

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX-HUIT JANVIER

Je Fabienne ALLAIRE, membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaires de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

## À LA DEMANDE DU :

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE** société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

### Ayant pour Avocat :

**Maître Paul BUISSON**  
Membre de la SELARL PAUL BUISSON  
Avocat au Barreau du Val d'Oise  
29, rue Pierre Butin  
95300 PONTOISE

## AGISSANT EN VERTU :

- De la grosse dûment en forme exécutoire reçu par Maître Didier PELLOILE notaire à REBAIS (77) le 27 septembre 2013 contenant deux prêts consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Ruben Jorge LUCAS et Madame Maria Emiliana BARRETO DE CAVARLHO DOS SANTOS
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère en date du 29 décembre 2023 et 3 janvier 2024,

# SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

**EXPEDITION**

REFERENCES A RAPPELER:

**42305546**

## A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis sis à DOUE (77510) 3 bis, Les Chaises,

## Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

## **J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :**

Je me suis rendue ce jour, 18 janvier 2024 à 11 h 30 à **DOUE (77510) 3 bis les Chaises** où là étant, en présence de **Monsieur RUI RIBEIRO** technicien du cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé comme suit :

Sur place je rencontre Monsieur Ruben LUCAS lequel nous permet l'accès à la maison.

On accède à la maison directement dans la pièce à vivre.

### PIECE A VIVRE ET CUISINE

Le sol est carrelé, en très bon état.

Les murs sont peints et il existe un faux plafond, peint, intégrant des points lumineux.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, châssis bois, ouvrant sur le jardin avant et par une baie vitrée, en PVC, ouvrant sur un grand terrain situé à l'arrière.

La pièce est équipée d'éléments hauts et bas, le tout en excellent état.

Dans la cuisine, les murs sont peints et il existe un faux plafond peint.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

La cuisine prend jour par deux baies vitrées coulissantes.

Les fenêtres sont équipées de volets en bois.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

Il existe un placard contenant la pompe à chaleur, un ballon d'eau chaude et un adoucisseur d'eau.



### TOILETTES

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints de même que le faux plafond.

La pièce est équipée d'une cuvette de WC suspendue.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

### CHAMBRE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de BA13 brut, simplement recouvert d'une couche d'apprêt.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, équipée de volets en bois.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.



### SALLE D'EAU ATTENANTE

On y accède par une porte pleine.

Il existe un faux plafond avec un point lumineux.

Le chauffage est dispensé par un radiateur type Acova.

Cette pièce est actuellement encombrée.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

### EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:

42305546



### ÉTAGE SUPÉRIEUR

On y accède au moyen d'un escalier en bois dont les marches sont peintes et il existe un garde-corps avec main courante en bois.

Dans la cage d'escalier les murs sont peints et il existe un faux plafond en BA13 recouvert d'une couche d'apprêt.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



### PALIER

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

### PREMIÈRE CHAMBRE A MAIN GAUCHE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs sont peints et le plafond est recouvert d'une simple couche d'apprêt.

Dans le prolongement de la partie chambre je note la présence d'un grand dressing aménagé avec, sur le mur en retour, un radiateur sèche-serviettes et d'une bouche d'aération.

Dans cette partie je note une fenêtre à deux vantaux, vitrage type cathédrale, volets en bois.

Cet espace permet, manifestement, la création d'une pièce d'eau.

Dans la partie chambre il existe une fenêtre à un vantail, châssis bois, double vitrage, équipée de volets bois.



# SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

### *EXPEDITION*

### ESPACE BUREAU FACE SUR LE PALIER

Les murs sont peints, le plafond est recouvert d'une couche de peinture d'apprêt.

L'espace prend jour par une fenêtre à deux vantaux équipée de volets en bois.



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

### SALLE DE BAINS FACE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie faïencés, pour partie constitués de BA13 brut.

Dans cette pièce se trouvent des arrivées et évacuations d'eau, une cuvette de WC à l'anglaise, une baignoire, un lavabo vasque.

Le chauffage est dispensé par un radiateur sèche-serviettes.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, équipée d'un vitrage type cathédrale ouvrant sur le terrain arrière.



## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



Vue sur l'extérieur depuis la salle de bains



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

### CHAMBRE A MAIN GAUCHE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, équipée de volets en bois.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

Il existe un emplacement de placard.



### CHAMBRE A LA SUITE (sur rue)

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, équipée de volets en bois.

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

Il existe un emplacement de placard.



### RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

#### GÉNÉRALITÉS

Monsieur LUCAS me déclare qu'il me communiquera ultérieurement le montant de la taxe foncière.

Il m'indique que la construction de la maison a débuté en 2013 pour finir en 2015.

Le chauffage de la maison est assuré par une pompe à chaleur.

Les lieux sont occupés par les propriétaires saisis et leurs trois enfants.

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

### CLICHES PHOTOGRAPHIQUES EXTÉRIEURS



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

# SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



## SITUATION GÉOGRAPHIQUE



REFERENCES A RAPPELER:

42305546

# SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42305546

## Ville de DOUE

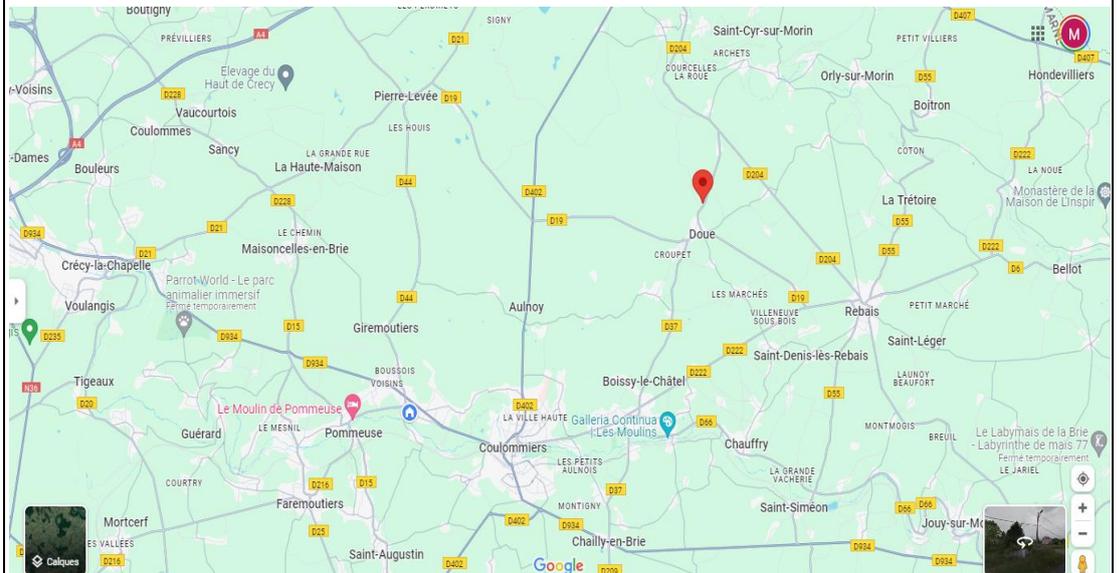
<b>Région</b>	Ile-de-France
<b>Département</b>	Seine-et-Marne
<b>Arrondissement</b>	Provins
<b>Intercommunauté</b>	Communauté des deux Morins
<b>Maire Mandat</b>	Jean-François Delesale 2020-2026
<b>Code postal</b>	77510
<b>Gentilé</b>	Dovinciens
<b>Population</b>	1 108 hab. (2021) Densité : 55 hab./km2

Doüe est située dans l'est du Bassin parisien, dans la partie de la Brie historiquement connue sous le nom de Brie champenoise, à environ 10,9 km par la route au nord-est de Coulommiers.

La ville dispose d'une école primaire

La commune est équipée d'un terrain de football en plein air

## SITUATION DU BIEN



====

# SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

Pendant la durée de mes constatations, Monsieur Rui RIBEIRO a procédé au mesurage des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 12 h 15.

====

De retour à mon Étude j'ai procédé à la rédaction du présent procès-verbal en y insérant les clichés photographiques pris sur place.

Durée des opérations :

- temps passé sur place : 45 minutes,
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 15.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Le présent acte comporte dix-neuf feuilles

Émolument	220.94
SCT	7.67
Vacation	223.20
	-----
H.T.	451.81
Tva 20%	90.36
	-----
T.T.C	542.17



**Fabienne ALLAIRE**  
Commissaire de Justice

REFERENCES A RAPPELER:

42305546