# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT ET UN AVRIL DE 13H00 A 14H15**

**À la requête de :**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 18, avenue Jean Jaurès, 94200 Ivry-sur-Seine, représenté par son syndic, le cabinet [redacted] société par actions simplifiée unipersonnelle, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS) de Créteil sous le numéro [redacted] ayant son siège social 33, avenue Anatole France, 94400 Vitry-sur-Seine, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

**Ayant pour avocat constitué :**

**Maître Laurine SALOMONI**, Avocat au Barreau du Val-de-Marne au sein du Cabinet FRICAUDET LARROUMET SALOMONI - 2bis, rue des deux communes, 94300 Vincennes.

**Ayant pour avocat plaidant :**

**Maître Adèle ORZONI**, Avocat Associé au sein du cabinet BJA – 40, Boulevard Malesherbes, 75008 PARIS

**Agissant en vertu de :**

- Un jugement du 31 octobre 2024 de la chambre de proximité d'Ivry-sur-Seine dont il n'a pas été interjeté appel,
- Un jugement du 29 août 2025 du Juge des Contentieux et de la protection d'Ivry-sur-Seine,
- Un procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 16 octobre 2025,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 17 mars 2026, portant sur les lots suivants :

EXPEDITION

Au sein d'un immeuble sis 18, avenue Jean Jaurès, 94200 Ivry-sur-Seine, composé comme suit :

- **Lot numéro 12** : au rez-de-chaussée du bâtiment A ; une boutique avec arrière-boutique adjacente située entre le lot numéro 11 et le hall d'entrée,
- **Lot numéro 3** : au sous-sol du bâtiment A ; une cave portant le numéro 3 du plan,
- **Lot numéro 22** : dans le bâtiment B première porte à gauche ; un débarras,
- **Lot numéro 23** : dans le bâtiment B deuxième porte à gauche ; un box,
- **Lot numéro 24** : dans le bâtiment B, troisième porte à gauche ; un box,
- **Lot numéro 11** : dans le bâtiment A au rez-de-chaussée ; une boutique avec arrière-boutique située derrière avec cabinet de toilette et accès dans le hall d'entrée par une porte située au pied de l'escalier, accès également depuis la cour par l'arrière-boutique,
- **Lot numéro 2** : au sous-sol du bâtiment A ; une cave portant le numéro 2,
- **Lot numéro 21** : dans la cour ; un emplacement situé derrière le lot 11 entre le bâtiment A et le bâtiment B,
- **Lot numéro 25** : dans le bâtiment B, quatrième porte à gauche ; un box
- **Lot numéro 26** : dans le bâtiment B, cinquième porte à gauche ; un box.

**Et opposant la requérante à :**

**À l'encontre de :**

**Monsieur** [redacted] né à Djerba (Tunisie) le 20 juin 1971, de nationalité tunisienne, marié à Madame [redacted] sans contrat à Djerba (Tunisie) le 19 juillet 1996, demeurant à Ivry-sur-Seine (94) 18, avenue Jean Jaurès

**Madame** [redacted] épouse EL GOUHL, née à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) le 18 janvier 1978, de nationalité française, mariée à

EXPEDITION

Monsieur [redacted] demeurant à Ivry-sur-Seine (94) 18 avenue Jean Jaurès.

C'est pourquoi,

Déférant à la réquisition qui précède,

***Je, Christine LOUVION, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP LPF & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, demeurant 7, rue Saint-Anastase à 75003 Paris, soussignée,***

Me suis transportée ce jour, **MARDI VINGT ET UN AVRIL DEUX MILLE VINGT-SIX, à 13 heures 00** dans un immeuble 18, avenue Jean Jaurès, 94200 Ivry-sur-Seine.

Là étant, assistée de :

- **Monsieur Michael BEAUFILS**, serrurier,
- **Monsieur Jean-Louis CHIERE**, du cabinet PAILLARD, diagnostic et mesurage,
- **Monsieur Alexis BAUGIN**, témoin,
- **Monsieur Denis BORLAT**, témoin,

J'ai constaté ce qui suit :

J'avais préalablement convoqué Monsieur et Madame [redacted] par lettres recommandées et par lettres simples, en date du 07 avril 2026, les informant de ma venue ce jour pour dresser le procès-verbal descriptif.

Nous nous sommes présentées ce jour devant la boutique qui est fermée.

Nous avons accédé aux locaux via le lot numéro 11 dont l'accès est situé sous l'escalier, sur le palier du rez-de-chaussée.

Nul n'a répondu à mes appels réitérés pour tous les lots.

Les portes ont été ouvertes de manière forcée ; les serrures ont été détruites, car fraisées ou tronçonnées.

Une voisine m'a indiqué que les locaux étaient inoccupés et que les box appartenant aux époux EL GHOUL transformés en logements sont actuellement également vides et inoccupés.

L'ensemble apparaît comme abandonné.

EXPEDITION

Les lieux sont dans un état de saleté repoussante. Ils sont également en désordre et encombrés.

Se sont présentés durant les opérations Monsieur [redacted] né le [redacted] et Monsieur [redacted] né le [redacted] qui se sont déclarés être respectivement le neveu et le fils des propriétaires.

Etant donné leurs comportements menaçants, la force publique s'est déplacée pour me permettre de réaliser ma mission.

## CONSTATATIONS

### Lots numéros 11 et 21

Ce lot a été séparé du lot numéro 12 (boutique) au moyen de simples planches que nous avons dévissées.

Tous les lots communiquent.

Les lots 11 et 21 se composent d'une grande pièce en contrebas avec une partie mezzanine, puis un espace véranda dans lequel se trouve un coin cuisine et une pièce d'eau avec une douche, une cuvette d'aisance et un lavabo.

Les murs lambrissés sont recouverts de peinture en mauvais état, poussiéreuse.

Le faux plafond est constitué de dalles en liège peintes poussiéreuses.

Le carrelage au sol est plutôt ancien.

Une porte coulissante vitrée dessert un coin cuisine donnant sur la cour.

L'éclairage naturel est assuré :

- par une fenêtre en PVC à double battant, double vitrage intact. La fenêtre est vétuste.
- par des panneaux en véranda en plexiglas très sales et anciens.

Le sol et une partie des murs sont doublés de carrelage.

Le reste des murs est recouvert de peinture plutôt défraîchie, ancienne et en mauvais état.

Les lieux sont alimentés en électricité, mais ne sont pas occupés.

La salle d'eau est accessible depuis la partie « cuisine » depuis une porte à panneaux moulurés peints en mauvais état.

EXPEDITION

Cette pièce aveugle est en très mauvais état, impactée par des marques d'infiltrations.

Le lave main, la cuvette WC et la cabine de douche ne sont pas utilisées car encombrés ou en mauvais état.

Cet appartement communique avec la boutique et l'arrière-boutique saisies également.

Les lots 2,3 (cave) et 22 (débarras) n'ont pu être visités.

Les personnes présentes ne détenant aucune clé ou ignorant les emplacements.

EXPEDITION

## Lot numéro 11 (illustrations)



1.

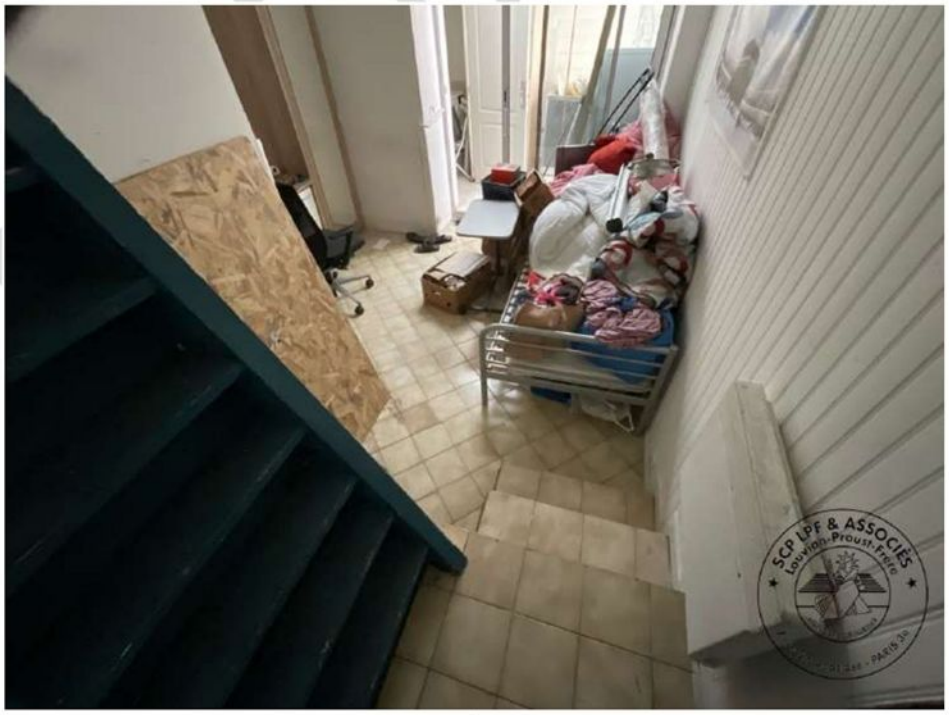


2.

## Lot numéro 11 (illustrations)



3.



4.

## Lot numéro 11 (illustrations)



5.



6.

## Lot numéro 11 (illustrations)



7.



8.

## Lot numéro 11 (illustrations)



9.



10.

## Lot numéro 11 (illustrations)



11.



12.

## Lot numéro 11 (illustrations)




13.



14.

## Lot numéro 11 (illustrations)



15.



16.

## Lot numéro 11 (illustrations)



17.



18.

## Lot numéro 11 (illustrations)




19.



20.

## Lot numéro 11 (illustrations)



21.



22.

## Lot numéro 11 (illustrations)



23.



24.

## Lot numéro 11 (illustrations)



25.

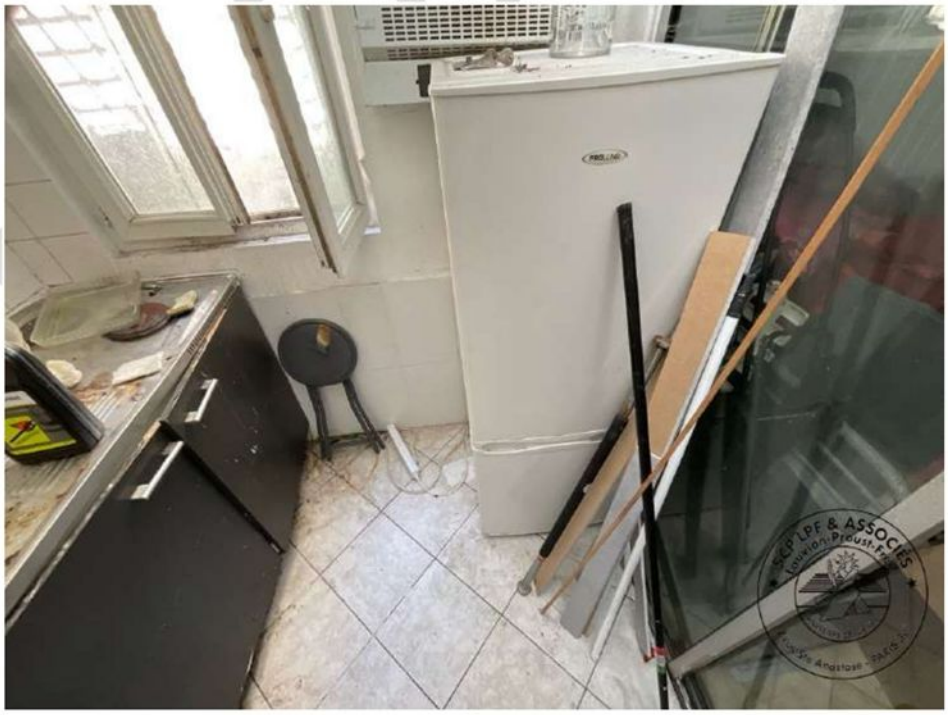



26.

## Lot numéro 11 (illustrations)



27.



28.

## Lot numéro 11 (illustrations)

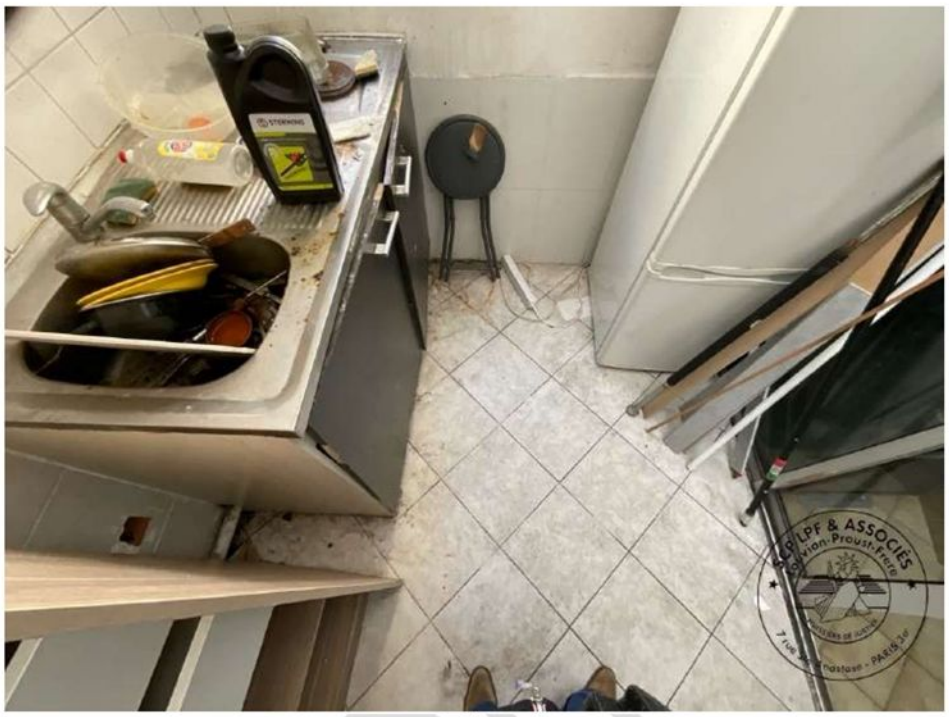


29.

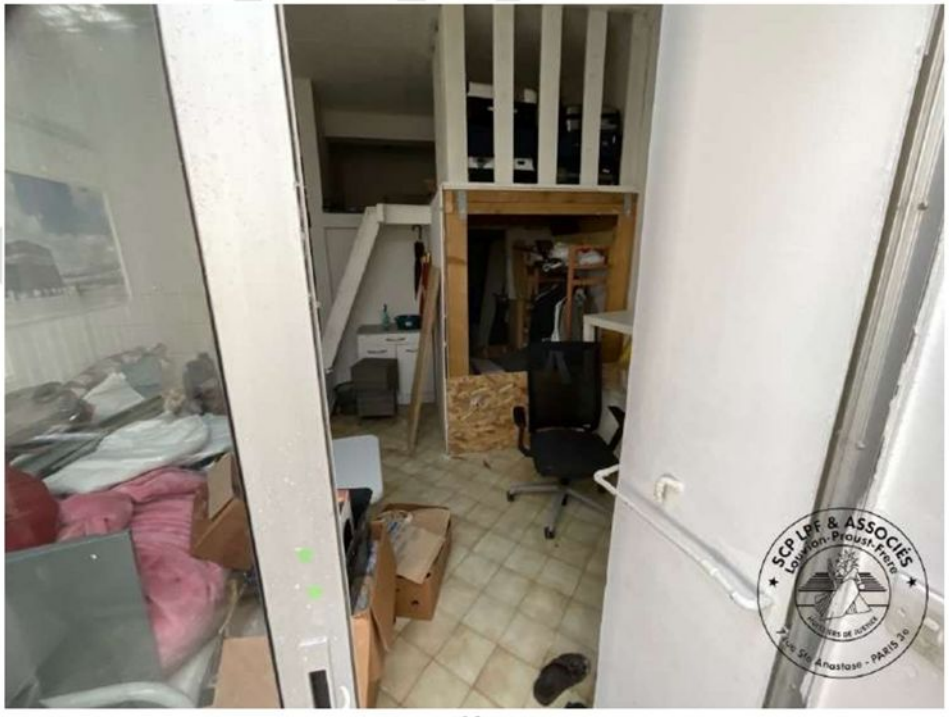


30.

## Lot numéro 11 (illustrations)



31.



32.

## Boutique et arrière-boutique ( lot 12)

On accède via un dégagement aux locaux décrits ci-après.

Il s'agit d'un couloir encaissé (sous mezzanine) où plafond, murs et sols sont vétustes en mauvais état.

*Les locaux se composent d'une arrière-boutique avec coin cuisine et salle de bain avec baignoire, w.c. et meuble-lavabo, d'une pièce aménagée en bureau donnant sur la rue avec accès indépendant, laquelle communique avec la boutique sur rue, enfin, une pièce sanitaire se trouve dans la boutique.*

**ARRIERE BOUTIQUE AVEUGLE**

Le sol dans l'arrière-boutique est revêtu de carrelage, en mauvais état

L'ensemble est en très mauvais état.

De manière générale, les revêtements sont en mauvais état.

Il existe un aménagement « coin cuisine » pourvu d'un évier inutilisable et d'un plan de travail encombré.

Cette arrière-boutique dessert une salle de bain et un bureau sur rue.

**SALLE DE BAIN AVEUGLE**

Les murs et le sol sont revêtus de carreaux de carrelage, anciens.

Le faux plafond peint est en mauvais état.

Il existe une baignoire, une cuvette d'aisance et un meuble lavabo vétustes et inutilisés.

**PIECE BUREAU**

La pièce « bureau » sur rue prend jour au moyen de pavés de verre translucides.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

Le sol est revêtu de parquet stratifié.

L'ensemble est en mauvais état.

**BOUTIQUE**

Dans la boutique sur rue, le sol est revêtu de parquet stratifié ancien.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture murale.

Des dégâts des eaux sont visibles dans toute la pièce.

EXPEDITION

La vitrine est intacte.

**PIECE SANITAIRE**

Présence derrière la boutique d'une pièce d'eau avec un lavabo et une cuvette de w.c. suspendue.

Le tout est en désordre et en mauvais état, défraîchi et vétuste.

EXPEDITION

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)

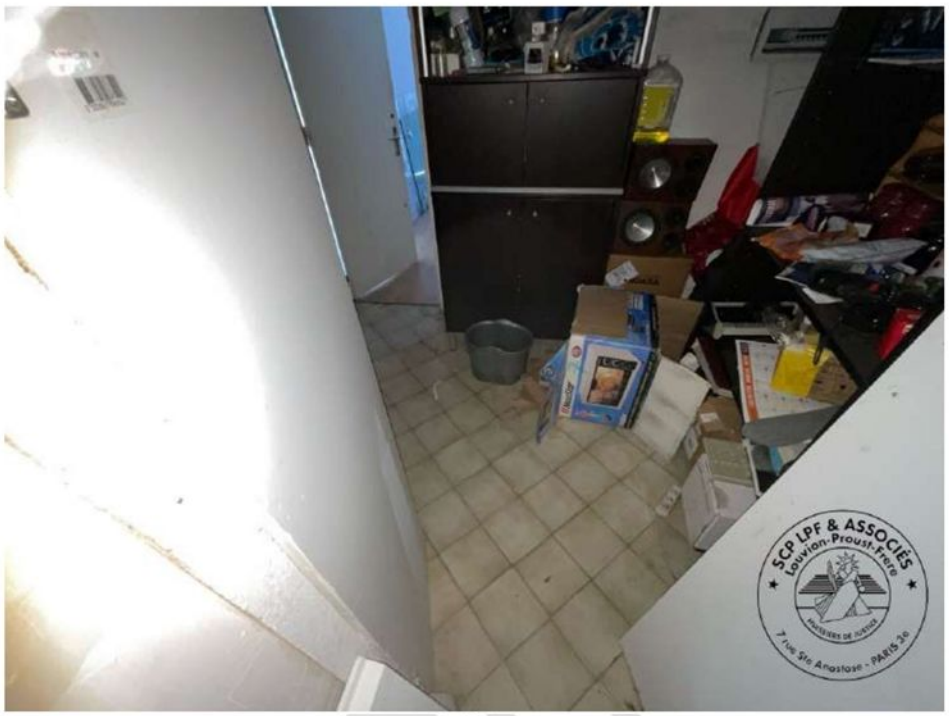


1.



2.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)

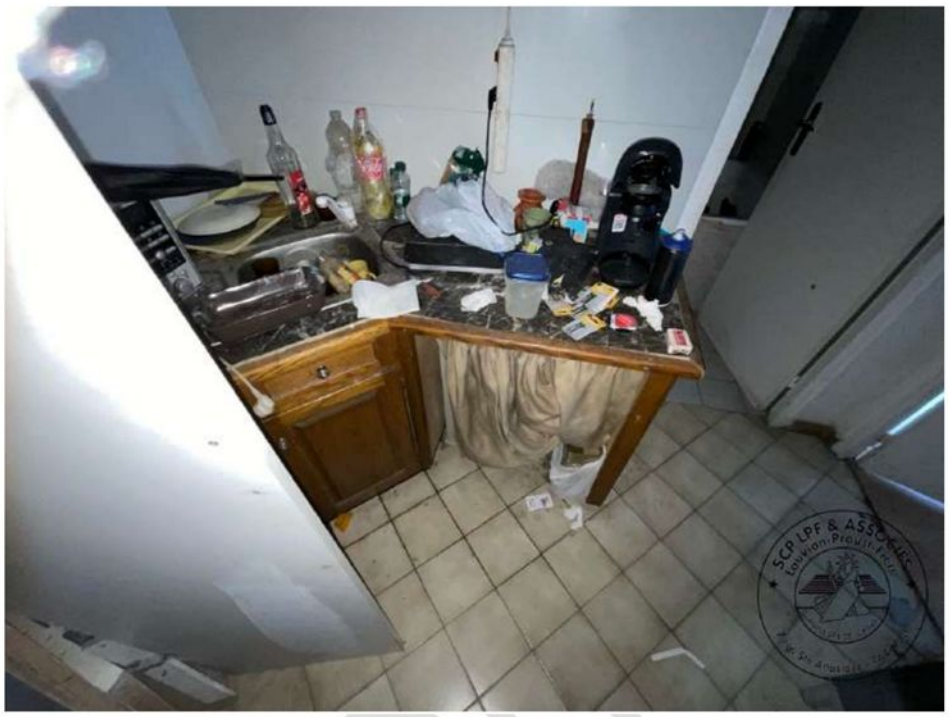



3.



4.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



5.

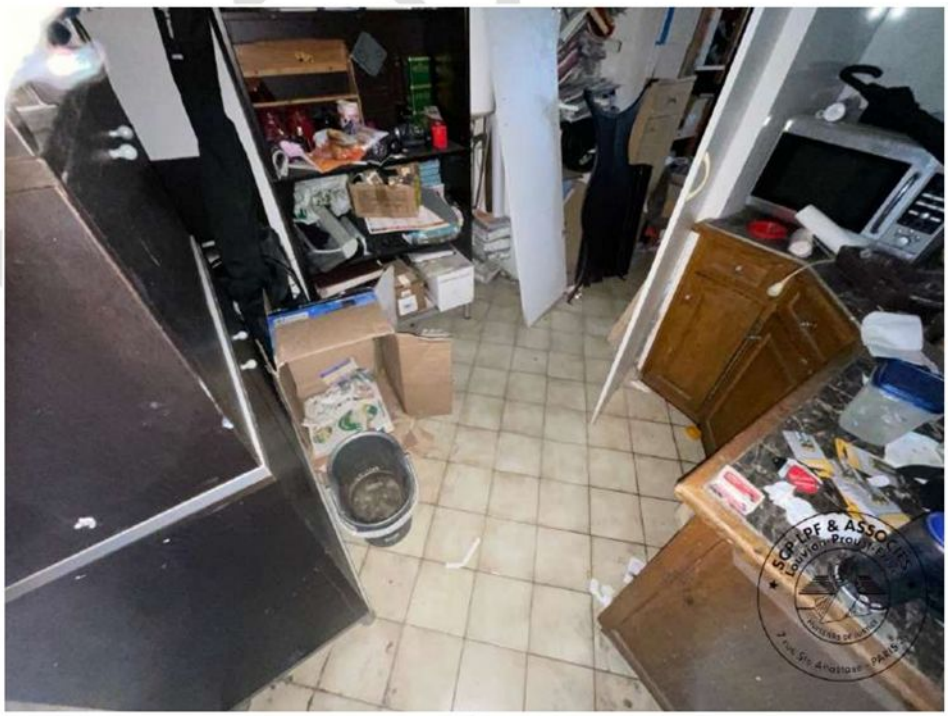


6.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



7.



8.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



9.



10.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



11.



12.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)




13.




14.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)




15.

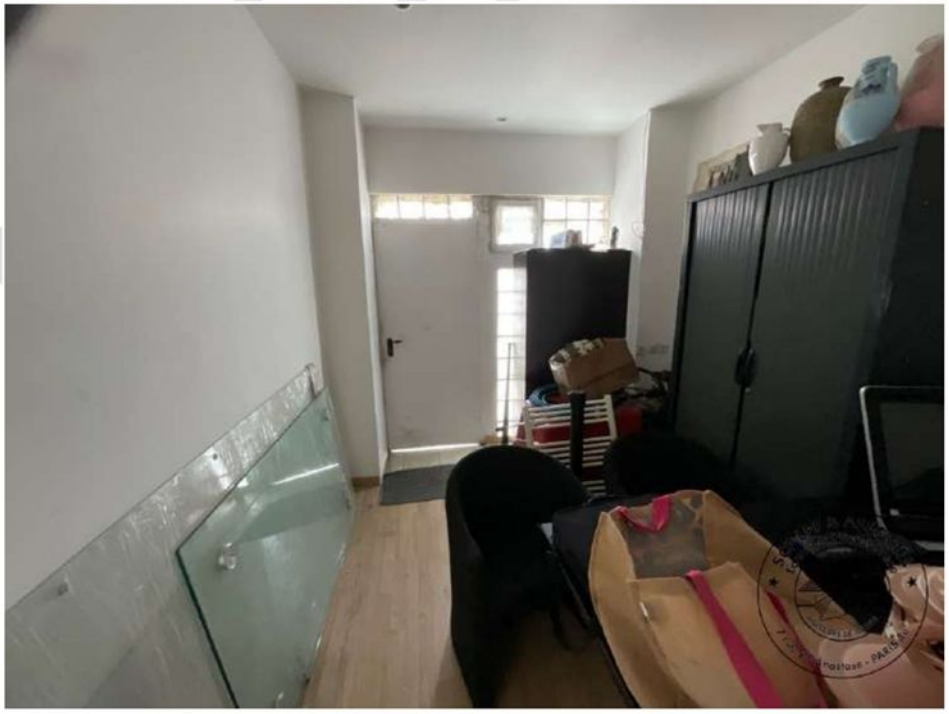



16.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)

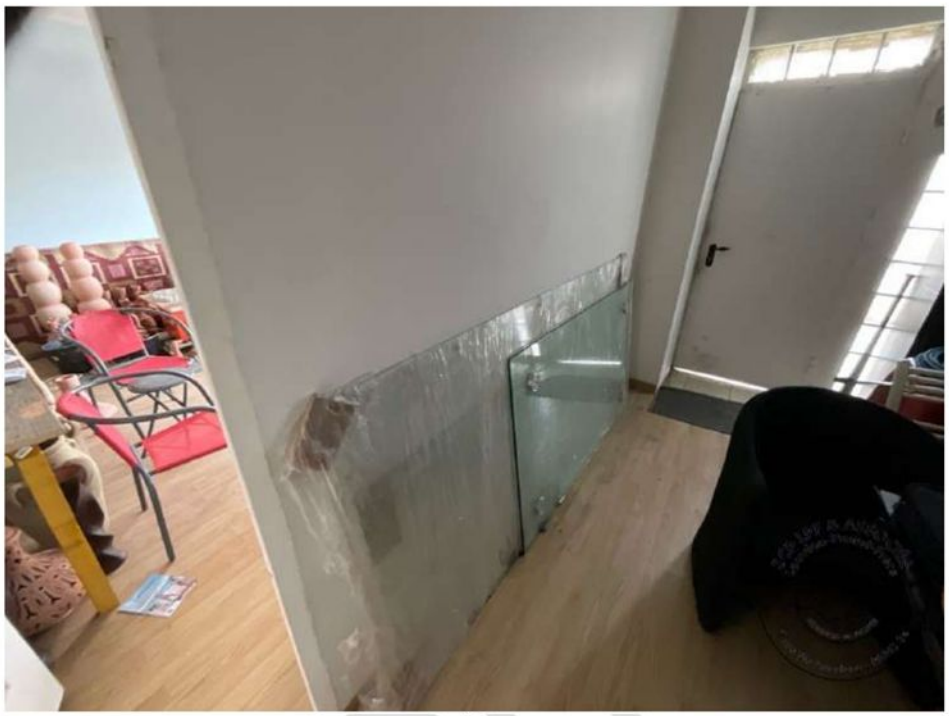


17.



18.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



19.




20.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



21.



22.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



23.



24.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



25.



26.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



27.



28.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



29.



30.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



31.



32.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



33.



34.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



35.



36.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)




37.




38.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



39.



40.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



41.



42.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)



43.



44.

## Boutique et arrière-boutique (illustrations)




45.

EXPEDI

## Box 1 (lots 23 et 24)

Il s'agit d'un studio avec coin cuisine, petite salle d'eau attenante.

On y accède par une porte en PVC.

Les murs et le faux plafond sont recouverts de peinture.

Le sol est carrelé.

Ce studio est en chantier.



1.

## Box 1 (illustrations)




2.




3.

## Box 1 (illustrations)

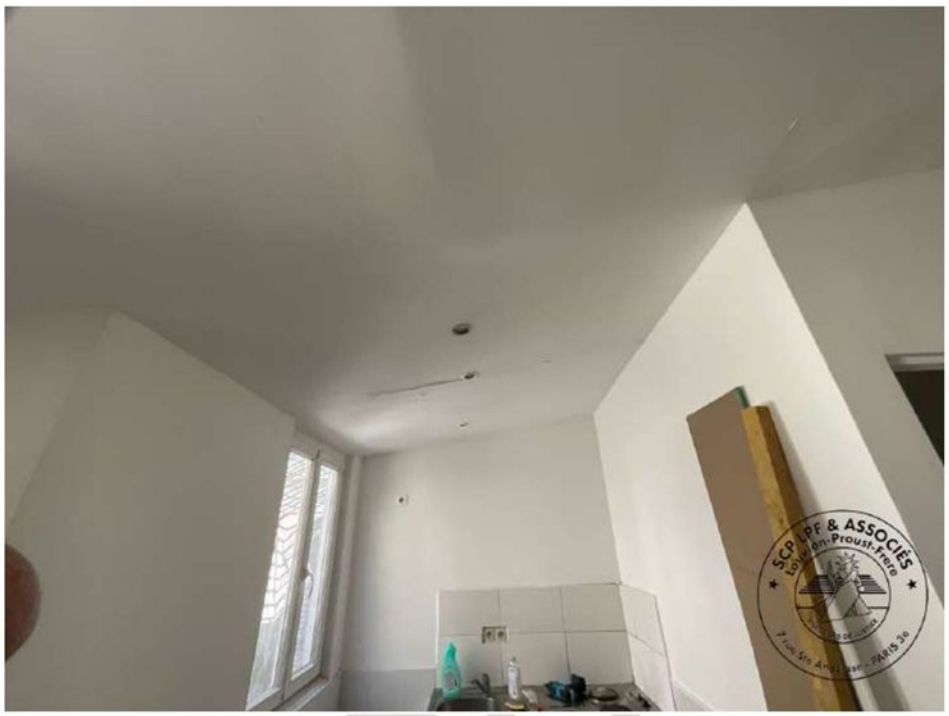


4.



5.

## Box 1 (illustrations)

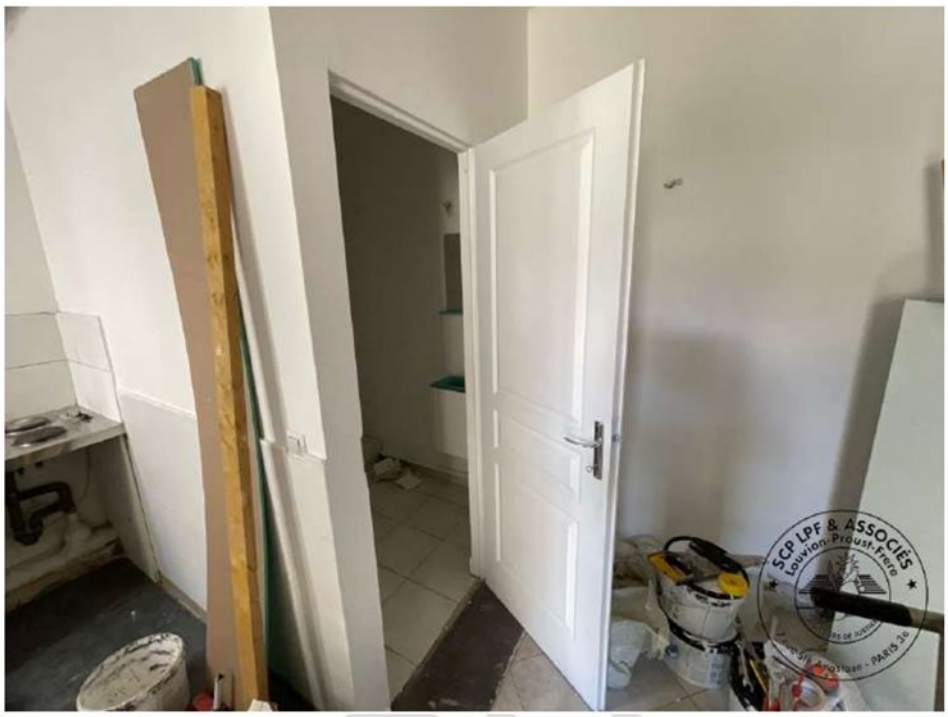


6.



7.

## Box 1 (illustrations)



8.



9.

## Box 1 (illustrations)



10.



11.

## Box 1 (illustrations)




12.




13.

## Box 1 (illustrations)



14.

EXPEDI

## Box 2 (lots 25 et 26)

On y accède par une porte en PVC.

La pièce principale prend jour au moyen d'une fenêtre à double battant, double vitrage intact.

Il s'agit d'une pièce principale avec un coin cuisine ouvert, d'un petit couloir desservant une salle d'eau aveugle et une chambre avec mezzanine.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture poussiéreuse et ancienne.

Le carrelage au sol est en bon état général.

La pièce en mezzanine est quant à elle éclairée par une fenêtre donnant à l'arrière.

Les lieux sont en travaux.



1.

## Box 2 (illustrations)



2.



3.

## Box 2 (illustrations)



4.



5.

## Box 2 (illustrations)



6.



7.

## Box 2 (illustrations)



8.



9.

## Box 2 (illustrations)



10.



11.

## Box 2 (illustrations)



12.

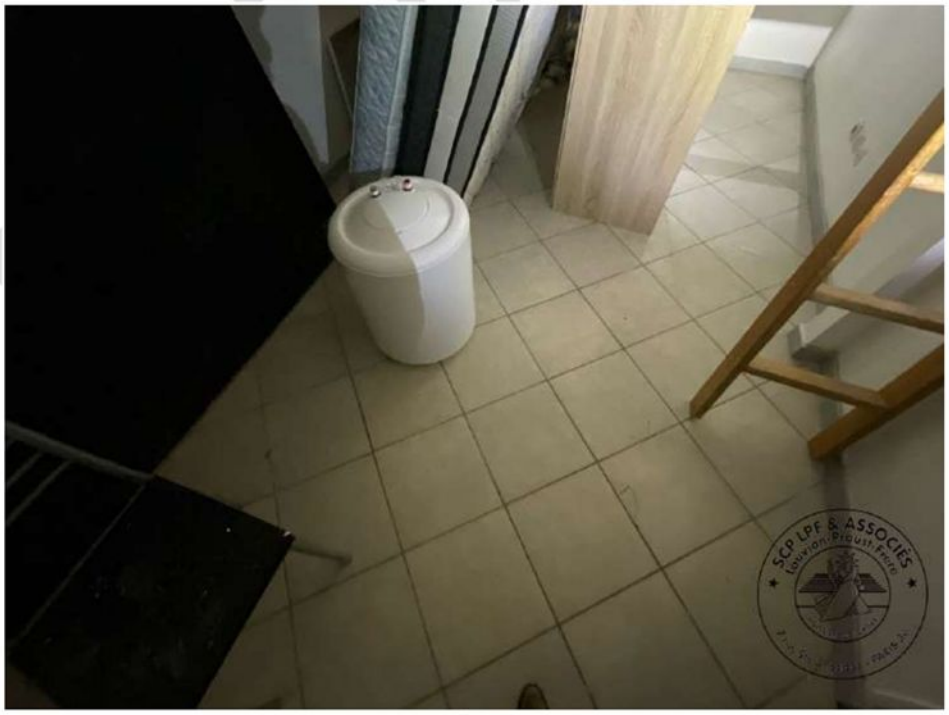


13.

## Box 2 (illustrations)



14.



15.

**À 14 heures 06, mes constatations terminées, je me suis retirée.**

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé les photographies ci-dessus qui sont le reflet exact de mes constatations.**




**Christine LOUVION**
Commissaire de Justice associée

EXPEDITION