



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION SUR ORDONNANCE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE ONZE JUILLET**

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 246 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS représenté par son syndic le cabinet Saint Germain, Société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 539 388 876, ayant son siège social sis 92 boulevard Raspail 75006 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Hélène GILLIOT avocat à la cour, domicilié 27, boulevard de Courcelles 75008 PARIS

Ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié suivant acte de mon ministère en date du 26 avril 2024

Et agissant en vertu d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 4 juillet 2024, sur requête en date du 26 juin 2024

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 11 juillet 2024**, à PARIS (75003) 246, rue Saint Martin



Aux fins de procéder à la description des divers biens et droits immobiliers appartenant à la [REDACTED]

En présence de :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

CONSTATATIONS RELATIVES AU LOT DE COPROPRIETE N°11

Il s'agit d'une boutique sur rue située deuxième porte à gauche de la porte d'accès aux parties communes.

Après avoir sonné, j'ai rencontré un homme, à qui je me suis présenté en lui rappelant ma qualité et l'objet de ma mission. Il convient de préciser qu'il s'agit de l'homme rencontré lors de mes précédents transports sur les lieux.

Celui-ci nous présente spontanément sa pièce d'identité et nous déclare être Monsieur [REDACTED] [REDACTED] gérant de la SARL DS, société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 797 396 355, locataire des lieux.

Je lui ai alors donné lecture des termes de la requête et de l'ordonnance dont je lui ai par ailleurs présenté la minute.

Puis, j'ai signifié et remis copie à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] desdites ordonnance et requête, pour le compte de la SARL DS.

Puis, j'ai procédé aux constatations qui suivent.

Il s'agit d'une boutique sur rue composée d'une devanture vitrée sur châssis en aluminium. Les vitrages sont en bon état.

La porte vitrée d'accès au local est composée d'une structure en aluminium, à ouverture « à la française » et ouvre et ferme sans encombre.

Après avoir franchi on accède à un premier espace.

Premier espace

Le sol est revêtu d'un linoléum aspect parquet en état d'usage.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur blanche à l'état moyen qui présente de multiples traces de frottement.

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

L'éclairage artificiel est assuré par un tube néon fixé en partie haute du mur situé face à la porte d'accès au local.

Il existe un radiateur électrique type sèche-serviette installé contre le mur de gauche. Au-dessus, de celui-ci est installé un tableau de fusibles.

Face à la porte d'accès au local, une porte dessert un couloir. En imposte de cette porte, est installée une fenêtre dont le vitrage est en bon état.

Couloir

Le sol est revêtu d'une moquette de couleur grise en état d'usage.

A gauche du couloir, il existe une cabine séparée par une porte coulissante sur rail métallique.

Les murs, toutes faces confondues, de même que le plafond sont revêtus d'une empreinte de peinture de couleur blanche en état d'usage.

Trois radiateurs électriques type sèche-serviette sont installés dans cet espace.

A l'arrière du couloir, il existe un dégagement dont le sol est revêtu d'un linoléum aspect parquet en état d'usage. Présence d'un lavabo sur pied.

A gauche de ce lavabo, il existe un WC dont la porte d'accès en bois ouvre et ferme correctement.

Wc

Les murs de cet espace, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur blanche en état d'usage et pour le surplus d'un carrelage mural en bon état.

Cet espace est équipé d'une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale qui fonctionne.

A l'arrière du dégagement situé au-devant du WC, il existe un dégagement qui dessert sur la gauche, une réserve séparée par une cloison légère.

Réserve

Le sol est revêtu d'un parquet en mauvais état.

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

Sur la partie arrière du dégagement au-devant de la réserve, se trouve une porte. A l'arrière de cette porte, se trouve un meuble empêchant l'accès à la zone située à l'arrière de ladite porte. L'accès à cet espace a manifestement été condamné.

Au cours de mes constatations, j'ai pu observer que la zone située à l'arrière de cette porte est finalement accessible directement depuis le lot n°13, au moyen d'un escalier métallique.

La configuration des lieux ne correspondant pas aux plans fournis par la demanderesse, nous avons interrogé Monsieur [REDACTED] [REDACTED] quant à une éventuelle division du local.

Monsieur [REDACTED] [REDACTED], non francophone, nous a indiqué ne pas pouvoir nous renseigner sur le sujet, pas plus que sur les conditions contractuelles d'occupation des locaux par la SARL DS.

Mes constatations relatives à ce lot se trouvant terminées, et Monsieur DOERR ayant achevé ses opérations, nous nous sommes retirés, laissant Monsieur [REDACTED] [REDACTED] dans les lieux.

(Photographies n°1 à 19)

CONSTATATIONS RELATIVES AUX LOTS DE COPROPRIETE N°13 ET 40

Sur place, j'ai rencontré un homme à qui je me suis présenté en lui exposant ma qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Celui-ci m'a alors déclaré être Monsieur Jean-Claude NKONGUE, associé de la [REDACTED].

Je lui ai alors donné lecture des termes de la requête et de l'ordonnance dont je lui ai par ailleurs présenté la minute.

Puis, j'ai signifié et remis copie à Monsieur Jean-Claude NKONGUE desdites ordonnance et requête, pour le compte de la [REDACTED].

Conditions d'occupation des différents lots

J'ai demandé à Monsieur Jean-Claude NKONGUE de bien vouloir me faire toutes déclarations quant aux conditions d'occupation des différents lots appartenant à la [REDACTED].

Celui-ci m'a alors déclaré :

- S'agissant du lot n° 11 : qu'un bail commercial a été consenti à la SARL DS, arrivé à échéance en septembre 2022, sans plus de précision. Il déclare qu'un congé n'ayant été donné que par courrier simple, le bail a été tacitement reconduit du fait de l'irrégularité dudit congé.

Monsieur Jean-Claude NKONGUE ajoute que la location a été consentie à la société DS moyennant un loyer mensuel de 1200€ charges comprises.

- S'agissant des lots n°13 et 40 : Monsieur Jean-Claude NKONGUE déclare occuper personnellement les lieux à titre d'habitation et qu'aucun loyer n'est versé à la [REDACTED] en contrepartie de cette occupation.
- S'agissant des lots n°3 et 5 : Monsieur Jean-Claude NKONGUE déclare occuper les lieux sans verser de loyer en contrepartie de cette occupation.
- S'agissant du lot n°36 : Monsieur Jean-Claude NKONGUE me déclare que ce lot est libre de toute occupation.

Puis, j'ai procédé à la description des lots n°13 et 40.

LOT N°13

Pièce principale

Le lot n°13 est situé au premier étage, porte droite du bâtiment A.

On y accède depuis les parties communes de l'immeuble, au moyen d'une porte palière en bois qui ouvre et ferme correctement.

Après avoir franchi cette porte, on accède à l'espace principal.

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

L'encombrement de cet espace m'empêche de procéder à des constatations précises quant à l'état de la pièce.

Les murs, toutes faces confondues et pour les parties visibles, sont revêtus d'une peinture de couleur rose en bon état.

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

Pièce aveugle

Au fond à droite de cet espace, à gauche de l'escalier desservant le niveau inférieur, se trouve une pièce aveugle dont les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur bleue en état d'usage pour les parties visibles.

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

L'encombrement de cet espace m'empêche de procéder à des constatations précises quant à l'état de cette pièce.

Le carrelage au sol est en état d'usage.

Chambre 1

Au fond à gauche de la pièce principale, se trouve une porte donnant accès à une chambre dont les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur vert pistache en état d'usage.

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

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC, oscillo-battante qui donne vue sur la rue Saint Martin et équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

L'éclairage artificiel est assuré par deux plafonniers.

A gauche de l'entrée, un couloir dessert deux autres chambres.

Chambre 2

Il s'agit de la chambre de droite.

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

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

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

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC, oscillo-battante qui donne vue sur la rue Saint Martin et équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier dont l'ampoule fonctionne.

Chambre 3

A gauche, il existe une troisième chambre dont le sol est revêtu d'un carrelage en état d'usage.

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

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

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC, oscillo-battante qui donne vue sur la rue Saint Martin et équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

Le couloir qui dessert ces deux dernières chambres, dessert sur la gauche, une salle d'eau.

Salle d'eau

Le sol de la salle d'eau est revêtu d'un carrelage de couleur clair en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un carrelage de couleur clair en état d'usage.

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

Il existe un meuble vasque et une cabine de douche.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier dont l'ampoule fonctionne.

Cette pièce est équipée d'un radiateur sèche-serviette électrique.

Wc 1

A droite, se trouve un WC auquel on accède au moyen d'une porte qui ouvre et ferme correctement.

Le sol, de même que les murs sont revêtus d'un carrelage en bon état.

Cet espace est équipé d'une cuvette de Wc « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale et d'un lave-main.

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

A droite, se trouve un second cabinet de toilette.

Wc 2

A droite, se trouve un WC auquel on accède au moyen d'une porte qui ouvre et ferme correctement.

Le sol, de même que les murs sont revêtus d'un carrelage en bon état.

Cet espace est équipé d'une cuvette de Wc « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale et d'un lave-main.

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

A droite, se trouve une deuxième salle d'eau.

Salle d'eau 2

Le sol de la salle d'eau est revêtu d'un carrelage de couleur clair en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un carrelage de couleur clair en état d'usage.

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

Il existe un meuble vasque et une cabine de douche.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier qui fonctionne.

Il existe un radiateur sèche-serviette.

Chambre 4

A droite de la porte palière, se trouve une quatrième chambre dont la porte d'accès est en bois et ouvre et ferme correctement.

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

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

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC, oscillo-battante qui donne vue sur cour et équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

A droite de la pièce principale, se trouve un escalier métallique descendant formant un demi-tour et qui permet de rejoindre la partie arrière du lot n°11, soit la partie située à l'arrière de la porte condamnée précédemment évoquée lors de la description du lot n°11.

L'encombrement de cet espace m'empêche de procéder à des constatations précises quant à l'état de cette zone.

Aucun métrage précis n'est possible en raison de l'encombrement.

Une cloison vitrée à structure en aluminium sépare les deux espaces de cette zone.

Cette zone s'ouvre sur le lot n°40.

(Photographies n° 20 à 55)

LOT N°40

A l'arrière du lot 11, une porte en bois avec partie vitrée mène au WC. La présence de multiples sacs de gravats empêche l'accès à ce WC.

Celui-ci est situé au-dessous d'un escalier. Il est pourvu d'une petite fenêtre en bois à simple battant, ouverte sur la cour.

(Photographies n° 56 et 57)

CONSTATATIONS RELATIVES AU LOT DE COPROPRIETE N°36

Il s'agit d'un espace situé au fond à gauche de la cour.

On y accède au moyen d'une porte métallique, à double battant, avec partie vitrée protégée par des grillages métalliques. Le vitrage de cette porte est cassé.

Monsieur NKONGUE m'ayant déclaré ne pas être en possession de la clé relative à la serrure équipant la porte d'accès à ce lot, j'ai demandé au serrurier qui m'assistait de bien vouloir procéder à l'ouverture forcée de celle-ci.

Ce local consiste en un studio dont le sol de la pièce principale est revêtu d'un carrelage de couleur grise en bon état.

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

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

Il existe un coin cuisine articulé autour d'un plan de travail en bois mélaminé.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres à simple battant à ouverture « à la française », équipées de vitrages dépolis, ouvertes sur la cour.

Au fond à gauche de la pièce principale, il existe une salle d'eau.

Salle d'eau

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

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

Il existe un meuble vasque de lavabo, une douche et un WC avec chasse d'eau dorsale.

J'observe un chauffe-eau électrique instantané de marque « SAUTER » en très bon état et de facture récente.

De manière générale, je constate que ce local a manifestement fait l'objet de travaux de rénovation récents.

(Photographies n° 58 à 70)

CONSTATATIONS RELATIVES AUX LOTS DE COPROPRIETE N°3 ET 5

La cave constituant le lot n°5 est située à gauche du couloir.

La porte d'accès est en bois ajouré est équipée d'un cadenas dont il n'a pas été procédé à l'ouverture forcée, les constatations pouvant être effectuées depuis l'extérieur de cette cave.

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

L'encombrement de cet espace m'empêche de procéder à des constatations précises quant à l'état de cette cave.

La cave constituant le lot n°3 est située première porte à gauche de la descente d'escalier. Elle est équipée d'une serrure et d'une porte de sécurité dont une ouverture forcée engendrerait des frais disproportionnés.

(Photographies n° 71 à 74)

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les parties communes de l'immeuble sont à l'état moyen.

Les revêtements muraux ont été déposés.

Le sol du rez-de-chaussée est revêtu d'un dallage type carreaux de ciment en état d'usage.

L'accès à l'immeuble est protégé par un porte pourvue d'une gâche électrique qui fonctionne.

La copropriété dont dépendent les lots objets des présentes constatations est située dans un quartier central et dynamique de PARIS.

Les stations de métro « ETIENNE MARCEL » et « ARTS ET METIERS » sont à quelques centaines de mètres seulement.

De multiples commerces de bouche et boutiques de proximité sont au pied de l'immeuble.

(Photographies n° 75 à 80)

WENCH

A 16h15, mes constatations étant terminées, et Monsieur DOERR ayant achevé ses opérations, je me suis retiré, laissant Monsieur Jean-Claude NKONGUE dans les lieux.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **80** 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 ONZE PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

**Maître Mohand AMROUCHE
Commissaire de Justice**



VENINCH

**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



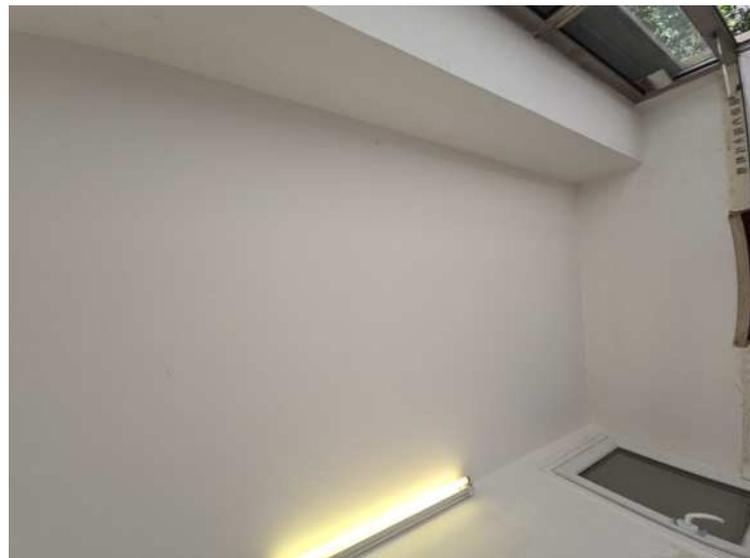
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°3



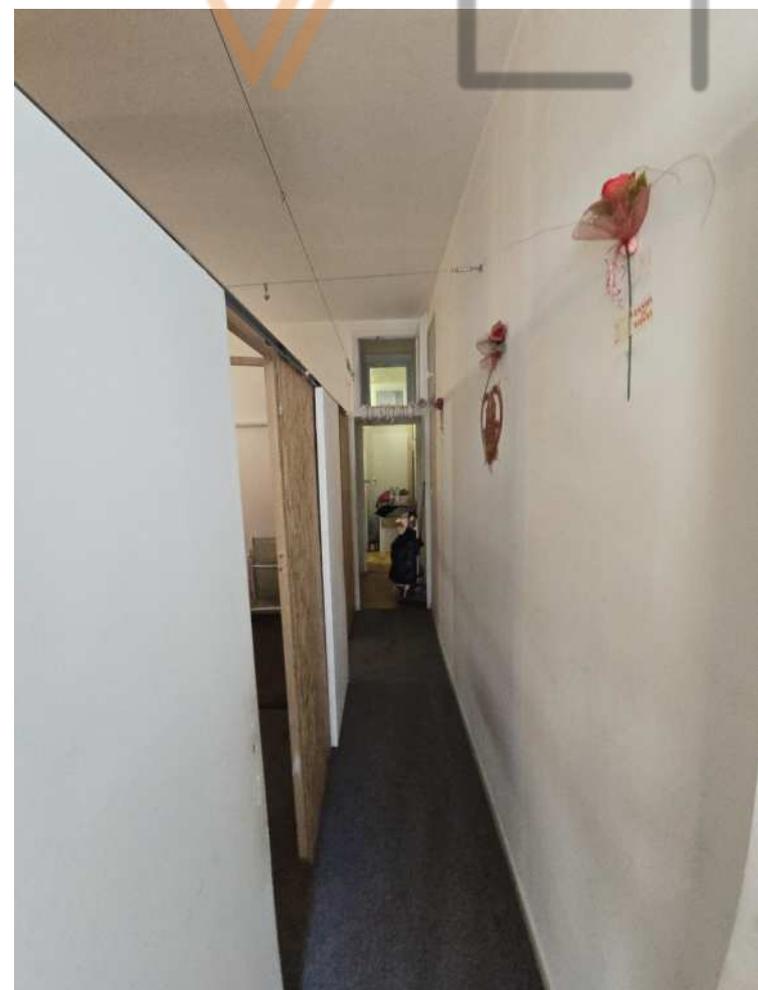
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°4



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



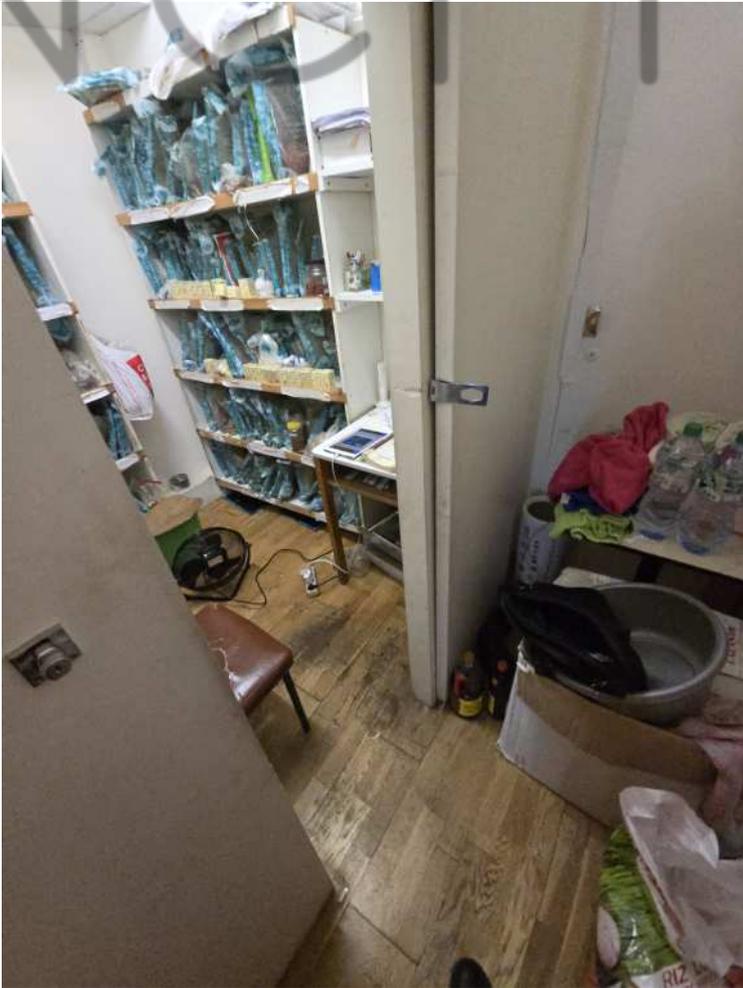
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°13



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



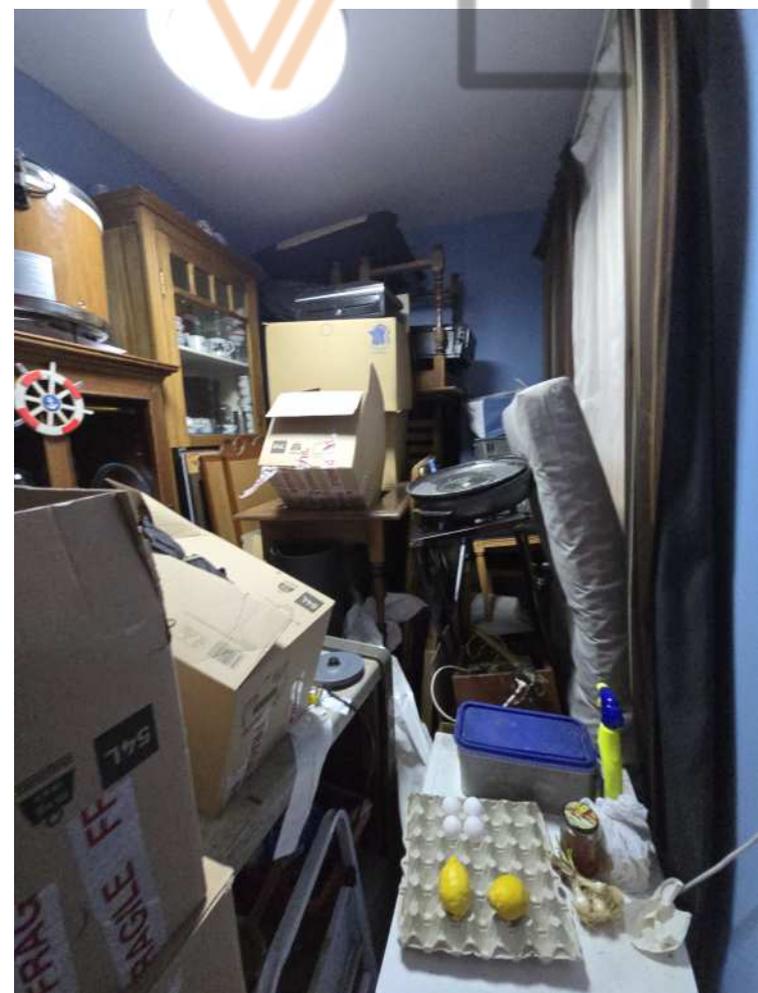
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°24



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



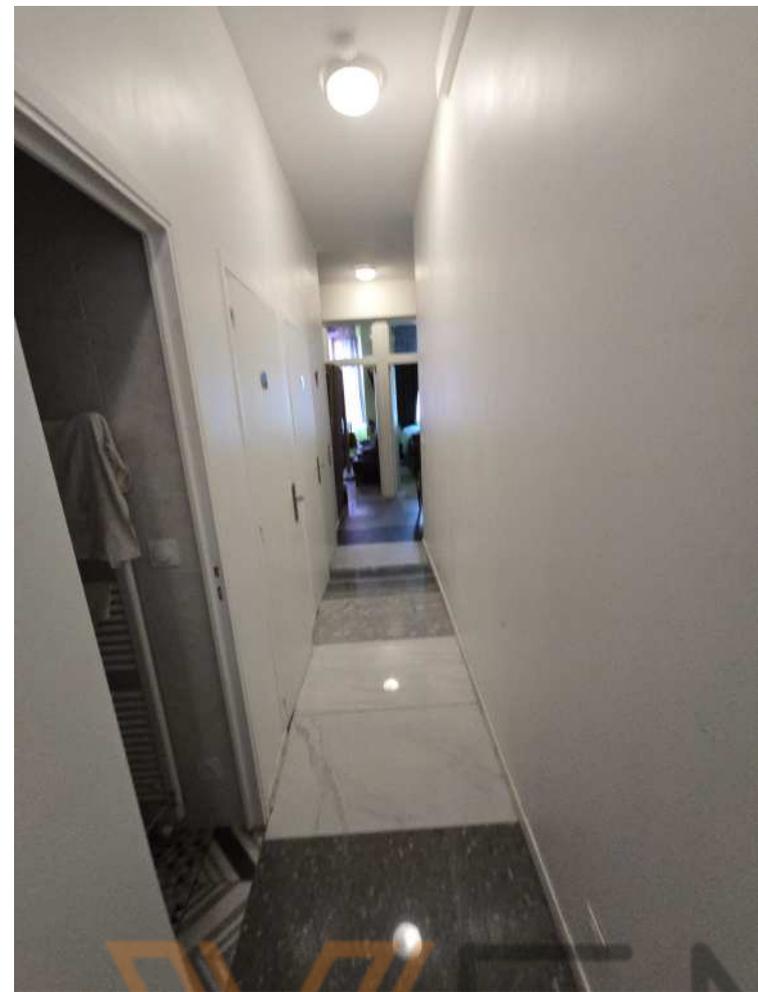
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°30



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



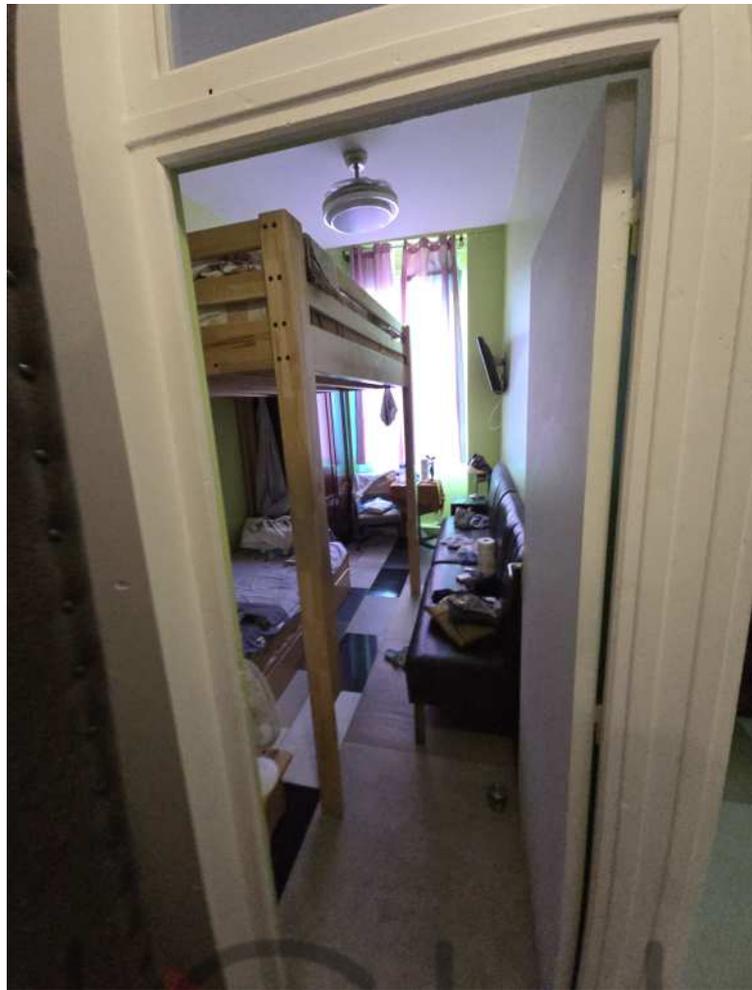
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°35



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°36



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°37



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°38



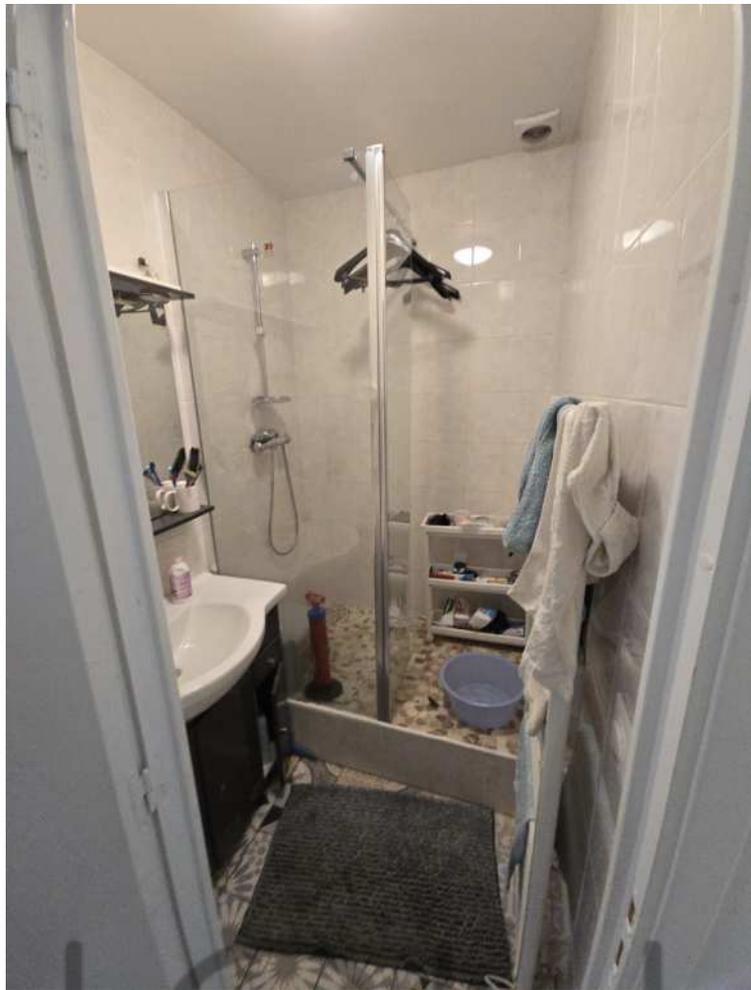
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°39



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



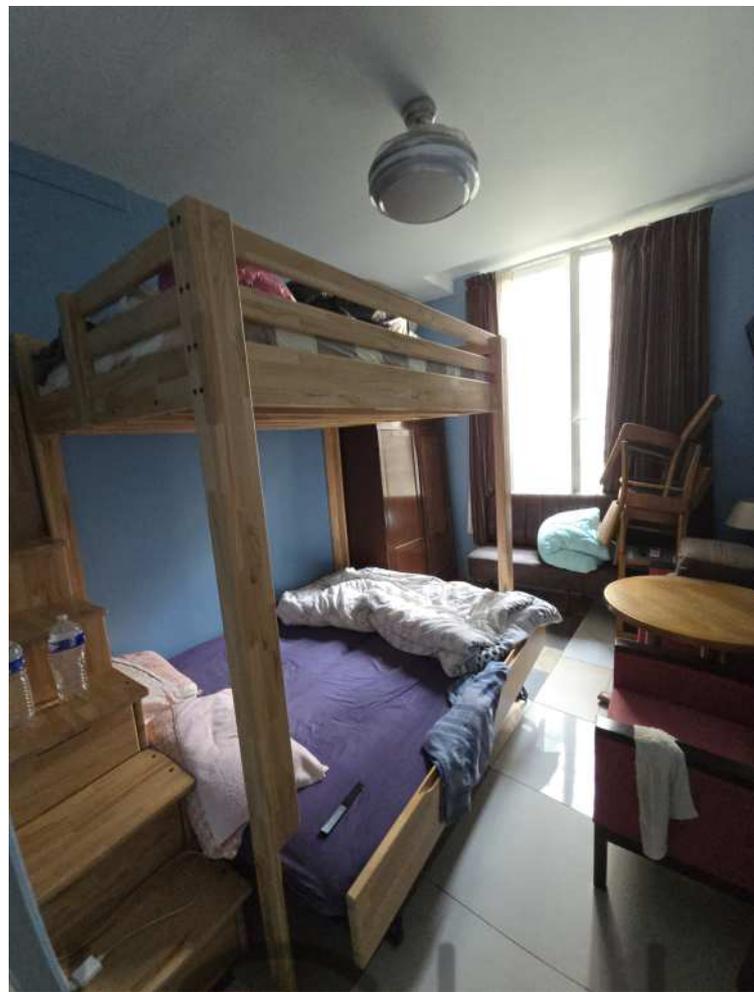
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°47



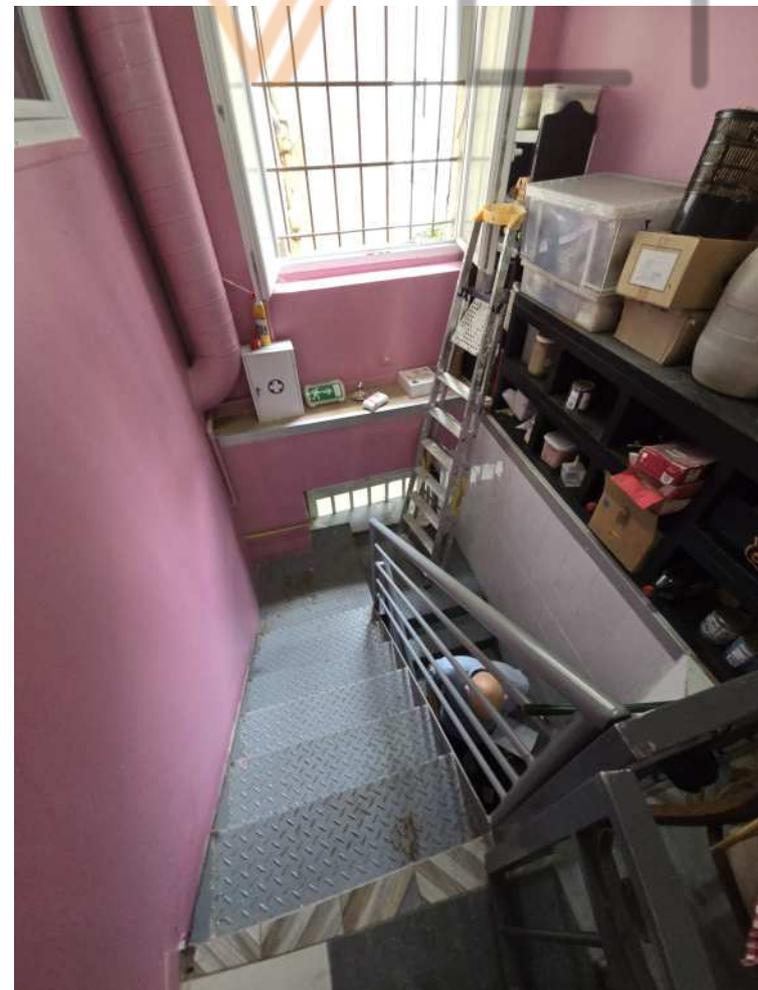
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°48



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°49



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°50



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°51



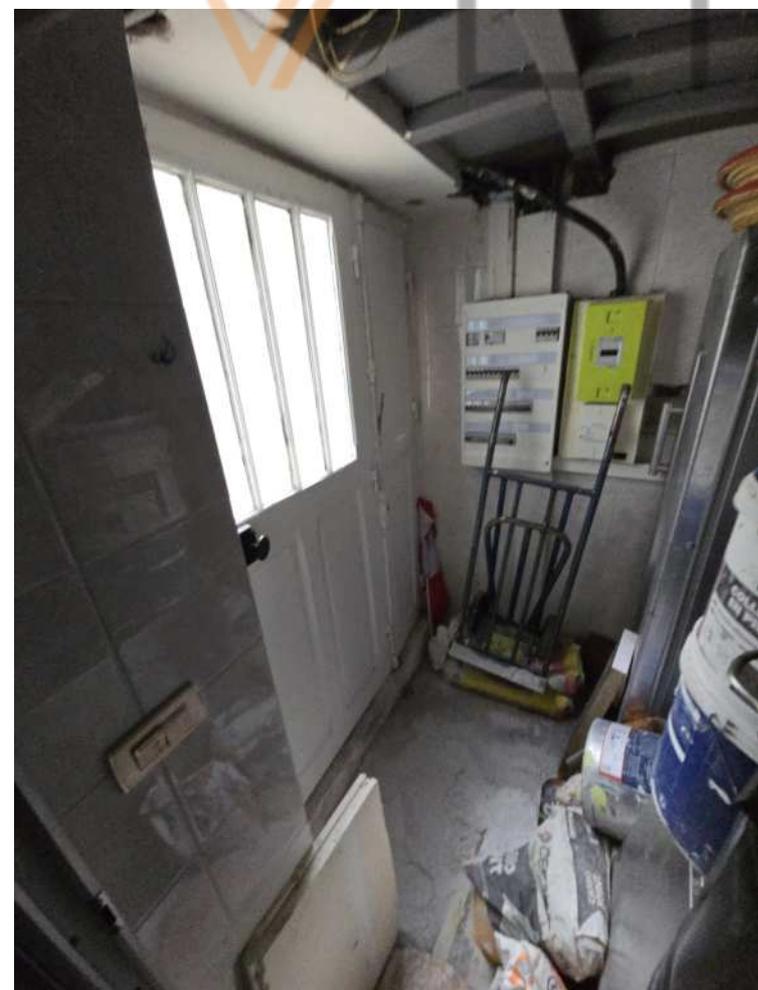
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°52



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°53



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°54



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°55



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°56



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°57



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°58



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°59



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°60



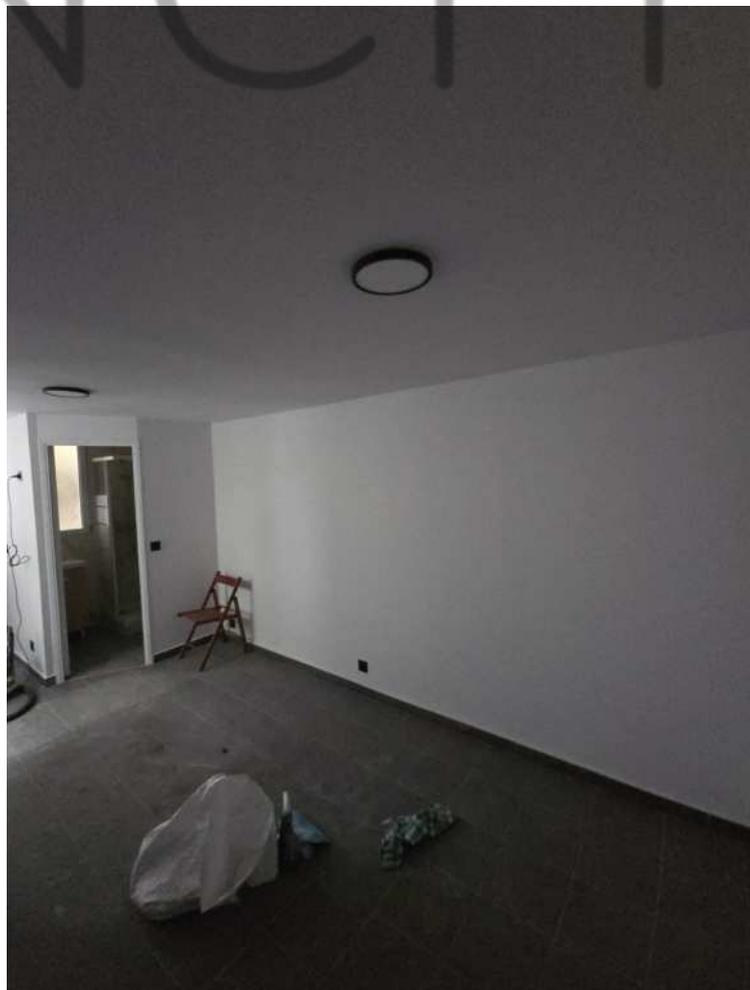
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°61



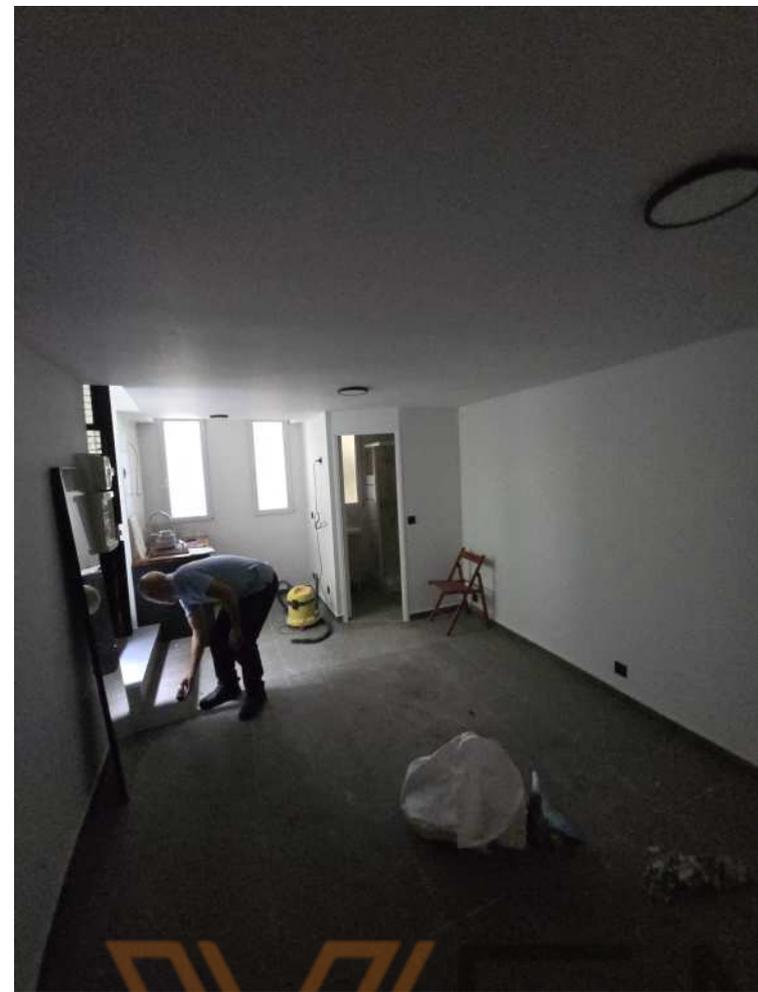
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°62



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°63



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°64



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°65



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°66



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°67



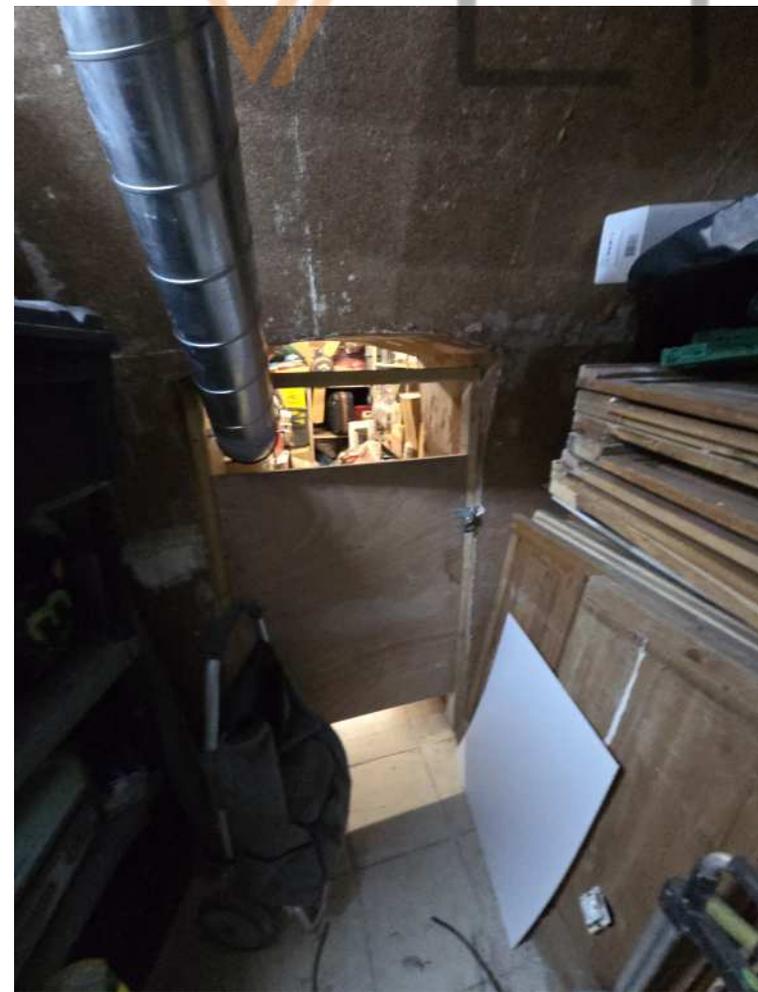
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°68



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°69



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°70



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°71



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°72



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°73



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°74



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°75



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°76



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°77



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°78



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°79



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT - Photographie n°80