

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

**Marc CHOURAQUI  
Guy NACACHE  
Laurent FOURRIER  
Makloul Marc SADOUN**  
Commissaires de Justice Associés  
41 Allée de la Toison d'Or  
94000 CRETEIL

EXPEDITION  
CONFORME A L'ORIGINAL

Dossier 372 438

# **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE  
VINGT-DEUX NOVEMBRE A 09H45.**

**A LA REQUETE DU :**

\*\*\*\*\*

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « LE NOUVELET »**  
sis 40-43-45, rue du Nouvelet / 8-10-12 avenue Adrien Raynal 94310 Orly,  
représenté par son Syndic la société ATRIUM GESTION PARIS 17, Société par  
Actions Simplifiées au capital de 50000€ immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de Paris sous le numéro 834 956 922 dont le siège social est 16, rue  
Jacques Bingen 75017 Paris, agissant poursuites et diligences de ses représentants  
légaux y domiciliés en cette qualité audit siège.

**AGISSANT EN VERTU :**

\*\*\*\*\*

- D'un Jugement rendu le 28/05/2021 par la Chambre de Proximité d'Ivry sur Seine près le Tribunal Judiciaire de Créteil signifié le 21/09/2021 et d'un Jugement rendu le 31/01/2023 par la Chambre de Proximité d'Ivry sur Seine près le Tribunal Judiciaire de Créteil signifié le 14/02/2023

- **D'un Commandement de payer valant saisie immobilière** délivré par acte de mon Ministère en date du 04/10/2023 à la [REDACTED] Société Civile Immobilière dont le siège social est 40, rue du Nouvelet 94310 Orly, resté infructueux à ce jour, pour un appartement dont elle est propriétaire au 40 rue du Nouvelet 94310 ORLY

**Saisi de ma mission et y déférant,**

**Je, Maklouf Marc SADOON, Membre de la Société Civile Professionnelle Marc CHOURAQUI, Guy NACACHE, Laurent FOURRIER et Maklouf Marc SADOON, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de Créteil, y demeurant 41, allée de la Toison d'Or, soussigné,**

**CERTIFIE** m'être transporté ce jour, l'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-DEUX NOVEMBRE à 09H45 au 40, rue du Nouvelet, appartement au 2<sup>ème</sup> étage, Bâtiment B, escalier B4, porte droite, 94310 Orly.

Où là étant, en présence de :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**J'ai procédé aux constatations suivantes :**

\*\*\*\*\*

L'appartement dont s'agit se situe au deuxième étage du bâtiment B, escalier B4, porte droite comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, un séchoir, une salle d'eau, un Water Closet, un dégagement, trois espaces de rangement, une cave située au sous-sol du bâtiment B escalier B4.

On accède à l'appartement à l'aide d'une porte blindée dont le revêtement intérieur et extérieur est à l'état d'usage.

### **PIECE PRINCIPALE :**

Le sol est composé d'un parquet stratifié à l'état d'usage.

Les plinthes sont peintes, la peinture est à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie. Quelques cloquages de peinture sont visibles au niveau du plafond.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une porte-fenêtre à deux battants en PVC double vitrage parée de volets en accordéon.

### **CHAMBRE 1 :**

On y accède à l'aide d'une porte dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié à l'état d'usage.

Les plinthes sont en parquet défraîchi.

Les murs sont peints, la peinture est défraîchie.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Une sortie de fils électriques avec douille et ampoule est en place au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en PVC double vitrage parée de volets en accordéon.

### **CHAMBRE 2 :**

On y accède à l'aide d'une porte dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié à l'état d'usage.

Les plinthes sont en parquet à l'état d'usage.

Les murs sont tapissés, la tapisserie est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

\* Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en PVC double vitrage parée de volets en accordéon.

### **CHAMBRE 3 :**

On y accède à l'aide d'une porte dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un parquet stratifié à l'état d'usage.

Les plinthes sont en parquet à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie tapissés et pour partie peints, l'ensemble est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en PVC double vitrage parée de volets en accordéon.

### **AUTRE COULOIR :**

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les plinthes sont en parquet à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est défraichie.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Je relève la présence d'un interphone, d'un porte-fusibles et d'un disjoncteur.

### **SALLE DE BAIN :**

On y accède à l'aide d'une porte dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont carrelés, le carrelage est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est défraichie.

Je relève la présence d'un plan vasque-lavabo avec robinet mitigeur surplombé d'un point lumineux.

Une cabine de douche est en place avec pommeau de douche, flexible et tringle de suspension.

### **WC :**

On y accède à l'aide d'une porte dont la peinture intérieure et extérieure est à l'état d'usage.

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie carrelés et pour partie peints, l'ensemble est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est défraîchie.

Une sortie de fils électriques avec douille et ampoule est en place au niveau du plafond.

Je relève la présence de cloquages de peinture au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre en bois simple vitrage.

Je constate la présence d'un WC avec siège d'aisance, abattant, réservoir d'eau dorsale.

Je constate la présence d'une arrivée d'eau et d'une évacuation des eaux usées.

### **CUISINE :**

Absence de porte d'entrée.

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont pour partie peints et pour partie carrelés, l'ensemble est défraîchi.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

Un point lumineux est en place au niveau du plafond.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à un battant en bois simple vitrage, dont le vitrage est cassé, parée de volets en accordéon.

### **AU FOND : CELLIER :**

Le sol est composé d'un carrelage à l'état d'usage.

Les murs sont peints, la peinture est à l'état d'usage.

Le plafond est peint, la peinture est à l'état d'usage.

Cette pièce prend jour à l'aide d'une fenêtre à deux battants en bois simple vitrage.

---

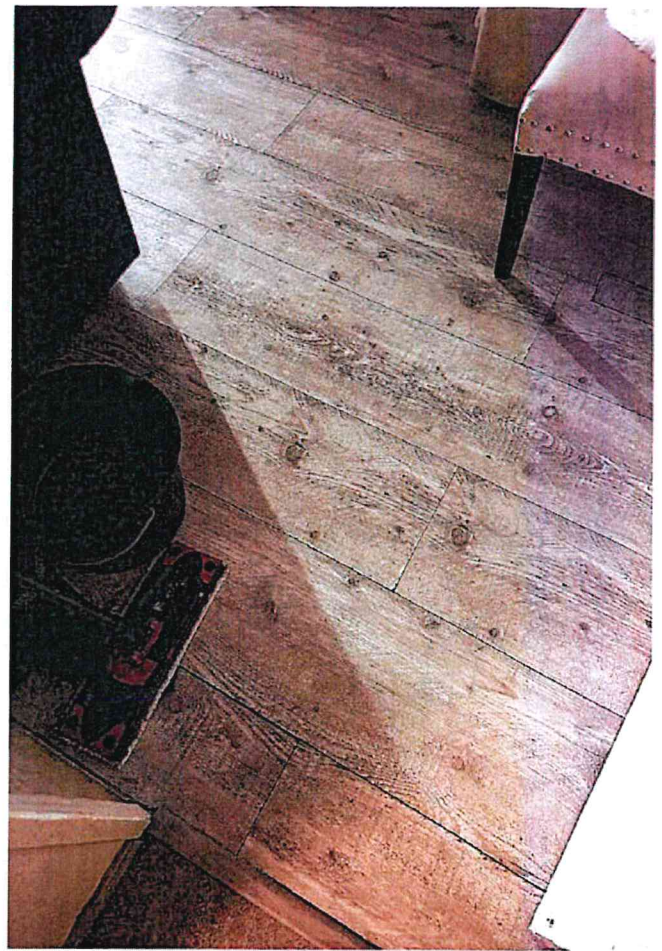
A la fin de mes constatations, [REDACTED]

[REDACTED] e déclarent  
occuper l'appartement avec six enfants.

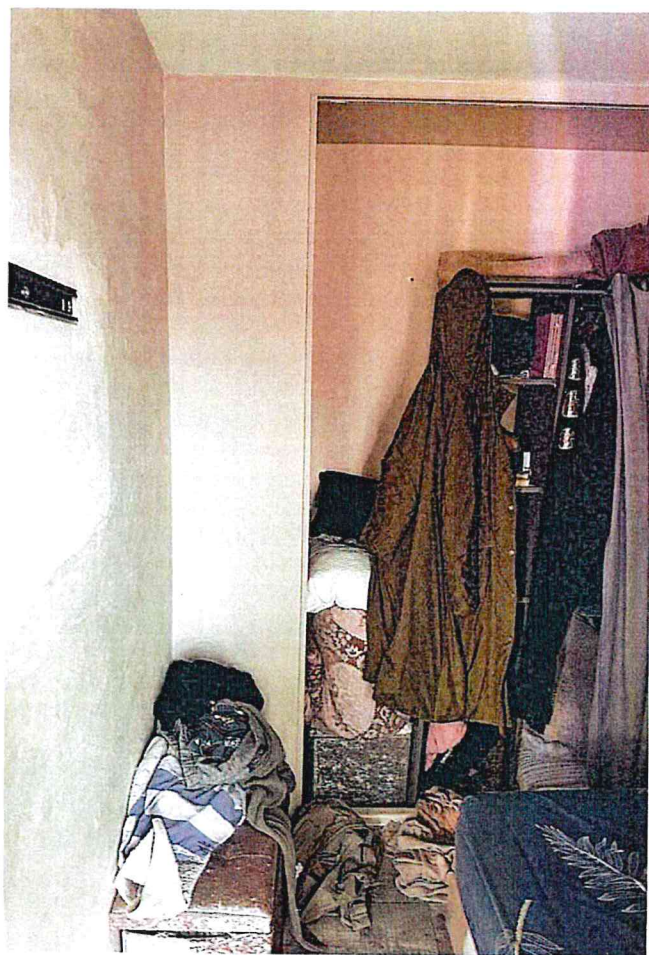
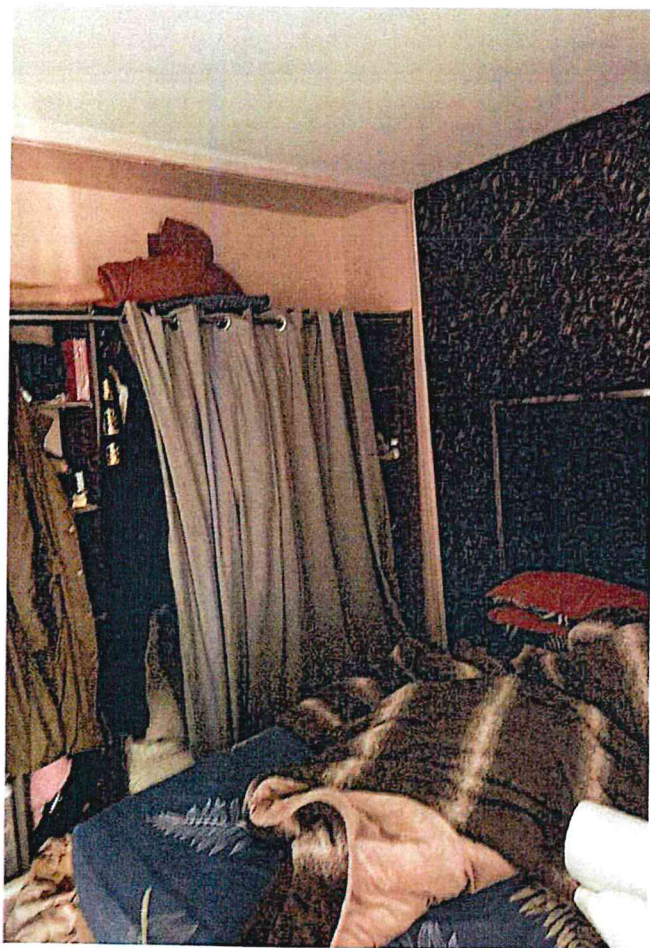
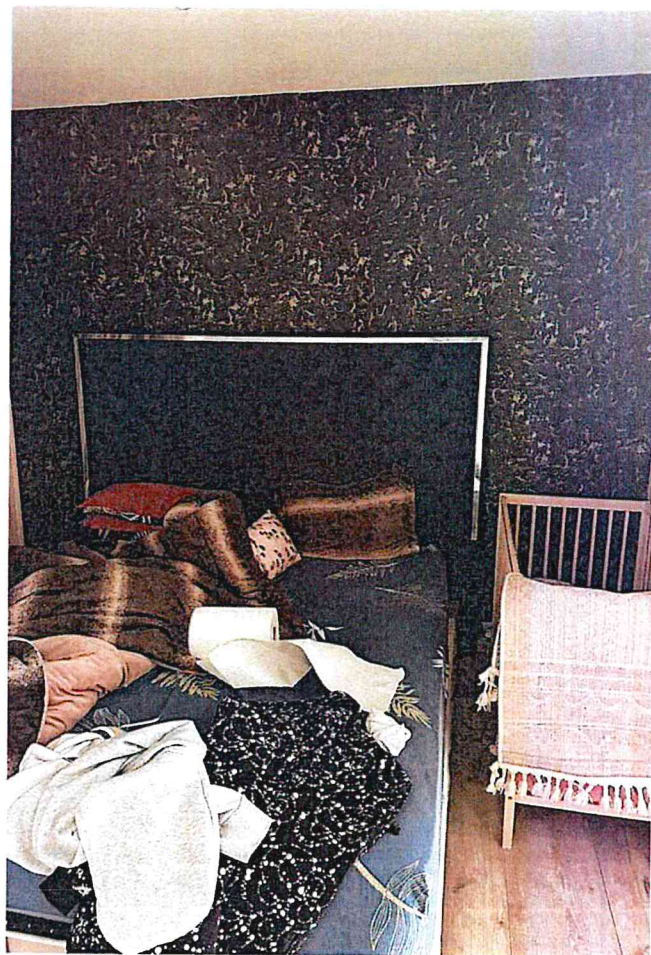
Les charges de copropriété déclarées par ces derniers s'élèvent à 700€ par trimestre.

Le montant de la taxe foncière déclarée par ces derniers est de 980€ à l'année.

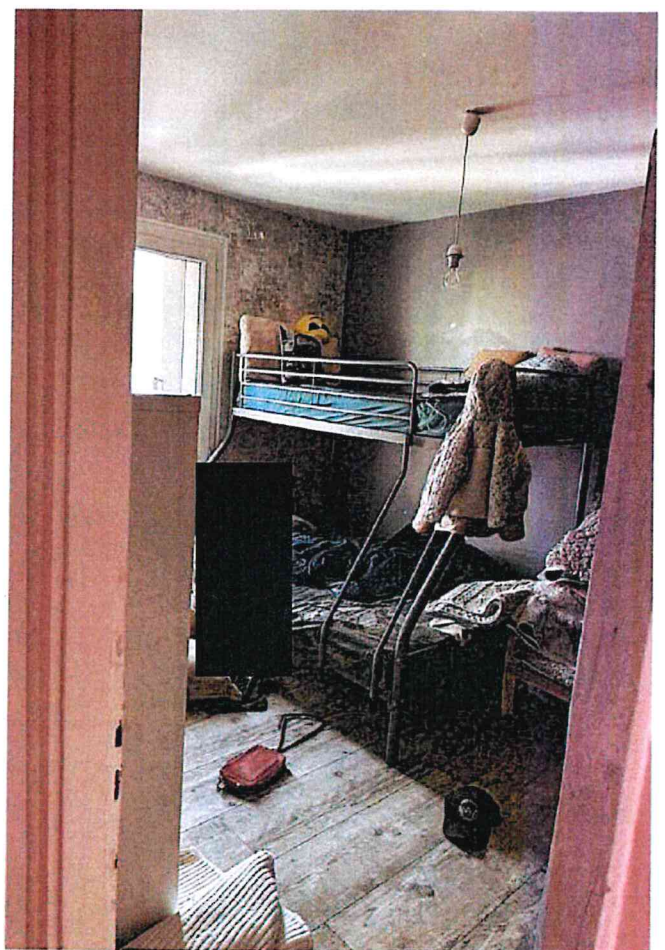
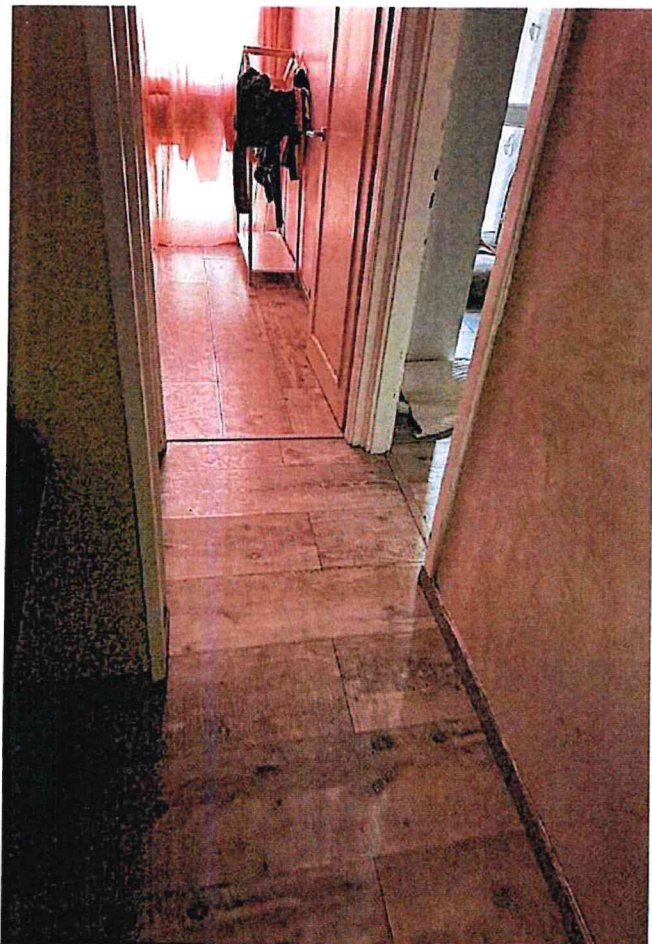
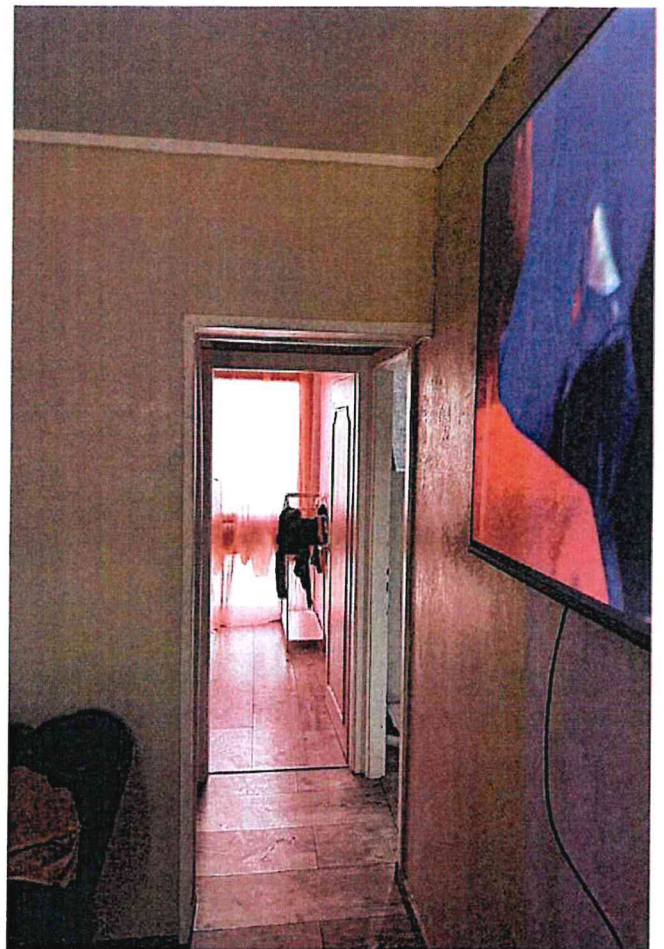
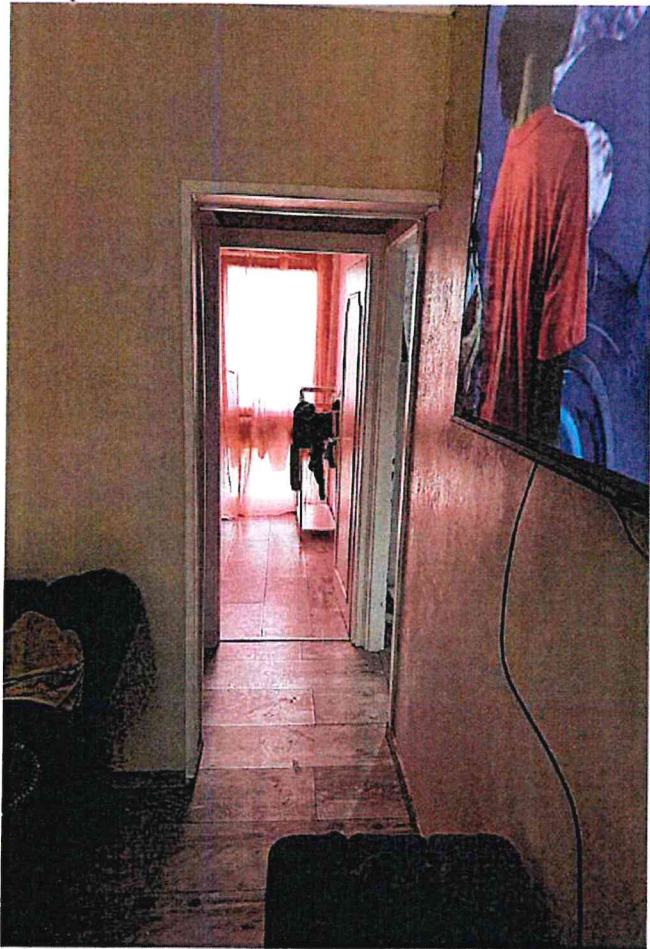




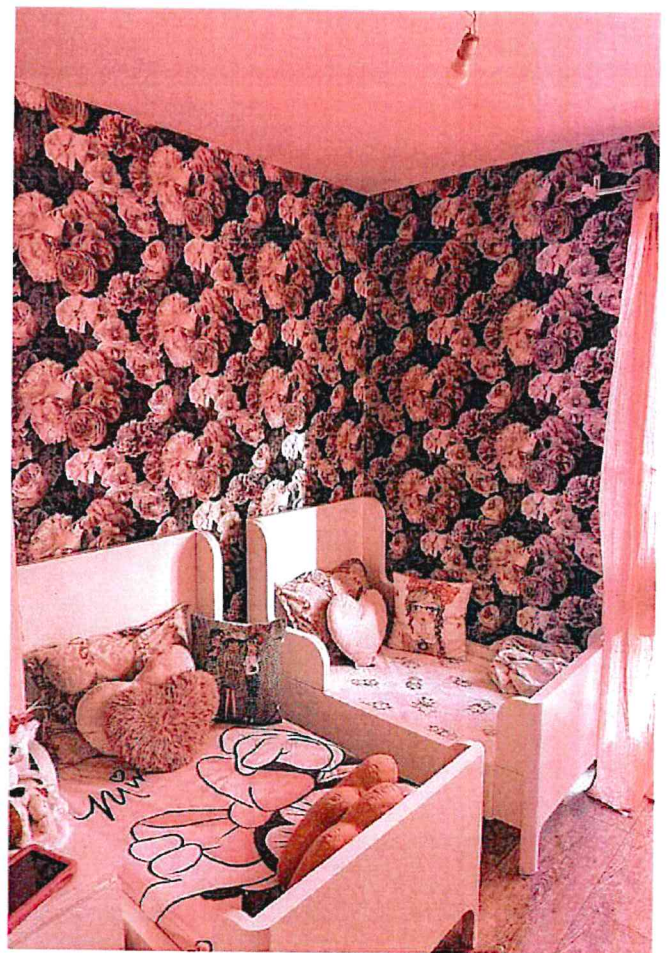
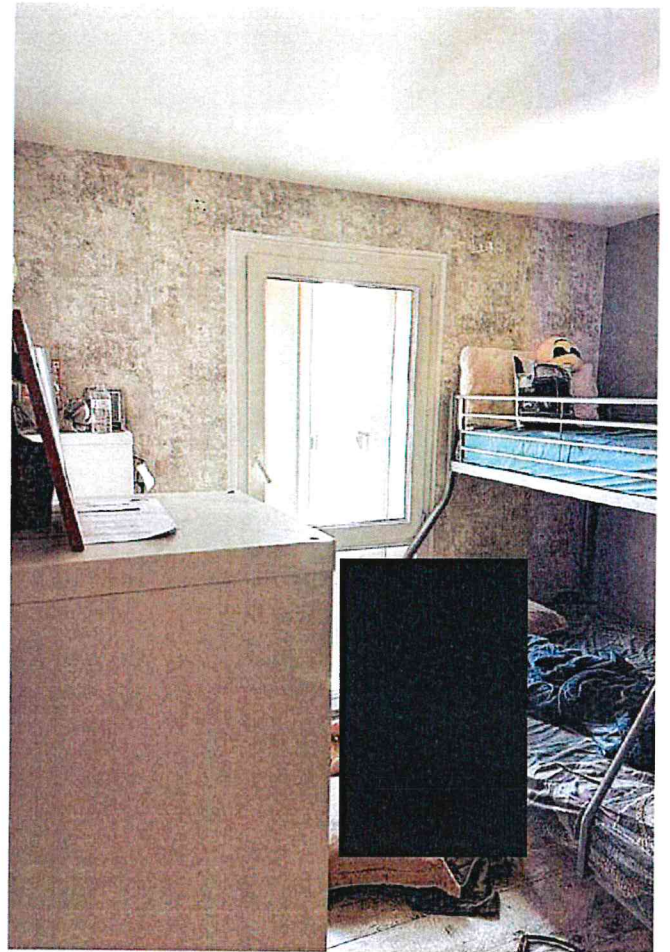
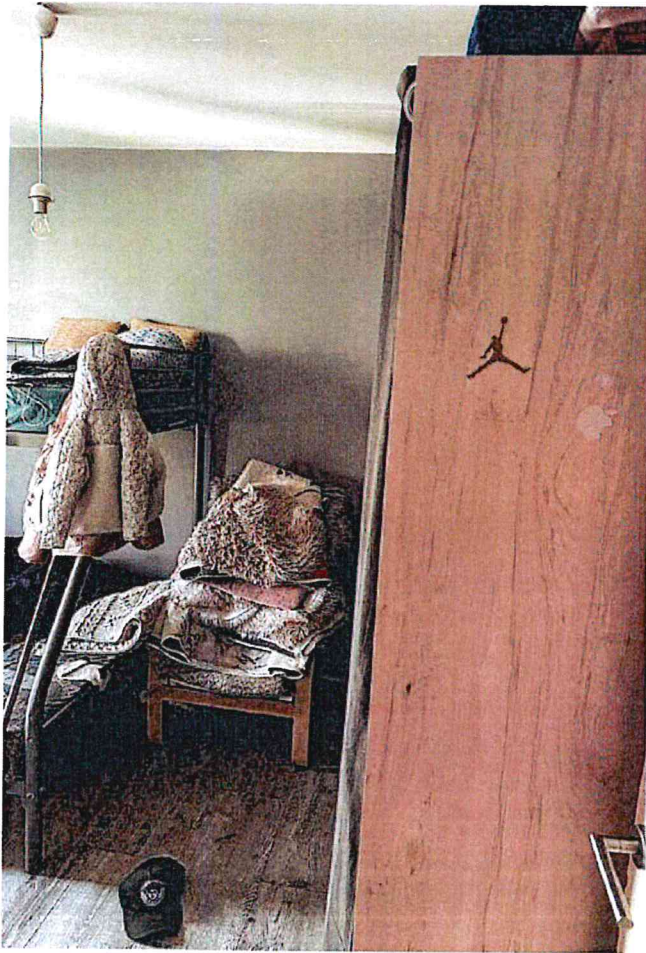




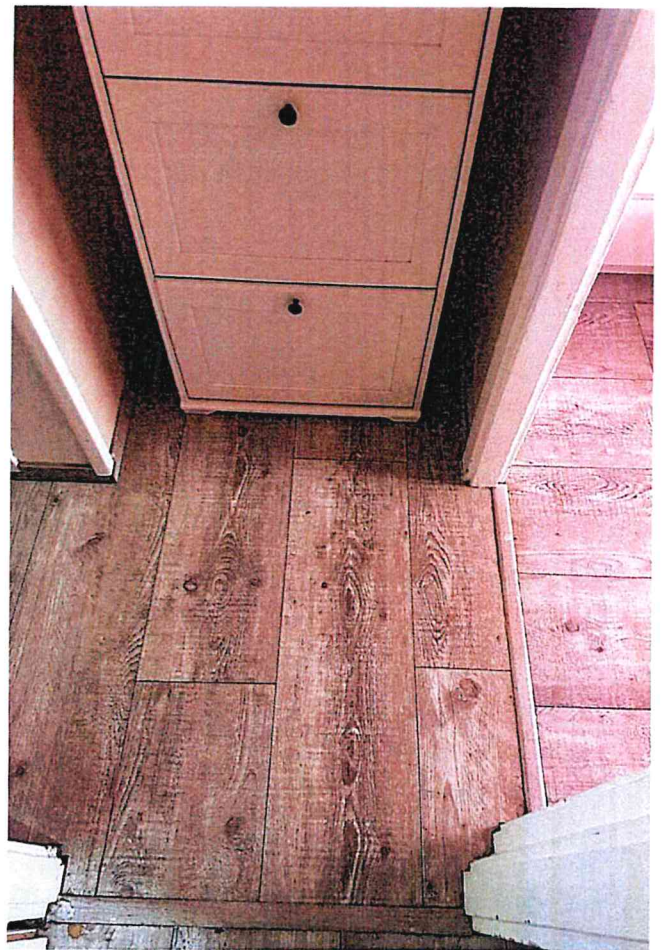




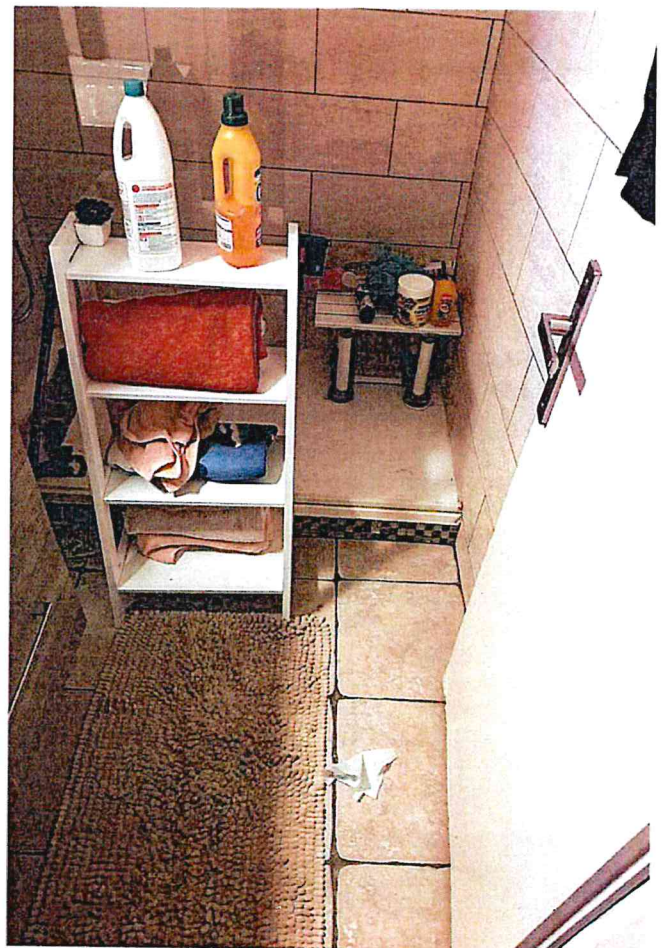
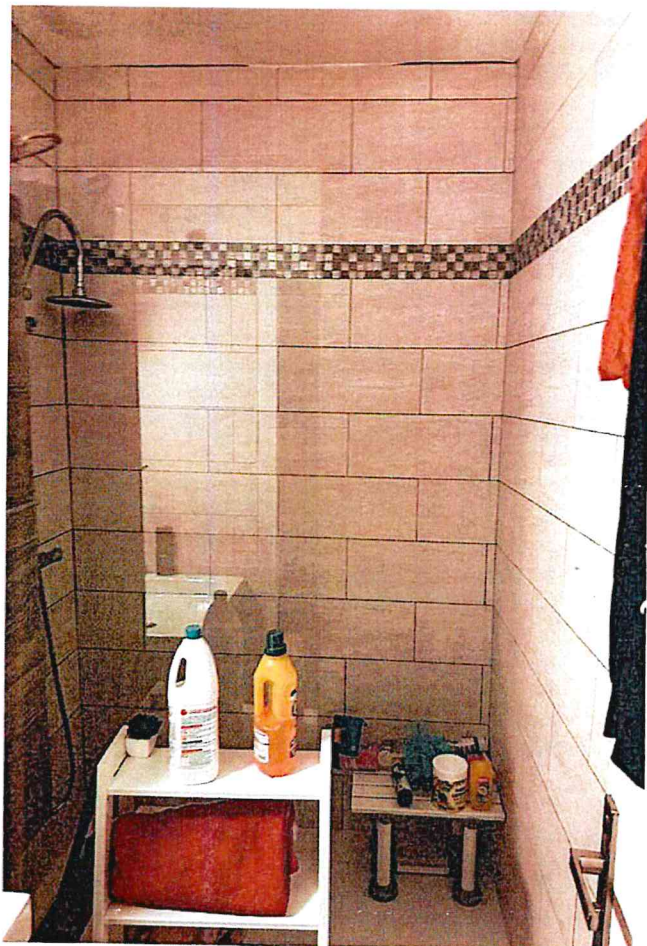
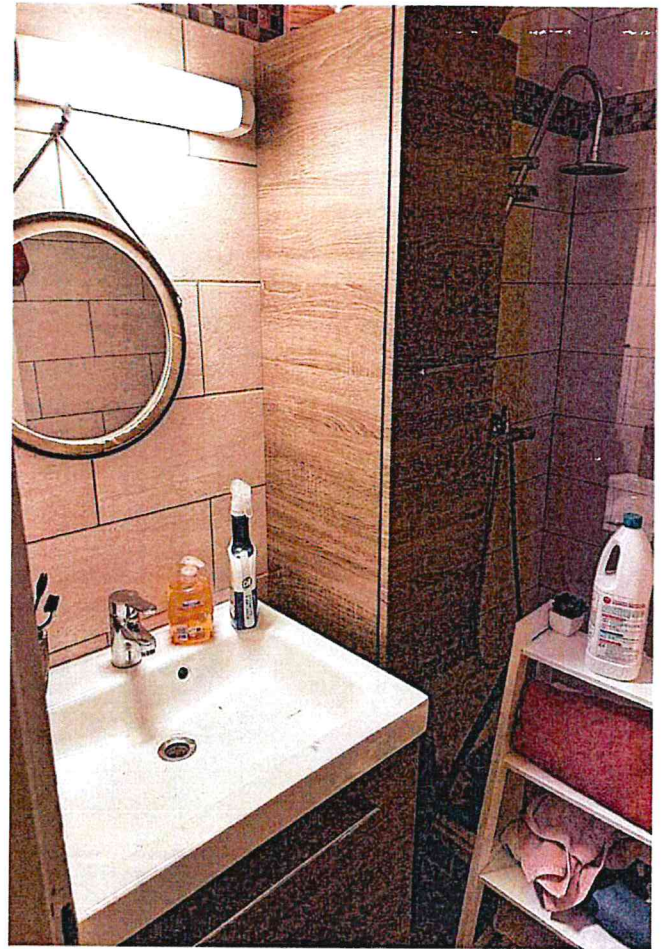




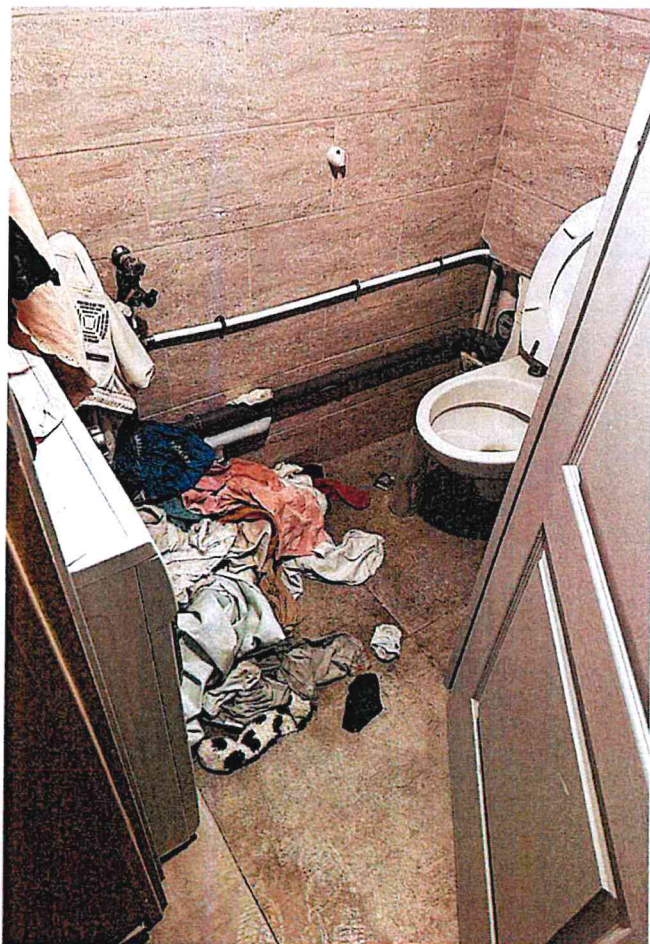
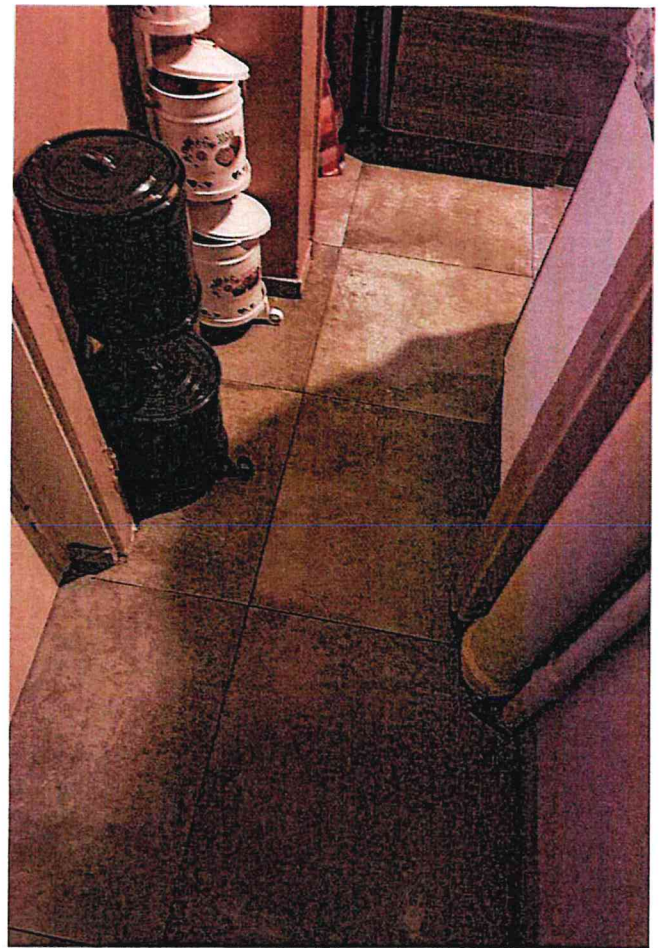
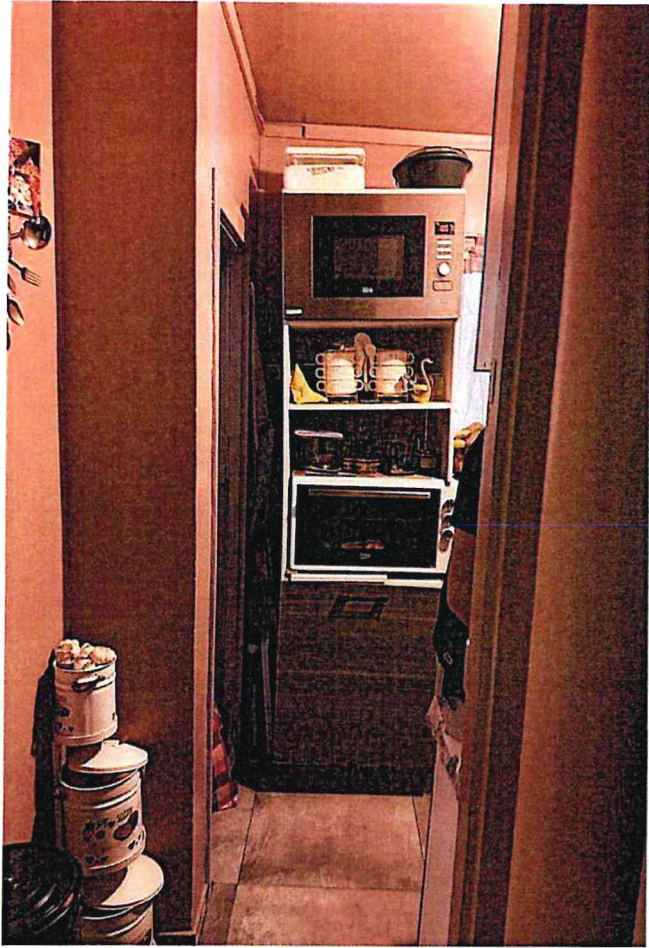




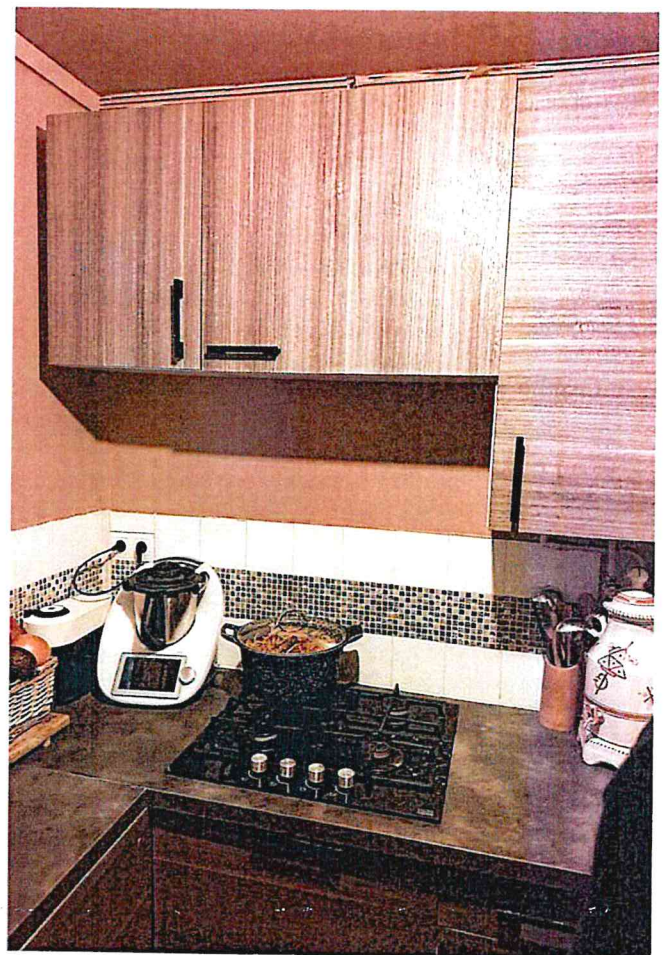




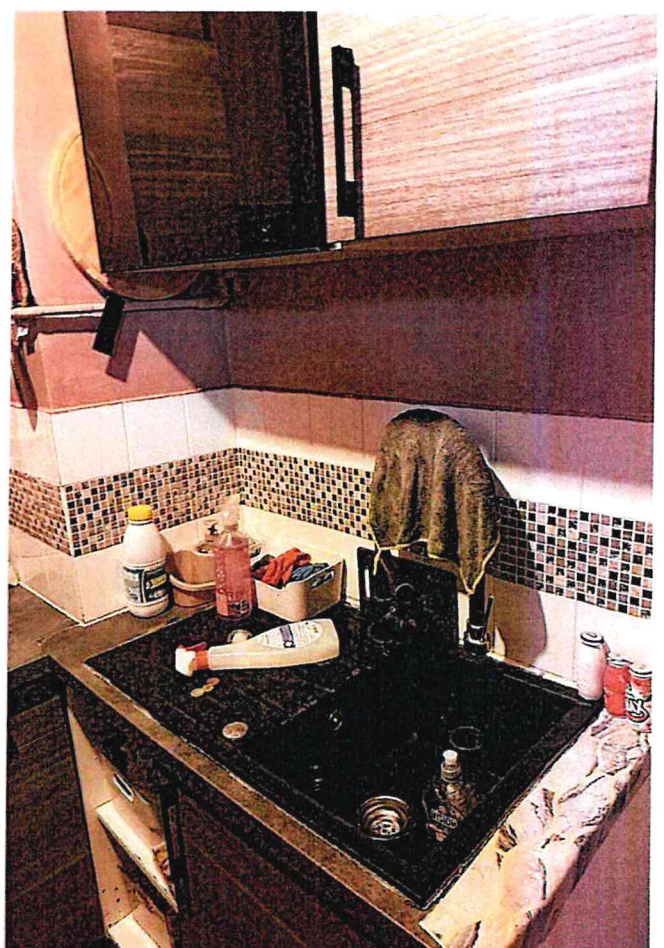
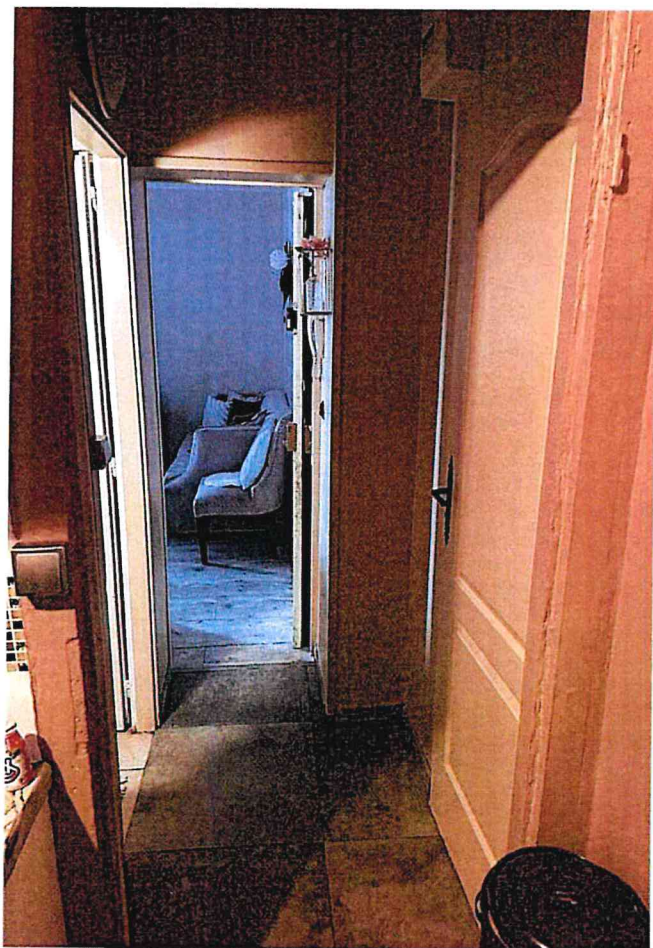
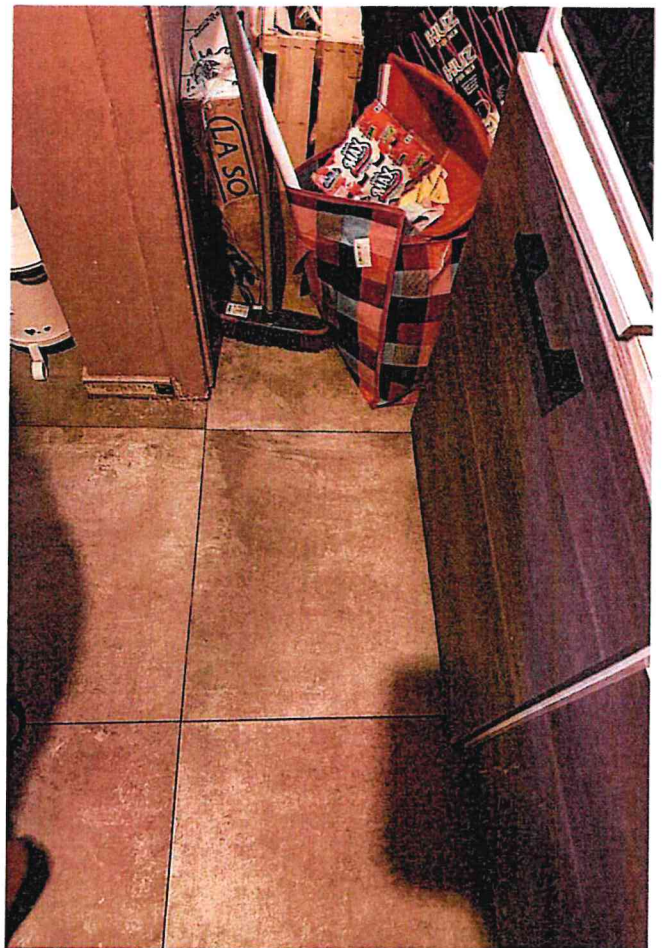
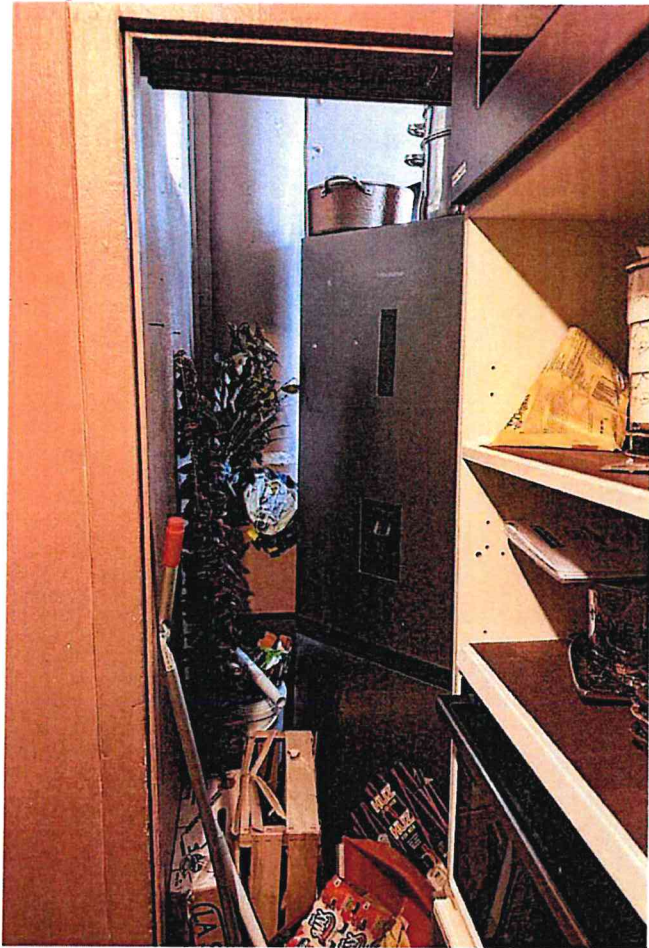








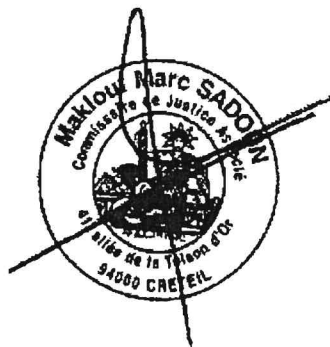






=====

**TELES SONT LES CONSTATATIONS POUR LESQUELLES J'AI FAIT ET  
DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION, AUQUEL J'AI  
ANNEXE LES PHOTOGRAPHIES PRISES PAR MES SOINS LORS DE CES  
OPERATIONS, LE TOUT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



**Maître Maklout Marc SADOUN  
Commissaire de Justice Associé**