



SECOND
ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE VINGT-NEUF JANVIER

A LA REQUETE DE :

[REDACTED] de la résidence
« LES JARDINS D'ARCADIE » sise 1 avenue du Chemin de Presles
94410 SAINT MAURICE représentée par son syndic, la [REDACTED]
ayant son siège social sis [REDACTED]

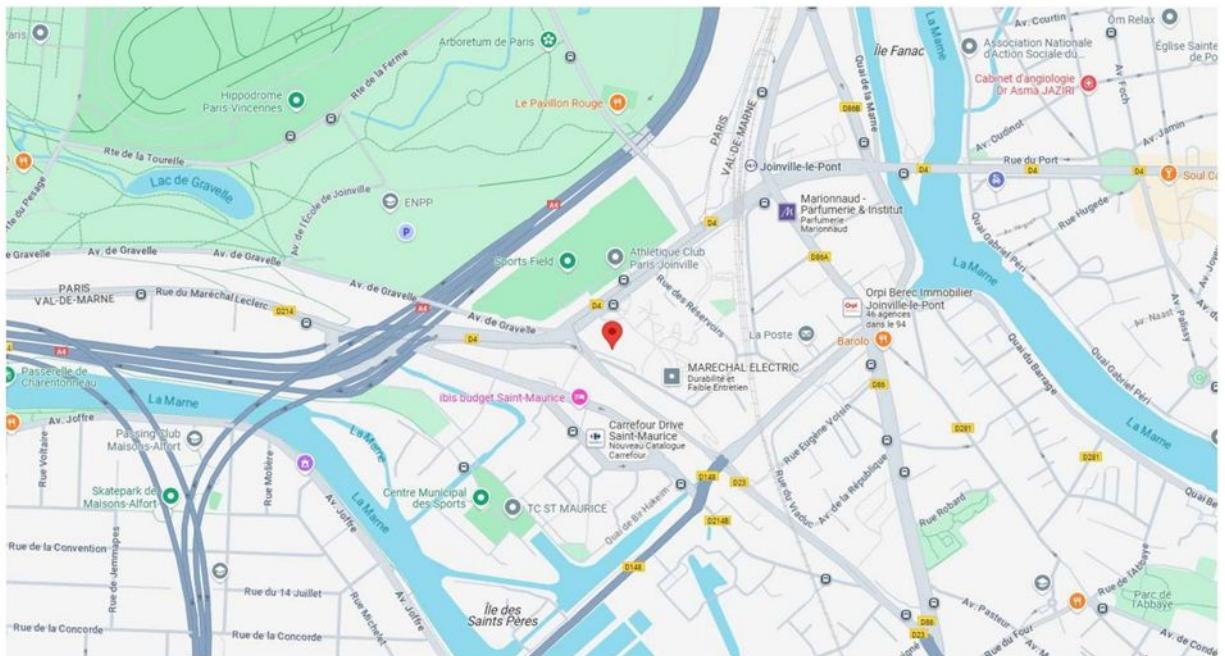
Ayant pour avocat **Maître Natacha SODJI**, Avocat au Barreau du Val-de-Marne,
demeurant 295 rue du Professeur Milliez - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Agissant en vertu de la minute d'une requête en date du 10 décembre 2024, et d'une
ordonnance rendue sur rendue par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de
CRETEIL le 13 décembre 2024

Je, Maître Mohand AMROUCHE, Commissaire de Justice associé,
Au sein de l'Office de Commissaire de Justice dont est titulaire la SELAS 5^{ème} ACTE
JUSTICE, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur,
soussigné

Porteur de la Minute de ladite ordonnance,

Me suis rendu ce jour, mercredi 29 janvier 2025, à SAINT-MAURICE (94410) 1
avenue du Chemin de Presles



En compagnie de :

- **Monsieur Jean-Benoît DOER**, société HOMESCAN, diagnostiqueur
- **Monsieur Anis EL MOKRETAR** témoin
- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, témoin
- **Société ASV SECURITE**, serrurier

A 10h50, en leur présence, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

Les lots objets de la procédure dépendent d'une copropriété de service dénommée «LES JARDINS D'ARCADIE ».

Cette résidence est située à proximité immédiate du Bois de Vincennes et aux portes de Paris.

La résidence est facilement accessible au moyen du RER A et aux axes autoroutiers tels que l'A4 et l'A86.

Elle est située à proximité immédiate de tous les commerces, banques, administrations, postes, et des activités culturelles.

Trois grands centres hospitaliers sont situés aux alentours de la Résidence , à savoir le CHU Henri Mondor (Créteil), le CHI de Créteil et l'Hôpital Esquirol ainsi que plusieurs centres paramédicaux.

La résidence est composée d'appartements du studio au 3 pièces et met à disposition des occupants de nombreux services : Hôtesses d'accueil et veilleurs de nuits, salon de coiffure, salle de sport. De multiples animations sont également proposées telles que bibliothèque, gym douce, conférences, projection de films, théâtre, salon de jeux, terrain de pétanque, loto, diners à thème...

(Photographies n° 1 à 3)

CONSTATATIONS RELATIVES A L'APPARTEMENT N°31

L'appartement est situé au deuxième étage du bâtiment B. Il est identifié n°31.

A mon arrivée, je constate que la porte d'entrée est entr'ouverte.

Après avoir frappé, je rencontre un homme à qui je me présente en lui exposant ma qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Celui-ci me déclare être Monsieur [REDACTED] gérant de la [REDACTED]

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

Puis, je lui ai signifié et remis copie de la requête et de l'ordonnance précitées.

J'ai ensuite procédé en sa présence, aux opérations de description des lots objets de la procédure de saisie immobilière.

Accès

La porte palière d'accès à l'appartement est en bois. Elle est équipée d'une serrure de sécurité multipoints qui ouvre et ferme correctement. Elle est équipée côté extérieur, d'une poignée de tirage métallique correctement ancrée.

Entrée

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

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

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

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

A gauche de la porte palière, il existe un tableau de fusibles ainsi qu'un disjoncteur.

A droite de l'entrée, un renforcement accueille des aménagements menuisés.

(Photographies n° 4 à 9)

WC

La porte d'accès en bois ouvre et ferme correctement. Elle est équipée d'un verrou intérieur qui fonctionne.

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

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

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

Cet espace est équipé d'une cuvette de WC suspendue avec chasse d'eau encastrée qui fonctionne et double abattant en plastique. L'ensemble est en très bon état.

(Photographie n°10)

Salle d'eau

La porte d'accès ouvre et ferme correctement. Elle est équipée d'un verrou intérieur qui fonctionne.

Le sol et les murs sont revêtus d'un carrelage de couleur grise en très bon état.

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

Présence d'un meuble vasque fixé en applique et d'une douche équipée d'un bac receveur carrelé. L'ensemble est en très bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un tube néon installé contre le mur de gauche.

A droite de la salle d'eau, se trouve la chambre.

(Photographies n°11 à 13)

Chambre

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

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

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

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

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée coulissante à deux vantaux qui ouvre et ferme correctement. Les vitrages doubles, clairs et transparents composant cette baie vitrée ne présentent aucune dégradation. La baie vitrée est équipée d'un volet roulant à ouverture électrique qui ouvre et ferme correctement.

La baie vitrée donne accès à un balcon filant qui donne vue sur l'avenue des Canadiens.

(Photographies n° 14 à 21)

A droite de l'entrée se trouve le séjour.

Séjour

On accède au séjour depuis l'entrée, en empruntant une baie libre.

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

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

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

L'éclairage naturel de ce séjour est assuré par deux baies vitrées coulissantes à deux vantaux dont les vitrages doubles, clairs et transparents sont en très bon état.

Les baies vitrées sont toutes équipées d'un volet roulant à ouverture électrique qui fonctionne.

Un radiateur de chauffage est fixé en applique à gauche de la baie vitrée de gauche.

(Photographies n° 22 à 25)

Coin cuisine

Sur la droite du séjour, se trouve un coin de cuisine. A l'arrière du plan composant cette cuisine, se trouve une crédence carrelée en très bon état.

(Photographies n° 26 et 27)

Un second radiateur de chauffage électrique est installé à proximité de ce coin cuisine. Monsieur █ déclare avoir ajouté ces radiateurs de chauffage électrique par souci de confort, en complément du système de chauffage collectif équipant l'appartement.

Dispositifs de fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaire

Une employée d'accueil de la copropriété me déclare que l'eau chaude sanitaire est fournie par deux ballons d'eau chaude électriques tandis que le chauffage de l'appartement est assuré par un système de chauffage électrique par le sol.

Conditions d'occupation de l'appartement

Monsieur █ déclare occuper l'appartement avec sa mère, laquelle est actuellement hospitalisée et sera de retour dans quelques jours.

Monsieur █ déclare que sa mère, Madame █ est titulaire d'un bail prévoyant un loyer mensuel de 687 euros. Il déclare que le bail date du mois de juin 2024 et me précise qu'il s'agit d'un contrat de location soumis au régime de la location meublée.

Il me déclare que la durée du bail est de 6 ans et s'engage à adresser à l'étude une copie dudit bail, dans les tout prochains jours.

Monsieur █ déclare ignorer le montant exacte des charges locatives correspondant aux lots dont est propriétaire la █

Parties communes

Le palier desservant l'appartement est en très bon état de propreté.

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

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

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

Les étages sont desservis par un ascenseur en très bon état qui fonctionne.

(Photographies n°28 à 30)

CONSTATATIONS RELATIVES A LA CAVE N°155

Cette cave est située au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La porte d'accès à la cave est en bois, elle est pourvue d'un verrou haut et d'un cadenas. Monsieur █ déclare que le gardien est en possession de la clé du verrou haut, ce qui lui permettra d'en assurer Le verrouillage.

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

Des dalles type fibrolithe sont installées au plafond.

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

(Photographies n° 31 à 33)

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à 33 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 SEPT PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Mohand AMROUCHE
Commissaire de Justice



5ème ACTE JUSTICE
Commissaire 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



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°1.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°2.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°3.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°4.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°5.jpg



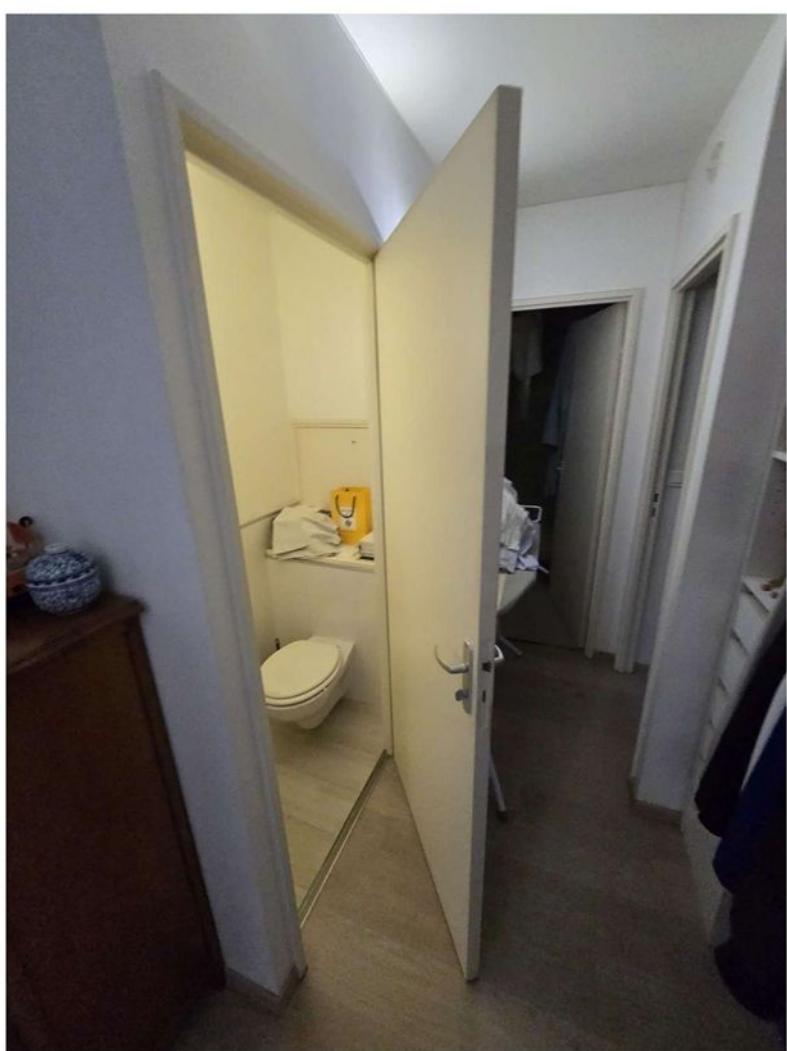
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°6.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°7.jpg



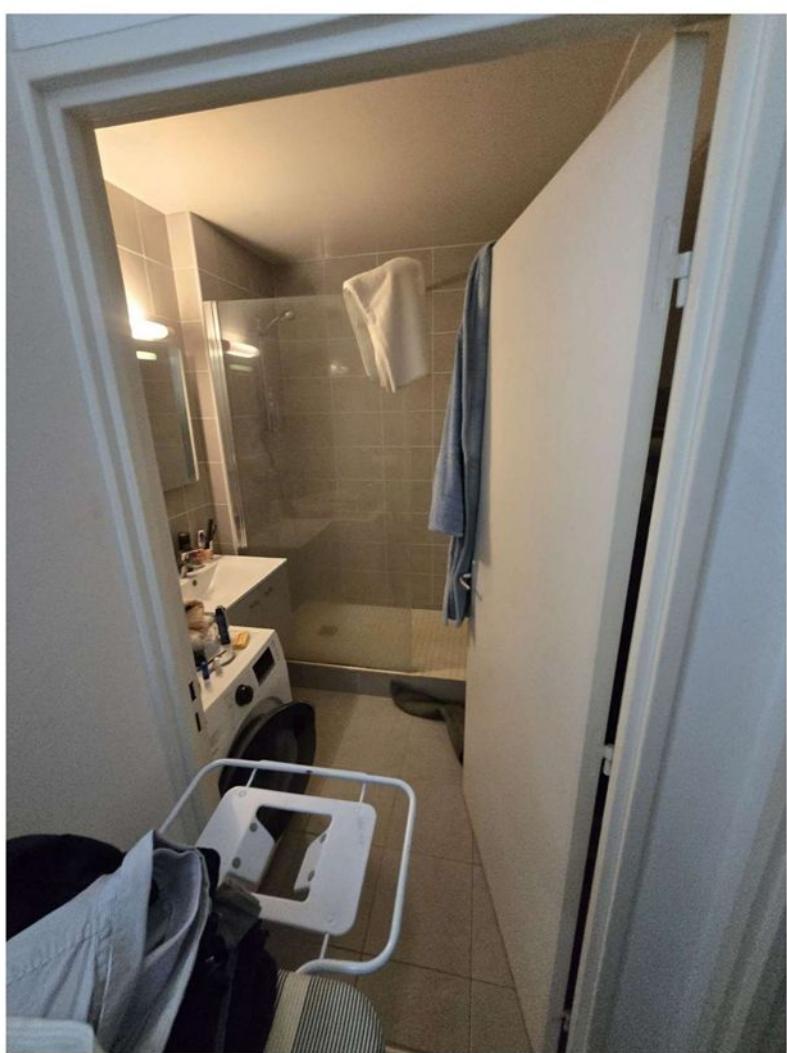
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°8.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°9.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°10.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°11.jpg



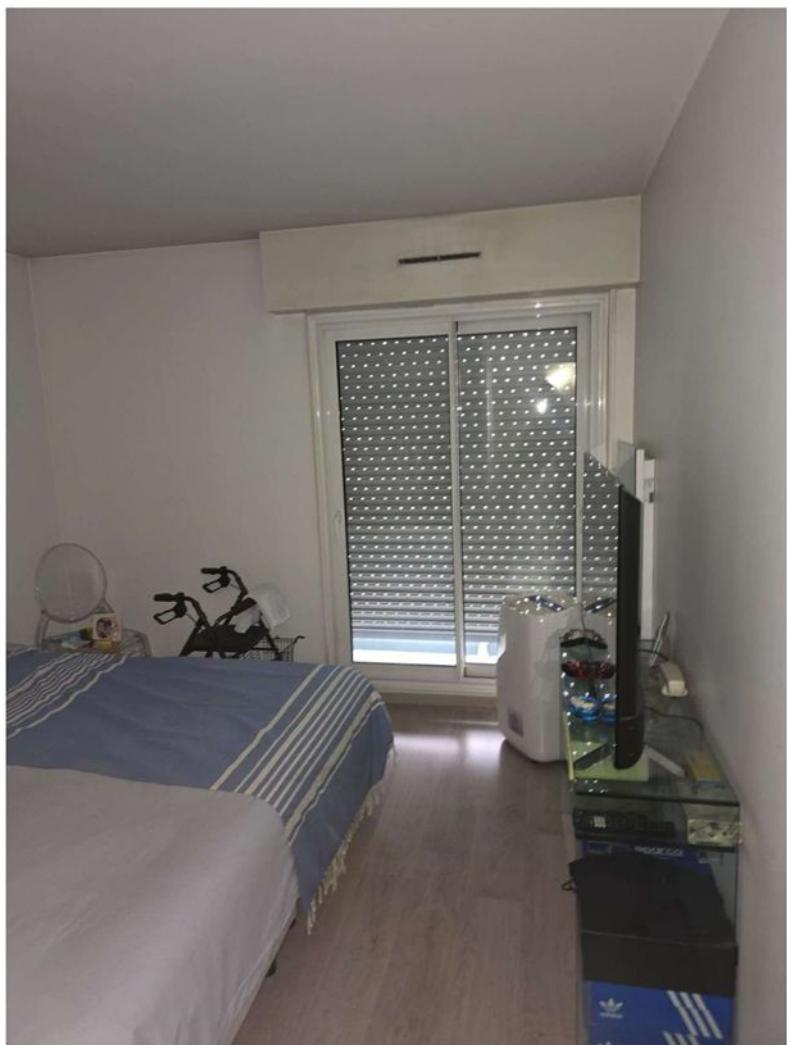
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°12.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°13.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°14.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°15.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°16.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°17.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°18.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°19.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°20.jpg



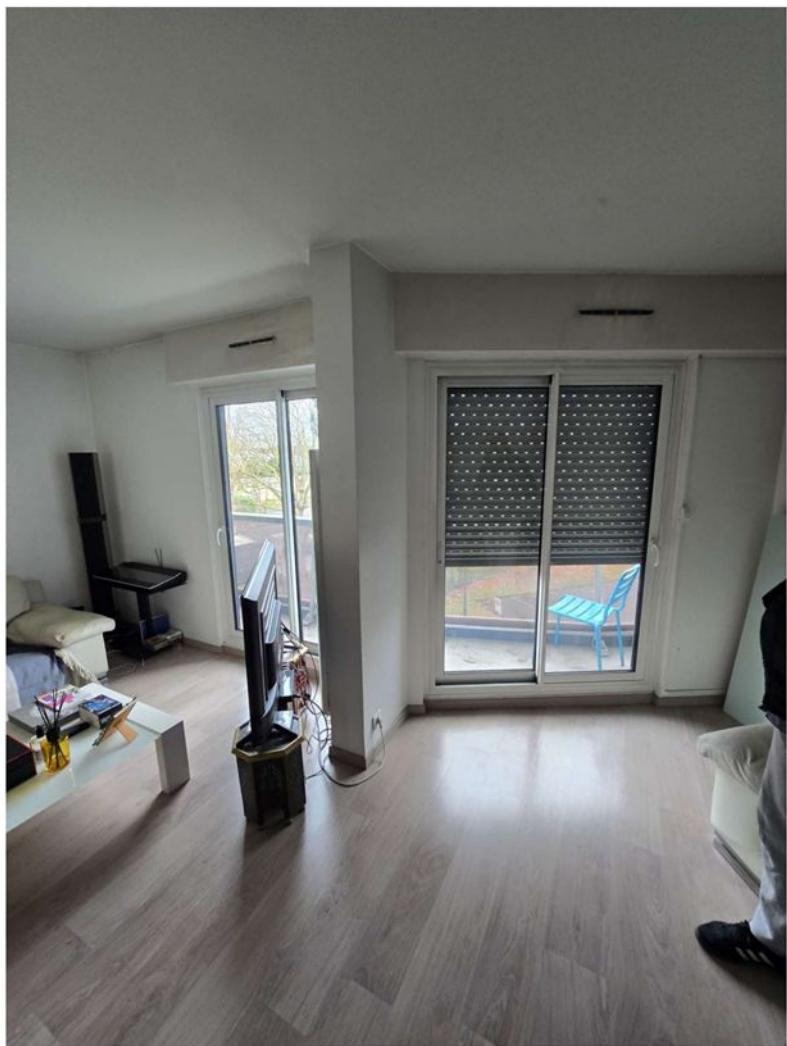
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°21.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°22.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°23.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°24.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°25.jpg



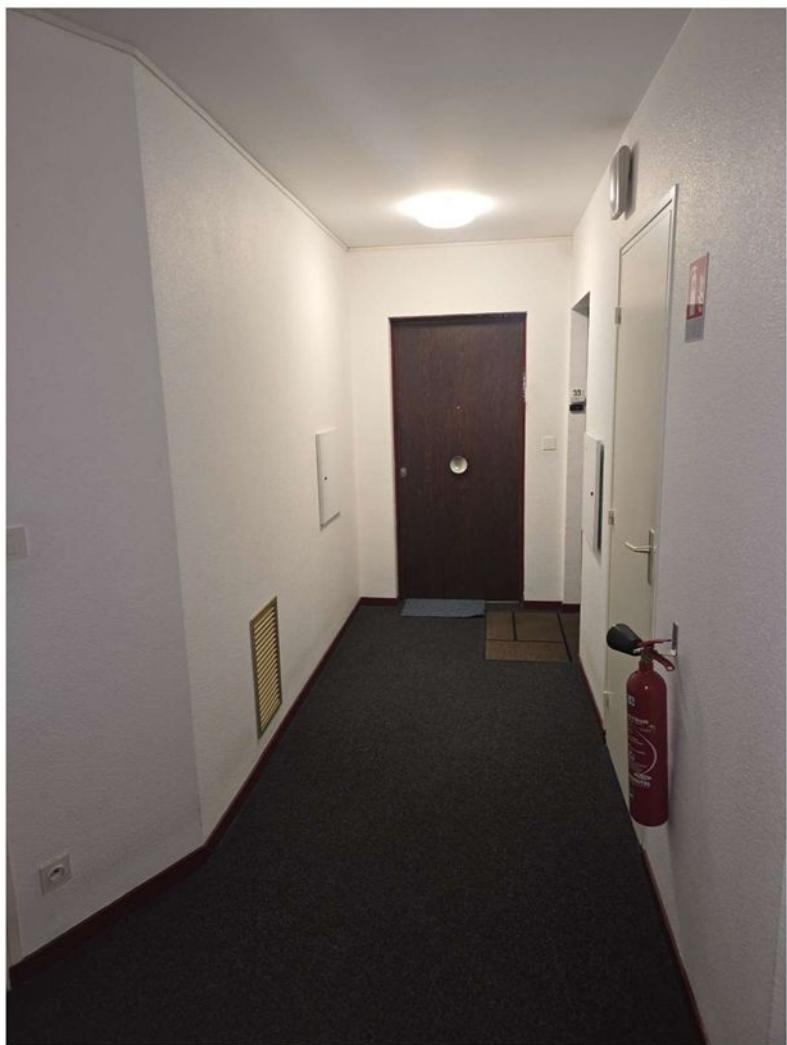
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°26.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°27.jpg



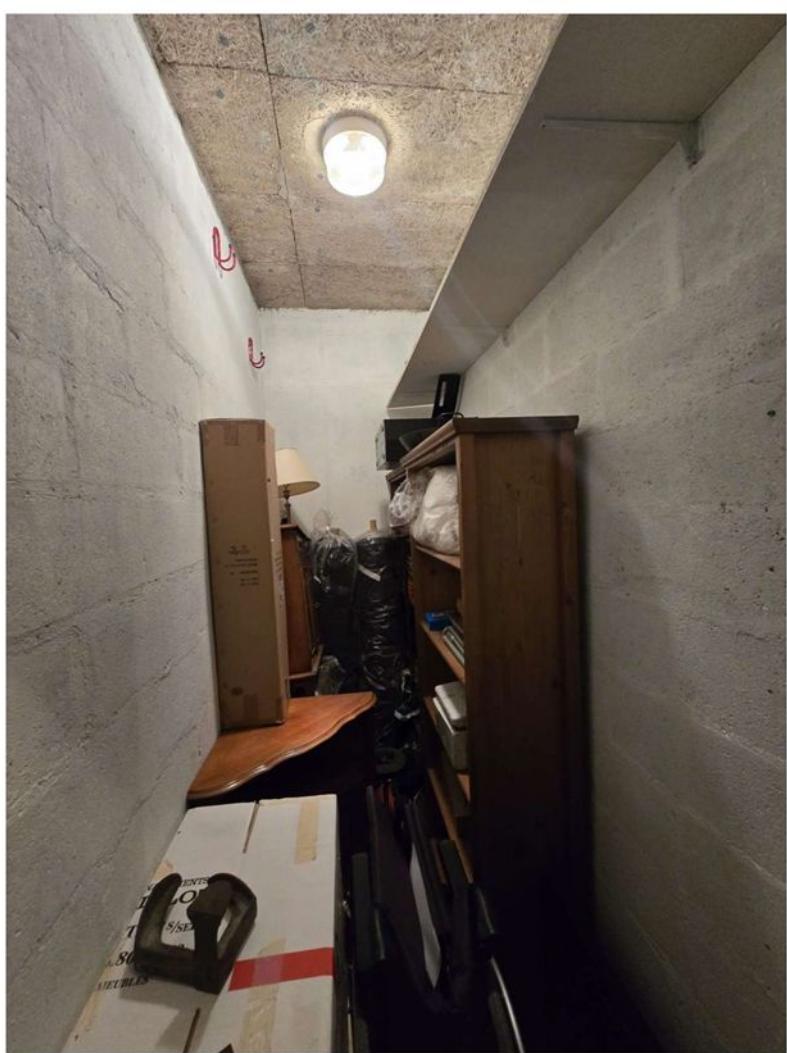
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°28.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°29.jpg



5ème ACTE JUSTICE -1Photographie N°30.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°31.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°32.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°33.jpg