



## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE MERCREDI VINGT-DEUX JANVIER DE  
08H30 A 09H30

### À la requête du :

[REDACTED]  
[REDACTED] rue de Touraine, Place du Commerce, rue de Savoie, 93330 Neuilly-sur-Marne, prise en la personne de son syndic, le [REDACTED] société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Bobigny sous le numéro [REDACTED] ayant son siège social 4, rue Gambetta, 93160 Noisy-le-Grand, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Élissant domicile au 14, allée Michelet, 93320 Les Pavillons-sous-Bois, au Cabinet de Maître Thierry BAQUET, membre de la SCP DROUX & BAQUET, Avocats au barreau de La Seine-Saint-Denis.

### Agissant en vertu de :

- La copie exécutoire d'une ordonnance du Juge de la mise en état en date du 7 avril 2021, signifiée le 3 mai 2021.
- De la copie exécutoire d'un jugement du Tribunal Judiciaire de Bobigny du 8 décembre 2021, signifiée en date du 7 février 2022 et définitif.
- De la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris en date du 26 janvier 2022, signifiée en date du 18 mars 2022.
- D'un commandement valant saisie immobilière, délivré par mes soins en date du 8 novembre 2024, portant sur les lots suivants :

Au sein d'un immeuble sis 1, Place du Commerce, 93330 Neuilly-sur-Marne, composé comme suit :



- Lot n°178 : un appartement au quatrième étage de l'escalier 11 du bâtiment TS,
- Le lot 243 : un emplacement de stationnement en sous-sol, portant le numéro 32.

**À l'encontre de :**

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED]  
[REDACTED] de nationalité française,

Et de Madame [REDACTED] son épouse, née le [REDACTED]  
[REDACTED] de nationalité française,

Demeurant tous deux 54, rue Michel Ange, 75016 Paris,

*Je, Christine LOUVION, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP LPF & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, demeurant 7 rue Saint-Anastase à 75003 Paris, soussignée,*

Me suis transportée ce jour, **MERCREDI VINGT-DEUX JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ, à 08 heures 30** dans un immeuble 1 Place du Commerce, 93330 Neuilly-sur-Marne et dans l'appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage.

Là étant, en présence de :

Cet appartement est occupé par deux locataires, Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] qui sont colocataires depuis 2013.

Le bail est au nom de leurs cousins, Monsieur Mamadou [REDACTED] et Madame Diara [REDACTED]

Le loyer s'élève à 1250 euros par mois.



## DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

### Porte palier

On accède à cet appartement depuis le palier par une porte à simple vantail en bois vernis, conforme aux usages de l'immeuble.

Côté intérieur, elle est habillée d'un papier peint.

La porte est équipée d'une serrure à trois points de sécurité.



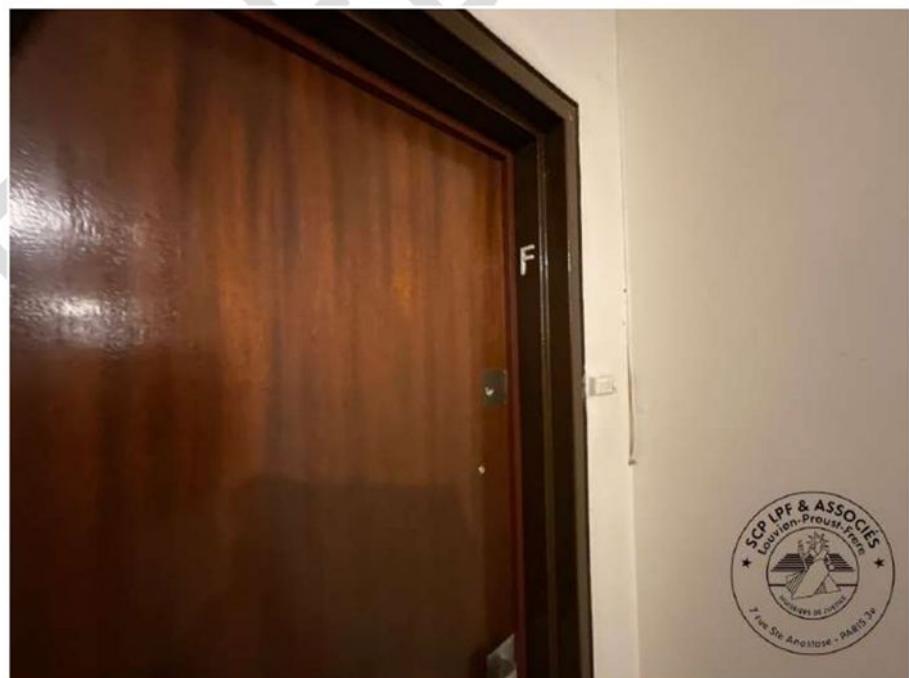
1.



**Porte palière (illustrations)**



2.



3.

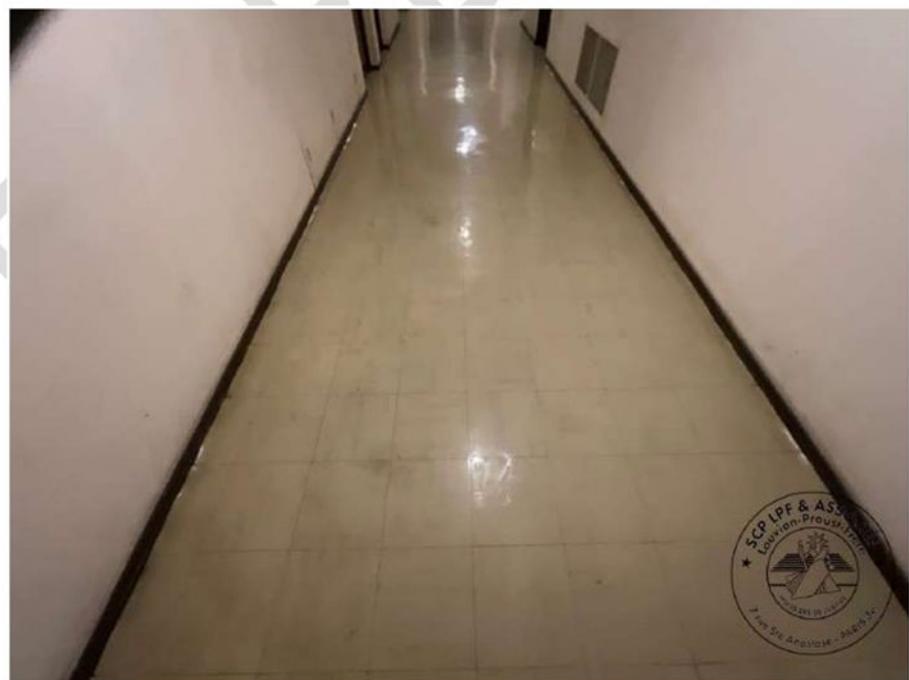


4

**Porte palière (illustrations)**



4.



5.



5

**Porte palière (illustrations)**



6.



7.



**Porte palière (illustrations)**



8.



9.



7

## Entrée

Les murs sont tapissés d'un papier peint, globalement à l'état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture qui présente des écaillages.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension lumineuse fixée en plafond.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état.

Il existe un placard encastré fermé par des portes miroitées, lesquelles sont fendues par endroits.

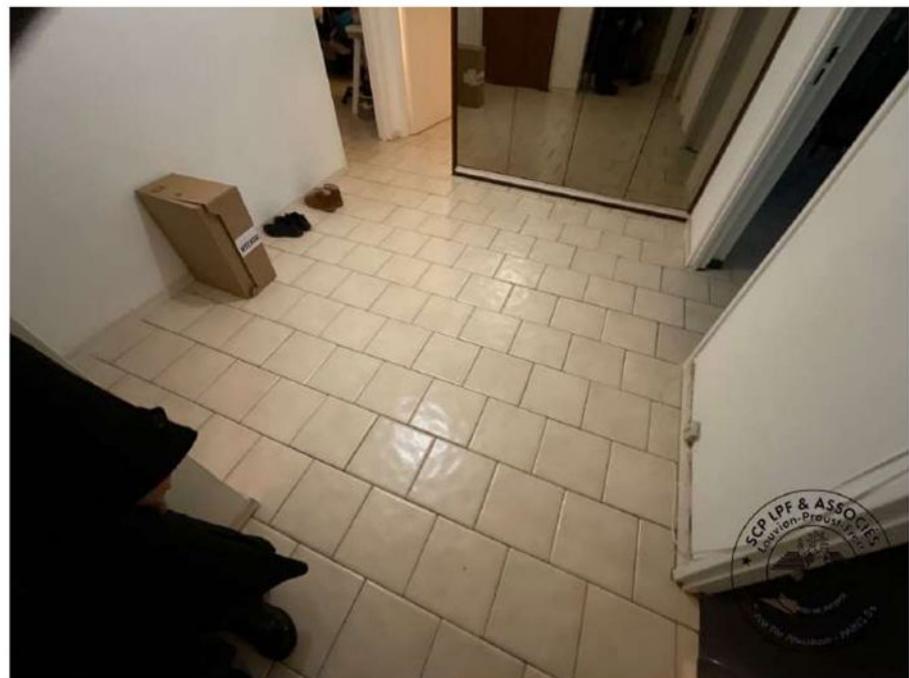
Présence d'un combiné d'interphone.



1.



**Entrée (illustrations)**



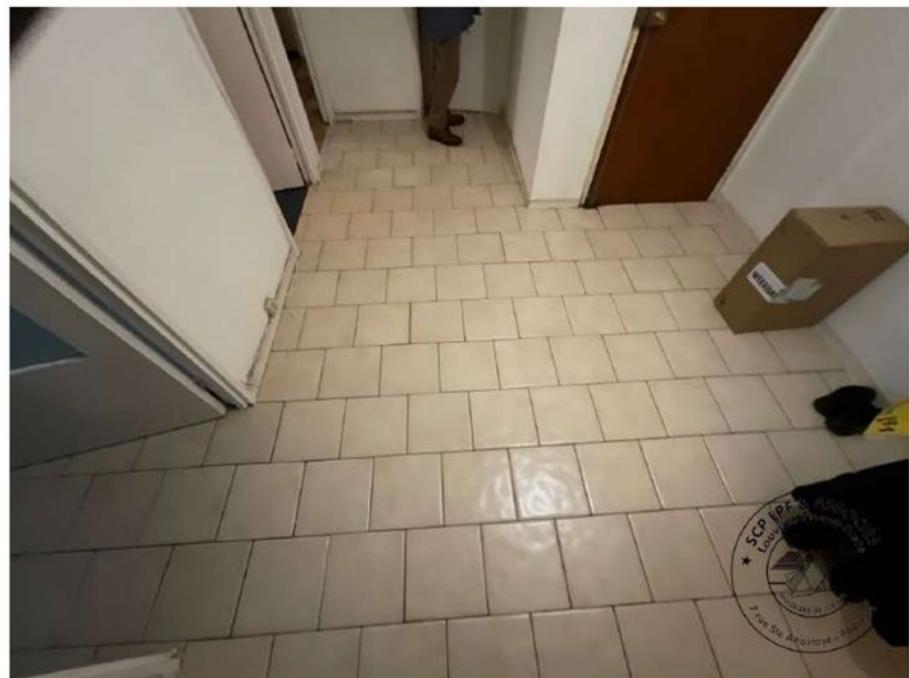
2.



3.



**Entrée (illustrations)**



4.



5.



10

**Entrée (illustrations)**



6.

EXPEU



## Sanitaires aveugles

On y accède depuis l'entrée par une porte recouverte de peinture blanche.

Elle est équipée d'une poignée-béquille et d'une plaque de propreté.

Les murs sur 1,70 mètre de hauteur sont doublés de carrelage.

Pour le reste, ils sont tapissés d'un papier peint plutôt défraîchi.

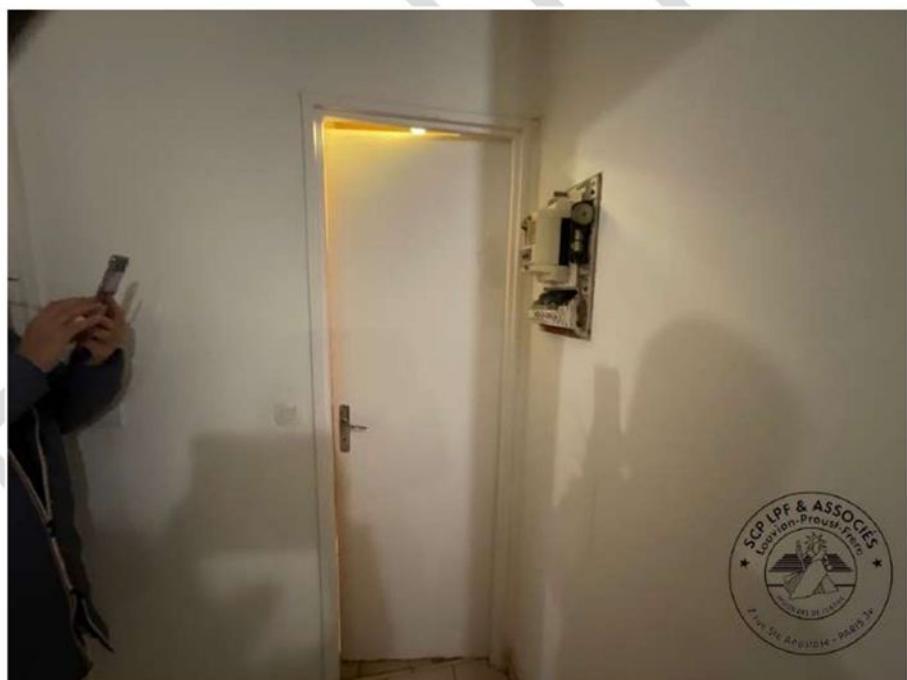
Le plafond est quant à lui recouvert de peinture vétuste.

Le carrelage au sol est d'aspect ancien, mais en parfait état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux fonctionnel fixé en linteau de la porte d'accès.

La pièce est équipée d'une cuvette de w.c. à l'anglaise, avec siège et abattant en PVC blanc, reliée à une chasse d'eau fonctionnelle.

Je note qu'une ventilation est descellée du mur.



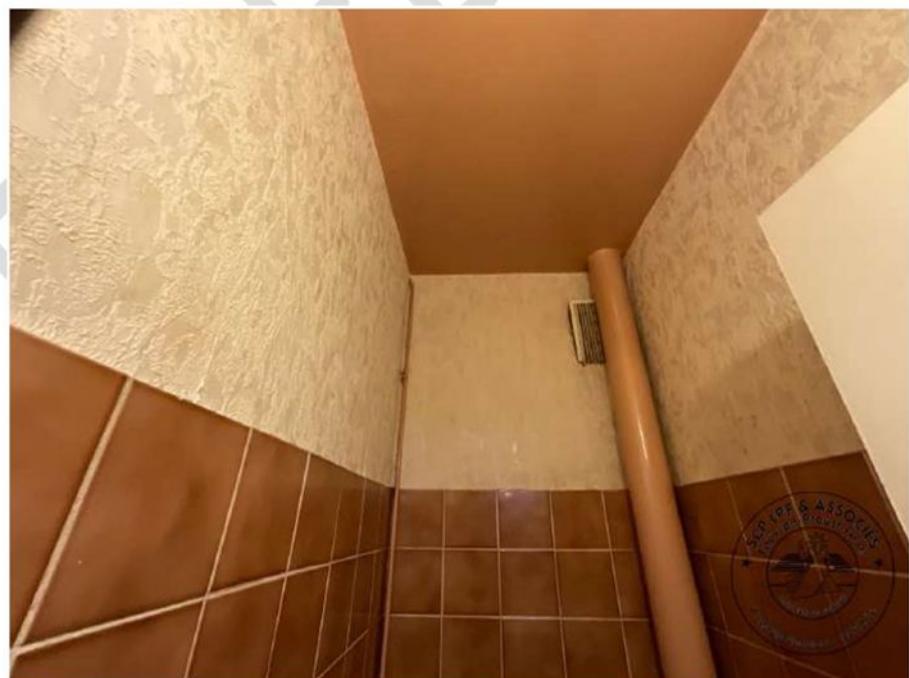
1.



**Sanitaires aveugles (illustrations)**



2.



3.



## Sanitaires aveugles (illustrations)



4.



5.



**Sanitaires aveugles (illustrations)**



## Cuisine avec cellier

On y accède depuis l'entrée par une porte à panneaux moulurés recouverte de peinture.

L'éclairage naturel dans la cuisine est assuré par des fenêtres à ouverture oscillo-battante en PVC, pourvue de double vitrage intact.

Les murs sont doublés de carrelage jusqu'à environ 1,60 mètre de hauteur.

Le reste des murs et le plafond sont recouverts de peinture.

L'ensemble est plutôt à l'état d'usage avancé et poussiéreux.

Néanmoins, je relève des écaillements avec traces d'infiltrations de peinture en plafond, aux abords des fenêtres, et plus particulièrement de la fenêtre de la cuisine.

Le carrelage posé au sol est en bon état.

Cette cuisine est aménagée et équipée au moyen d'éléments hauts et bas en chêne massif.

Présence d'une hotte aspirante (non fonctionnelle).

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension lumineuse.



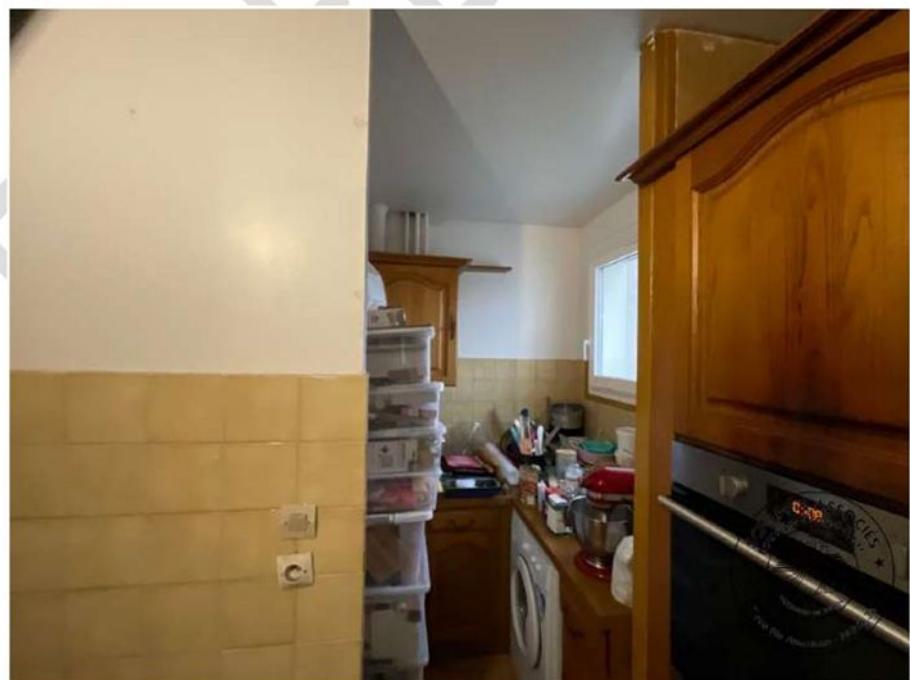
1.



**Cuisine avec cellier (illustrations)**



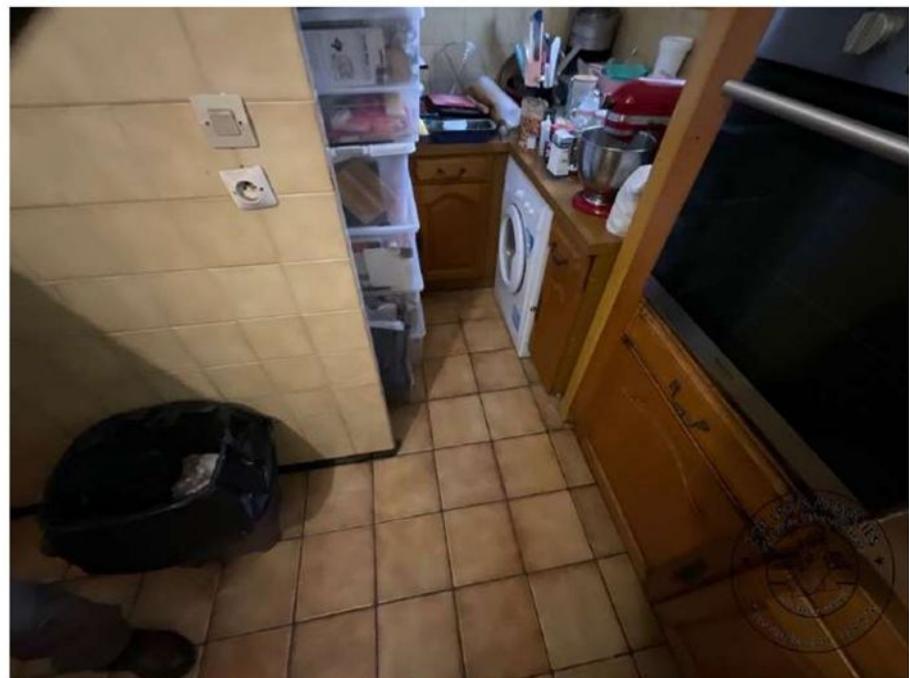
2.



3.



**Cuisine avec cellier (illustrations)**



4.



5.



**Cuisine avec cellier (illustrations)**



6.



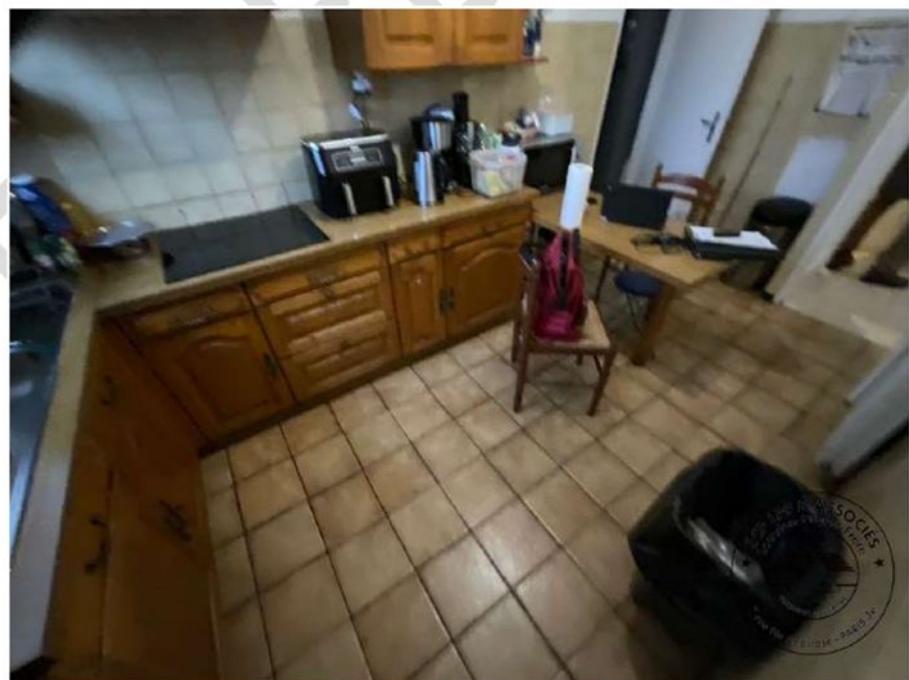
7.



**Cuisine avec cellier (illustrations)**



8.



9.



**Cuisine avec cellier (illustrations)**



10.



11.



## Cellier aveugle

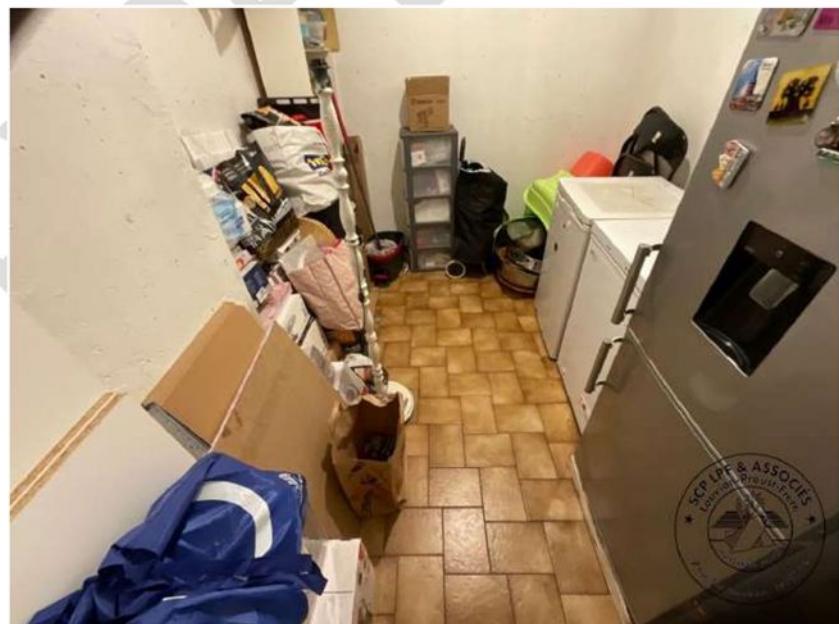
On y accède depuis la cuisine par une porte peinte.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une couche de propreté.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état mais d'aspect ancien.



12.



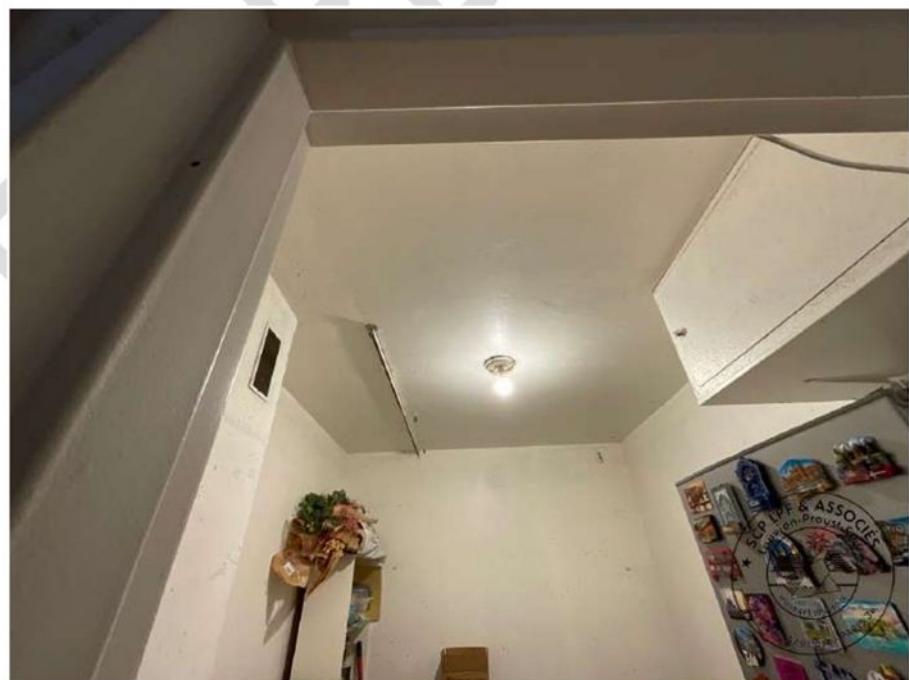
13.



**Cellier aveugle (illustrations)**



14.



15.



**Cellier aveugle (illustrations)**



16.



17.



**Cellier aveugle (illustrations)**



18.



19.



25

**Cellier aveugle (illustrations)**



20.



21.



26

**Cellier aveugle (illustrations)**



22.



23.



## **Salle de bain attenante à la cuisine**

Elle prend jour depuis la cuisine au moyen d'un percement réalisé dans la cloison, et pourvu d'une fenêtre à double battant, double vitrage intact à ouverture oscillo-battante.

Les murs sont entièrement recouverts de carrelage, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture, laquelle est dégradée par des traces de dégâts des eaux, d'infiltrations et de condensation ; aucune ventilation mécanique n'étant en place dans cette salle de bain.

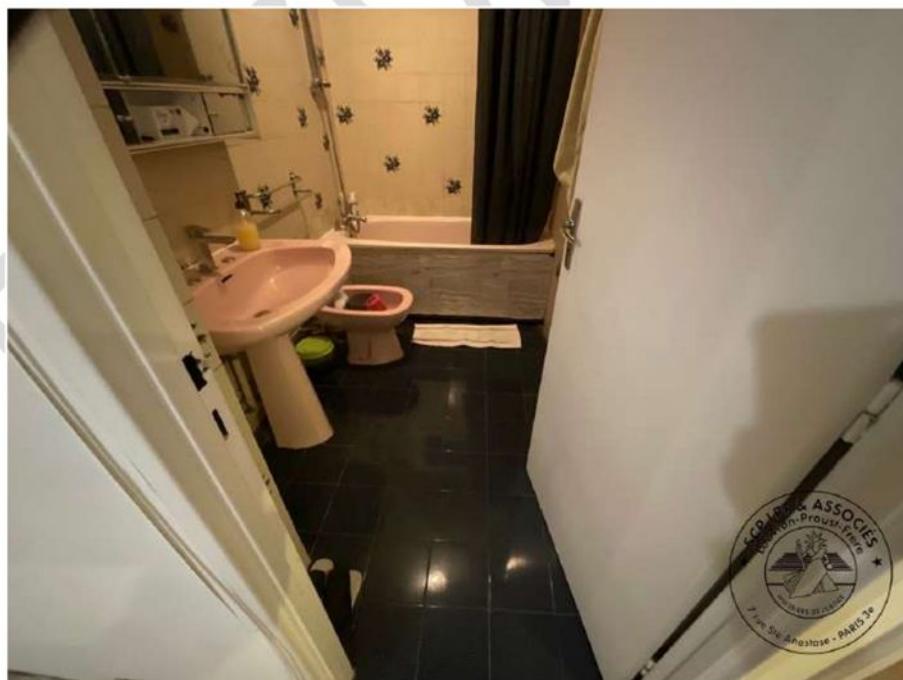
Le carrelage posé au sol est en parfait état.

La pièce est équipée d'un lavabo sur colonne de couleur rose, en grès émaillé, d'un bidet de couleur rose également et d'une armoire à pharmacie.

Présence également d'une baignoire en grès émaillé intact.

La douche est alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie à mitigeur avec douchette, flexible et barre de fixation à hauteur variable.

Elle est protégée par un rideau de douche.



1.



Salle de bain attenante à la cuisine (illustrations)



2.



3.



**Salle de bain attenante à la cuisine (illustrations)**



4.



5.



Salle de bain attenante à la cuisine (illustrations)



6.

EXPEU



## Séjour en angle

Il s'agit d'un double séjour, dont une partie a été transformée en chambre.

L'éclairage naturel côté salon est assuré par un ensemble de fenêtres et une porte-fenêtre donnant sur un balcon, lequel est en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en bon état.

Le sol est revêtu de carrelage en bon état.



1.



Séjour en angle (illustrations)



2.



3.



Séjour en angle (illustrations)



4.



5.



Séjour en angle (illustrations)



6.



7.



## **Double séjour – chambre**

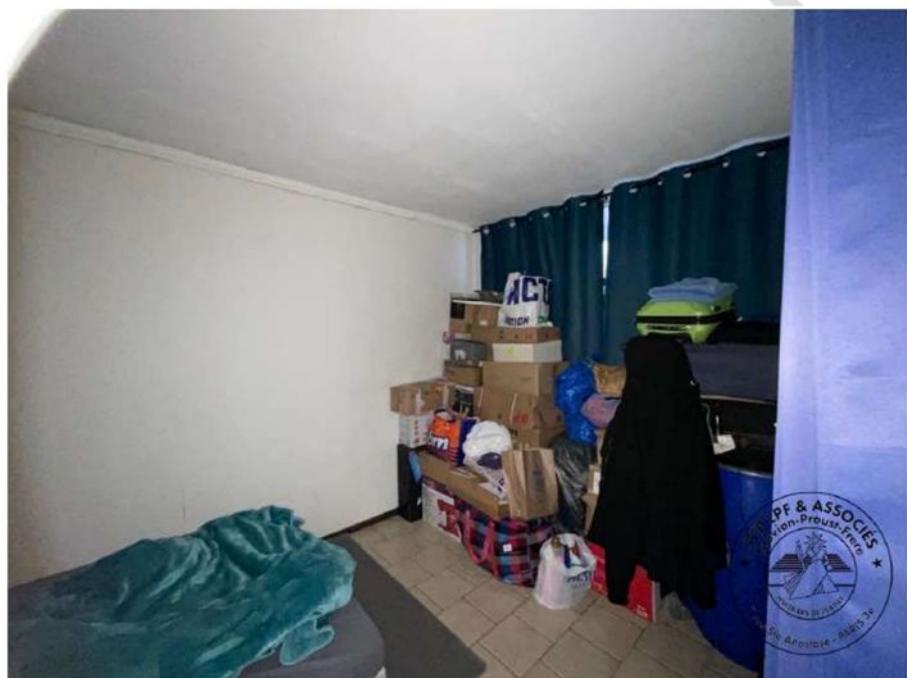
On y accède depuis le salon par un rideau.

L'éclairage naturel est assuré par une baie vitrée.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Le sol est revêtu de carrelage.

Le tout est à l'état d'usage.



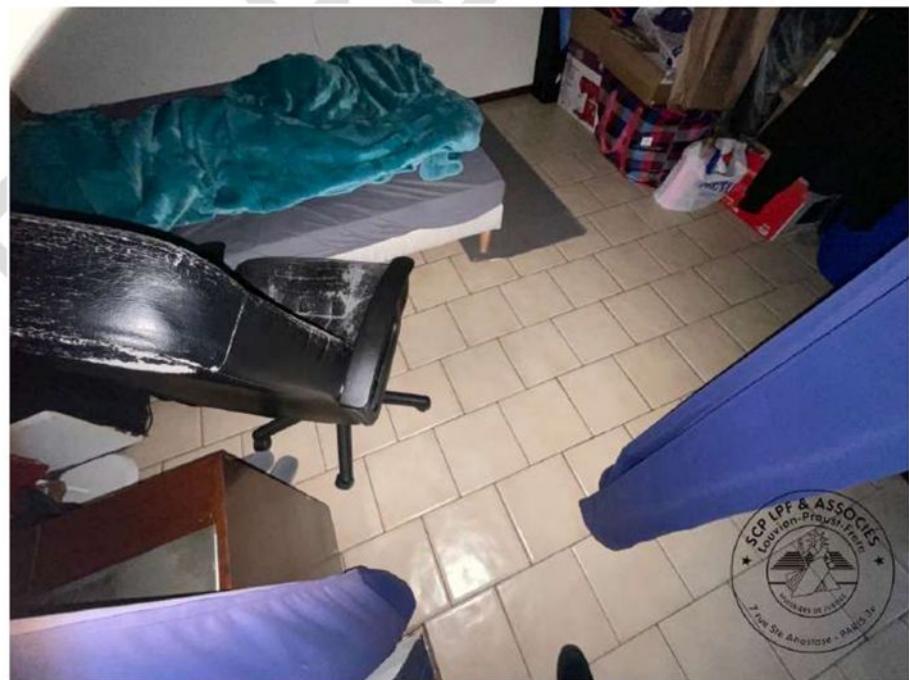
8.



**Double séjour – chambre (illustrations)**



9.



10.



**Double séjour – chambre (illustrations)**



11.



12.



## Chambre 1

On y accède en face depuis la porte palière par une porte recouverte de peinture en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, double vitrage transparent intact.

Les murs sont peints en bon état, présentant toutefois quelques écaillages.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Le carrelage posé au sol est en bon état.



1.



**Chambre 1 (illustrations)**



2.



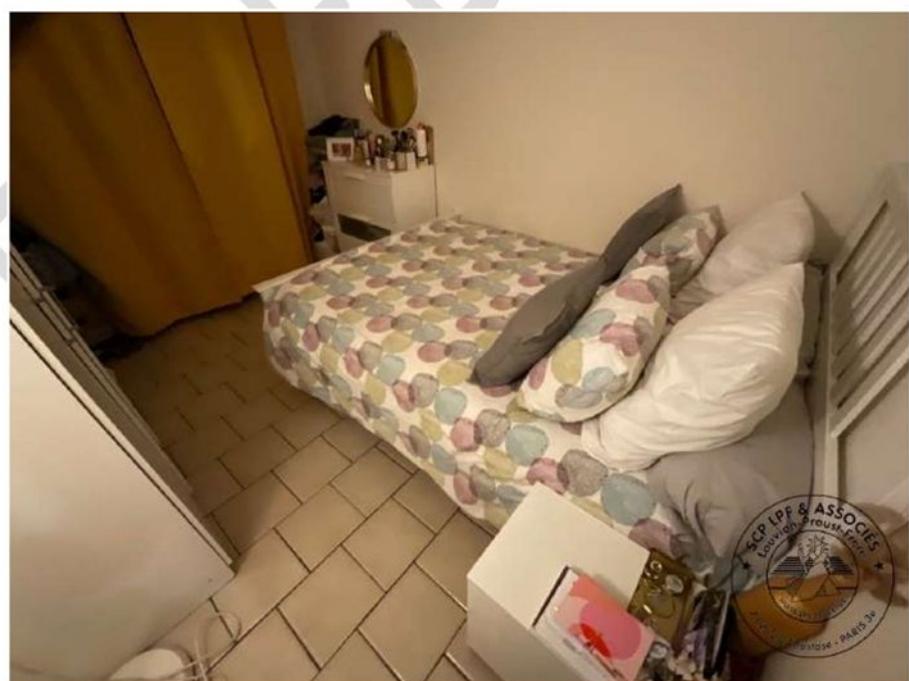
3.



**Chambre 1 (illustrations)**



4.



5.



**Chambre 1 (illustrations)**



6.



7.



## Chambre 2

On y accède à gauche depuis l'entrée.

La porte est peinte en blanc, en bon état.

L'éclairage naturel est assuré par un ensemble de fenêtres en PVC, à double vitrage intact.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Le carrelage posé au sol est en bon état.

Présence d'un placard encastré.



**Chambre 2 (illustrations)**



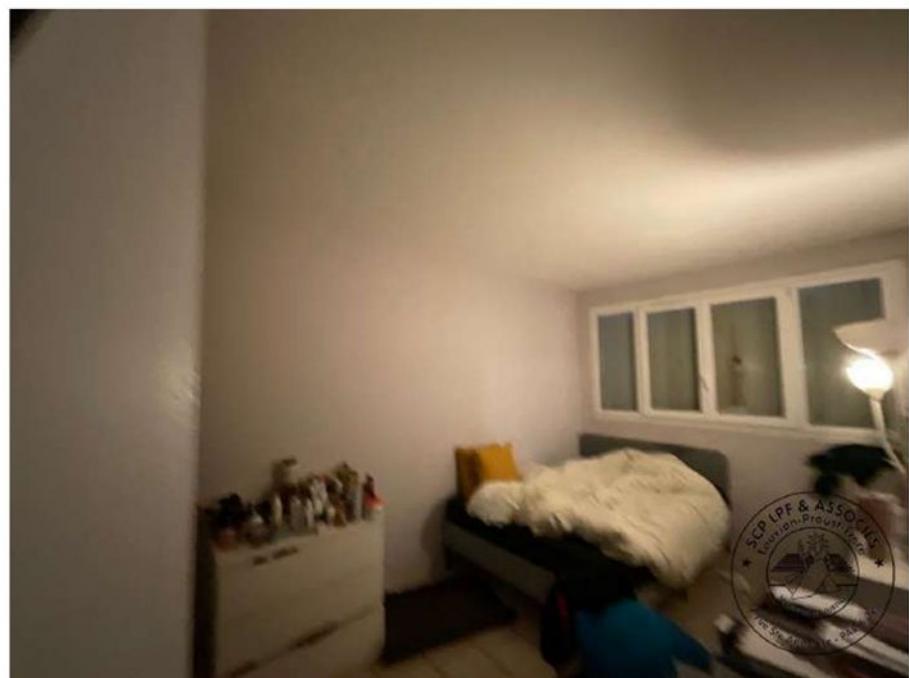
2.



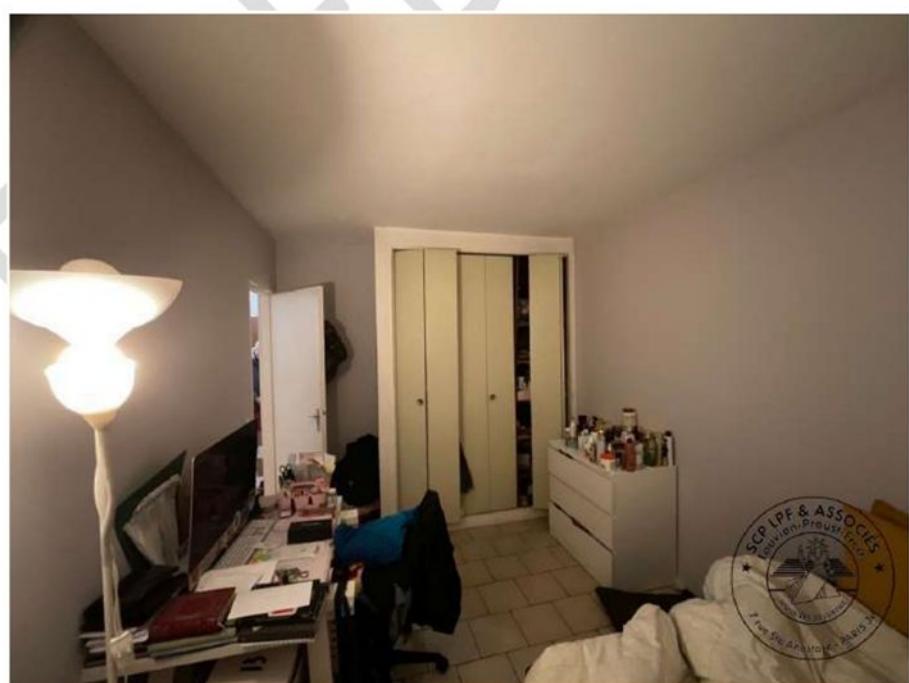
3.



**Chambre 2 (illustrations)**



4.



5.



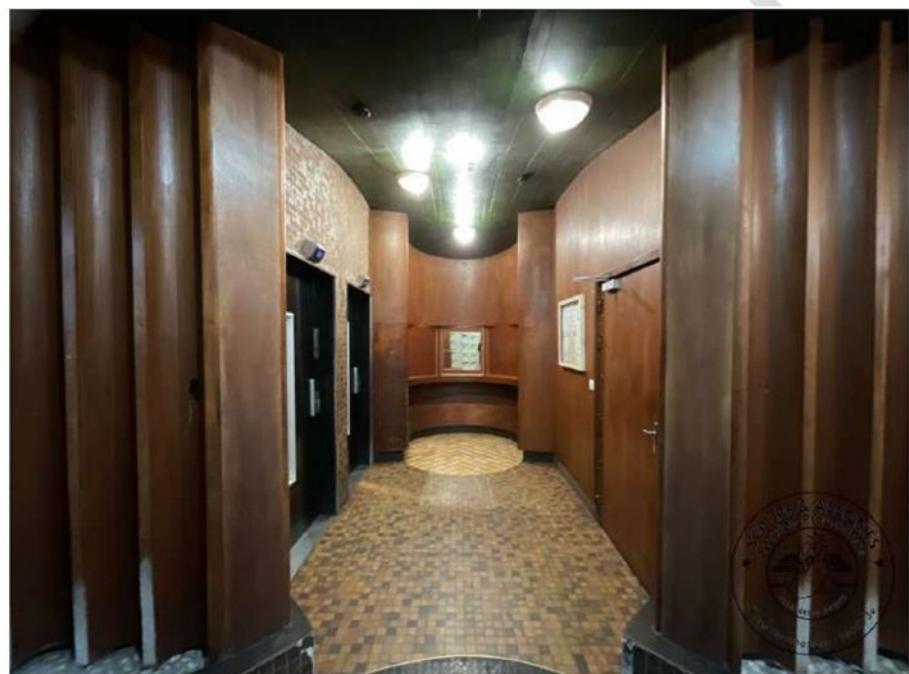
### **Emplacement de stationnement n°32 en sous-sol**

Les locataires ne disposent pas de la télécommande.

L'accès au parking nécessite un badge non détenu par les locataires.

### **Parties communes de l'immeuble**

Je procède à un ensemble de photographies que j'ai annexé ci-après :



1.

EX



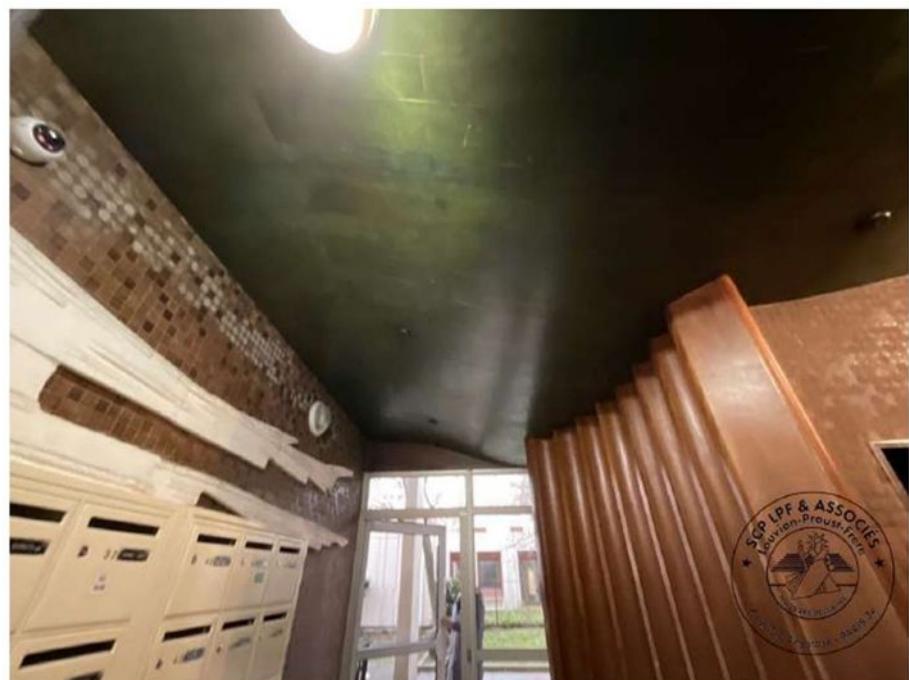


2.

EXPEDITION



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



4.

EXPEU



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



5.



6.



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



7.



8.



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



9.



10.



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



11.



12.



**Parties communes de l'immeuble (illustrations)**



13.



14.



## **Façades de l'immeuble**

Je procède à un ensemble de photographies que j'ai annexé ci-après :



15.



16.



Façades de l'immeuble (illustrations)



17.



18.



**Façades de l'immeuble (illustrations)**



19.



20.



Façades de l'immeuble (illustrations)

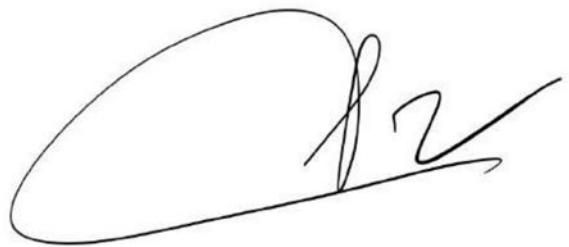


21.



À 09 heures 20, mes constatations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



**Christine LOUVION**  
Commissaire de Justice associée

EXPEDEITUR

