ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DIX NEUF NOVEMBRE

A LA REQUETE DU :

COMPTABLE PUBLIC, RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS (SIP) de VITRY-SUR-SEINE, représentant l'État, domicilié en ses bureaux situés 81-83 rue Camille Groult, 94407 VITRY-SUR-SEINE Cedex.

Ayant pour avocat plaidant Maître Laurine SALOMONI, Avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, domiciliée 2 bis, rue des Deux Communes à 94320 VINCENNES, associée du Cabinet FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, Société d'Avocats inter-barreaux inscrite aux Barreaux des HAUTS-DE-SEINE et du VAL-DE-MARNE.

Laquelle m'a exposé :

Que suivant commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 6 octobre 2025, une procédure de saisie immobilière a été initiée au préjudice d[redacted]ru[redacted]

Que la procédure de saisie porte sur les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à 75005 PARIS, 50 rue Broca :

• Le lot numéro 32 constitué d'une pièce sur cour au sixième étage au-dessus de l'entresol, portant le numéro 5.

• Le lot numéro 33 constitué d'une chambre de bonne située au septième étage.

Étant précisé que les lots considérés sont localisés dans le Bâtiment B (bâtiment sur cour) de l'ensemble immobilier considéré.

Que [redacted] ne s'étant pas acquitté des causes du commandement dans les délais impartis, il est de l'intérêt du poursuivant de faire établir le Procès-verbal Descriptif des biens objet de la procédure de saisie.

À l'effet, par le Commissaire de Justice, de décrire les lieux, d'en déterminer les conditions d'occupation, d'identifier s'il y a lieu le syndic de la copropriété, qu'il appartiendra par ailleurs au Commissaire de Justice d'être assisté par un prestataire en charge d'établir les diagnostics immobiliers habituels exigés par la législation en matière de cession immobilière.

Que les investigations diligentées en amont n'ont pas permis d'établir avec certitude les conditions d'occupation ni d'identifier un éventuel locataire ;

Qu'à l'occasion d'échanges avec [redacted] celui-ci s'est de surcroit montré évasif quant à la localisation des lots dont il est propriétaire ;

Que dans ces conditions, une ordonnance sur requête par le Juge de l'Exécution en charge des procédures de saisie immobilière au Tribunal Judiciaire de PARIS a été rendue le 6 novembre 2025,

Qu'aux termes de cette ordonnance la SELARL ATLAS JUSTICE a été autorisée à procéder au Procès-verbal descriptif considéré.

DÉFÉRANT À CETTE ORDONNANCE :

Je, Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX LA DEFENSE et titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence d'EVRY (91000), 6, rue du Bois Sauvage, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour, 19 novembre 2025 :

À 75005 PARIS, à hauteur du 50 rue Broca, où étant parvenu à 9 h 55, en présence de :

- Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert, Cabinet BARRÈRE DUFAU, sis 4 rue de Béarn à Saint-Cloud ;
- Monsieu [redacted], Serrurier ;
- Madame [redacted] Témoin ;
- Madame [redacted] Témoin.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Dans la perspective de l'intervention planifiée ce jour, [redacted] partie saisie, a été informé en amont de l'opération et avait confirmé sa présence.

Je constate toutefois son absence.

Parvenu au 7ème étage du bâtiment B (immeuble sur cour), le géomètre- expert me confirme que la localisation des lots saisis s'avère particulièrement aléatoire étant précisé que les démarches effectuées auprès du syndic afin de localiser avec certitude les lots considérés sont demeurées vaines.

Je contacte alors [redacted] lequel me confirme qu'il nous rejoint en dépit d'un retard significatif.

[redacted] arrive finalement sur place ce jour à 10 h 45.

Je lui signifie l'ordonnance me commettant.

[redacted] prend acte de ladite ordonnance et nous présente les deux lots dont il est copropriétaire en l'occurrence les lots correspondant à la 2ème puis la 3ème porte côté droit dans le couloir de gauche depuis le palier du 7ème étage.

DESCRIPTION DU LOT N°33 (7ème Étage) :

[redacted], en possession de la clé, ouvre la porte palière et nous autorise à pénétrer dans les lieux, lesquels sont manifestement inoccupés.

La porte palière ouvre directement sur la pièce principale, laquelle comprend un espace kitchenette ainsi qu'en retour de l'escalier d'accès aux combles, une douche.

Au sol, le parquet en chêne à coupe perdue est usagé et vétuste mais en état d'usage.
Aux murs, le revêtement est constitué d'une toile de verre peinte en état d'usage, quoique défraîchie.

En plafond, la peinture est en état d'usage ; je note la présence de poutres sur la majeure partie du plafond.

La pièce prend jour, côté cour, par une fenêtre à un battant (menuiserie bois en état d'usage) ;

Immédiatement à droite en entrant derrière la porte palière, un coffret ouvre sur un tableau électrique ainsi qu'un disjoncteur et un compteur électrique ; l'ensemble est en état d'usage, le logement est alimenté en eau et électricité.

Un petit plan de travail situé également côté droit en entrant intègre deux plaques de cuisson ; ce petit plan de travail repose sur des meubles de rangement bas (2 tiroirs, 2 portes).

En vis-à-vis, soit à gauche immédiatement en entrant dans la pièce, se trouve un évier inox à un bac, alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur ; un compartiment avec réfrigérateur est localisé sous cet évier.

Une paroi carrelée matérialise la séparation entre l'espace kitchenette et la douche dont les parois carrelées sont en état d'usage. Le receveur ainsi que la robinetterie sont en état d'usage.

En amont de la porte vitrée coulissante de la douche, se trouve une porte en bois permettant d'accéder à un espace très réduit et confiné équipé d'une cuvette W-C avec sani-broyeur, localisé sous l'escalier droit permettant d'accéder aux combles.

Un escalier droit en bois (dépourvu de contremarches), permet d'accéder à une trémie desservant les combles.

L'espace est bas de plafond.

Au sol, présence de lames de PVC imitation parquet. Les murs sont majoritairement lambrissés ; il en est de même pour l'habillage du plafond constitué de la sous-face de la toiture de l'immeuble.

Le géomètre me déclare que les combles accessibles depuis la pièce principale ont fait l'objet d'une annexion de partie commune.

Conditions d'occupation :

Je constate que le logement est manifestement inoccupé[redacted]ne précise qu'il n'a consenti aucun bail pour le logement considéré.

DESCRIPTION DU LOT N°32 :

[redacted] nous présente l'autre logement dont il est propriétaire ; ce lot jouxte, côté droit, le lot n°33 sus-décrit.

Il correspond à la deuxième porte à droite dans le couloir gauche depuis le palier du 7ème étage.

Le géomètre me déclare que la description du lot telle que résultant du titre (« une pièce sur cour au sixième étage au dessus de l'entresol ») est manifestement erronée.

La porte du logement est simplement claquée. [redacted] me précise qu'il ne dispose pas des clés de la serrure. Le serrurier parvient à ouvrir la porte sans avoir à crocheter la serrure. Nous pénétrons par conséquent dans les lieux après y avoir été autorisés par [redacted]

La porte palière ouvre directement sur la pièce principale.

Au sol, je note la présence d'un parquet à coupe perdue en chêne, usagé et vétuste.
Les murs présentent une toile de verre peinte défraîchie. Quelques traces d'humidité sont visibles, particulièrement côté fenêtre.
En plafond : la peinture est défraîchie avec écailles et traces multiples.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC à un vantail en état d'usage.

À gauche en entrant dans la pièce : présence d'un petit plan de travail en stratifié sur lequel est disposée une plaque de cuisson amovible.

Je note côté droit la présence d'un lave-mains en inox.

À la suite, à gauche de ce lave-mains, un renfoncement accueille une cuvette W-C avec abattant double et réservoir mural surmonté d'un ballon d'eau chaude.

À gauche du WC, une porte coulissante accueille un espace douche.

Je note au plafond de la pièce principale la présence d'une trappe ; il est procédé à son ouverture ; un escalier d'accès aux combles est déployé.

Je constate que cet escalier dessert un espace nuit aménagé dans les combles.

À cet égard, Monsieur DUFAU me déclare que cet espace nuit constitue probablement une annexion de partie commune car ne figurant pas au descriptif du lot.

Je constate que le logement (lot n°32) est en désordre et manifestement inoccupé[redacted] me déclare qu'aucun bail n'a été consenti pour le logement considéré.

À gauche de la porte palière, un coffrage dépourvu de porte abrite un compteur électrique, un disjoncteur ainsi qu'un tableau électrique.

Les combles sont aménagés en un espace chambre ; au sol, je note la présence d'un parquet flottant en PVC.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en état d'usage.

Le doublage en sous-face de la couverture de l'immeuble est habillé d'une toile de verre peinte.

PARTIES COMMUNES :

En complément de mes constatations effectuées dans les lots 32 et 33, je précise à toutes fins utiles que dans le même couloir, également côté droit, une porte ouvre sur un local WC fonctionnel. Il m'est précisé par Monsieur DANIEL qu'en sa qualité de copropriétaire des lots 32 et 33, il a la possibilité d'utiliser les sanitaires considérés.

Les parties communes de l'immeuble sont en bon état d'entretien étant précisé que le Bâtiment B est dépourvu d'ascenseur.

S'agissant du couloir au 7ème étage, la peinture présente quelques marques et traces, elle est en revanche en bon état de présentation dans la cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 7ème étage.

L'escalier en bois est également en bon état de présentation.

Depuis la cour, je constate que les façades de l'immeuble sont en bon état de présentation.

SYNDIC DE LA COPROPRIETE :

[redacted]me déclare que le syndic de l'immeuble est le Cabinet ISAMBERT, 2 rue Corvisart à 75013 PARIS (01.45.35.39.00).

Monsieur Daniel me déclare que les charges trimestrielles courantes s'élèvent à 55 euros par lot.

SUPERFICIES PRIVATIVES DES LOTS :

Le géomètre-expert a déterminé les superficies privatives suivantes :

LOT N°33 : 7.3 m²

LOT N°32 : 7.7 m²

****

Telles sont mes constatations effectuées ce jour de 9 h 55 à 11 h 30.

J'annexe au présent procès-verbal :

-L'ordonnance me commettant rendue par le Juge de l'exécution du TJ PARIS le 6 novembre 2025,

- les photographies prises ce jour sur les lieux

-les différents certificats, rapports et diagnostics établis par Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.



Bruno HARDY
Commissaire de Justice



ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice



ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

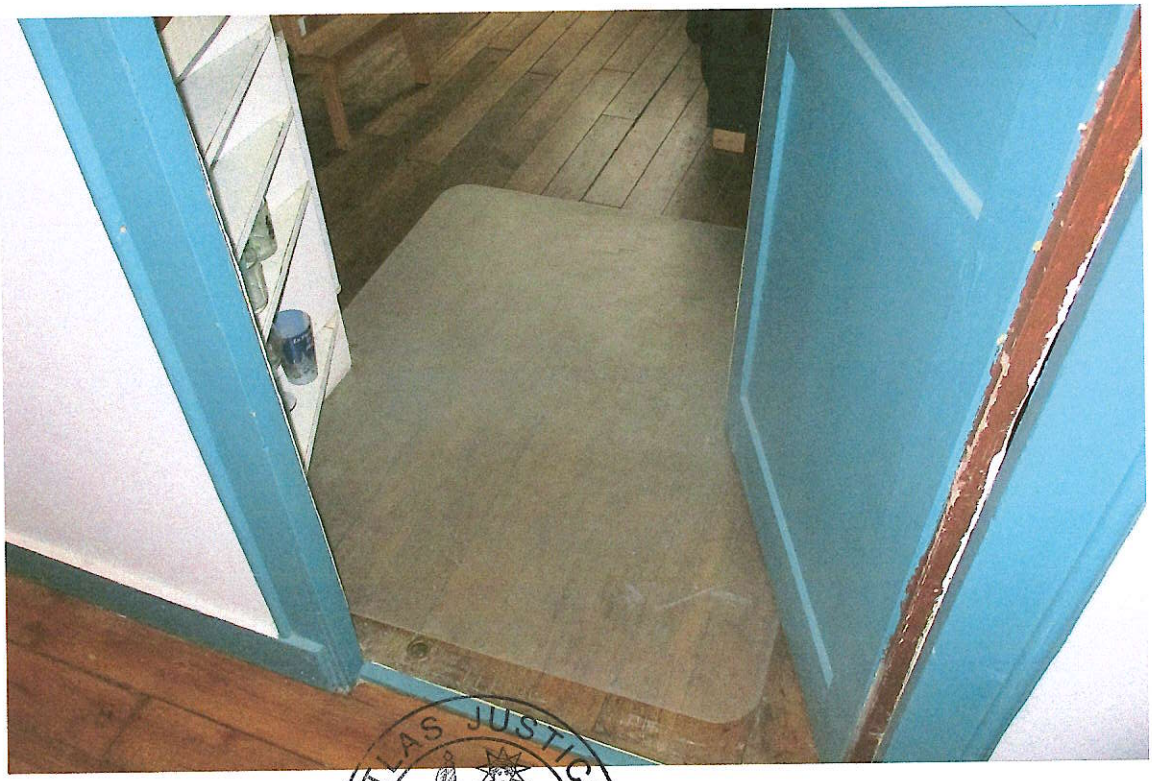
PROCES-VERBAL DESCRIPTIF – 19 NOVEMBRE 2025

SIP VITRY SUR SEINE / D[redacted]

50, Rue Broca

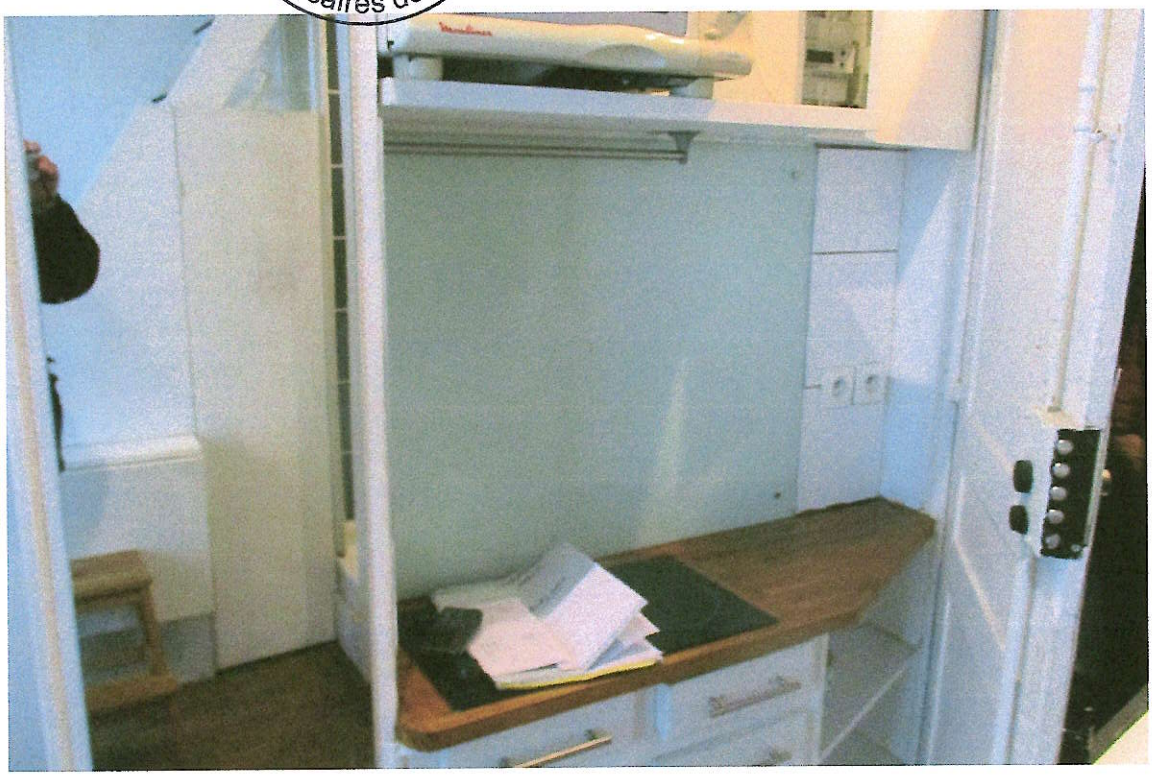
75005 PARIS

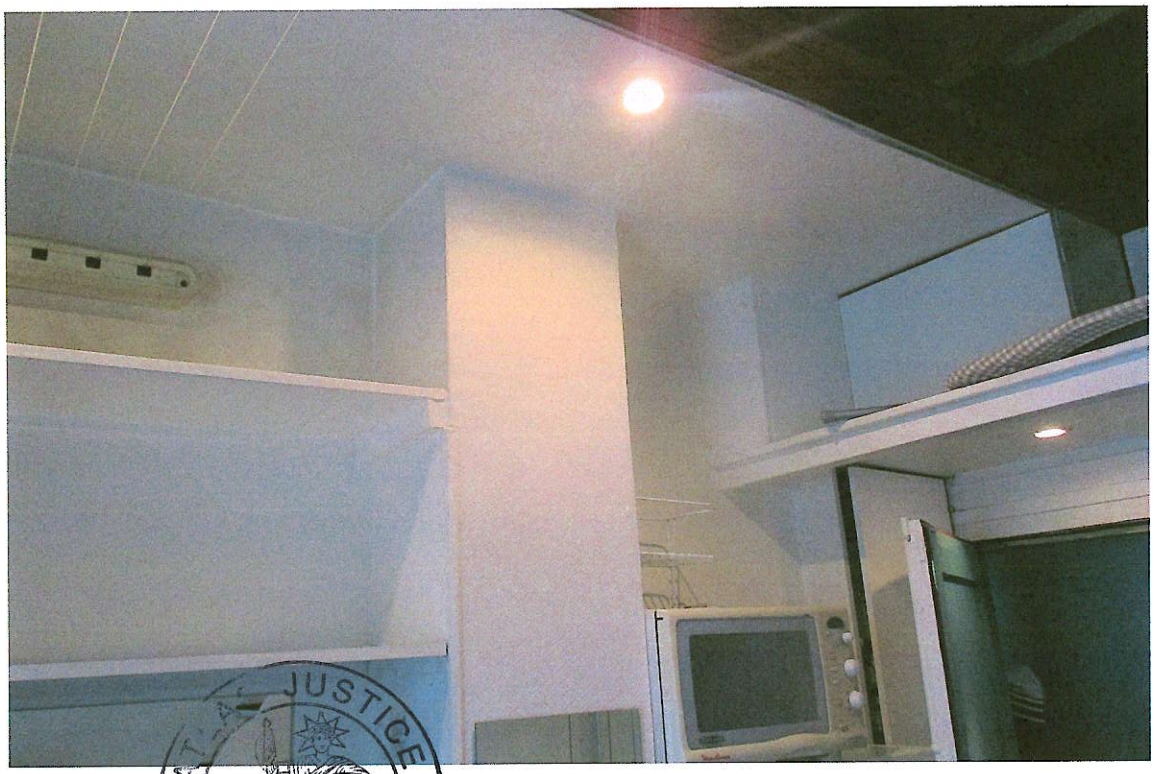
LOT N°33 (7ème étage)









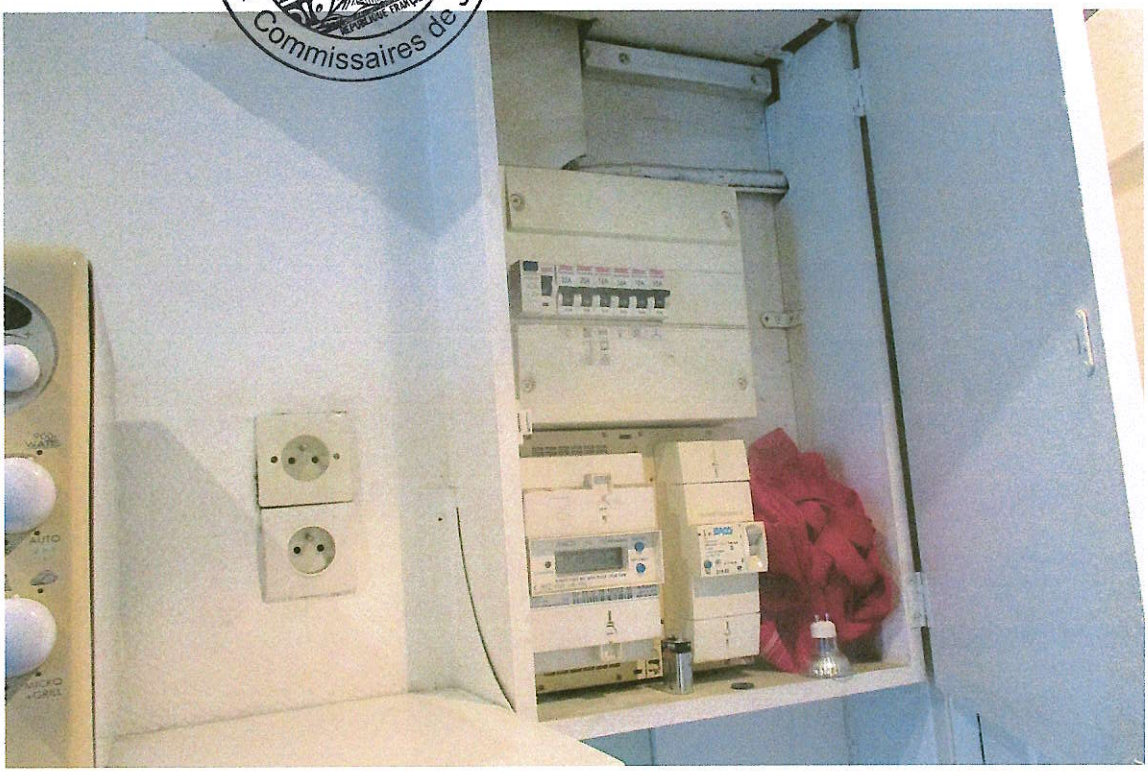




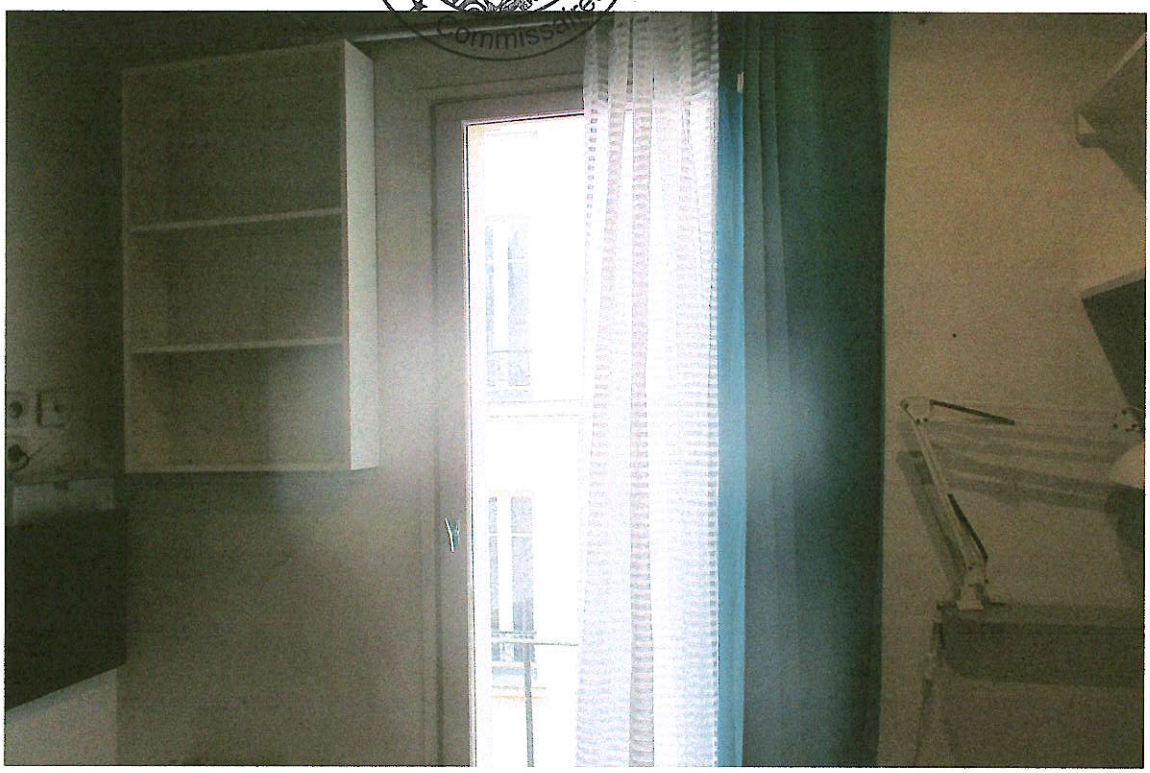


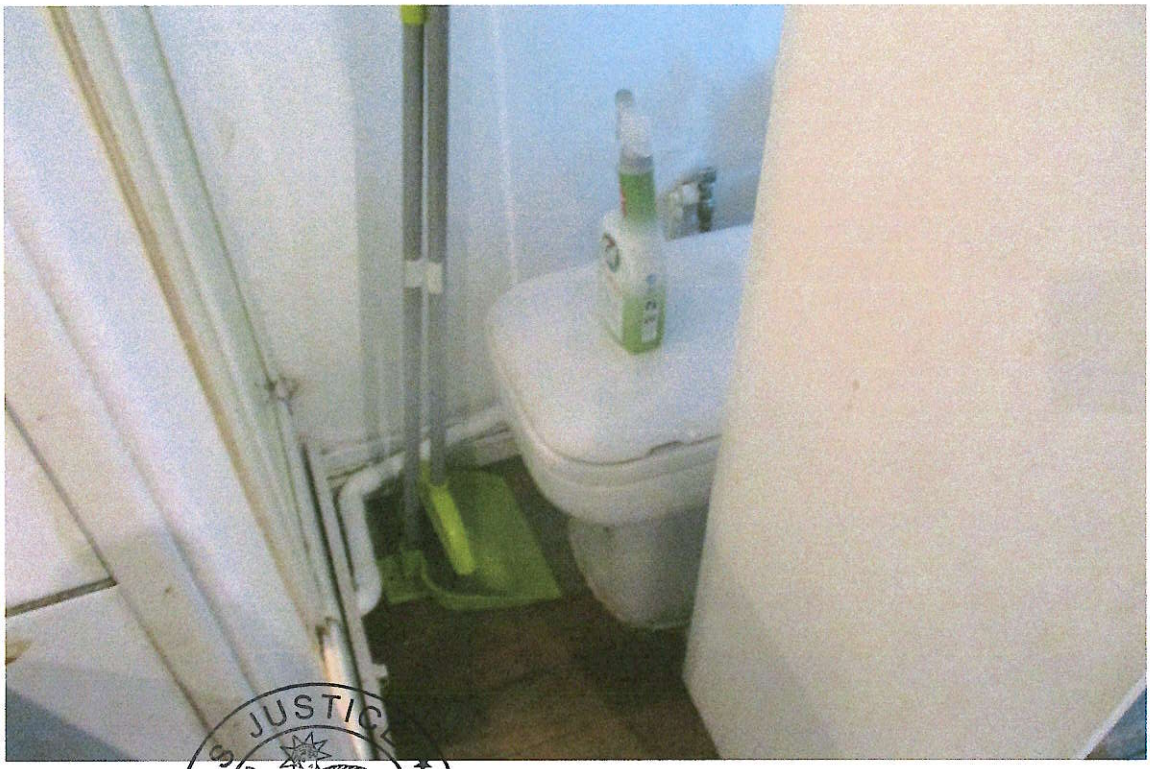


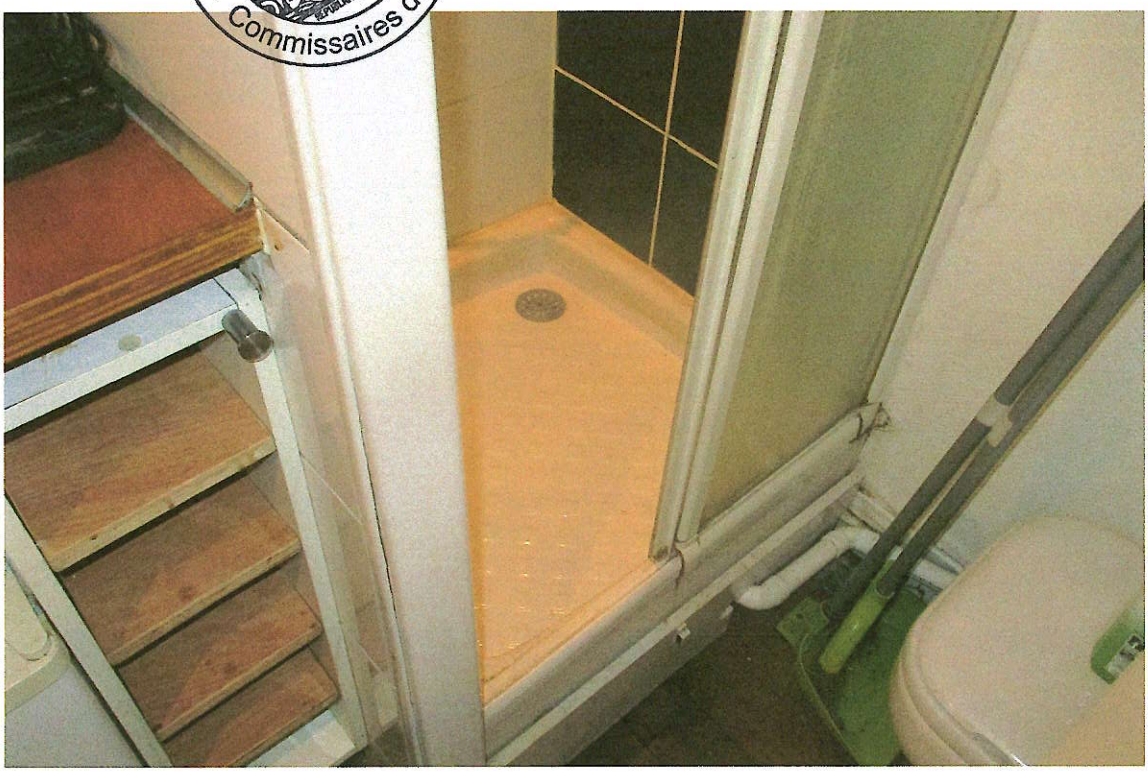


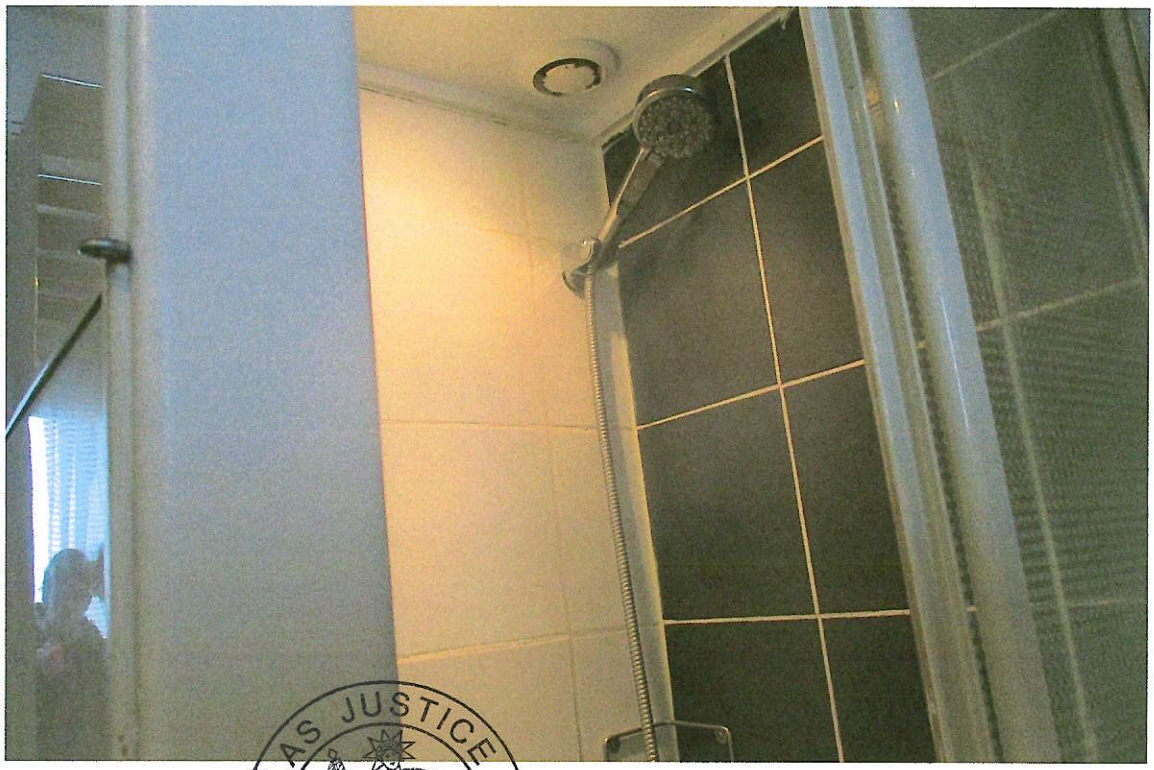






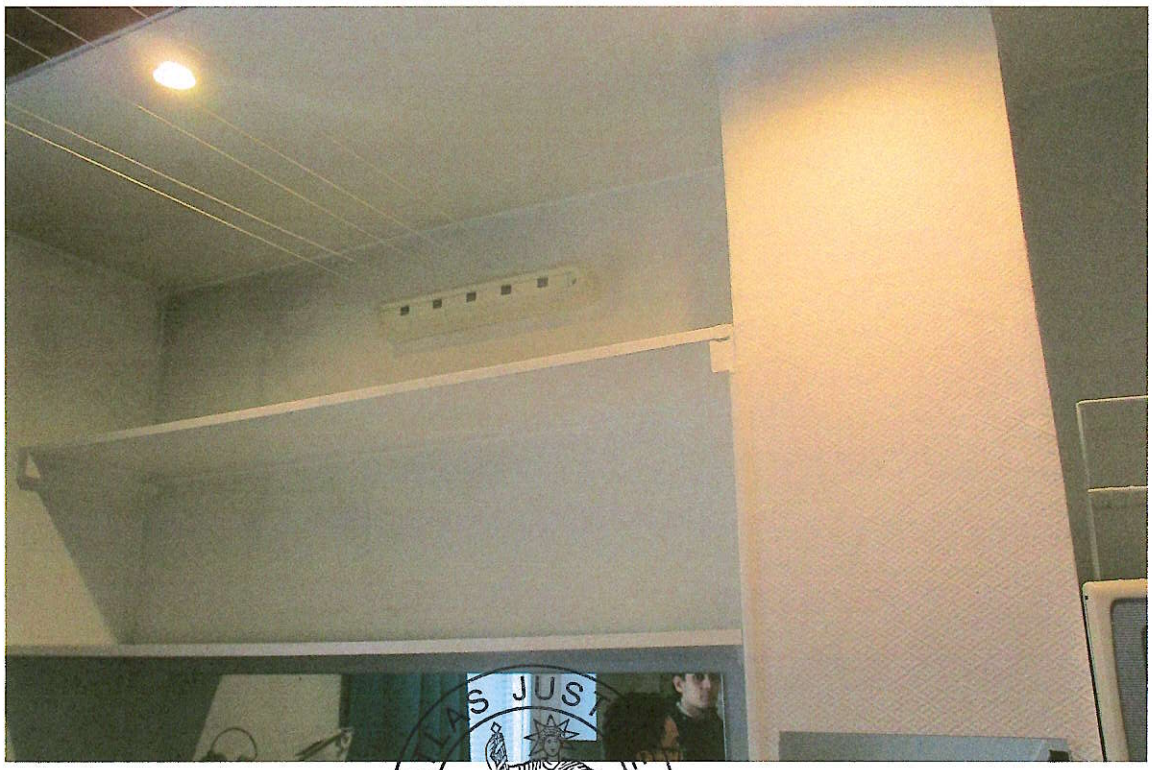


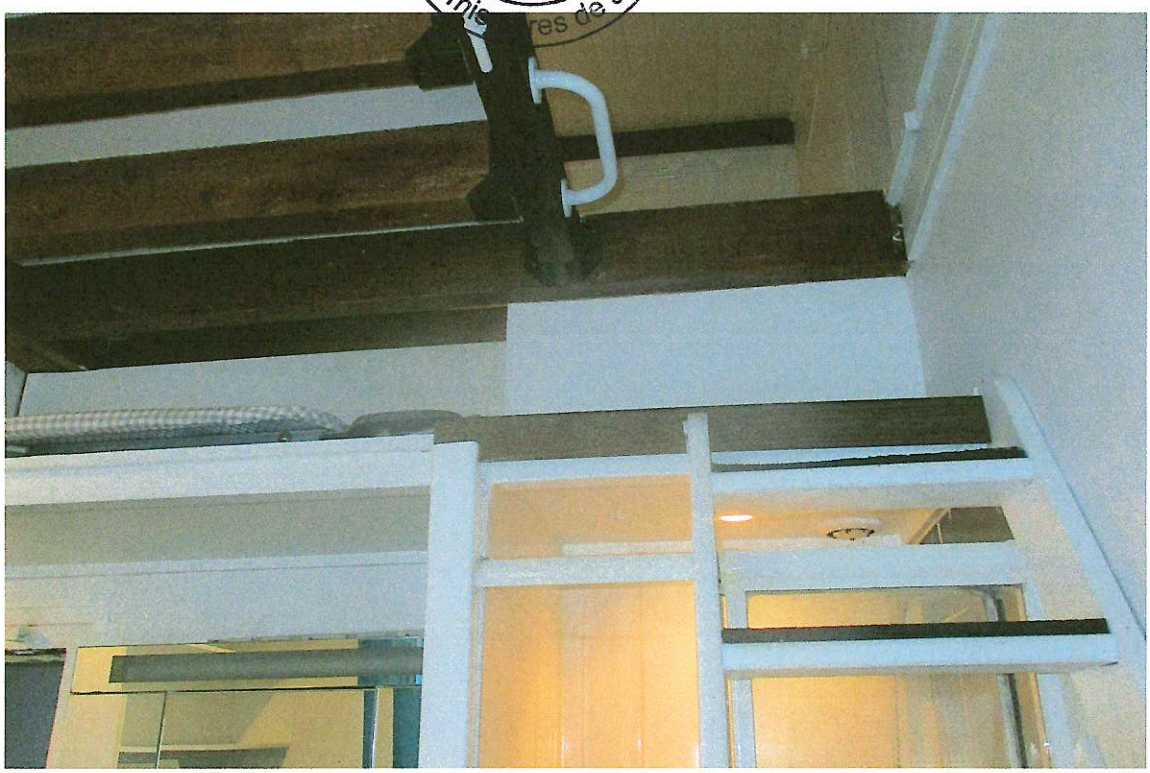






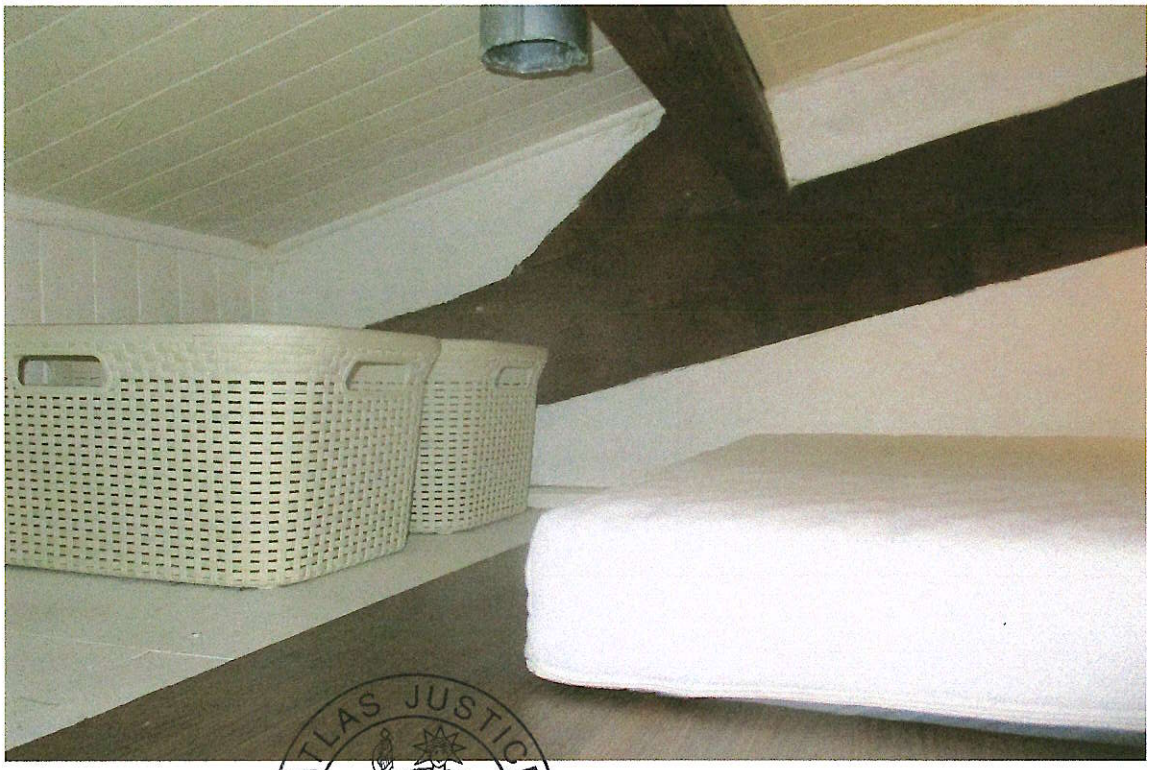
ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

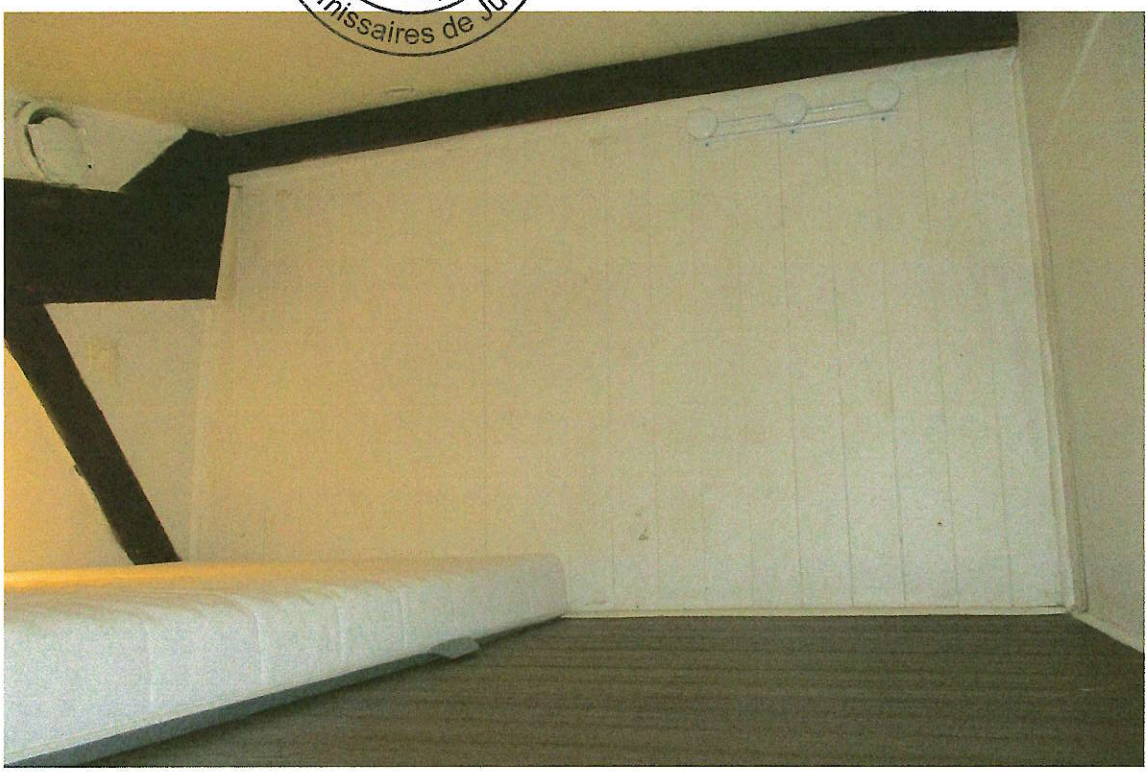












ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF – 19 NOVEMBRE 2025

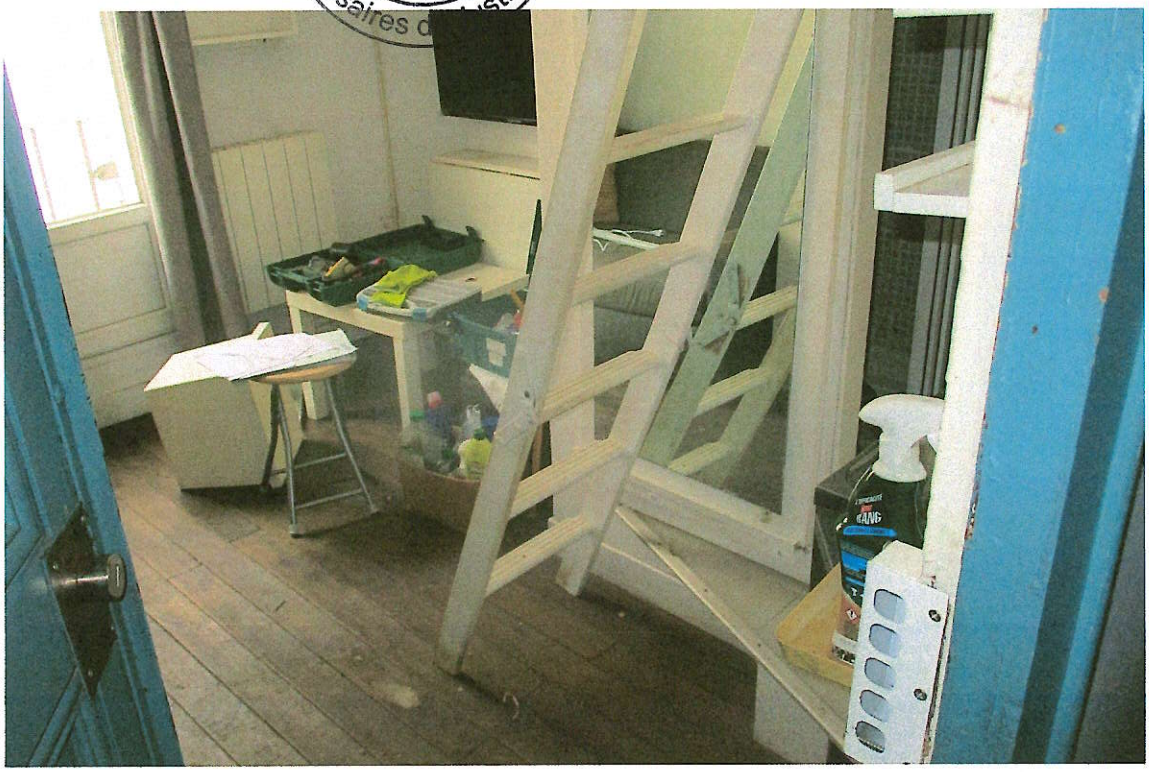
SIP VITRY SUR SEINE / [redacted]

50, Rue Broca

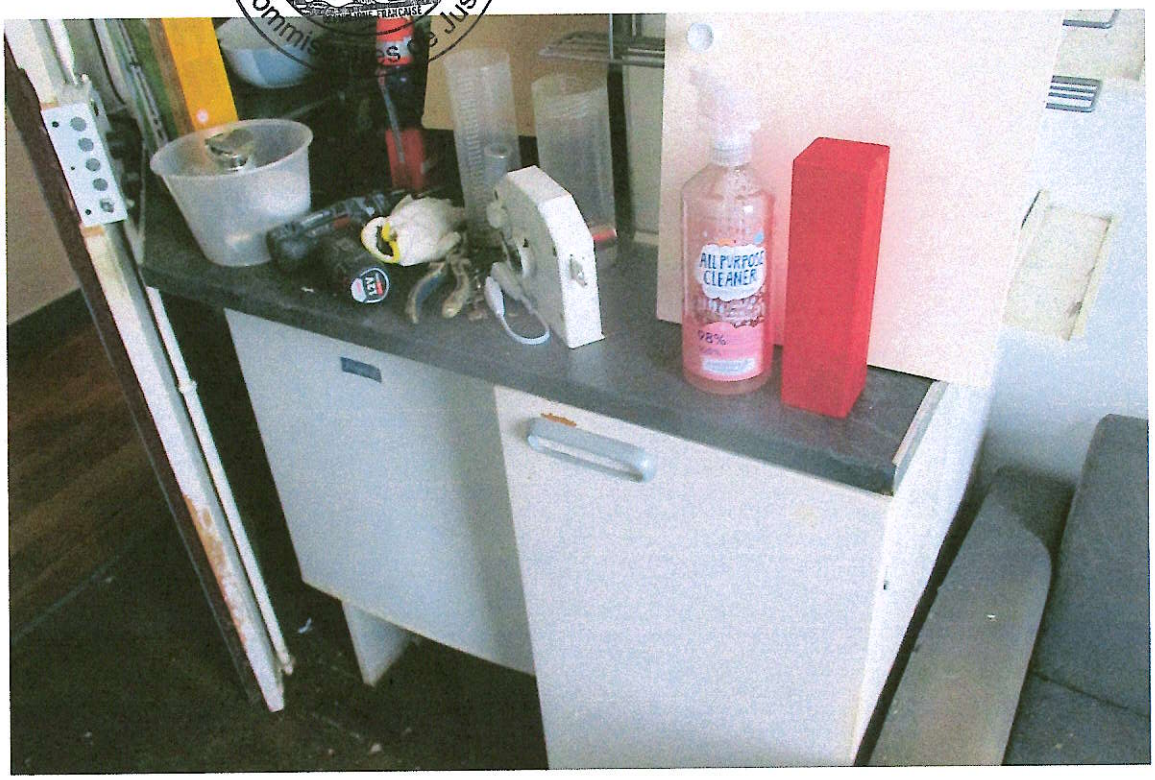
75005 PARIS

LOT N°32 (7ème étage)

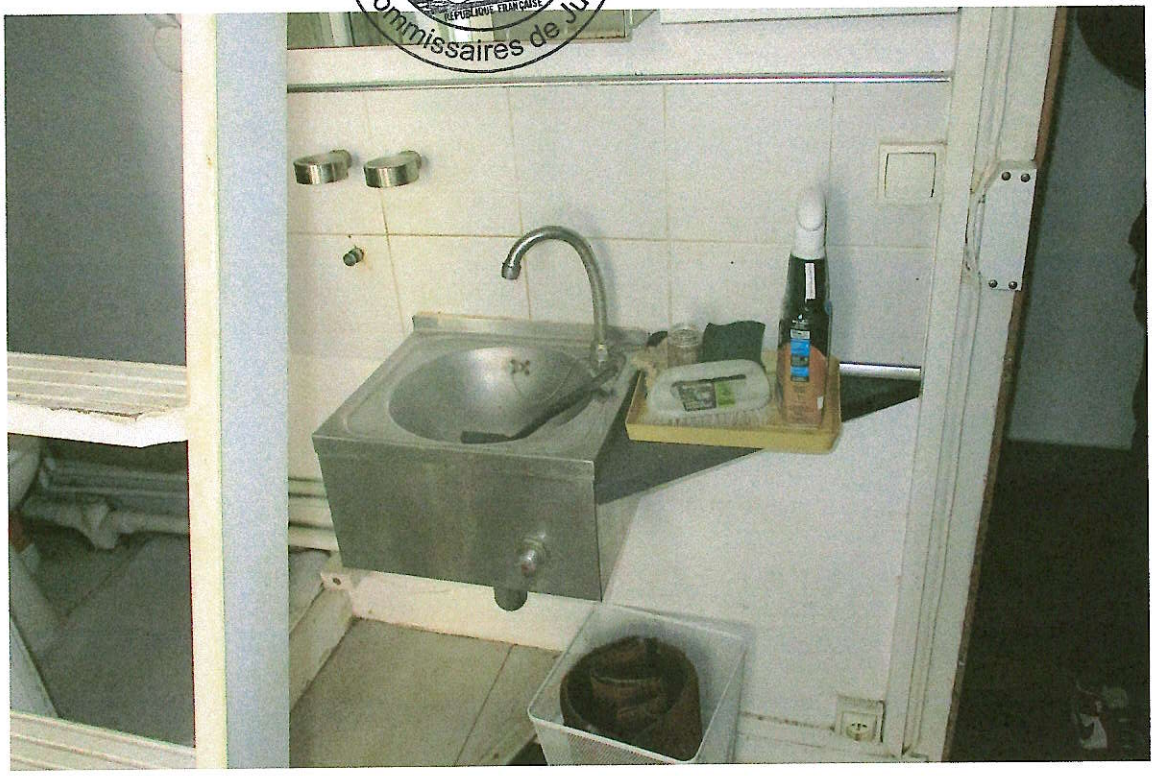




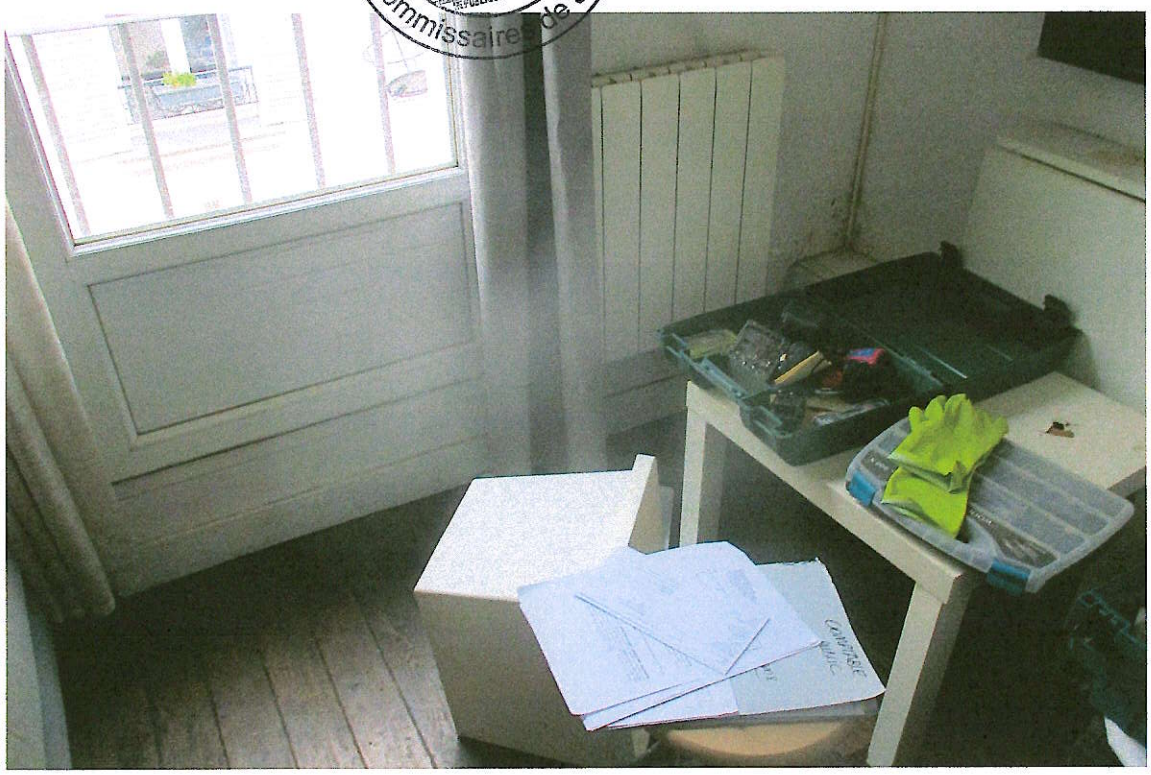



ALL PURPOSE
CLEANER

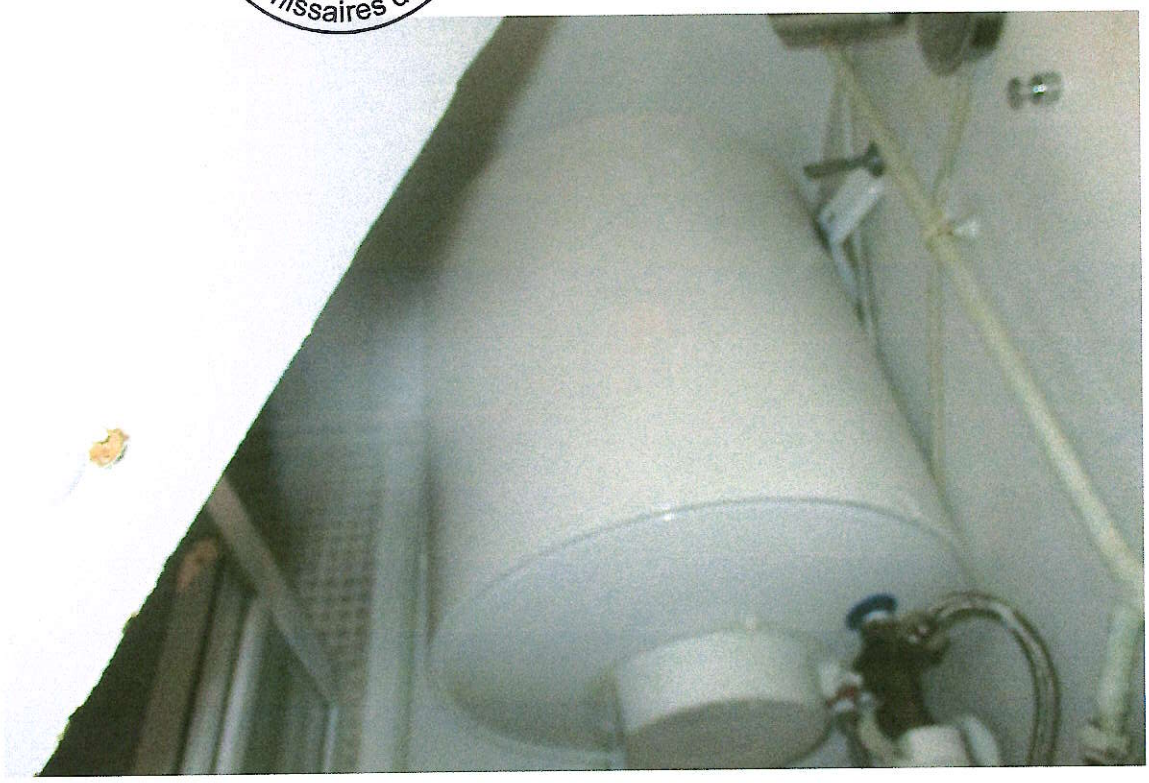




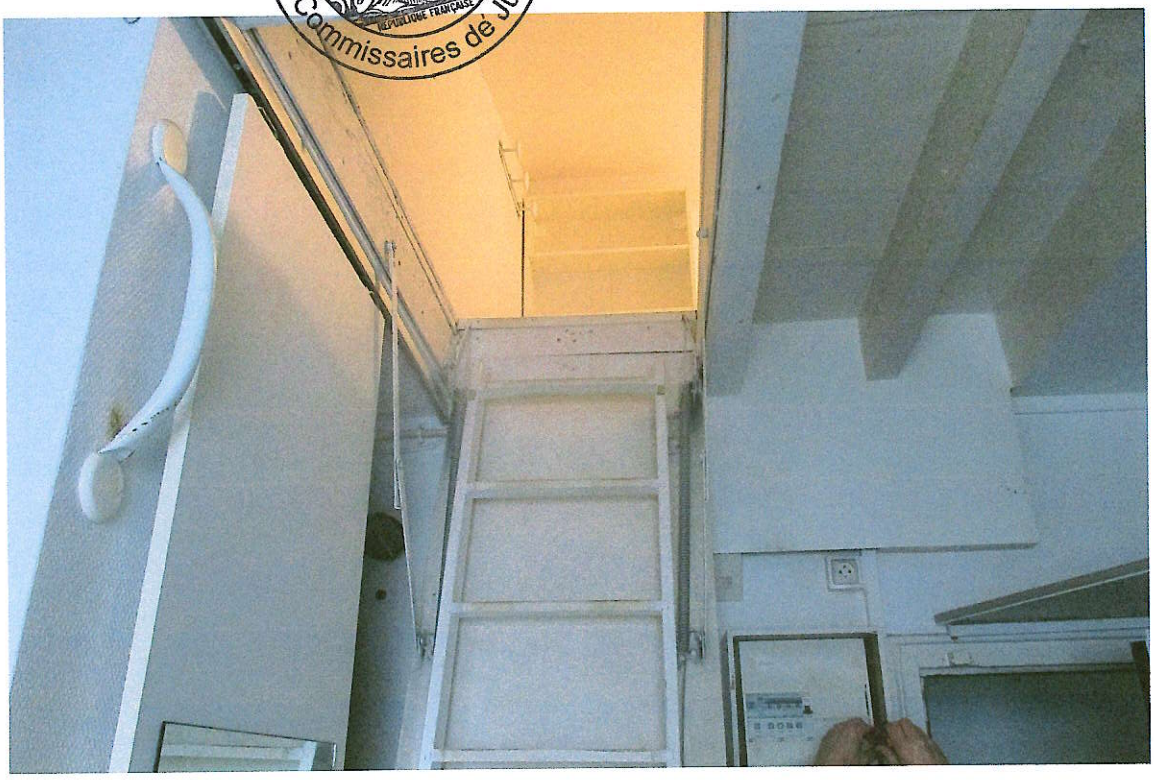








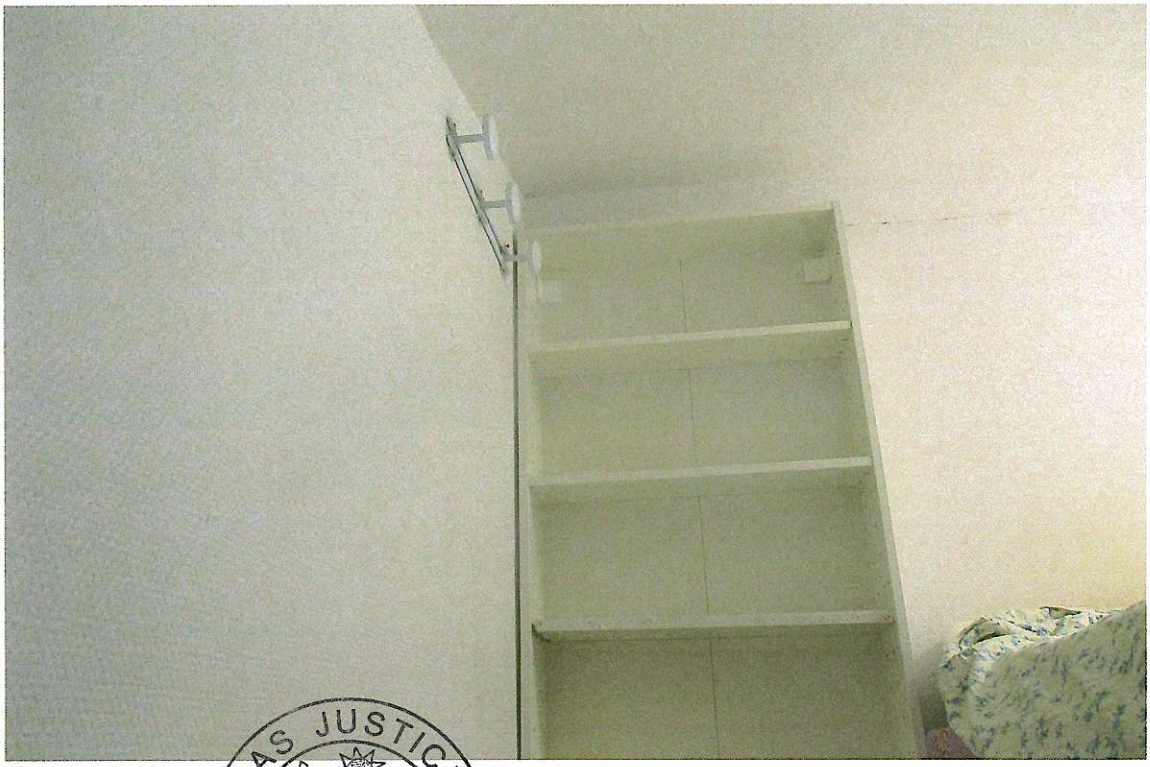


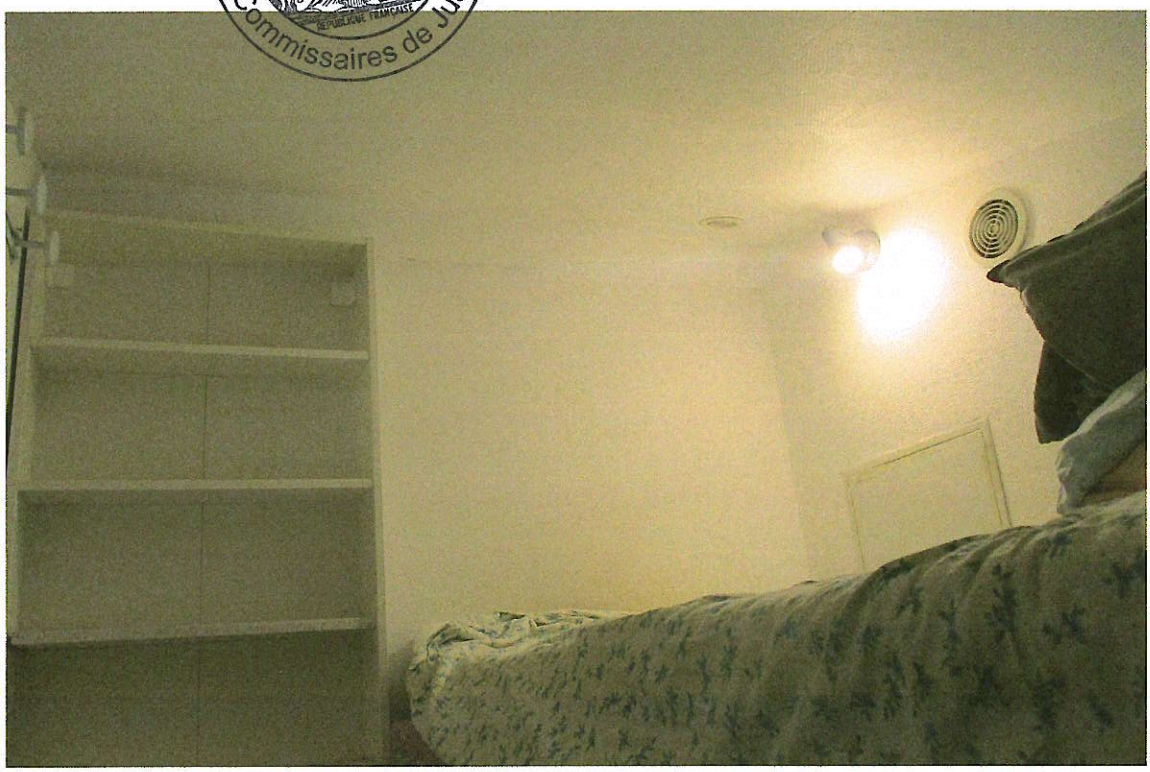


ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





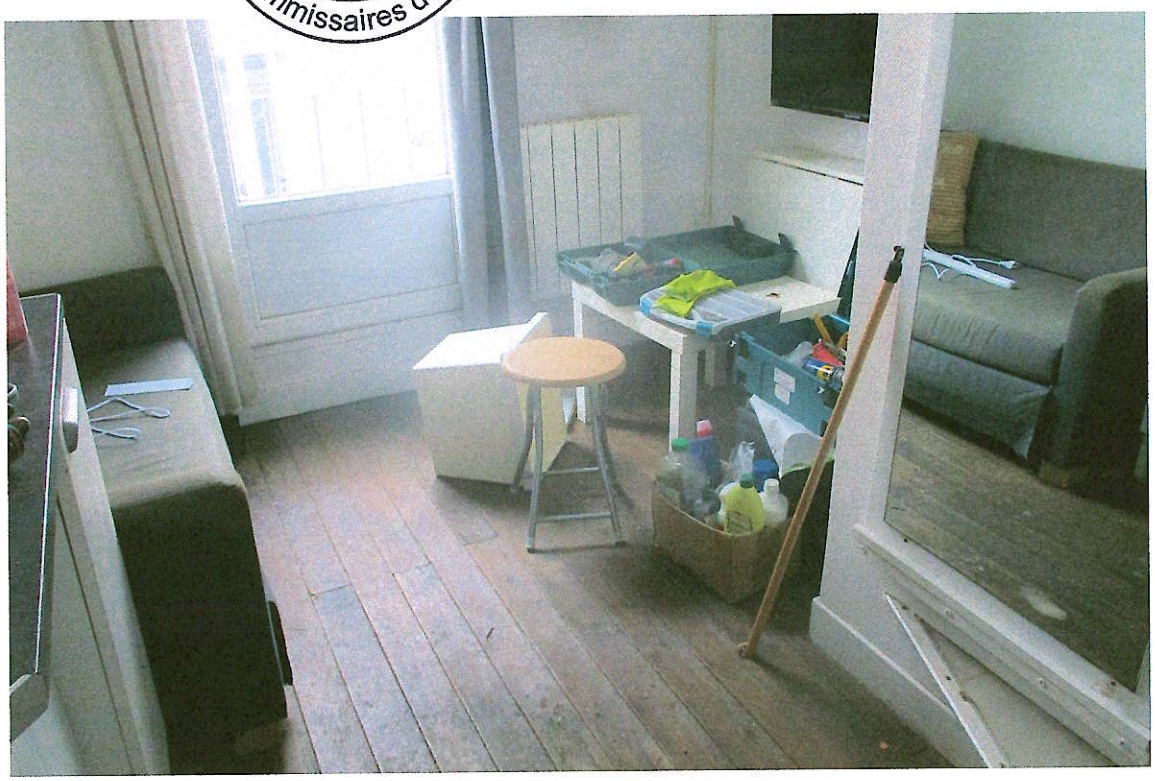




ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice



ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE





ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice

ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF – 19 NOVEMBRE 2025

SIP VITRY SUR SEINE / [redacted]

50, Rue Broca

75005 PARIS

PARTIES COMMUNES



Commissaires de Justice

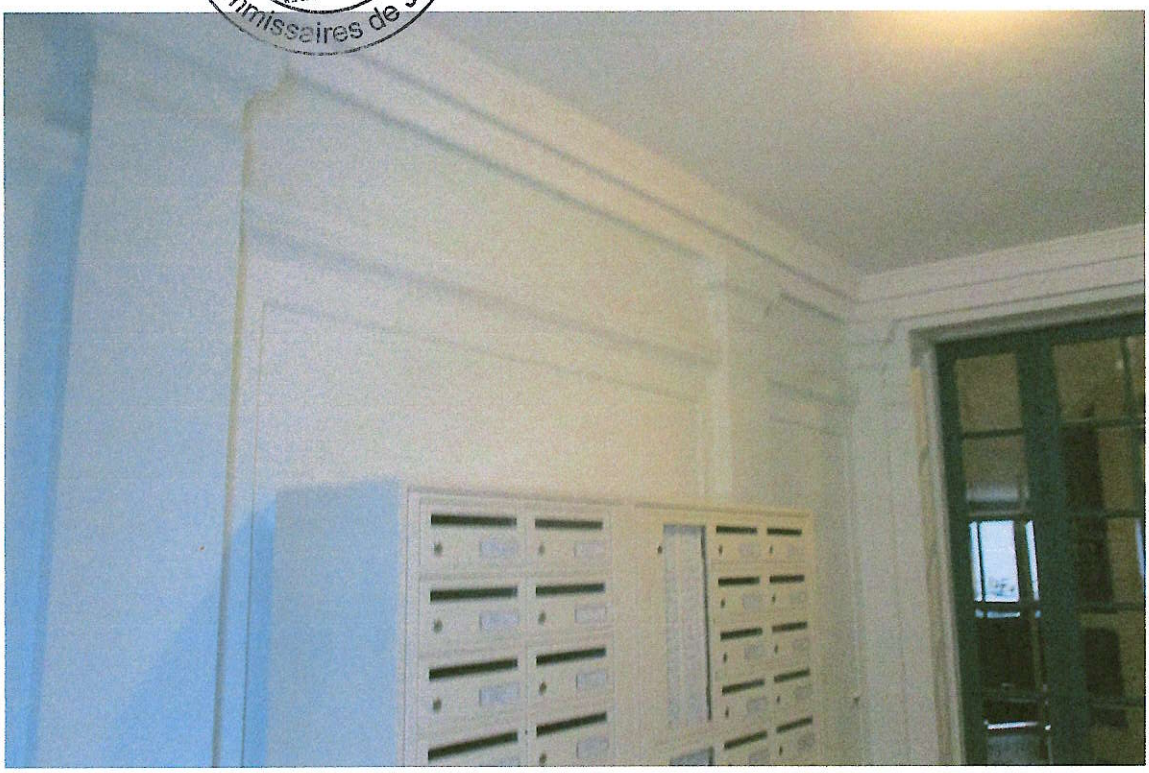


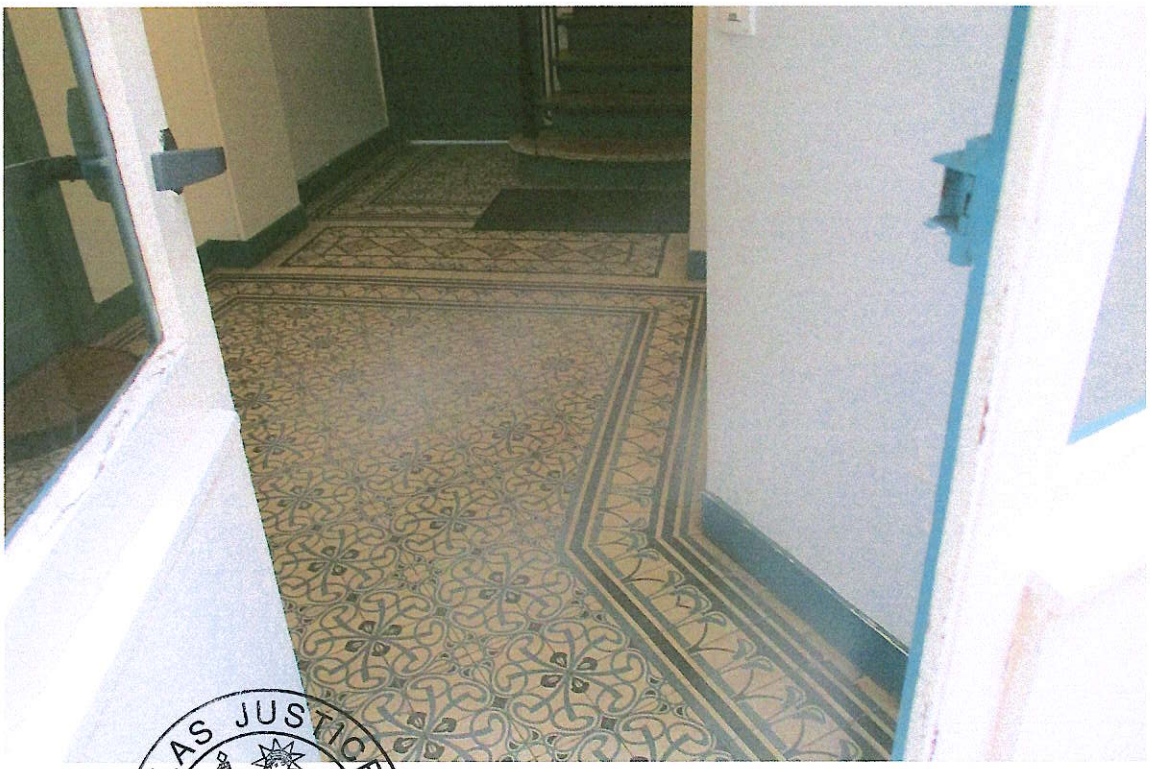


ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice













ATLAS JUSTICE
Commissaires de Justice
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

