



SECOND
ORIGINAL

12502033

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
ET LE ONZE MARS**

A LA REQUETE DU :

CRÉDIT COOPÉRATIF, 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 plaident **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 du ministère de Maître Mohand AMROUCHE en date du 27 novembre 2025

Agissant en vertu d'une requête afin d'ouverture des portes d'un immeuble saisi occupé par un tiers en date du 26/01/2026 et d'une ordonnance rendue par le JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL le 28/01/2026, permettant le procès-verbal de description d'un bien saisi occupé et porteuse de la Minute

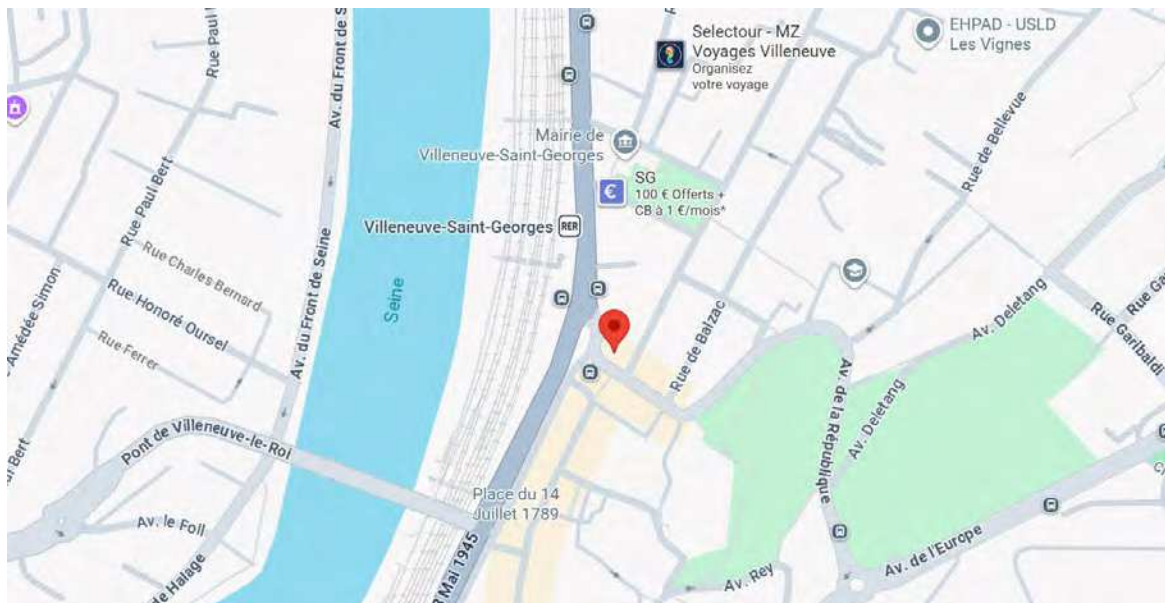
Consécutivement à un précédent transport sur les lieux en date du 04 mars 2026 à 10 heures, au cours duquel j'avais sursis à mes opérations, mon mandant m'ayant confirmé la consistance des lots saisis eu égard à la configuration actuelle des lieux

Je, Mélissa DA SILVA, Commissaire de Justice salariée,
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,
soussignée

Me suis rendue ce jour, **mercredi 11 mars 2026**, à VILLENEUVE SAINT GEORGES, 8 place Pierre Sémard où étant à 14 heures 30

Assistée de :

- **Monsieur Rui RI BEI RO**, société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur
- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, serrurier



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

Sur place, et en présence des personnes susnommées, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

CONSTATATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, bâti sur cinq étages, est situé dans le centre-ville de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, face à la gare desservant le RER D permettant de rejoindre le centre de Paris via la GARE DE LYON en une quinzaine de minutes.

L'immeuble est placé face à la rue de Paris, artère commerçante principale de la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et 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 avec filets de protection apposés sur les façades.

L'entrée dispose d'une platine de code permettant d'accéder à un sas lequel est protégé par un interphone.

L'immeuble est parcouru par un escalier composé de marches et contre-marches en bois. Les premières marches sont en mauvais état, présentant des manques et zones d'effondrement.

Les murs des parties communes sont revêtus d'un entoilage de fibre de verre recouvert d'une peinture en cours de réfection au sein du rez-de-chaussée et en direction du premier étage uniquement.

J'observe en outre l'existence de dégradations des placards techniques, notamment en direction de la courette intérieure dont la porte d'accès a été retirée.

(Photographies n°1 à 7 puis de 53 à 55)

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 Béatrice DUNOGUE-GAFFIE, 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°8)

CONSTATATIONS RELATIVES AU LOT N°13

Le lot n°13 correspond à l'appartement situé au deuxième étage porte gauche.

Après avoir frappé à plusieurs reprises à la porte palière de l'appartement, je constate que personne ne répond à mes appels répétés.

En conséquence, j'ai demandé au serrurier qui m'assistait de bien vouloir procéder à l'ouverture de la porte palière.

Après ouverture, je constate que l'appartement est meublé, et garni de nombreux effets personnels.

Accès

La porte palière est en bois à simple battant, à ouverture « à la française », en mauvais état, et munie de deux serrures.

Le bois apparaît épaupré et la peinture s'est écaillée au centre du battant.

Après avoir franchi cette porte, j'accède à un dégagement encombré au sol duquel se trouve un parquet dont la vitrification est hors d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture défraîchie et des écaillures sont présentes au plafond.

A gauche se trouve un bâti dépourvu de porte, au-dessus duquel se trouve une ouverture traversée par un conduit de ventilation sans cache.

A droite existe un **dégagement** entièrement rempli de multiples effets entreposés de manière anarchiques et impraticables.

Ce dégagement est accessible par une porte en bois dont la peinture est hors d'usage.

A l'intérieur se trouve, à droite, le tableau électrique, un compteur LINKY, et un vasistas donnant sur le palier commun de l'immeuble.

Puis, j'accède à la pièce de vie situé à gauche en entrant dans l'appartement.

(Photographies n°8 à 12)

Séjour avec coin cuisine

Le sol est revêtu d'un parquet flottant côté séjour et d'un linoléum côté cuisine, le tout 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.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte fenêtre en bois à double battant à ouverture « à la française », équipée de vitrages simples et clairs, anciens.

Les deux espaces sont séparés par un mince panneau de bois, partiel et d'installation précaire.

Le séjour dispose d'un radiateur de chauffage électrique d'appoint non testé.

(Photographies n°13 à 15 puis de 17 à 18)

Chambre

A droite du séjour se trouve une chambre dont le sol est revêtu d'un parquet très fortement tuilé, difficilement praticable. Un fort affaissement est présent face à la porte fenêtre.

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 en cueillie du mur de face et en plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une porte fenêtre en bois à double battant, à ouverture « à la française » avec simples vitrages clairs et transparents sont en état d'usage.

Cette chambre est équipée d'un radiateur de chauffage électrique d'appoint non testé.

(Photographies n°19 à 25)

Salle d'eau

A gauche du coin cuisine se trouve une salle d'eau accessible au moyen d'une porte en bois à simple battant, à ouverture « à la française ».

Le sol de cet espace est revêtu d'un revêtement linoléum en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un entoilage lui-même couvert d'une peinture blanche tâchée. A l'aplomb du meuble vasque se trouve en plafond et en retombée une multitudes de taches noires.

Cet espace est équipé d'une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale qui fonctionne, d'un meuble vasque suspendu, d'un meuble partiellement peint et d'une cabine de douche.

La cabine comprend un bac aux joints altérés. La trappe de visite manque. La faïence de la cabine est en mauvais état et les joints ont fortement noirci. En plafond, la peinture est boursouflée et parcourue d'auréoles brunâtres.

(Photographies n°28 à 30)

Puis, retournant à l'entrée de l'appartement, se trouve côté face une porte verrouillée, fermée par deux verrous, et dont l'accès est entravé par la présence de matériel de sport et d'effets personnels dont vêtements.

Après avoir frappé à la porte à plusieurs reprises, personne ne vient à ma rencontre.

J'ai alors demandé au serrurier qui m'assistait de bien vouloir procéder à l'ouverture de la porte.

L'ouverture de celle-ci débouche sur un second appartement dépendant du premier, manifestement inoccupé et objet de travaux de rénovation inachevés.

Accès

On y accède au moyen d'une porte à simple battant, à ouverture « à la française », couverte d'une peinture écaillée et munie de deux serrures. La porte frotte au sol et ne peut s'ouvrir intégralement.

Celle-ci débouche sur un dégagement à usage d'entrée dont le sol est couvert de lames PVC couvertes de fientes, résidus blanchâtres et dépôts.

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 parcourues de fissurations, d'écaillures et de boursouflures.

Au-dessus du bâti menant à la pièce de vie se trouve une sortie de câbles électriques.

(Photographies n°16 et de 31 à 34)

Sanitaires

Face à l'entrée se trouve une pièce à usage de sanitaires au sol de laquelle se trouve un revêtement linoléum tâché.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanc cassé en partie gauche et blanche en partie droite. Au côté gauche existe des écaillures et traces d'usures prononcées. Au côté droit, la peinture n'est pas achevée.

La peinture du plafond présente des fissurations et cloques.

Cet espace est équipé d'une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale non testée, d'un meuble vasque suspendu, et d'un miroir avec tablette en état d'usage.

Du matériel de chantier se trouve entreposé à droite du meuble.

(Photographies n°35 à 39)

Séjour

Le séjour, situé à droite de l'entrée, comprend un parquet flottant en état d'usage. De nombreux débris, matériaux, matériel de chantier, déchets et fientes recouvrent le sol.

Les murs sont revêtus d'une peinture présentant des traces de salissures notamment marquées en pan de mur gauche.

Les corniches et plafond sont revêtus d'une peinture blanche en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte fenêtre en bois à double battant à ouverture « à la française », équipée de vitrages simples et clairs, anciens.

(Photographies n°40 à 43)

Chambre

A droite du séjour se trouve une chambre dont le sol d'un parquet flottant identique au séjour précité.

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

La peinture en plafond laisse apparaître une boursouflure en approche du mur de droite.

L'éclairage naturel est assuré par une porte fenêtre en bois à double battant, à ouverture « à la française » avec simples vitrages clairs et transparents sont en état d'usage.

Contre le mur de face se trouve une cheminée ancienne sans insert.

En partie droite existe un bâti sans porte et sans issue : l'espace est ici cloisonné.

(Photographies n°44 à 47)

Cuisine

La cuisine se trouve à gauche de la pièce de vie.

Elle comprend au sol un carrelage très encrassé, noirci de crasse.

Les murs sont revêtus d'une peinture altérée. De nombreuses boursouflures sont visibles en plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une porte fenêtre en bois à double battant, à ouverture « à la française » avec simples vitrages clairs et transparents. La crémone est ici cassée empêchant la fermeture de la fenêtre.

Le mobilier se compose ici d'un plan de travail hors d'usage et affaissé côté plaque de cuisson et de deux meubles suspendus en état d'usage.

Les meubles et surface sont ici souillés, couverts de fientes.

(Photographies n°48 à 52)

CONDI TI ONS D'OCCUPATI ON

Au sein du premier espace de vie se trouve un ensemble de documents personnels au [REDACTED].

LOT N°20 - CAVE

En l'absence de plans malgré la demande formée auprès de Maître Béatrice DUNOGUE-GAFFIE, administrateur provisoire de l'immeuble, la cave constituant le lot n°20 n'a pu être identifiée.

Mes constatations étant terminées, Monsieur RIBEIRO ayant achevé ses opérations, je me suis retirée après avoir fait procéder à la fermeture de la porte palière.

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

Maître Mélissa DA SILVA
Commissaire de Justice



SELAS 5ème ACTE JUSTICE

Commissaire de Justice associé

6 Bis Rue Pasteur

94732 NOGENT-SUR-MARNE

Ligne constats : 06.84.97.79.69

Tél : 01.43.24.77.00

Mail : etude@huissiernogent.fr



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°1



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°2



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°3



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°4



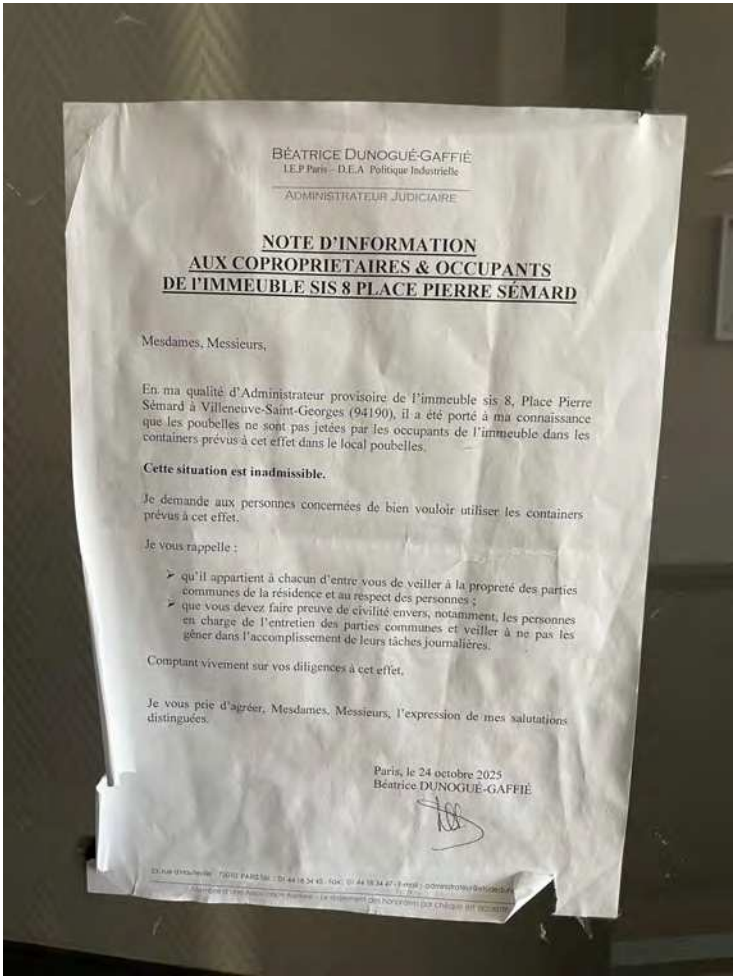
SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°5



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°6



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°7



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°8



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°9



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°10



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°11



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°12



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°13



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°14



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°15



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°16



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°17



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°18



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°19



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°20



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°21



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°22



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°23



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°24



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°25



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°26



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°27



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°28



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°29



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°30



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°31



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°32



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°33



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°34



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°35



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°36



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°37



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°38



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°39



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°40



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°41



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°42



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°43



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°44



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°45



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°46



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°47



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°48



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°49



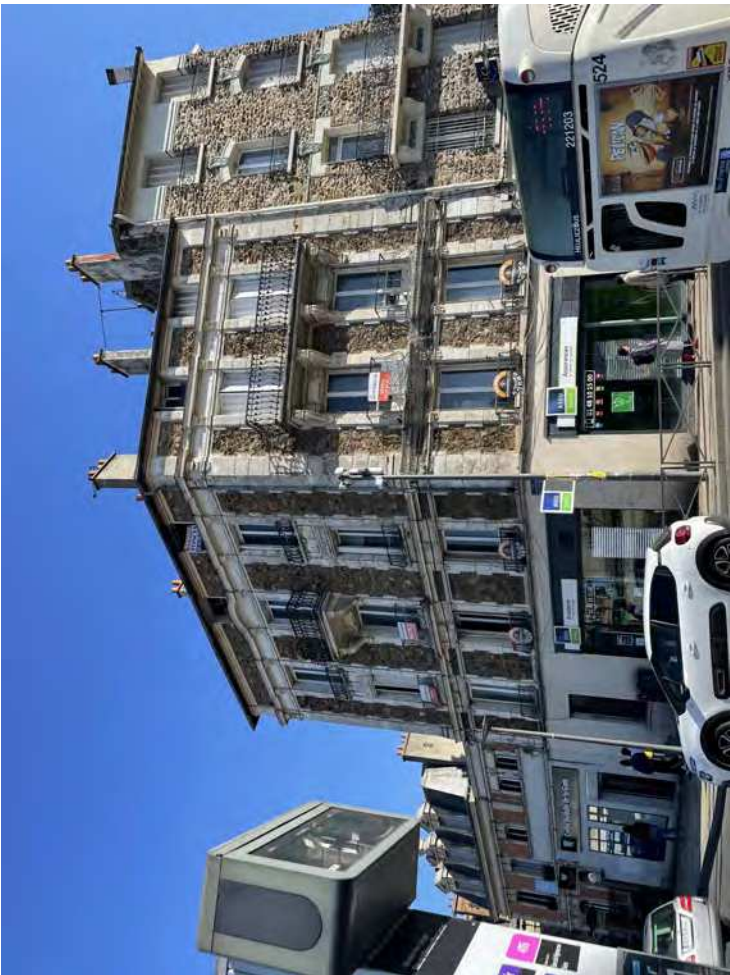
SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°50



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°51



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°52



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°53



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°54



SELAS 5ème ACTE JUSTICE - photographie n°55