



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Et le VINGT-DEUX OCTOBRE de 14h00 à 16h00**

Et encore en mon étude

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le Vingt Deux Octobre de 17h00 à
18h00**

A LA REQUETE DE :

Monsieur [REDACTED]

Agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité [REDACTED]
[REDACTED] le 13 décembre 2012 à
JOSSIGNY 77600.

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat :

Maître GUIBERE Jean-Claude

Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis
demeurant 34 rue de Bourgogne 93000 BOBIGNY
Tél : 01 48 96 99 69

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de BOBIGNY 7^{ème} chambre-Section 1, en date du 5 septembre 2013, signifié le 04 Octobre 2013 et devenu définitif, ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel dressé par la Cour d'Appel de Paris le 05 Décembre 2013

LESQUELS ME DECLARENT :

Qu'ils sont créanciers de [REDACTED]

Que [REDACTED] d'un bien immobilier situé 13 avenue VICTOR HUGO 93270 SEVRAN.

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié à [REDACTED] le 1^{er} octobre 2024.

Que celui-ci n'a pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui lui est imparti.

Qu'il est donc dans l'intérêt du requérant de faire procéder à toutes constatations utiles par le ministère d'un Commissaire de Justice.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIÉS, 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, Soussigné,

Je me suis transportée, ce jour **VINGT-DEUX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE, au 13 Avenue Victor Hugo 93270 SEVRAN**, et là étant, à 14 Heures, j'ai procédé au procès-verbal descriptif en l'absence de :

- [REDACTED], bien que régulièrement convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et lettre simple en date du 08/10/2024

Je suis accompagnée ce jour pour la réalisation du procès-verbal descriptif de :



- Monsieur Julien MANDET, de la société BC2E, Diagnostiqueur ;
- société SDT, serrurier.

Sur place, je sonne à la porte personne ne m'ouvre.

Je sollicite alors du serrurier qui m'assiste qu'il procède à l'ouverture forcée.

Il constate que le le portail d'accès véhicule n'est pas fermé à clef.

Nous pénétrons dans l'enceinte de la propriété. Puis je frappe à la porte d'entrée du pavillon.

Personne ne répond malgré mon insistance.

Sur ma sollicitation le serrurier procède à l'ouverture forcée du pavillon.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 13 avenue Victor Hugo 93270 SEVRAN

DESIGNATION NOTARIEE :

Les biens et droits immobiliers sis à SEVRAN (93), 13 Avenue Victor Hugo, 93270 cadastrés section BE numéro 49 se décomposant de la façon suivante :

UNE MAISON A USAGE D'HABITATION élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol comprenant :

Au rez de chaussée : entrée, double séjour ouvert sur cuisine équipée aménagée, un wc un bureau

A l'étage : 2 chambres, deux salles d'eau, deux wc

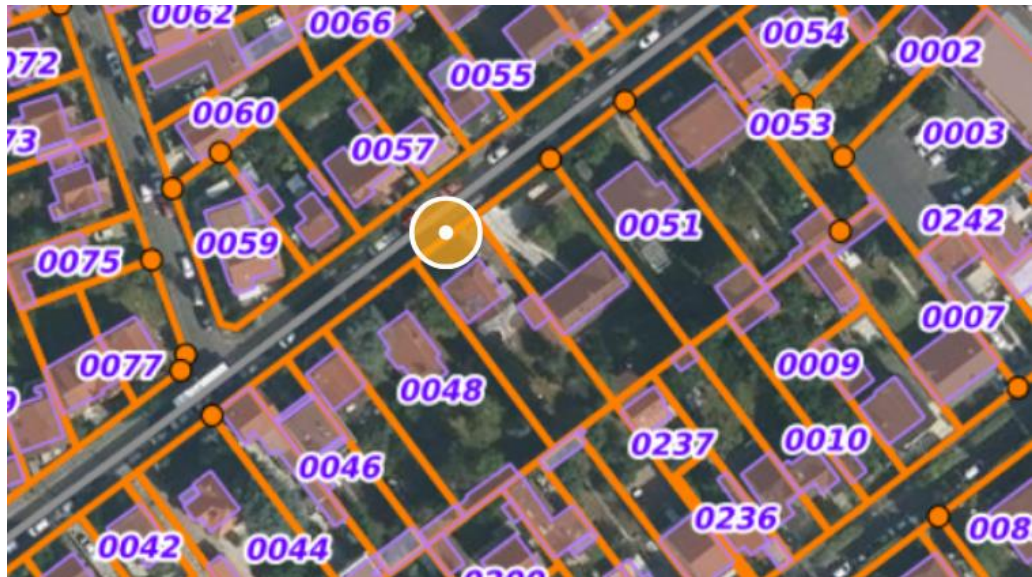
Jardin

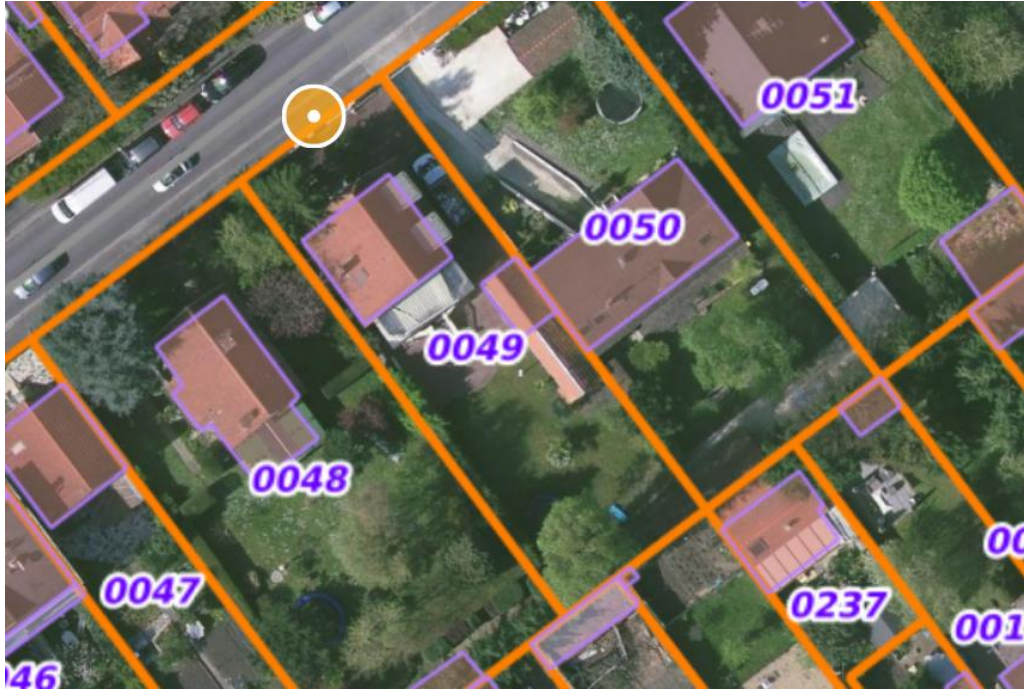
garage

DESIGNATION ACTUELLE :

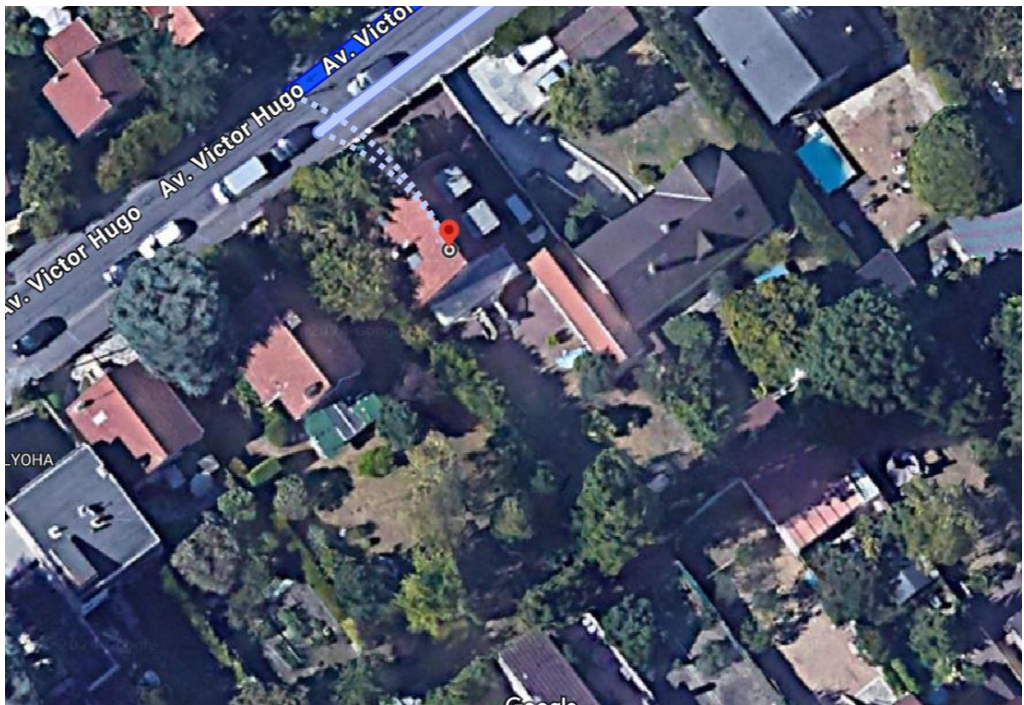
La désignation actuelle est inchangée.

PLAN CADASTRAUX :





VUE SATELLITE :



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'un quartier résidentiel de pavillons.



Situé à cinq minutes à pied de la gare RER SEVRAN/LIVRY-GARGAN ;



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES PAVILLON

Il s'agit d'un pavillon constitué d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.



La pavillon d'un incendie dont le foyer se situait au 1^{er} étage.

Les fenêtres du premier étage marquent les stigmates d'une explosion due au feu.



Une petite courette est aménagée et permet la séparation entre le pavillon et la rue à l'avant du pavillon.

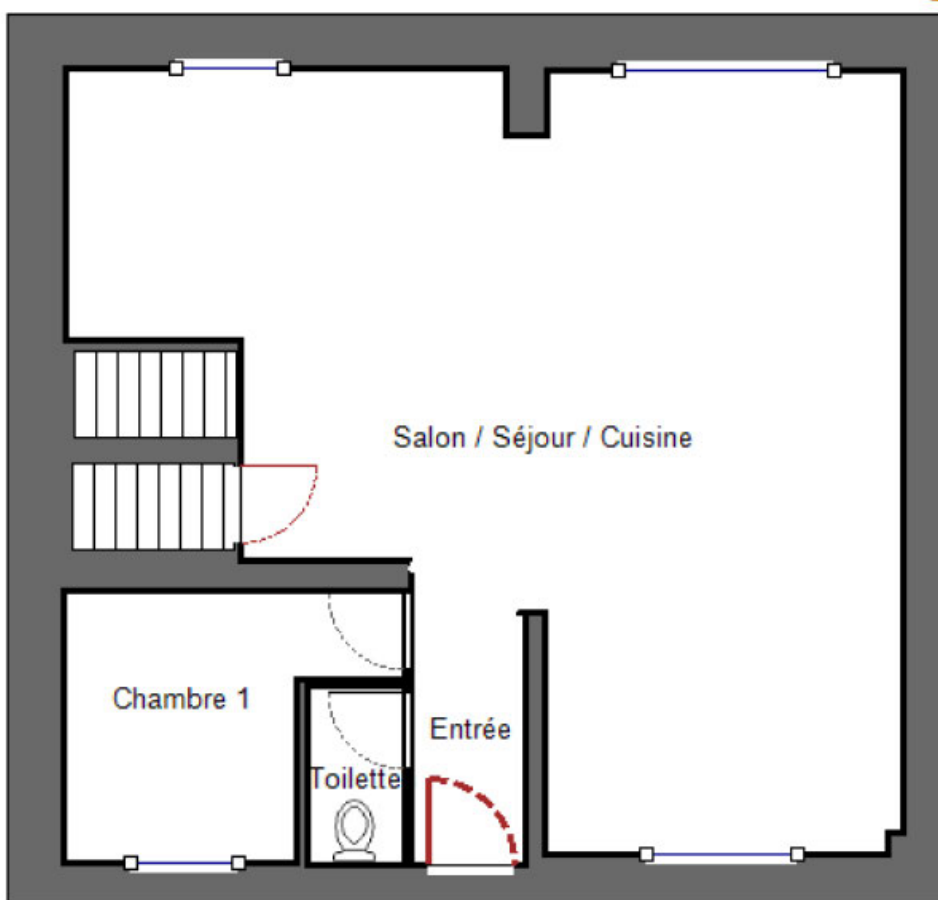


CHAUFFAGE :

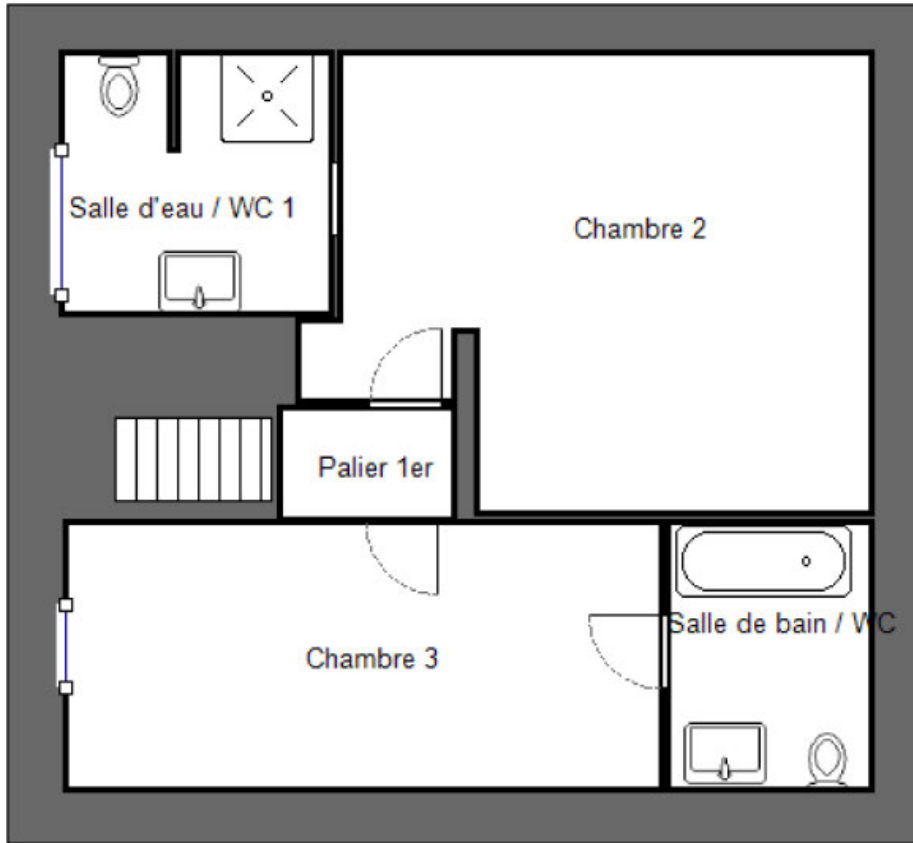
S'agissant du chauffage, il s'agit d'un chauffage tout électrique.

Une pompe à chaleur est installée permettant simplement la climatisation du rez-de-chaussée de l'habitation. Le tout est non fonctionnel à mon passage.

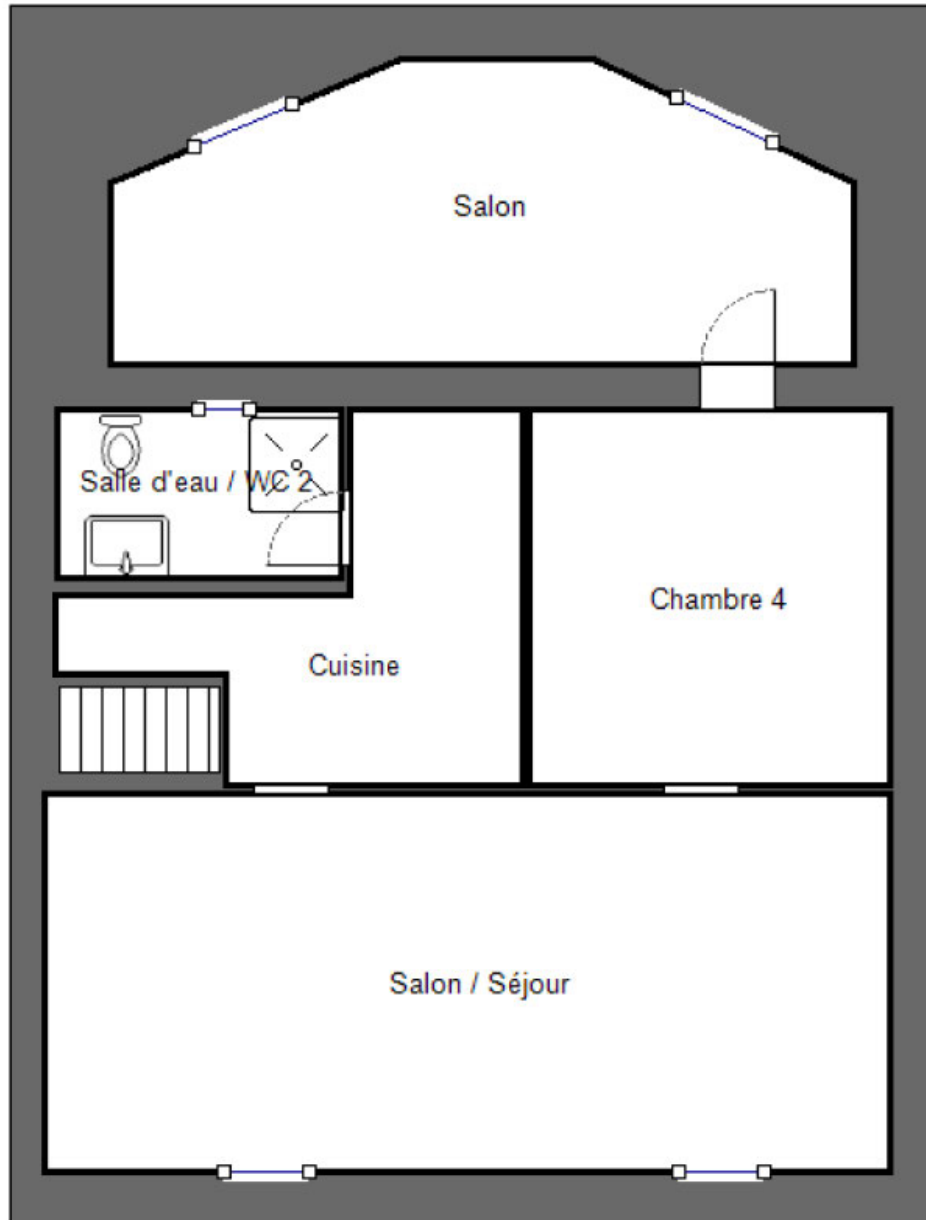
INTERIEURS :

RDC :

1^{er} étage :



SOUS SOL :



ENTREE :

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage moderne, grand dalle noires / gris foncé.



Les murs et le plafond sont en mauvais état.



Références :
10190007

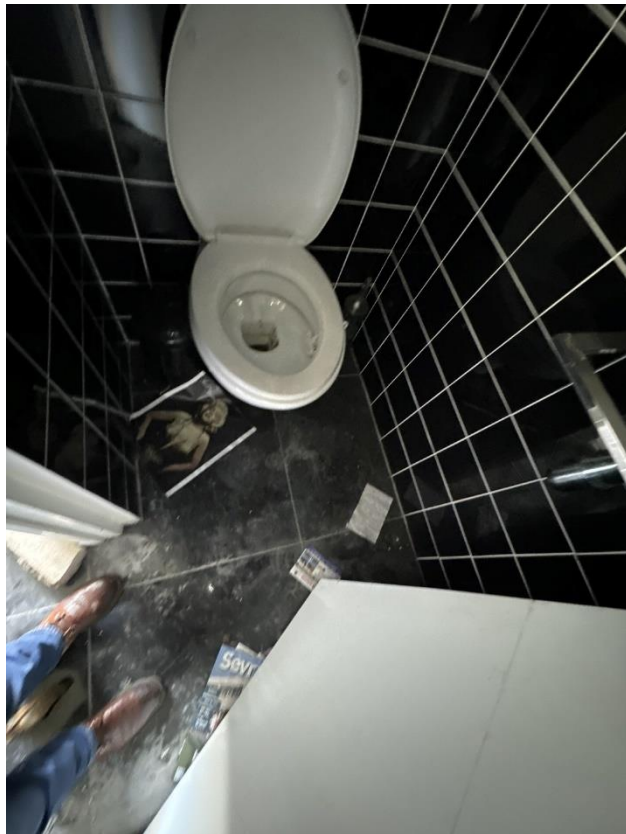
SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



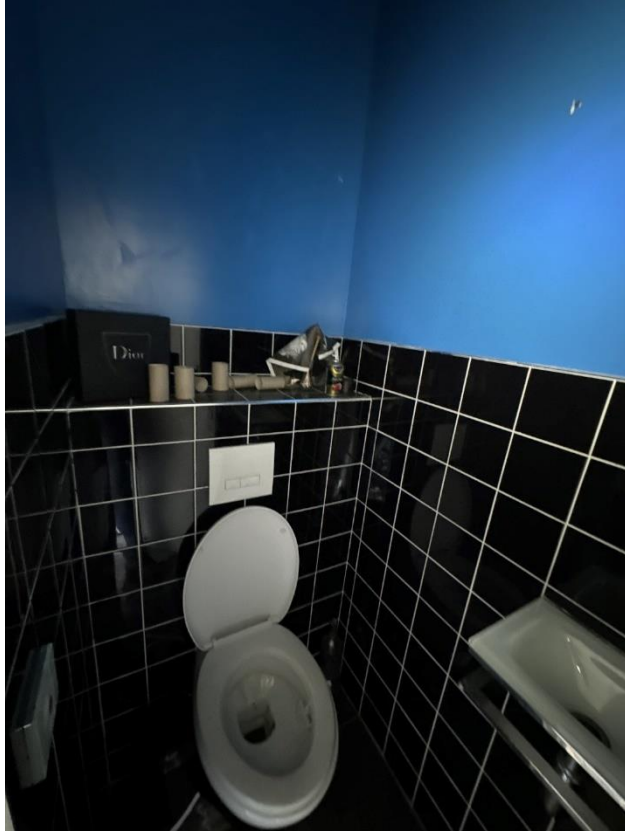
WC – 1^{ère} porte droite :

Il s'agit d'une petite pièce aveugle ne bénéficiant d'aucune ouverture directe vers l'extérieur.

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage moderne, sale, ne présentant pas de dégradation structurelle.



La faïence murale est apposée jusqu'à mi-hauteur des murs. La partie supérieure est peinte. La faïence ainsi que la peinture sont en bon état.



Un WC suspendu est présent.

De même qu'un petit lave-mains.



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



CUSINE et PIECE PRINCIPALE :

Le reste du rez-de-chaussée est constitué d'une cuisine et d'une pièce principale communiquant.

Un plancher constitué de parquet bois est présent. Le parquet est abîmé et gondolé par endroit.

Il est pour partie démonté.



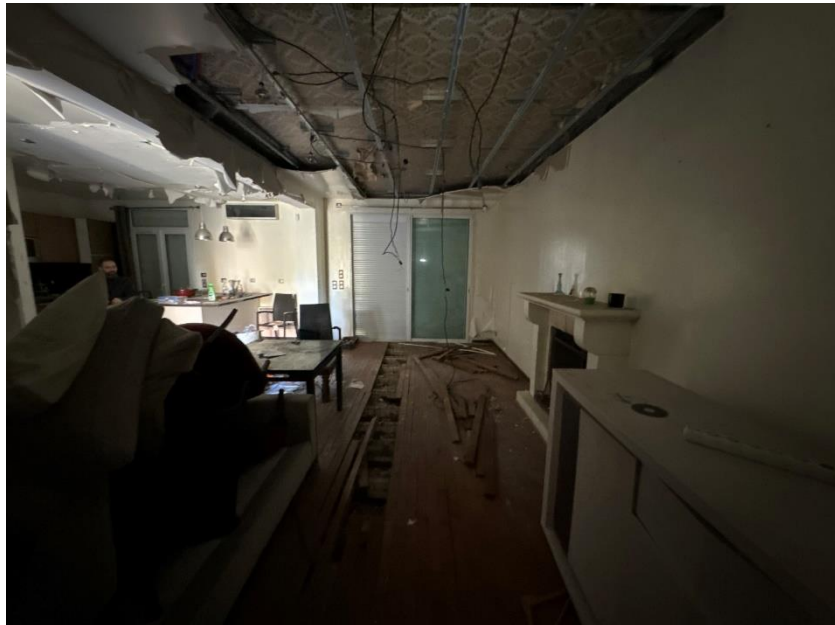
Le plafond est constitué d'un faux plafond qui est partiellement démonté et en mauvais état.

La peinture des murs est en mauvais état.

Une cheminée est présente dans la pièce.

La pièce principale est une pièce traversante qui bénéficie de deux grandes baies vitrées l'une donnant sur la rue, l'autre donnant sur le jardin.

Une pièce traversante bénéficiant d'une exposition Est/Ouest avec un beau potentiel.



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr





Une cuisine ouverte sur la pièce principale est existante.

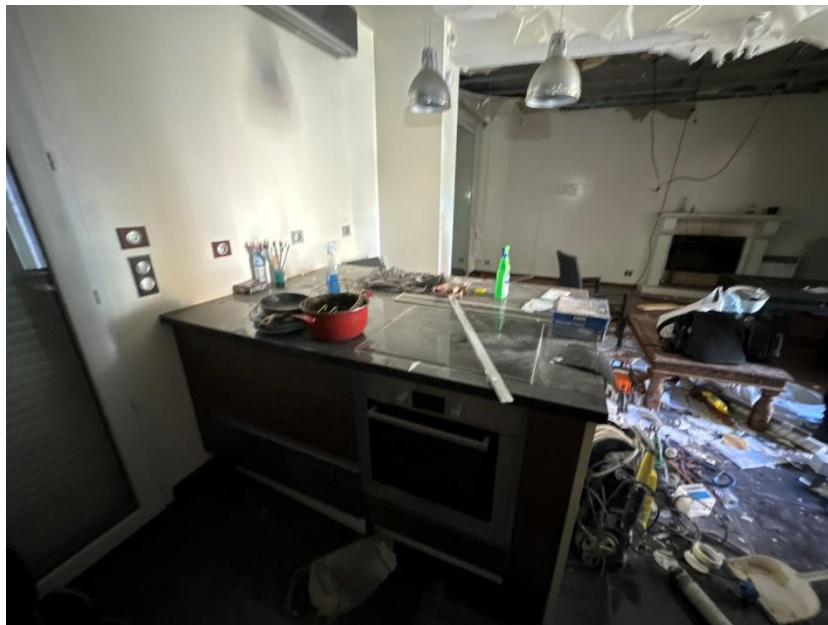
Le sol est en carrelage moderne sans problème structurel.

Les murs sont en mauvais état.

Une cuisine équipée est aménagée sur le mur gauche et laquelle bénéficie d'une porte-fenêtre donnant sur le jardin arrière, exposition Est.



Un bloc central est présent muni d'électroménager.



Le tout est récent, mais soumis à la poussière et en mauvais état d'entretien.

ESCALIER :

Un escalier bois se situe à côté de la cuisine et donne accès à l'étage.



De nombreux débris, déchets d'incendie sont présents dans l'escalier bois verni lequel est dans un mauvais état.



La peinture de la cage d'escalier est recouverte de suie.

CHAMBRE - première pièce droite :

Le sol est en parquet bois qui présente des stigmates d'un incendie.

La pièce bénéficie d'une ouverture sur le jardin, exposition SUD.



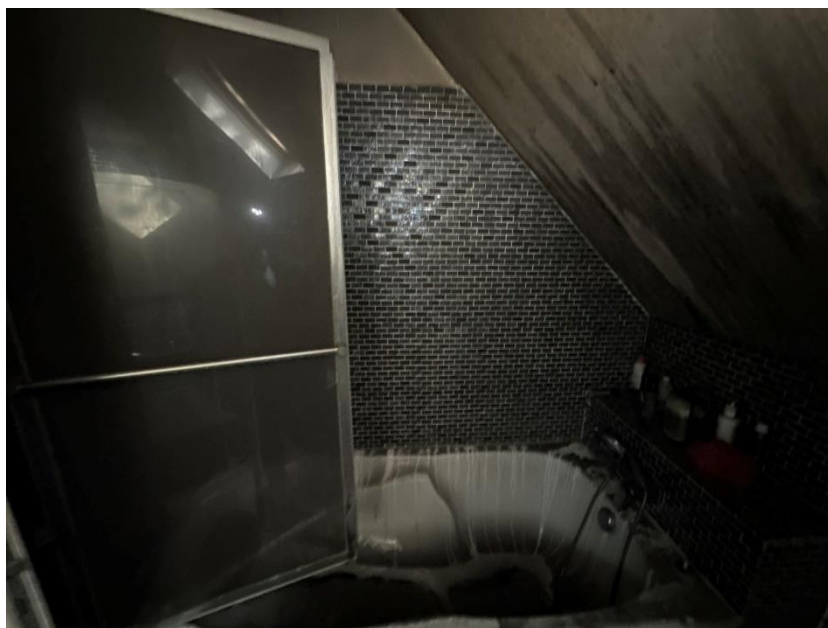
Une petite salle d'eau est attenante et il s'agit d'une pièce qui bénéficie d'une aération naturelle, exposition Nord.



Le sol de la salle d'eau est en parquet lequel a été peu abîmé par l'incendie. Cette pièce a majoritairement été impactée par la poussière et de la suie.

Une baignoire est aménagée au pied du mur gauche.

De la faïence murale récente et manifestement en état convenable est présente aux murs et en périphérie de la baignoire.



Et sur le mur de droite, les WC sont installés ainsi que le lavabo.

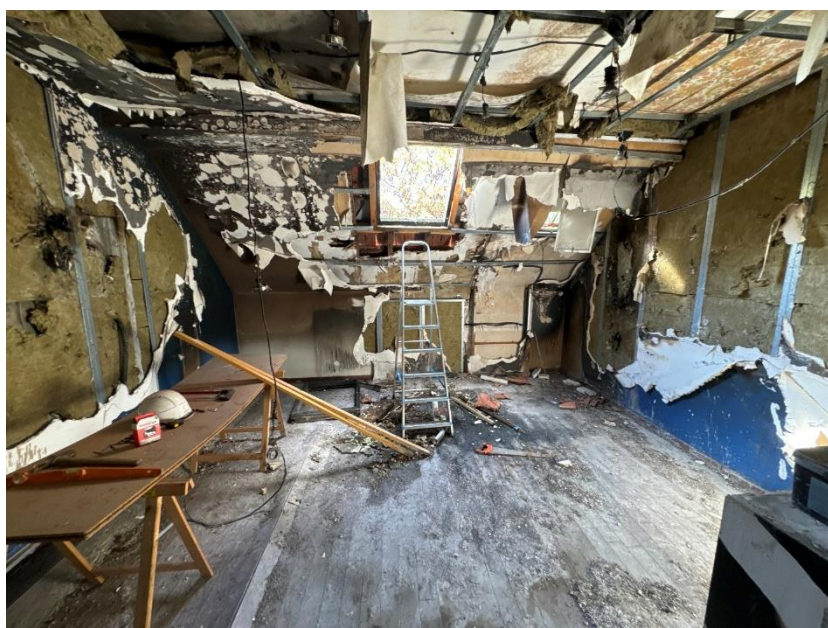


La faïence murale est recouverte de suie, mais ne présente pas de dégradation majeure à première vue.

CHAMBRE à gauche sur le palier :

En haut du palier à gauche, une grande pièce aménagée en cours de travaux, présente sous combles est existante. Laquelle a été ravagée par l'incendie.

Le velux est brûlé et manquant, et est tombé.



La pièce bénéficie d'une exposition Sud.

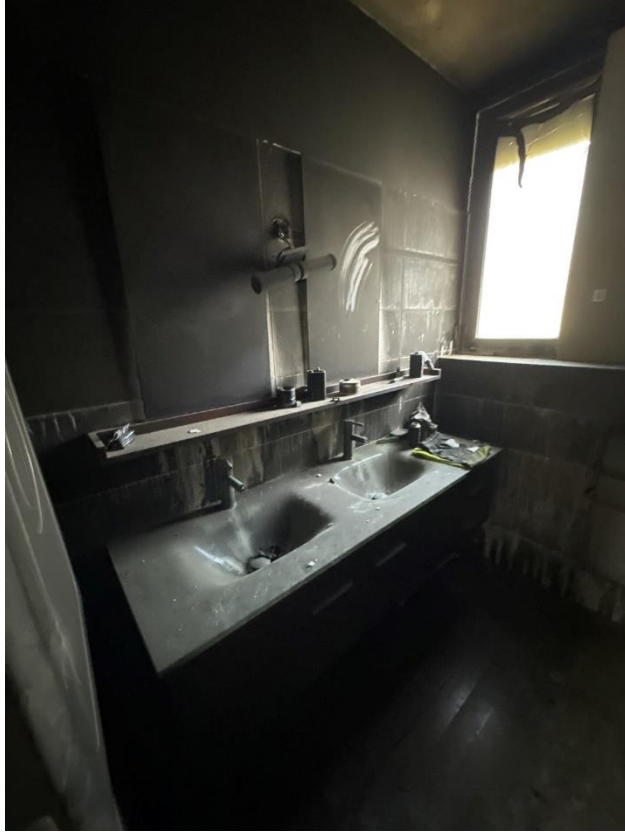
Une salle d'eau attenante était aménagée, laquelle a également été fortement dégradée par l'incendie.

Les fenêtres ont été soufflées par le feu .

Tous les équipements présents dans cette salle d'eau ; lave-linge, sèche-linge, sanitaires sont abîmés...



Les volets extérieurs ont été soufflés par le feu.



Le sol de cette pièce était en parquet. Lequel est gondolé par endroit et manquant à d'autres endroits.



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETTERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



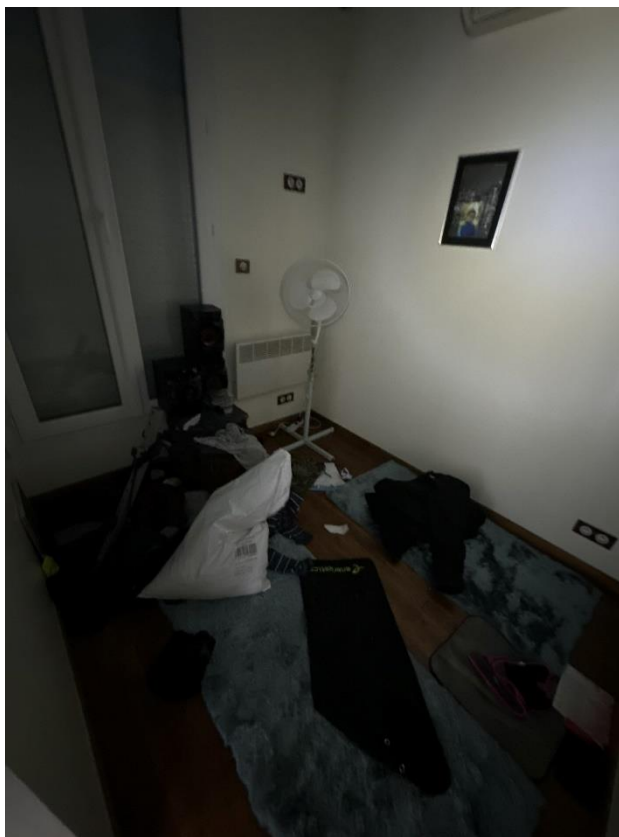
Un système d'aération type VMC a été posé derrière le cloisonnage et est visible dans cette pièce.



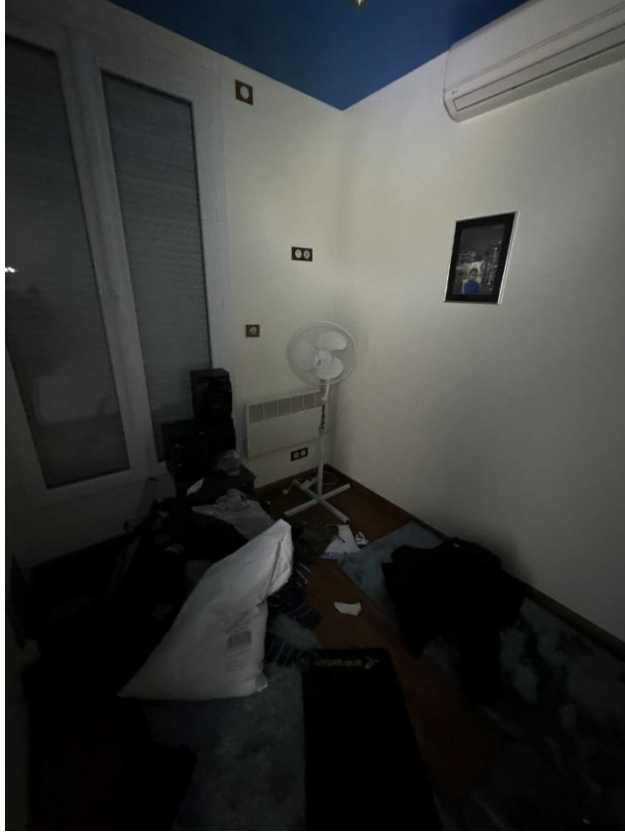
Une petite pièce est existante au rez-de-chaussée, deuxième porte gauche.

CHAMBRE 1 au rez-de-chaussée, deuxième porte gauche :

Le sol de cette pièce est en parquet de bois, type bois exotique.



Les murs sont peints. La peinture des murs est en mauvais état d'usage et d'entretien de même que le plafond.



Une fenêtre châssis PVC, double vitrage est aménagée dans le mur gauche de la pièce, bénéficiant d'une vue sur l'entrée avant de la maison côté rue, d'une exposition Ouest.

SOUS-SOL :

Sous la cage d'escalier menant à l'étage, l'escalier donnant accès au sous-sol est présent. Il s'agit d'un escalier bois et carrelage.



Une première pièce est présente au sous-sol, type Cuisine.



CUISINE – 1^{ère} pièce au bas de l’escalier :

Le sol est en dalles de carrelage. Lesquels sont de confection récente.

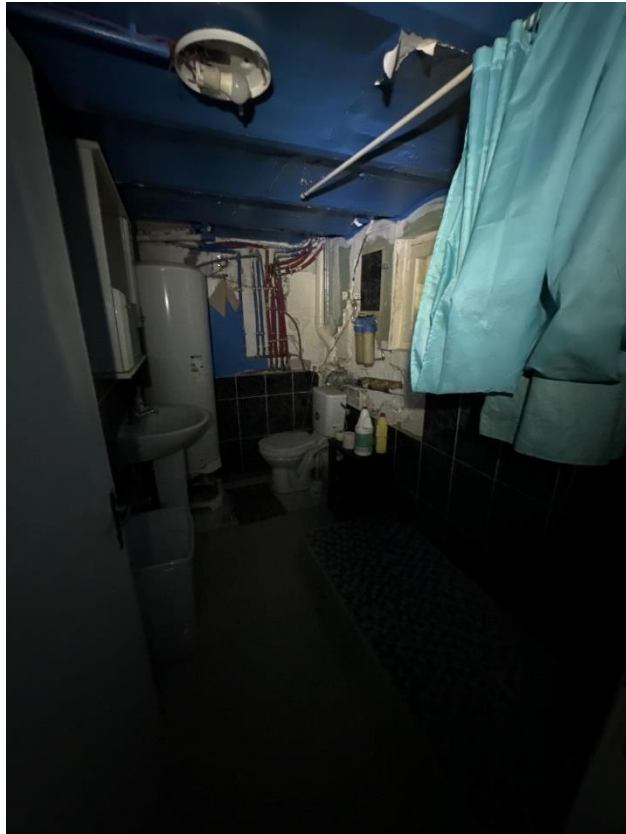
Des meubles de cuisine sont aménagés sans finition.

Les murs sont sales.

Le plafond est constitué des hourdis bois du plancher de l’étage supérieur.



Une petite salle d'eau est aménagée, attenante à cette pièce. Laquelle bénéficie d'une petite ouverture naturelle vers l'extérieur puisqu'il s'agit d'un sous-sol semi-enterré.



Cette pièce bénéficie d'une ouverture donnant sur la pièce adjacente aménagée sous la terrasse du rez de chaussée.



Le sol est carrelage moderne, sans problème structurel mais sale et en mauvais état d'entretien.

De la faïence murale est partiellement posée sur les murs. Il s'agit d'une faïence récente et d'une douche à l'italienne.

Un chauffe-eau électrique est présent. Lequel n'est pas en fonctionnement lors de notre passage.

Et un meuble lavabo est également aménagé.

Le cloisonnement est en cours.

La réfection du chauffage est en cours dans cette pièce.



PIECE ATTENANTE :

Une grande pièce attenante aménagée en sous-sol semi-enterré est présente.

Le tableau électrique est présent dans cette pièce.



La pièce bénéficie de deux ouvertures donnant sur l'Ouest en partie haute des murs.



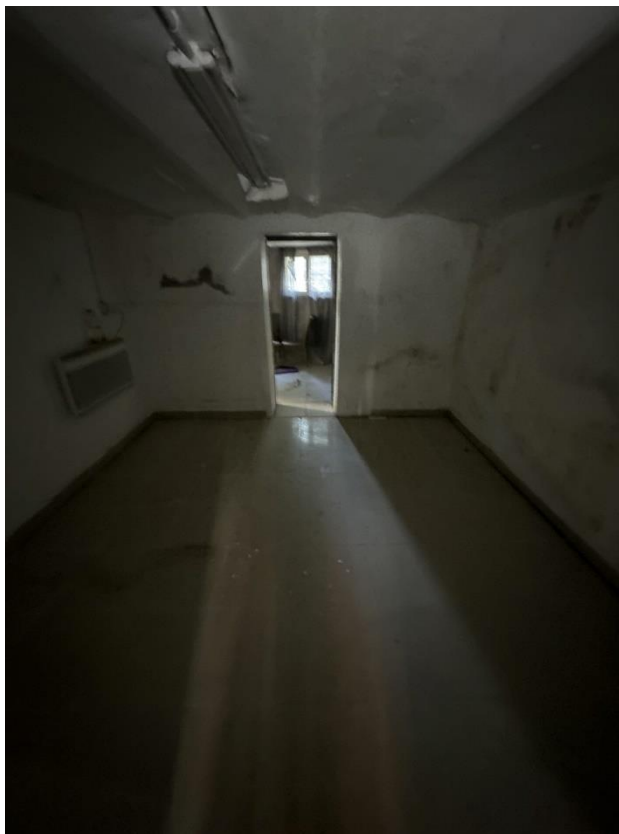
Le sol est en carrelage. Il s'agit pareil, d'un carrelage récent qui pour les parties visibles est en bon état d'entretien.

PIECE N°2 _ sous-sol :

Il s'agit d'une petite pièce de communication.



Une petite pièce traversante qui permet la communication entre la pièce précédemment décrite et le dessous de la terrasse de l'étage supérieur.



Il s'agit d'une petite pièce qui ne bénéficie d'aucune aération naturelle.

Le sol est en carrelage. Ce carrelage est identique au reste du carrelage du sous-sol.

Les murs sont peints. Ils sont recouverts de moisissure et d'humidité.

Le plafond est peint.

PIECE N°3 - sous-sol :

Une troisième pièce est aménagée ici au dos de la salle de bains précédemment décrite au sous-sol.

Le sol est en carrelage.



Les murs sont bruts de revêtement.

Deux fenêtres PVC double vitrage exposition Est permettent une vue sur le jardin.



Le sol est carrelage, pareil, d'un carrelage de conception récente lequel n'est pas entretenu, mais il ne semble pas présenter de défaillance structurelle.

ANNEXE :

Une annexe est existante derrière le pavillon dans le jardin.



Le ravalement extérieur de l'annexe est en bon état.

Je pénètre dans l'annexe laquelle est fermée par une porte PVC doublée dont la serrure est déjà cassée.





Une forte odeur d'humidité est présente dans cette annexe.

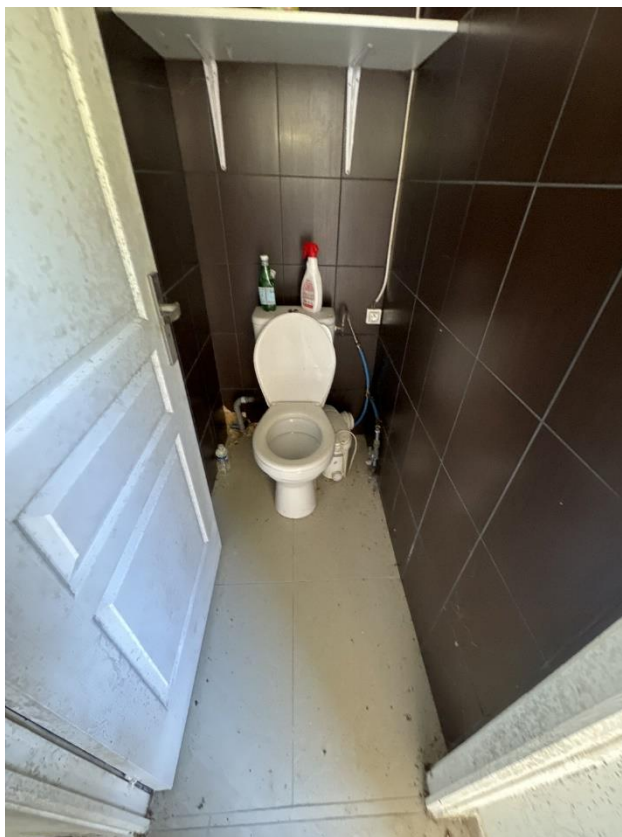
Dans le couloir WC, la salle d'eau et la cuisine.

Un sol type carrelage est apposé.

Le reste des pièces au niveau du sol est brut de tout revêtement.

WC : première porte droite :

Un WC est aménagé et présent, fonctionnant sur un système de sanibroyeur.



Le carrelage au sol est de conception récente, de même que la faïence murale. Le tout est en mauvais état d'entretien et de la moisissure est présente partout.



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr





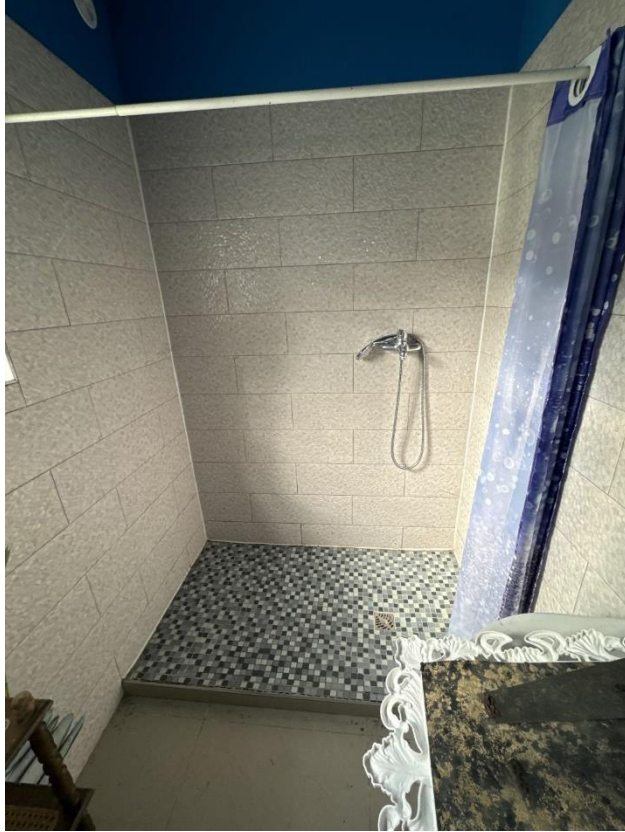
Un sous-tableau électrique dans les WC.

SALLE D'EAU - pièce droite :

Le sol est en carrelage lequel est de conception récente en mauvais état d'entretien.

La faïence murale est apposée sur les murs presque quasi jusqu'en haut des plafonds.

Au niveau de l'angle formé entre le mur fond droit et face, une douche à l'italienne est aménagée.



La faïence murale est existante partout en périphérie laquelle est en bon état si ce n'est qu'elle est sale et recouverte de poussière.



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr

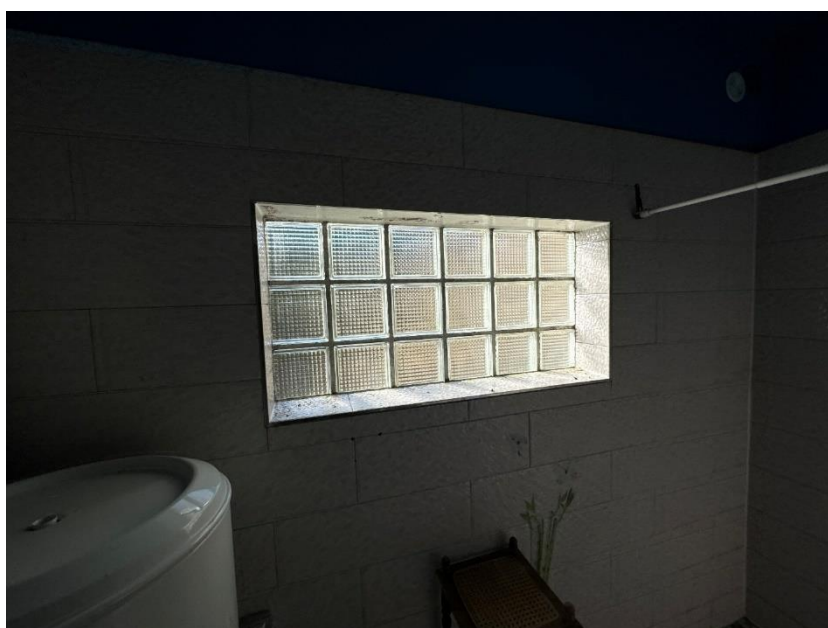


Un lavabo est présent sur le mur fond.

Un ballon d'eau chaude électrique est présent dans la pièce.



La pièce ne bénéficie d'aucune aération naturelle puisqu'il s'agit d'une simple ouverture constituée de pavés de verre.



ENTREE :

Des placards sont aménagés dans le couloir d'entrée.



Les murs sont recouverts de moisissures.

Une partie du faux plafond est cassée.

COIN CUISINE :

Le coin cuisine semble être en travaux, en cours de réaménagement.



Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage identique de conception récente en bon état. Une dalle de carrelage est cassée à l'angle du bar constituant les séparations avec la pièce principale.



La pièce ne bénéficie d'aucune aération naturelle.

Une hotte aspirante est installée.

Elle bénéficie simplement de la fenêtre et de l'ouverture de la pièce adjacente.

Le plafond au-dessus de la cuisine est en cours d'effondrement.



PIECE PRINCIPALE :

Le sol est nu de tout revêtement. Il s'agit d'un ancien revêtement en parquet.



Les murs sont intégralement recouverts de moisissures de même que le plafond.

Une fenêtre, châssis PVC double vitrage est aménagé dans le mur droit, exposition Sud, munie de volets roulants extérieurs. Le tout est électrique et ne peut être testé.



CHAMBRE ADJACENTE :

Le sol de la chambre est nu de tout revêtement puisqu'il s'agit d'un ancien parquet.

Les murs sont habillés de papiers peints lesquels sont revêtus de moisissures de même que le plafond.



La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre aménagée dans le mur face donnant sur le jardin, exposition Est.



Et d'une fenêtre aménagée dans le mur droit donnant également sur le jardin, exposition Sud.



EXTERIEURS :

ARRIERE DU PAVILLON :



Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr





TERRASSE :

Le pavillon bénéficie d'une terrasse surélevée à l'arrière, couverte d'une structure aluminium PVC. Il s'agit d'une terrasse en arc de cercle laquelle est communicante avec la pièce principale et la cuisine.





JARDIN ARRIERE :

Un jardin arriere est séparé du voisin, est existant.



IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Le logement est vide de tout occupant à la suite de l'incendie de celui-ci.

V DIAGNOSTICS

Il doit être procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à [REDACTED] visé par la procédure de saisie immobilière.

Aussi en ma présence, la société **BC2E, Diagnostiqueur**, procède aux diagnostics suivants :

- Certificat surface
- Diagnostic plomb
- Diagnostic électrique
- Diagnostic amiante
- Diagnostic DPE,
- Etat des risques et pollutions (ERP).

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 et quinze minutes 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 57 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	438.32
TRANSPORT	9.40
VACATION ART. A444-18	148.8
HT	596.86
TVA 20,00 %	119.30
TTC	715.82



ANNEXE DOSSIER DIAGNOSTICS

Références :
10190007

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr

