



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-SIX AVRIL  
A 14 H 30**

### **A LA REQUETE DU :**

**Madame MOKBEL Laurette** née le 17/05/1966 à LIBAN De nationalité Française, domiciliée 20, allée de la Roseraie 93160 NOISY LE GRAND

**LAQUELLE M'EXPOSE PAR L'INTERMEDIAIRE DE SON CONSEIL : Maître COURNOT Mélanie** Avocat au barreau de Saint Denis domicilié 8 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 93330 93330 NEUILLY SUR MARNE

- Que dans le cadre d'une procédure de licitation partage, elle me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement duplex quatre pièces situé 18, allée du Colonel Fabien à NOISY-LE-GRAND, correspondant au lot n°424 et portant le n°10001, comprenant entrée, cuisine, salon, deux WC, trois chambres, salle de bains, garage fermé, terrasse, jardin et accessoirisé, au deuxième sous-sol, d'une place de parking portant le n°10001 et correspondant au lot n°8.

### **EN AGISSANT EN VERTU DE :**

- UN JUGEMENT AUTORISANT LA VENTE SUR LICITATION RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 2 DECEMBRE 2021
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Clémence COTI, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24-26 avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée,**

Me suis transportée ce jour au 18, allée du Colonel Fabien à NOISY-LE-GRAND, côté voie piétonne.





---

Et là étant, en présence de Monsieur Antonio JUSTINO, diagnostiqueur de la société AJ DIAGNOSTICS, de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH FERMETURES, et de deux témoins, Monsieur Didier MAGAL et Monsieur Yves HOULLIER, j'ai procédé aux constatations suivantes :

### **CONSTATATIONS**

*Je frappe à la porte mais personne ne répond à mes appels répétés. Je précise que Monsieur \*\*\*\*\* , occupant, a été convoqué précédemment par LRAR pour assister à mes opérations de ce jour. Mon courrier demeure en instance à la poste.*

*Je fais procéder à l'ouverture forcée des lieux par le serrurier m'accompagnant.*

*Je constate que personne n'est présent au sein du duplex.*

*Je peux apprendre que le syndic de la résidence est FONCIA VAL DE MARNE ; que les charges courantes de copropriété s'élèvent à environ 350 euros par mois.*

### **DESCRIPTION**

#### **ENTREE**

On accède à l'appartement par une porte sécurisée en état d'usage, munie d'une poignée béquille et d'un verrou.

Au sol, je constate la présence de carreaux de carrelage en état d'usage, et paillason intégré.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





## WC

On y accède depuis l'entrée par une porte en face qui s'ouvre et se ferme correctement.

Les matériaux sont, là aussi, en état d'usage. La pièce est aveugle.

Les murs sont recouverts d'une peinture effet crépi.

*Elément d'équipement :*

- Une cuvette de WC à l'anglaise.



### CUISINE IMMEDIATEMENT SUR LA GAUCHE

La porte d'accès à cette pièce a été dégondée.

La cloison séparant la cuisine de l'entrée est percée.

Au sol, le même carrelage que précédemment décrit avec, ici, des chocs sur différentes dalles.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

La cuisine est composée de meubles en bois en état d'usage. Le plan de travail est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage dont les joints sont abîmés et présentent des fissures. La crédence est dans le même état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée à l'extérieur de persiennes en PVC. Cette porte-fenêtre donne sur le jardin situé à l'avant de l'appartement.

Les interrupteurs sont en mauvais état et dégondés.

*Éléments d'équipement :*

- *Un évier, deux bacs, en PVC avec robinet mitigeur en état d'usage.*
- *Une plaque électrique, fissurée et cassée.*
- *Une hotte électrique.*



J'accède ensuite à un dégagement menant à la cage d'escalier, à la pièce principale et à deux pièces au fond servant de placard débarras, elles-mêmes menant au garage. Une porte vitrée sépare l'espace cuisine de cet espace.

### DEGAGEMENT

Au sol, carrelage en état d'usage.

Les murs et plafonds sont recouverts de peinture en état d'usage.

Immédiatement sur la gauche, il existe un renforcement avec cloisons et faux plafond recouvert de lambris en état d'usage. Un des spots encastrés dans ce faux plafond est manquant.

Présence de portes coulissantes pour des placards en hauteur.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



### PIECE PRINCIPALE

On y accède par deux portes en bois qui s'ouvrent et se ferment correctement.

Au sol, un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage également.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre donnant sur le jardin situé à l'avant de l'appartement et équipée de persiennes extérieures qui se ferment correctement.

La pièce prend également jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de persiennes extérieures qui se ferment correctement.

*Elément d'équipement :*

- *Un plafonnier*



---

## **SECONDE PIECE SUR LA DROITE**

On y accède depuis le couloir.

Un premier sas sert de placard débarras.

Puis la seconde porte mène au garage, lequel est divisé en deux parties, la première partie servant de lieu de stockage avec meubles hauts accrochés sur la cloison de droite.

Au sol, carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi en état d'usage.

Le plafond dans le premier sas est recouvert de peinture. Dans le second, il est recouvert d'un lambris en bois avec tubes néon lumineux.

Une porte que je fais ouvrir par le serrurier mène ensuite à un garage. Je constate qu'un véhicule est stationné dans ledit garage.

Ce garage permet également la présence d'étagères murales situées à gauche.

La porte de garage est fermée. Il s'agit d'une porte manuelle. Ce garage est accessible depuis le 18 allée du colonel fabien à NOISY LE GRAND et il est situé au 2<sup>e</sup> sous-sol.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



Face à ce premier sas décrit, j'accède à une pièce sur la gauche servant de placard et dont le renforcement se situe sous les escaliers du duplex.





---

S'agissant du jardin situé à l'avant du duplex, je précise qu'il s'agit d'une allée piétonne par laquelle j'ai accédé à l'appartement.

J'accède à ce jardin depuis un petit portail en PVC en état d'usage. La boîte aux lettres y est accolée. Une marquise en béton est située au-dessus de la porte d'entrée. Des traces d'écoulement d'eau de pluie et mauvaises herbes y figurent.

### **JARDINET**

Au sol, des dalles de pierre en état d'usage.

Présence de gazon synthétique sur le côté droit.

Des plantes et de la végétation sont présentes le long des clôtures plus séparation végétale et grillage avec la propriété voisine du n°20.

La façade est propre.

*Elément d'équipement :*

- *Un éclairage extérieur avec radar de présence dont l'interrupteur se situe à côté du tableau électrique*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





---

De retour à l'intérieur, j'accède ensuite à l'étage depuis une montée d'escalier dont les cloisons sont recouvertes de peinture en état d'usage.

Un plafonnier est présent dans cette montée.

La rambarde est pleine et surmontée d'une rampe en bois en état d'usage.

Sur les marches, je constate la présence d'un linoléum en état d'usage avec arêtes plastifiées.

En haut, un couloir droit dessert l'ensemble des pièces de l'étage.

Au sol, un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage également.

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





---

### **PREMIERE CHAMBRE SUR LA DROITE**

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme correctement.

Au sol, je constate la présence de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits dans la pièce principale, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Au plafond, je constate la présence de dalles minérales en bon état général.

Cette chambre accueille le coffrage de la montée d'escalier. Au-dessus, je constate la présence d'un placard intégré avec portes coulissantes qui s'ouvrent et se ferment correctement.

La pièce prend jour par une porte fenêtre en bois, double battant, double vitrage, qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée, à l'extérieur, de persiennes en PVC. Je relève la présence de traces de moisissure sur les structures de fenêtre en bois (il en est de même pour les autres fenêtres de l'appartement). Le bois est gondolé et présente des traces moisissure tout comme les dalles minérales situées juste au-dessus, au niveau de cette fenêtre.

Depuis cette porte-fenêtre, j'accède à la terrasse de l'appartement. Les dalles de carrelage y sont abimées, voire manquantes. Le muret est recouvert de crépi relativement propre.

Présence d'un bac à fleurs en dur. De mauvaises herbes sont présentes.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





---

**WC (PREMIERE PORTE SUR LA GAUCHE)**

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme correctement.

Au sol, carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts de papier peint en état d'usage.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- *Une cuvette de WC à l'anglaise, en état d'usage.*
- *Un plafonnier.*
- *Une aération VMC.*



---

**PLACARD (DEUXIEME PORTE SUR LA GAUCHE)**

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme uniquement à l'aide d'un verrou

Au sol, un linoléum en mauvais état.

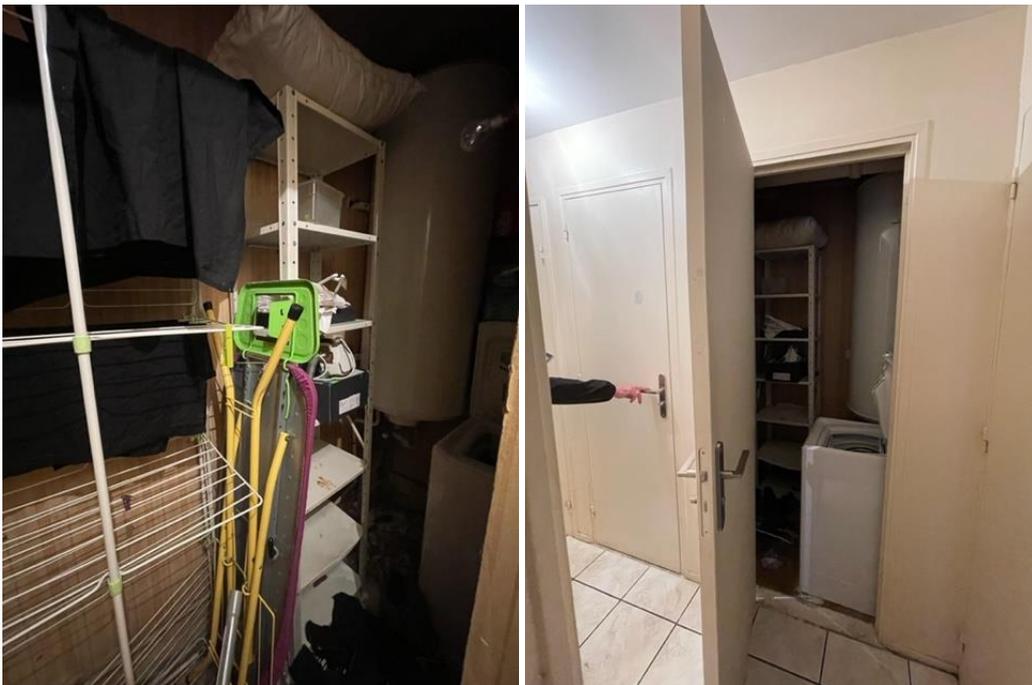
Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- *Un ballon d'eau chaude.*
- *Une machine à laver.*

Une seconde porte sur la gauche mène à la même pièce.



---

### **SALLE DE BAINS EN FACE AU FOND DU COULOIR**

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme avec difficulté.

Au sol, carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage ainsi que d'une crédence composée de carreaux de carrelage en état d'usage le long des cloisons accueillant les points d'eau. Je constate des traces d'humidité sur le coffrage situé au-dessus de la baignoire et du lavabo ainsi que des traces de moisissure sur la peinture située au-dessus de la crédence.

La pièce est aveugle.

Je constate qu'une légère odeur d'humidité se dégage de cette pièce.

*Eléments d'équipement :*

- *Un lavabo avec robinet mitigeur sur meuble suspendu, en état d'usage.*
- *Une baignoire avec coque en PVC, équipée d'un robinet mitigeur.*
- *Une VMC.*



Société Civile Professionnelle  
**Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD**  
Huissiers de Justice Associés  
**Clémence COTI**  
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71  
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021  
*membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté*  
*Paiement par Carte Bancaire sécurisé*  
Huissiers de Justice associés  
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



---

## **DEUXIEME CHAMBRE SUR LA DROITE**

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme correctement.

Au sol, je constate la présence de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits dans la pièce principale, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture. Des traces d'humidité sont visibles, notamment au-dessus de la cloison accueillant la fenêtre.

La pièce prend jour par une fenêtre en bois, double battant, double vitrage qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée, à l'extérieur, de persiennes en PVC. Je relève la présence de traces de moisissure sur les structures de fenêtre en bois (il en est de même pour les autres fenêtres de l'appartement). Le bois est gondolé et présente des traces moisissure tout comme les dalles minérales situées juste au-dessus, au niveau de cette fenêtre.



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



### TROISIEME CHAMBRE

On y accède par une porte qui s'ouvre et se ferme correctement.

Au sol, je constate la présence de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits dans la pièce principale, en état d'usage.

Les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture.

La pièce prend jour par une fenêtre en bois, double battant, double vitrage qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est équipée, à l'extérieur, de persiennes en PVC. Je relève la présence de traces de moisissure sur les structures de fenêtre en bois (il en est de même pour les autres fenêtres de l'appartement). Le bois est gondolé et présente des traces moisissure tout comme les dalles minérales situées juste au-dessus, au niveau de cette fenêtre.

*Eléments d'équipement :*

- *Une armoire laquelle a été glissée dans un placard initialement intégré. Les portes coulissantes du placard ont été dégonflées pour laisser la place à cette armoire.*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



Nous quittons les lieux à 15h30 après avoir pris soin de refermer les portes ouvertes. Je laisse également un avis de passage en évidence dans l'entrée.

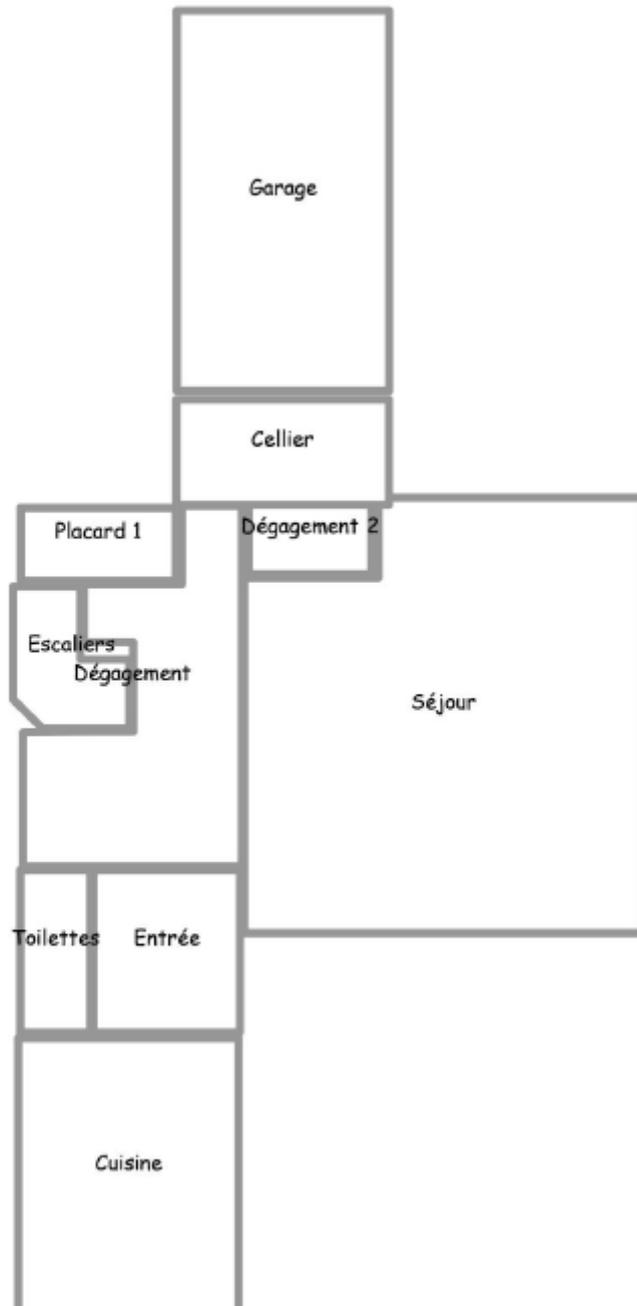


STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

PLAN





---

*J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :*

- *Le certificat de surface privative pour 93,42 m<sup>2</sup>loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *L'état des risques et pollutions.*

**Telles sont mes constatations.**  
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.

**Clémence COTI**

