


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

**Marc CHOURAQUI
Guy NACACHE
Laurent FOURRIER
Maklouf Marc SADOUN**
Commissaires de Justice Associés
41 Allée de la Toison d'Or
94000 CRETEIL

EXPEDITION
CONFORME A L'ORIGINAL

Dossier 362 652

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE
NEUF JUIN A 11H00.**

A LA REQUETE DE :

La Société UBN, société par actions simplifiées au capital de 343 697,10€ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B382 312 700 dont le siège social est 256 bis rue des Pyrénées 75020 Paris, prise en la personne de ses représentants légaux y domiciliés en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de l'Union bancaire du Nord, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 037 114 ayant son siège social au 10-12 rue du Colonel Drian 75001 Paris par suite d'une dissolution sans liquidation de l'Union bancaire du Nord en date du 10/04/2008.

AGISSANT EN VERTU :

- **D'une copie exécutoire d'un jugement** rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil le 13/04/1995 et d'un arrêt confirmatif rendu par la Cour d'Appel de Paris le 05/12/1997 signifié à **Monsieur Michel LIPSZYC**.

- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière** délivré par acte de mon Ministère en date du 19/04/2023 pour **Monsieur Nathan LIPSZYC** et **Monsieur Ben-Joseph LIPSZYC** et le 21/04/2023 pour **Monsieur Michel**

LIPSZYC et Monsieur Michel LIPSZYC en sa qualité d'héritier présomptif de **Madame Jacqueline GROSMAN**, demeurant infructueux à ce jour pour une maison dont Ils sont propriétaires se situant sur la commune de Saint Maur des Fossés 94100, 14 rue Saint Léonard.

Que pour la défense et la sauvegarde de ses droits actuels et futurs, la société requérante souhaite faire établir par procès-verbal de description, la description des lieux et à faire procéder à toutes constatations utiles.

Saisi de ma mission et y déférant,

Je, Maklouf Marc SADOUN, Membre de la Société Civile Professionnelle Marc CHOURAQUI, Guy NACACHE, Laurent FOURRIER et Maklouf Marc SADOUN, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de Créteil, y demeurant 41, allée de la Toison d'Or, soussigné,

CERTIFIE m'être transporté ce jour, l'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE NEUF JUIIN à 11H00 au 14 rue Saint Léonard 94100 Saint Maur des Fossés.

Où là étant, en présence de :

- **Monsieur ROSIER Alexandre**, serrurier.
- **Monsieur DRID Kerim**, premier témoin.
- **Monsieur Mohammed DOUZI**, second témoin.
- **Monsieur Michel LIPSZYC**, propriétaire.
- **Monsieur Kevin SUISSA**, diagnostiqueur.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

On accède à la maison à l'aide d'une porte à deux battants semi-vitrée, châssis en aluminium, dont le revêtement intérieur et extérieur est défraîchi.

➤ **REZ-DE-CHAUSSEE** :

COULOIR D'ENTREE :

Le sol est composé d'un revêtement marbre à l'état d'usage.

Les plinthes sont en marbre à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Une sortie de fils électrique avec douille et ampoule est en place au niveau du plafond.

A main droite je relève la présence d'un radiateur mural.

PREMIERE PIECE A DROITE : CUISINE :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un carrelage défraîchi.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie peints, l'ensemble est défraîchi.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une porte-fenêtre à deux battants en bois simple vitrage donnant sur une terrasse et parée de volet roulant électrique en état de fonctionnement.

SEJOUR :

Le sol est composé d'un revêtement marbre à l'état d'usage.

Les plinthes sont en marbre à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est composé d'un revêtement à l'état d'usage.

Je constate sur le pan du mur côté gauche, entre les deux portes-fenêtres, la présence de cloquages très important de peinture s'accompagnants de fissurations multi-sens.

Cette pièce prend jour à l'aide de deux portes-fenêtres à deux battants en bois simple vitrage donnant sur une terrasse et parées de volets roulants électriques.

Un radiateur mural est en place entre les deux portes-fenêtres.

Je constate la présence d'une applique murale.

Je relève la présence d'une troisième porte-fenêtre à deux battants dont la poignée est cassée et parée de volet roulant électrique, donnant sur un jardin.

Au fond du séjour, je relève la présence d'une véranda.

VERANDA :

Le sol est composé d'un revêtement carrelé.

Un radiateur mural est en place.

Je relève la présence de deux fenêtres oscillo-battantes et d'une porte-fenêtre à deux battants en bois.

AUTRE COULOIR :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'un revêtement marbre à l'état d'usage.

Les plinthes sont en marbre à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Quelques fissurations multi-sens sont visibles au niveau des murs.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Je constate la présence d'un radiateur mural.

PREMIERE PIECE A GAUCHE : SALLE DE BAIN :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie peints, l'ensemble est défraîchi.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Je relève la présence d'un plan double vasques avec robinets mitigeurs en dessous duquel se trouve un placard à deux fois deux portes et d'un placard composé de trois tiroirs.

Une baignoire est en place avec robinet mitigeur, pommeau de douche flexible et tringle de suspension.

Les joints d'étanchéité sont à l'état d'usage.

Je constate la présence d'une cabine de douche, dont la porte d'accès est entartrée, avec pommeau de douche flexible et tringle de suspension.

Le receveur de douche est à l'état d'usage.

Un radiateur mural est en place.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en bois simple vitrage.

WC :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraichie.

Le sol est composé d'un revêtement type linoléum à l'état d'usage.

Les plinthes sont peintes, la peinture est défraichie.

Les murs sont composés d'un revêtement à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Je relève la présence d'une fenêtre oscillo-battante en bois.

Je constate la présence d'un WC avec siège d'aisance, abattant et réservoir d'eau dorsale. La cuvette est remise.

Je relève la présence d'un radiateur mural et d'un lave main avec robinet mitigeur.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

DRESSING :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraichie.

Le sol est composé d'une moquette fortement défraichie.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Je relève la présence d'une fenêtre oscillo-battante.

CHAMBRE 1 :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraichie.

Le sol est composé d'un revêtement jonc de mer défraichi.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Un radiateur mural est en place.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une porte-fenêtre à deux battants en bois donnant sur une terrasse et parée de volet roulant électrique. La porte-fenêtre ne s'ouvre pas.

CHAMBRE 2 :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'un revêtement jonc de mer défraîchi.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une porte-fenêtre à deux battants en bois et d'une fenêtre à deux battants en allège de laquelle se trouve un radiateur mural et parées de volet roulant électrique.

Un autre radiateur est en place à main gauche.

Deux appliques murales sont en place.

➤ GARAGE :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est peint, la peinture est fortement défraîchie. Des fissurations multi-sens sont visibles.

Je constate la présence d'une porte en bois défraîchie.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Une fenêtre à deux battants ainsi qu'une porte d'accès au jardin sont en place.

Je constate la présence d'un coffret électrique, d'un porte-fusibles et disjoncteur.

Je relève la présence d'une arrivée d'eau avec robinet eau chaude-eau froide en col de cygne.

➤ SOUS-SOL :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est fortement défraîchie.

L'escalier de marche est composé d'une moquette sale, défraîchie.

Les murs sont imbibés d'humidité.

Je relève la présence d'une fenêtre oscillo-battante.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

PREMIERE PIECE FACE AUX ESCALIERS :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette fortement défraîchie.

Les murs sont fortement cloqués.

Le plafond est peint, la peinture est fortement défraîchie.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en bois simple vitrage.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

AUTRE PIECE :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est fortement défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette fortement défraîchie.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

AUTRE PIECE :

Le sol est composé d'une moquette fortement défraîchie.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Je relève la présence d'un coffret électrique.

Je constate la présence d'un évier deux bacs un égouttoir avec robinet eau chaude- eau froide col de cygne en dessous duquel se trouve un placard à trois portes.

AUTRE PIECE AU FOND.

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est fortement défraichie.

Le sol est peint, la peinture est fortement défraichie.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Je constate la présence d'une fenêtre.

Un compteur d'eau est en place.

Je relève la présence d'une chaudière à fuel.

➤ PREMIER ETAGE :

On y accède à l'aide d'un escalier de marches composé d'une moquette fortement défraichie.

Le pallier est composé d'une moquette défraichie au sol.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Des fissurations sont visibles au niveau du plafond.

PREMIERE PIECE A DROITE : CHAMBRE 1 :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est fortement défraichie.

Le sol est composé d'un jonc de mer à l'état d'usage.

Les plinthes sont peintes, la peinture est défraichie.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Je relève la présence de fissurations multi-sens sur le mur face à la porte d'entrée.

Je constate la présence de cloquages importants de peinture au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois simple vitrage, parée de volets en bois en accordéon, donnant sur un jardin et en allège de laquelle se trouve un radiateur mural.

CHAMBRE 2 :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette défraîchie.

Les plinthes sont peintes, la peinture est défraîchie.

Les murs sont tapissés, la tapisserie est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

A main droite je relève la présence d'une fenêtre à deux battants parée de volets en bois en accordéon.

Au fond de l'autre pièce, je constate la présence de quatre Velux

DRESSING :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette défraîchie.

Les murs sont fortement cloqués.

Le plafond est peint, la peinture est fortement cloquée.

Il s'agit d'une pièce mansardée.

SALLE DE BAIN :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'un carrelage défraîchi.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Des spots lumineux sont en place au niveau du plafond.

Je relève la présence d'un WC suspendu avec siège d'aisance et abattant.

Je constate la présence d'un lave main avec robinet eau chaude-eau froide col de cygne.

Un bidet est en place avec robinet eau chaude – eau froide.

Je relève la présence d'une porte d'accès à la douche fortement entartrée avec pommeau de douche, flexible et tringle de suspension.

Le sol est composé d'une mosaïque défraîchie.

Les murs sont composés d'une mosaïque défraîchie.

Le plafond est composé d'une mosaïque défraîchie.

Une douche à l'italienne est en place.

Je constate la présence d'un radiateur mural.

DEBARRAS :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette défraîchie.

Les plinthes sont peintes, la peinture est défraîchie.

Les murs sont tapissés, la tapisserie est défraîchie.

Le plafond est fortement cloqué et imbibé d'eau avec des traces de moisissure.

DRESSING :

On y accède à l'aide d'une porte en bois dont la peinture intérieure et extérieure est défraîchie.

Le sol est composé d'une moquette défraîchie.

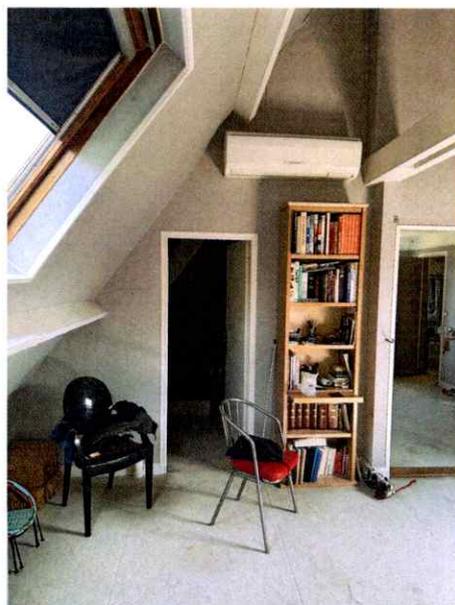
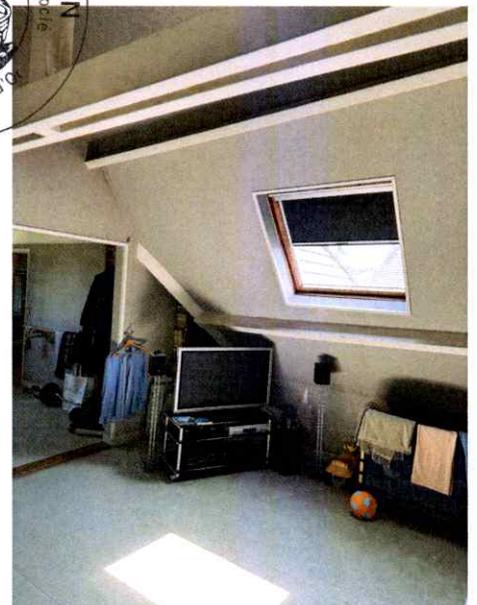
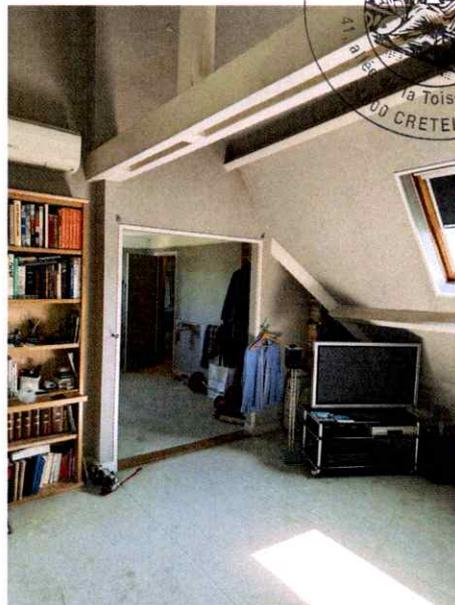
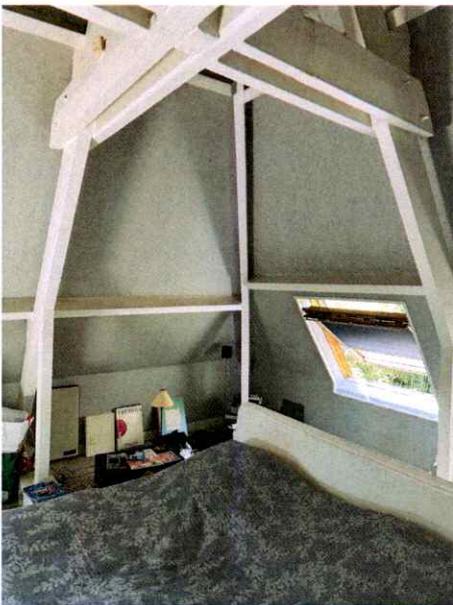
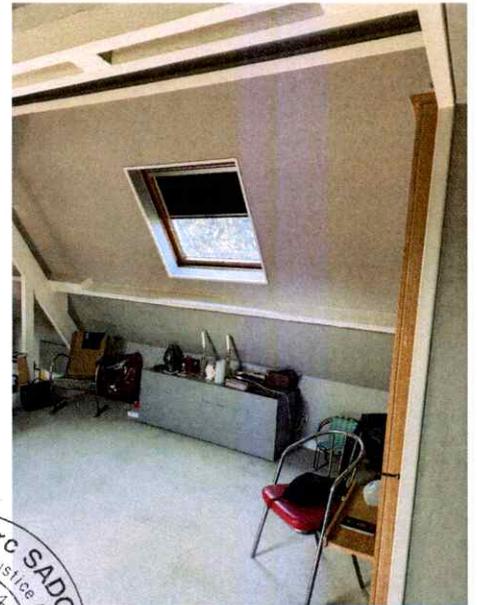
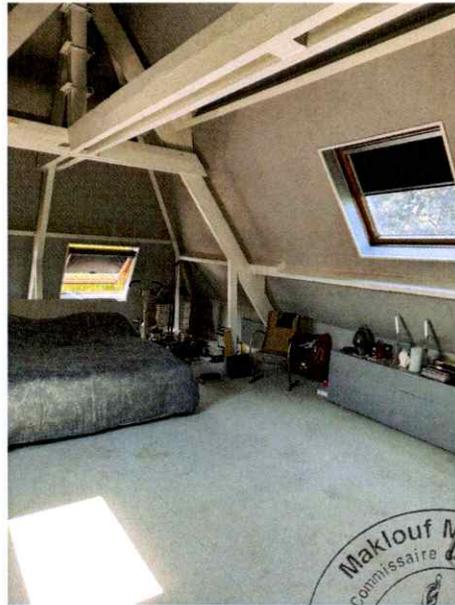
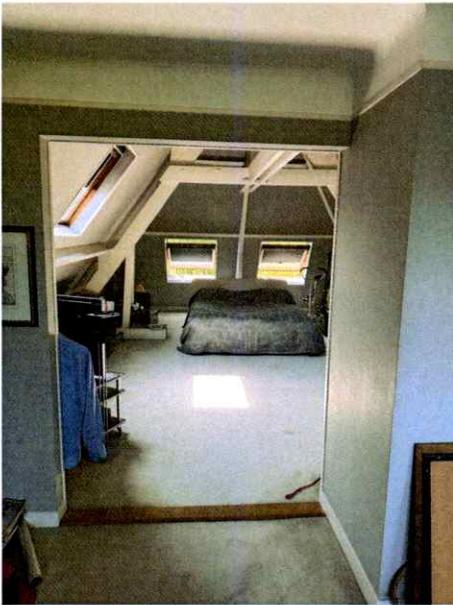
Les murs sont tapissés, la tapisserie est défraîchie.

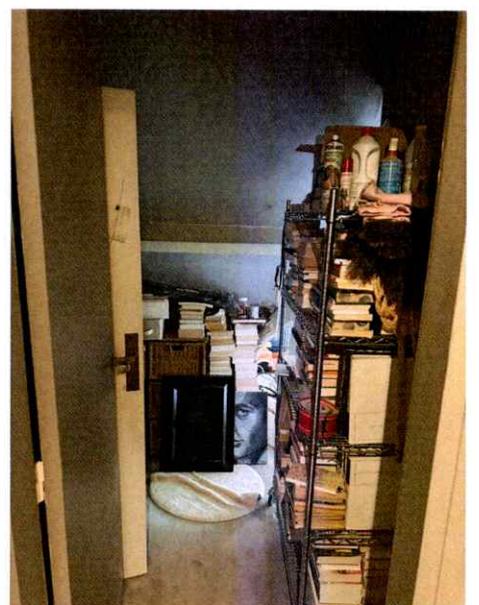
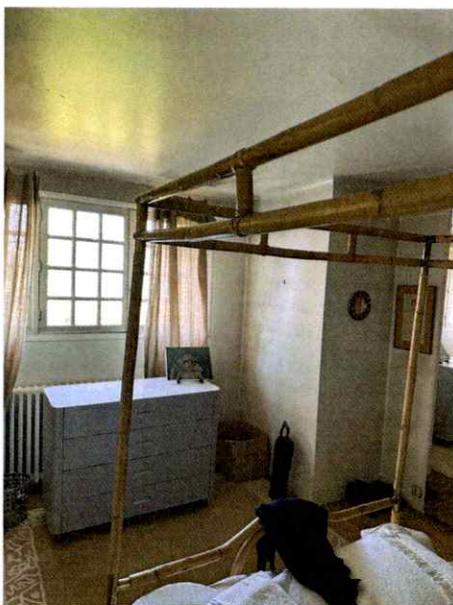
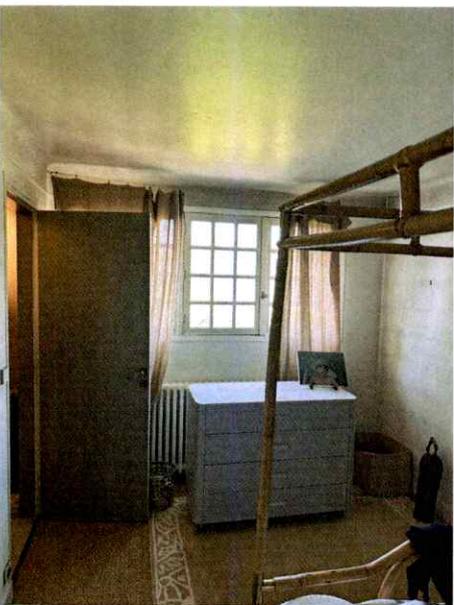
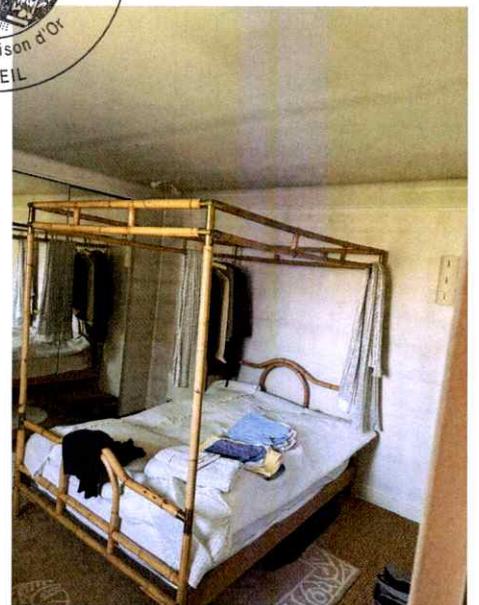
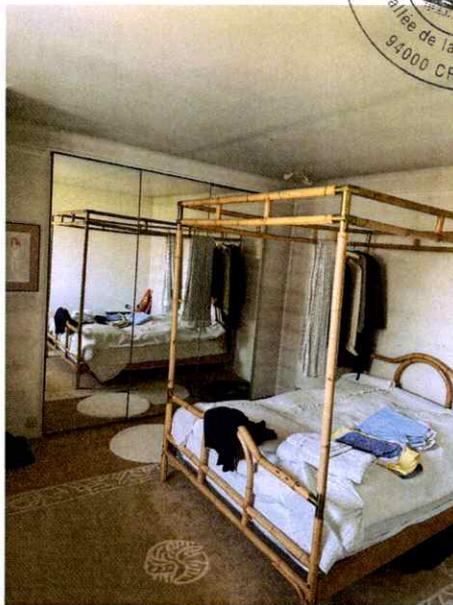
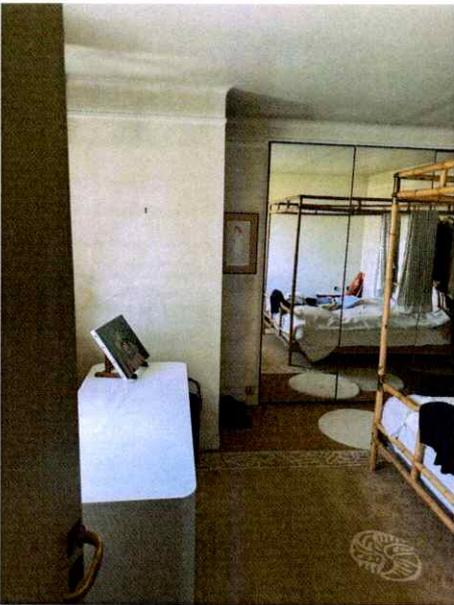
Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

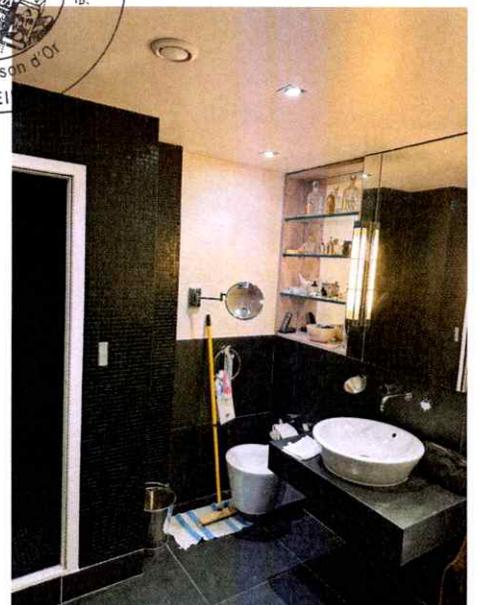
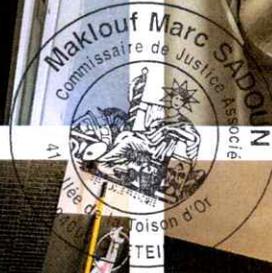
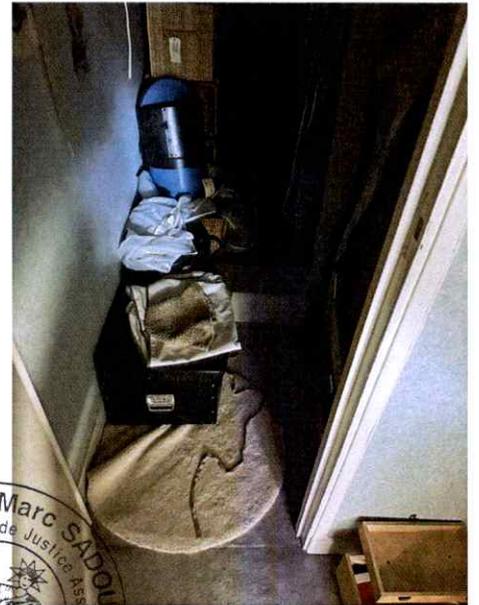
====

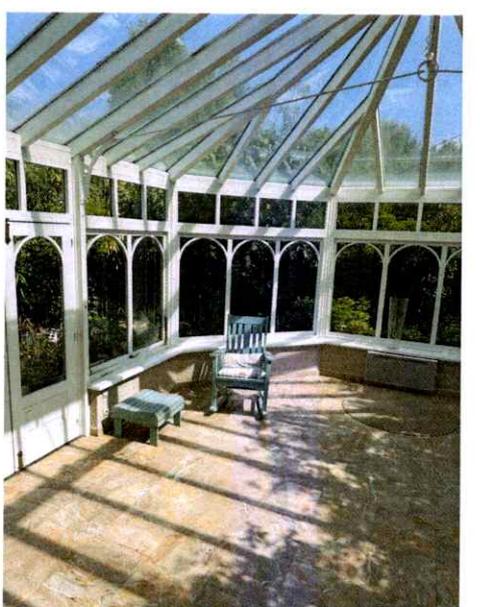
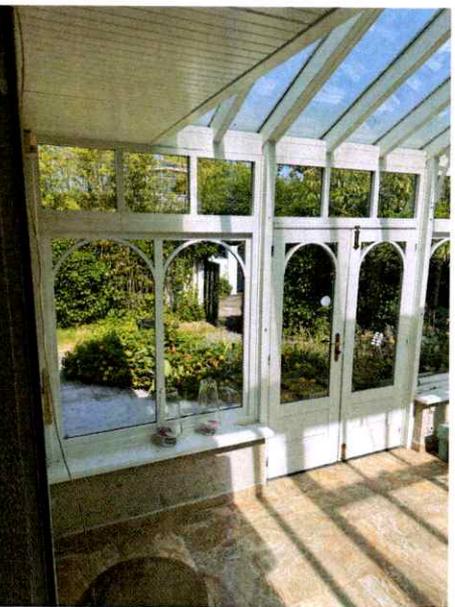
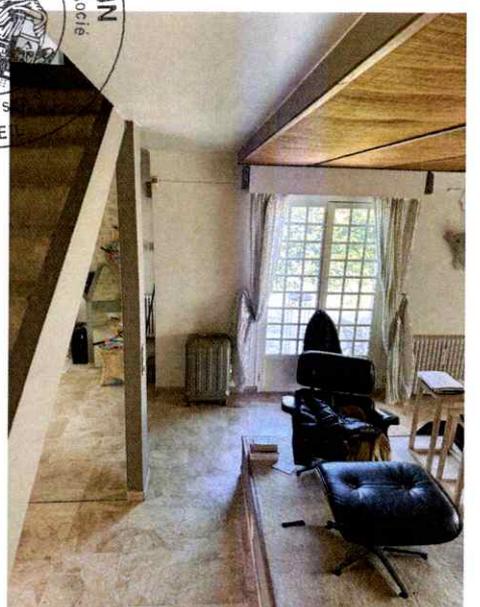
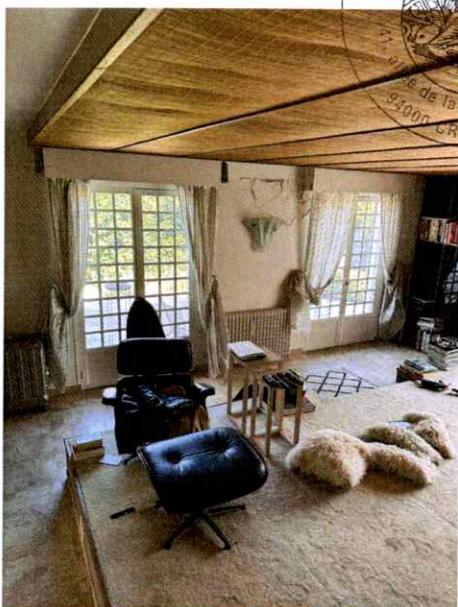
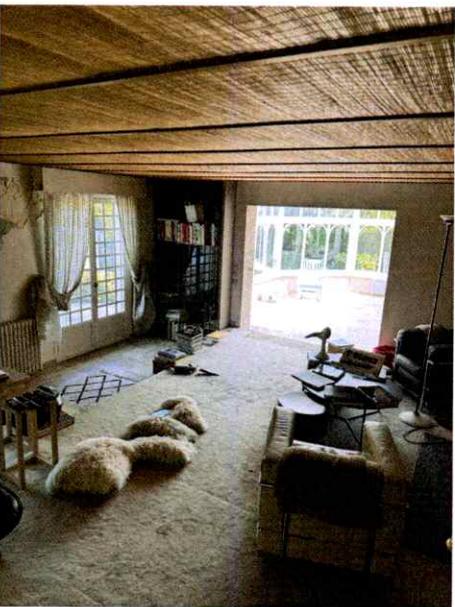
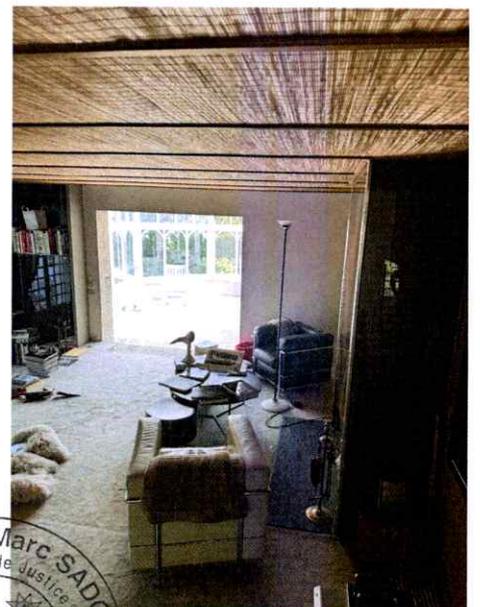
Mr LYPSZYC Michel me déclare que la maison est inoccupée à ce jour, ce dernier vit à l'étranger.

Le montant de la taxe foncière déclaré est de 5000 € annuel.

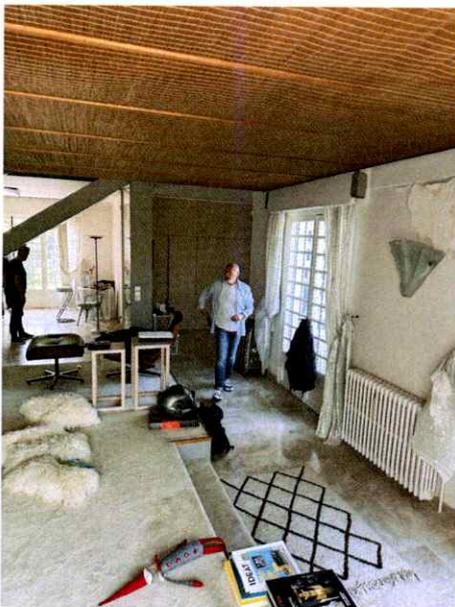
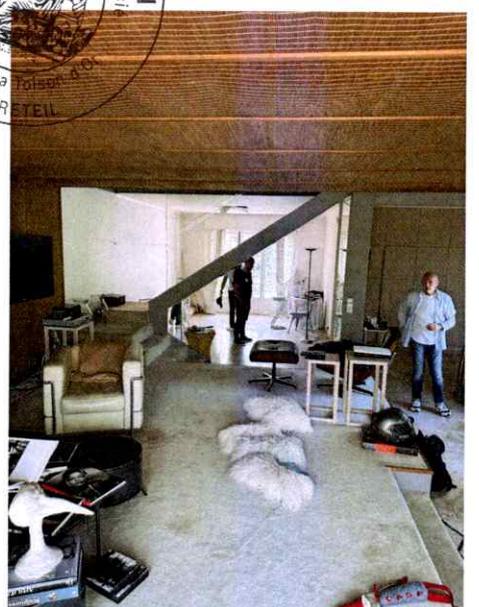
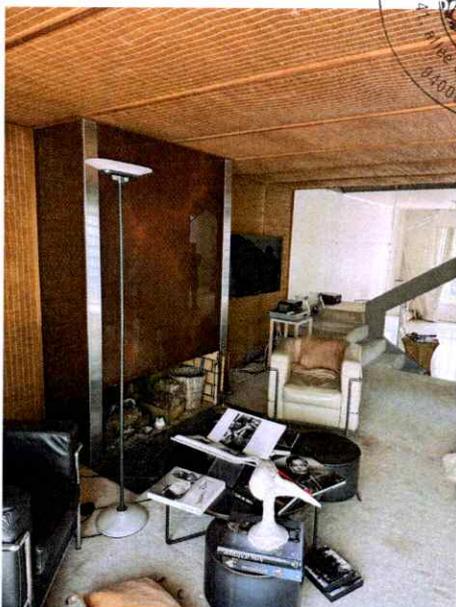
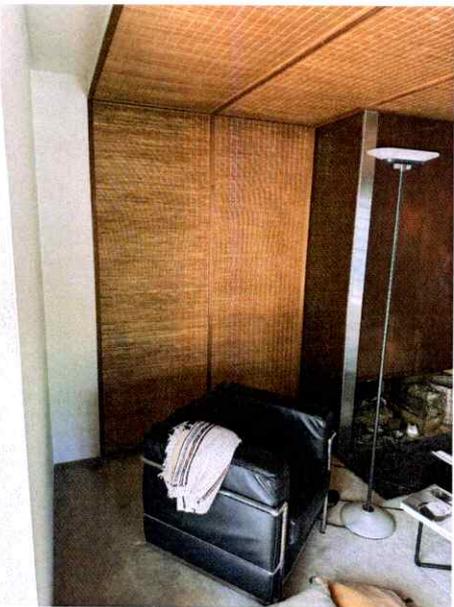
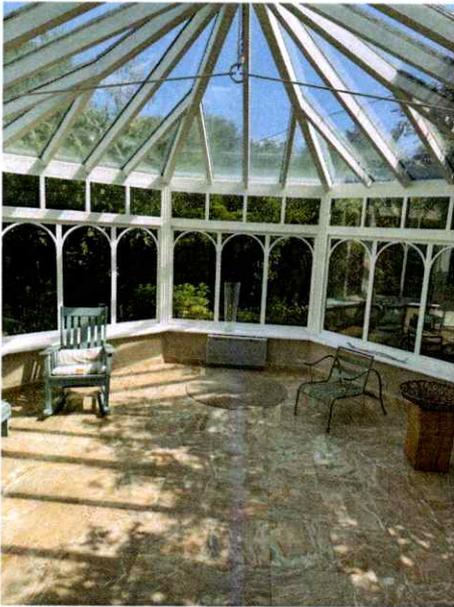


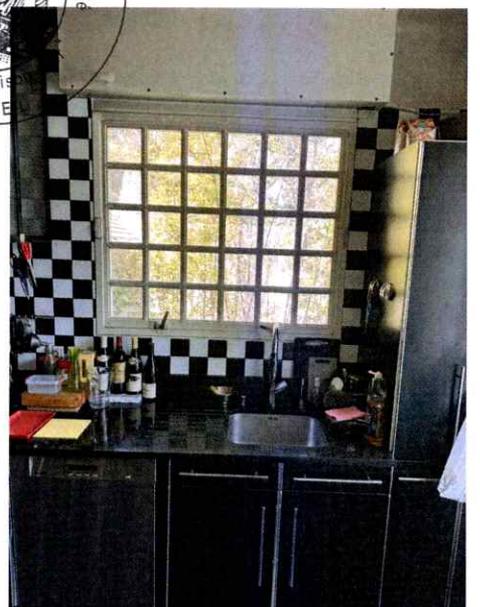


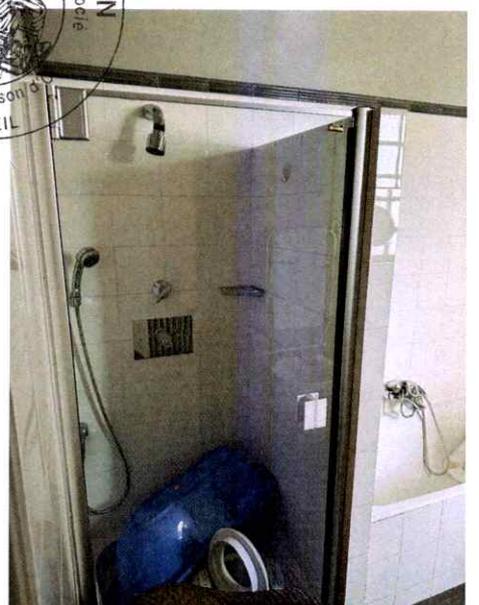
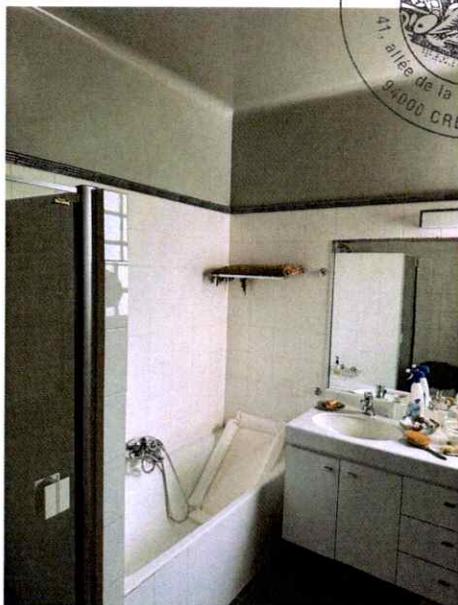
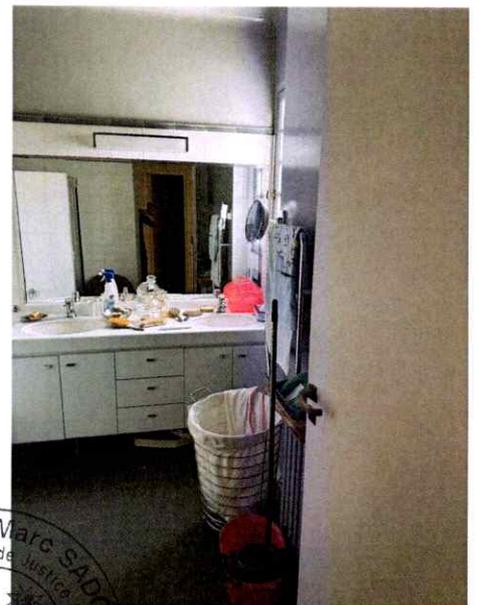


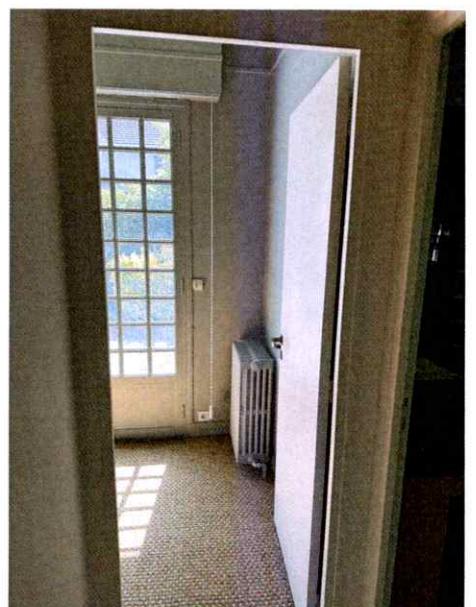
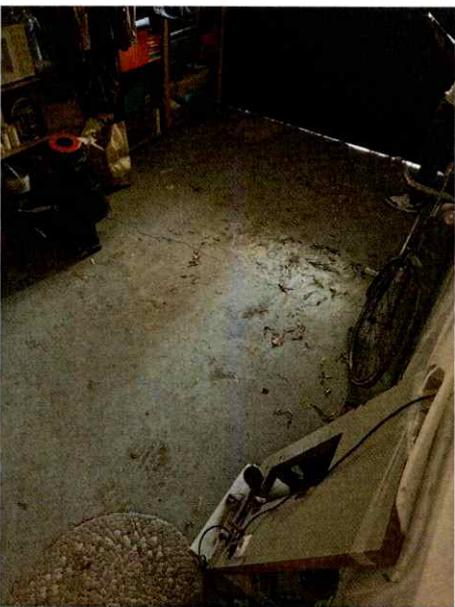
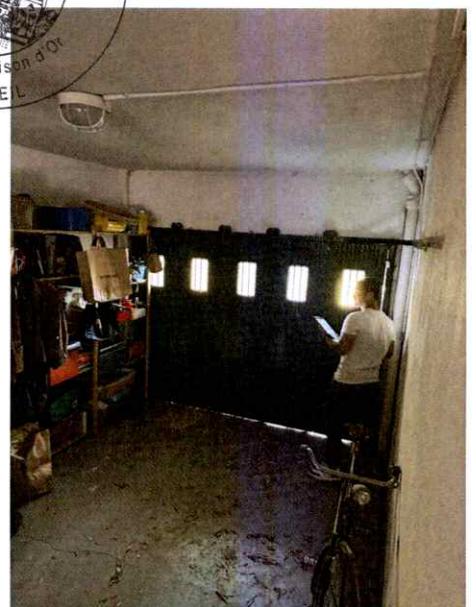
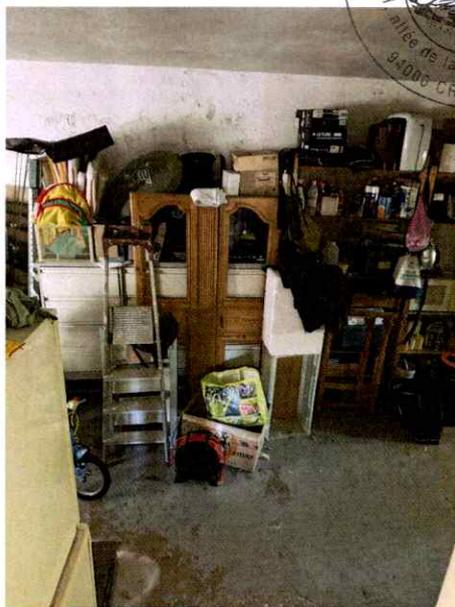


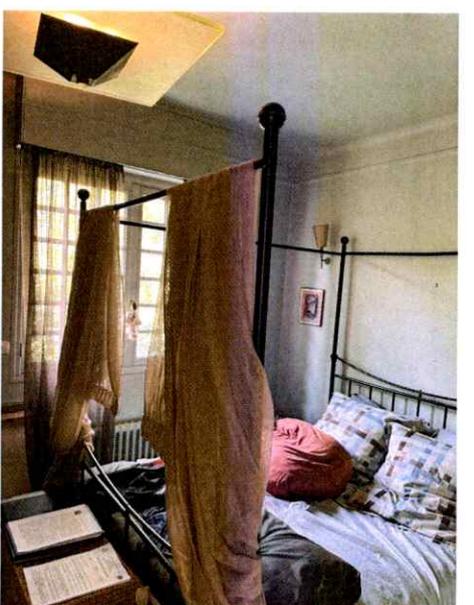
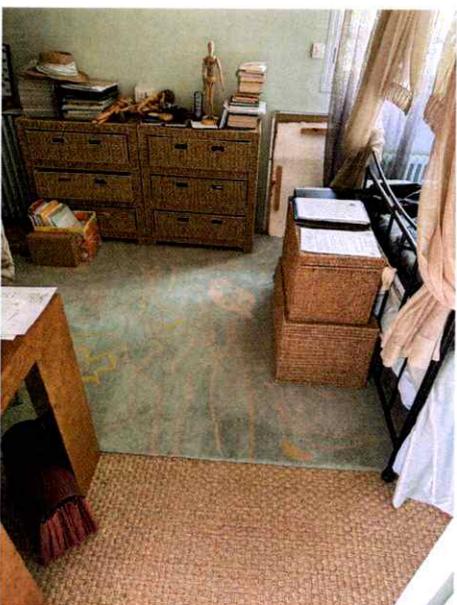
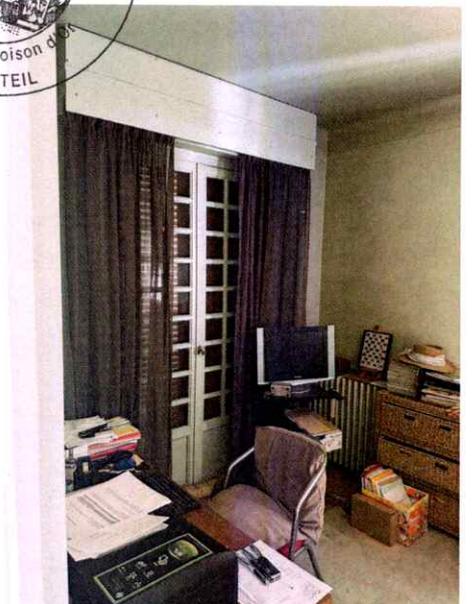
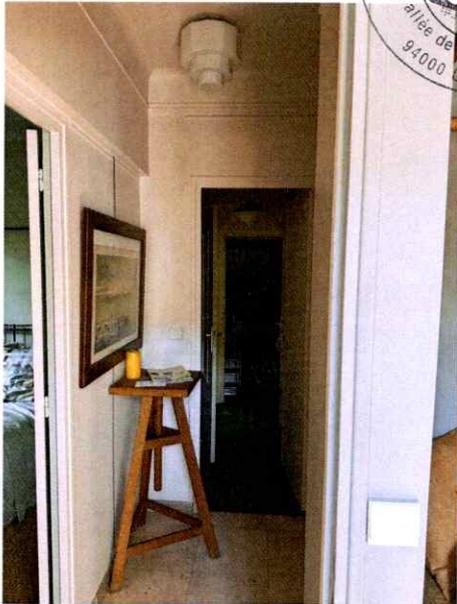
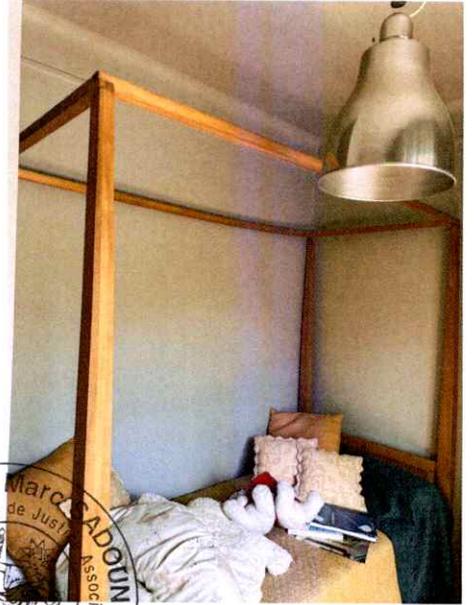
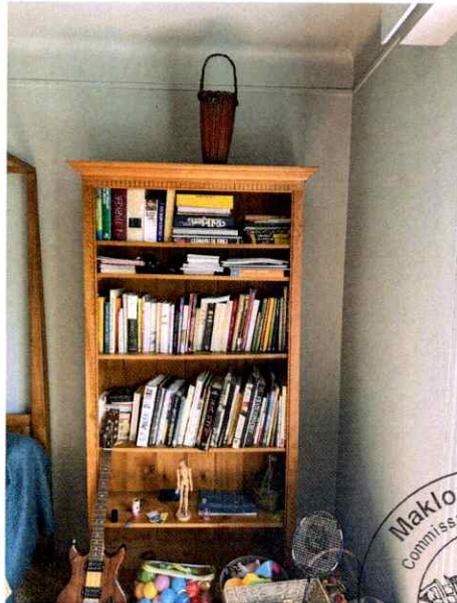
Max Bouff Marc SADOIN
Associés de Justice
Société
de la Tois
91000 CRETE



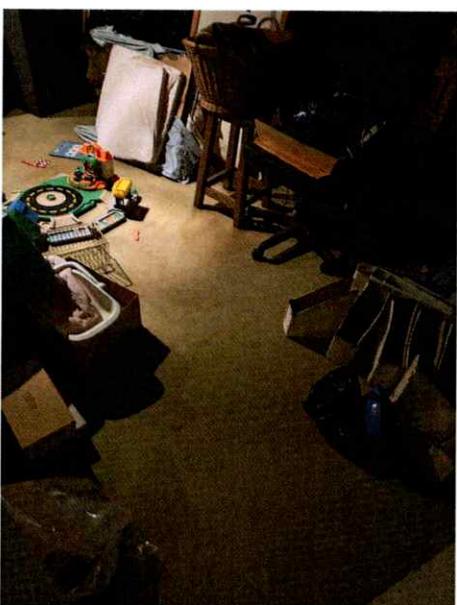
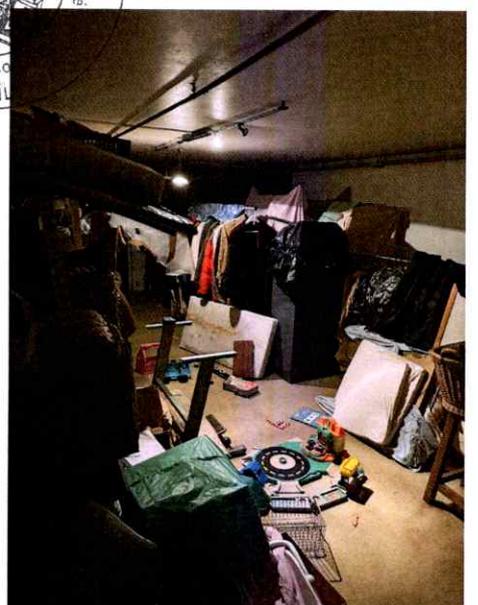
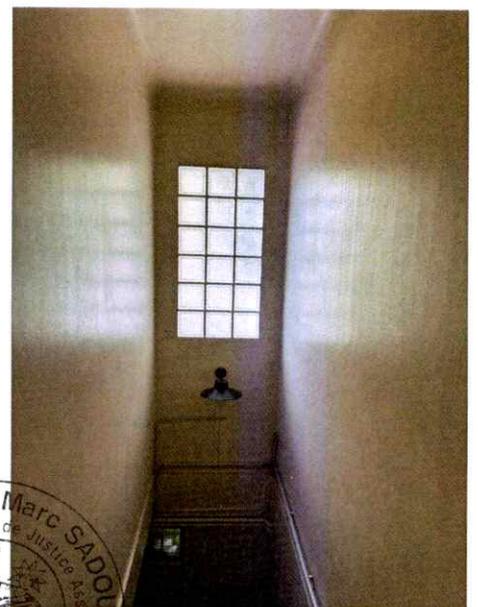






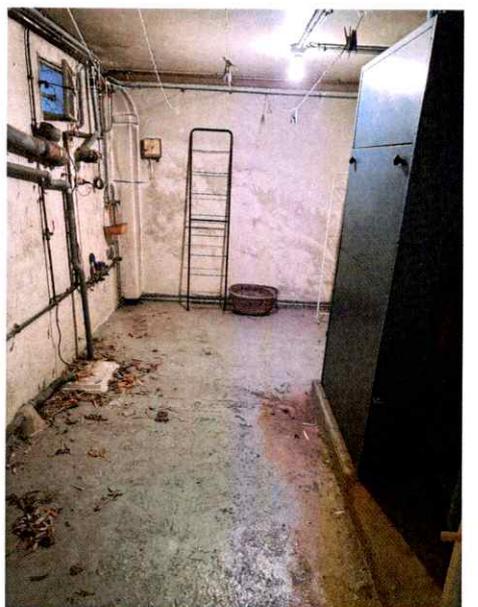
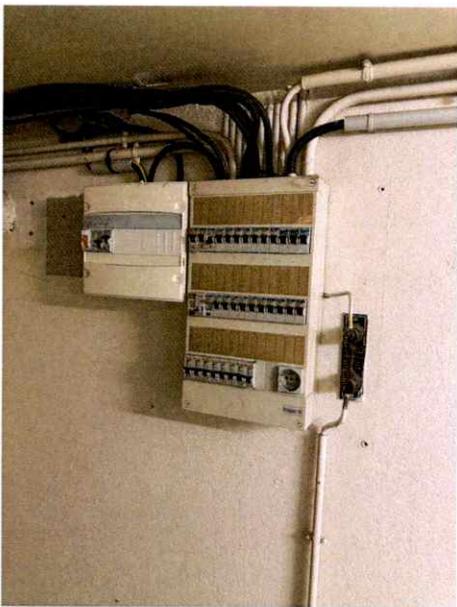
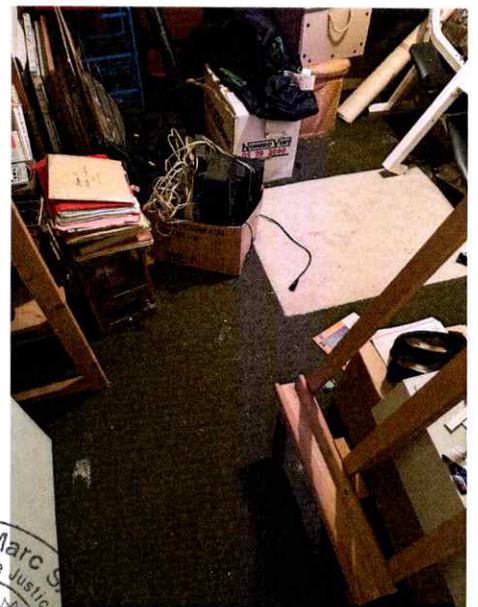


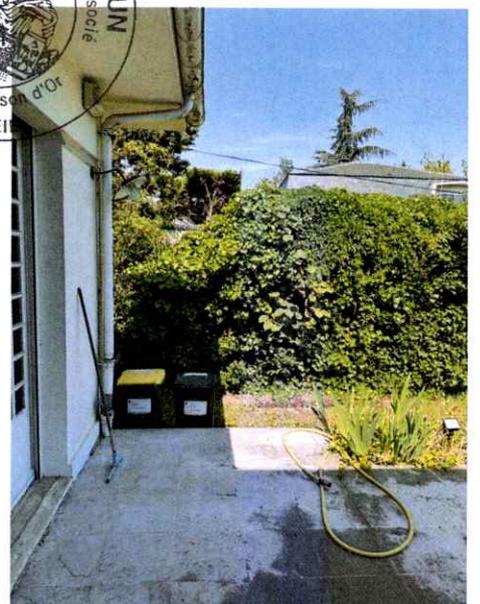
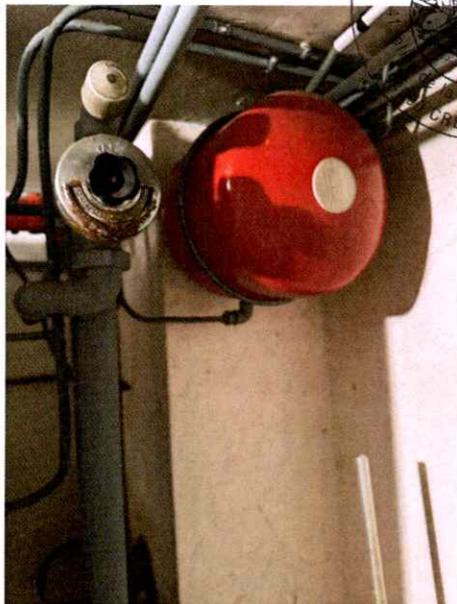
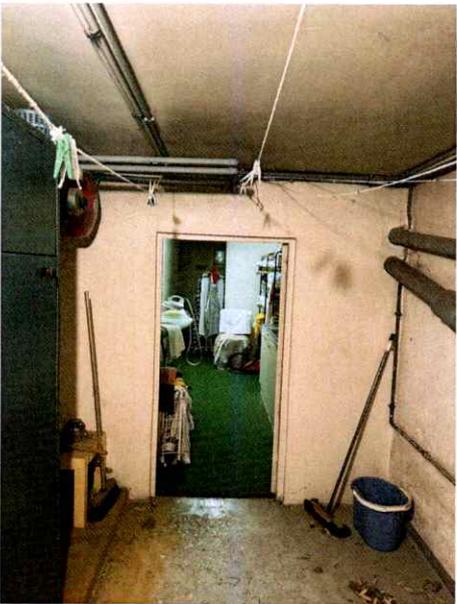
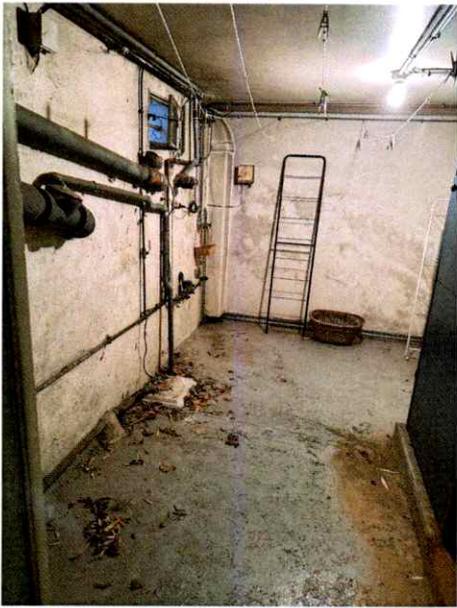
Maklouf Marc ADOUN
Commissaire de Justice
Associé
41 allée de la Toison d'Or
94000 CRETEIL

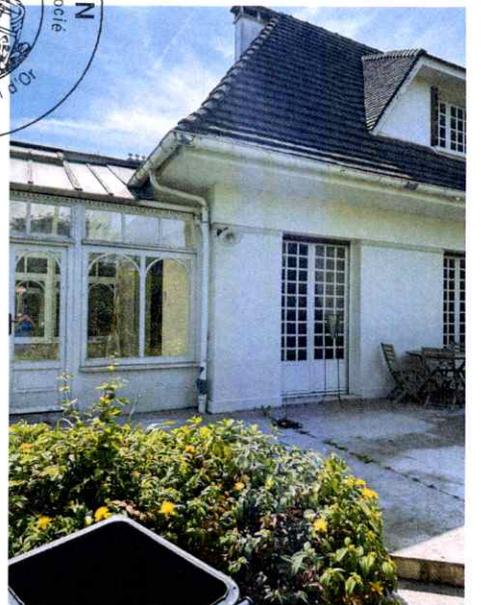
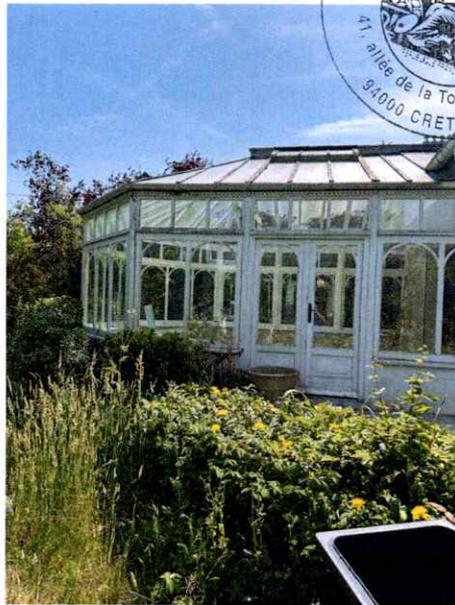
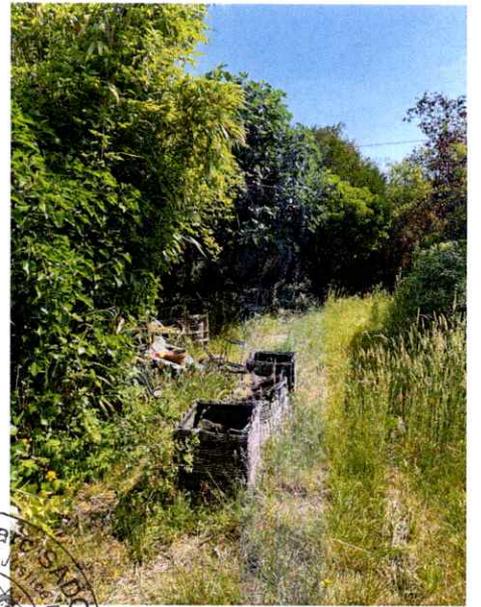
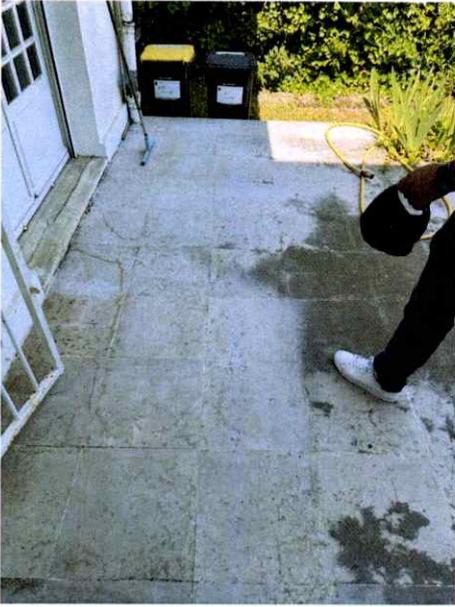


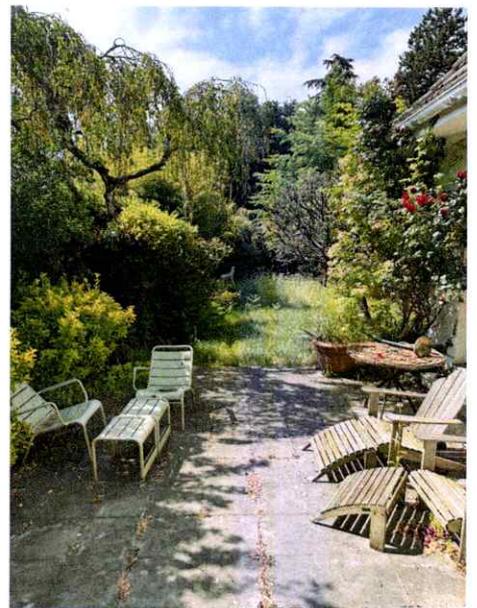
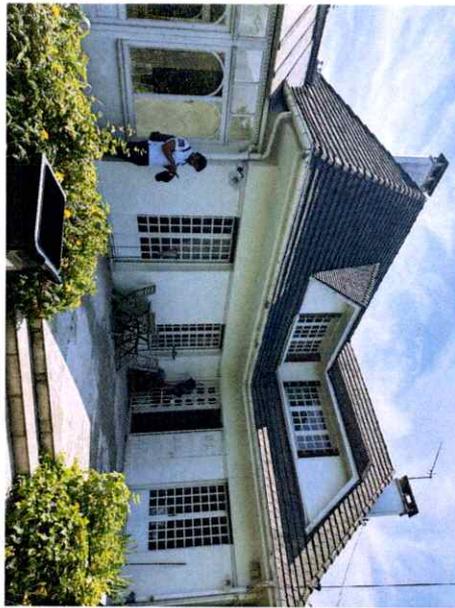
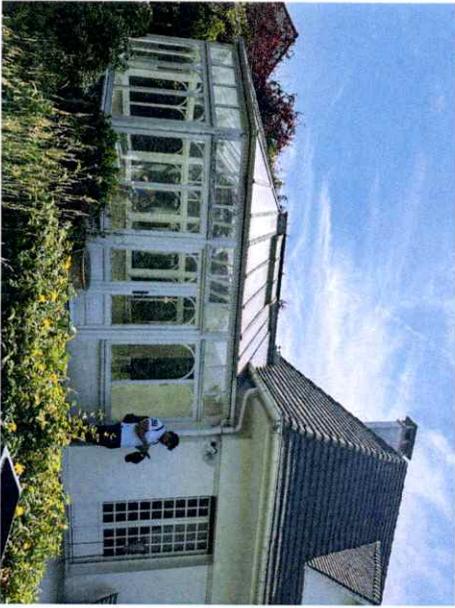
Maklouf Marc SADOUCI
Commissaire de Justice Associé
41
Bureau de la Justice
51000 CRETEIL



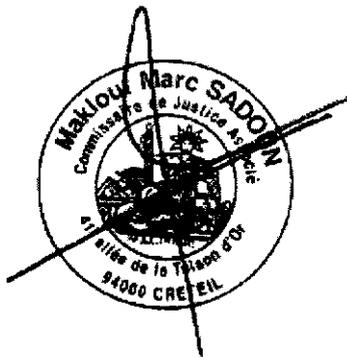








TELES SONT LES CONSTATATIONS POUR LESQUELLES J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION, AUQUEL J'AI ANNEXE LES PHOTOGRAPHIES PRISES PAR MES SOINS LORS DE CES OPERATIONS DE LA MAISON ET DU JARDIN, LE TOUT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



**Maître Maklouf Marc SADOUN
Commissaire de Justice Associé**