



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE VINGT-QUATRE OCTOBRE**

A LA REQUETE DE :

La S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid 75384 PARIS CEDEX 08 Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Alain CROS**, avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant à CRETEIL (94000) 6, place Salvador Allende

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue par le juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de CRETEIL le 14 octobre 2022 au pied d'une requête en date du 12 octobre 2022

Et ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié suivant acte du ministère de la SAS ORAJURIS, Commissaire de Justice à CHARENTON-LE-PONT en date du 4 juillet 2022

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, Commissaire de Justice à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, **soussigné**

Me suis rendu ce jour, **lundi 24 octobre 2022 à 9h00**, à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94190) 79, avenue du Président Kennedy



En compagnie de :

- **Monsieur Arnaud GALANT**, commissariat de VILLENEUVE SAINT GEORGES
- **Monsieur Rui RIBEIRO**, société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur
- **Monsieur Sabry BOUHALOUF**, société ASV SECURITE, serrurier

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

L'appartement se situe au huitième étage de l'immeuble, porte située au fond à gauche de la montée d'escalier, soit face à la volée d'escalier menant au neuvième étage.

Après avoir frappé à la porte palière, j'ai rencontré une jeune fille à qui je me suis présenté en lui exposant précisément ma qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Celle-ci me déclare alors être _____, fille des occupants de l'appartement.

A ma demande, _____ joint son père par téléphone. J'ai alors pu m'entretenir longuement avec celui-ci en lui exposant notamment ma qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Après qu'il m'a confirmé ne pas s'opposer à la réalisation des opérations, en présence de Mademoiselle SAKHO, du frère et de la sœur de celle-ci, j'ai procédé aux constatations qui suivent.

PRESENTATION DE LA VILLE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Anciennement cité viticole, VILLENEUVE-SAINT-GEORGES est caractérisée par son patrimoine architectural et paysager de qualité : le clocher Saint-Georges, la maison de Madame de Pompadour, le Fort de Villeneuve-Saint-Georges...

Aujourd'hui en pleine mutation, la ville est dotée de tous les équipements et services d'une agglomération dynamique : groupes scolaires, commerces, centres sportifs, espaces culturels, marchés hebdomadaires, trois parcs...

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES est par ailleurs située à quelques minutes de PARIS par le RER D ou la RN6.

PRESENTATION DE LA COPROPRIETE

L'appartement dépend d'une copropriété située dans le quartier dit « Plateau/Hauts de Villeneuve » localisée à l'Est de la ville sur une partie du plateau de Brie.

Ce quartier présente une large diversité panoramique : des grands ensembles (Bois Matar/Cité SNCF) classés en zone urbaine sensible, aux pavillons, en passant par des sites remarquables (château de Beauregard, église Saint-Georges...). On y trouve un Lycée polyvalent (François-Arago) et le Fort de Villeneuve qui abrite maintenant le centre de formation des sapeurs-pompiers de Paris.

Côté sud, la copropriété se situe à dix minutes du centre-ville, des commerces et de la gare RER qui permet de rejoindre la Gare de Lyon en quinze minutes seulement.

Côté Nord, la copropriété donne vue sur de vastes terres agricoles et de nombreux espaces verts (forêt domaniale de la Grange, bassin de la Seine, parc Beauregard).

Au pied de la copropriété, est installé un petit centre commercial, notamment composé d'un supermarché à l'enseigne « FRANPRIX », d'une pharmacie ou encore d'un bar-tabac.

DESCRIPTION DES LOTS OBJETS DE LA PROCEDURE

L'appartement se situe au huitième étage d'un immeuble qui en compte neuf.

Dans les parties communes, le sol est habillé d'un revêtement PVC qui présente des traces d'usure.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un crépi en état d'usage mais encrassé par endroits. La peinture apposée en sous-face des paliers de chaque étage présente d'importants écailllements.

L'immeuble est parcouru par un escalier à structure métallique composé de marches en bois. L'ensemble est en bon état général.

(Photographies n°1 à 5)

La porte palière d'accès à l'appartement ouvre et ferme correctement.

Entrée

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur gris foncé en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur claire sur entoilage en état d'usage.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en état d'usage.

A droite de la porte palière, il existe un placard.

Face à la porte palière, au moyen d'une porte en bois, on accède à une cuisine.

(Photographies n°6 à 8)

Cuisine

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur saumon en état d'usage.

Les murs sont revêtus pour partie d'une crédence carrelée en bon état et pour le surplus d'une peinture de couleur claire en état d'usage.

La peinture de couleur claire apposée au plafond est en état d'usage.

L'éclairage artificiel de cette cuisine est assuré par deux points lumineux au plafond, dont les ampoules fonctionnent.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à double battant, à ouverture « à la française » offrant une vue dégagée, orientée nord-ouest.

A gauche de la porte palière dans l'entrée, il existe un couloir.

A gauche de la cuisine une porte en bois mène au séjour.

(Photographies n°9 à 11)

Séjour

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur gris foncé en état d'usage.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur vert pistache en bon état.

L'éclairage naturel de ce séjour est assuré par une fenêtre en PVC à simple battant, à ouverture « à la française » qui ne ferme pas, ainsi que par une porte-fenêtre en bois, à ouverture à la française, équipée d'un vitrage simple, clair et transparent qui donne accès à une loggia, dont le sol est revêtu d'une moquette en état d'usage.

Dans le renforcement situé au fond à gauche du séjour, il existe trois fenêtres en PVC à simple battant, à ouverture à la française, équipées de vitrages doubles, clairs et transparents.

(Photographies n°12 à 15)

A l'extrémité de l'entrée, un couloir desservant l'espace nuit.

Couloir

Le sol de ce couloir est revêtu d'un carrelage de couleur gris foncé.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur violine sur entoilage en mauvais état, notamment sur le mur mitoyen de la salle d'eau où je relève la présence de traces de moisissure.

La peinture de couleur claire apposée au plafond est en état d'usage mais présente des reprises d'enduit grossières.

A droite de la baie libre d'accès au couloir depuis l'entrée, il existe un placard équipé d'une porte en bois.

A gauche de la baie libre d'accès, il existe un second placard.

(Photographies n°16 et 17)

La première porte à droite du couloir, dessert une première chambre.

Chambre 1

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un papier peint de couleur rose en état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à simple battant en PVC, à ouverture « à la française » qui ouvrent et ferment correctement.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en bon état.

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

(Photographies n°18 à 20)

A gauche, il existe une deuxième chambre.

Chambre 2

Le sol est revêtu d'un parquet flottant en bon état.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur orangée en bon état.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à simple battant en PVC, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme correctement.

(Photographies n°21 et 22)

Sur la gauche, il existe un WC.

Wc

La porte d'accès en bois au cabinet de toilette ouvre et ferme correctement.

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur noire en bon état.

Les murs sont pour partie revêtus d'un carrelage mural de couleur noire et pour le surplus d'une peinture de couleur blanche sur entoilage. Les peintures sont en bon état.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en bon état.

Il existe une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale qui ne fonctionne pas.

(Photographies n°23 et 24)

A droite, se trouve une salle d'eau.

Salle d'eau

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur noire en état d'usage.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un carrelage de couleur noire en état d'usage mais dont les joints sont noircis.

Des dalles de polystyrène sont apposées au plafond où des traces de moisissure sont visibles.

Cette pièce est équipée d'une cabine de douche dont les joints sont dégradés.

Il existe également un lavabo posé sur son meuble en bois.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique dont les quatre ampoules fonctionnent.

Face à la salle d'eau, il existe sur la droite du couloir, un placard équipé de portes coulissantes miroir.

(Photographies n°25)

A l'extrémité du couloir, se trouve une troisième chambre.

Chambre 3

La porte d'accès à cette chambre est dépourvue de poignée.

Le sol est revêtu d'un parquet flottant en bon état, ayant manifestement subi un dégât des eaux à proximité du seuil d'accès à cette chambre.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture talochée qui présente de multiples rayures.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en état d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant en PVC, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme correctement.

Sur la gauche, il existe un placard équipé de deux portes coulissantes miroir.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux composé d'une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond qui fonctionne.

(Photographies n°26 et 27)

L'appartement est équipé d'un système de chauffage collectif par le sol.

Le système de chauffage sanitaire de l'eau est collectif.

Conditions d'occupation de l'appartement

Monsieur Mamadou SAKHO m'a déclaré occuper l'appartement en compagnie de son épouse et de leurs trois enfants.

Je lui ai demandé de bien vouloir me communiquer le montant du loyer versé en contrepartie de l'occupation des lieux, ainsi que la date et les conditions du bail qui lui a été consenti.

Monsieur SAKHO me déclare ne pas être en mesure de répondre sur-le-champ à ces questions, tout en s'engageant à m'adresser un courriel contenant l'ensemble des informations demandées.

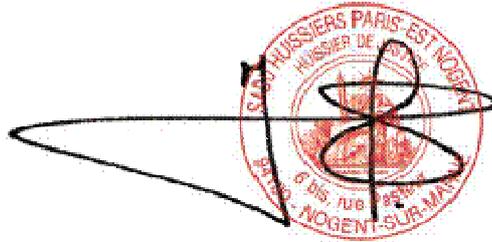
Mes constatations étant terminées, et Monsieur Rui RIBEIRO ayant achevé ses opérations, je me suis retiré, laissant Mademoiselle Cissé SAKHO, sa sœur et son frère dans les lieux.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **vingt-sept** 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**

Commissaire 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



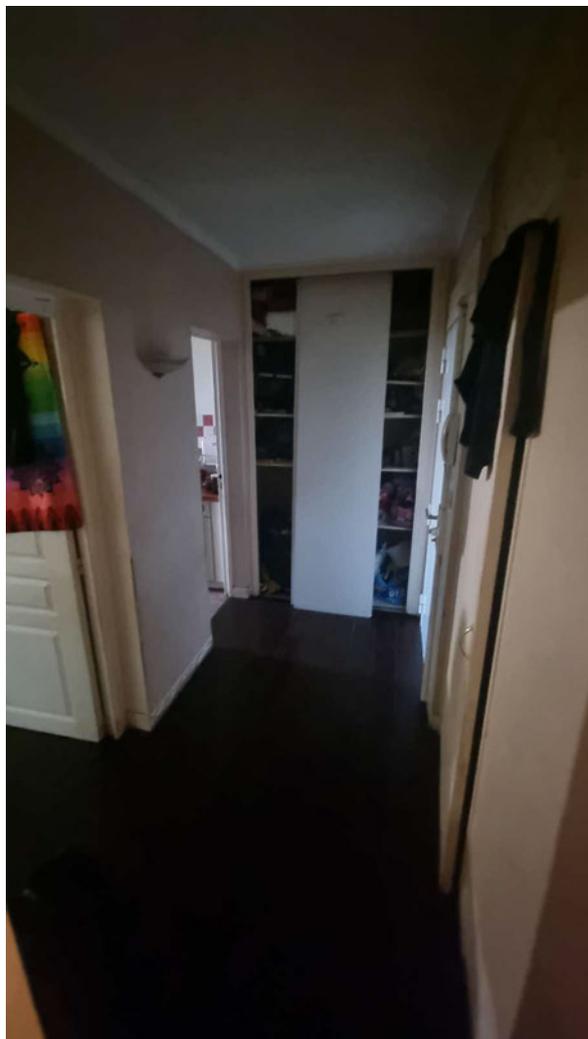
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°3



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°4



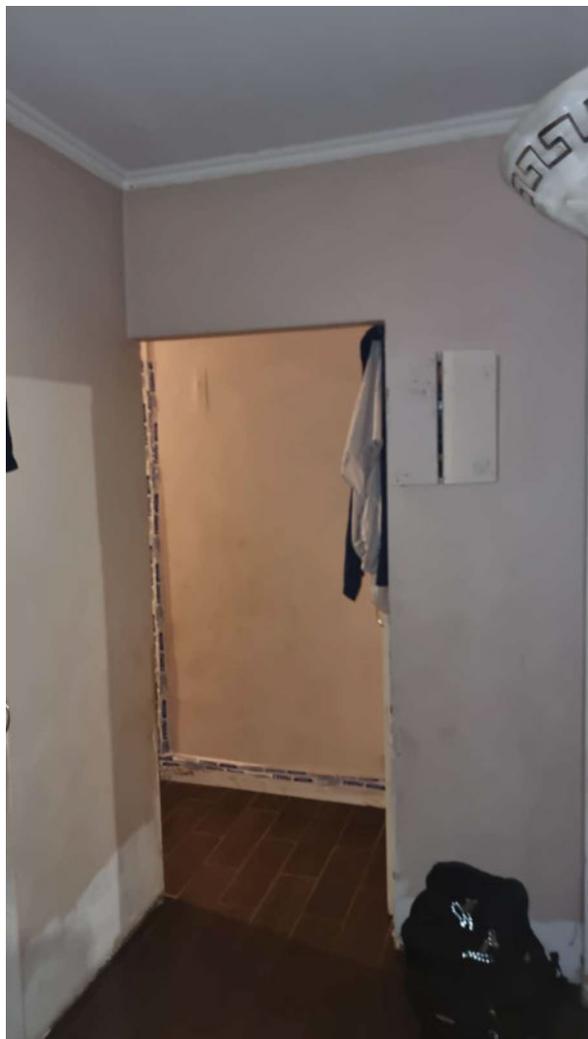
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°5



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



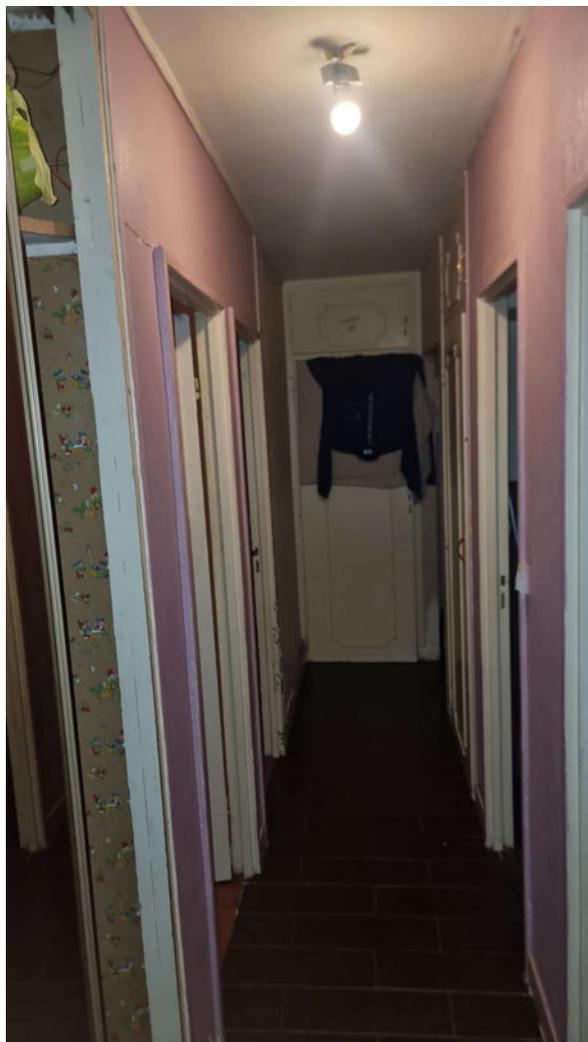
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°14



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°15



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°16



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°17



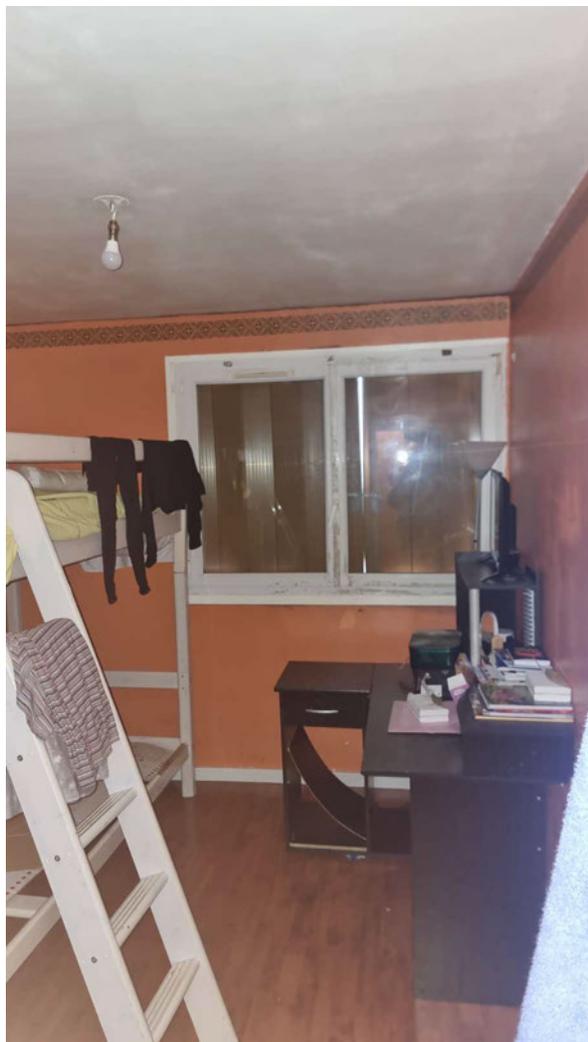
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°18



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