

## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

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

**A LA REQUETE DE :**

**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 plaident 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 du ministère de Maître Mohand AMROUCHE, Commissaire de justice en date du 06 aout 2024,

**Je, Maître Mélissa DA SILVA**, Commissaire de Justice salariée, Au sein de l'Office de Commissaire de Justice dont est titulaire la SASU COMMISSAIRES PARIS-EST NOGENT, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, **soussignée**

**ME SUIS RENDUE CE JOUR :**

11 bis / 13 avenue du General de Gaulle

94160 SAINT MANDE

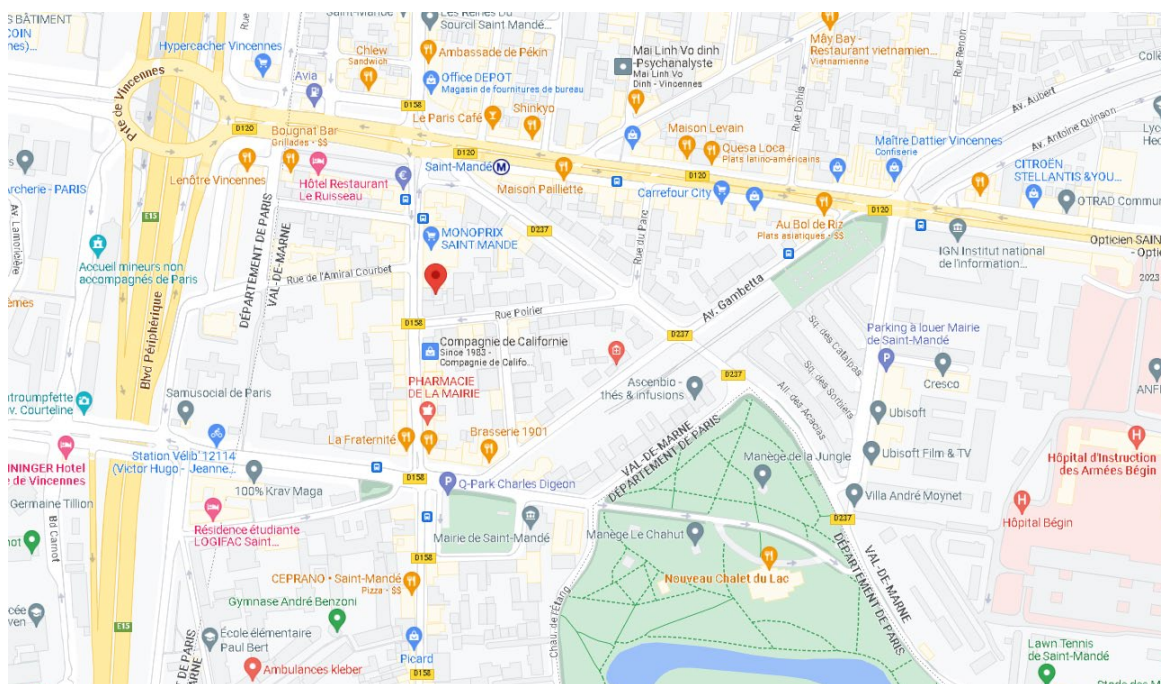
## EN PRÉSENCE DE :

- [REDACTED]
- Monsieur FERREIRA, pour la société Ariane Environnement, diagnostiqueur immobilier

## OÙ ÉTANT A 16 HEURES J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### 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 le lot objet de la vente.

### 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.

### **Description du lot**

L'appartement objet des présentes se trouve en rez-de-chaussée, porte à droite faisant suite au hall d'entrée.

■■■■■ ■■■■■ procède à l'ouverture de la porte et nous accédons ensemble à l'intérieur du logement.

La porte d'accès à l'appartement est en bois, à simple battant. Elle est dotée d'une serrure en applique, en bon état.

Elle ouvre directement sur une pièce de vie. Les lieux n'étant pas pourvus en électricité, l'ensemble des équipements électriques et lumineux n'ont pu être testés.

### **PIÈCE DE VIE**

De manière générale, du mobilier est entassé en masse dans cet appartement bien qu'il me soit déclaré que les lieux ne sont pas occupés.

Le sol est couvert d'un carrelage moucheté en bon état.

Les murs sont revêtus d'une peinture crème ancienne. Celle-ci s'écaille en allège de la fenêtre et a cloqué le long du soffite placé devant l'unique chambre de l'appartement.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche tâchée et présentant des spectres de fissurations.

A droite de l'entrée je note une trappe permettant l'accès au compteur électrique et au disjoncteurs. Ceux-ci sont actuellement hors services.

A gauche de la porte est fixé au mur un support métallique destiné à recevoir l'interphone. Ledit appareil manque et des câbles électriques dénudés sont présents sous le support.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en PVC à deux battants dotée de vitrages clairs, qui s'ouvre correctement. Elle est équipée d'une paire de volet en bois recouverts d'un verni écaillé.

Sous cette fenêtre se trouve un radiateur de chauffage commandé par une chaudière à gaz, non testé.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.

### **CHAMBRE**

Sur la droite, un double emmarchement permet d'accéder à une chambre.

Le sol est revêtu de lames de parquet poussiéreuses.

Les peintures murales sont anciennes, en état d'usage. Celle-ci s'est écaillée au-dessus de la porte. La peinture du plafond est blanche et présente des irrégularités au niveau de la porte.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en PVC à deux battants chaque, avec vitrages clairs en bon état. Entre les fenêtres se trouve un radiateur de chauffage électrique défixé du mur. Chaque fenêtre comporte une paire de volets en bois au vernis écaillé.

En mur de face je relève deux prises défixées.

Puis, par la fenêtre de gauche dont le garde-corps a été retiré, j'accède à une courette.

Au centre de la courette se trouvent trois skydomes grisâtres. La courette est pentue et le sol a verdi.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

### **CUISINE**

Le sol est couvert du même carrelage que celui de la pièce de vie. Celui-ci est en assez bon état.

Les murs sont parés d'une faïence saumonée en assez bon état. La peinture du plafond est propre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre oscillante en bois vétuste à simple vitrage qui s'ouvre difficilement.

Au fond à droite je note une chaudière de marque ELM LEBLANC reliée à un compteur individuel. [REDACTED] que cette chaudière assure l'alimentation en eau chaude et en chauffage.



Photographie n°1.



Photographie n°2.

## SALLE DE BAINS

L'accès à la salle de bains s'effectue depuis la cuisine.

Les sols et murs sont carrelés. L'ensemble est en bon état. Une démarcation noirâtre suit les jointures en partance de la fenêtre (située en mur de face) et rejoint le mur de droite autour de la baignoire.

Le plafond est couvert d'une peinture blanche en bon état.

La fenêtre assurant l'éclairage naturel est en PVC et se ferme difficilement. L'ouvrant présente un écart. Au-delà de la fenêtre se trouve une ouverture en pavés de verre dont l'un manque.

L'équipement comprend :

- un radiateur de chauffage électrique (actuellement débranché),
- une baignoire avec robinetterie, flexible et douchette (à noter que la trappe est actuellement retirée)
- une cuvette WC branlante
- un meuble vasque ancien avec en sous-face deux tiroirs et trois portes battantes (sous la vasque la tablette est cerclée de traces type infiltrations) et en partie supérieure un miroir avec bandeau lumineux



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



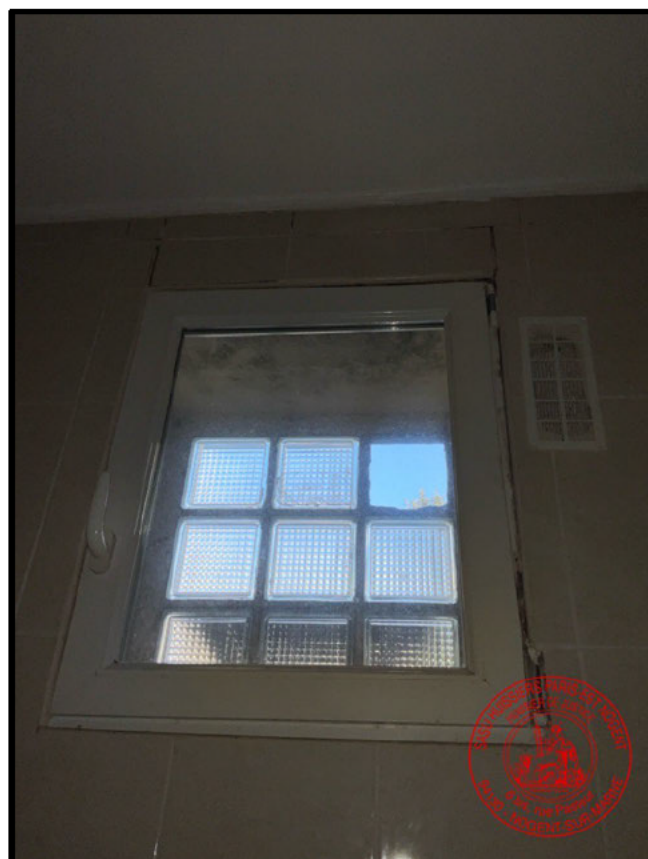
Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

Mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **30** photographies, lesquelles sont insérées au présent procès-verbal de constat.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES- VERBAL DE CONSTAT SUR 20 PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Maître Mélissa DA SILVA**  
Commissaire de Justice



**SASU HUISSIERS PARIS-EST  
NOGENT**

Commissaires de Justice associés  
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)