cuisson quatre feux électriques. La crédence est une planche en mélaminé, ainsi qu'une planche en inox
- En partie haute, trois meubles, ainsi qu'une hotte
- Un chauffe-eau de marque SAUTER



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



La ventilation n'est pas fonctionnelle.

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624



L'espace est également équipé de points lumineux situés en imposte du bar.



Depuis l'accès à l'appartement sur la droite, il est possible d'accéder à une salle d'eau.

Salle d'eau :

On y accède par une porte en bois pleine.

Le sol est carrelé, en bon état.

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:

42505624

Les murs toute hauteur sont carrelés, en bon état.

Le faux plafond est peint et très légèrement défraîchi.

L'éclairage artificiel est assuré par des suspensions situées sur le plafond. Une réglette lumineuse est située en imposte du lavabo.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à structure PVC donnant sur la cuisine, ainsi que des briques de verre donnant sur la cuisine précédemment décrite.

L'espace est équipé de :

- Un WC double abattant, chasse d'eau dorsale
- Un meuble comprenant un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide
- Un radiateur de type sèche-serviette
- Un petit placard comprenant un disjoncteur et un tableau électrique
- Une douche fermée par une double porte. Le receveur est en bon état. La douche est équipée d'une colonne de douche, d'un ciel de douche, d'un pommeau de douche et d'un siège.



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:

42505624



SAS

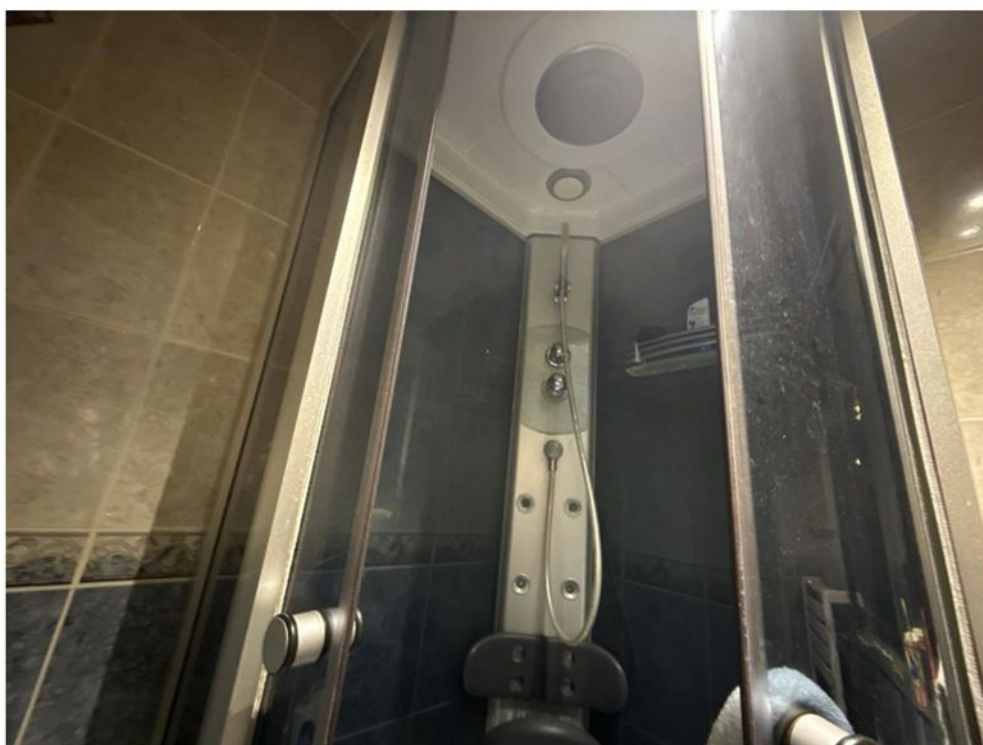
Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



L'immeuble est équipé d'un ascenseur permettant d'accéder à la cave à l'aide d'une clé.

Cave n° 11 :

La cave est sécurisée par une serrure.

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624



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:

42505624

PARTIES COMMUNES ET IMMEUBLE :

Une place de parking est attachée audit bien, située devant l'accès de l'ensemble immobilier.



Accès à la résidence :

Depuis la voie publique, l'accès à la résidence est sécurisé par un digicode et pass Vigik.



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:

42505624

La copropriété est entretenue.



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:

42505624



L'ensemble immobilier s'élève sur trois étages.

Devant l'accès à l'immeuble, deux espaces végétalisés bien entretenus.



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



Sas boîtes aux lettres :

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624



Accès sécurisé par un interphone.



L'appartement se situe au rez-de-chaussée sur la droite depuis l'accès à l'ensemble immobilier.

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



Parties communes :

Le sol des parties communes est carrelé.



Les murs sont carrelés. Le tout en bon état d'entretien.

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

Il s'agit d'un studio situé au rez-de-chaussée. 100 € par mois approximatif de charges de copropriété. Taxe foncière : 1 000 € approximativement.

Le syndic est [REDACTED] à [REDACTED]

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



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



Le Perreux-sur-Marne est une commune résidentielle de la banlieue Est de Paris, située à 2 kilomètres de Paris (Bois de Vincennes) et à 6 kilomètres de la Porte de Vincennes (Paris 12^e). Elle s'étend le long des bords de la Marne, dans l'Est parisien.

Le Perreux constitue avec Saint-Mandé, Vincennes, Nogent-sur-Marne, Marolles-en-Brie, Saint-Maur-des-Fossés, [REDACTED] Santeny et Rungis la partie huppée du Val-de-Marne. En 2016, la commune faisait partie des 2 % des communes au revenu médian par habitant le plus élevé.

L'attractivité et l'accès à la ville du Perreux-sur-Marne, située dans le Val-de-Marne en Île-de-France, sont deux aspects essentiels qui font de cette commune un lieu prisé par de nombreux habitants et visiteurs.

Attractivité :

1. **Cadre de vie** : Le Perreux-sur-Marne bénéficie d'un cadre de vie agréable, à proximité immédiate de Paris, mais dans un environnement plus calme et verdoyant. La commune est bordée par la Marne, offrant un cadre naturel et plusieurs espaces verts propices à la détente et aux loisirs.
2. **Vie culturelle et sociale** : La ville dispose de nombreuses infrastructures culturelles et sportives, telles qu'une médiathèque, un cinéma, des centres culturels et des équipements sportifs. La programmation d'événements est variée et permet d'attirer un public large.
3. **Commodités et services** : Le Perreux-sur-Marne offre de nombreux services de proximité, avec des commerces, des écoles, des crèches et des services médicaux de qualité. Ces atouts attirent particulièrement les familles.
4. **Attractivité résidentielle** : Avec ses maisons familiales et ses appartements de qualité, le Perreux-sur-Marne est apprécié des personnes recherchant un cadre résidentiel tranquille tout en étant proche de Paris. Les prix immobiliers restent relativement compétitifs comparés à ceux de la capitale.

REFERENCES A RAPPELER:

42505624

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:

42505624

Accès à la ville :

1. Transports en commun :

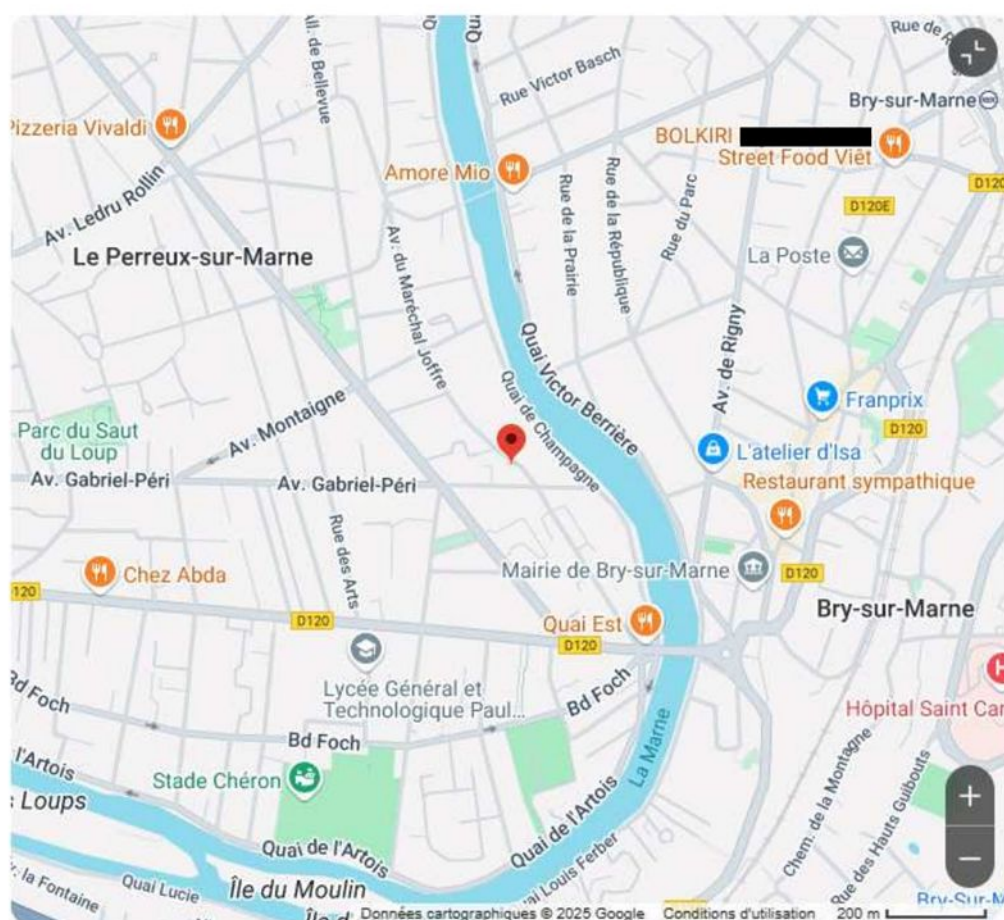
- **RER A** : La gare du Perreux-sur-Marne, située sur la ligne A du RER, permet de rejoindre rapidement Paris (Châtelet-Les Halles) en environ 20 minutes. Cela fait du Perreux-sur-Marne un choix privilégié pour ceux qui travaillent à Paris.
- **Bus** : Plusieurs lignes de bus desservent la ville, facilitant les déplacements vers les communes voisines et les stations de métro ou de RER.

2. Accessibilité routière : Le Perreux-sur-Marne est bien connecté au réseau autoroutier, notamment à l'A86, ce qui permet un accès facile aux principales routes de l'Île-de-France et à Paris.

3. Vélos et mobilité douce : La ville encourage les déplacements à vélo grâce à des aménagements et des pistes cyclables, ce qui attire ceux qui préfèrent utiliser des modes de transport plus écologiques.

En résumé, Le Perreux-sur-Marne combine un cadre de vie attractif, notamment pour les familles et les actifs, avec une excellente accessibilité, tant par les transports en commun que par la route. C'est une ville dynamique qui continue de croître, attirant ainsi de nouveaux habitants tout en offrant une qualité de vie proche de Paris.

SITUATION DU BIEN



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:

42505624

====

Pendant la durée de mes constatations, Monsieur Toni FERREIRA a procédé au mesurage des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 12H30.

====

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 : 45 minutes,
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 15.

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 vingt-deux feuilles

Émoluments	220.94
SCT	7,67
Vacation	223.20

H.T.	451.81
Tva 20%	90.36

T.T.C	542.17



Sarah BLAIN
Commissaire de Justice