

DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE



EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Et le VINGT-TROIS JANVIER de 11h30 à 12h30

Et encore en mon étude

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et le VINGT-CINQ JANVIER de 18h00 à 20h00

A LA REQUETE DU :

S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848 dont le siège social est situé 182 avenue de France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat Postulant :

Maître TACNET Serge

Avocat au Barreau du Val de Marne

demeurant 60 rue Jean Jaurès 94500 Champigny Sur Marne

Tél : 01 47 06 94 22

Ayant pour Avocat Plaidant :

La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER

Avocat au Barreau de Paris

demeurant 24 rue Godot de Mauroy

75009 Paris

Tél : 01 47 66 59 89

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 25/08/2014 reçu par Maître PUZIO, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES, contenant vente et prêt en principal de 135 000€ consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur MAIER et à Madame PADRAO

LEQUEL ME DECLARE :

Qu'il est créancier de Monsieur Maïerick MAIER et de Madame Johanna PADRAO.

Que ceux-ci sont propriétaires d'un logement situé 26, rue Emile Zola, 12, rue Pommiers, 94000 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, lot 4 et 32, appartement de 3 pièces.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié aux propriétaires.

Que ceux-ci n'ont pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui leur était imparti.

C'est ainsi que je me suis transportée une première fois le 4 janvier 2024, et là étant, à 10 heures 30, j'ai tenté de procéder audit procès-verbal descriptif en présence de la Société DUPOUY-FLAMENCOURT, diagnostiqueur.

Qu'une lettre recommandée avec accusé de réception valant convocation audit procès-verbal a été envoyée le 18/12/2023, à Monsieur Marc XAVIER-MARINHO, locataire, ainsi qu'à Monsieur DE ROUX Cédric.

Que ceux-ci n'étaient pas présents le 4 janvier 2024, de sorte que j'ai été contrainte de solliciter de l'avocat des requérants qu'il procède au dépôt d'une requête afin d'obtenir une ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux, assistée d'un serrurier.

Que l'ordonnance a rejeté la requête présentée par l'avocat au prétexte qu'aucun droit opposable n'était justifié s'agissant de ce logement et qu'il convenait que je procède sans autorisation expresse.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie, substituant Me PENOT LETERRIER.

Je me suis transportée de nouveau, ce jour **VINGT-TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE**, au **26 rue Emile Zola et 12 rue Pommier à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES**, et là étant, à 11 Heures 30, j'ai procédé ainsi qu'il suit, en présence de :

- La Société SERRURERIE DEPANNAGE TECHNIQUE, serrurier ;
- La Société DUPOUY FLAMENCOURT, diagnostiqueur,
- 2 témoins ;

Sur place, je frappe à la porte personne ne m'ouvre. Je sollicite alors du serrurier qui m'assiste qu'il procède à l'ouverture forcée du logement.

Le serrurier y défère, à l'ouverture de la porte une odeur pestilentielle émane de l'appartement où un chat se trouve seul.

De nombreuses déjection d'animaux jonchent le sol, l'appartement et extrêmement sale.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 26 rue Emile Zola, entrée du bâtiment par le 12 rue pommier 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES

DESIGNATION NOTARIEE :

Sur la commune de VILLENEUVE SAINT-GEORGES (Val de Marne) :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 26 Rue Emile Zola et 12 Rue Pommier.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AO, numéro 490, lieudit 26 Rue Emile Zola, pour une contenance de 2 a 73 ca.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au sous-sol,

Une cave d'une superficie de 8m².

Et les 3/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

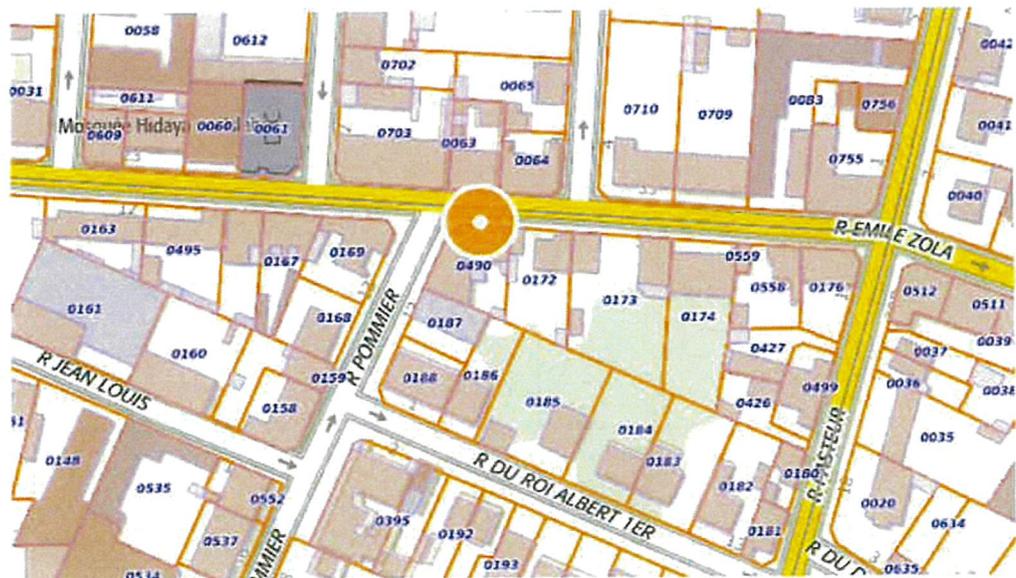
LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

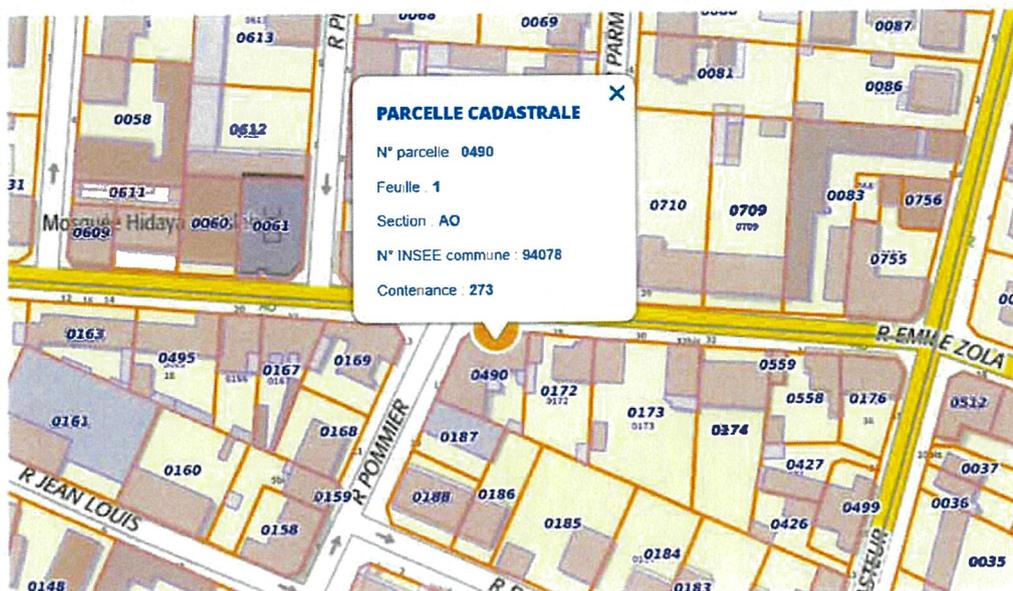
Au troisième étage,

Un appartement comprenant cuisine, trois pièces, salle de bains, water-closets, débarras, balcon.

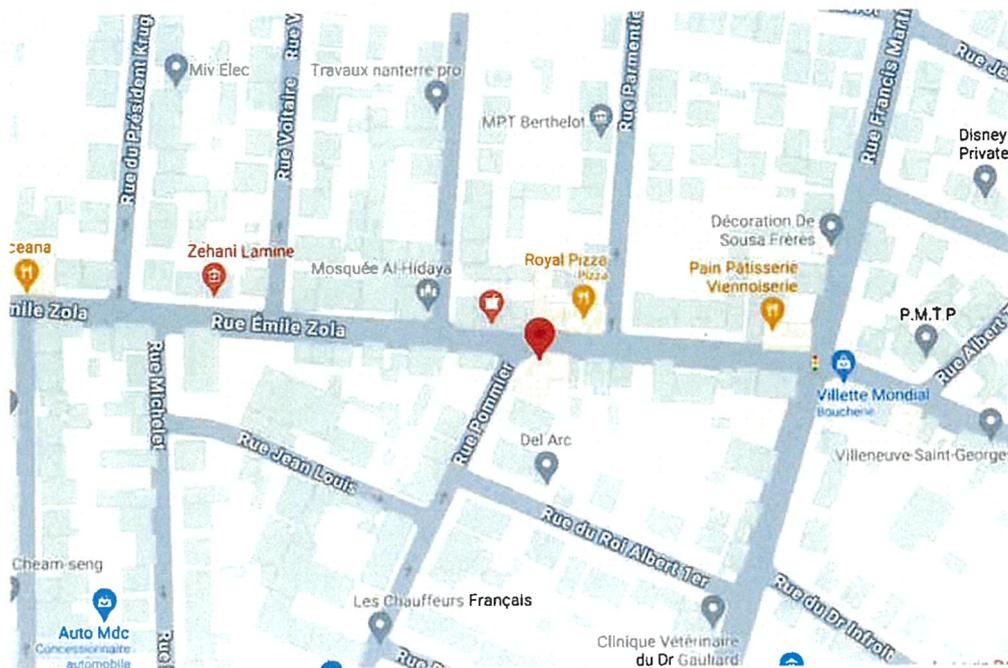
Et les 90/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

PLAN CADASTRAUX :





II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :



Il s'agit d'un immeuble construit en angle de rue.

L'accès au logement propriété des conjoints MAIER-PADRAO se fait par le 12, rue Pommier, s'agissant d'un immeuble d'angle.

L'accès situé 26, rue Emile Zola permet d'accéder seulement à la boutique située en rez-de-chaussée de l'immeuble.

Il s'agit d'un immeuble de 4 niveaux, à savoir rez-de-chaussée plus trois étages, comprenant une petite boutique type épicerie exotique en rez-de-chaussée.



L'immeuble est installé dans un quartier mixte d'habitations collectives et d'habitations individuelles.





A proximité de la nationale 20.

Quelques commerces de première nécessité se situent au-dessus de l'immeuble, tels que pharmacie, laverie, fast-food et épicerie.

III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES / PAVILLON

Il s'agit d'un immeuble de 4 niveaux, rez-de-chaussée plus 3 étages, avec un local commercial en rez-de-chaussée.

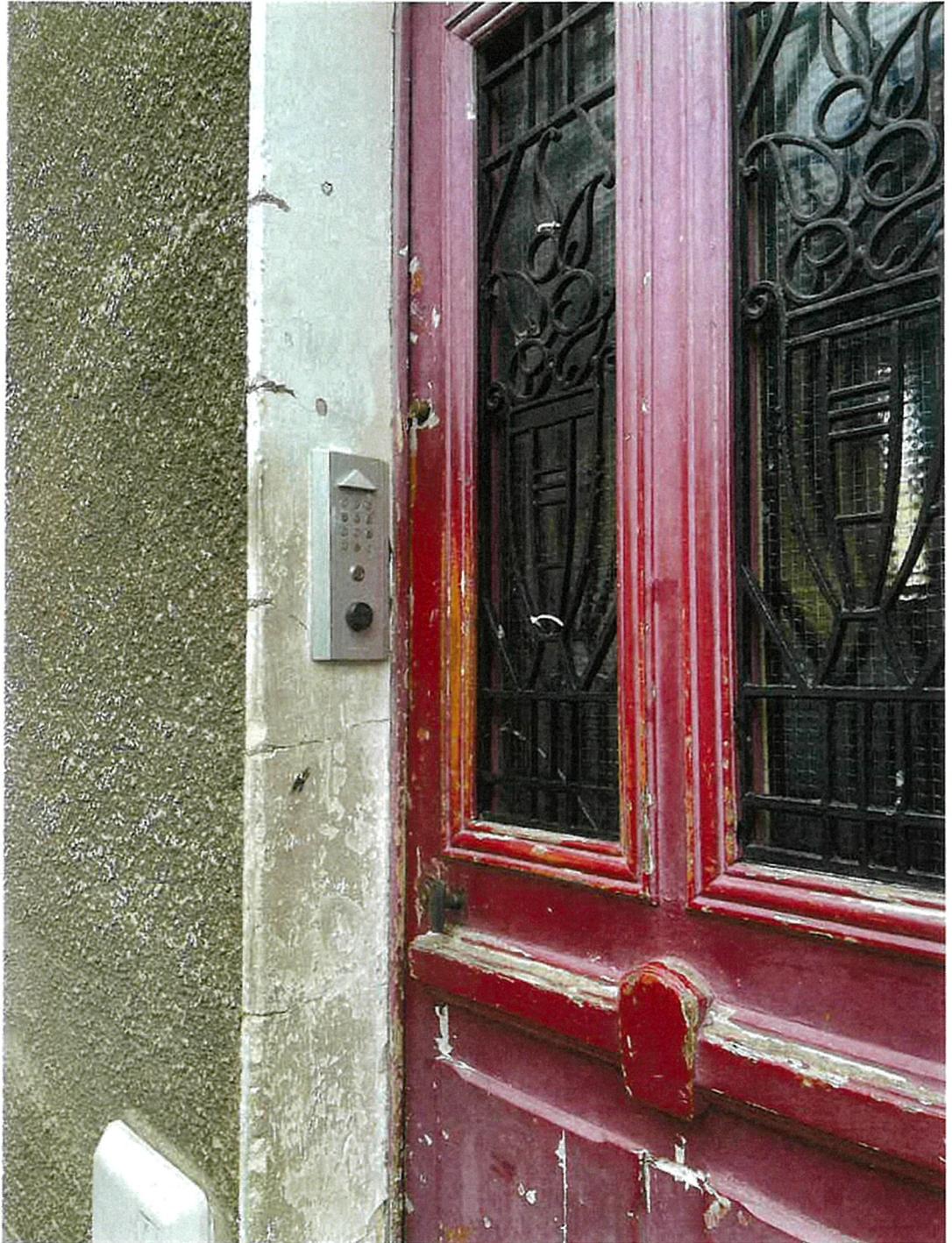
Le revêtement en crépi maçonné, brut, est en mauvais état d'entretien.

L'immeuble se constitue de deux bâtiments : le bâtiment A donnant sur la rue Emile Zola, le bâtiment B donnant sur la rue Pommier.

L'entrée principale se fait par le 12, rue Pommier, au niveau du bâtiment B.

Un digicode est existant à l'entrée, permettant de sécuriser l'entrée de l'immeuble.





Les poubelles sont stockées dans la rue au pied de l'immeuble.

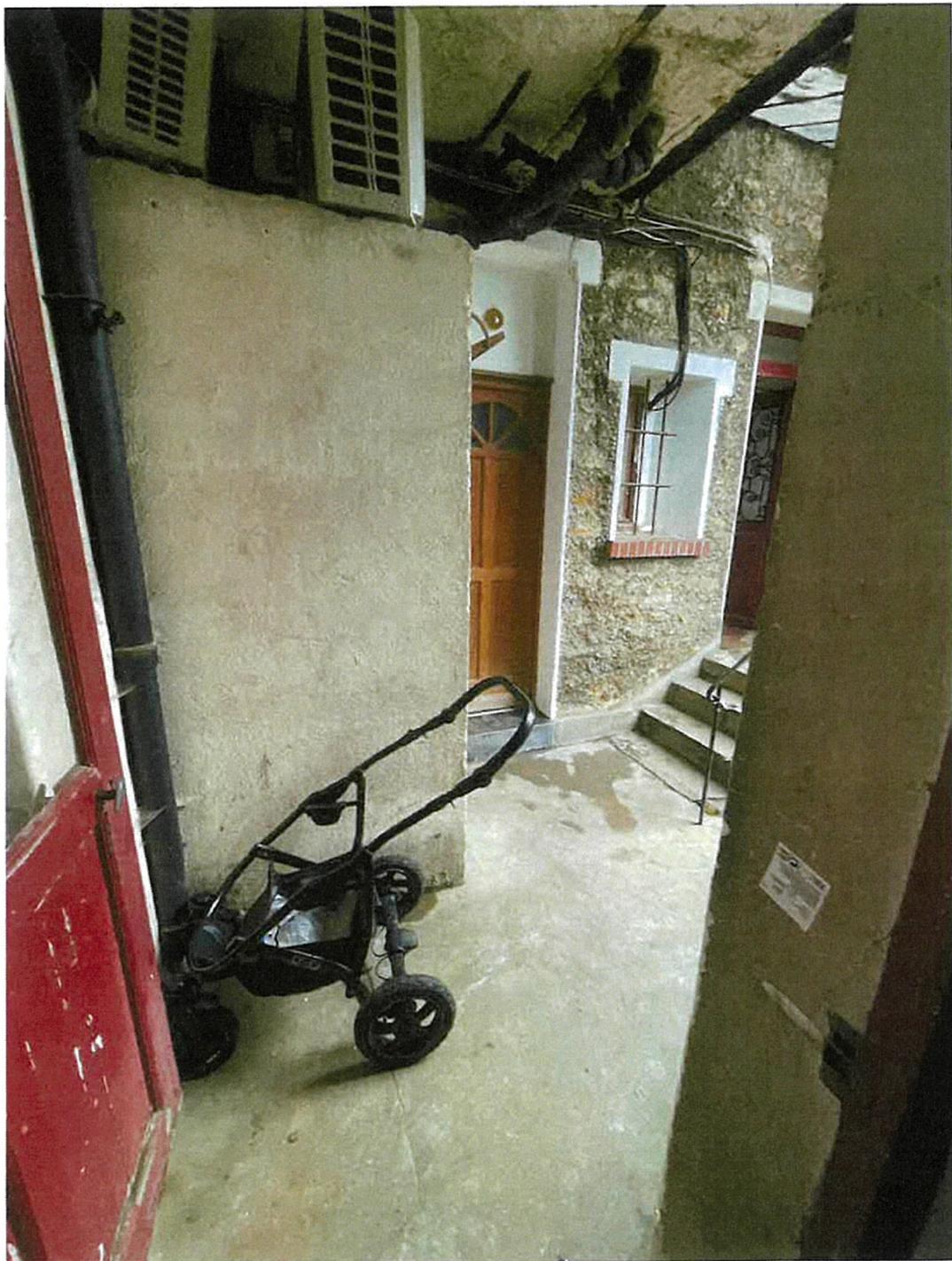
Les parties communes sont anciennes.

Le sol est en carreaux de ciment.

Les murs sont revêtus de toile de fibre de verre, laquelle est en mauvais état d'entretien.



L'entrée se fait par le couloir du bâtiment B, puis nous traversons la courette afin d'accéder au bâtiment A.



Entrée du bâtiment A, donnant sur la rue Emile Zola.

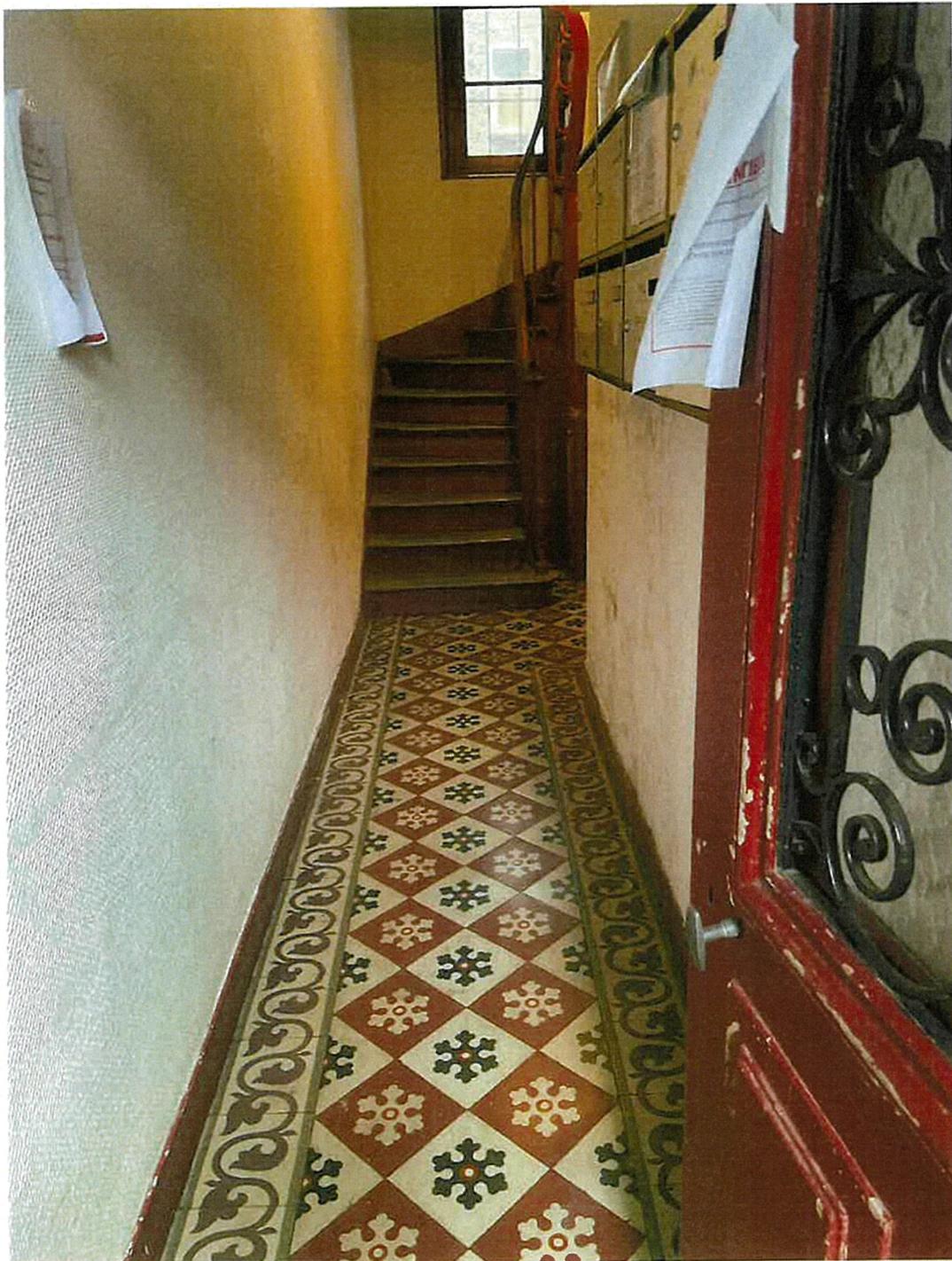




Courette intérieure.



Hall du bâtiment A :



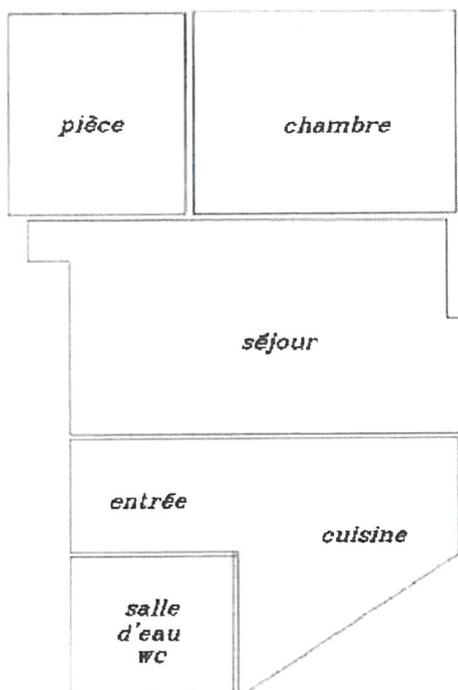
Carreaux de ciment au sol.

Murs recouverts de toile de fibre de verre, laquelle est fortement dégradée.



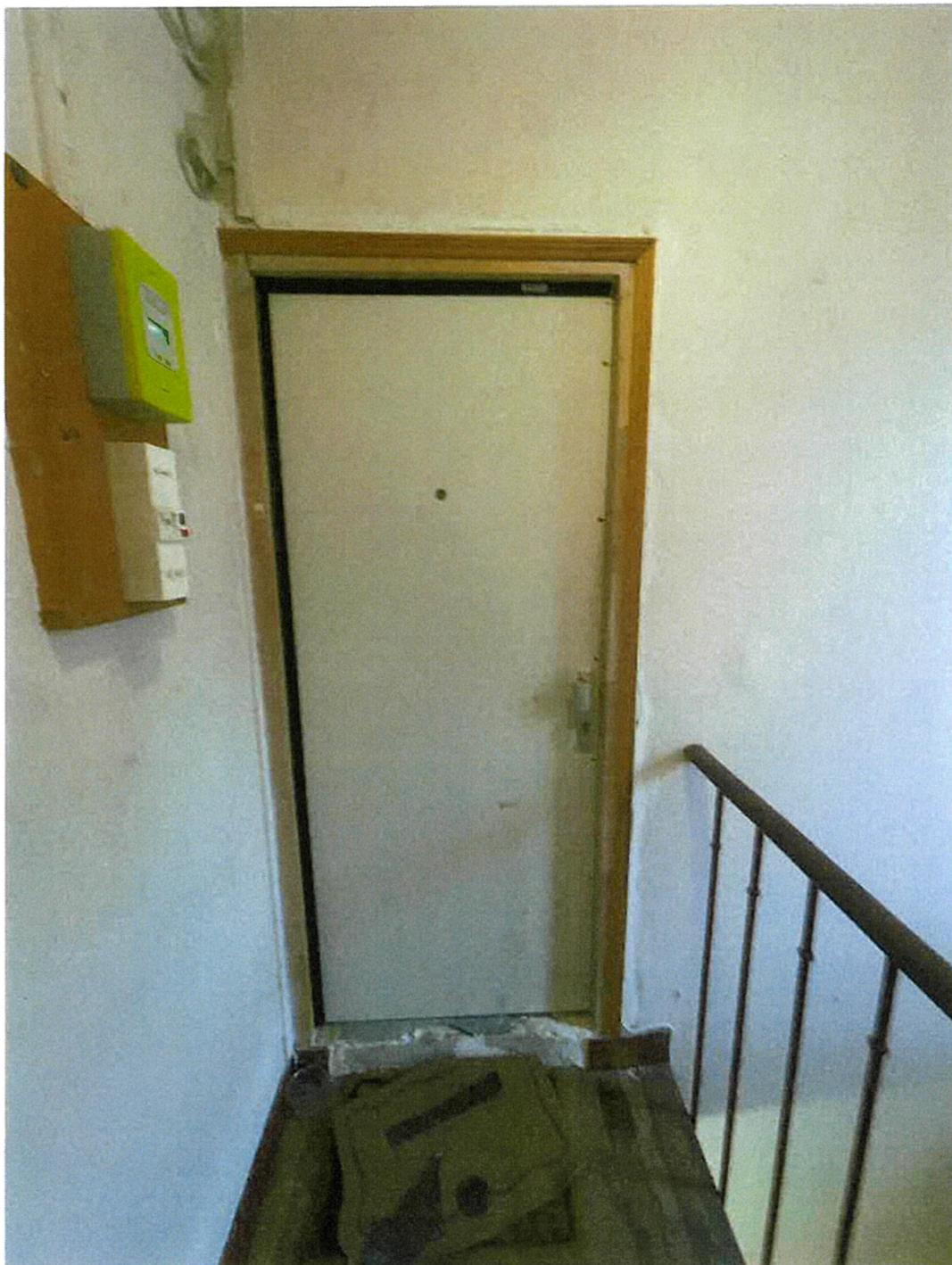
PARTIES PRIVATIVES**VILLE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES**

*Val de Marne
26 rue Emile Zola
3ème étage porte droite
lot n°32*

**GENERALITES sur le bien saisi :**

Chauffage et production d'eau chaude par chaudière à gaz

ENTREE :



Le sol est en carrelage, lequel est extrêmement sale.

Les murs sont peints, de même que le plafond. La peinture est fortement jaunie, ternie.



Le tableau électrique est installé dans l'entrée, sur le mur fond.



SALLE D'EAU / WC - à droite dans l'entrée :

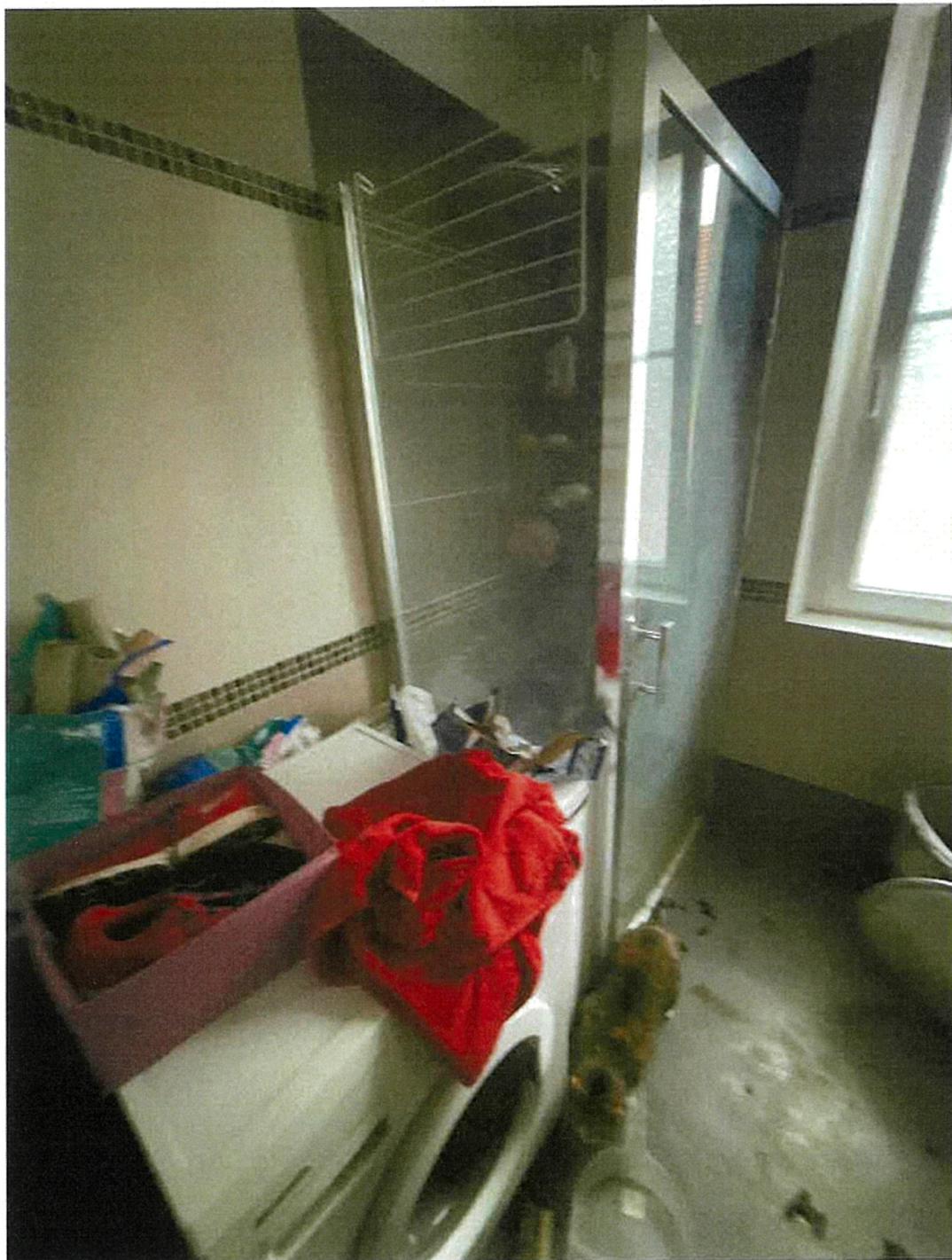
Aucune porte n'existe permettant la fermeture de la pièce seul un rideau est présent.

Le sol est en carrelage. De la faïence murale est installée jusqu'au plafond, lesquels sont récents. Le tout est sale.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est légèrement jaunie, ternie.



Des déjections sont présentes partout dans la pièce, au sol.



Une fenêtre châssis PVC, double vitrage, aménagée dans le mur face. Le double vitrage est cassé.



La pièce est exposée Nord et donne sur la rue Emile Zola.

CUISINE :

Nous descendons une marche pour arriver dans la cuisine.

Il s'agit d'une ancienne cuisine aménagée, laquelle est extrêmement vétuste et très sale.

De nombreux débris sont présents partout sur le sol et sur les éléments de cuisine.

Une chaudière à gaz est présente sur le mur droit.

Chaudière à gaz murale ELM LEBLANC, dernière révision 2018, laquelle serait en état de marche pour la production d'eau chaude lors de mon passage.





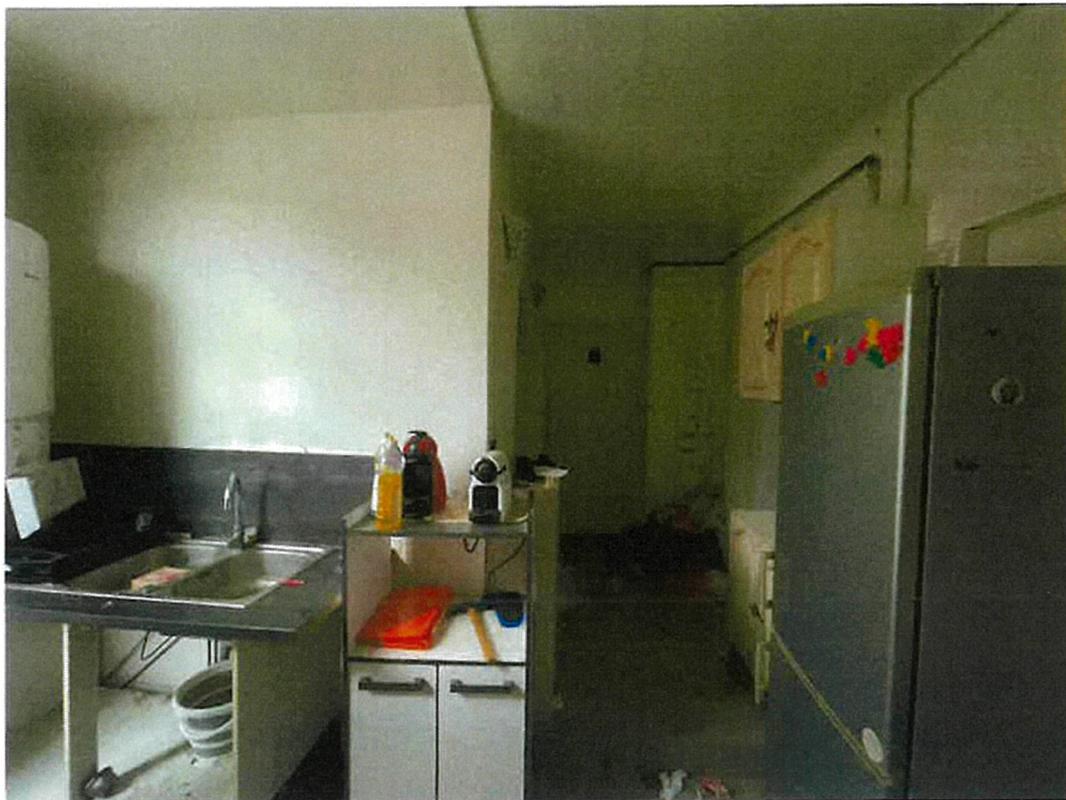
Une grande porte-fenêtre, double vitrage, châssis PVC, est aménagée dans la cuisine, laquelle donne accès au petit balcon donnant sur le pan coupé de la rue Emile Zola, mais la fenêtre est cassée et une couverture bouche le trou de la fenêtre.



Vue du balcon de la cuisine de l'extérieur :

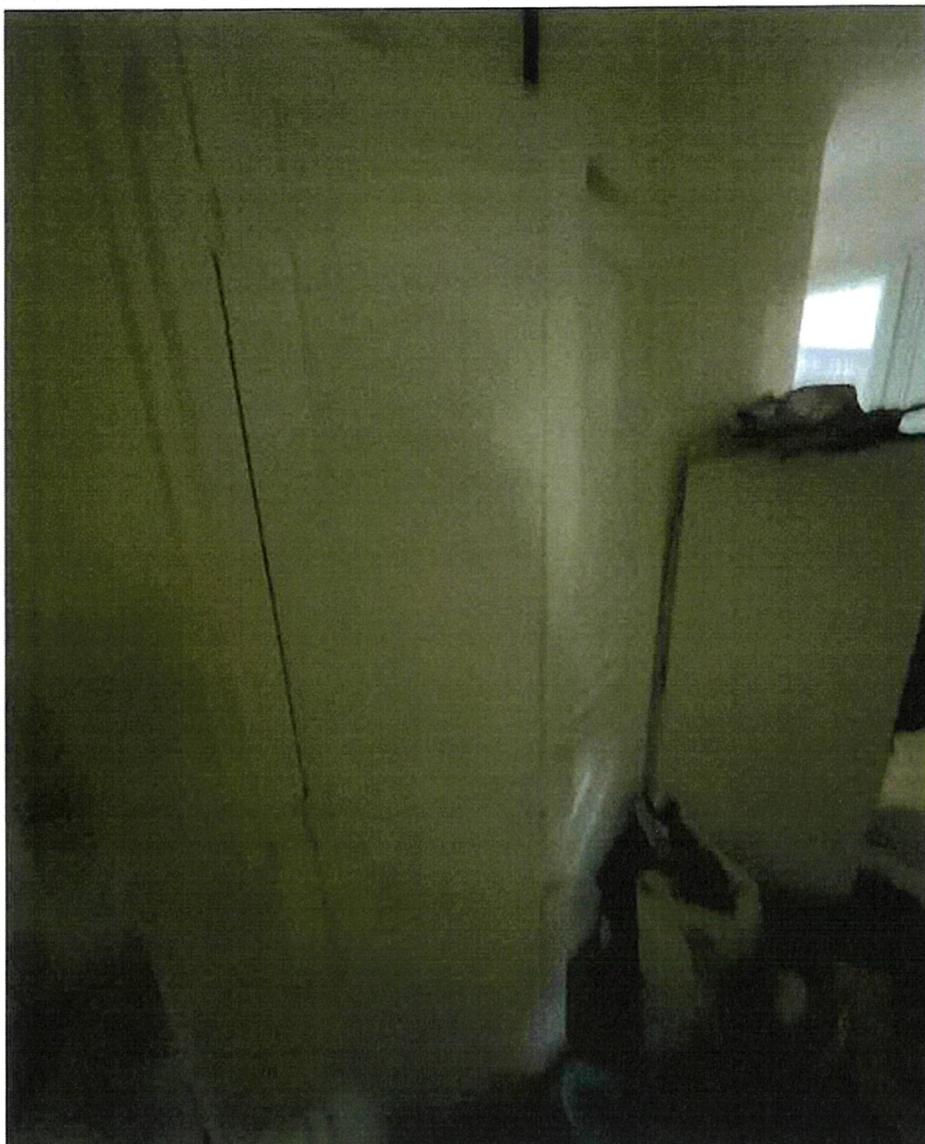




**SEJOUR :**

L'entrée donne sur le séjour.

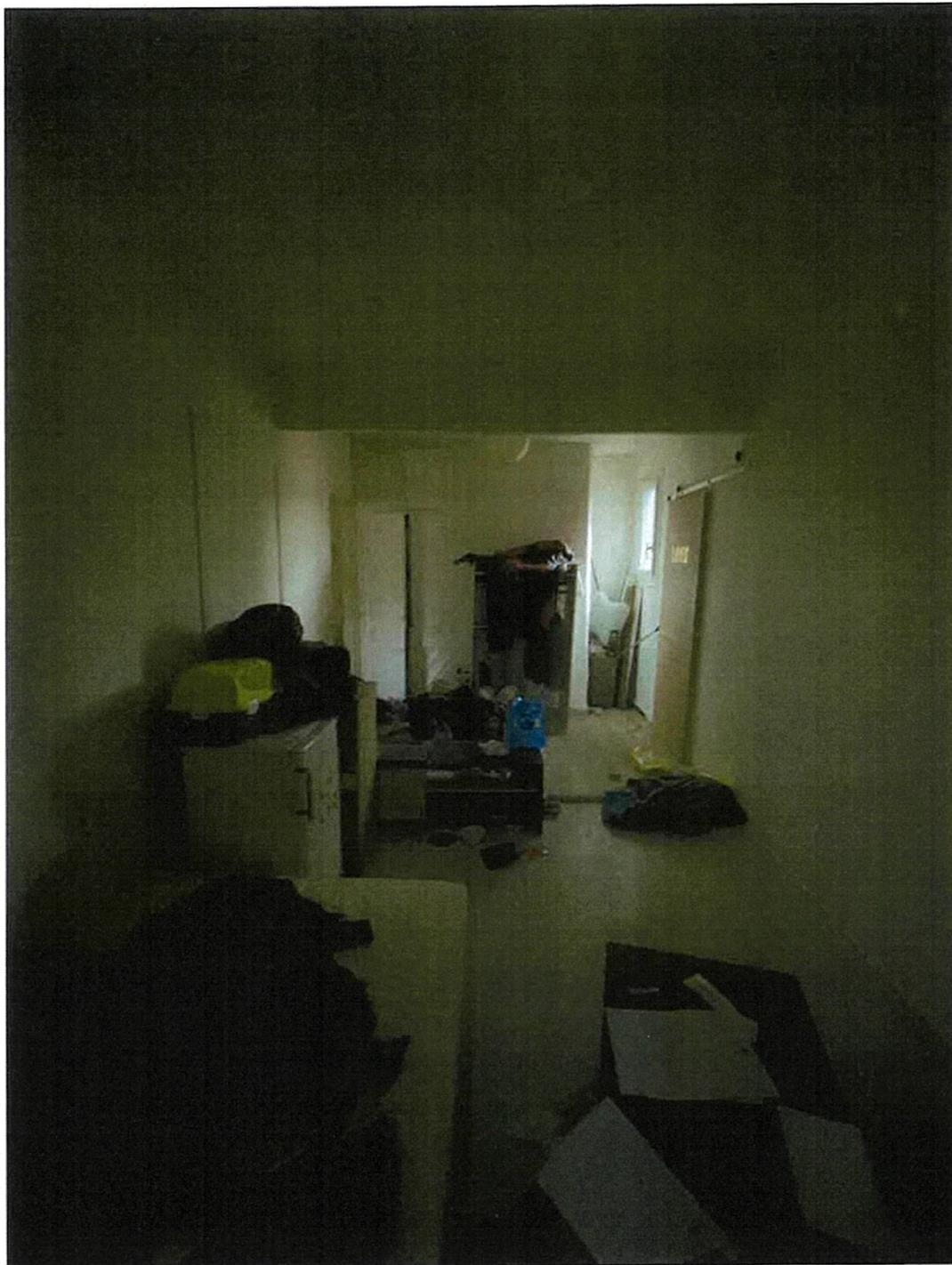
Un placard est aménagé dans le mur de gauche en entrant dans le séjour.



Le sol est en parquet flottant. Une petite différence de niveau est existante au sol dans le séjour..

Une fenêtre, exposition Sud, est existante dans le mur face, ainsi qu'une fenêtre exposition Ouest est aménagée dans le mur de droite et donnant sur la rue Pommier.





Un radiateur est présent, lequel fuit.





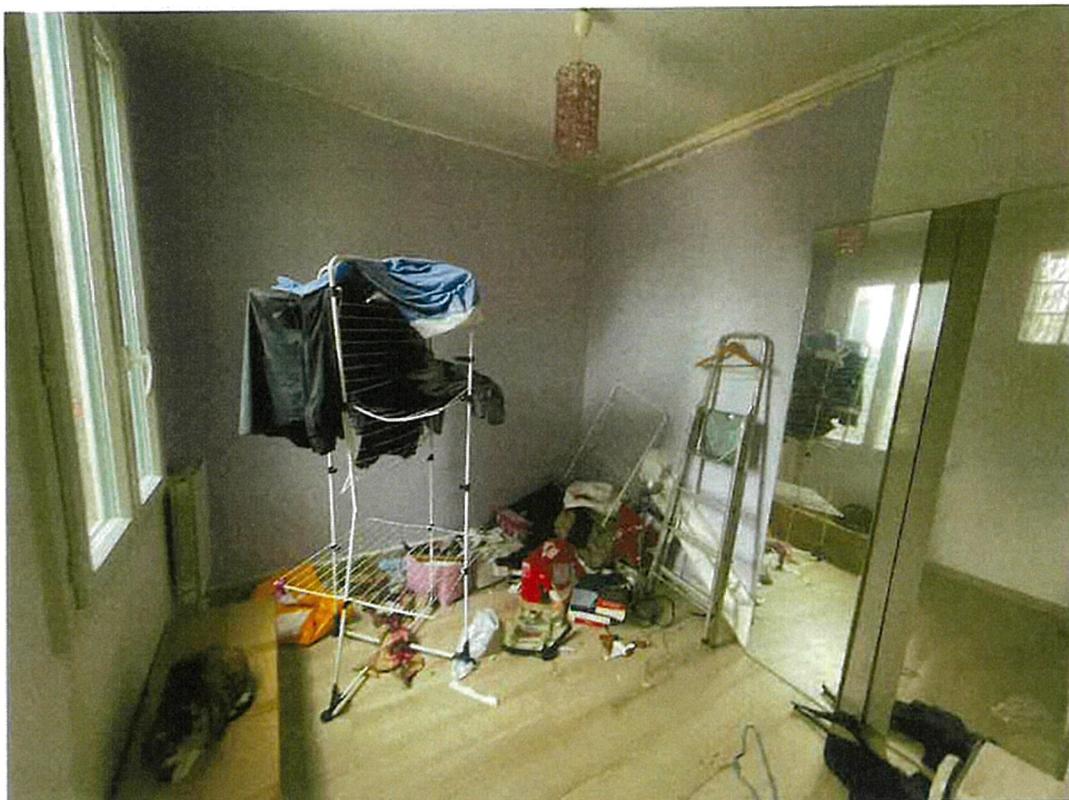
CHAMBRE GAUCHE :

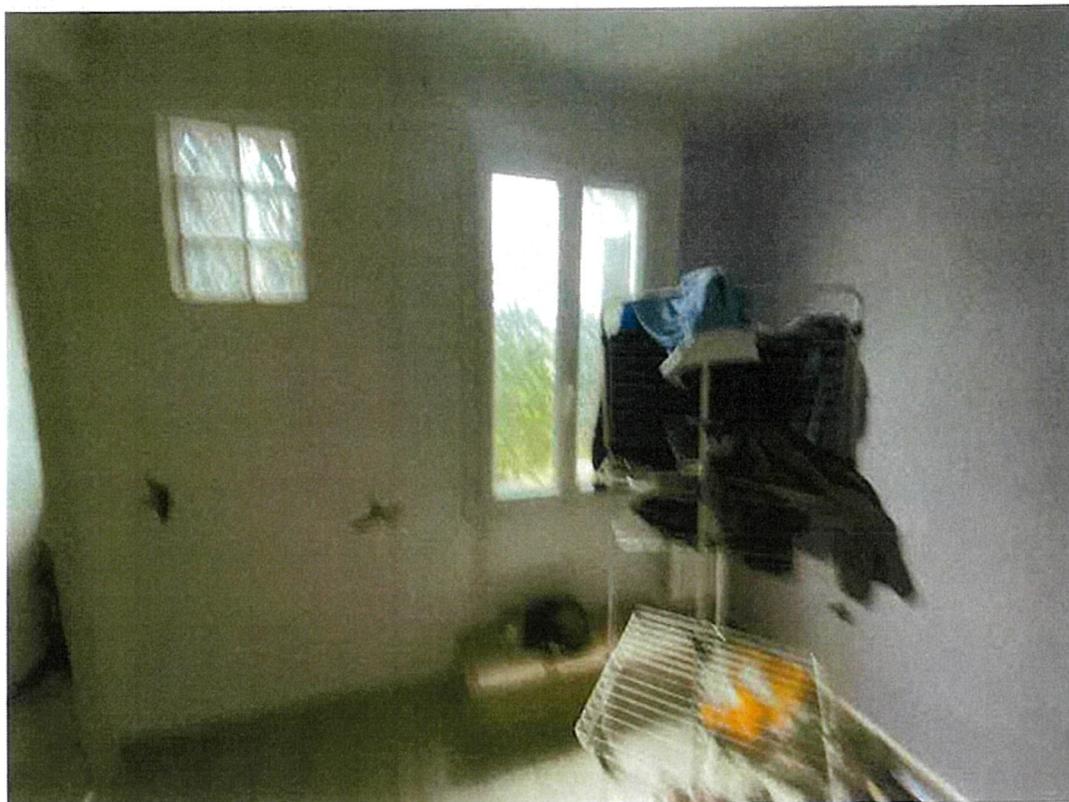
Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints, de même que le plafond. Le tout est fortement dégradé.

Une fenêtre est aménagée dans le mur gauche donnant sur la cour intérieure et vue sur l'arrière des copropriétés voisines.

La pièce est exposée Est.





CHAMBRE DROITE :

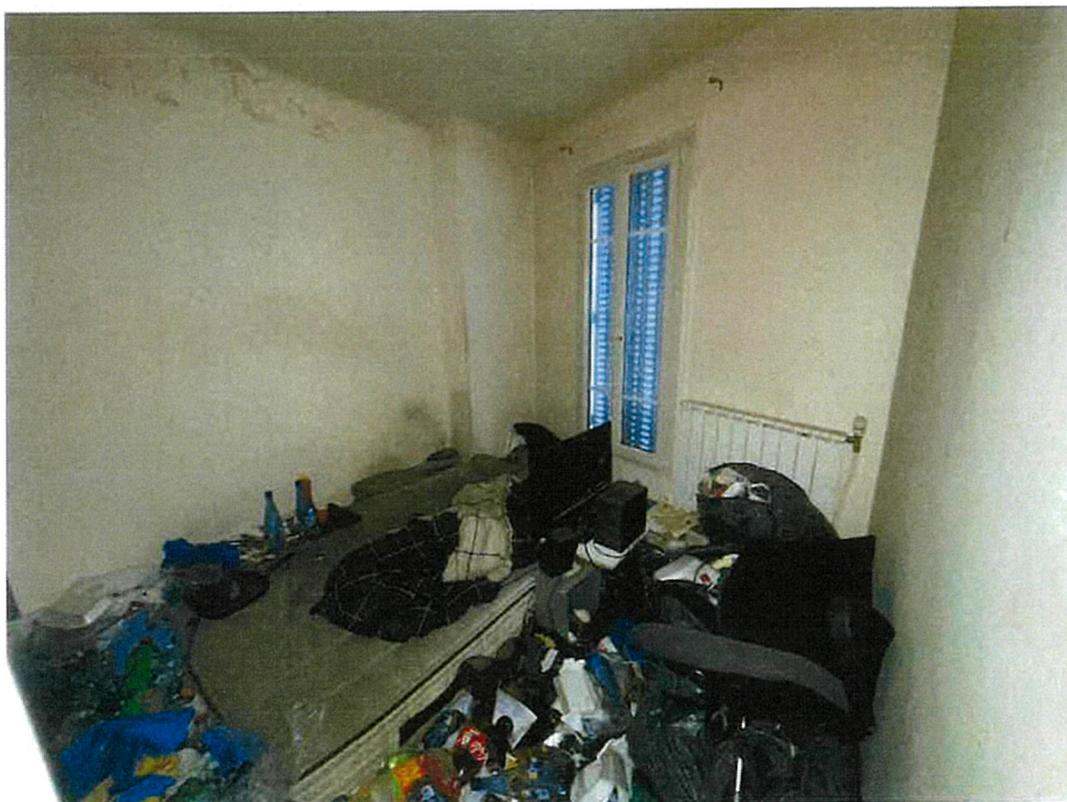
Cette pièce est complètement encombrée. De nombreux débris jonchent le sol, partout dans le sol. La porte ne peut même pas s'ouvrir.

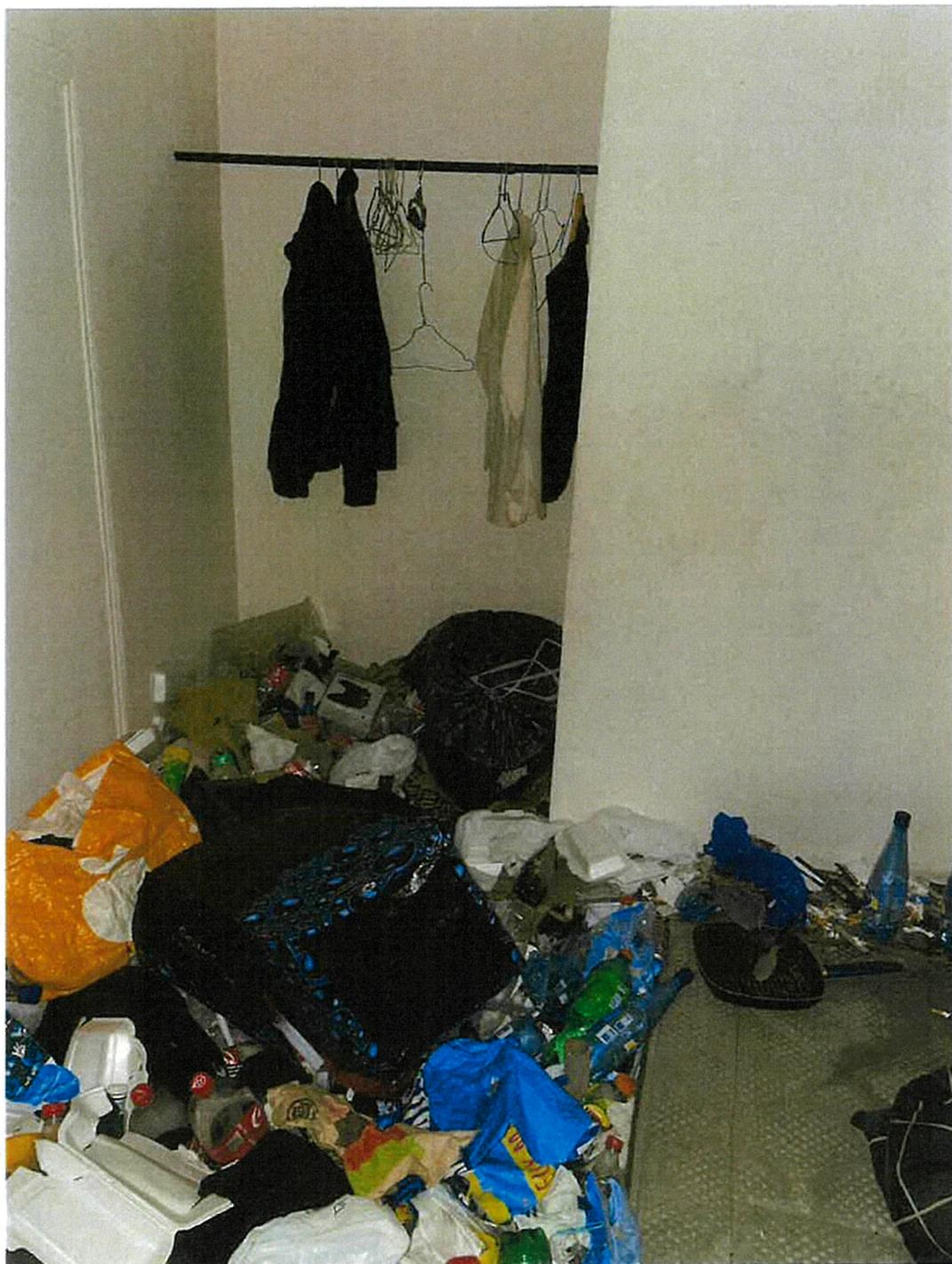
Le sol est en parquet flottant, non visible.

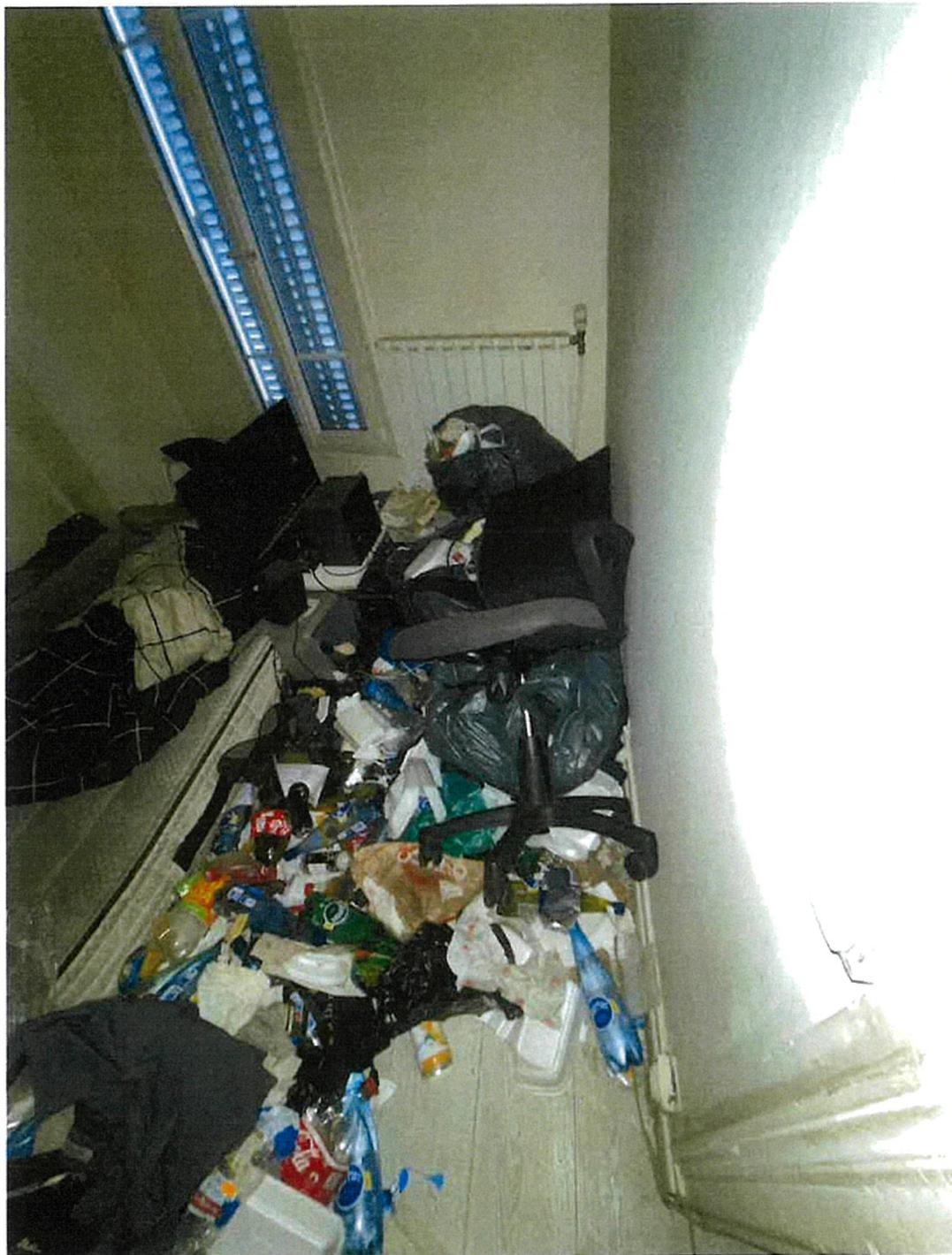
Les murs sont peints ainsi que le plafond. Un dégât des eaux est visible au plafond ainsi que sur le mur face.

La pièce bénéficie d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage, aménagée dans le mur de droite donnant sur la rue des Pommiers, exposition Ouest.

Un radiateur de chauffage central est présent dans la pièce.









IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Le logement est occupé par Monsieur XAVIER-MARINHO Marc et Monsieur DE ROUX Cédric. Ceux-ci ne sont pas présents lors de mon intervention et ne me justifient pas de leur contrat de location.

L'appartement est extrêmement sale. Des excréments jonchent le sol dans de nombreuses pièces. Une odeur nauséabonde est présente dans le logement. Des fenêtres sont cassées. La cuisine est remplie de détritus, de déchets et de nourriture moisie.

Je ne collecte aucune information quant à la consommation de gaz, s'agissant de la chaudière à production d'eau chaude et de chauffage individuel au gaz, ni d'informations concernant la consommation électrique.

V DIAGNOSTICS

Il doit être procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à **Monsieur MAIER Maïerick et Madame PADRAO Joanna**, visés par la procédure de saisie immobilière.

Aussi en ma présence, **Monsieur Thierry LEFEVRE de la société DUPOUY FLAMENCOURT**, procède aux diagnostics suivants :

- Attestation de superficie « Loi Carrez »

A l'issue des opérations, il m'est remis le « *dossier de diagnostic technique* » (DDT) contenant l'ensemble des éléments précités, lequel est annexé au présent procès-verbal de constat.

Après une heure de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur 44 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297.60
HT	524.43
TVA 20,00 %	104.89
Serrurier	156.00
Vacation Témoins	13.20
TTC	798.52



ANNEXE DOSSIER DIAGNOSTICS



CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale
Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif
(la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).

N° de dossier : **Z2917**

Date de visite : 30/01/2024

1 - Désignation du bien à mesurer

26 Rue Emile Zola 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES
Appartement 2 pièces
3ème étage porte droite
Lot(s) : 32

2 a- Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : MAIER

2 b - Commanditaire

SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET
Adresse : 24 Rue Godot de Moroy 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m ²)
Entrée	3.45
Séjour	15.85
Chambre	9.80
pièce	6.60
Cuisine	7.70
salle d'eau wc	4.15

4 - Superficie habitable totale du bien : **47.55 m²**

La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recommandation ! : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause



S.A.R.L.
DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois – 75019 PARIS –
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2917
Date : 31/01/2024
Page : 2/3

Intervenant : Thierry LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 31/01/2024

Le Géomètre-Expert

