

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX  
ET LE DIX-NEUF JANVIER**

**A LA REQUETE DU :**

██████████, Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable inscrite au RCS de NANTERRE sous le n°349 974 931, dont le siège social est situé 12 Boulevard Pesaro – CS 10002 – 92024 NANTERRE Cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat plaidant Maître Justin BEREST, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 18 rue la Boétie 75008 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 mon ministère en date du 27 novembre 2025

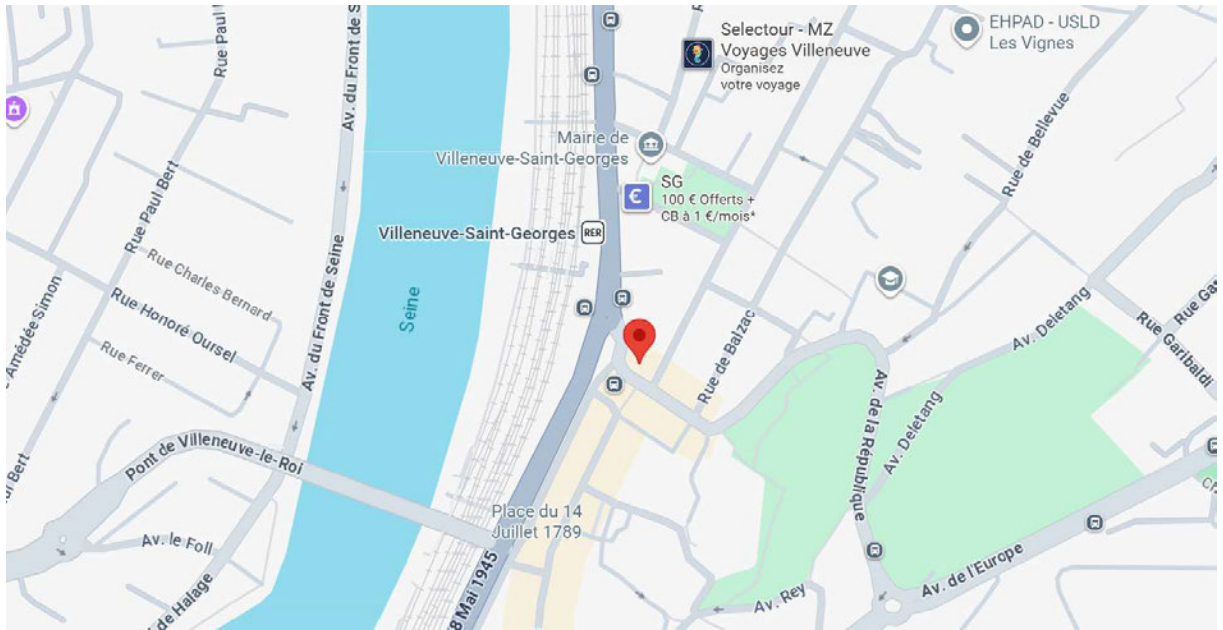
Et consécutivement à quatre précédents transports sur place, dont un dernier le jeudi 15 janvier 2026 à 18h45, au cours duquel j'ai pu prendre attache avec l'un des occupants des lots objets de la présente procédure, ██████████ avec lequel j'ai convenir d'un rendez-vous de réalisation d'un procès-verbal de description desdits lots,

**Je, Maître** ██████████, Commissaire de Justice associé,  
Au sein de l'Office de Commissaire de Justice dont est titulaire la SELAS 5<sup>ème</sup> ACTE JUSTICE, à la résidence de NOGENT-SUR-MARNE (94130) 6 bis, rue Pasteur, **soussigné**

Me suis rendu ce jour, **lundi 19 janvier 2026 à 15h00**, à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) 8, place Pierre Semard

Assisté de ██████████ ██████████ ██████████, société ██████████ ██████████, diagnostiqueur

En vue de procéder à la description de divers biens et droits immobiliers appartenant à la [REDACTED]



Me trouvant sur le palier au-devant de la porte palière de l'appartement objet des présentes constatations, je rencontre un homme à qui je me présente en lui exposant précisément ma qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Celui-ci me déclare être [REDACTED], représentant de [REDACTED], occupant de l'appartement et rencontré au cours de mon précédent passage sur place le 15 janvier 2026, qui l'a mandaté en vue de me donner accès au logement pour que je puisse procéder aux opérations de description.

Muni des clés des deux verrous équipant la porte palière, Monsieur [REDACTED] donne accès à l'appartement.

### **CONSTATATIONS RELATIVES AU LOT N°18**

L'appartement est situé au quatrième étage de l'immeuble, porte-face gauche.

#### **Accès**

On y accède au moyen d'une porte palière en bois à simple battant, à ouverture « à la française », en mauvais état, et munie de deux serrures.

Je constate la présence d'un jeu prononcé de cette porte lorsque celle-ci se trouve en position fermée.

*(Photographie n° 1 à 4)*

#### **Séjour**

Après avoir franchi cette porte, on accède à un séjour dont le sol est revêtu d'un parquet flottant en état d'usage.

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

Ce séjour s'ouvre sur un coin cuisine dont le sol est revêtu d'un carrelage de couleur blanche en état d'usage. L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bois à double battant à ouverture « à la française », équipée de vitrages doubles clairs et transparents. L'ensemble est en état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond qui fonctionne.

### **Chambre**

A gauche du séjour se trouve une chambre dont le sol est revêtu d'un linoleum en bon état.

Les murs toutes faces confondues sont revêtus d'un entoilage de fibre de verre recouvert d'une peinture de couleur claire en état d'usage. Je relève la présence de traces d'humidité et d'infiltration sur le mur situé à l'arrière du placard situé à gauche de la fenêtre.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre en bois à double battant, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme correctement. Les vitrages doubles clairs et transparents sont en état d'usage. On accède à cette chambre au moyen d'une porte en bois à simple battant, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme sans difficulté.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule.

Cette chambre est équipée d'un radiateur de chauffage électrique qui fonctionne.

*(Photographie n° 5 à 7)*

### **Salle d'eau**

Immédiatement à gauche de la porte palière se trouve une salle d'eau accessible au moyen d'une porte en bois à simple battant, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme correctement.

Le sol de cet espace, ainsi que les murs de celui-ci sont revêtus d'un carrelage de couleur claire en état d'usage bien que noirci par endroits.

Cet espace est équipé d'une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale qui fonctionne, d'un lavabo sur colonne et d'une cabine de douche.

Au plafond la peinture de couleur blanche est à l'état moyen et présente de multiples écailllements notamment à l'aplomb de la cabine de douche. L'éclairage artificiel est assuré par une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond. Je constate par ailleurs la présence dans cette pièce d'un ballon d'eau chaude sanitaire.

### **Conditions d'occupation de l'appartement**

Au cours de mon passage sur place du 15 janvier 2026, l'occupant des lieux, Monsieur [REDACTED] m'a déclaré occuper les lieux en compagnie [REDACTED], sans toutefois être en mesure de me préciser les conditions d'occupation de cet appartement ou de m'indiquer si les occupants sont titulaires d'un contrat de location.

*(Photographie n° 8 à 17)*

Monsieur [REDACTED] me déclare à son tour que le logement est occupé par Monsieur [REDACTED] et [REDACTED], sans pouvoir m'apporter d'autres précisions.

Mes constatations dans l'appartement étant terminées, Monsieur [REDACTED] a procédé à la fermeture de la porte palière au moyen des clés en sa possession.

### **CONSTATATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble s'étire sur cinq étages. Il est situé dans le centre-ville de 19 Saint-Georges, à l'entrée de la rue de Paris, artère commerçante principale de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES.

La gare RER D de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, depuis laquelle la GARE DE LYON peut être rejointe en 15 minutes, se situe à quelques dizaines de mètres seulement.

L'immeuble est situé au pied de la route nationale 6 permettant de rejoindre l'Autoroute A4 en quelques minutes.

L'immeuble est composé de façades en pierre en mauvais état. Je constate la présence de filets de protection apposés sur les façades.

L'immeuble est équipé d'un interphone.

L'immeuble est parcouru par un escalier composé de marches et contre-marches en bois.

Les murs des parties communes sont revêtus d'un entoilage de fibre de verre recouvert d'une peinture de couleur claire d'aspect défraîchi et présentant de multiples écailllements.

Sur le palier du cinquième étage, se trouve une verrière dont les vitrages sont fissurés. Je constate par ailleurs que de multiples traces de frottement sont visibles sur les murs dans les parties communes de l'immeuble.

J'observe en outre l'existence de dégradations des coffres de gaines techniques par endroits. Le palier intermédiaire situé au pied de l'escalier est fortement dégradé. L'accès à l'immeuble est protégé par une porte pourvue d'un système d'ouverture par digicode.

### **Syndic de copropriété**

Sur place, je constate sur l'une des portes d'accès au palier du rez-de-chaussée, la présence d'une affichette émanant de Maître [REDACTED], informant les copropriétaires et occupants de l'immeuble de sa qualité d'administrateur provisoire dudit immeuble. Ce courrier est daté du 24 octobre 2025.

*(Photographie n° 18 à 42)*

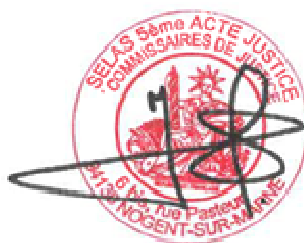
Mes constatations étant terminées, je me suis retiré.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **42** 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 CONSTAT SUR CINQ PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Maître [REDACTED]**  
**Commissaire de Justice**



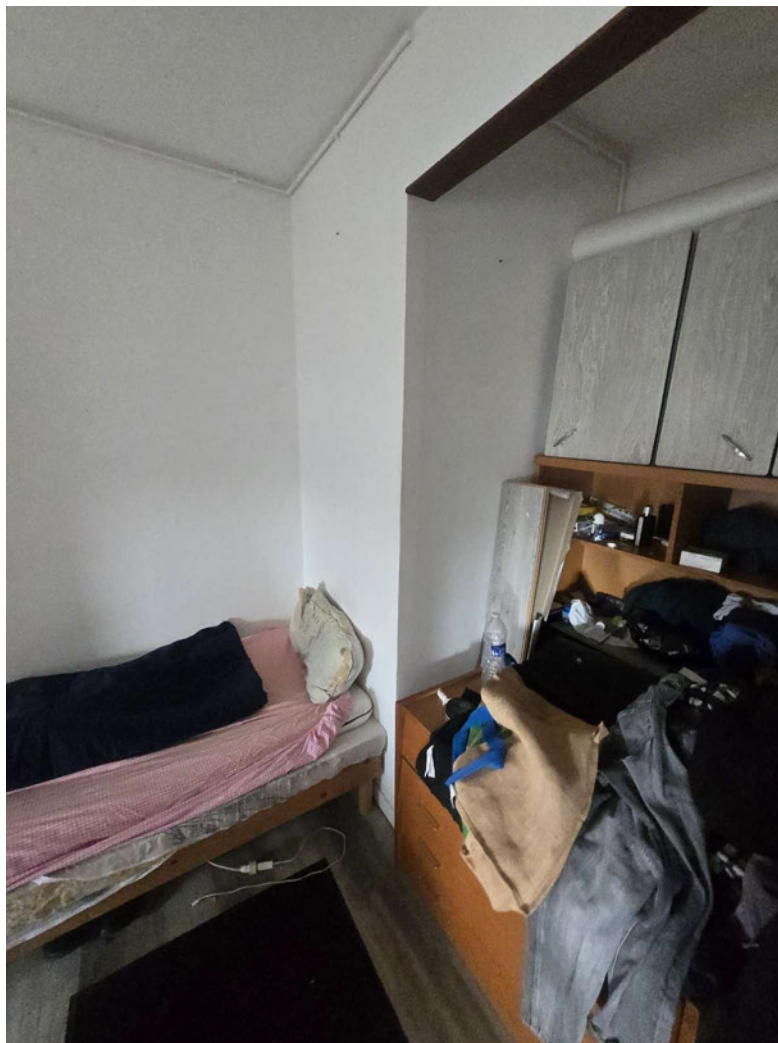
**5ème ACTE JUSTICE**  
Commissaires de Justice  
6 bis, rue Pasteur  
94732 NOGENT-SUR-MARNE  
Ligne constats : 06.84.97.79.69  
Tél : 01.43.24.77.05  
Mail : [etude@huissiernogent.fr](mailto:etude@huissiernogent.fr)



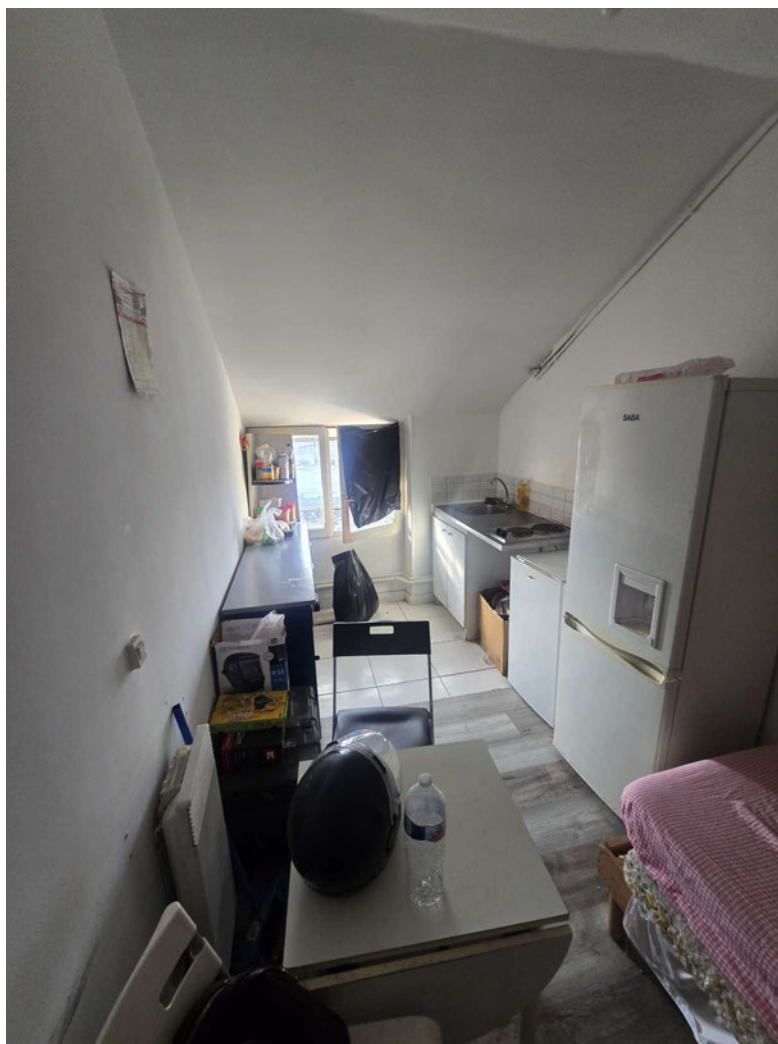
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°01.jpg



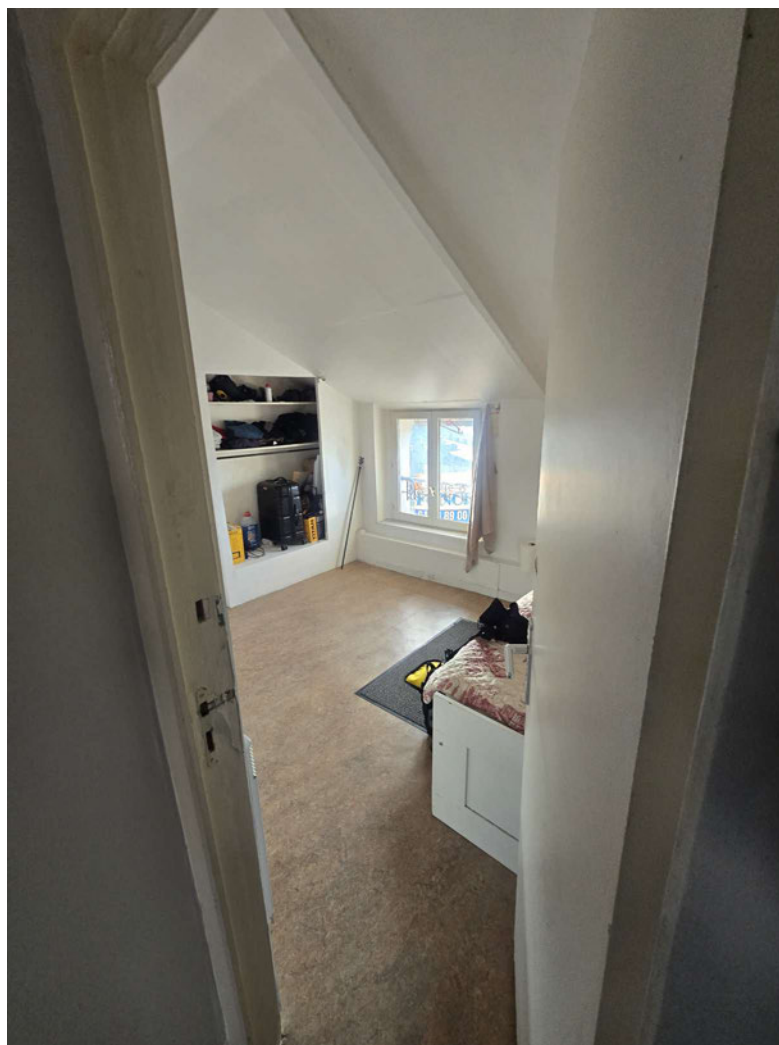
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°02.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°03.jpg



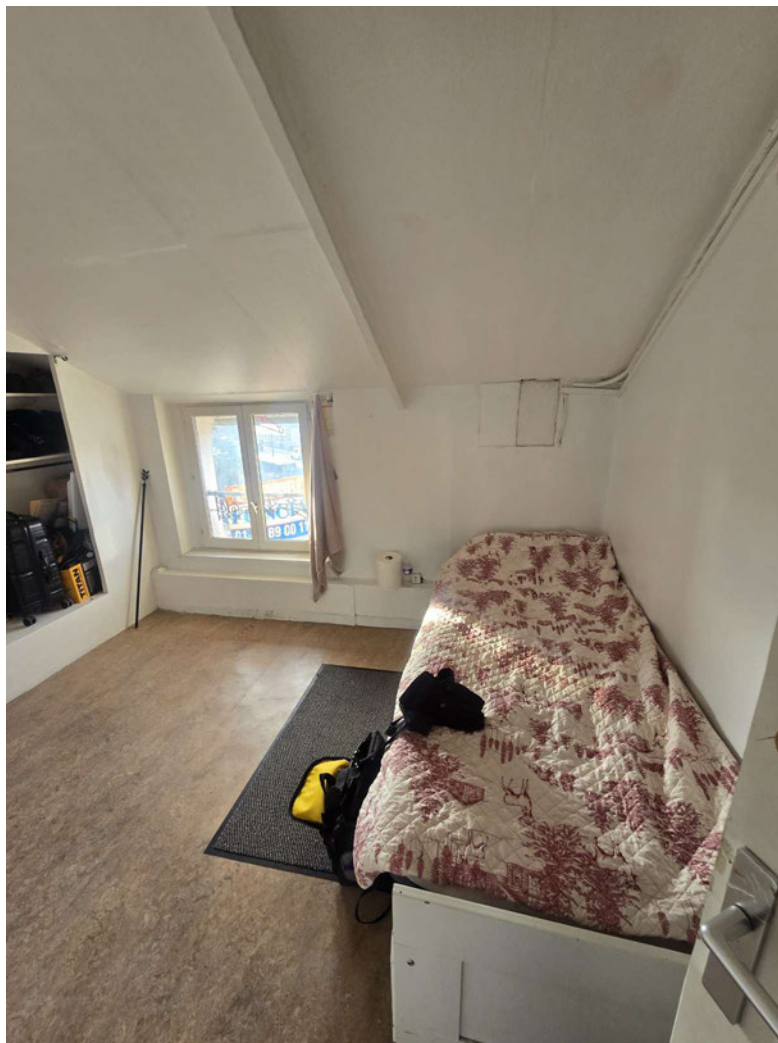
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°04.jpg



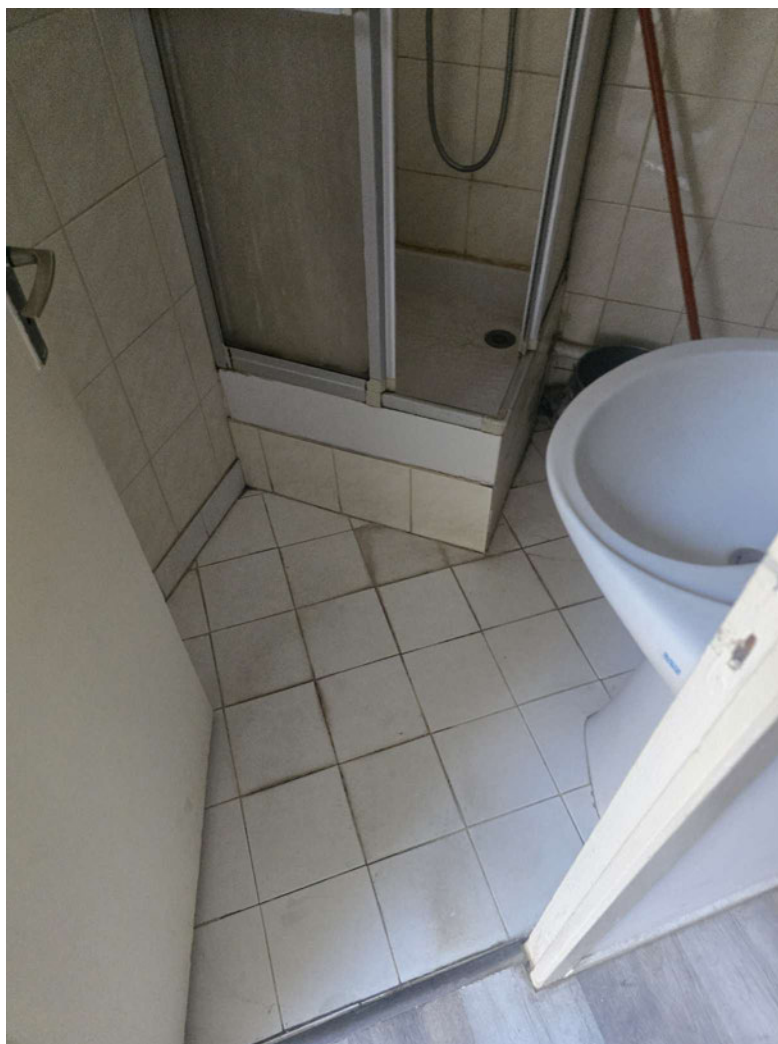
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°05.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°06.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°07.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°08.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°09.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°10.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°11.jpg



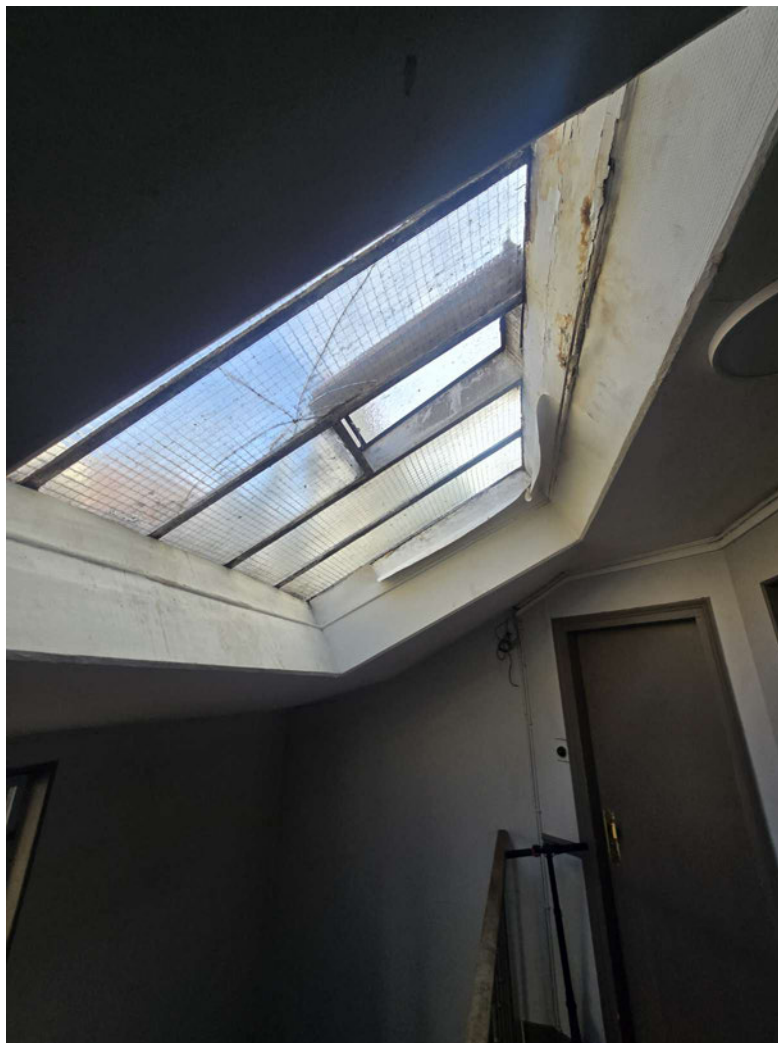
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°12.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°13.jpg



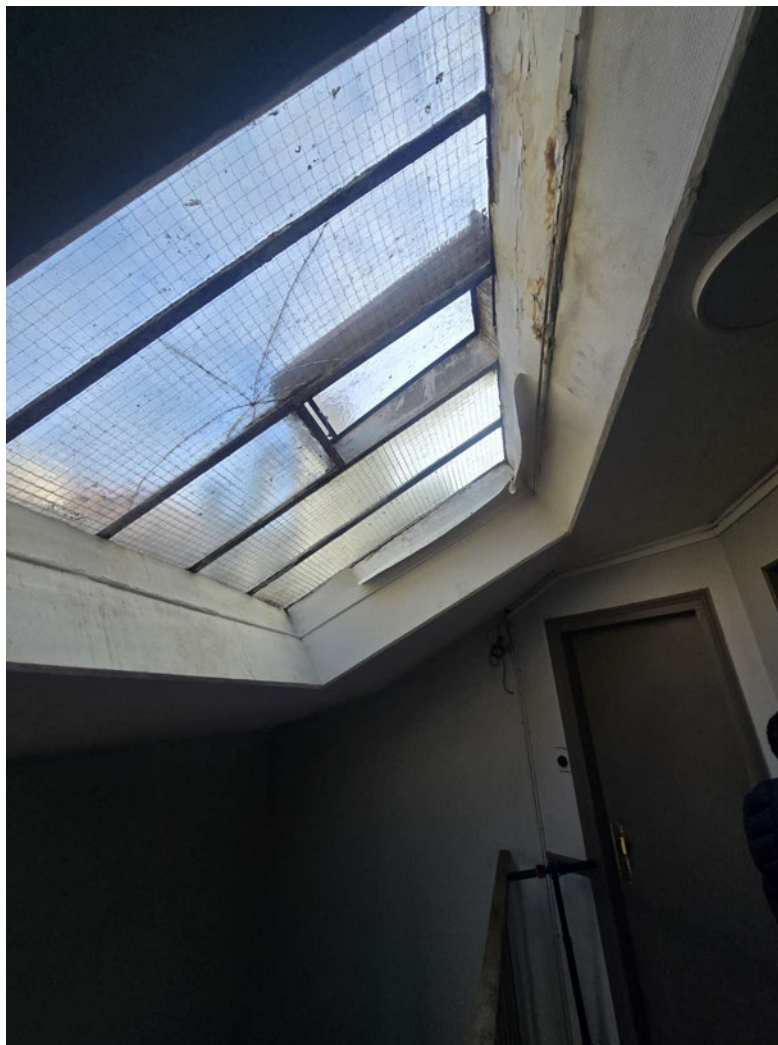
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°14.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°15.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°16.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°17.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°18.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°19.jpg



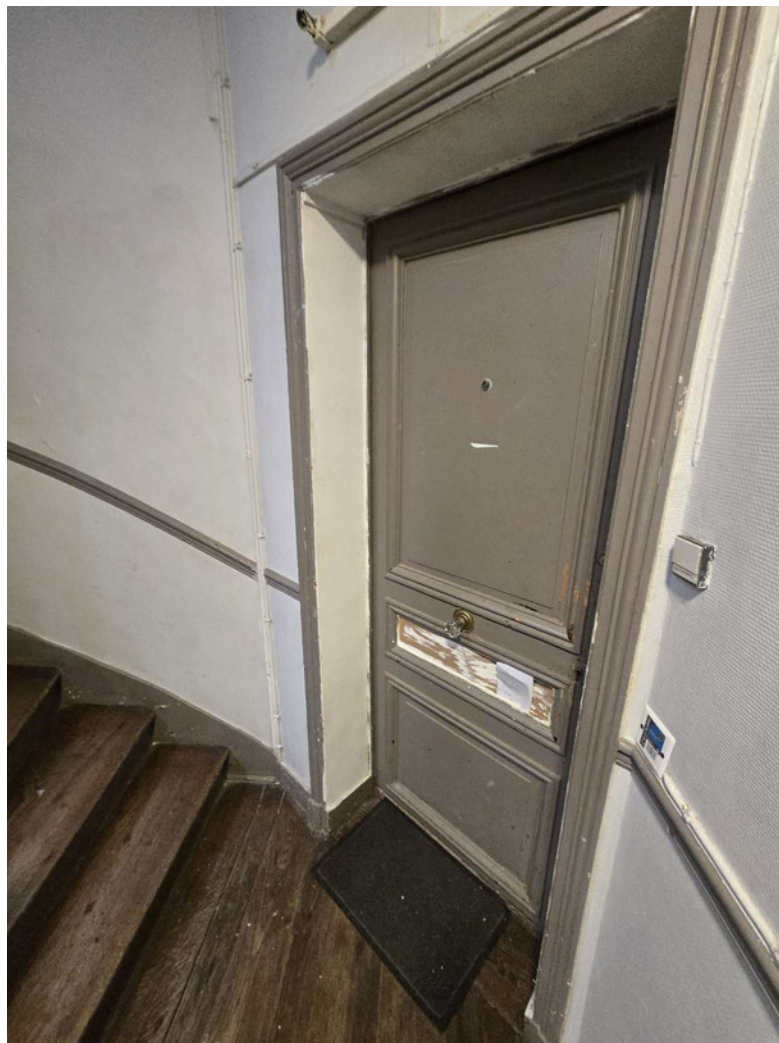
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°20.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°21.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°22.jpg



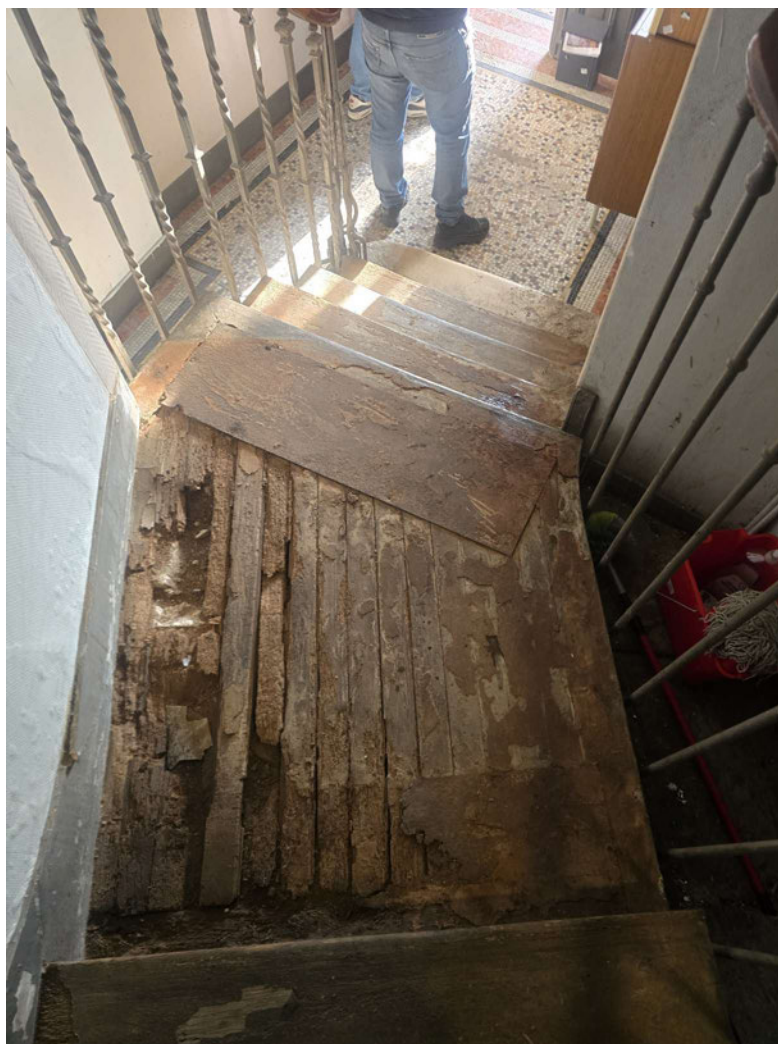
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°23.jpg



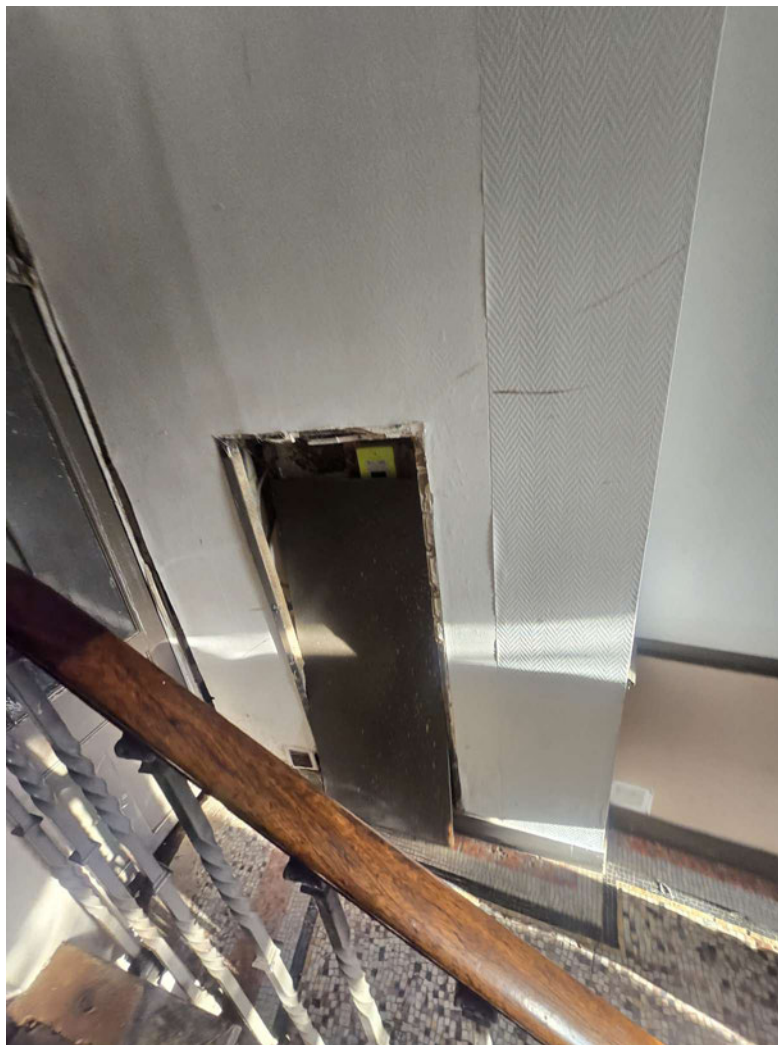
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°24.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°25.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°26.jpg



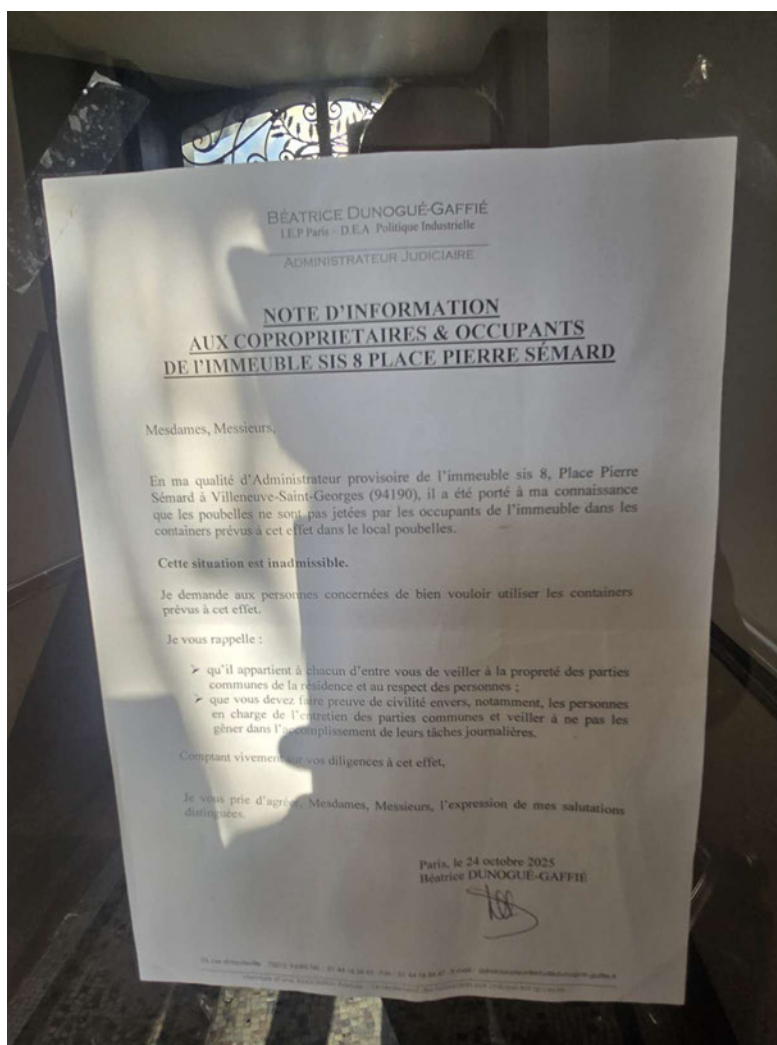
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°27.jpg



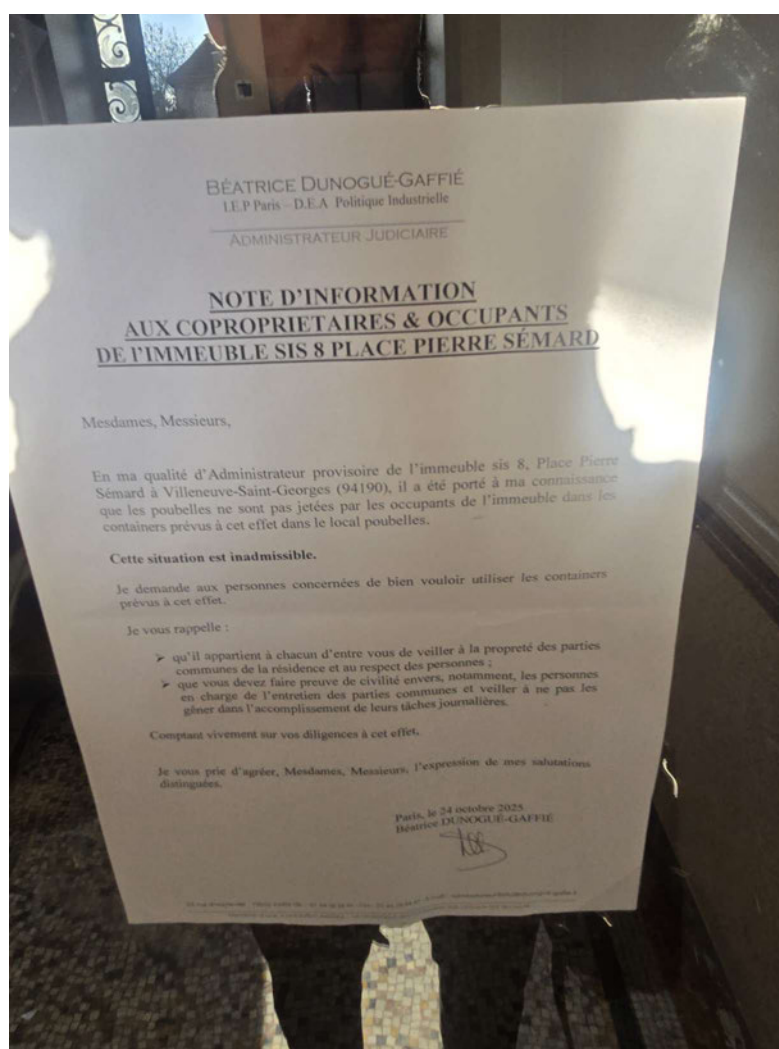
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°28.jpg



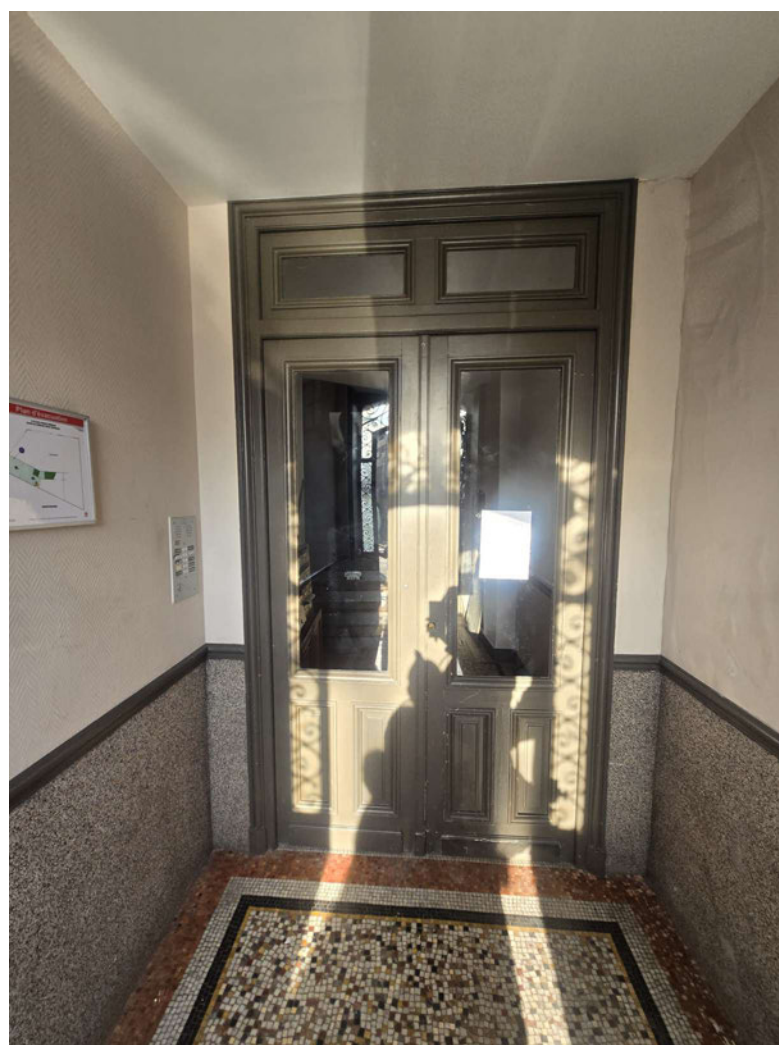
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°29.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°30.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°31.jpg



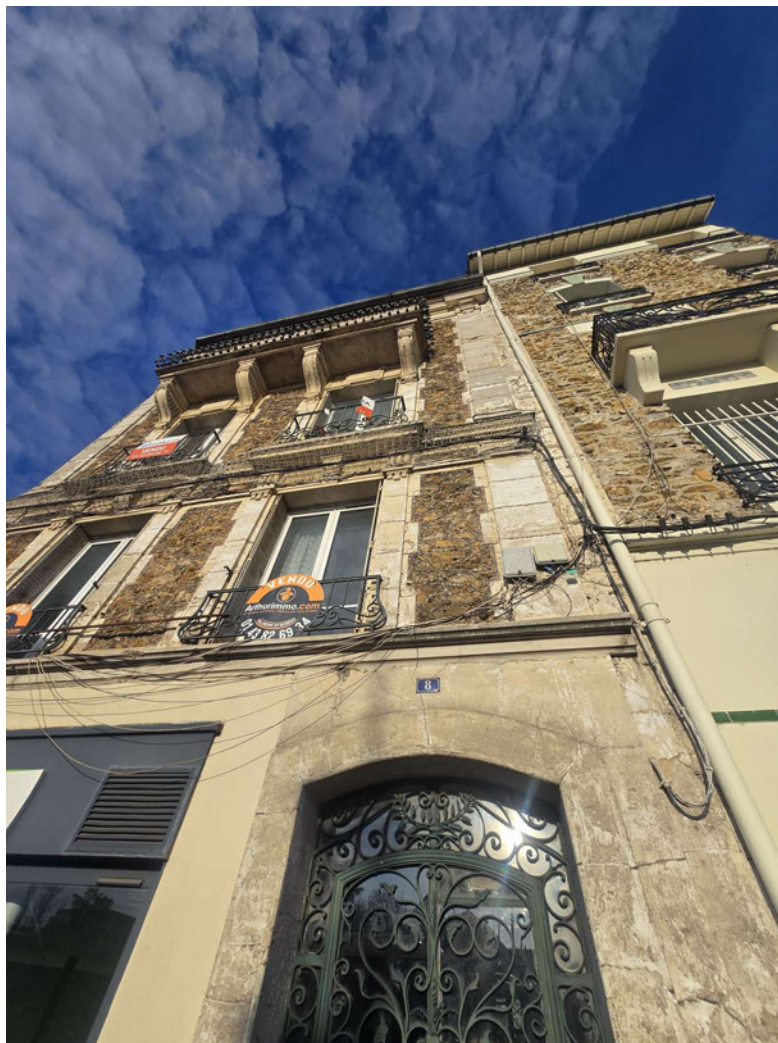
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°32.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°33.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°34.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°35.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°36.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°37.jpg



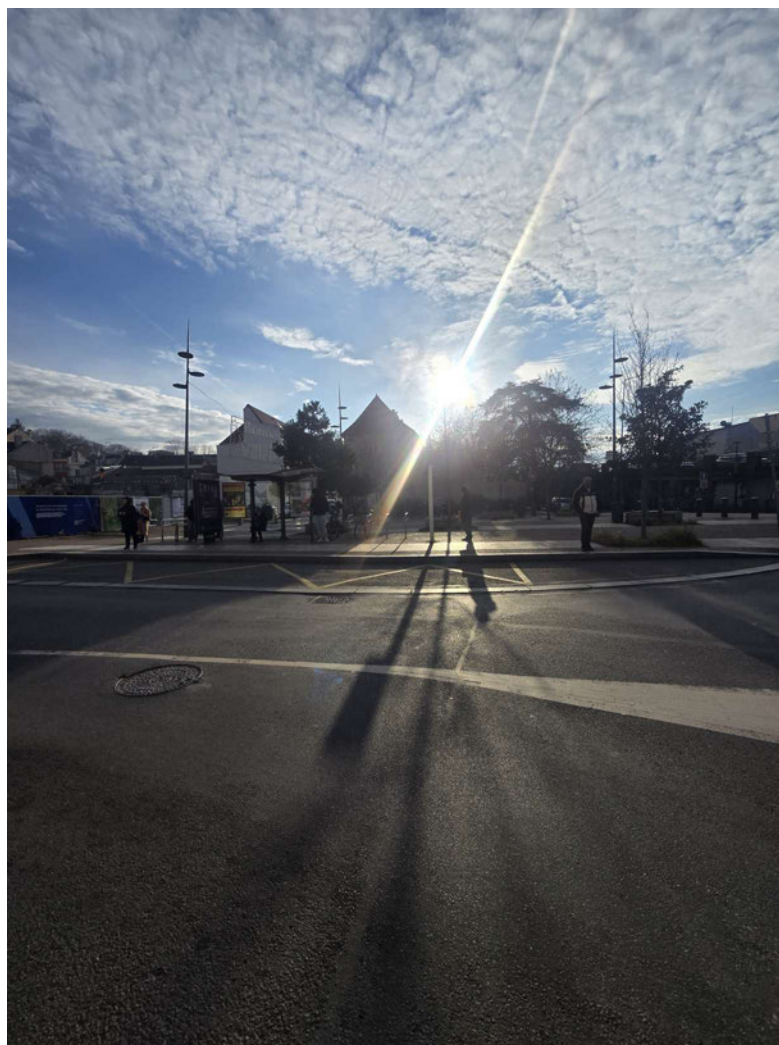
5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°38.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°39.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°40.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°41.jpg



5EME ACTE JUSTICE - Photographie n°42.jpg