

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

GWA ILE DE FRANCE EST

Commissaires de Justice Associés

14, Avenue Aristide Briand - BP44

93160 - NOISY-LE-GRAND

Tel : 01.43.05.36.77

maxime.cazalet@gwa.fr

Fax : 01.43.04.48.68

www.gwa.fr



**VENDREDI VINGT NEUF MARS
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 08 heures 40**

A LA REQUETE DE :

SDC DE LA RESIDENCE LES COTEAUX DE NOISY SISE 1 A 21 ALLEE DU VAL FLEUR A NOISY-LE-GRAND (93160) REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC LA SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - SGA, dont le siège social est 4 Bis, Avenue du Val de Beauté, 94130 NOGENT SUR MARNE, FRANCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à la succession de Monsieur Laurent SALOU décédé le 24 Avril 2020 représenté par le Direction Nationale d'interventions domaniales

En vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité du Raincy le 02 Mars 2023, préalablement signifié le 27 mars 2023 et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 23 mai 2023

Et d'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 31 Janvier 2024

Ainsi que des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours.

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

8, Allée du Val Fleury

Section BD n°67

- Lot 71 – Appartement Rez-de-chaussée
- Lot 281 – Cave 71
- Lot 496 – Parking 4

93160 NOISY-LE-GRAND

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 14, Avenue Aristide Briand - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,

EN PRESENCE DE :

- Monsieur SALOU, sœur de Monsieur SALOU Laurent
- Monsieur TAISNE Maxime, serrurier Société MICHALSKI
- Monsieur RIBEIRO Rui, diagnostiqueur ARIANE ENVIRONNEMENT

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

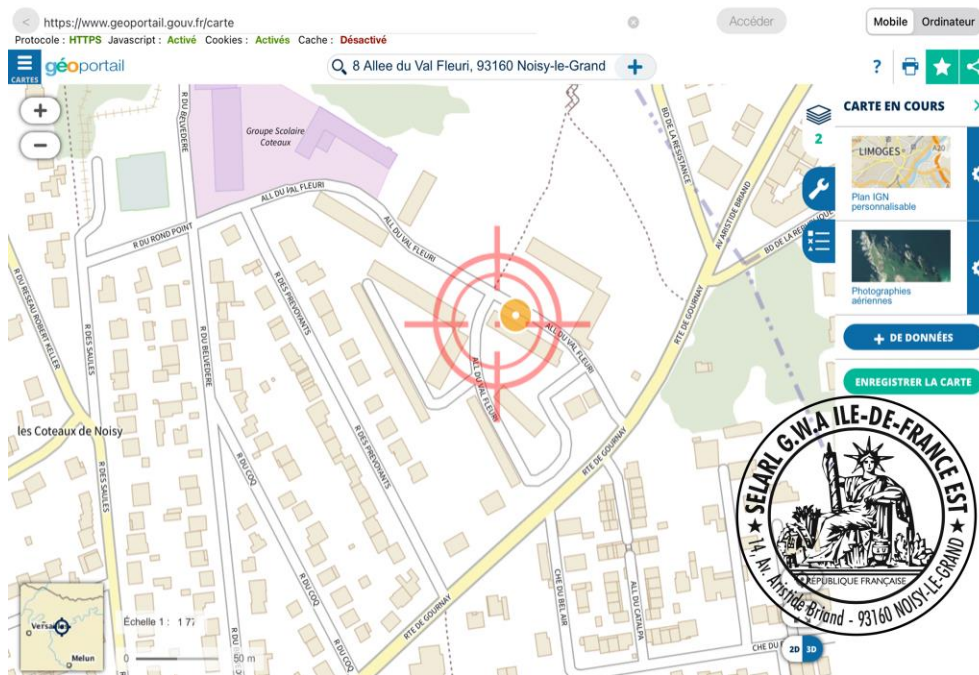
CONVOCAION

J'ai pris attache avec les services de la DNID, lesquels m'ont indiqué ne pas être en possession des clés du logement appartenant à Monsieur SALOU. Ils m'ont autorisé à m'y présenter accompagné d'un serrurier afin de procéder à l'ouverture forcée du logement.

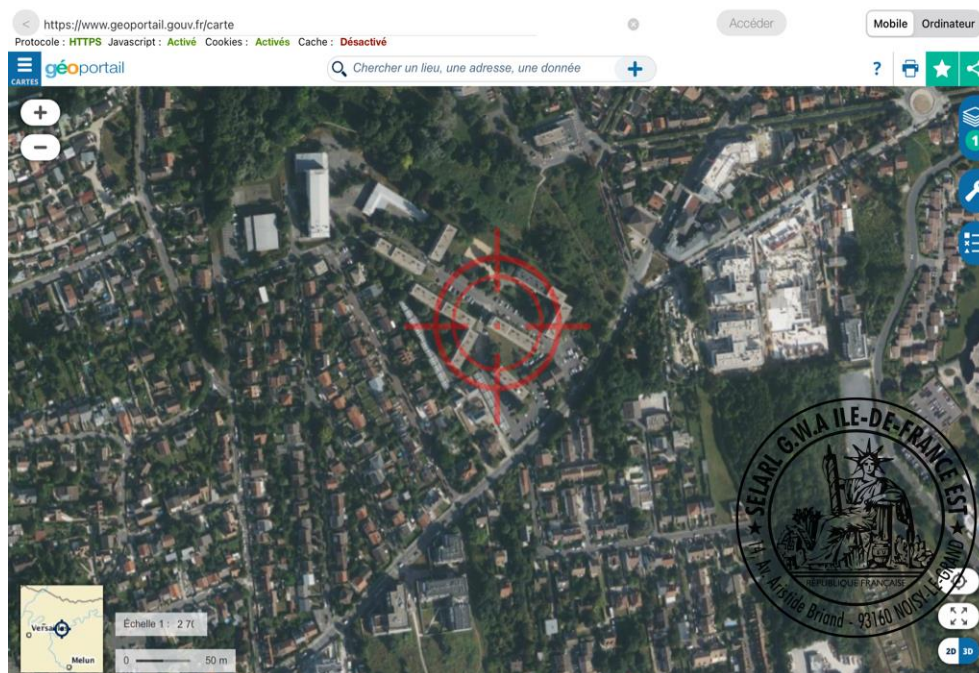
Sur place, j'ai rencontré dans les parties communes de l'immeuble, une femme qui s'est présentée à moi comme la sœur de M. SALOU Laurent, laquelle en possession des clés du logement, m'a ouvert le logement.

LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien.

Je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien.

The screenshot shows the MeilleursAgents website interface. At the top, there is a search bar with the text "Ex : '10 rue du Château', 'Paris 15', '69002'...". Below the search bar, the breadcrumb navigation reads "Prix immobilier > Ile-de-France > Seine-Saint-Denis > Noisy-le-Grand > Les Coteaux > Allée du Val Fleuri > N°8". The main content area displays "8 allée du Val Fleuri, 93160 Noisy-le-Grand" with the subtitle "Estimations de prix MeilleursAgents au 1 avril 2024. Comprendre nos prix". A central card shows the "Prix m2 moyen" as "2 884 €" with a range of "de 2 408 € à 3 438 €". Below this, it identifies the property as "APPARTEMENT" with a confidence index of "●●●●●". A blue button labeled "Estimer un bien en ligne" is present, along with a link to "Obtenir les prix de vente". On the right side, there is a circular logo for "SELARL G.W.A ILE-DE-FRANCE EST" with the address "14, Av. Aristide Briand - 93160 NOISY-LE-GRAND".

1.

This screenshot is similar to the first one but displays rental information. It features a blue banner that reads "Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux de la ville de Noisy-le-Grand". Below this, two cards are shown: one for "APPARTEMENT" with a "Loyer mensuel/m2 moyen" of "18,2 €" (range "de 12,9 € à 29,6 €") and a confidence index of "●●●●●"; and another for "MAISON" with a "Loyer mensuel/m2 moyen" of "20,6 €" (range "de 13,7 € à 29,5 €") and a confidence index of "●●●●●". The same "Estimer un bien en ligne" button and "Obtenir les prix de vente" link are visible. The circular logo for "SELARL G.W.A ILE-DE-FRANCE EST" is also present on the right.

2.

Noisy-le-Grand

commune française du département de la Seine-Saint-Denis

Langue Suivre Modifier

Pour les articles homonymes, voir Noisy.

Noisy-le-Grand (prononcé [nwa.zi la ɡʁɑ̃][ⓘ][Ⓘ][↗]) est une commune française située dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France.

Noisy-le-Grand faisait partie du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans le secteur 1, Porte de Paris.

Sommaire

Géographie

Localisation

Noisy-le-Grand est située en région Île-de-France dans le département de Seine-Saint-Denis.

À vol d'oiseau, la mairie de Noisy-le-Grand est à 14,7 km à l'est du centre de Paris et 10,5 km de la Porte de Vincennes.

Noisy-le-Grand est limitrophe des départements de Seine-et-Marne à l'est et du Val-de-Marne à l'ouest. Elle est également la commune située la plus au sud du département de la Seine-Saint-Denis.

Sur le Mont d'Est, au centre de la commune, et au bord de l'autoroute A4, se dressent, outre le centre commercial, la place des Fédérés, caractérisée par une architecture audacieuse, ainsi que plusieurs annexes du ministère des Finances.

Au sud de la commune, se trouve le Bois Saint-Martin, qui fait partie de la Ceinture Verte d'Île-de-France^[O].

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Neuilly-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, Champs-sur-Marne, Émerainville, Pontault-Combault, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Bry-

Noisy-le-Grand



Administration	
Pays	 France
Région	Île-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Le Raincy
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris Grand Est
Maire	Brigitte Marsigny (LR) 2020-2026
Code postal	93160
Code commune	93051
Démographie	
Gentilé	Noisémennes et Noisétens
Population municipale	70 374 hab. (2021) ▲
Densité	5 434 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	48°50′42″ nord, 2°33′10″ est
Altitude	Min. 36 m Max. 113 m
Superficie	12,95 km ²
Tourisme	France une urbaine



3.

Marne à l'est et du Val-de-Marne à l'ouest. Elle est également la commune située la plus au sud du département de la Seine-Saint-Denis.

Sur le Mont d'Est, au centre de la commune, et au bord de l'autoroute A4, se dressent, outre le centre commercial, la place des Fédérés, caractérisée par une architecture audacieuse, ainsi que plusieurs annexes du ministère des Finances.

Au sud de la commune, se trouve le Bois Saint-Martin, qui fait partie de la Ceinture Verte d'Île-de-France^[O].

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Neuilly-sur-Marne, Le Plessis-Trévise, Champs-sur-Marne, Émerainville, Pontault-Combault, Gournay-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.



Les limites communales de Noisy-le-Grand et celles de ses communes adjacentes.

Communes limitrophes de Noisy-le-Grand

Neuilly-Plaisance	Neuilly-sur-Marne	Champs-sur-Marne
Bry-sur-Marne (Val-de-Marne)		Émerainville (Seine-et-Marne)
Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne)		Le Plessis-Trévise (Val-de-Marne)
		Pontault-Combault (Seine-et-Marne)

Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris Grand Est
Maire	Brigitte Marsigny (LR) 2020-2026
Code postal	93160
Code commune	93051
Démographie	
Gentilé	Noisémennes et Noisétens
Population municipale	70 374 hab. (2021) ▲
Densité	5 434 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	48°50′42″ nord, 2°33′10″ est
Altitude	Min. 36 m Max. 113 m
Superficie	12,95 km ²
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Paris (banlieue)
Aire d'attraction	Paris (commune du pôle principal)
Élections	
Départementales	Canton de Noisy-le-Grand (bureau centralisateur)
Législatives	3 ^e circonscription de la Seine-Saint-Denis



- Voir sur la carte topographique de France
- Voir sur la carte administrative de France
- Voir sur la carte topographique de la Seine-Saint-Denis
- Voir sur la carte administrative d'Île-de-France

Liens
Site web <https://www.noisylegrand.fr/>
modifier



4.

Habitat et logement

En 2020, le nombre total de logements dans la commune était de 30 585, alors qu'il était de 27 457 en 2015 et de 26 532 en 2010^[1].

Parmi ces logements, 93,1 % étaient des résidences principales, 1,5 % des résidences secondaires et 5,4 % des logements vacants. Ces logements étaient pour 23,2 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 74,5 % des appartements^[2].

Le tableau ci-dessous présente la typologie des logements à Noisy-le-Grand en 2020 en comparaison avec celle de la Seine-Saint-Denis et de la France entière. Une caractéristique marquante du parc de logements est ainsi une proportion de résidences secondaires et logements occasionnels (1,5 %) supérieure à celle du département (1,2 %) mais nettement inférieure à celle de la France entière (9,7 %). Concernant le statut d'occupation de ces logements, 49 % des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement (52 % en 2015), contre 38,2 % pour la Seine-Saint-Denis et 57,5 pour la France entière^[3].

Le logement à Noisy-le-Grand en 2020.

Typologie	Noisy-le-Grand ^[1]	Seine-Saint-Denis ^[4]	France entière ^[5]
Résidences principales (en %)	93,1	92,7	91,7
Résidences secondaires et logements occasionnels (en %)	1,5	1,2	9,7
Logements vacants (en %)	5,4	6,1	8,6

En 2020, la ville, tenue par l'article 55 de la Loi SRU de disposer d'au moins 25 % de son parc de résidences principales de logements sociaux, respecte ses obligations^[6].



Voies de communication et transports

5.

Voies de communication et transports

La ville de Noisy-le-Grand est desservie par deux lignes de RER — dont trois gares sur la commune — et treize lignes de bus RATP. À l'avenir, elle accueillera deux lignes de bus en site propre et une tangentielle (ou train passant de banlieue en banlieue). Elle accueillera également les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express.

Liaisons routières

Le territoire est traversé en son milieu d'est en ouest par l'autoroute A4 qui relie Paris à Strasbourg.

La commune est desservie par l'autoroute A4, avec les sorties :

- 8 Noisy-le-Grand-Centre, Marne-la-Vallée-Porte de Paris, Villiers-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Centres Commerciaux ;
- 9 Noisy-le-Grand-Centre ;
- 10 Noisy-le-Grand-Richardets : Marne-la-Vallée-Cité Descartes, Chelles, Noisy-le-Grand-Richardets, Champs-sur-Marne.

Sur un axe est/ouest au sud de la commune, la route nationale 303 traverse la commune de part en part en direction de la porte de Charenton.

Sur un axe est/nord-ouest au nord de la commune, la route nationale 370 traverse la commune de part en part en direction de Gonesse.

Liaisons ferroviaires

La ville de Noisy-le-Grand est desservie respectivement par deux gares du RER A sur la branche Marne-la-Vallée - Chessy et une gare du RER E sur la branche de Tournai :

- La gare de Noisy-le-Grand - Mont d'Est dessert le quartier d'affaires et le centre commercial régional Les Arcades^[7]. Le trajet vers la gare de Châtelet-Les Halles prend entre 18 et 21 minutes, et celui vers la gare de Marne-la-Vallée - Chessy 20 minutes (correspondances avec le TGV).
- La gare de Noisy - Champs, à cheval sur les communes de Noisy-le-Grand (quartier du Champy) et de Champs-sur-Marne (quartier de Nesles), dessert le campus universitaire Descartes et le centre commercial du Champy.
- La gare des Yvris-Noisy-le-Grand dessert le sud de la ville de Noisy-le-Grand et donne accès aux quartiers des Yvris et des Richardets.

Les gares de Neuilly-Plaisance et de Bry-sur-Marne sur le RER A ne se trouvent pas à Noisy-le-Grand, mais elles donnent l'accès respectivement aux quartiers des Épinettes et de La Varenne situés à la limite ouest de la ville.



6.



L'autoroute A4 en direction de Strasbourg.



Viaduc du RER A sur la Marne à l'ouest de Noisy.



nouvel espace, sera construit des bars, des cafés, des restaurants et d'autres installations comme des espaces pour accueillir une large programmation culturelle. La station sera rebaptisée : "Station K". [réf. nécessaire]

Projets de transports

- Fin 2025, Noisy-le-Grand accueillera un bus à haut niveau de service dénommé **Altival** à la gare de Noisy-le-Grand - Mont d'Est (terminus). Ce projet facilitera l'accès au métro 15 du Grand Paris Express et au RER E à la future gare de Bry-Villiers-Champigny.
- La gare de Noisy-le-Grand - Mont d'Est sera le terminus de l'Est-TVM^[18] (pas de date de mise en service). Celui-ci facilitera l'accès au pôle régional de Créteil, tout en contournant Paris^[19].
- Dans l'avenir, la commune sera desservie par 3 lignes du métro de Paris, à la future gare de Noisy - Champs^[20]. La mise en service est envisagée pour 2025 pour la ligne 15^[21] et 2030 pour la ligne 16^[22]. À terme, la ligne 11^[23] devrait être prolongée jusqu'à Noisy - Champs, le prolongement de cette ligne s'effectuant en deux étapes : la première étape effectue le prolongement de la ligne de Mairie des Lilas à Rosny - Bois-Perrier envisagée en 2022^[24] et la seconde concerne le prolongement de Rosny - Bois-Perrier à Noisy - Champs. Cette dernière étape n'est cependant pas définie, du fait des difficultés financières que rencontre la Société du GPE et aucune date n'est prévue^[25].



Travaux préparatoires pour la ligne 15 du Grand Paris.

Risques naturels et technologiques

Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. Votre aide est la bienvenue ! Comment faire ?

Les quartiers nord et est des bords de Marne sont situés en zone inondable et surveillés par une cellule de gestion des risques d'inondation [réf. nécessaire].

^ Toponymie

Noisy-le-Grand est attesté sous la forme *Nucetum* à la fin du vi^e siècle^[26], *Nociacum* en 1089^[27], *Nucenum Magnum* dès 1096^[28], *Nuseium* en 1142, *Nusiacum* en 1150, *Noisiacum-magnum*^[29].



7.

PHOTOS DE LA RUE



1.



2.

SUPERFICIE DU BIEN

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	4.96	4.96	
Plac1	0.52	0.52	
Chambre1	10.03	10.03	
Chambre2	9.18	9.18	
Plac2	0.42	0.42	
Séjour	17.91	17.91	
Salon	9.7	9.7	
Plac3	0.48	0.48	
SdB	2.88	2.88	
Cuisine	7.88	7.88	
W.C	0.86	0.86	
Plac4	0.12	0.12	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 64,94 m² (soixante-quatre mètres carrés quatre-vingt-quatorze)
Surface au sol totale : 64,94 m² (soixante-quatre mètres carrés quatre-vingt-quatorze)



CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est libre de tout contrat de location. Il sert de lieu de stockage à du mobilier appartenant au défunt propriétaire et à sa famille.

ENTRÉE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique en état d'usage normal, un interphone en état d'usage normal Ainsi que des prises et interrupteurs vétustes .

L'**éclairage artificiel** est assuré à l'aide d'appliques murales, non vérifiées.



1.



2.



3.

CUISINE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié hors d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture hors d'usage.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre deux battants en bon état. La pièce compte aussi une fenêtre un battant et une partie fixe en bon état.

L'ensemble du mobilier présent est hors d'usage.



1.



2.

SÉJOUR

Je note que la pièce est totalement encombrée, de telle sorte qu'il m'est impossible d'effectuer un état précis des équipements de la pièce.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

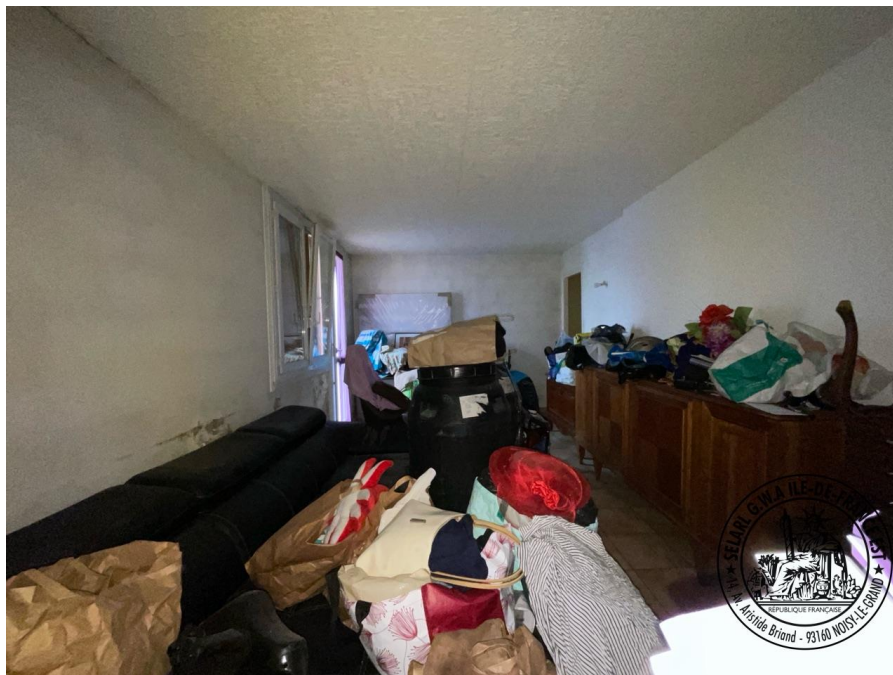
Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, recouverte d'une peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de dalles de plafond en état d'usage normal.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtrés deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtre un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal

Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- Une baignoire vétuste avec robinet ménager en état d'usage
- Une lavabo sur colonne en état d'usage
- Un miroir



1.



2.

WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié hors d'usage.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un wc sur pied en état vétuste

(un abattant, un réservoir, , un mécanisme de chasse d'eau, une cuvette)



1.



2.

CHAMBRE 1

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

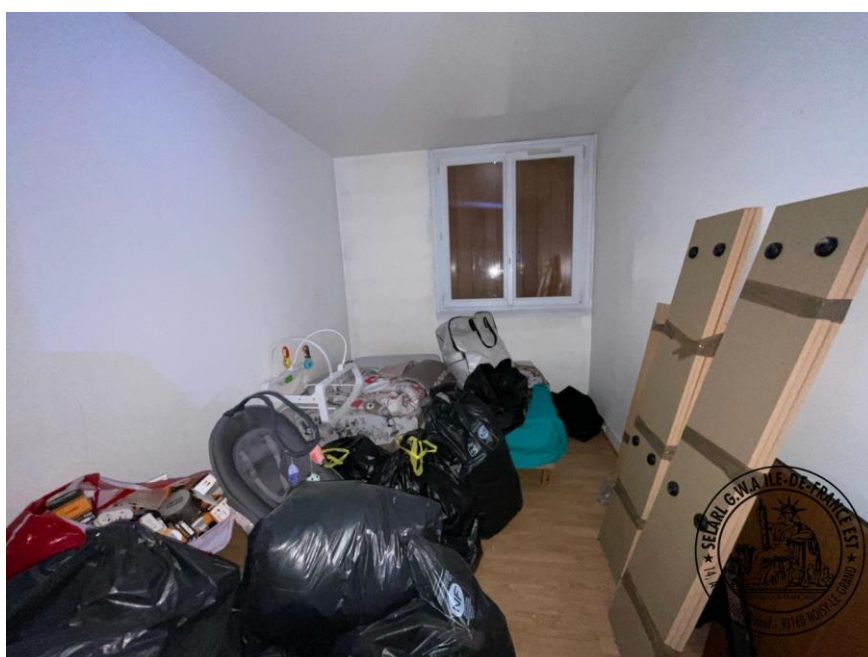
Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de fibre de verre en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtrés deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état.



1.



2.



3.

CHAMBRE 2

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de papier-peint en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtrés deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtré un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

CHAMBRE 3

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtrés deux battants, encadrement PVC, double vitrage en bon état. Et une fenêtré un battant et une partie fixe, encadrement PVC, double vitrage, en bon état.



1.



2.

CAVE

J'effectue un cliché photographique de la cave située au sous-sol de l'immeuble et de l'emplacement de stationnement extérieur.



1.



2.

