


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

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

EXPEDITION
CONFORME A L'ORIGINAL

Dossier 363 085

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE
VINGT-QUATRE AVRIL A 12H00.**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 18, rue Pierre Galais 94200 Ivry-Sur-Seine sis 18 Rue Pierre Galais 94200 Ivry-sur-Seine, représenté par son Syndic en exercice la SAS NEXITY LAMY, société par actions simplifiées immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 487 530 099 dont le siège social est 19, rue de Vienne TSA 10034, 75801 Paris Cedex 08, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés en cette qualité audit siège.

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de Créteil en date du 11/04/2023 mise au pied d'une requête présentée audit Tribunal le 04/04/2023 avec pour mission :

Commettons la SCP CHOURAQUI, NACACHE, FOURRIER, SADOON, Huissiers de Justice, 41 Allée de la Toison d'Or 94000 CRETEIL, avec mission de se rendre sur les lieux, procéder à une ouverture forcée si nécessaire, pour faire procéder au procès-verbal de description des lieux ainsi qu'aux diagnostics d'usage ainsi qu'à la visite des lieux qui se tiendra préalablement à la vente des biens ci-après désignés, savoir :

Et ce, pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble situé à IVRY-SUR-SEINE (VAL-DE-MARNE) 94200 18 Rue Pierre Galais, Cadastre

Section AV 42 Lieudit « 18 rue Pierre Galais » pour 06 à 67 ca.

Désignation des biens et droits immobiliers :

Lot numéro quarante-trois (43) :

Dans le bâtiment B, au premier étage gauche, sur la cour, un logement divisé en : une entrée, une cuisine, water-closet avec cabinet de toilette, une pièce principale et 33/1000èmes de la propriété du sol et des PCG.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Dans le bâtiment B, une CAVE portant le numéro 26 du plan
Et 1/1000ème de la propriété du sol et des PCG.

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 VINGT-QUATRE AVRIL A 12H00 au 18 Rue Pierre Galais 94200 Ivry-sur-Seine.

Où là étant, en présence de :

- **Monsieur Bastien DIMITRI**, Commissariat d'Ivry-sur-Seine.
- **Monsieur Alexandre ROSIER**, serrurier.
- **Monsieur Kevin SUISSA**, diagnostiqueur.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Après avoir tapé à la porte, personne ne répond à mes appels.

J'ai demandé à mon serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte en présence des deux témoins.

Nous pénétrons dans les lieux.

On accède à l'appartement à l'aide d'une double porte dont le revêtement intérieur et extérieur est défraîchi.

COULOIR D'ENTREE :

Le sol est composé d'un carrelage fortement défraichi, sale.

Les plinthes sont carrelées, le carrelage est sale.

Les murs sont peints, la peinture est sale.

Le plafond est peint, la peinture est sale.

A main droite je relève la présence d'un porte-fusibles et d'un disjoncteur.

PREMIERE PIECE A GAUCHE : SALLE DE BAIN ET WC :

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

Le sol est composé d'un carrelage sale.

Les plinthes sont carrelées, le carrelage est sale.

Les murs sont carrelés, le carrelage est en mauvais état apparent.

Le plafond est peint, la peinture est sale.

Des fissurations multi-sens et des cloquages de peinture sont visibles au niveau du plafond et du mur.

Je relève la présence d'un WC avec siège d'aisance, abattant et réservoir d'eau dorsale.

Un sèche-serviette électrique est en place.

Je constate la présence d'une baignoire avec robinet mitigeur.

Les joints d'étanchéité sont sales.

Un lavabo est en place avec robinet mitigeur fortement entartré.

PIECE PRINCIPALE :

Le sol est composé d'un parquet flottant fortement défraichi.

Les plinthes sont en parquet défraichi.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est fortement défraichie.

Des traces d'humidité et de moisissure au niveau du plafond sont visibles.

Je constate la présence de cloquages de peinture de manière éparse au niveau des différents pans de mur.

Je constate la présence de deux placards à deux battants ainsi que deux fenêtres à deux battants en PVC double vitrage parées de volets en accordéon.

Je relève, sur la fenêtre située à l'extrémité droite de la pièce, que les battants sont fissurés et colmatés par des cartons.

En allège des deux fenêtres, je constate la présence de deux radiateurs muraux.

CUISINE :

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'un carrelage défraîchi.

Les plinthes sont carrelées, le carrelage est sale.

Les murs sont peints, la peinture est en très mauvais état apparent.

Le plafond est peint, la peinture est en très mauvais état apparent.

Des cloquages de peinture sont visibles ainsi que des traces de moisissure sur les murs et le plafond.

Une applique murale est en place.

Je relève la présence d'un évier un bac un égouttoir avec robinet mitigeur.

Un ballon d'eau chaude est en place.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en PVC double vitrage parée de volets en accordéon.

=====

A la fin de mes opérations, l'occupant des lieux, dûment convoqué (par mail, courrier et par téléphone), arrive sur place.

Ce dernier me déclare ne pas payer de loyers à son propriétaire car ce dernier ne donnerait pas de signe de vie ; il m'indique par ailleurs, ne pas connaître la localisation exacte de sa cave.
