



SECOND  
ORIGINAL

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE HUIT FEVRIER

A LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE NOTRE COTTAGE 2  
ALLÉE DES ALPES 94350 VILLIERS SUR MARNE** représenté par son syndic en exercice la SAS VIADUC COPRO CONSEILS, Société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 532 562 071, dont le siège social est au PERREUX-SUR-MARNE (94170) 2 bis rue de la Ferme, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

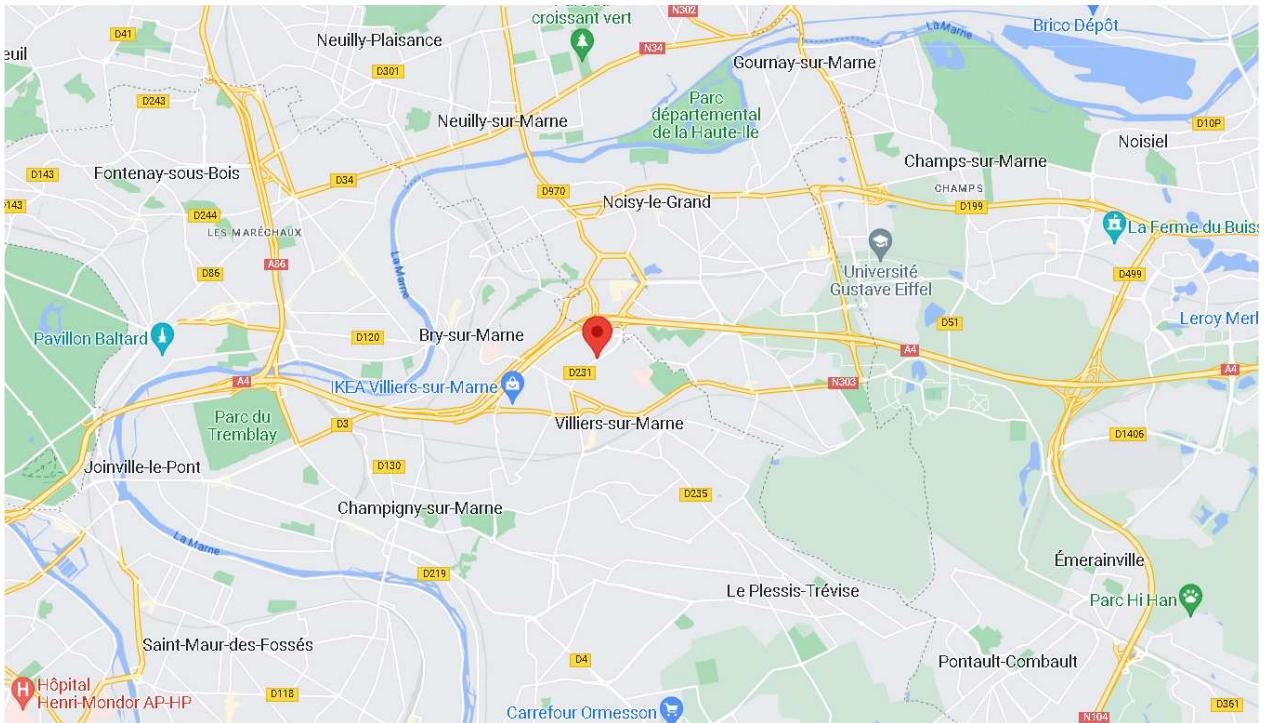
Ayant pour avocat Maître Frédérique MARTEAU, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 19, rue de la Station,

Agissant en vertu d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de CRETEIL en date du 24 mai 2022,

Ensuite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié suivant acte de mon ministère en date du 22 décembre 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, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, **soussigné**

A 9h35, me suis rendu ce jour, **mercredi 8 février 2023 à 9h30**, à VILLIERS SUR MARNE (94350) 4, allée des Deux Savoies



Assisté de :

- **Société ASV SECURITE**, Serrurier
- **Monsieur Rui RIBEIRO**, société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur
- [REDACTED], témoin
- [REDACTED], témoin

En vue de procéder à la description des divers biens et droits immobiliers appartenant à la [REDACTED],

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

L'appartement dépend d'une copropriété arborée et bien entretenue, desservie par la ligne de bus n°306. La station « Square des Allobroges » est située au pied de la résidence.

La copropriété est dotée d'une gardienne. Elle est située à proximité des voies rapides de circulation automobile.

Les immeubles composant la copropriété ont récemment fait l'objet de travaux de ravalement.

L'appartement se situe au premier étage, porte droite, d'un immeuble qui compte sept étages.

*(Photographies n°1 à 3)*

Dans les parties communes, le sol est revêtu d'un dallage en bon état.

Chaque palier dessert deux appartements.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Les espaces collectifs sont très bien entretenus.

*(Photographies n°4 à 7)*

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

Celui-ci m'a déclaré être [REDACTED] et m'a donné accès à son appartement où en sa présence, j'ai procédé aux constatations suivantes.

On accède à l'appartement au moyen d'une porte palière en bois qui ouvre et ferme correctement.

**Entrée**

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

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

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

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier composé d'une ampoule qui fonctionne.

Il existe un interphone, un disjoncteur différentiel et un tableau de fusibles.

A gauche de l'entrée, une porte vitrée à structure bois dessert la salle à manger.

*(Photographies n° 8 à 10)*

**Salle à manger**

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

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un papier peint en bon état.

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

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

L'une d'entre elles permet d'accéder au balcon.

Je constate de multiples traces de moisissure autour des deux portes fenêtres qui ne donnent pas sur le balcon.

Il existe un radiateur de chauffage collectif qui fonctionne.

Depuis cette pièce, une baie libre donne accès au salon.

*(Photographies n° 11 à 16)*

## **Salon**

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

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un papier peint en bon état.

Les châssis vitré fixes autour de la porte-fenêtre sont en très bon état.

Il existe un radiateur de chauffage collectif qui fonctionne.

*(Photographies n° 17 et 18)*

## **Cuisine**

La cuisine se situe en face de la porte palière.

La porte d'accès en bois à la cuisine ouvre et ferme correctement.

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

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

Sur la droite, une ouverture est visible.

██████████ me déclare qu'il existait autrefois une porte menant au cellier.

J'observe une fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française » équipée d'un vitrage double, clair et transparent.

Du côté de l'ancien cellier, il existe une fenêtre en PVC à simple battant à ouverture « à la française » équipée de vitrages doubles et dépolis.

Dans la partie cuisine, le plafond est revêtu d'une peinture de couleur taupe.

Dans l'ancien cellier, le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche en bon état.

Il existe un radiateur de chauffage collectif qui fonctionne.

L'éclairage artificiel est assuré côté cuisine par un tube néon qui fonctionne.

A droite de l'entrée, une porte dessert un couloir distribuant l'espace nuit.

*(Photographies n° 19 à 24)*

## **Couloir**

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

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un papier peint en très bon état.

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

L'éclairage artificiel est assuré par un tube néon au plafond et une applique.

La première porte à gauche du couloir dessert un WC au moyen d'une porte en bois qui ouvre et ferme correctement.

*(Photographies n° 25 et 26)*

## **Cabinet de toilette**

Le sol est revêtu d'un linoléum aspect parquet.

La cuvette de WC est équipée d'une chasse d'eau qui fonctionne.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'un papier peint en bon état.

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

L'éclairage artificiel est assuré par une applique en imposte de la porte.

*(Photographies n° 27 et 28)*

## **Salle de bain**

La deuxième porte à gauche dessert une salle de bain. La porte d'accès à la salle de bain ouvre et ferme correctement.

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

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

La peinture de couleur claire apposée au plafond est en état d'usage. J'observe néanmoins des traces noirâtres.

Le châssis vitré fixe composé d'un vitrage simple et dépoli donne vue sur l'ancien cellier.

Il existe une baignoire et un lavabo sur colonne.

L'éclairage artificiel est assuré par deux appliques fixées contre le miroir situé à l'arrière du lavabo.

A droite de la salle de bain, se trouve une première chambre.

*(Photographies n° 29 à 32)*

### **Chambre 1**

La porte d'accès en bois à la chambre ouvre et ferme correctement.

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

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

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

Le radiateur de chauffage collectif fonctionne.

La porte-fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française » est équipée de vitrages doubles, clairs et transparents. Elle ouvre et ferme correctement.

*(Photographies n° 33 à 37)*

### **Chambre 2**

Il s'agit de la chambre située à droite de la précédente.

La porte d'accès en bois à la chambre ouvre et ferme correctement.

Le linoléum aspect parquet au sol est en bon état.

Il existe une fenêtre oscillo battante en PVC, équipée de vitrages doubles, clairs et transparents qui ouvre et ferme correctement.

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

Les murs sont revêtus d'un papier peint en bon état.

Le radiateur de chauffage collectif fonctionne.

L'éclairage artificiel est assuré par un tube néon fixé contre le mur de droite.

*(Photographies n° 38 à 40)*

### **Chambre 3**

Il s'agit de la chambre située à droite de la précédente.

Dans le dégagement au-devant de la chambre, j'observe un placard.

La porte d'accès en bois à la chambre ouvre et ferme correctement.

Le linoléum aspect parquet au sol est en bon état.

Les murs sont revêtus d'un papier peint en état d'usage. J'observe des traces de moisissure autour de la fenêtre.

Il existe une fenêtre oscillo battante en PVC, équipée de vitrages doubles, clairs et transparents.

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

Le radiateur de chauffage collectif fonctionne.

L'éclairage artificiel est assuré par un tube néon fixé contre le mur de droite.

*(Photographies n° 41 et 42)*

### **Conditions d'occupation de l'appartement**

██████████ me déclare occuper les lieux seul en compagnie de ses enfants.

██████████ me déclare que les charges de copropriété s'élèvent à 345 euros par mois.

### **Cave au sous-sol**

La cave attachée à l'appartement porte le n° 28.

La porte d'accès à la cave est composée de lames en bois ajourées.

L'ensemble est à l'état brut.

Le plafond est revêtu d'un enduit projeté coupe-feu.

*(Photographies n° 43 et 44)*

### **Parking**

Le parking est situé en souterrain de l'autre côté du boulevard Joséphine Baker.

L'emplacement de stationnement attaché à l'appartement se situe au deuxième sous-sol. Il est identifié sous le n° 155.

Un véhicule est stationné sur cet emplacement.

*(Photographie n° 45)*

██████████ déclare ignorer l'identité du propriétaire de ce véhicule.

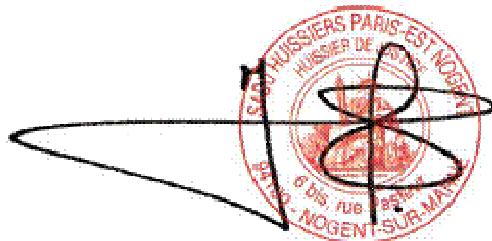
Mes constatations étant terminées, je me suis retiré, laissant ██████████ dans les lieux.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **45** 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](mailto:etude@huissiernogent.fr)



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°1



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°2



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°3



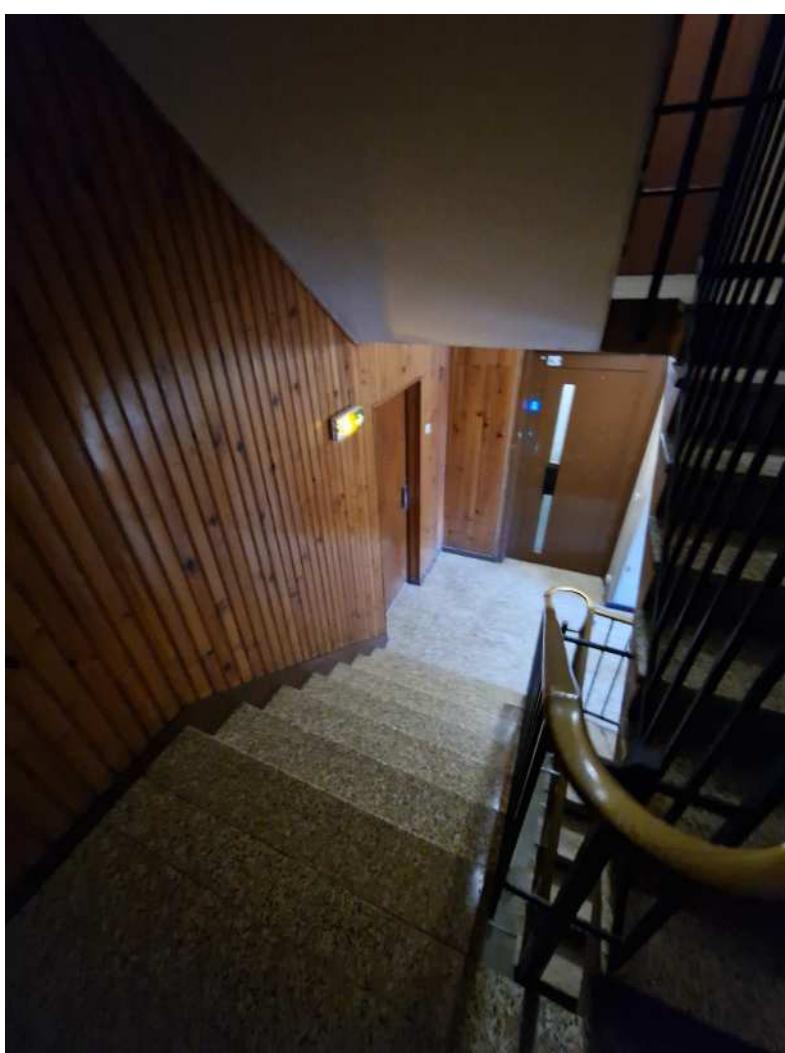
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°4



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°5



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°6



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°7



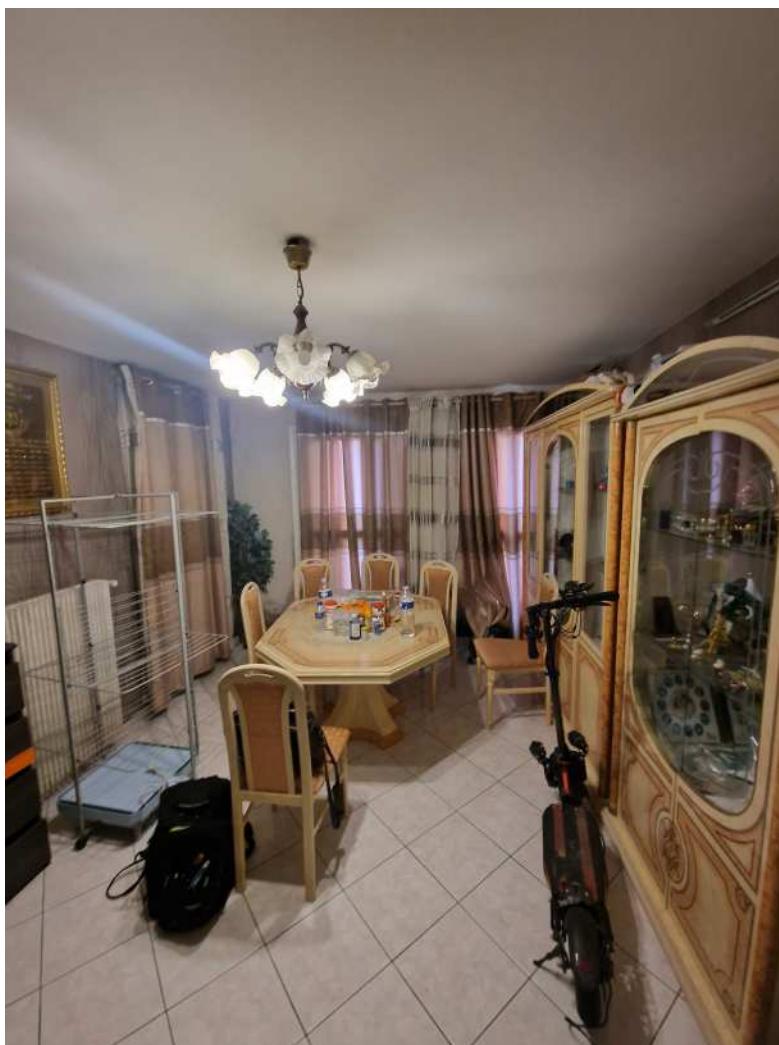
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°8



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°9



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°10



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°11



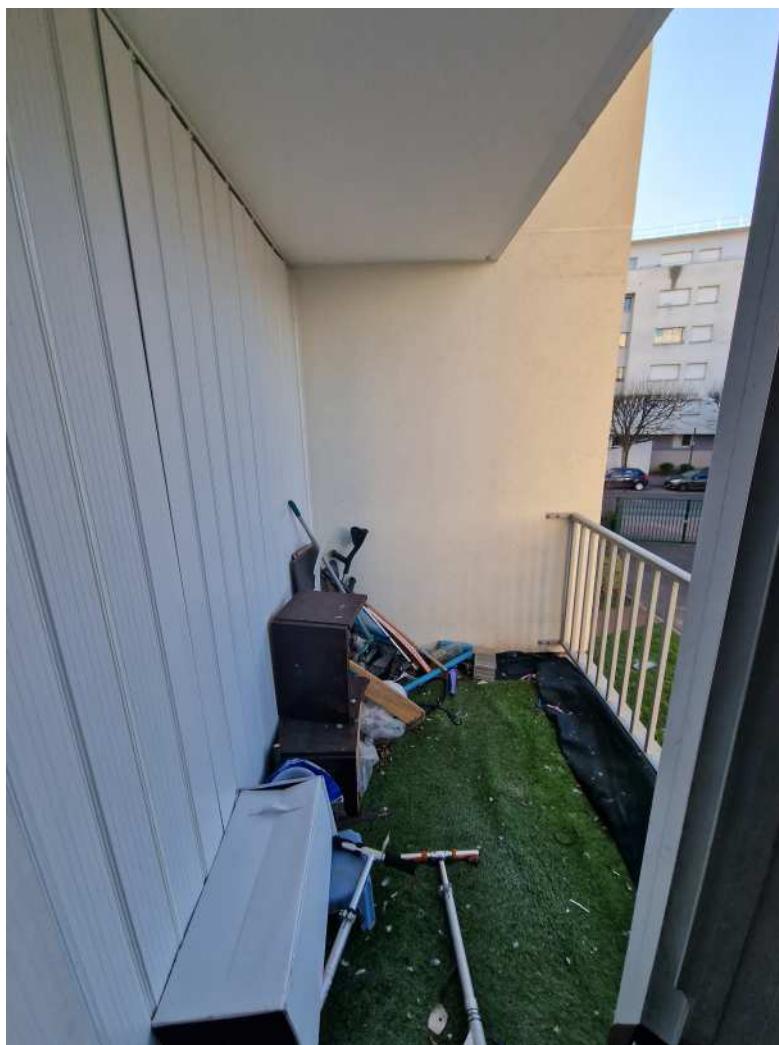
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°12



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°13



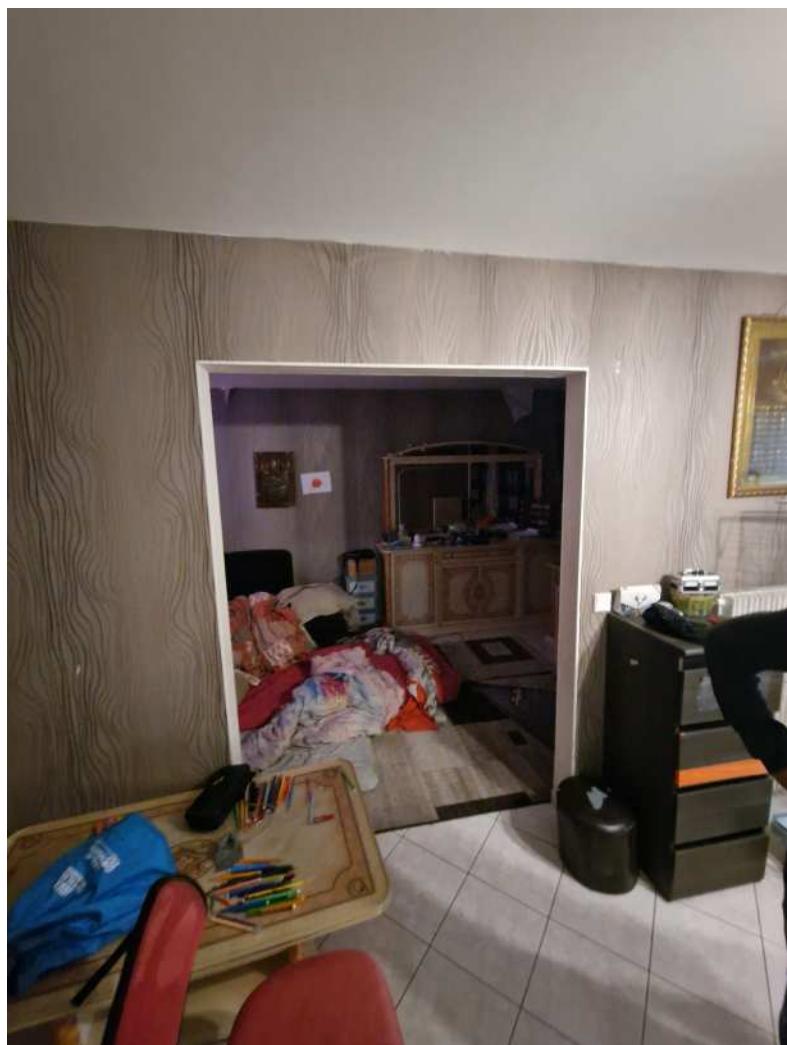
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°14



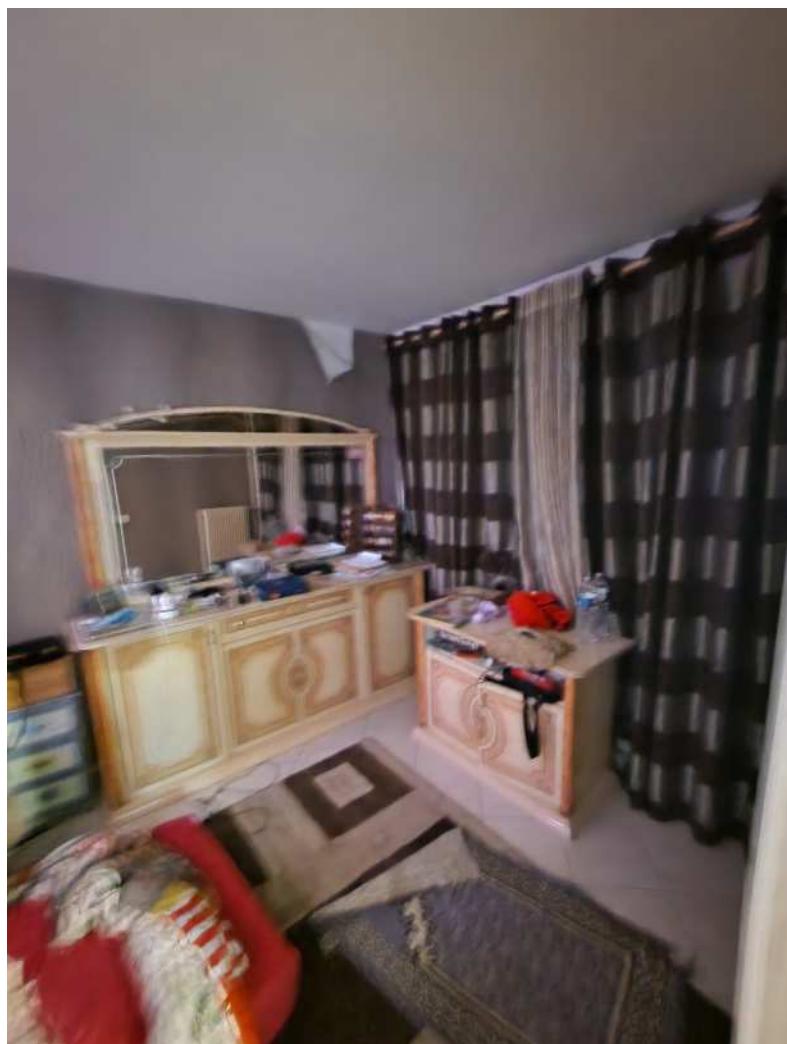
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°15



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°16



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°17



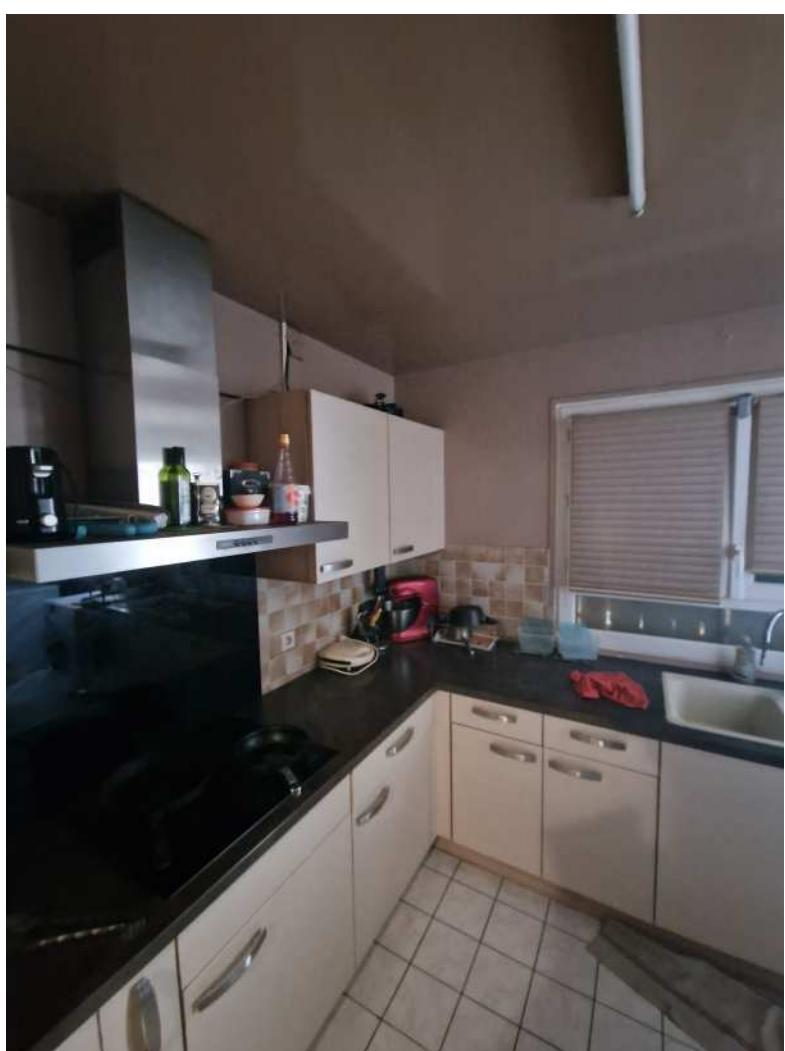
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°18



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°19



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°20



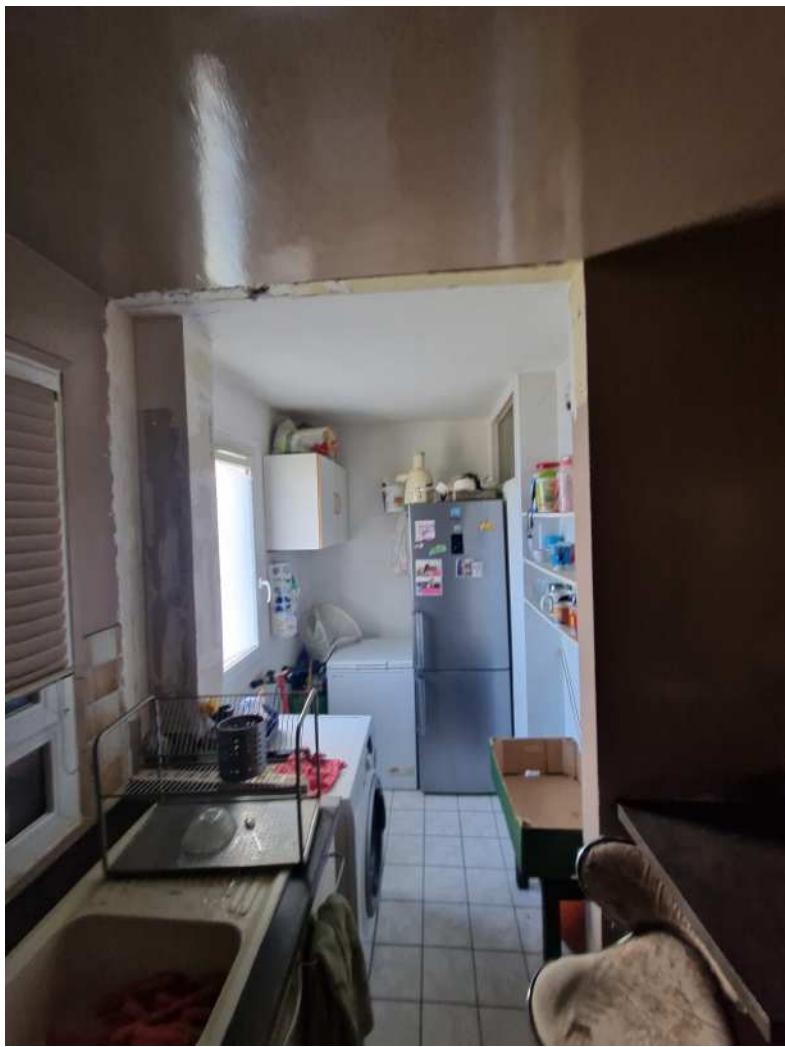
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°21



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°22



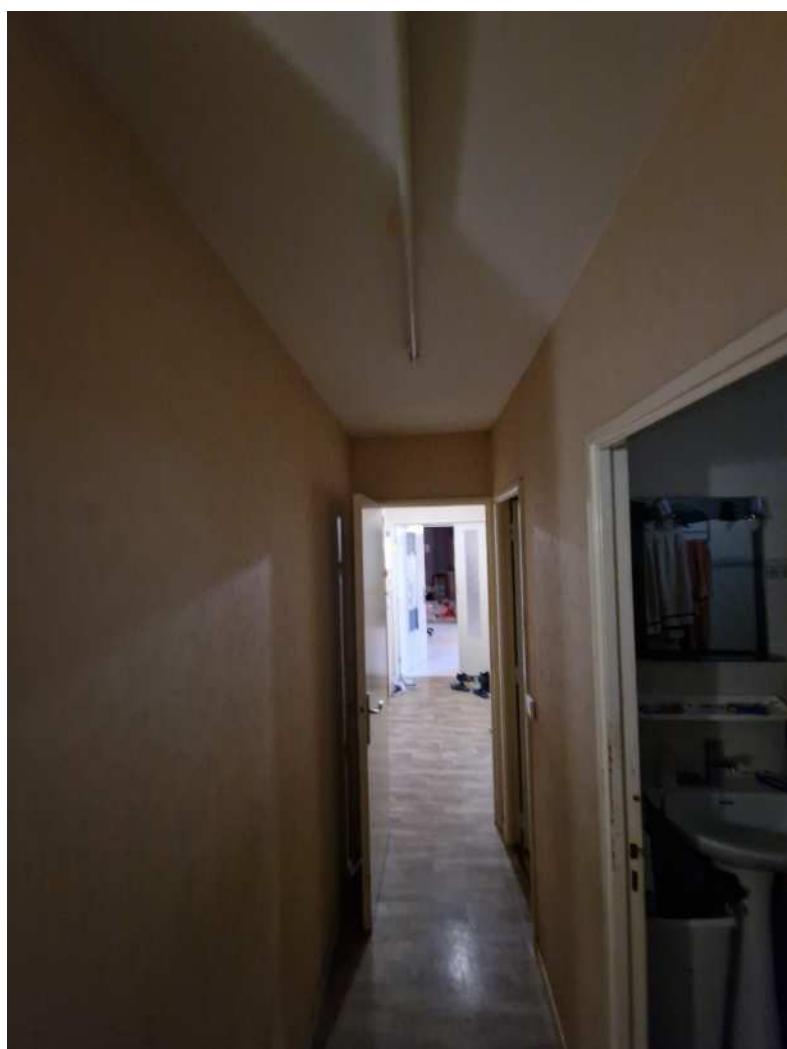
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°23



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°24



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°25



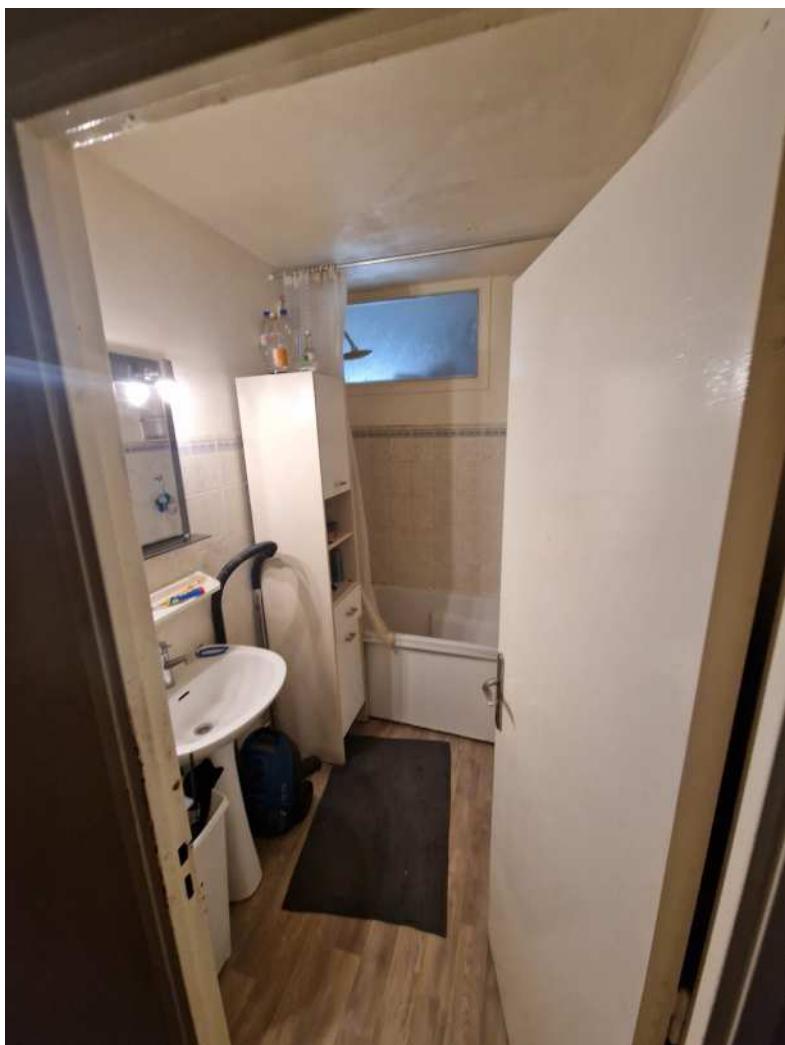
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°26



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



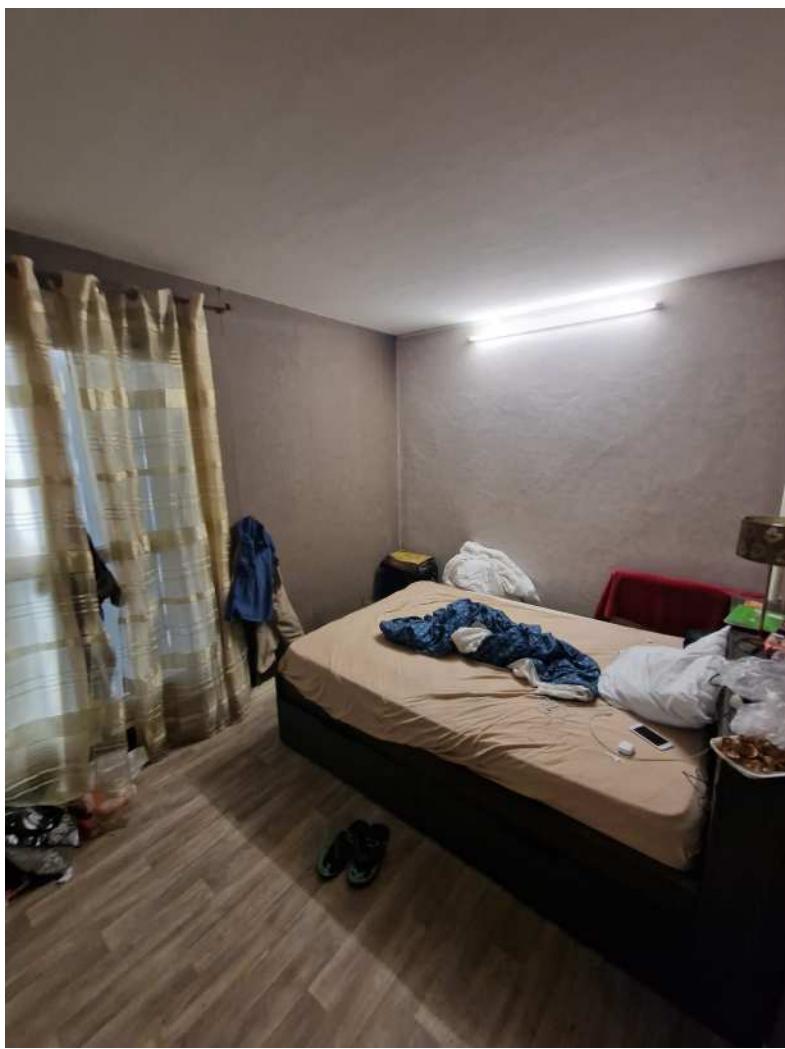
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°31



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°32



HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°33



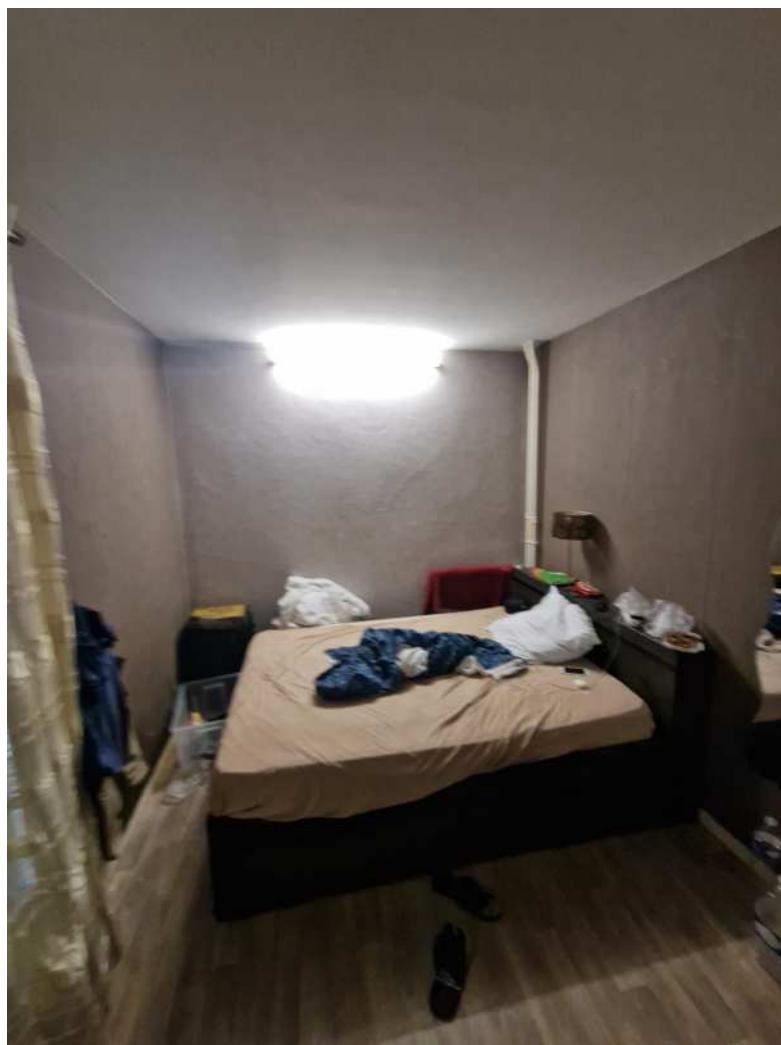
HUISSIERS PARIS-EST NOGENT Photographie n°34



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