

SELARL LEXEC  
Me HAMON Grégory  
Me POUTREL Elodie  
Commissaires de Justice Associés  
9 Rue Abeilard  
77160 - PROVINS

Tel : 0164602580  
Email : [contact@lexec.fr](mailto:contact@lexec.fr)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Le jeudi 27 février 2025



JEUDI VINGT SEPT FÉVRIER  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 13 heures 50

**A LA REQUETE DE :**

La Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble l'Orée du lac sis 8 à 14 Rue Roland Oudot 94000 CRETEIL, représenté par son syndic le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT PARIS EST, SAS immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° B 672 020 187 pris en la personne de ses représentants légaux domicilié en son agence sise 34 Rue Joly, 94000 CRETEIL

Ayant élu domicile au cabinet de Maître Dominique TROUVE Avocat au Barreau du Val-de-Marne 7 place Salvador Allende 94000 CRETEIL lequel est constitué et occupera sur les présentes et ses suites

Et encore pour la correspondance au cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 Avenue du Général de Gaulle 93114 ROSNY SOUS BOIS

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**AGISSANT EN VERTU DE :**

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu par le tribunal de Proximité de SAINT MAUR du 19 mai 2022 signifié par acte de la SCP CHIKHANI DA SILVA, Commissaire de justice à PANTIN du 04 juillet 2022, définitif suivant certificat de non-appel du 03 décembre 2024.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 04 Février 2025

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

14 Rue Oudot 2ème étage face ascenseur 94000 CRETEIL



## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Elodie POUTREL, Commissaire de Justice, membre de la SELARL LEXEC, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 Rue Abeilard à PROVINS (77), par l'un d'eux soussigné,**

## JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

14 Rue Oudot 2ème étage face ascenseur 94000 CRETEIL

En présence de :

- DIAGMEN représentée par Monsieur Philippe THIBAULT en tant que Diagnostiqueur
- [REDACTED], Propriétaire ainsi déclaré, lequel a accepté les présentes opérations de description

## CONDITION D'OCCUPATION :

Les lieux sont occupés par [REDACTED] et son fils, son épouse selon ses déclarations aurait quitté le domicile conjugal depuis 5 ans.

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### VILLE DE CRETEIL

CRETEIL est une ville de la banlieue à environ 5 km au sud-est de Paris, préfecture du département du Val-de-Marne en région Île-de-France.

En 2015, Créteil était la huitième commune de la région Île-de-France et la deuxième plus peuplée du département du Val-de-Marne après Vitry-sur-Seine. En 2022, Elle comptait 92 859 habitants.

Créteil dispose d'un patrimoine naturel de qualité avec son lac et les bords de Marne aménagés de zones de promenade.

Elle est desservie par l'A86, appelée aussi « super-périphérique parisien », qui la relie à l'A4 au nord et à l'A6 à l'ouest. Elle est dotée de quatre stations de la ligne 8 du métro de Paris, Diverses lignes de bus desservent la ville, reliant Créteil aux communes alentour.

La ville est le siège de l'académie de Créteil, On note également la présence d'un tribunal judiciaire, d'un tribunal de commerce et des archives départementales du Val-de-Marne.

### DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers sis dans un ensemble immobilier sis à CRETEIL (Val de Marne), ZAC de l'Ormeteau ilot D2, dans l'emprise du lot de volume numéro 1 sur les parcelles cadastrées, savoir :

- section BK numéro 71, pour 00ha 07a 20ca
- section BK numéro 72, pour 00ha 01a 04ca
- section BK numéro 80, pour 00ha 01a 26ca
- section BK numéro 81, pour 00ha 01a 28ca
- section BJ numéro 94, pour 00ha 04a 37ca
- section BJ numéro 95, pour 00ha 10a 32ca

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître DAUBLON, Notaire à PARIS, le 18 mars 1982 dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL, le 22 avril 1982, volume 5059, numéro 11

Il Dans le même ensemble immobilier, dans l'emprise du lot de volume numéro deux sur la parcelle cadastrée, section BK, numéro 73, pour 00ha 00a 62ca,

Ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître DAUBLON, Notaire à PARIS, le 18 mars 1982, dont une expédition a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèque de CRETEIL, le 22 avril 1982, volume 5059, numéro 12

Désignation des Biens : UN APPARTEMENT UN PARKING UNE CAVE

Adresse postale : 14 Rue Roland Oudot 94000 CRETEIL

**Lot numéro deux cent vingt sept (227) :**

Dans le bâtiment D, escalier unique, un appartement de trois pièces type F3 D23, comprenant une entréen cuisine, séjour, deux chambres, dégagement, placard, salle de bains, water-closets, balcon, loggia

Et les mille deux cent deux/cent millièmes (1202/100000èmes) de la propriété du sol et des partie communes générales.

**Lot numéro cent vingt sept (127)**

Dans le bâtiment dénommé « ouvrage parking », au rez-de-chaussée, un parking, et les quatre-vingt quatorze/cent millièmes (94/100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50)**

Dans le bâtiment dénommé « ouvrage parking » (94/100000 èmes) de la propriété du sous sol et des parties communes générales

Tel et ainsi que les biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif

**OU ETANT JAI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

Concomitamment aux opérations de descriptions, les diagnostics avant-ventes sont réalisés.

**ENTRÉE OUVERT SUR SÉJOUR**

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte d'entrée pleine ancienne effet bois en état d'usage normal. Je relève l'absence de poignée.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une niche avec porte coulissante



1.



2.

## CUISINE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche, en forme de dalle.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, globe lumineux avec cache, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal comprenant des meubles haut et bas moulurés, laqué blanc, plan de travail effet marbre, plaque de cuisson vitrocéramique brandt, four encastré de marque Candy, hotte aspirante dans conduit décoratif.
- un radiateur de chauffage central



1.

## SÉJOUR

Le séjour est en L et donne sur la loggia ouverte côté lac.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage avancé.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

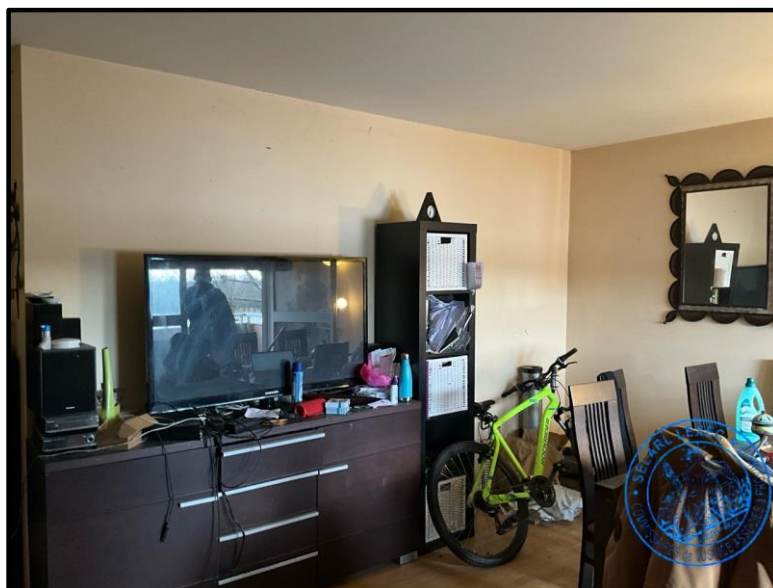
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage. avec châssis vitrée sur partie basse vue sur lac. La pièce compte aussi une porte-fenêtre, de couleur blanche, ouverture battant simple avec châssis fixe donnant sur la loggia côté lac

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux radiateurs de chauffage central en état d'usage normal



1.



2.



## COULOIR DE DISTRIBUTION

Une porte dans le séjour donne accès à un couloir, desservant les WC, la salle de bain ainsi que deux chambres.

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

Les plinthes sont en bois peint en état d'usage.

Les murs sont recouverts par un papier peint en état d'usage.

Le plafond est peint en blanc en état d'usage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes coulissantes

## WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en mauvais état, de couleur grise, en forme de dalle.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal, bicolore. Le papier peint est repeint.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, plafonnier, avec ampoules.

Les WC sont sur pied, il manque le cache du réservoir, le tout en état d'usage avancé.

Présence d'une trappe de visite se trouve derrière les WC.



1.



## SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le sol est recouvert de carrelage. Je relève de multiples salissures.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cabine de douche en mauvais état défaut d'entretien
- une vasque en mauvais état, meuble rétro avec sous meuble effet marbre vasque et miroir, non entretenu.



1.

## CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal.

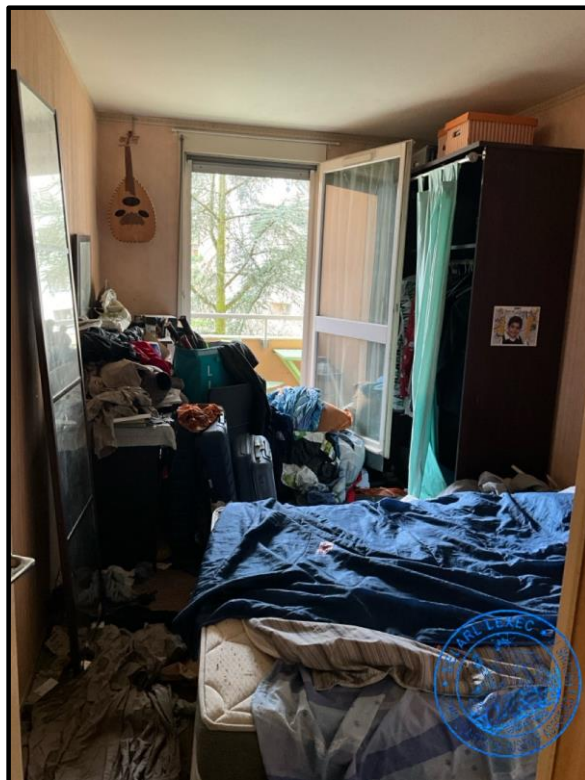
Le sol est recouvert de moquette en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, châssis pvc, elle donne sur un balcon donnant sur un parc.



1.

## CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal qui donne sur le parc de la résidence.



1.



2.

## LOGGIA

Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état, encrassé.

La loggia est équipée d'un store elle donne vue sur le lac.



1.

## CAVE

Le propriétaire n'utilise pas sa cave depuis 20 ans, il lui est compliqué de pouvoir l'identifier. Il pense qu'il s'agit de la n°48 sans certitude. De mémoire la porte avait été forcée précédemment nécessitant un renforcement de serrure.



1.



## PLACE DE PARKING

L'accès au sous sol s'effectue par une porte d'entrée ancienne en état d'usage normal.

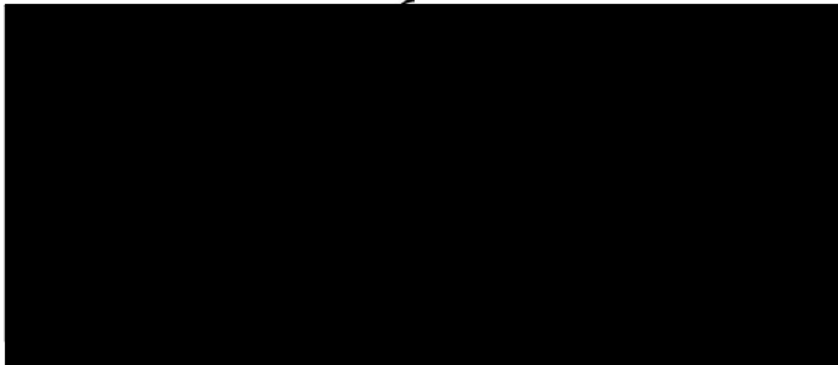


2.

## REMARQUES GÉNÉRALES

Les lieux ne sont pas entretenus.

## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Des lieux tels qu'ils existent au moment de mes constatations je prends 14 clichés que j'intègre aux présents actes.

De retour à l'étude, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Lesdites constatations sont établies sur 14 pages dont coût ci-contre.

**Coût de l'acte**(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	87,64 €
Déplacement (Art A444-48)	9,40 €
Sous total HT	316,20 €
TVA à 20%	63,24 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>379,44 €</b>

