



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DOUZE SEPTEMBRE**

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 3 RUE PONTIER 94130 NOGENT SUR MARNE, Représenté par son syndic la SARL DAVID GESTION, société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 520 808 643, ayant son siège social sis à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 10, rue Brillet, agissant poursuites et Odiligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Stéphanie DELAPORTE**, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 1, avenue de Lattre de Tassigny

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de CRETEIL en date du 2 septembre 2022,

Et en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié suivant acte de mon ministère en date du 4 juillet 2023,

Je, Maître Mohand AMROUCHE, Commissaire de Justice associé,
Au sein de l'Office de Commissaire de Justice dont est titulaire la SASU HUISSIERS PARIS-EST NOGENT, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, **soussigné**

Me suis rendu ce jour, **mardi 12 septembre 2023**, à NOGENT SUR MARNE (94130) 3 Rue André Pontier

En présence de :

- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, société ASV SECURITE, serrurier
- **Monsieur Rui RIBEIRO**, société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur
- **Monsieur Toni FERREIRA**, témoin
- **Monsieur Rachid LABESSE**, témoin

En vue de procéder à la description des divers biens et droits immobiliers appartenant à

En leur présence, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

Les lots n°27 et 28 correspondent à deux appartements situés au troisième étage d'un immeuble de type R+4. Ils se situent dans le bâtiment A, soit sur Rue André Pontier.

(Photographies n°1 et 2 pour une vue d'ensemble de l'immeuble)

Les parties communes de l'immeuble sont en état d'usage. Dans le hall d'accès à la copropriété depuis la rue André Pontier, le sol est revêtu d'un dallage de type carreaux de ciment en état d'usage.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur claire d'aspect défraîchi.

Les différents étages de l'immeuble sont desservis par un escalier composé de marches et contremarches en bois en état d'usage.

Le mur situé à gauche de la montée d'escalier est revêtu d'un entoilage de fibre de verre revêtu d'une peinture de couleur claire d'aspect défraîchi et qui présente des éraflures et traces de frottement éparses.

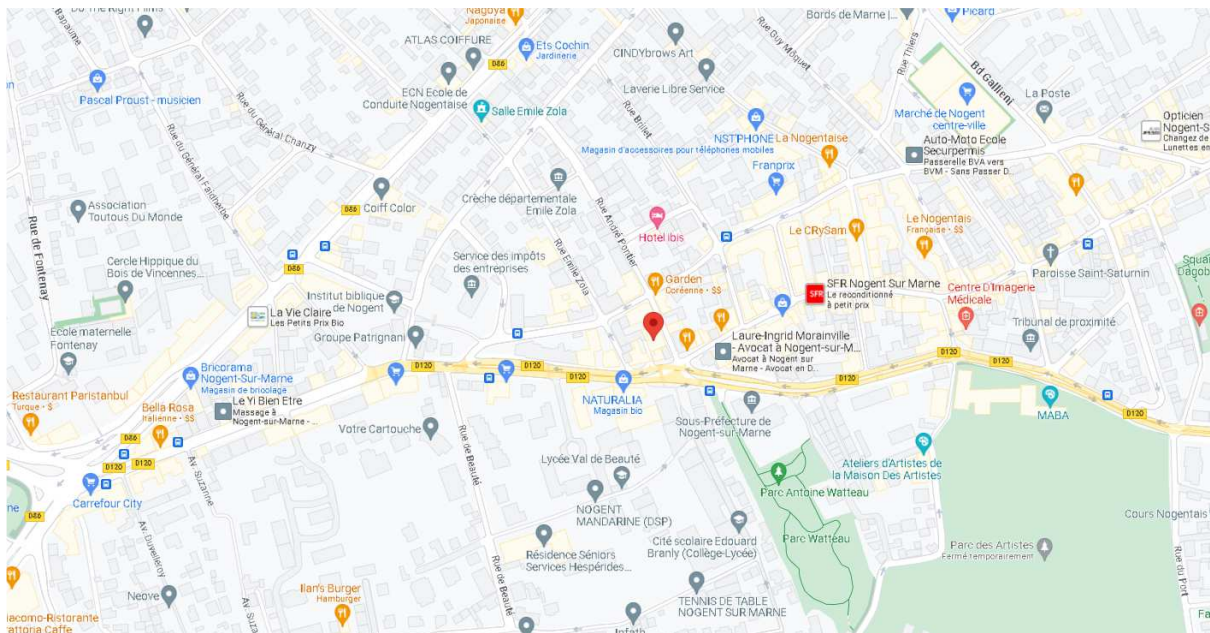
L'immeuble est équipé d'un interphone.

(Photographies n°3 à 7)

L'immeuble est situé dans une rue calme, à proximité immédiate de la Grande Rue Charles de Gaulle et ses multiples commerces de proximité.

La gare de NOGENT-SUR-MARNE RER A est située à 15 minutes de marche seulement.

L'arrêt de bus « Rue de Beauté » est située à moins de deux minutes de marche.



Après avoir frappé à de multiples reprises à la porte palière de chacun des deux appartements, je constate que personne ne répond à mes appels répétés.

En conséquence, je demande au serrurier qui m'assiste de bien vouloir procéder à l'ouverture forcée de la porte n°27, laquelle n'était pas verrouillée mais seulement « claquée ».

A mon entrée dans les lieux, je constate que cet appartement, comme l'appartement voisin correspondant au lot n°28 sont dans un état de désordre extrême.

Le sol de tous les espaces de ces appartements est quasi entièrement recouvert par un amoncellement de prospectus et objets hétéroclites entassés, créant un véritable capharnaüm. L'accès aux pièces du logement est dangereux compte tenu du fait qu'il est nécessaire de marcher sur les monticules instables de prospectus afin d'évoluer dans l'appartement.

Cet encombrement extrême rend impossible toute description précise des lieux.

Il convient donc de préciser que les constatations décrites ci-après concernent les quelques zones visibles des appartements et ne sauraient constituer une description exhaustive de ceux-ci.

DESCRIPTION DU LOT N°27 DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il s'agit de l'appartement correspondant à la porte palière située au troisième étage, porte face.

Il s'agit d'une porte palière en bois, à double battant, à ouverture à la française. Chaque vantail est équipé d'une poignée de tirage en métal aspect doré correctement ancré.

Couloir d'entrée

Après avoir franchi la porte palière, on accède à un couloir dont le sol est revêtu d'un parquet à lames dites « à l'anglaise ». Les murs, de même que le plafond sont revêtus d'un enduit dépourvu de peinture de finition.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

(Photographies n°8 à 12)

Première pièce

Au fond à gauche du couloir, se trouve une première pièce semblant faire office de cuisine dont les murs ont partiellement été piochés. Au plafond, les poutrelles métalliques de structure de plancher sont visibles.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à double battant, en PVC, équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

(Photographies n°13 à 17)

Séjour

Au fond à droite du couloir d'entrée, se trouve une grande pièce, manifestement issue de la réunion de deux anciens espaces distincts, un vestige de chambranle de porte permettant le passage entre les deux anciens espaces étant toujours en place.

Les murs, de même que le plafond sont revêtus d'un enduit dépourvu de peinture de finition.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à double battant, en PVC, à ouverture « à la française » et donnant toutes deux vue sur la rue André Pontier.

Au sol, pour les parties visibles, est apposé un parquet à lames "à l'anglaise".

Au plafond, les poutrelles de structure métallique du plancher sont visibles.

Au plafond, est installée une sortie de fils avec douille et ampoule.

(Photographies n°18 à 22)

Chambre

Sur la droite, se trouve une première chambre dont les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un enduit dépourvu de revêtement de finition.

Au plafond, les poutrelles de structure métallique du plancher sont visibles.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en PVC, équipée de vitrages doubles, clairs et transparents et donnant vue sur la rue André Pontier.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

Au sol, pour les parties visibles, est apposé un parquet à lames « à l'anglaise ».

(Photographies n°23 à 25)

A droite du couloir, se trouve ancien placard dont le fond a été ouvert pour permettre le passage au lot N°28.

Compte tenu de l'encombrement extrême des lieux, le système de chauffage n'a pu être identifié.

<p style="text-align: center;">CONSTATATIONS RELATIVES AU LOT N°28 DU REGLEMENT DE COPROPRIETE</p>

Accès/ couloir d'entrée

On accède à l'appartement au moyen d'une porte palière en bois, à double battant en bon état. Chaque vantail est équipé d'une poignée de tirage en métal aspect doré correctement ancré.

Cette porte n'a pas été ouverte pour les besoins des présentes opérations, l'accès à cet appartement ayant été effectué depuis le placard situé dans le lot n°27 précédemment visité.

A l'arrière de la porte palière, se trouve un couloir d'entrée dont les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une tapisserie de facture ancienne.

La peinture de couleur claire apposée au plafond est d'aspect défraîchi.

Au sol, pour les parties visibles, est apposé un parquet.

(Photographies n°26 et 27)

Face à la porte palière, se trouve une première chambre.

Chambre 1

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une tapisserie de facture ancienne.

Au plafond, les poutrelles de structure métallique du plancher sont visibles.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant équipée de vitrages doubles, clairs et transparents et ouverte sur la rue André Pontier.

Il existe une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

A droite, se trouve un séjour.

(Photographies n°28 et 29)

Séjour

Les murs sont pour partie revêtus d'un entoilage d'aspect défraîchi et pour le surplus d'une peinture de couleur blanche en soubassement d'aspect défraîchi.

Au plafond, les poutrelles de structure métallique du plancher sont visibles. Le revêtement a été déposé.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française » équipée de vitrages doubles, clairs et transparents et ouverte sur la rue André Pontier.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

Présence d'un radiateur de chauffage en fonte.

(Photographies n°30 à 33)

A droite, se trouve une deuxième chambre.

Chambre 2

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un entoilage en mauvais état, de facture ancienne et d'aspect défraîchi.

Au plafond, les poutrelles de structure métallique du plancher sont visibles.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française », ouverte sur la rue André Pontier.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

A droite, au fond du couloir, se trouve une cuisine.

(Photographies n°34 et 35)

Cuisine

La peinture de couleur claire apposée sur les murs présente de multiples traces d'infiltrations. Un carrelage mural de facture ancienne est apposé sur les murs.

La peinture de couleur claire apposée au plafond est jaunie et d'aspect défraîchi. De multiples microfissurations sont visibles. Au plafond, le lambris a quasi intégralement été déposé.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française » équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

Le sol est revêtu d'un carrelage dont je n'ai pu vérifier l'état en raison de l'encombrement de cet espace.

Présence d'un radiateur de chauffage en fonte et d'une vieille chaudière hors d'usage et fortement dégradée.

A droite, se trouve une salle de bain.

Salle de bain

Cet espace est équipé d'une WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Le carrelage au sol est en état d'usage pour les parties visibles.

En imposte de la porte d'accès à la salle de bain depuis la cuisine, se trouve une imposte vitrée.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à simple battant.

Un lambris est apposé au plafond.

(Photographies n°36 à 46)

Dans le placard situé à gauche de la porte palière, il existe un compteur électrique. A l'arrière de celui-ci, se trouve l'ouverture permettant l'accès au lot n°27.

(Photographie n°47)

Caves (lots n°16 et 17)

Ces caves sont situées au sous-sol de l'immeuble.

L'identification de ces lots n'a pas été possible, le copropriétaire interrogé n'ayant pu me désigner avec certitude l'emplacement des caves attachées aux appartements visités.

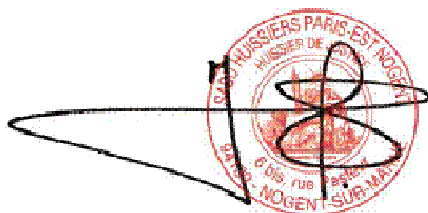
Mes constatations étant terminées, Monsieur RIBEIRO ayant achevé ses opérations, je me suis retiré après avoir demandé au serrurier qui m'assistait de refermer la porte palière du lot n°27 dans les mêmes conditions qu'à notre arrivée.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **72** photographies, lesquelles sont annexées au présent procès-verbal de constat.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR HUIT PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

**Maître Mohand AMROUCHE
Commissaire de Justice**



**SASU HUISSIERS PARIS-EST
NOGENT**

Commissaires de Justice
6 bis, rue Pasteur
94732 NOGENT-SUR-MARNE
Ligne constats : 06.84.97.79.69
Tél : 01.43.24.77.05
Mail : etude@huissiernogent.fr



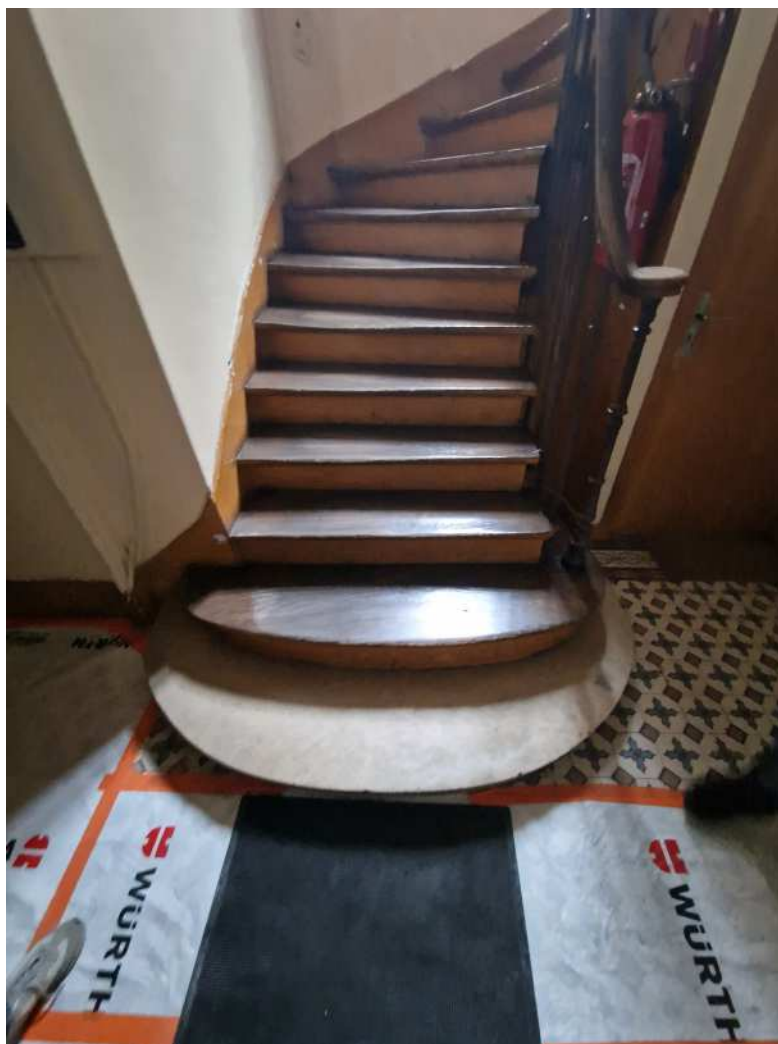
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°1



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°2



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°3



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°4



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°5



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°6



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°7



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°8



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°9



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°10



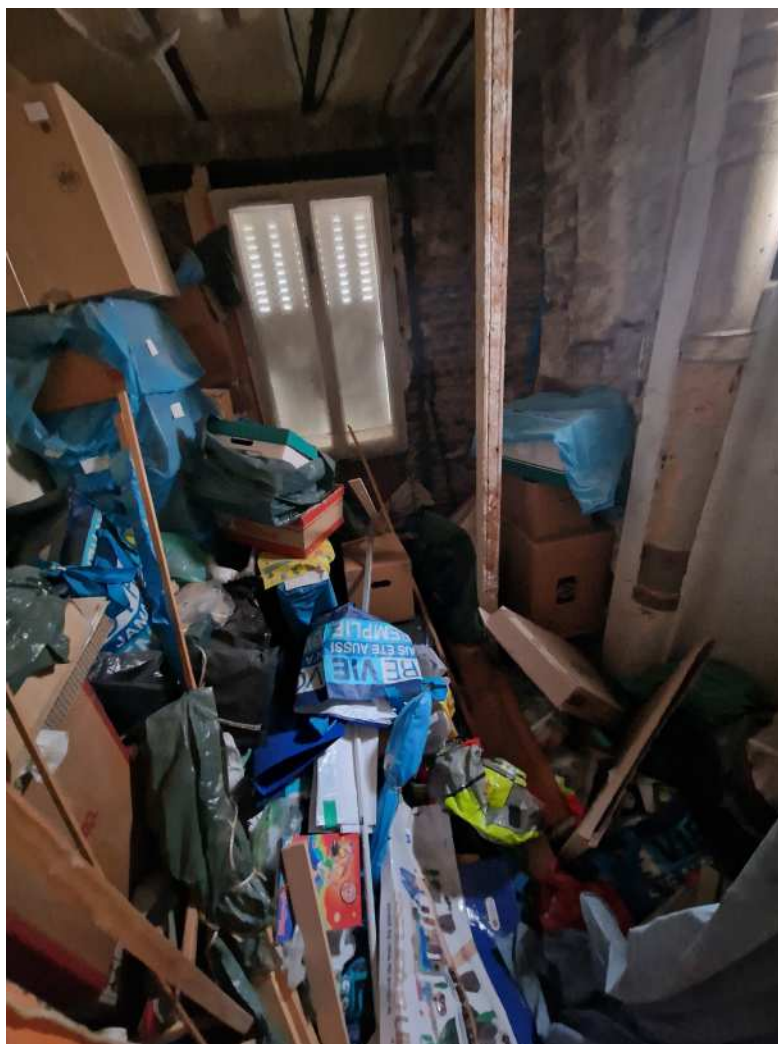
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°11



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°12



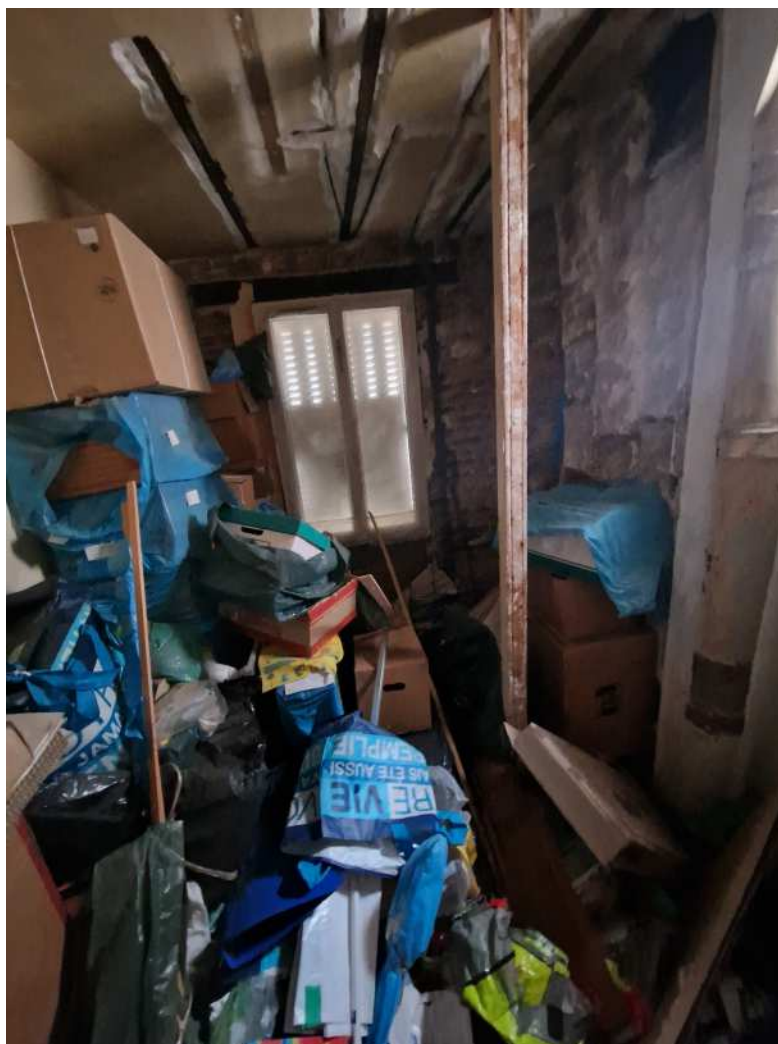
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°13



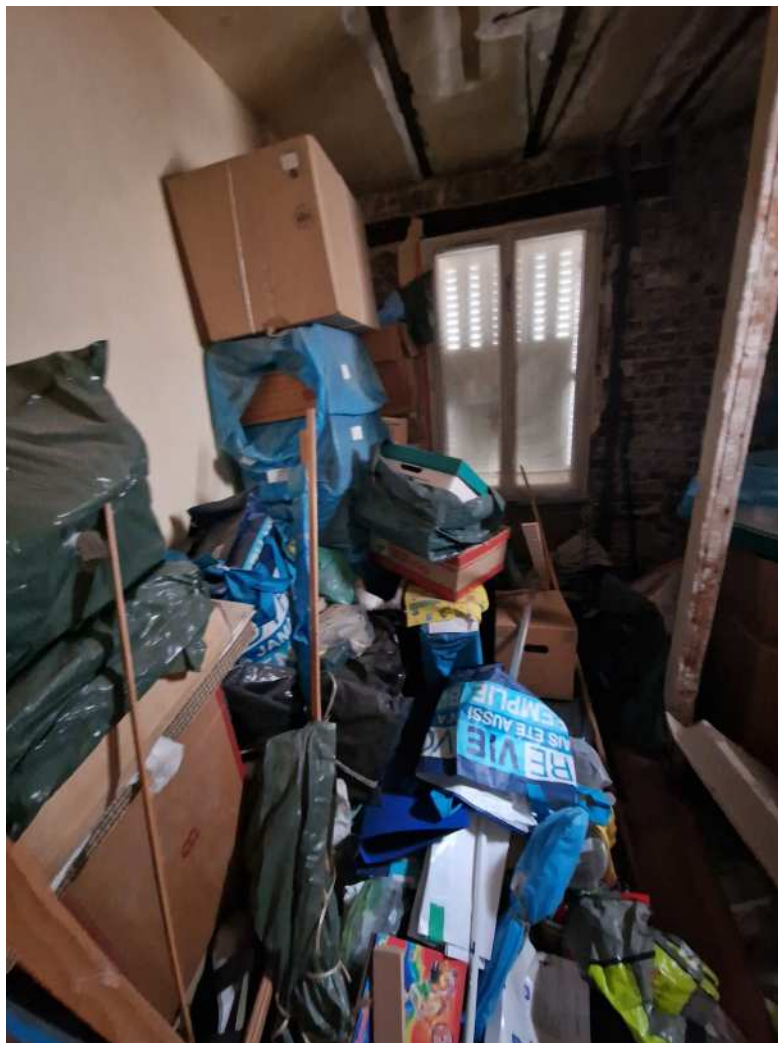
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°14



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°15



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°16



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°17



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°18



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°19



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°20



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°21



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°22



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°23



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°24



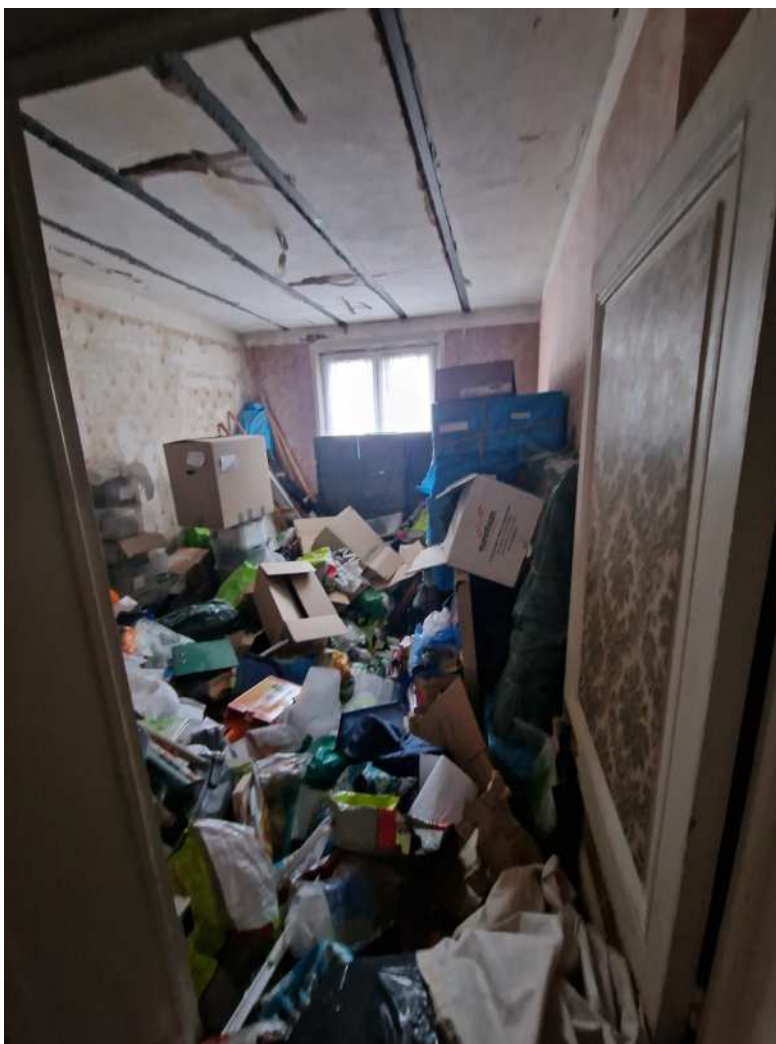
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°25



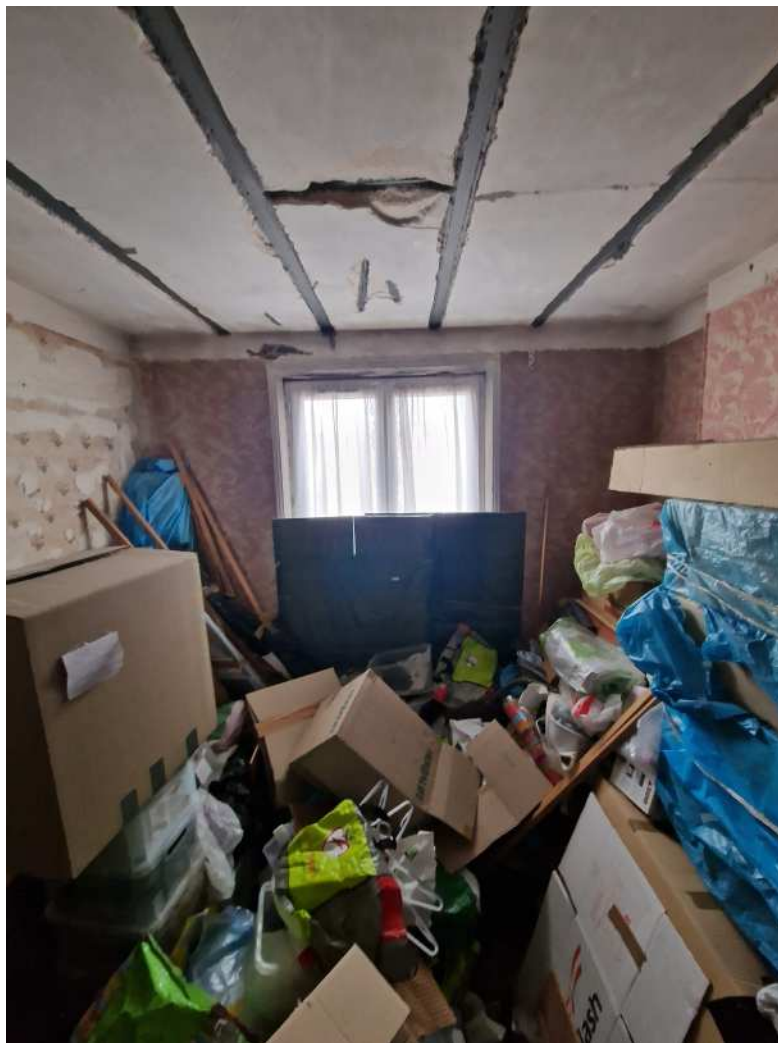
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°26



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°27



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°28



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°29



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°30



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°31



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°32



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°33



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°34



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°35



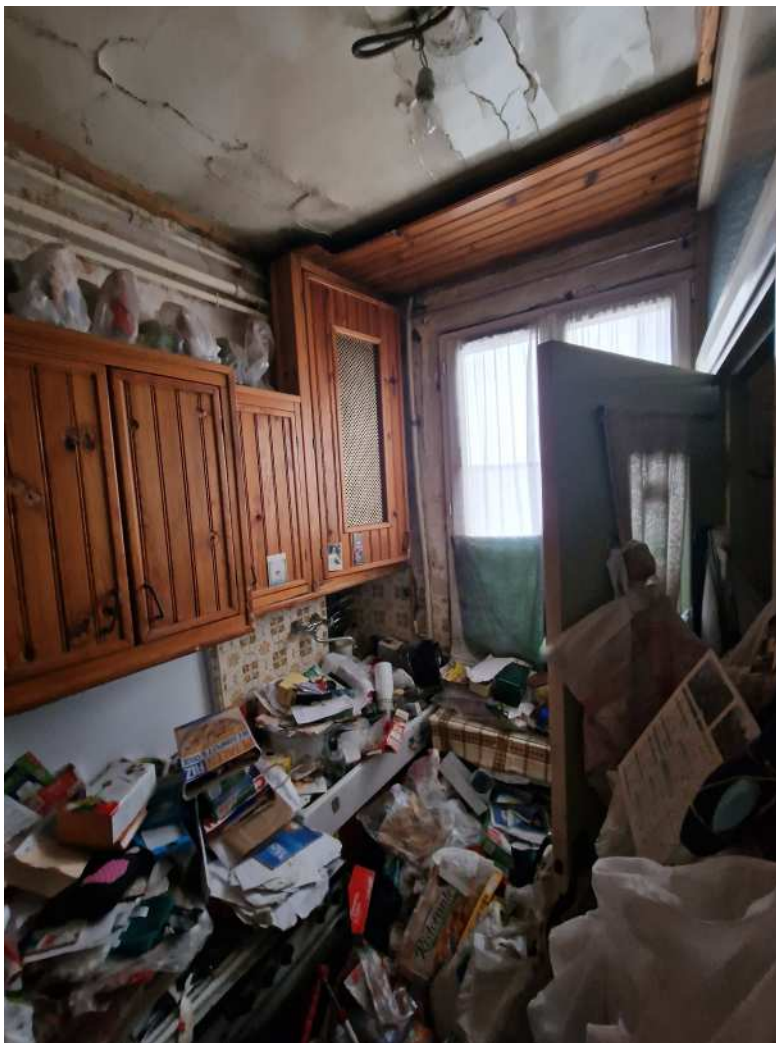
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°36



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°37



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°38



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°39



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°40



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°41



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°42



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°43



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°44



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°45



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°46



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°47