



EN FAIT ET EN DROIT

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

IDR **FACTO**
LE PLESSIS
BOUCHARD

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office du PLESSIS BOUCHARD (95130)
13 rue Théodule Villeret
Tél : 01.34.14.08.10
Mail : contact95@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE QUINZE JANVIER**

Dossier N°2158132

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 1 rue Antonin Georges Belin (95100) ARGENTEUIL, représenté par son administrateur provisoire, **Maître Daniel VALDMAN, SELARL V&V**, 8 Impasse Jean-Claude Chabanne CS 10207 (95300) PONTOISE, nommé en cette qualité par ordonnance de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 4 mai 2021 et par ordonnance modificative de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 22 octobre 2021 et dont la mission a été prorogée par ordonnances en date du 13 mai 2022, 3 mai 2023, 4 mai 2024 et 20 mai 2025

Pour qui est élu domicile au Cabinet de **Maître Bruno ADANI**, SELARL ADANI, Avocat au Barreau du Val d'Oise, 13 rue Théodule Villeret (95130) LE PLESSIS BOUCHARD

AGISSANT EN VERTU DE :

D'un jugement du Tribunal de Proximité de SANNOIS en date du 13 avril 2023, signifié suivant exploit de la SAS ID FACTO, Commissaires de Justice Associés à PARIS, en date du 17 mai 2023 et définitif

De l'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ET FAISANT SUITE A :

Un commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 2 octobre 2025.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description.

DES BIENS ET DROITS CI-APRES INDIQUES :**COMMUNE D'ARGENTEUIL (95)****ARGENTEUIL (95100) 70 avenue Paul Vaillant Couturier**

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à ARGENTEUIL (95100), 70 avenue Paul Vaillant Couturier, et 1 rue Antoine-Georges Belin.

Cadastrés section BM n° 36 lieudit « 70 avenue Paul Vaillant Couturier », pour une contenance de 4 ares 73 centiares, à savoir :

LOT NUMERO DIX (10)

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, escalier A, porte droite, un logement comprenant : une salle à manger et une cuisine sur cour, un salon sur la rue Paul Vaillant Couturier, une alcôve à l'angle des deux voies et une salle de séjour sur la rue Antonin Georges Belin.

Et les 368 / 10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 574/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Par suite de travaux réalisés par un précédent propriétaire, la désignation actuelle des biens vendus est la suivante :

Entrée, salle à manger, salle d'eau avec WC, un séjour, une cuisine et une chambre.

Tel que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

BIENS APPARTENANT A :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité [REDACTED] demeurant [REDACTED] PARIS

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Gautier RICHARD, notaire à PARIS, le 2 juillet 2019, publié le 4 juillet 2019, volume 2019 P numéro 3578.

INFORMATIONS SUR L'OCCUPATION DU LOGEMENT :

Le bien est occupé par un locataire.

DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je, Clémence GRAS, Commissaire de Justice associée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice au PLESSIS-BOUCHARD (Val d'Oise), 13 rue Théodule Villeret, soussignée,

Me suis rendue ce jour, 70 rue Paul Vaillant Couturier à ARGENTEUIL (Val d'Oise), où là étant, à 14 heures et 30 minutes,

EN PRESENCE DE :

- ✓ **Monsieur Antoine MICHALSKI**, serrurier,
- ✓ **Monsieur** [REDACTED] témoin,
- ✓ **Monsieur** [REDACTED] témoin,

J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

<u>EXTERIEUR ET PARTIES COMMUNES</u>

L'appartement se situe dans un ensemble immobilier situé entre le 1, rue Antonin Georges Belin et le 70, rue Paul Vaillant Couturier à ARGENTEUIL.

L'accès à l'immeuble se fait par le 1, rue Antonin Georges Belin, par une porte cochère à double battant, dont les peintures sont très abîmées. En périphérie, les murs sont abîmés.

L'immeuble est érigé sur quatre étages.

Je constate la présence de fissures en façade.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE

La porte donne ensuite sur un porche.

Au sol se trouvent des pavés anciens.

Les murs en périphérie sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état. Je constate la présence de plusieurs infiltrations, et que les coffrages sont abîmés.

La boîte aux lettres se trouve en partie droite.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

Depuis la cour, je constate que la façade arrière est en mauvais état. Le deux colonnes de fenêtres situées au-dessus du porche sont étrésillonnées. L'enduit est cloqué par endroit et des fissures sont visibles.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE

L'appartement se situe dans le bâtiment A, dont l'accès se fait par la première porte à gauche du porche. La porte est en mauvais état, dépourvue de poignée.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

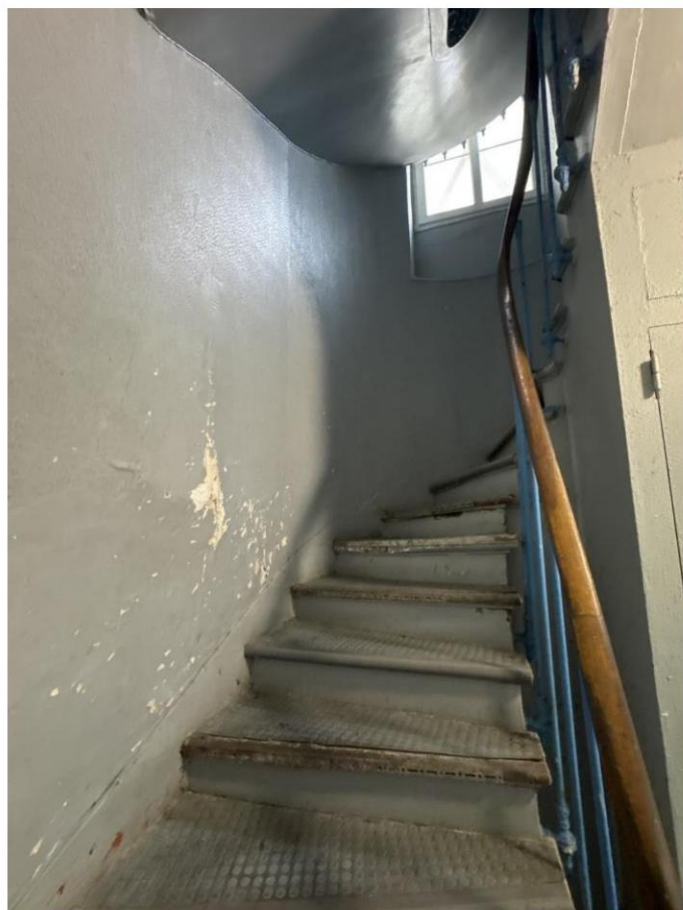
**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

L'accès aux étages se fait par un escalier en bois recouvert de marches antidérapantes, lequel est en mauvais état.

Je constate que l'escalier est complètement affaissé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'une peinture bleue en mauvais état, complètement écaillée.

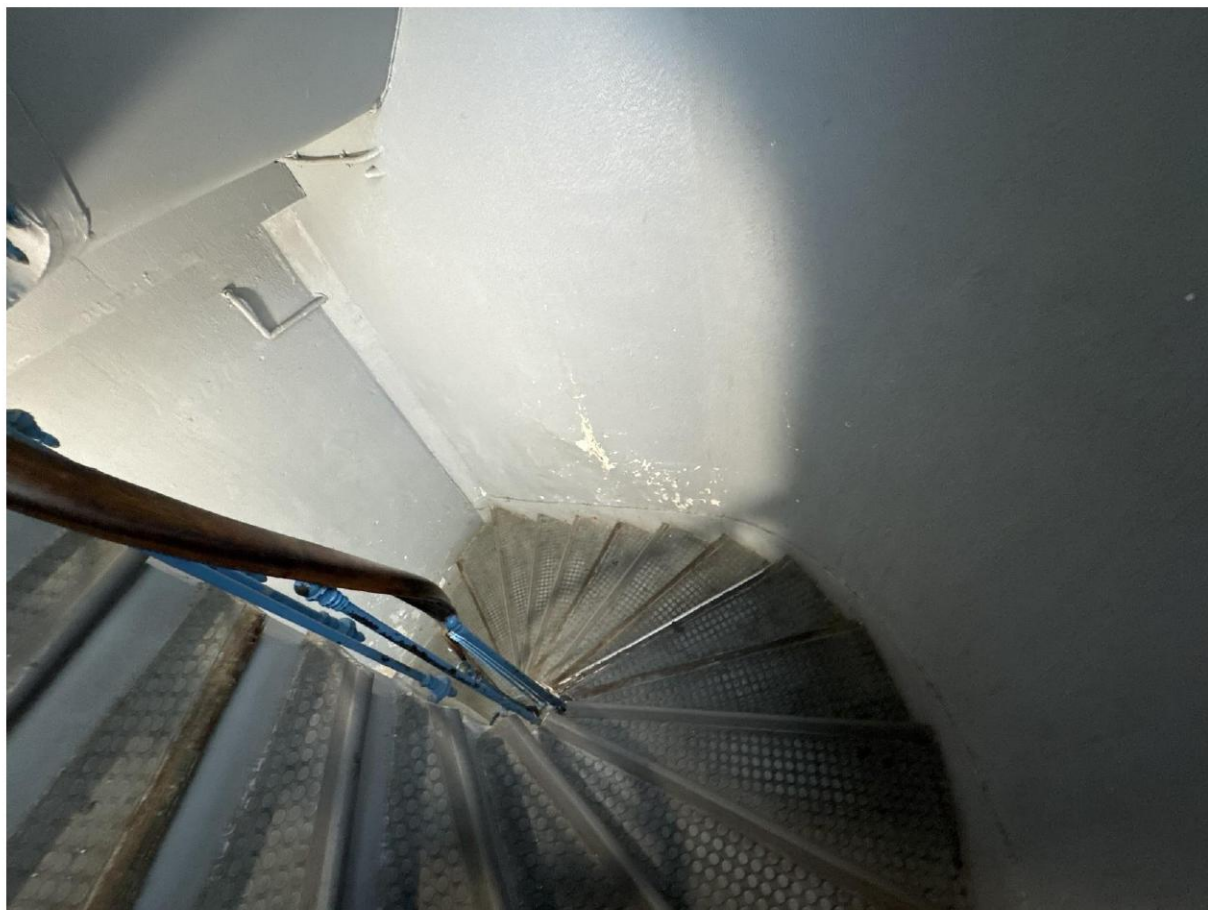




S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

L'appartement se situe au deuxième étage à droite.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**

LOT N°10 – UN APPARTEMENT

Arrivée au deuxième étage, porte droite, j'ai frappé à la porte à de multiples reprises, mais personne n'a répondu.

J'ai alors demandé au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Alors qu'il était en train de procéder à son ouverture, la poignée de porte a bougé et un homme nous a ouvert. Je lui ai déclaré mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission et lui ai présenté l'original de l'ordonnance sur requête rendue par le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PONTOISE le 12 janvier 2026, que je lui ai signifiée.

Il m'a déclaré être Monsieur [REDACTED] ami du locataire en titre. Il m'a indiqué ne pas savoir de combien était le loyer par mois et ne m'a pas communiqué ni le nom et prénom, ni le numéro de téléphone du locataire en titre.

J'ai alors débuté le descriptif de l'appartement.

ENTREE

L'accès se fait par une porte en bois à un battant qui s'ouvre et se ferme correctement, qui donne ensuite sur un couloir desservant la cuisine et la salle de bain en partie droite, puis le séjour au fond.

Au sol se trouve un carrelage en état d'usage.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

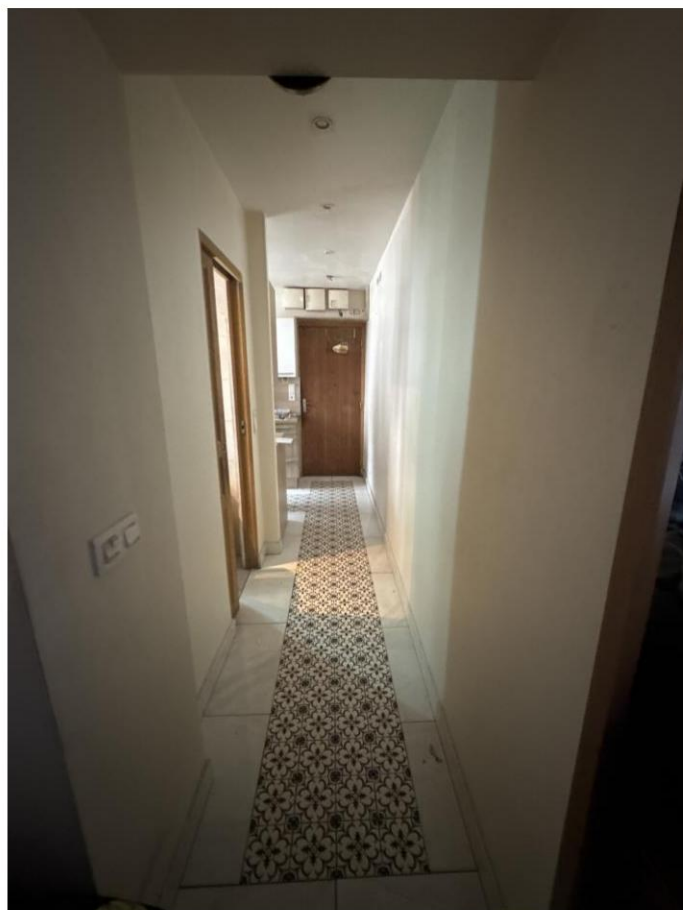
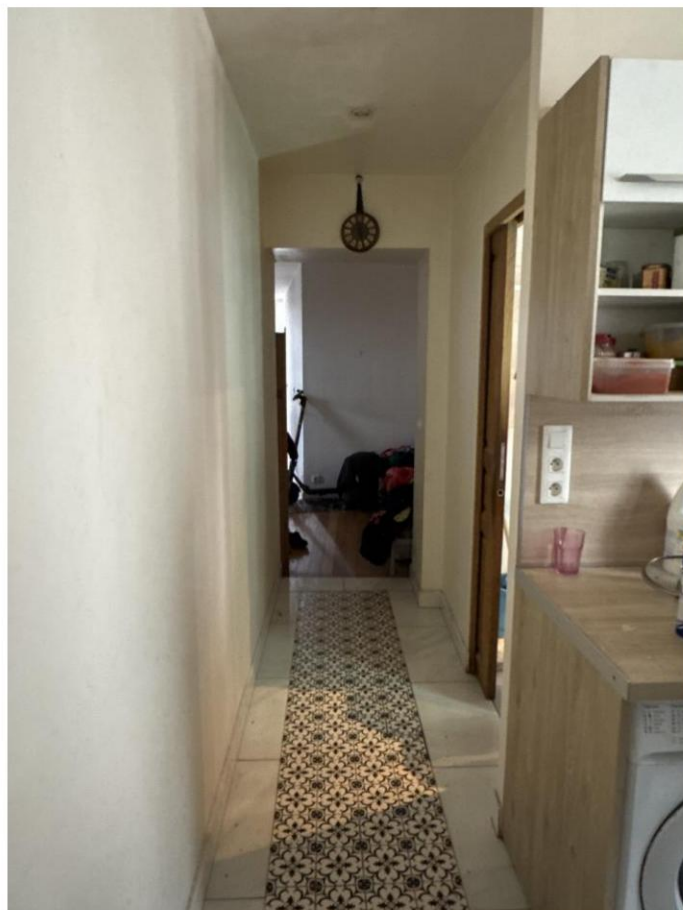
Au plafond se trouvent un ensemble de spots à l'état de fonctionnement.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE

CUISINE

L'accès se fait directement à droite après l'entrée.

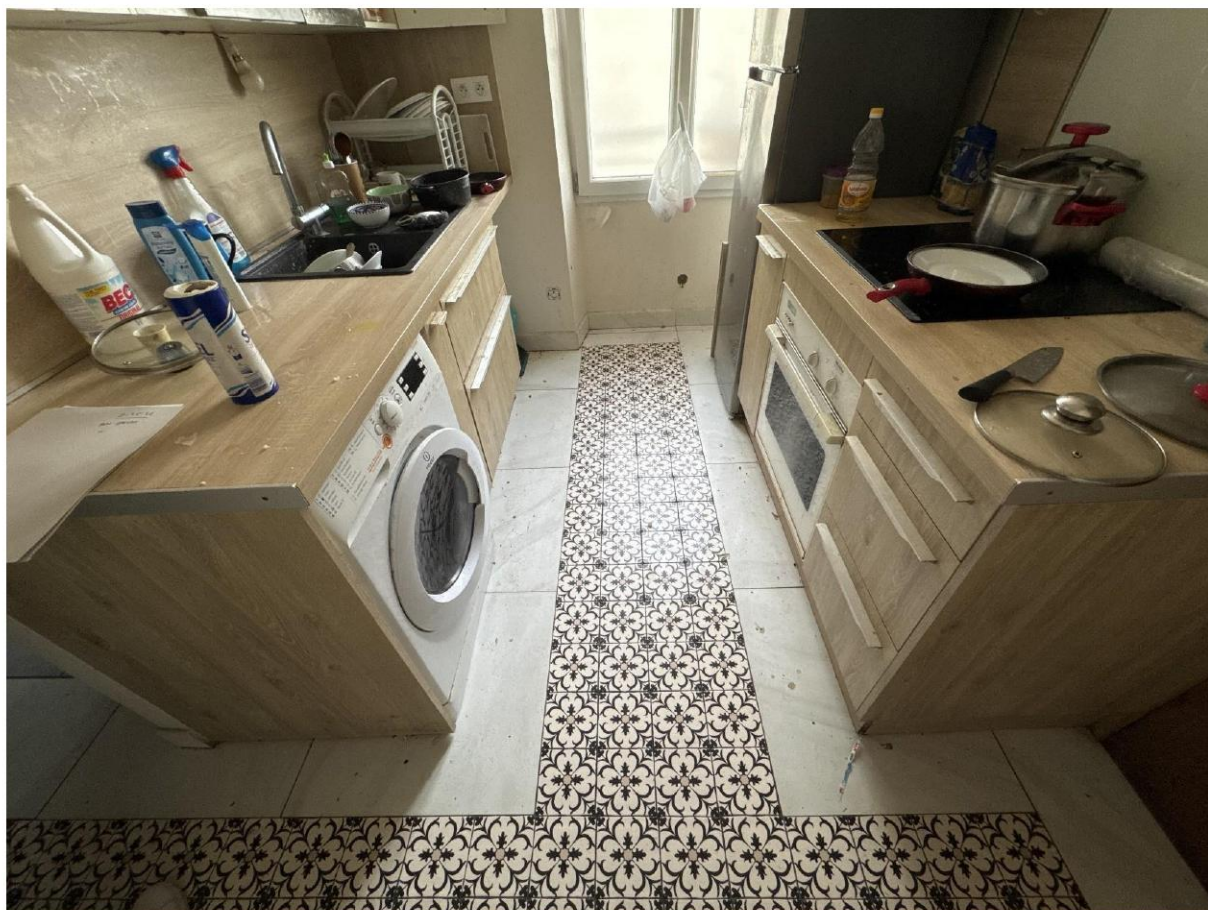
Au sol se trouve un carrelage en état d'usage, lequel est encrassé.

Les murs et le plafond sont peints d'une peinture blanche en mauvais état, jaunie en partie, avec un piquetage au niveau du plafond.

La pièce prend jour par une fenêtre à double battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Equipements :

- ✓ Une cuisine équipée avec un ensemble de placards et tiroirs situés en partie basse et haute. Les façades sont encrassées, en mauvais état.
- ✓ Présence d'un plan de travail, avec un évier à simple bac, robinet mitigeur à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un autre plan de travail supporte la plaque à induction, à l'état de fonctionnement.





S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY -
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE



SALLE D'EAU

L'accès se fait depuis la deuxième ouverture à droite du couloir, par une porte coulissante qui ne coulisse plus.

Au sol se trouve un carrelage en état d'usage, lequel est encrassé.

Les murs sont recouverts d'une faïence murale en état d'usage, correctement fixée.

Au plafond se trouve un faux plafond, avec un spot à l'état de fonctionnement.

La pièce prend jour par une fenêtre à double battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Equipements :

- ✓ Un meuble de salle de bains, avec robinet mitigeur à l'état de fonctionnement. L'ensemble est encrassé.
- ✓ Un miroir mural, correctement fixé.
- ✓ Un WC suspendu à l'état de fonctionnement.
- ✓ Un chauffe-eau de marque ARISTON à l'état de fonctionnement.
- ✓ Une douche à l'italienne, avec à l'intérieur un robinet mitigeur, flexible de douche et douchette à l'état de fonctionnement.

S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



SEJOUR

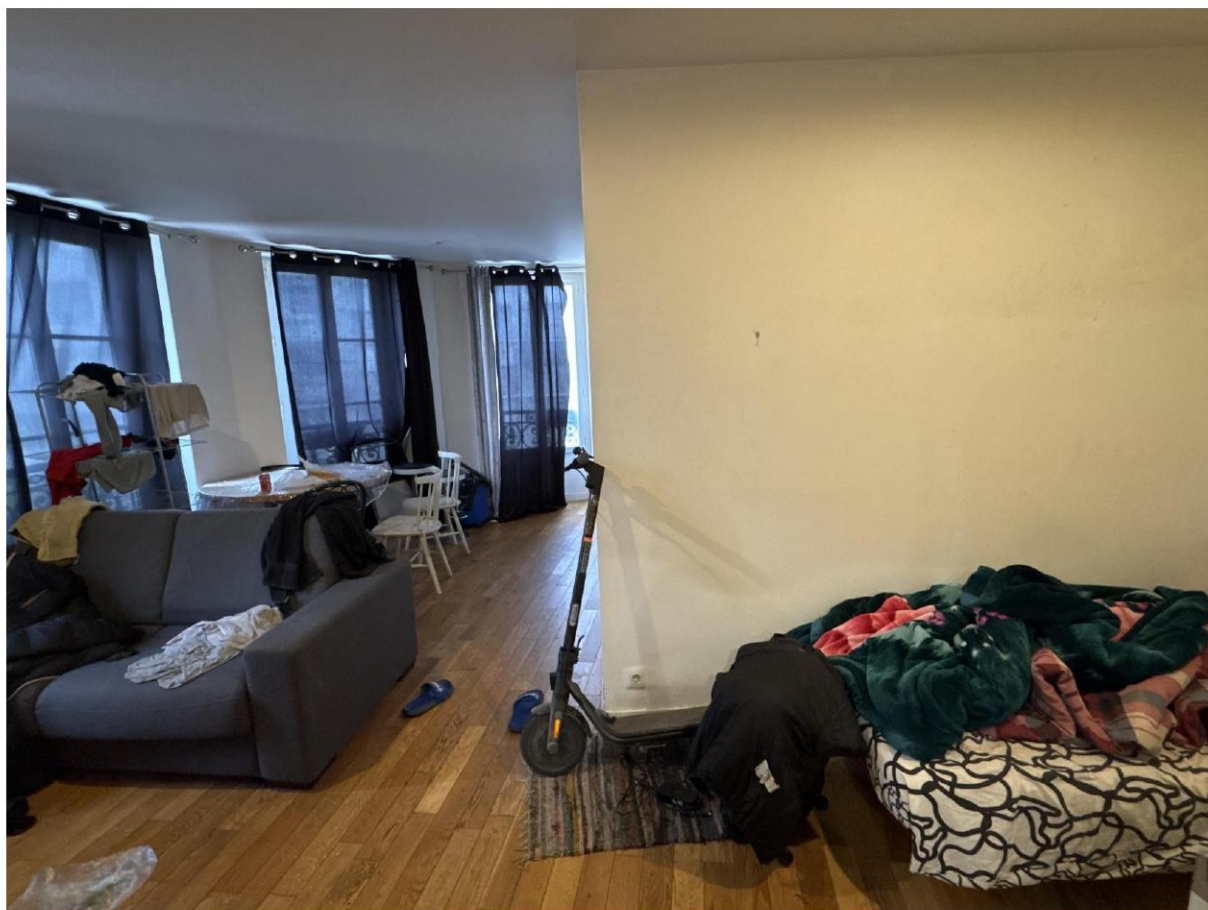
L'accès se fait depuis le fond du couloir.

Au sol se trouve un parquet en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

Au plafond se trouve un faux plafond, avec un ensemble de spots à l'état de fonctionnement.

La pièce prend jour par quatre fenêtres à double battant, double vitrage, qui s'ouvrent et se ferment correctement.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

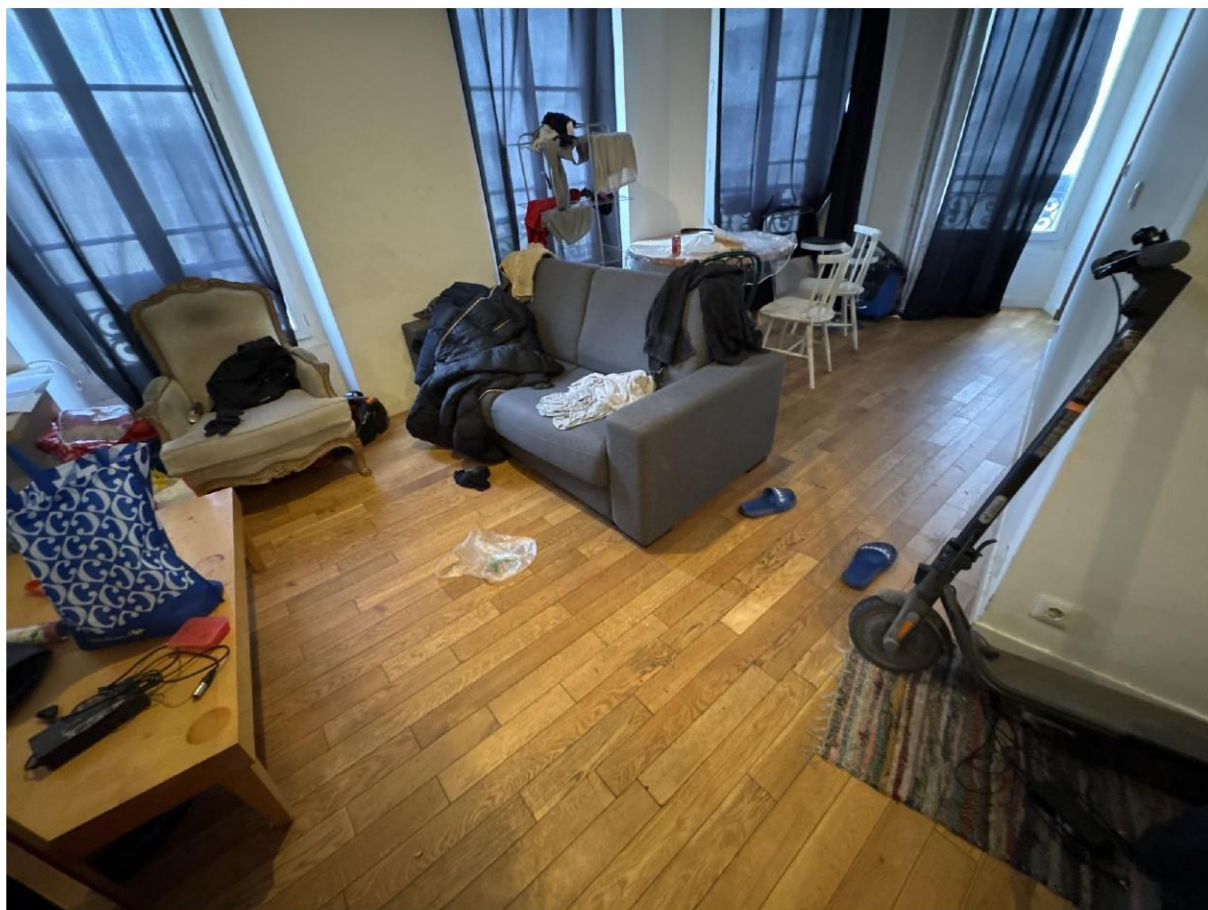
**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



CHAMBRE

L'accès se fait par la porte située au fond à droite du séjour, qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert d'un parquet de couleur claire en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage avancé.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre à double battant qui s'ouvre et se ferme correctement.

Equipements :

- ✓ Un placard de rangement intégré, situé au fond de la pièce.



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 27 - 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

**NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY –
CHENNEVIERES – SUR- MARNE**



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE



J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, un reportage photographique pris par mes soins sur les lieux.

◆ ◆ ◆ ◆

Telles ont été mes constatations.

De tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Clémence GRAS
Commissaire de Justice Associée



S.A.S. ID FACTO

Capital de 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 27 – 29- rue des Poissonniers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY – CHENNEVIERES – SUR- MARNE



DF **FACTO**

VERSAILLES
MELUN
PARIS
LE RAINCY
LE PLESSIS BOUCHARD
MONTLHERY
NEUILLY SUR SEINE