

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**VENEZIA & Associés**

Huissiers de Justice Associés

[www.venezia-huissiers.com](http://www.venezia-huissiers.com)

28 rue de Diane  
95100 ARGENTEUIL  
01 39 61 00 15  
contact95@venezia-huissiers.com

130 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
01 46 24 62 50  
venezia@venezia-huissiers.com

18 rue Joël Le Theule  
78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX  
01 30 54 04 51  
contact78@venezia-huissiers.com

---

**VENEZIA &  
ASSOCIÉS**  
HUISSIERS DE JUSTICE





## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-SEPT JANVIER**

**A LA REQUÊTE DU :**

**FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIOUS**, ayant pour société de gestion la société **EQUITIS GESTION SAS**, Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 431 252 121, dont le siège est 92, avenue de Wagram à 75017 PARIS, représentée par son recouvreur, la société **MCS ET ASSOCIES**, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de PARIS sous le n° 334 537 206, dont le siège est 256 bis, rue des Pyrénées à 75020 PARIS, elle-même représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège.

*Elisant domicile au **Cabinet de Maître Florence FRICAUDET**, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, représentant la **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**, Avocats inter-barreaux, inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne, domiciliée 22 rue Pasteur à 92300 LEVALLOIS-PERRET, en en outre au Cabinet de la **SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de Paris, dont le siège est 6, rue de Madrid à 75008 PARIS.*

**AGISANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte reçu le 10 février 2015 par Maître Serge PASCAULT, Notaire Associé, membre de la SCP Serge PASCAULT et Eric de La HAYE SAINT HILAIRE, Notaires Associés à PARIS (75008), contenant prêt d'un montant de 295.000 € consenti par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS à la SCI SCIK.

Des dispositions prévues aux articles L322-2 et R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Faisant suite à un Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de notre ministère le 16 décembre 2021.

**A L'ENCONTRE DE :**

La **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SCIK**, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le n° 804 970 218, dont le siège est 66, Quai d'Asnières à 92390 VILLENEUVE LA GARENNE, représentée par son Gérant Monsieur Jaouad KHADIR domicilié en cette qualité audit siège

**EN CONSEQUENCE DE QUOI :**

**Je, Stéphane QUILLET, Huissier de justice associé membre de la Société Civile et Professionnelle VENEZIA & ASSOCIÉS - Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, 130 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), soussigné,**

Me suis rendu ce jour à 14 heures à 92390 VILLENEUVE LA GARENNE 66, Quai d'Asnières, où là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de :

- Monsieur Jaouad KHADIR, gérant de la SCI SCIK, qui nous donne accès au bien immobilier ;
- Monsieur Alexandre SAMSON, représentant la société RESAM ;
- Monsieur Ludovic RESIQUI, représentant la société RESAM ;
- Monsieur Michel N'GUYEN serrurier.

**1° La description des lieux, leur composition, et leur superficie :**

Le bien dont s'agit est matérialisé par une maison à usage d'habitation élevée sur un sous-sol divisé en garage, chaufferie et cave avec, au rez-de-chaussée une entrée, une salle à manger, un salon, des toilettes, une salle d'eau, un cagibi, une cuisine et, au premier étage quatre chambres et une salle d'eau avec W.C.

Il est situé sur la commune de VILLENEUVE LA GARENNE (Hauts-de-Seine) 66, Quai d'Asnières, figurant au cadastre sous la référence Section AK n°100 pour 4 a et 88 ca. Il est bordé par le Quai d'Asnières, la rue Royer, et la rue des Augustins.

Il se trouve à proximité de l'échangeur de l'A86, en bordure de la Seine, face à l'île Saint Denis.

L'arrêt de bus le plus proche est la station Maurice Ravel, lignes 137 et 177, se trouvant sur le boulevard Galliéni.

Il se trouve à proximité du Centre Commercial QUARTZ.

## REZ DE CHAUSSEE

### L'entrée :

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par l'imposte vitrée de la porte palière, il est diffusé sur le plan électrique par trois ampoules LED encastrées en faux plafond.

Le plafond et les murs sont peints à neuf.

La plinthe est peinte à neuf.

Le sol est recouvert de lames PVC aspect parquet, neuves.

### Il existe :

- Une porte d'entrée en bois teinté, avec châssis vitrés, protégée extérieurement par de la ferronnerie, et équipée d'une serrure médiane ;
- Une porte métallique extérieur, cadre métallique, et fer forgé ;
- Un radiateur de chauffage en fonte peint à neuf.



Photographie n°1.

**Première pièce à gauche :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux avec grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, ainsi que par une fenêtre à un vantail, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier ainsi que par des prises de courants, neuves.

Le plafond, les murs, la plinthe, sont peints à neuf.

Le sol étant en parquet ancien, en bon état, avec présence d'une découpe, vraisemblable à l'emplacement d'une cheminée déposée.

Il existe :

- Un radiateur de chauffage en fonte peint à neuf ;
- Des prises électriques neuves ;
- Une prise antenne télé/radio neuve ;
- Une porte d'accès, porte en bois peint à neuf avec imposte en partie haute, vitrage intact. Cette porte est équipée d'un béquillage inox et d'une clé.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

**Deuxième pièce à gauche, sur jardin :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux avec grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, ainsi que par une fenêtre latérale gauche à un vantail, le tout en PVC, double vitrage, avec petit-bois.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier ainsi que par des prises de courant neuves.

Le plafond les murs et les plinthes sont peints à neuf.

Le sol est en parquet, ancien, avec un raccord visible à l'emplacement d'une plate-forme de cheminée déposée.

Il existe :

- Un radiateur de chauffage en allège, d'un modèle ancien ;
- Une porte d'accès, panneau en bois, imposte vitrée, béquillage inox, serrure munie d'une clé ;
- Des prises de courants neuves.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



### **Les toilettes :**

Elles se trouvent à droite de la porte d'accès au sous-sol.

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à un vantail, en PVC, double vitrage, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en applique.

Le plafond et les murs sont peints à neuf. Le mur face et les murs latéraux en partie basse sont recouverts de carrelage neuf.

Le sol est recouvert de lames thermoplastiques, aspect parquet, neuves.

Il existe :

- Une cuvette W.C. chasse d'eau basse, avec abattant, le tout neuf ;
- Une porte d'accès en bois peint à neuf, dont la béquille extérieure est manquante, porte équipée d'un verrou intérieur et d'une imposte translucide.



Photographie n°7.

### **La salle d'eau :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en PVC, double vitrage, petit-bois, vitrages recouverts d'un film translucide, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par quatre ampoules LED encastrées en faux plafond, en bon état de fonctionnement.

Le faux plafond est en doublage peint à neuf dans lequel est encastrée une bouche de VMC neuve.

Les murs sont carrelés toute hauteur, carrelage neuf.

Le sol est carrelé à neuf.

Il existe :

- Deux prises électriques, une arrivée d'eau, deux évacuations d'eau, en allège ;
- Un coffrage recouvert de carrelage, un carreau est fêlé sur la partie supérieure ;
- Un meuble-vasque deux tiroirs, dont le tiroir bas est déposé ;
- Une vasque avec robinet mélangeur eau chaude eau froide ;
- Un miroir ;
- Deux prises électriques murales ;
- Un radiateur de chauffage ancien ;
- Une porte d'accès en bois peint avec imposte vitrée translucide, porte équipée d'un verrou intérieur ;
- Une cabine de douche avec un faux-plafond en doublage peint à neuf dans lequel est encastrée une bouche de VMC neuve ;
- Les parois sont carrelées à neuf, le receveur est en émail gris avec traces de peinture et bonde manquante, un robinet mural mitigeur déchromé.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

**Le cagibi :**

L'éclairage est diffusé sur le plan électrique par une ampoule sur douille en applique.

Le plafond les murs sont peints à neuf.

Les plinthes au pied des murs de droite et de gauche sont peintes à neuf.

Le sol est en parquet ancien présentant une tache circulaire, lames déposées au pied de la cloison séparant le cagibi de la cabine de douche voisine.

Il existe une porte d'accès en bois peint à neuf avec béquille extérieur et imposte vitrée en partie haute.



Photographie n°11.

### La cuisine :

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en PVC, double vitrage, petit-bois, équipée d'une grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de gauche.

Sur le plan électrique, il est diffusé par six ampoules LED encastrées en faux plafond.

Le plafond et les murs sont peints à neuf.

La plinthe est peinte à neuf.

Le sol est en carrelage, joints noircis.

Il existe :

- Une porte d'accès en bois peint à neuf avec imposte vitrée, béquillage inox ;
- Un placard haut deux portes ;
- Un placard bas de porte avec plan de travail et plinthe manquante ;
- Un plan de travail dans lequel sont encastrés un évier un bac inox avec paillasse et robinet mitigeur ainsi qu'une plaque de cuisson ;
- Des placards hauts ;
- Des placards bas et un casseroles ;
- Un meuble colonne ;
- Une hotte aspirante ;
- Un radiateur de chauffage ancien en allège.



Photographie n°12.



Photographie n°13.

Il est à noter que les fenêtres du séjour, du salon, de la cuisine sont protégées extérieurement par des persiennes métalliques, fenêtres équipées d'un garde-corps.

**Le palier :**

L'éclairage est diffusé sur le plan électrique par trois ampoules LED encastrées en faux plafond.

Les murs sont peints à neuf.

Les plinthes sont peintes à neuf.

Le sol est recouvert de lames PVC aspect parquet, neuves.



Photographie n°14.





Photographie n°15.

**La cage d'escalier :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux, en PVC, double vitrage, petit-bois, protégée extérieurement par des persiennes métalliques, est équipée d'un garde-corps.

Les murs sont peints à neuf.

Le stylobate est en bois peint, peinture écaillée, ancienne.

Les marches et contremarches sont en bois.

La main courante est en bois.



Photographie n°16.



Photographie n°17.

### **Le palier au premier étage**

L'éclairage est diffusé sur le plan électrique par une ampoule sur douille en plafonnier.

Le plafond est peint à neuf, avec trappe de visite d'accès aux combles et bouche de VMC encastrée.

Les murs sont peints à neuf.

Le sol est en parquet.



Photographie n°18.

### **Première chambre à gauche sur jardin**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en PVC, double vitrage, petit-bois, protégée extérieurement par des persiennes métalliques, est équipé d'un garde-corps.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

Le plafond est peint à neuf avec bouche de VMC encastrée.

Les murs et les plinthes sont peints à neuf.

Le sol est en parquet.

Il existe :

- Des prises électriques neuves ;
- Un radiateur de chauffage en fonte peint à neuf ;
- Une porte d'accès, panneaux en bois peints à neuf, une imposte vitrée, béquillage inox, serrure avec une clé.



Photographie n°19.



Photographie n°20.

### **Deuxième chambre gauche, coté Seine :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en PVC, double vitrage, petit-bois, équipée d'une grille de ventilation statique dans la traverse haute du vantail de droite, protégée extérieurement par des persiennes métalliques, est équipée d'un garde-corps.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

Le plafond est peint à neuf avec bouche de VMC encastrée.

Les murs et les plinthes sont peints à neuf.

Le sol est en parquet.

Il existe :

- Des prises électriques neuves ;
- Un radiateur de chauffage en allège ;
- Une porte d'accès, panneaux en bois peints à neuf, une imposte vitrée, béquillage inox, serrure avec une clé.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



### La salle d'eau :

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à un vantail en PVC double vitrage, vitrage translucide, équipée d'une grille de ventilation statique dans la traverse haute, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par deux ampoules LED encastrées en faux plafond.

Le faux plafond est en doublage peint à neuf, avec bouche de VMC encastrée.

Les murs sont carrelés toute hauteur, carrelage en bon état.

Le sol est carrelé, carrelage en bon état.

Il existe :

- Une armoire à pharmacie avec panneaux de porte miroir présentant un défaut de tain en partie basse ;
- Une vasque avec robinet mitigeur reposant sur un meuble en bois stratifié blanc deux portes ;
- Une cuvette W.C. chasse d'eau basse, cuvette entartrée ;
- Une cabine de douche avec robinetterie murale entartrée, flexible, pomme de douche, barre de fixation murale, pare-douche à trois vantaux coulissants, vantaux entartrés ;
- Une porte d'accès en bois peint à neuf, avec imposte vitrée translucide.



Photographie n°23.



Photographie n°24.

**Chambre face droite, côté Seine :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux et un châssis fixe latéral droit, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois, avec grille de ventilation statique encastrée dans la traverse haute du vantail de droite. Cette fenêtre et son châssis vitré sont protégés extérieurement par des persiennes métalliques, et équipés d'un garde-corps.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

Le plafond est peint à neuf, avec bouche de VMC encastrée dans l'axe de la porte d'accès.

Les murs et les plinthes sont peints à neuf.

Le sol est en parquet ancien en bon état.

Il existe :

- Des prises électriques neuves ;
- Un radiateur de chauffage ancien ;
- Une porte en bois peint avec imposte vitrée, béquillage inox, serrure avec clef.



Photographie n°25.



Photographie n°26.

### **Chambre droite sur jardin :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux et deux châssis fixes latéraux, le tout en PVC, double vitrage, petit-bois, protégés extérieurement par des persiennes métalliques, est équipés d'un garde-corps.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une douille sur fils en plafonnier.

Le plafond est peint à neuf.

Les murs et les plinthes sont peints à neuf.

Le sol est en parquet, ancien, en bon état.

Il existe :

- Des prises de courant ;
- Un radiateur en fonte peint à neuf ;
- Une porte d'accès en bois peint avec imposte vitrée, béquillage inox, serrure avec clé.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

Depuis le premier étage, je prends un cliché photographique du jardin sur rue, côté Seine.

Il existe :

- Un portail métallique à deux vantaux équipée d'une serrure et d'une poignée ;
- Une rampe en béton d'accès au garage, béton ancien ;
- Un dégagement en pavés jointoyés, anciens ;
- Une allée bétonnée d'accès à un escalier, un perron et à la porte palière.



Photographie n°29.

Depuis le premier étage, puis de la cage d'escalier, je prends un cliché photographique du jardin en façade arrière.

Le jardin est clos de murs.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Depuis le palier du rez-de-chaussée, il existe un accès aux caves et au jardin.

**La cage d'escalier :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par l'imposte vitrée de la porte d'accès au jardin.

Il est diffusé sur le plan électrique par une ampoule sur douille en applique.

En plafond est visible la sous face de l'escalier en bois peint, peinture vétuste.

Les murs au niveau du rez-de-chaussée sont recouverts d'un enduit plâtre, ancien, avec griffures et salissures visibles, puis en partie basse, sont en briques jointoyées peintes.

L'escalier, marche, contremarche et palier, sont en béton peint, peinture vétuste.

Il existe une porte en bois peint d'accès au jardin.



Photographie n°32.



Photographie n°33.

**Le palier au sous-sol :**

L'éclairage est diffusé sur le plan électrique par une ampoule sur douille en applique, actionnée par un interrupteur ancien.

En plafond est visible la dalle de plancher ainsi que des plaques d'isolant.

Les murs sont montés en meulière jointoyée, et les cloisons en briques.

Le sol est matérialisé par une dalle béton.



Photographie n°34.

**Local chaufferie à gauche au pied de l'escalier, côté jardin :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en bois peint, vitrage simple, petit-bois, carreau inférieur gauche du vantail de gauche cassé, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

En plafond est visible la dalle béton peinte, peinture vétuste, noircie.

Les murs sont montés en meulière jointoyée, et la cloison en briques jointoyées peintes.

Le sol est matérialisé par une dalle béton :

Il existe :

- Une installation électrique ancienne ;
- Une colonne de descente d'eau ;
- Une chaudière murale récente ;
- Un ballon d'eau ;
- Une panoplie en laiton ;
- Une porte pleine en bois peint avec serrure et poignée.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.

**La cave face gauche, côté rue, Seine :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre en bois peint à un vantail, petit-bois, vitrage simple, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

Le plafond est recouvert de plaques d'isolant.

Les murs sont montés en meulière jointoyée.

Le sol est matérialisé par une dalle béton.

Il existe

- Des colonnes d'évacuation d'eau ;
- Une porte d'accès en bois peint.



Photographie n°38.

### **Garage au pied de l'escalier à droite :**

L'éclairage est assuré sur le plan naturel par une fenêtre à deux vantaux en bois peint, vitrage simple, petit-bois, protégée extérieurement par des barreaux.

Sur le plan électrique, il est diffusé par une ampoule sur douille en plafonnier.

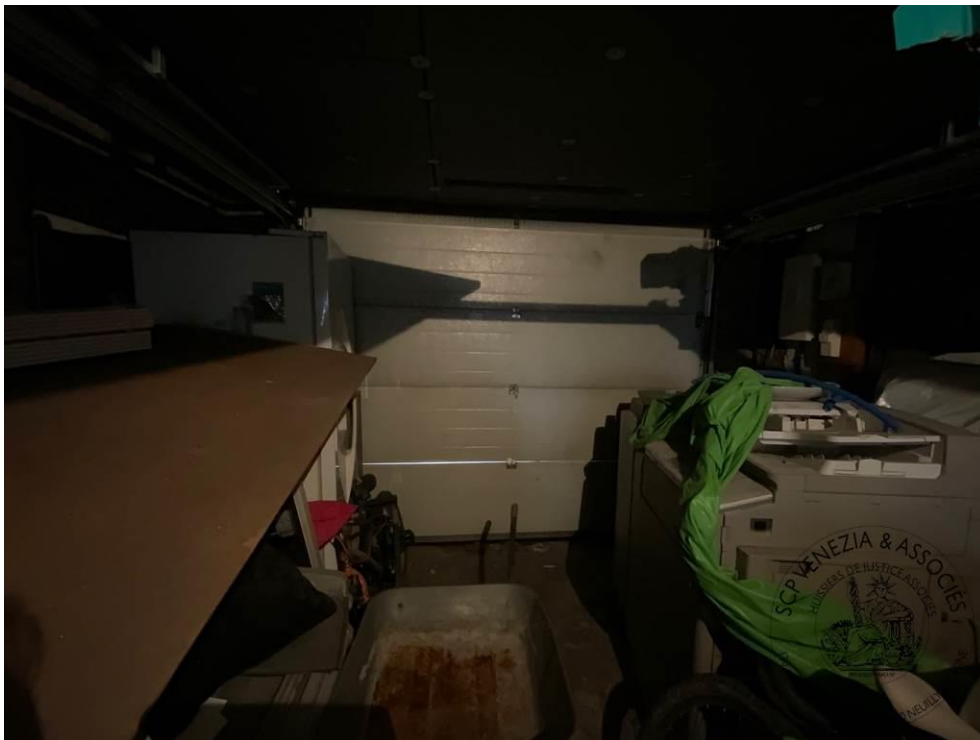
Le plafond est recouvert de plaques d'isolant.

Les murs sont montés en meulière jointoyée, et les cloisons en briques de terre cuite jointoyées.

Le sol est matérialisé par une dalle béton.

Il existe :

- Une porte de garage quatre panneaux, porte séquentielle d'un aspect récent ;
- Le tableau électrique récent ;
- Le disjoncteur ;
- Le compteur Linky ;
- Une porte d'accès métallique à claire-voie, équipé d'un verrou à targette extérieur.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Je prends un cliché photographique de la façade sur rue, coté Seine. Au pied du pignon de gauche, il existe une porte métallique d'accès au jardin sur l'arrière.



Photographie n°41.

Je prends un cliché photographique de la façade arrière.



Photographie n°42.

Je prends un cliché photographique du jardin, à l'extrémité duquel se trouve une porte piétonne d'accès à la rue des Augustins.



Photographie n°43.

La surface de la maison est de 105,33 m<sup>2</sup>, et le sous-sol de 52,08 m<sup>2</sup>

*(Cf. Données plus précises de la Société RESAM)*

**2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent.**

Monsieur Jaouad KHADIR me déclare y vivre avec sa famille lui-même, personnellement, même s'il ne l'occupe pas actuellement en raison des travaux et de l'absence de chauffage.

Il me déclare avoir remplacé la chaudière au fioul par une pompe à chaleur.

**3° Le nom et l'adresse du Syndic de Copropriété :**

Néant.

**4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, par l'occupante :**

Néant, Monsieur KHADIR ne peut me renseigner quant au montant de la taxe d'habitation et de la taxe foncière.

Telles sont mes constatations.

*J'intègre au présent procès-verbal quarante-trois photographies prises ce jour, par mes soins, à l'appui de mes constatations.*

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

*A 15 heures 30, je me suis retiré. De retour en mon Etude, j'ai procédé à la rédaction dudit constat de 20 heures à 21 heures 30.*

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

