

Jean-Luc BOURDIEC
COMMISSAIRE DE JUSTICE

titulaire du certificat de spécialisation
ADMINISTRATION JUDICIAIRE DE LA PREUVE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



SAS François LIEURADE et Marie-Pierre LIEURADE
Commissaires de Justice associés

OFFICE de SARCELLES
18 Rue Parmentier
95300 SARCELLES

OFFICE de MONTFERMEIL
19 Avenue Marcel Dassault
93370 MONTFERMEIL

Me BOURDIEC – bourdiec@commissaire-justice.fr - 06 99 90 09 09

Et les soixante quinze/millièmes (75/1000èmes) des parties communes.

LOT NUMERO SEPT (7)

Groupe A - Au sous-sol, une CAVE

Et les sept/millièmes (7/1000èmes) des parties communes.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

JE, Maître Jean-Luc BOURDIEC, Commissaire de Justice associé de la SAS François LIEURADE et Marie-Pierre LIEURADE, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de SARCELLES (Val d'Oise) 18, Rue Parmentier, soussigné,

JE ME SUIS RENDU CES JOURS INDIQUÉS CI-DESSUS :

1, Avenue Victor Hugo

95400 VILLIERS LE BEL

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Abdirazek AYARI, serrurier,
Monsieur [REDACTED] [REDACTED] POLICE MUNICIPALE.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

1. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS	3
1.1. Opérations préalables	3
1.2. Description des lieux	3
2. INFORMATIONS GÉNÉRALES	3
2.1. Localisation des biens	3
2.2. Informations sur la ville	3
2.3. Vues générales	5
2.4. Conditions d'occupation	7
2.5. Superficie	7
2.6. Diagnostics	7
2.7. Observations générales	7

3. DESCRIPTION DES LIEUX	7
3.1. APPARTEMENT	7
3.2. SALLE D'EAU	10
3.3. CHAMBRE	12
3.4. PARTIES COMMUNES ET CAVE	15

1. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS

1.1. Opérations préalables

Outre le commandement signifié à sa personne, j'ai écrit à la partie saisie pour l'inviter à entrer en contact avec mon étude. Cette lettre est restée sans réponse.

Sur place, personne ne répond à mes appels. J'ai dû faire procéder à l'ouverture forcée de la porte palière.

1.2. Description des lieux

Les biens saisis sont constitués :

- d'un appartement situé au premier étage d'une copropriété (lot n°1)
- d'une cave en sous-sol de la copropriété (lot n°6)

Le tout, plus amplement décrit ci-après.

2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

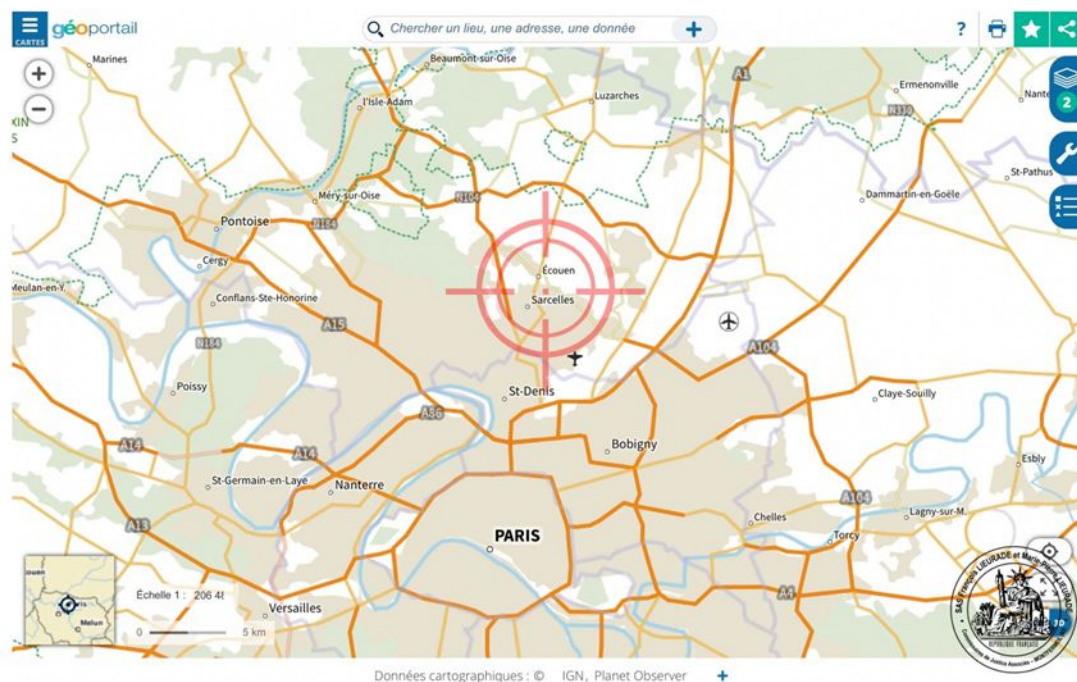
2.1. Localisation des biens

Les biens sont situés commune de VILLIERS LE BEL (Val d'Oise), dans le quartier Est de la ville dit « Les Charmettes », non loin d'une école, de parcs, des transports en commun, des services publics et de tous commerces.

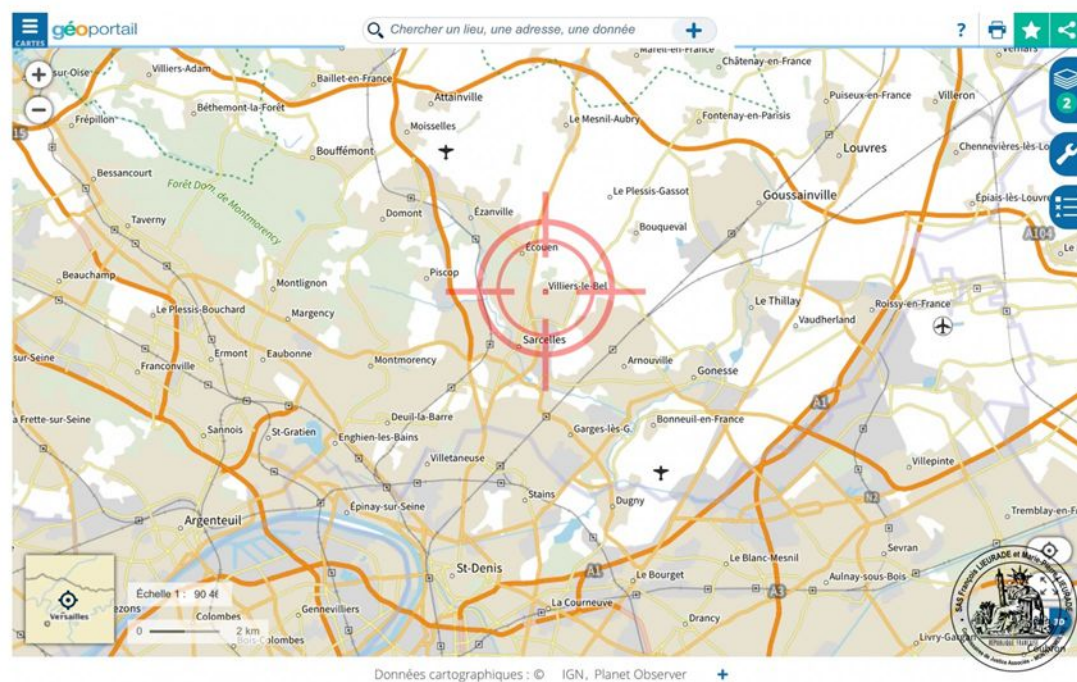
2.2. Informations sur la ville

La commune de VILLIERS LE BEL se trouve dans le sud-est du département du Val d'Oise. Elle est située à 36 km de CERGY PONTOISE (préfecture) et à 4,5 km de SARCELLES (sous-préfecture).

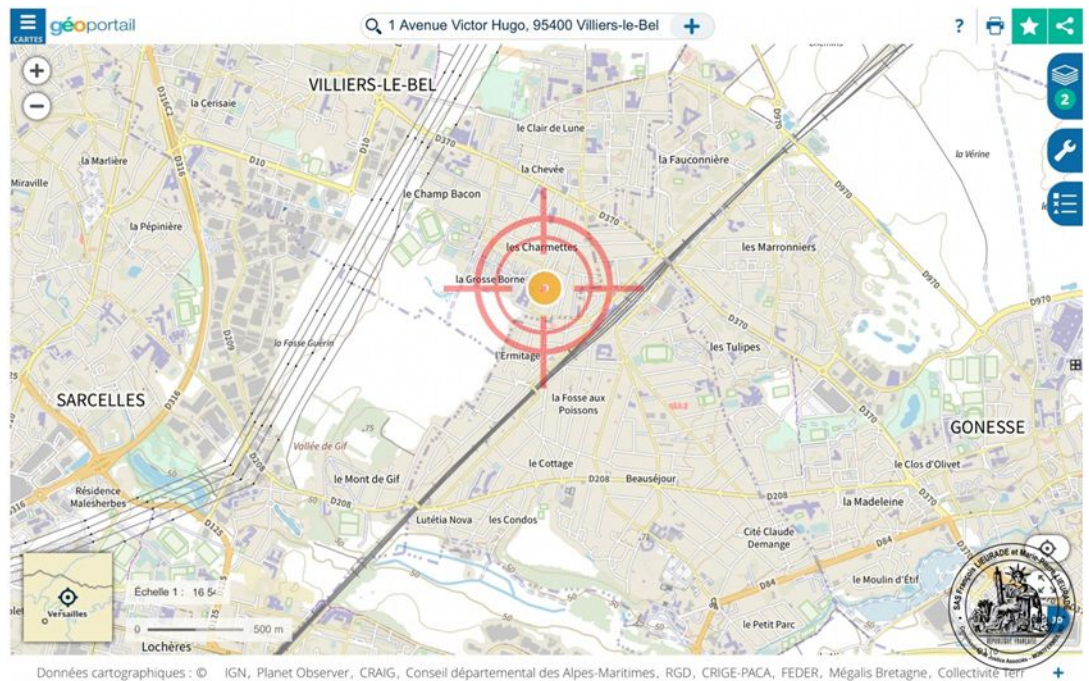
Il s'agit d'une ville de 30.000 habitants environ, comprenant tous commerces et services publics.



Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (04/03/2026 22:04:35)



Photographie n°2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (04/03/2026 22:05:11)



Photographie n°3. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr) (04/03/2026 22:06:32)

2.3. Vues générales



Photographie n°4. prise par le commissaire de justice (23/02/2026 15:17:16)

GPS : Latitude=48.99516, Longitude=2.41149, Altitude=72.09 m,

Précision verticale=4.25m, Précision horizontale=0.00m, Heure GMT=2026-02-23 14:17:16.



Photographie n°5. prise par le commissaire de justice (23/02/2026 15:17:22)

GPS : Latitude=48.99519, Longitude=2.41143, Altitude=71.65 m,

Précision verticale=3.90m, Précision horizontale=0.00m, Heure GMT=2026-02-23 14:17:22.



Photographie n°6. prise par le commissaire de justice (23/02/2026 15:17:31)

GPS : Latitude=48.99520, Longitude=2.41141, Altitude=71.58 m,

Précision verticale=3.84m, Précision horizontale=0.00m, Heure GMT=2026-02-23 14:17:30.



Photographie n°7. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 13:50:33)

GPS : Latitude=48.99514, Longitude=2.41154, Altitude=72.76 m, Angle:218.88°

Précision verticale=3.91m, Précision horizontale=4.03m, Heure GMT=2026-03-10 12:50:33.

2.4. Conditions d'occupation

Les biens sont inoccupés (et inhabitables).

2.5. Superficie

Les superficies seront précisées dans le dossier de diagnostics techniques.

2.6. Diagnostics

Le dossier de diagnostics techniques sera réalisé ultérieurement.

2.7. Observations générales

Les biens (appartement et parties communes) sont en mauvais état général et d'entretien.

Les fenêtres sont en bois, simple vitrage, endommagées dans la cuisine.

De toute évidence, des travaux ont été commencés mais n'ont pas été terminés : les équipements sanitaires sont déposés. En l'état, le logement est inhabitable.

La copropriété est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

3. DESCRIPTION DES LIEUX

3.1. APPARTEMENT

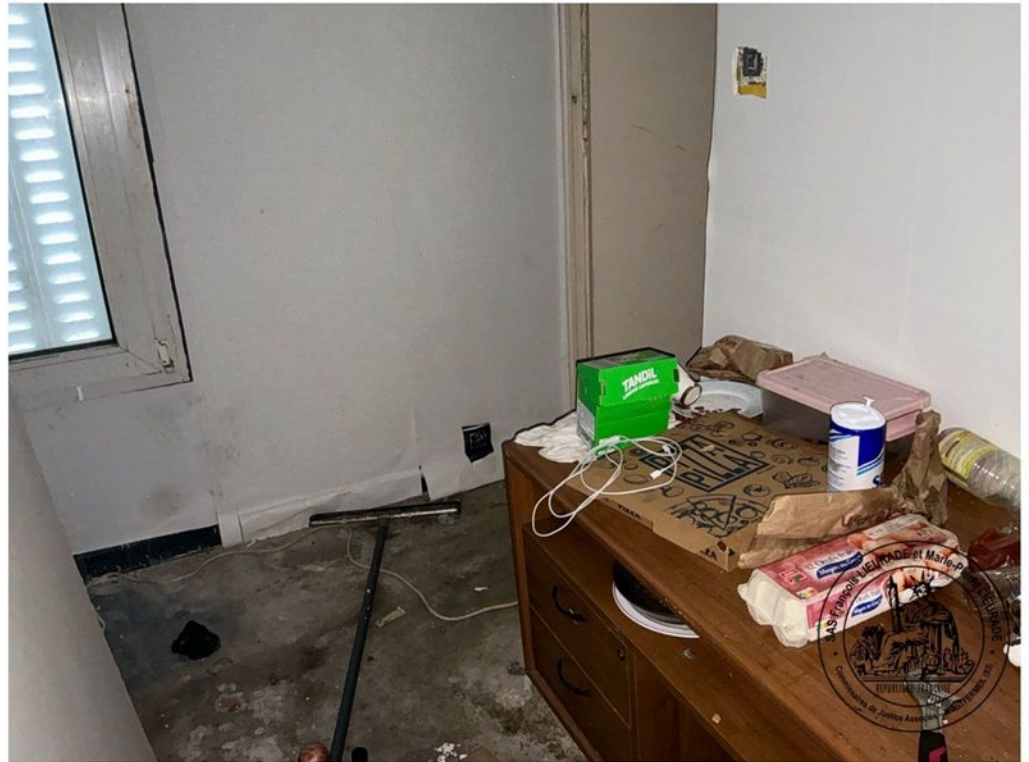
L'accès au logement se fait par une porte donnant sur une pièce avec salle d'eau à gauche, et coin

cuisine à gauche en façade.

Le sol est à l'état brut. Les murs sont sales, en partie en placoplâtre présentant des moisissures, le tout en mauvais état.

Dans le coin cuisine, les équipements sont déposés : évier, ballon d'eau chaude.

L'alimentation en électricité est coupée : il n'a pas été possible de tester les équipements qui, de toute évidence, ne sont pas fonctionnels.



Photographie n°8. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:07:36)

GPS : Latitude=48.99522, Longitude=2.41134, Altitude=71.41 m, Angle:59.85°

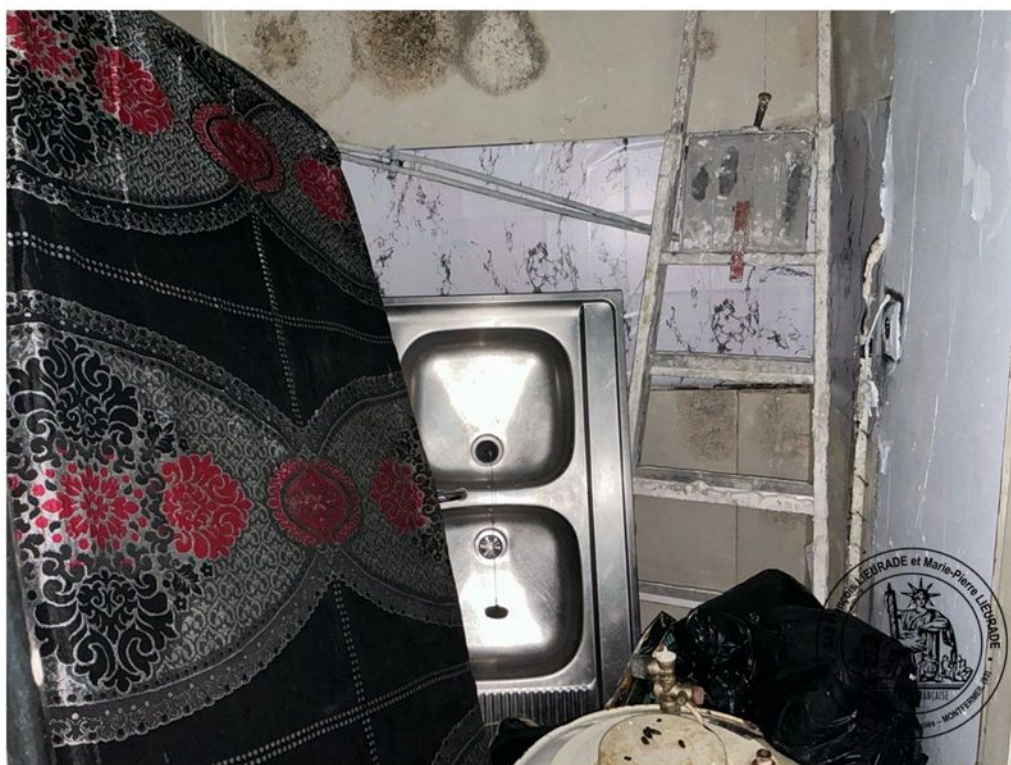
Précision verticale=12.77m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:07:36.



Photographie n°9. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:07:44)

GPS : Latitude=48.99522, Longitude=2.41137, Altitude=70.15 m, Angle:293.07°

Précision verticale=12.73m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:07:43.



Photographie n°10. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:07:49)

GPS : Latitude=48.99522, Longitude=2.41143, Altitude=70.09 m, Angle:293.07°

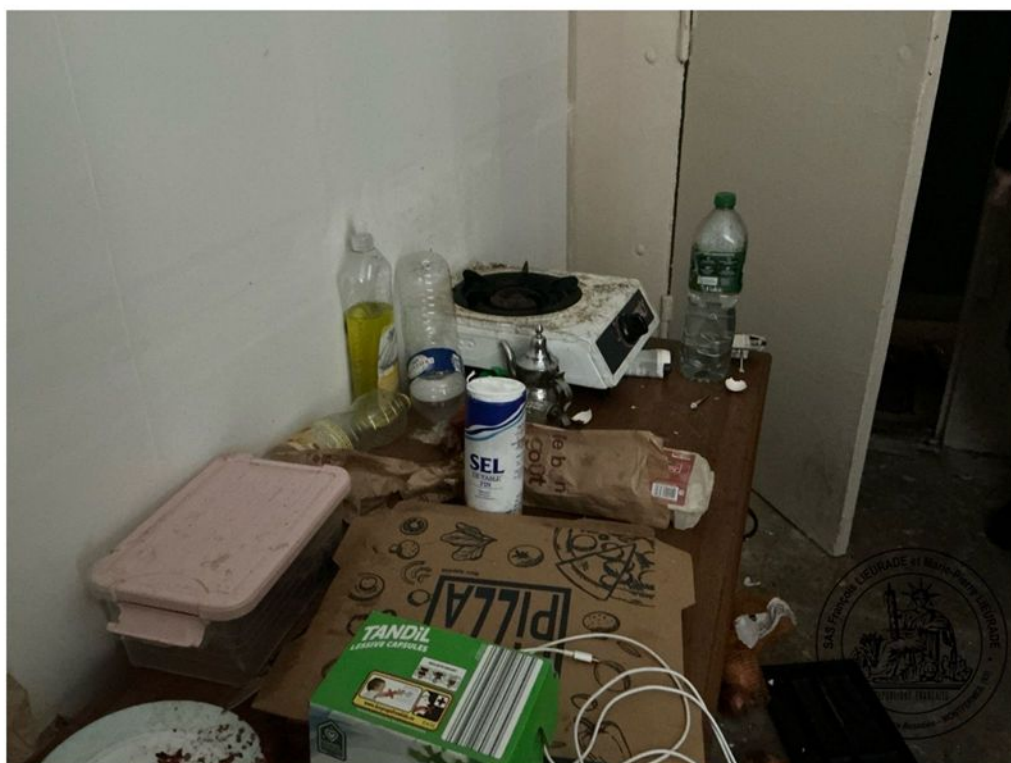
Précision verticale=8.90m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:07:48.



Photographie n°11. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:07:54)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41120, Altitude=69.99 m, Angle:303.82°

Précision verticale=5.69m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:07:53.



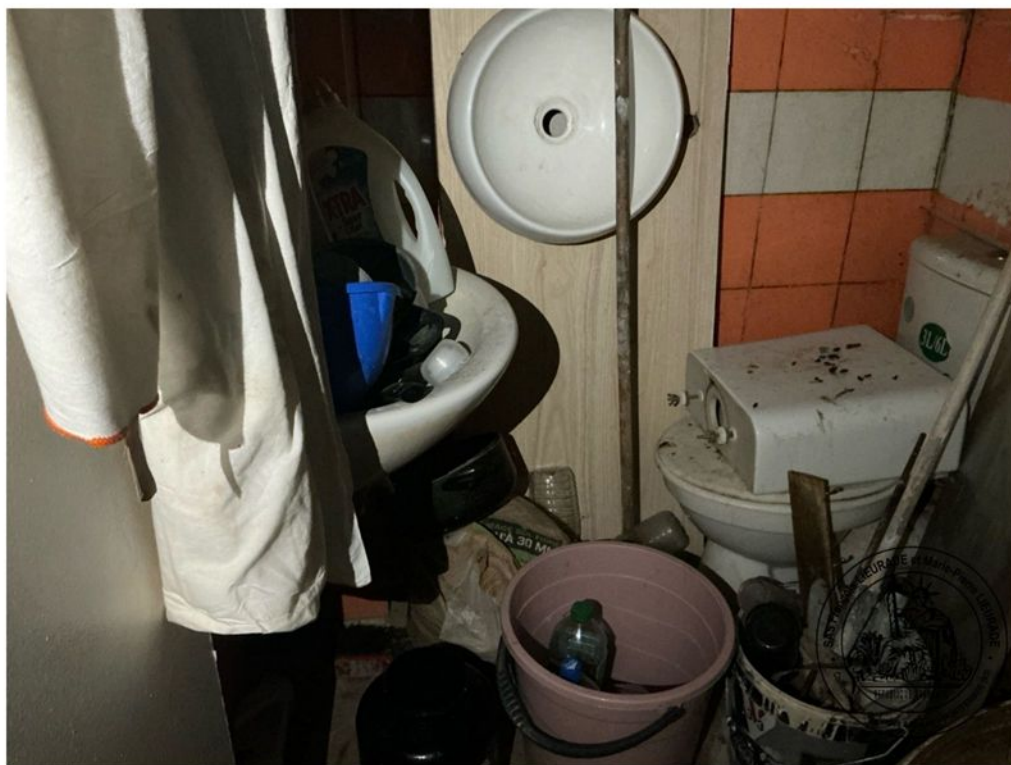
Photographie n°12. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:07:58)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41115, Altitude=69.92 m, Angle:191.12°

Précision verticale=8.49m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:07:57.

3.2. SALLE D'EAU

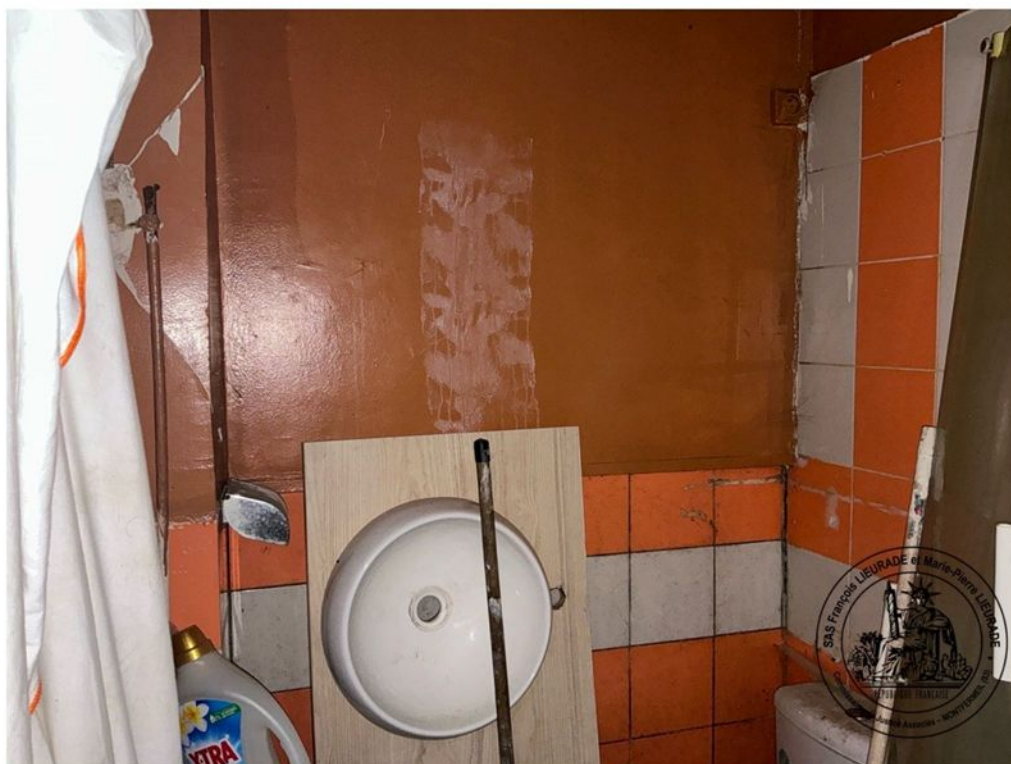
Il s'agit d'une pièce faite de plaque de plâtre. Sol à l'état brut ; équipements déposés (à l'exception de la cabine de douche).



Photographie n°13. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:20)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41133, Altitude=70.65 m, Angle:307.23°

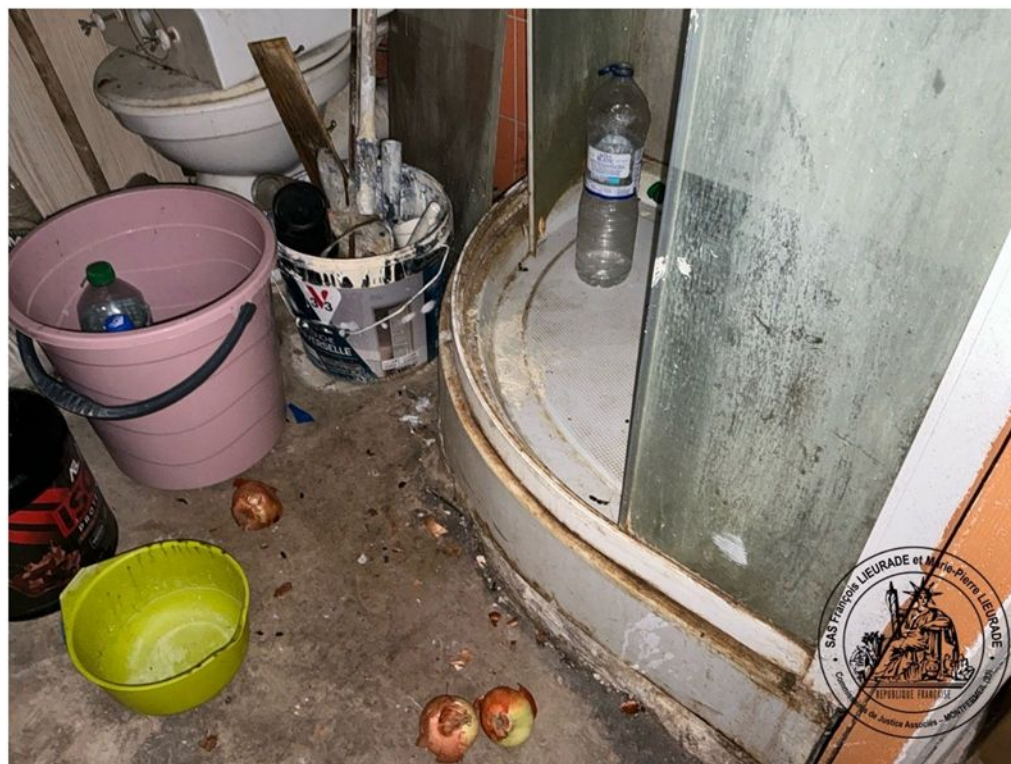
Précision verticale=22.45m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:19.



Photographie n°14. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:24)

GPS : Latitude=48.99522, Longitude=2.41135, Altitude=70.65 m, Angle:317.79°

Précision verticale=37.16m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:23.



Photographie n°15. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:33)

GPS : Latitude=48.99526, Longitude=2.41118, Altitude=70.64 m, Angle:344.57°

Précision verticale=30.22m, Précision horizontale=8.15m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:32.



Photographie n°16. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:41)

GPS : Latitude=48.99523, Longitude=2.41139, Altitude=70.63 m, Angle:257.19°

Précision verticale=39.46m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:40.

3.3. CHAMBRE

État visible sur les photographies ci-dessous.



Photographie n°17. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:50)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41140, Altitude=70.64 m, Angle:150.65°

Précision verticale=55.32m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:45.



Photographie n°18. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:08:56)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41140, Altitude=70.64 m, Angle:171.30°

Précision verticale=55.32m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:45.



Photographie n°19. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:09:02)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41140, Altitude=70.64 m, Angle:114.39°

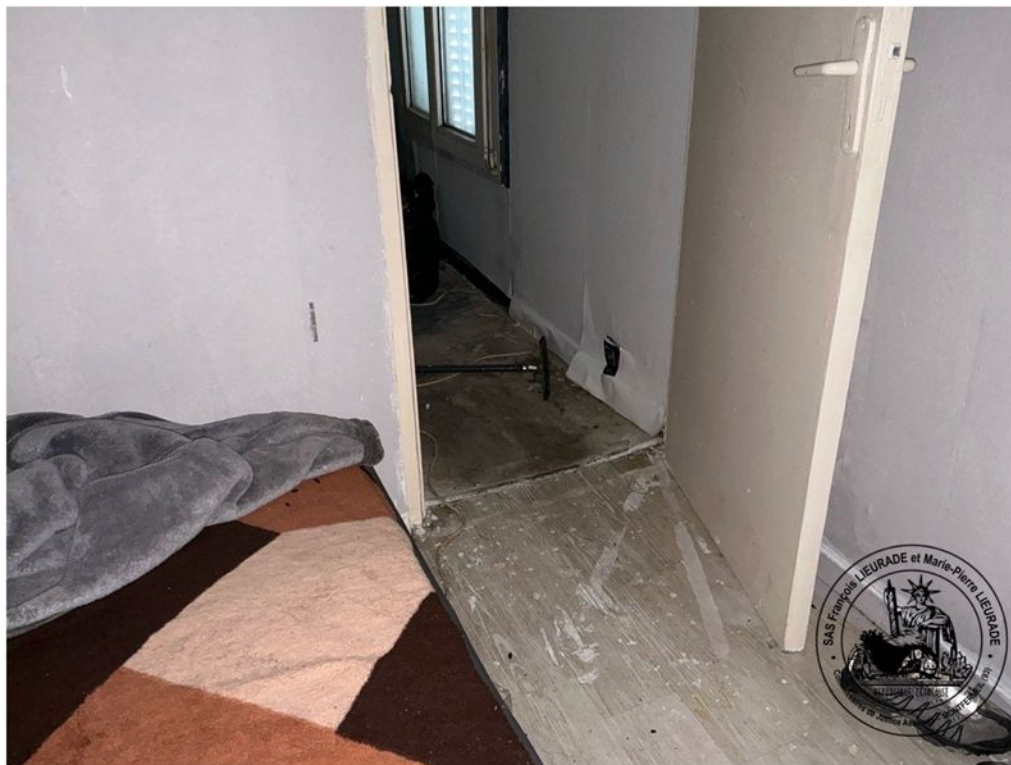
Précision verticale=55.32m, Précision horizontale=3.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:08:45.



Photographie n°20. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:09:06)

GPS : Latitude=48.99558, Longitude=2.41082, Altitude=71.37 m, Angle:81.75°

Précision verticale=55.17m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:09:05.



Photographie n°21. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:09:14)

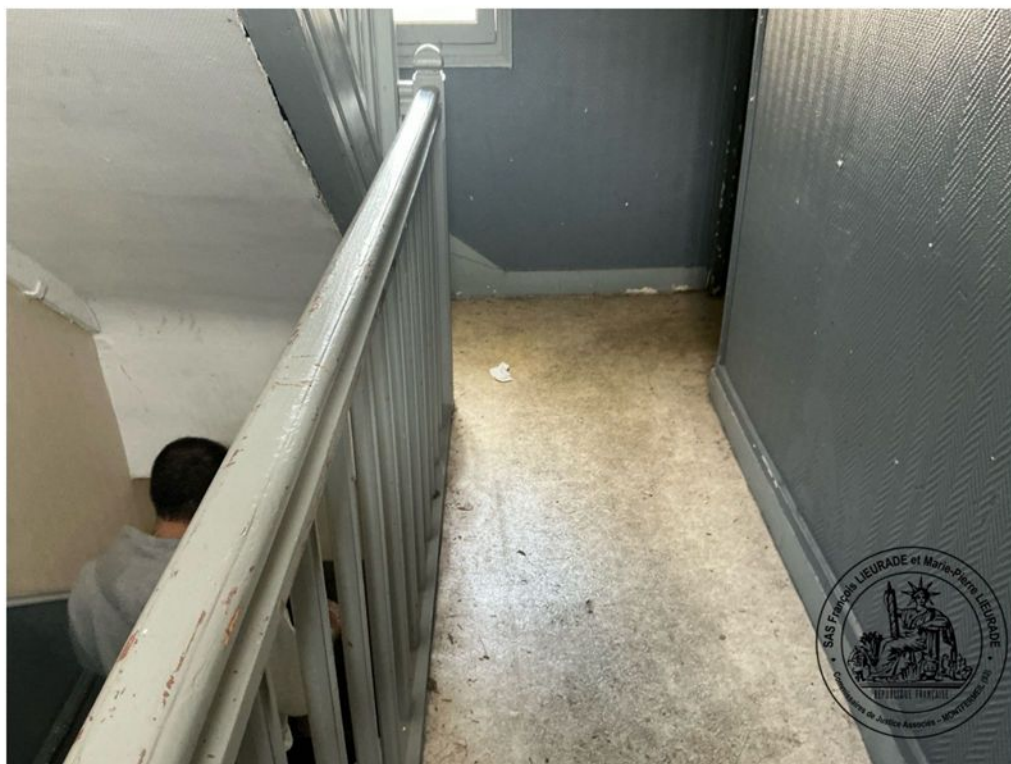
GPS : Latitude=48.99551, Longitude=2.41099, Altitude=71.38 m, Angle:315.29°

Précision verticale=25.64m, Précision horizontale=4.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:09:13.

3.4. PARTIES COMMUNES ET CAVE

Les parties communes et l'extérieur sont encombrés, sales, présentant un défaut d'entretien chronique.

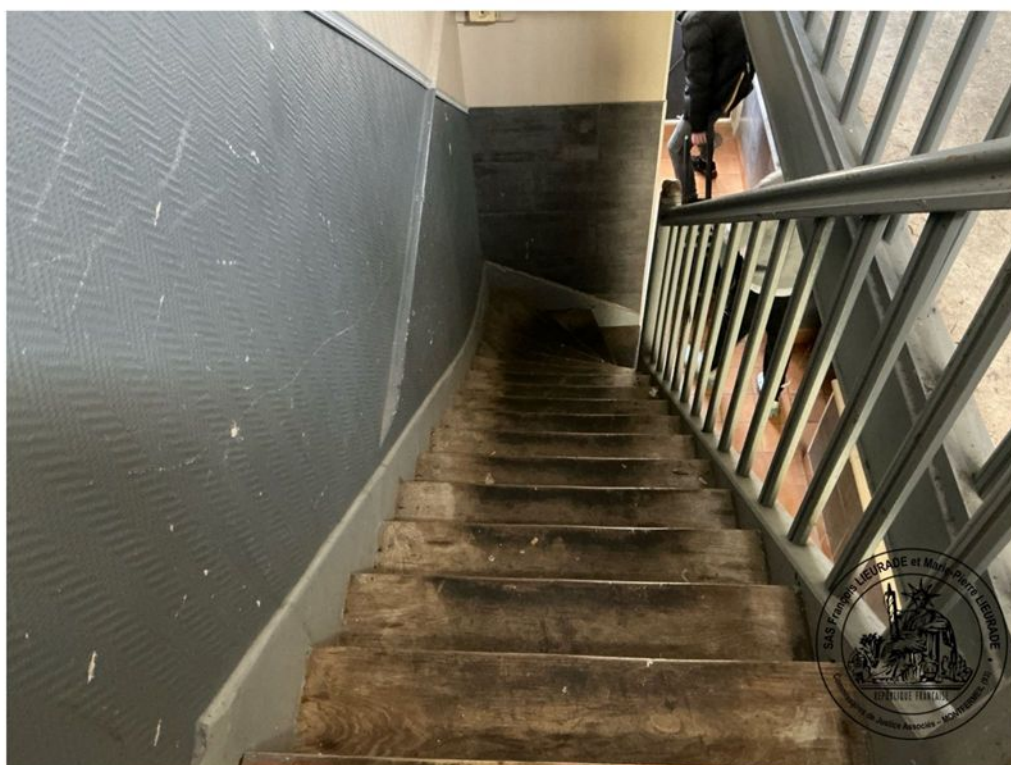
À noter la présence de fissures significatives en façade de l'immeuble.



Photographie n°22. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:13:57)

GPS : Latitude=48.99532, Longitude=2.41119, Altitude=72.14 m, Angle:21.43°

Précision verticale=44.05m, Précision horizontale=57.06m, Heure GMT=2026-03-10 13:13:39.



Photographie n°23. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:06)

GPS : Latitude=48.99532, Longitude=2.41119, Altitude=72.14 m, Angle:16.50°

Précision verticale=44.05m, Précision horizontale=57.06m, Heure GMT=2026-03-10 13:13:39.



Photographie n°24. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:21)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41147, Altitude=71.34 m, Angle:290.04°

Précision verticale=24.65m, Précision horizontale=32.21m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:20.



Photographie n°25. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:25)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41149, Altitude=71.35 m, Angle:0.88°

Précision verticale=15.79m, Précision horizontale=30.00m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:23.



Photographie n°26. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:42)

GPS : Latitude=48.99524, Longitude=2.41142, Altitude=72.07 m, Angle:223.47°

Précision verticale=3.21m, Précision horizontale=4.03m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:42.



Photographie n°27. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:46)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41142, Altitude=71.87 m, Angle:178.96°

Précision verticale=4.39m, Précision horizontale=4.03m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:46.



Photographie n°28. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:49)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41142, Altitude=71.58 m, Angle:163.02°

Précision verticale=4.27m, Précision horizontale=4.03m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:49.



Photographie n°29. prise par le commissaire de justice (10/03/2026 14:14:54)

GPS : Latitude=48.99525, Longitude=2.41142, Altitude=71.58 m, Angle:284.86°

Précision verticale=4.75m, Précision horizontale=4.03m, Heure GMT=2026-03-10 13:14:54.

REMARQUES GÉNÉRALES

Les indications, les précisions, les descriptions figurant au présent procès-verbal sont les constatations faites par le commissaire de justice, ancien huissier de justice ; ces constatations sont « purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter ».

« Ces constatations font foi jusqu'à preuve du contraire. » (Ordonnance n°2016-728 du 2 juin 2016 relative au statut de commissaire de justice, article 1er)

« L'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté. » (article 1371 du Code civil)

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS

DÉTAIL DU COÛT (en euros) :

Émoluments, article A-444-28, prestation 114 : 221,36

Émoluments complémentaires, A-444-29 : 150,30 (1h40)

SCT transport, Article A444-48 : 9,40

TVA : 76,21

Force publique : 33,00

TOTAL TTC : 490,27

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Monsieur Abdirazek AYARI
serrurier



Monsieur [redacted]

POLICE MUNICIPALE

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Jean-Luc BOURDIEC
Commissaire de Justice