

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE VINGT JUILLET**

**A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 11BIS ET 13 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 94160 SAINT MANDE**, représenté par son syndic en exercice, le cabinet SARL CHARPENTIER, Société à Responsabilité Limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 520 095 266, ayant son siège social sis à PARIS (75011) 87 rue Saint Maur 75011, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat plaidant Maître Eléonore DANIAULT, avocat à la Cour, 116 boulevard Saint Germain 75016 PARIS

Elisant domicile au Cabinet de **Maître Patrick VARINOT**, avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 170 bis, Grande rue Charles de Gaulle

Ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié suivant acte de mon ministère en date du 19 avril 2023,

**Agissant en vertu :**

De la Minute d'une ordonnance rendue en date du 3 juillet 2023 par Madame la Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de CRETEIL en suite d'une requête en date du 27 juin 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**

**Porteur de la Minute de l'ordonnance,**

Me suis rendu ce jour, **jeudi 20 juillet 2023**, au 11bis/13 avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT MANDE

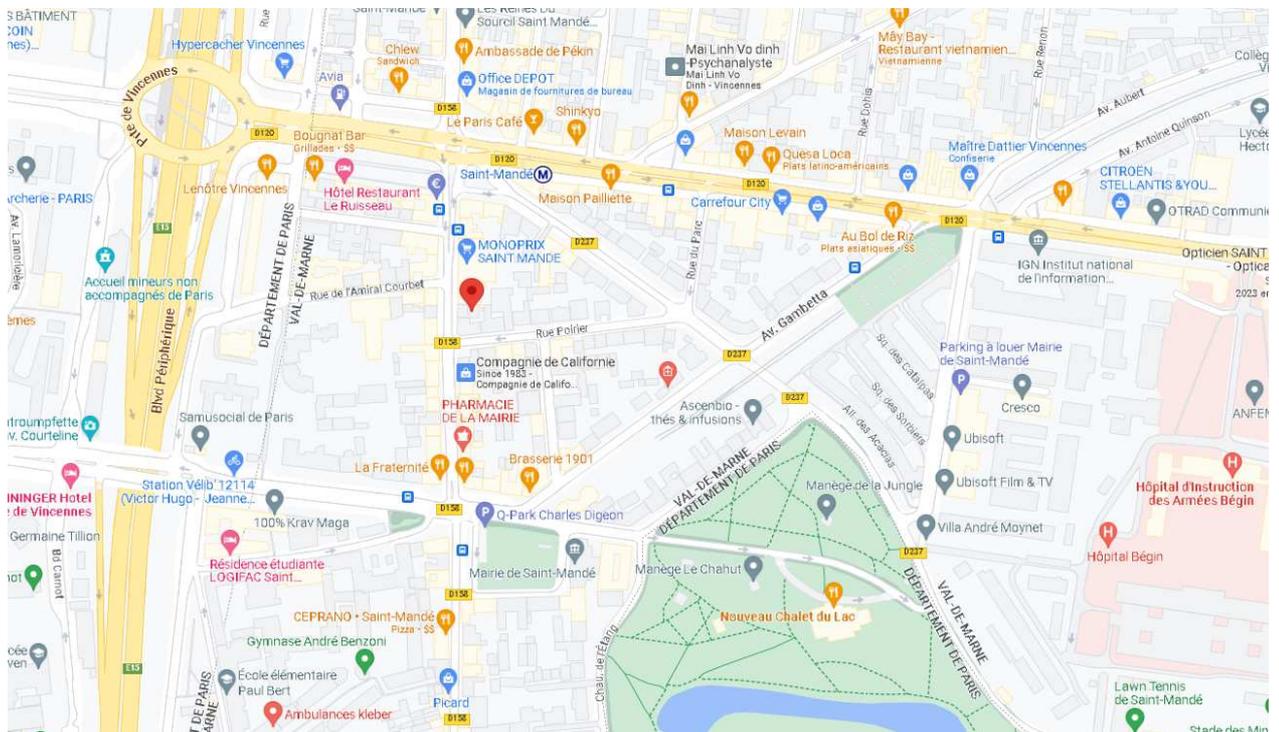
Où étant à 14h00, j'ai rencontré :

- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, société ASV SECURITE, serrurier
- **Monsieur Jean-Benoît DOERR** représentant la société HOMESCAN, diagnostiqueur immobilier,
- **Monsieur Philippe HEZARD**, Major de police au sein du commissariat de VINCENNES

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

### **Description de l'environnement des biens objet de la procédure**

La copropriété se situe dans l'artère principale de SAINT MANDE et ses nombreux commerces de proximité. L'immeuble est également situé à proximité immédiate d'un supermarché.



L'immeuble est situé à 120 mètres seulement de la station de métro SAINT MANDE.

La porte de VINCENNES, de même que l'entrée du Bois de VINCENNES sont situées à 350 mètres de l'immeuble.

On accède à la copropriété depuis la rue, au moyen d'un portillon métallique équipé d'un système de verrouillage magnétique qui fonctionne. A l'arrière de ce portillon, se trouve une courette à l'extrémité de laquelle est érigé l'immeuble dont dépendent les lots objet de la vente.

*(Photographie n° 1 pour une vue d'ensemble)*

## **Parties communes**

Les parties communes de l'immeuble sont en bon état d'entretien.

Au rez-de-chaussée, le sol est revêtu d'un carrelage en bon état.

Les murs sont habillés d'un lambris en bois revêtu d'une peinture de couleur blanche en très bon état.

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

La batterie de boîte aux lettres installée dans le sas est en très bon état.

*(Photographies n° 2 à 9)*

## **Description des lots**

L'appartement objet de la procédure est situé au rez-de-chaussée, porte droite du sas d'accès à l'immeuble, soit face à la batterie de boîte aux lettres.

Après avoir frappé et sonné à de multiples reprises à la porte palière de l'appartement, je constate que personne ne répond à mes appels répétés.

Au moyen d'une simple pression sur la poignée de la porte palière, cette dernière s'ouvre. La porte palière n'étant pas verrouillée à notre arrivée sur les lieux.

A mon entrée dans les lieux, je constate que ceux-ci sont manifestement occupés, de nombreux meubles, vêtements et objets divers garnissant les lieux.

L'appartement est toutefois libre toute personne lors de mon intervention.

La porte d'accès à l'appartement est en bois, à simple battant.

Les fenêtres qui donnent sur la courette permettant l'accès à l'immeuble depuis la rue sont équipées de volets en bois d'aspect défraîchi.

## **Dégagement d'entrée**

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

Les murs, toutes faces confondues, et sur toute leur hauteur, sont revêtus d'un carrelage en très bon état.

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

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier composé de trois éclairages basse tension qui fonctionnent.

Il existe un radiateur de chauffage métallique commandé par une chaudière à gaz.

A droite de la porte palière, il existe un placard équipé d'une porte en bois accueillant un compteur électrique type « LINKY », un disjoncteur différentiel et un tableau de fusibles.

Sur la droite de l'entrée, un double emmarchement permet d'accéder à un couloir qui dessert les autres pièces de l'appartement.

*(Photographies n° 10 à 14)*

### Couloir

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

Les murs, toutes faces confondues, et sur toute leur hauteur, sont revêtus d'un carrelage en très bon état.

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

L'éclairage artificiel est assuré par trois plafonniers composés d'éclairages basse tension qui fonctionnent.

Le couloir dessert une cuisine sur la gauche au moyen d'une porte en bois à meneaux vitrés.

*(Photographies n° 15 à 17)*

### Cuisine

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

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un carrelage de couleur claire en très bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux vantaux, oscillo-battante équipée de vitrages doubles, clairs et transparents. Cette fenêtre est protégée au moyen de barreaudages métalliques et donne vue sur la courette.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier composé de quatre appliques qui fonctionnent.

Il existe une chaudière de marque FRISQUET dont le voyant lumineux vert est allumé.

Face à la cuisine, se trouve une première chambre.

*(Photographies n° 18 à 22)*

### Chambre 1

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur claire en état d'usage pour les parties visibles. L'encombrement de cet espace m'empêche de procéder à des constatations précises quant à l'état de certaines zones.

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

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

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, qui ouvre et ferme correctement.

Cette pièce est équipée d'un radiateur de chauffage métallique.

Au fond à droite du couloir, il existe une deuxième chambre.

*(Photographies n° 23 et 24)*

### Chambre 2

La porte d'accès à cette chambre est en bois. Elle ouvre et ferme correctement.

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

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

L'éclairage naturel est assuré par deux portes fenêtres en PVC à double battant équipées de vitrages doubles, clairs et transparents.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Il existe un radiateur de chauffage métallique.

A gauche, se trouve le séjour.

*(Photographies n° 25 à 29)*

### Séjour

La porte d'accès au séjour est en bois, à double battant et à meneaux. Elle est équipée de vitrages en bon état.

Le sol est revêtu d'un carrelage en très bon état.

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

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

L'éclairage naturel est assuré par cinq portes fenêtres en PVC à double battant à ouverture « à la française », équipées de vitrages doubles, clairs et transparents. Trois de ces portes fenêtres donnent vue sur l'avenue du Général de Gaulle.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par deux plafonniers.

Il existe deux radiateurs de chauffage métalliques.

A gauche du séjour, se trouve une troisième chambre.

*(Photographies n° 30 à 37)*