

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 :

42605712
-MC

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT-DEUX MAI

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaire de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DE :

né le 17 mars 1980 à Paris 20ème,
demeurant 11 rue du Bel Air 93360 NEUILLY PLAISANCE

Ayant pour avocat Maître Sylvie LANGLAIS, avocat domiciliée 7 bis rue de Vincennes 93100 MONTREUIL SOUS BOIS.

AGISSANT EN VERTU :

- *De la copie dument en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny en date du 22 septembre 2025 contradictoire et en premier ressort, signifié le 15 décembre 2025 et dont certificat de non appel a été dressé le 16 janvier 2026, lequel dispose « Autorise tout copartageant intéressé à faire visiter par le commissaire de justice de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires ; Autorise tout copartageant intéressé à faire procéder par le commissaire de justice de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ; Dit que le commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ; »*

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif dans le cadre d'une procédure de licitation d'un ensemble immobilier sis 26 bis rue des Fauvettes 93360 NEUILLY PLAISANCE, à savoir :

LE LOT NUMERO 2: une maison d'habitation composée au rez de chaussée, d'une entrée, un WC avec lavabo, une cuisine équipée, un salon, un garage et un dégagement et à l'étage trois chambres et deux salles de bains et dégagements.

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 :

42605712
-MC

Le tout appartenant à Monsieur [REDACTED] et Madame Maryline HURTEBISE.

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 22 MAI 2026 à 16 heures 30** sur la commune de Neuilly Plaisance (93360), au 26 bis rue des Fauvettes, assistée d'un technicien de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, d'un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE, de deux témoins majeurs, là étant, en présence en présence de [REDACTED] laquelle m'a permis l'accès aux lieux sans m'autoriser à prendre de clichés photographiques, j'ai procédé comme suit :

J'accède à un pavillon, lequel a fait l'objet d'une extension sur la partie arrière, par une porte pleine, laquelle dessert un couloir.

Couloir :

Le couloir, au sol, est carrelé, en état impeccable.

Les murs et plafonds sont peints, avec à main gauche, un emplacement pour type placard avec disjoncteur, boîtier fusibles et compteur.

À droite principale, une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique, laquelle dessert un WC.

WC :

Je constate la présence au sol d'un carrelage, d'une faïence au niveau des murs, d'un faux plafond avec un point lumineux, le tout en parfait état.

Il existe un WC à l'anglaise avec abattant et une vasque reposant sur un meuble, surélevé d'une glace avec deux spots.

Le local contient également une chaudière à gaz de marque ELM Leblanc, avec une bouche d'aération haute.

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 :

42605712
-MC

Pièce avec cuisine ouverte :

J'accède dans une pièce avec cuisine ouverte par une porte vitrée de six carreaux en partie haute, laquelle est en parfait état.

Au sol, je constate la présence d'un carrelage, également en très bon état.

Les murs et faux plafond sont peints, également en bon état.

Je constate la présence d'une cuisine équipée tant à main droite qu'à main gauche.

Un bac, un égouttoir, élément haut, élément bas, il y a une plaque, un lave-vaisselle, un four à micro-ondes.

Il existe une porte-fenêtre de deux vantaux PVC avec volet PVC menant sur l'extérieur, au droit donc de la cuisine.

À main gauche, il existe une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique, laquelle dessert le garage.

Garage :

Le garage présente en son sol un carrelage en parfait état, au niveau des murs et du plafond une peinture également en bon état.

Je note la présence d'un radiateur et d'une porte séquentielle avec point lumineux en partie haute. Madame m'indique que le radiateur est non fonctionnel et a été condamné lors de la réalisation des travaux de rénovation de la cuisine.

Partie basse de la pièce de vie :

À l'aide de trois marches, j'arrive sur la partie basse de la pièce de vie, laquelle voit en son sol un carrelage en parfait état.

Les murs sont peints avec un parement de pierre autour du poêle de bois.

Il existe également une peinture au niveau du plafond. Madame me précise que s'agissant d'un élément de sa décoration. Il n'a vocation qu'à être là en élément de décoration mais que si elle devait, en tout cas partir, le poêle serait, au même titre que l'électroménager, ôté de la maison et de la cuisine.

L'éclairage naturel est assuré par trois fenêtres de deux vantaux PVC avec volet électrique PVC, sur l'une des faces et une porte-fenêtre PVC également qui donne sur une terrasse en dalle cailloutée et également équipée d'un volet store électrifié.

Les deux radiateurs sont fonctionnels et le chauffage de la maison est assuré au gaz.

Je constate également la présence d'un escalier desservant de part à droite et à main gauche, l'étage supérieur de la maison.

Étant ici précisé que dans la pièce de vie, il existe une infiltration d'eau en provenance de la toiture, laquelle étant en lien avec les différents désordres liés à l'épisode de grêle du

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 :

42605712
-MC

printemps 2025, ayant impacté la gouttière PVC de l'extension et provoqué différents désordres au niveau des points d'éclairage naturel Velux de l'extension de la maison principale.

L'escalier est un escalier intégralement carrelé.

Palier :

Il dessert sur la partie de droite un palier avec parquet, vitrifié, lequel et en surélévation le Velux qui prend l'eau.

Les murs et les plafonds sont peints, hormis les traces d'infiltration en bon état.

Il existe une bouche d'aération.

Je note la présence d'une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique, laquelle dessert une grande chambre équipée de sa salle de bains privative.

Grande chambre équipée de sa salle de bains privative :

Au sol, je constate la présence d'un parquet vitrifié en bon état.
Les murs et plafonds sont peints également en bon état avec point lumineux.

Il existe une petite fenêtre lucarne PVC avec volet PVC et radiateur.

Sur le coin de la salle de bains individuelle, je constate la présence d'une baignoire flexible douchette et robinet mitigeur, d'un lavabo avec un robinet mitigeur et d'un WC à l'anglaise.

La salle de bains est intégralement carrelée au sol et faïencée au niveau des murs, seul le faux plafond est peint et équipé d'un Velux, lequel voit en sa partie droite une trace d'infiltration d'eau au niveau du faux plafond.

Palier :

Sur la partie de gauche, également un carrelage, lequel dessert un palier, lequel est en parquet latté vitrifié.

Les murs et plafonds sont peints en excellent état.

Il existe deux chambres et une salle de bains.

La première chambre qui est située à main gauche :

J'y accède par une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique.

Elle présente en son sol un parquet vitrifié et au niveau des murs et du plafond une peinture.

Je note la présence de traces d'infiltration au niveau de la poutre principale de la pièce.

Il existe également un placard deux portes coulissantes.

Un radiateur.

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 :

42605712
-MC

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de deux vantaux PVC double vitrage avec volet mécanique.

La chambre de droite :

La chambre de droite est composée, j'y accède par une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique.

Pareil, au sol je constate la présence d'un parquet lequel est vitrifié.

Je note la présence d'une peinture au niveau des murs et du plafond et de plusieurs traces d'infiltration d'eau sur l'ensemble des murs et des poutres dans cette chambre, laquelle, a priori, est la plus impactée.

Madame me déclare également que le point lumineux ne peut plus être activé puisqu'il prend l'eau.

Il existe une petite fenêtre type œil-de-bœuf en PVC, une fenêtre de deux vantaux PVC, avec volet et bouche d'aération, ainsi qu'un placard avec deux portes coulissantes.

Je note également la présence d'un radiateur.

La salle de bains :

J'y accède par une porte pleine équipée d'un bloc poignée en plastique.

Le sol est carrelé.

Les murs sont faïencés.

Là encore, je constate que le plafond, intégralement peint, est en très mauvais état, présentant différents désordres, notamment en lien avec des traces d'infiltration d'eau ; pareil, petit oculus type œil-de-bœuf.

Je note la présence d'une baignoire, flexible, douchette, robinet mitigeur, d'un WC à l'anglaise avec abattant et d'un meuble double vasque avec deux mitigeurs, d'une grande glace, intégralement faïencé au niveau des murs et carrelé au sol.

La maison est en bon état général, hormis les différents désordres en lien avec les impacts de grêle et les différents dégâts occasionnés par cette dernière.

Je constate la présence d'un jardin entretenu à l'arrière de la maison lequel voit dans le fond l'édification d'un cabanon.

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

La maison d'habitation est d'aspect extérieur en assez bon état à l'exception, des gouttières pvc impactées par l'épisode de grêle du printemps 2025. Elle est en crépis et sa toiture avant constituée de tuiles mécaniques.

Elle est mitoyenne. Grand Paris Grand Est a établi le 17 février 2026, une attestation de non-conformité lors du contrôle des raccordements au réseau d'assainissement.

Il ne m'a pas été possible d'obtenir le montant de la taxe foncière.

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

La ville 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](#).

Elle se trouve dans l'[aire d'attraction de Paris](#), l'[unité urbaine de Paris](#), ainsi que dans la [zone d'emploi](#) et dans le [bassin de vie](#) de la capitale française¹.

Les communes limitrophes sont [Bry-sur-Marne](#), [Fontenay-sous-Bois](#), [Neuilly-sur-Marne](#), [Noisy-le-Grand](#), [Le Perreux-sur-Marne](#), [Rosny-sous-Bois](#) et [Villemomble](#).

REFERENCES A RAPPELER :

42605712
-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 :

42605712
-MC



Neuilly-Plaisance est aisément accessible par l'[autoroute A86](#) et est desservi par un réseau dense de routes départementales de la banlieue est de Paris, notamment par les *routes départementales 30, 301 et 934*.

Desserte ferroviaire

La commune est desservie par la station [Neuilly-Plaisance](#) de la [ligne A du RER](#).

Bus

La commune est également desservie par :

- la ligne [145](#) du [réseau de bus Ourcq](#) ;
- les lignes [113](#), [114](#), [127](#), [203](#) et [214](#) du [réseau de bus Bord de Marne](#) ;
- et la ligne [2](#) du [réseau de bus Titus](#).

NEUILLY PLAISANCE

Région	Ile de France
Département	Seine Saint denis
Arrondissement	Le Raincy
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT PARIS TERRES D'ENVOL
Maire Mandat	Christian Demuynck 2020-2026
Code postal	93700
Gentilé	Nocéens et nocéennes
Population	21 941 hab. (2023 ▲)

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 :

42605712

-MC

Densité

6 415 hab./km²

====

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

J'ai quitté les lieux à 17 heures 45 .

====

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

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte HUIT feuilles



Fabienne ALLAIRE
Commissaire de Justice