5ème ACTE JUSTICE

SECOND ORIGINAL

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**
**ET LES DOUZE FEVRIER ET VINGT-TROIS AVRIL**

**A LA REQUETE DE** :

**Monsieur** [redacted] né [redacted]

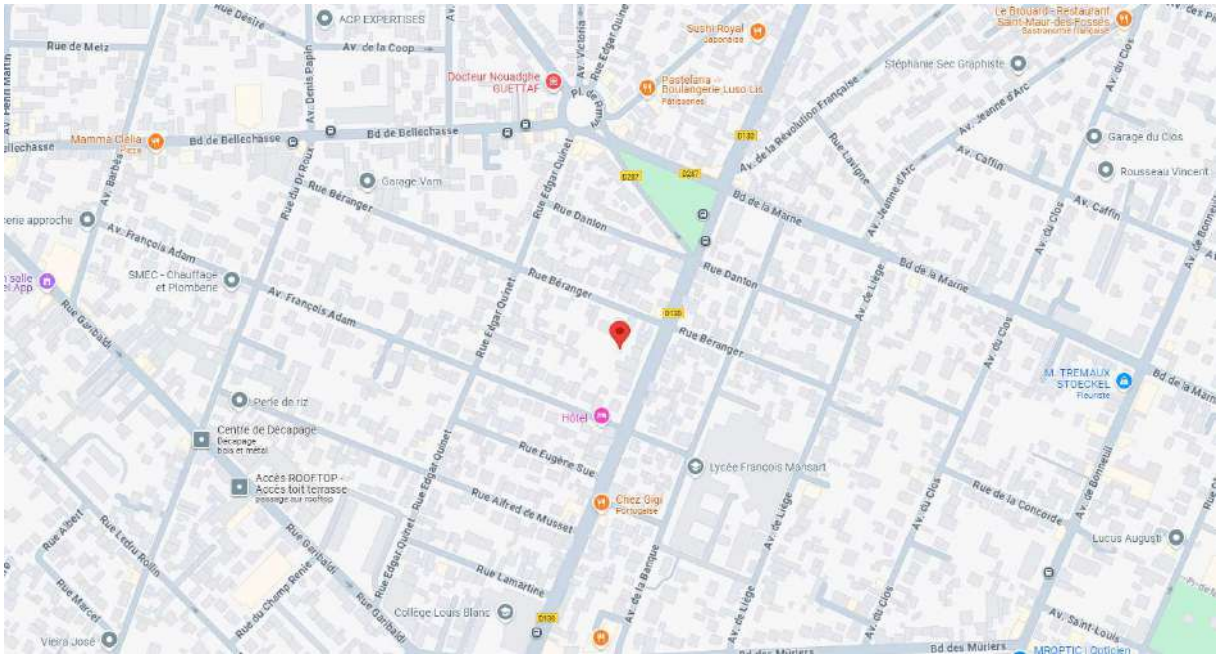
[redacted]

Agissant en vertu de l'expédition en forme exécutoire d'un jugement contradictoire rendu en premier ressort par le tribunal judiciaire de CRETEIL, 1re chambre – secteur 1, en date du 2 juillet 2024

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

Porteur de l'expédition en forme exécutoire de décision précitée,

Me suis rendu le **mercredi 12 février 2025**, à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94210) 82 ter, avenue Louis Blanc




Aux fins de procéder à la description des divers droits et biens immobiliers appartenant à l'indivision formée par les requérants et Madame [redacted] de Fatima GONCALVES [redacted] épouse BOURDIAUX

En présence de :

- **Monsieur Rui RIBEIRO**, société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur
- **Monsieur Toni FERREIRA**, témoin
- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, témoin

A 16h40, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

**CONSTATATIONS RELATIVES A L'APPARTEMENT SITUE AU DEUXIEME ETAGE, PORTE DROITE**

Le logement est situé au deuxième étage, porte droite de l'immeuble sur rue, lequel est lui-même accessible par une porte située à droite du porche d'entrée de l'immeuble.

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

Il convient de préciser que les voisins rencontrés, de même que le gérant du cabinet GANIM IMMOBILIER m'ont préalablement déclaré que ledit logement est inoccupé.

Au moyen des clés du logement qui m'ont été remises par le cabinet GANIM IMMOBILIER, nous procédons à l'ouverture de la porte.

A notre entrée dans les lieux, nous constatons que le logement est parfait vide de tout meuble et libre de toute occupation.

La porte palière est en bois. Elle est équipée d'un verrou intermédiaire et d'un verrou haut qui ouvrent et ferment correctement.

**Première pièce**

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur beige en état d'usage.

Les murs toutes faces confondues sont revêtus d'un entoilage de fibre de verre, recouvert pour partie d'une peinture de couleur claire d'aspect défraichi et pour le mur situé à l'opposé de la porte palière, d'une peinture de couleur marron en état d'usage.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est en mauvais état. Je constate en effet d'importants écaillements de peinture accompagnés de traces d'infiltration à proximité de la cuisine.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par une suspension composée de cinq ampoules qui fonctionnent.

A droite de la porte palière, il existe un tableau électrique, un disjoncteur et un compteur électrique type « LINKY ».

A proximité, est installé un bloc interphone.

La pièce est équipée d'un radiateur de chauffage central qui n'est pas en fonctionnement lors de mes constatations.

*(Photographies n° 1 à 6)*

**Pièce suivante**

Il s'agit de la pièce située à gauche de celle précédemment décrite.

On y accède au moyen d'une porte en bois, à ouverture « à la française » qui ouvre et ferme correctement.

Au-dessus de cette porte, se trouve une imposte vitrée insérée au sein de la cloison séparative de la pièce précédemment décrite.

Les dalles de linoléum apposées au sol sont de couleur claire, en mauvais état et encrassées.

Les murs toutes faces confondues sont revêtus d'une peinture de couleur claire d'aspect défraichi en mauvais état, apposée sur entoilage de fibre de verre.

Je relève d'importantes traces de moisissure en partie basse du mur de façade accueillant la fenêtre. Ces traces de moisissure se poursuivent sur les plinthes.

Je constate des traces de moisissure en cueillie entre la façade et le plafond.

L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une fenêtre en bois à double battant à ouverture « à la française » équipée de vitrages simples, clairs et transparents. La fenêtre est en mauvais état. Elle ouvre et ferme difficilement. Cette fenêtre présente

de multiples traces de moisissure et souffre de dégradations du bois, notamment sur les deux traverses basses de la fenêtre.

La fenêtre est équipée de persiennes métalliques.

La peinture de couleur blanche apposée au plafond est d'aspect défraichi.

A gauche de la fenêtre, j'observe un radiateur de chauffage central qui fonctionne.

A droite de la première pièce visitée, se trouve une cuisine.

*(Photographies n° 7 à 16)*

**Cuisine**

On y accède au moyen d'une porte vitrée en bois, à meneaux, et à ouverture « à la française ».

Le sol est revêtu d'un carrelage de couleur beige en état d'usage mais encrassé.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur claire d'aspect défraichi sur toile de fibre de verre et pour le surplus d'un carrelage mural de facture ancienne.

L'éclairage naturel de cette cuisine est assuré par une fenêtre en PVC à double battant à ouverture « à la française », équipée de vitrages doubles, clairs et transparents qui ouvre et ferme correctement. Les vitrages ne présentent aucune dégradation. D'importantes traces de moisissure sont visibles en imposte de cette fenêtre.

En allège de cette fenêtre, il existe un garde-manger dont la porte est descellée de son support.

Un compteur de gaz est installé dans cette cuisine.

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

*(Photographies n° 17 à 21)*

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

**Salle d'eau**

On y accède au moyen d'une porte en bois, à simple battant, à ouverture « à la française », revêtue sur ses deux faces d'une peinture de couleur claire d'aspect défraichi.

Le carrelage de couleur beige apposé au sol est d'aspect ancien et encrassé.

Les murs, toutes faces confondues, sont revêtus d'une peinture de couleur claire sur entoilage, en mauvais état. Je constate de multiples traces de moisissure sur le mur de façade accueillant la fenêtre.

La peinture de couleur claire apposée au plafond est d'aspect défraichi et présente de multiples écaillements.

Cet espace est équipé d'un lavabo sur pied et d'une cabine de douche.

Il existe en outre une cuvette de WC « à l'anglaise » avec chasse d'eau dorsale ainsi qu'un ballon d'eau chaude sanitaire.

L'éclairage naturel de cette cuisine est assuré par une fenêtre en bois à simple battant, à ouverture « à la française » équipée d'un vitrage simple et dépoli. L'encadrement en bois de la fenêtre est dégradé. Je constate d'importantes dégradations de l'allège de la fenêtre.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par un tube néon fixé en applique au-dessus du lavabo.

*(Photographies n° 22 à 30)*

L'appartement est pourvu d'un système de chauffage collectif.

**Parties communes**

Les parties communes de l'immeuble sont en bon état d'entretien.

L'immeuble est parcouru par un escalier composé de marches et contremarches en bois, en bon état.

Les murs situés de part et d'autre de la volée d'escalier sont revêtus d'une peinture de couleur claire en bon état.

Sur les paliers, le sol est revêtu d'un linoléum aspect parquet en bon état.

Le palier du deuxième étage dessert trois portes palières.

Au sein des parties communes de l'immeuble, je constate une affichette laissant apparaître l'identité du syndic de l'immeuble, à savoir le cabinet DM GESTION joignable au 01 55 97 15 05.

On accède à l'immeuble au moyen d'une porte en bois, à double battant, équipée d'un système VIGIK et d'un interphone.

L'immeuble est de type R+5. Il est composé d'une façade avant en briques en bon état général.

L'immeuble est situé dans une rue calme dépendant du quartier résidentiel de la VARENNE-SAINT-HILAIRE.

Il est situé à moins de 200 mètres du Lycée François Mansart et à 150 mètres seulement de l'arrêt « Boulevard de la Marne » sur la ligne de Bus n°117.

La place de Rimini et ses commerces est à moins de 5 minutes de marche.

*(Photographies n° 31 à 36)*

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré après avoir refermé les lieux au moyen des clés qui m'avaient été remises par le cabinet GANIM IMMOBILIER.

Puis, j'ai restitué lesdites clés à cette dernière.

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **36** photographies, lesquelles sont annexées au présent procès-verbal de constat.

Et à même requête que précédemment,

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

Porteur de l'expédition en forme exécutoire de décision précitée,

Me suis rendu le **mercredi 23 avril 2025 à 11h00**, à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94210) 82 ter, avenue Louis Blanc

En compagnie de :

- **Société ARIANE ENVIRONNEMENT**, diagnostiqueur
- **Monsieur Toni FERREIRA**, témoin
- **Monsieur Ali BOUHALOUF**, témoin

Où étant, je rencontre Monsieur [redacted]

En leur présence j'ai procédé aux constatations complémentaires suivantes :

**CONSTATATIONS RELATIVES A LA CAVE N°7B**

J'accède à la galerie de caves située au sous-sol de l'immeuble en empruntant la porte située à gauche de l'escalier desservant les étages supérieurs de l'immeuble.

La cave objet de la procédure est identifiée sous le numéro 7B.

Il s'agit de la cave située au fond à droite du couloir situé à gauche de l'escalier d'accès au sous-sol.

On y accède au moyen d'une porte composée de lames ajourées en bois et verrouillée au moyen d'un cadenas.

Depuis l'extérieur, je constate que cette cave est manifestement vide et inoccupée.

En possession d'une clé de ce cadenas, Monsieur [redacted] me donne accès à cette cave.

Le sol est en terre tandis que les murs périphériques de cette cave sont en briques ou en pierres brutes pour le mur situé à l'arrière de cet espace.

De manière générale, cette cave est parfaitement vide de tout bien meuble.

Après que Monsieur [redacted] a refermé le cadenas, mes constatations terminées, je me suis retiré.

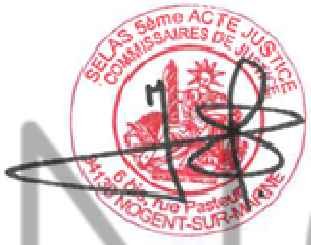
*(Photographies n° 37 à 43)*

Au cours de mes opérations, j'ai procédé à **7** photographies, lesquelles sont annexées au présent procès-verbal de constat.

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS.**

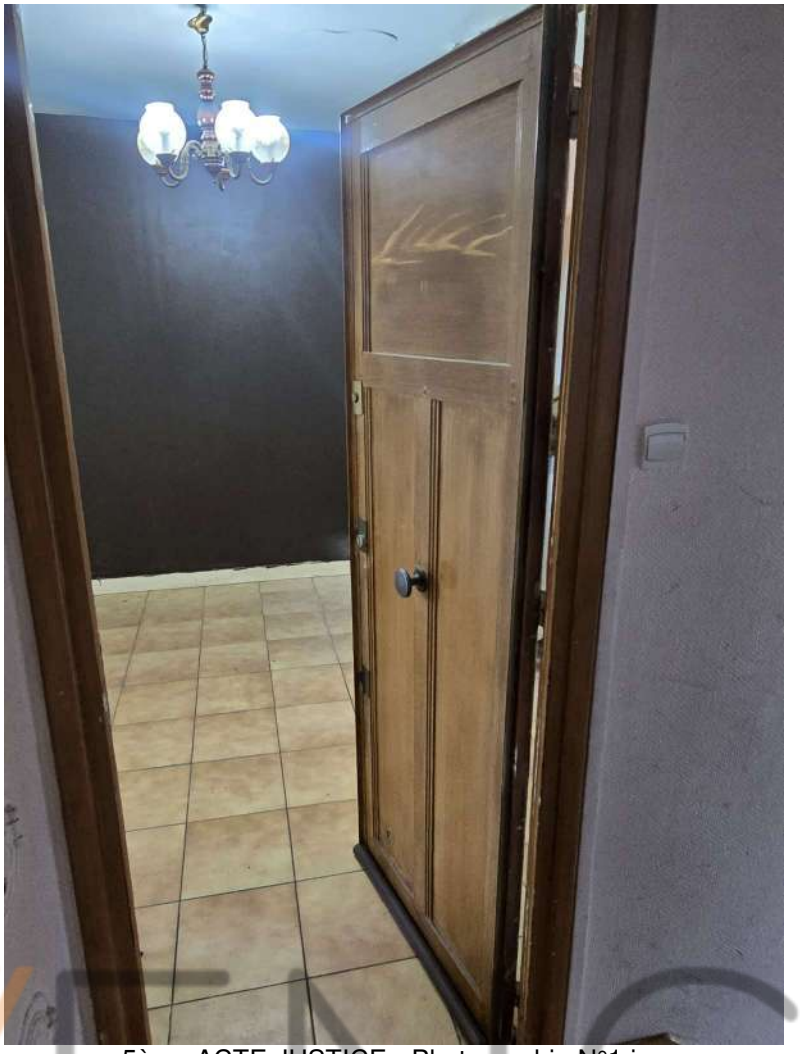
**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SEPT PAGES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Maître Mohand AMROUCHE**
**Commissaire de Justice**

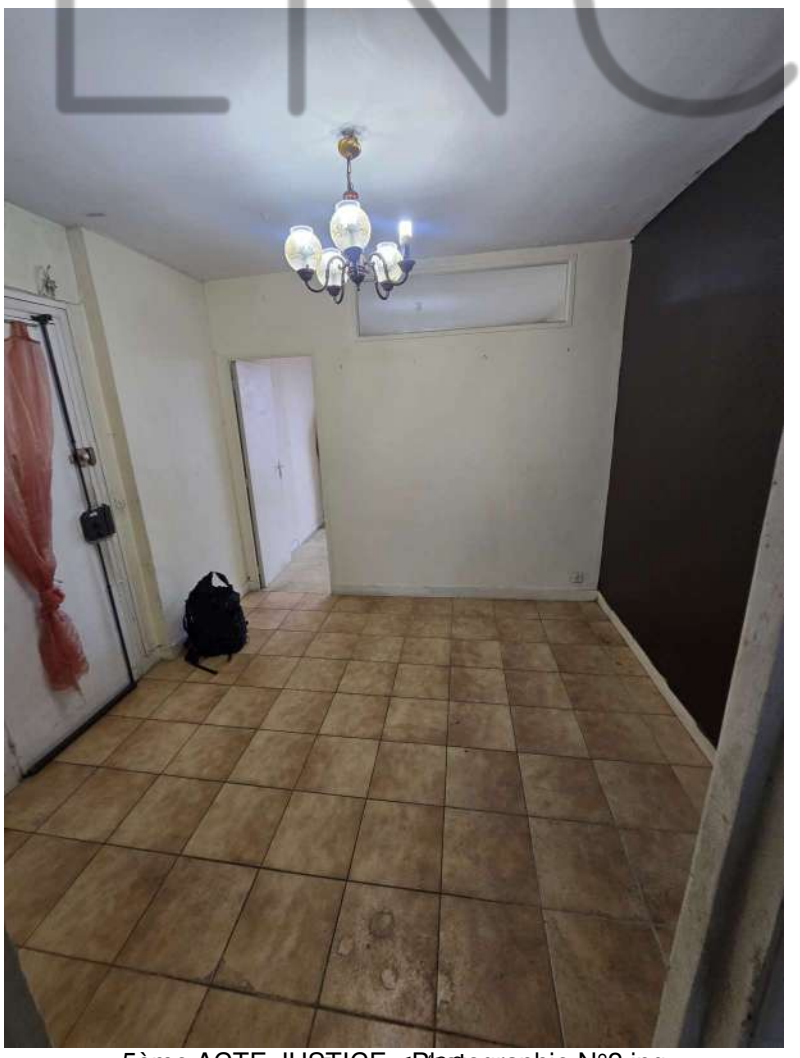



VENCH

**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

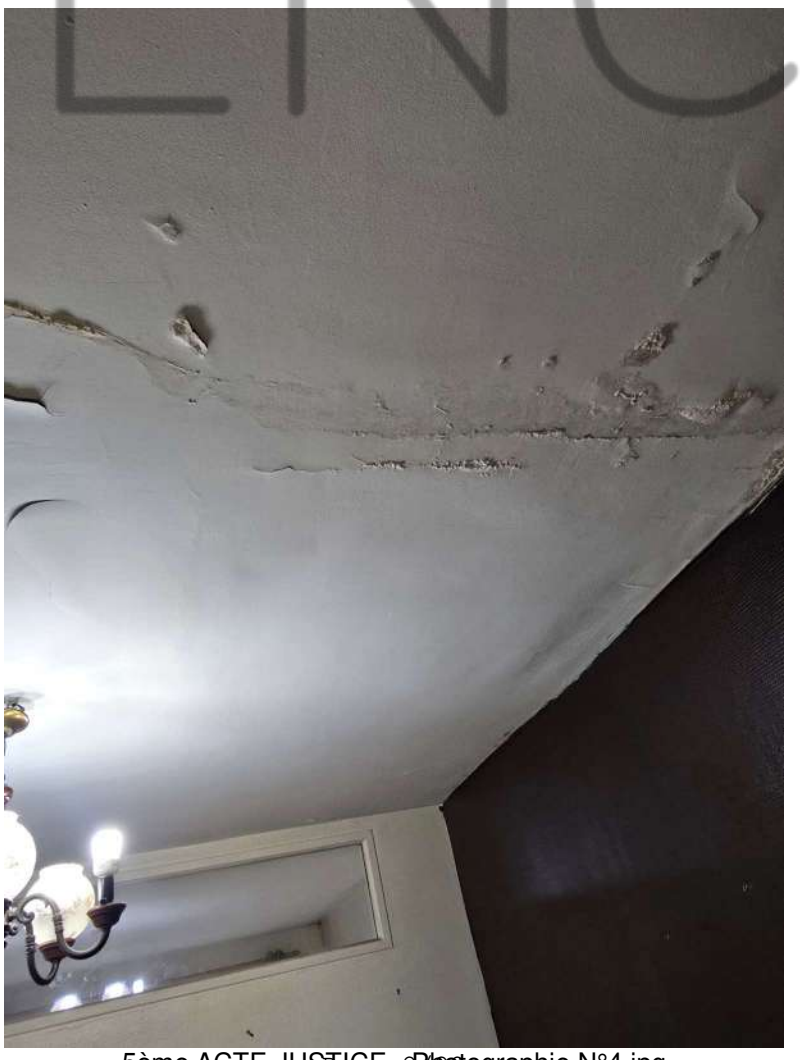


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°1.jpg

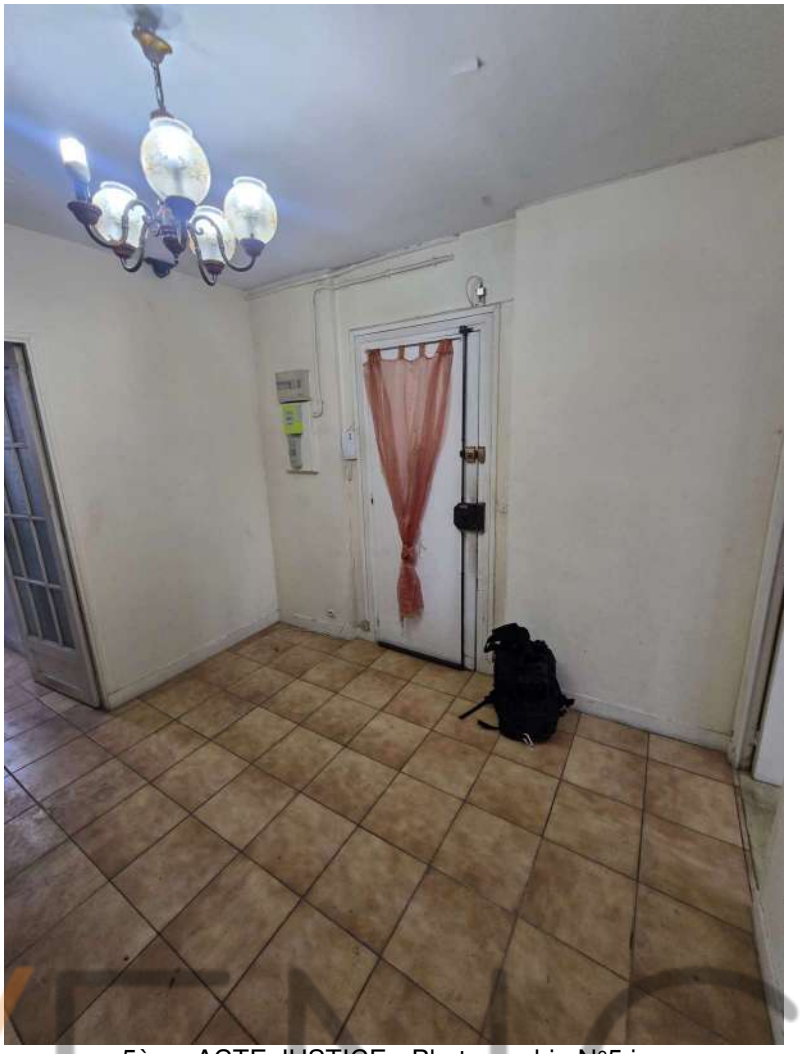


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°2.jpg

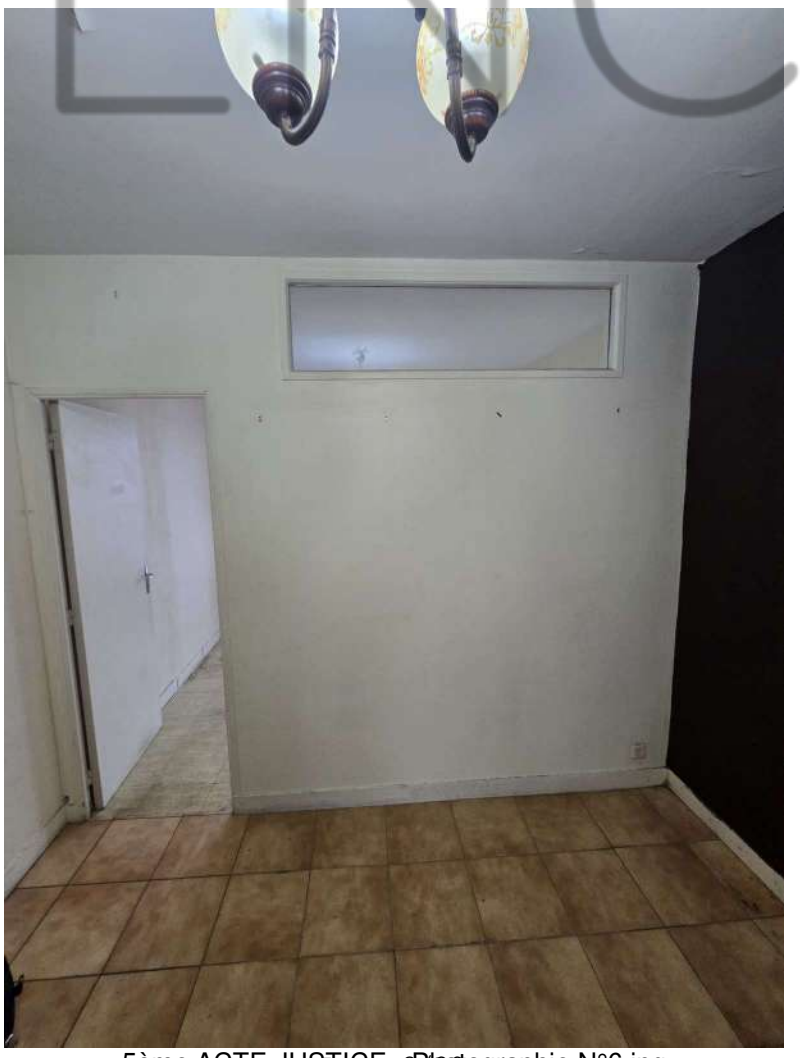
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°3.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°4.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°5.jpg

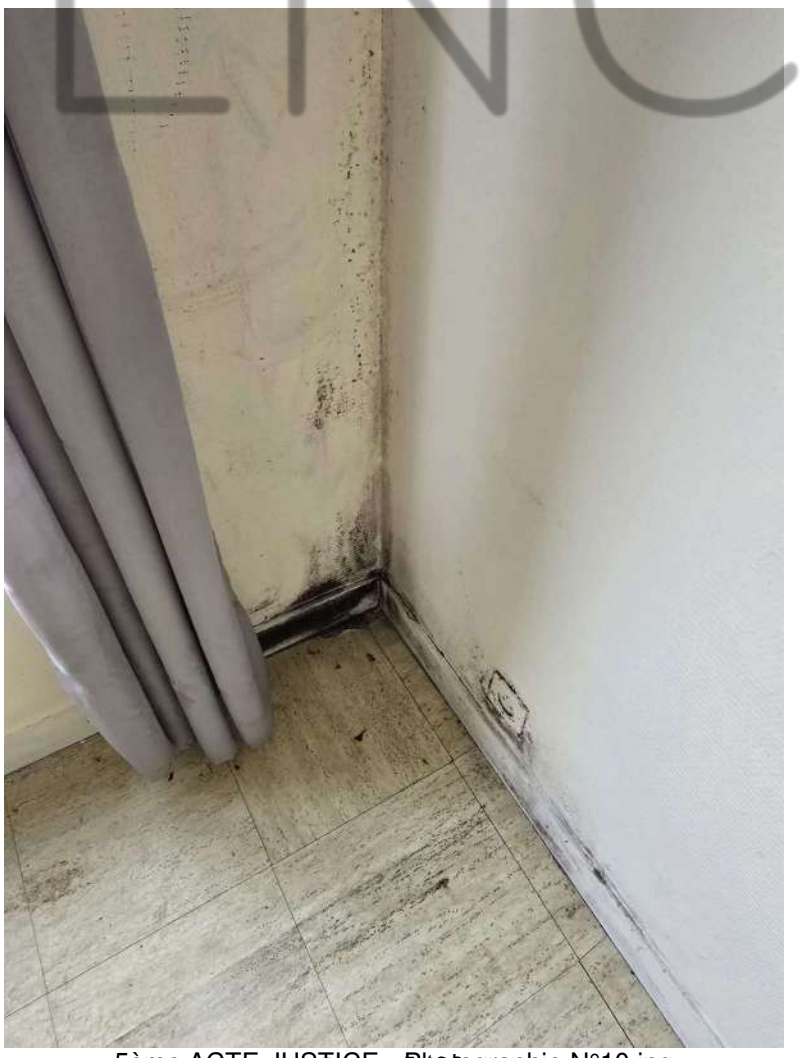


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°6.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°7.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°8.jpg

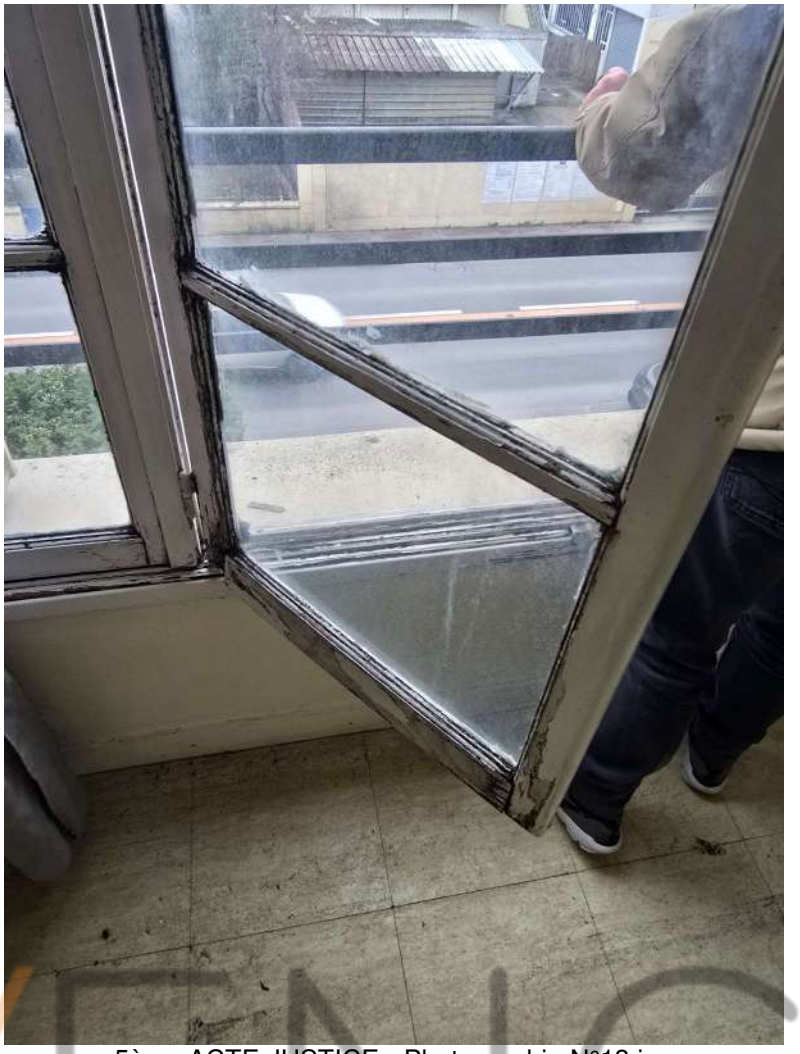
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°9.jpg



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

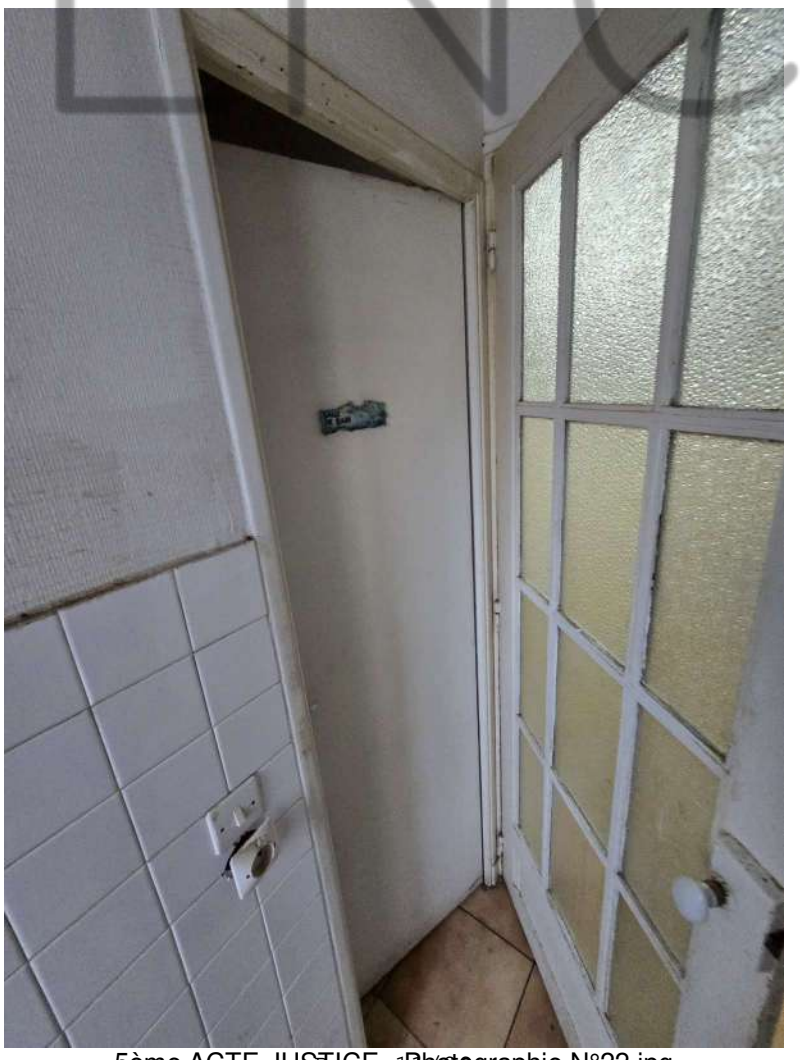
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°17.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°18.jpg

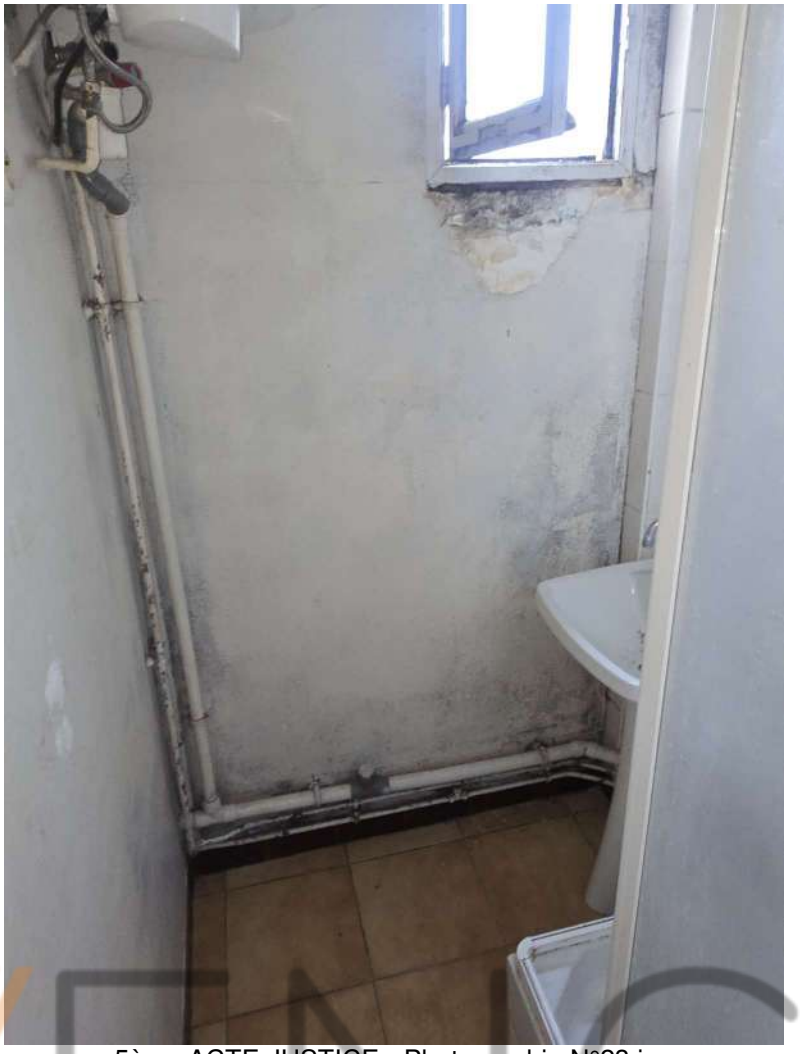
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°19.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°20.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°21.jpg



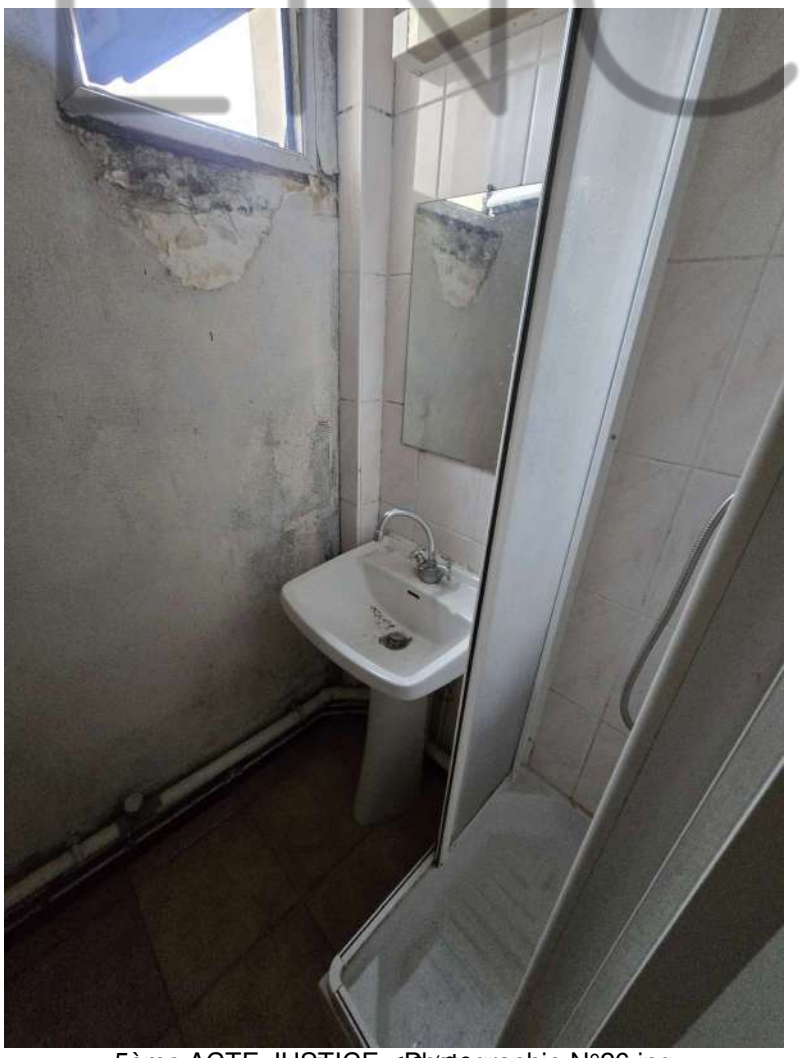
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°22.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°23.jpg

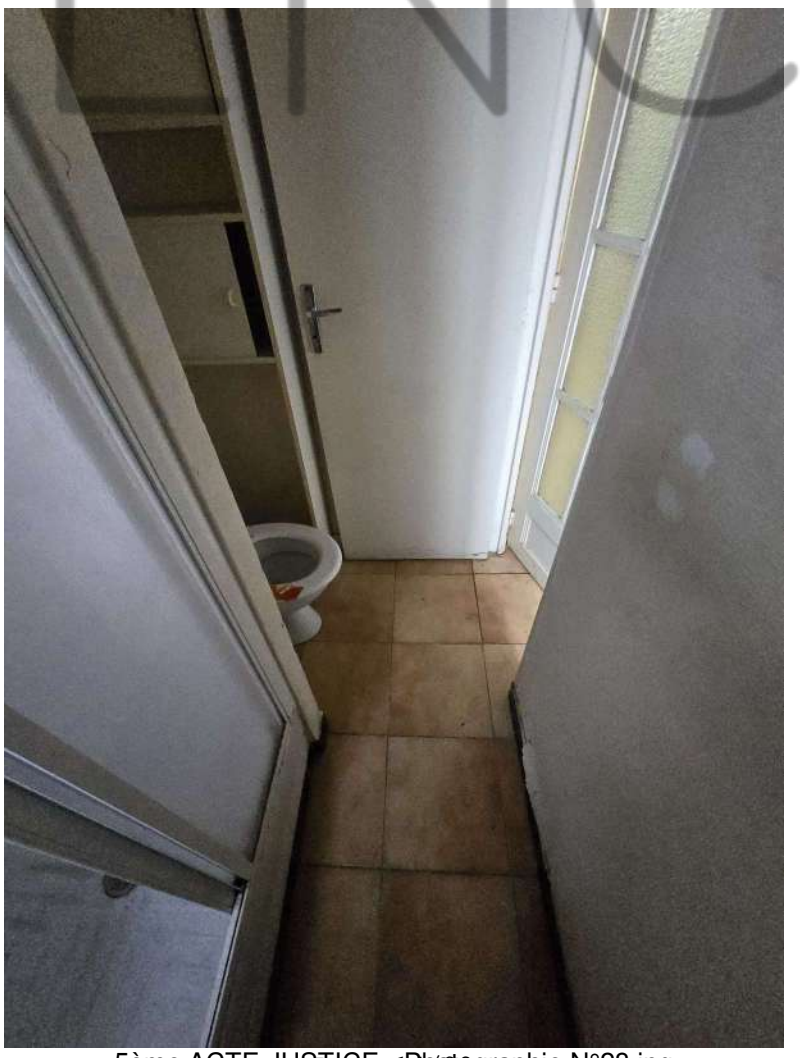
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°24.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°25.jpg

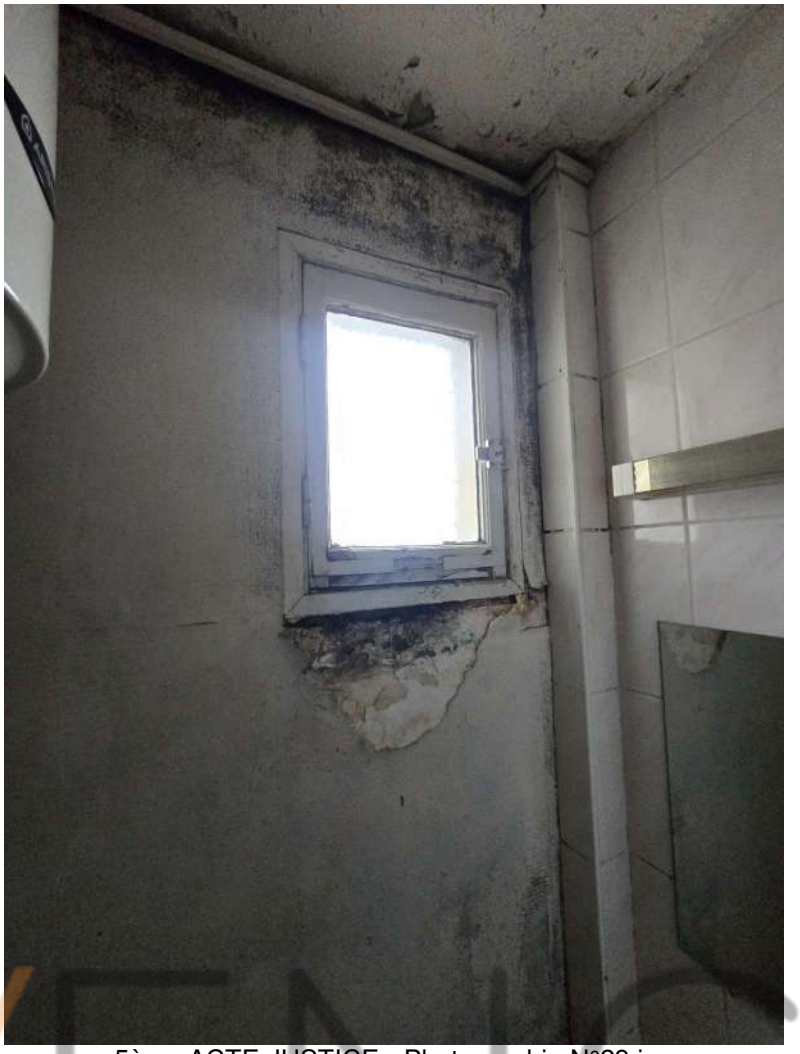


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°26.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°27.jpg

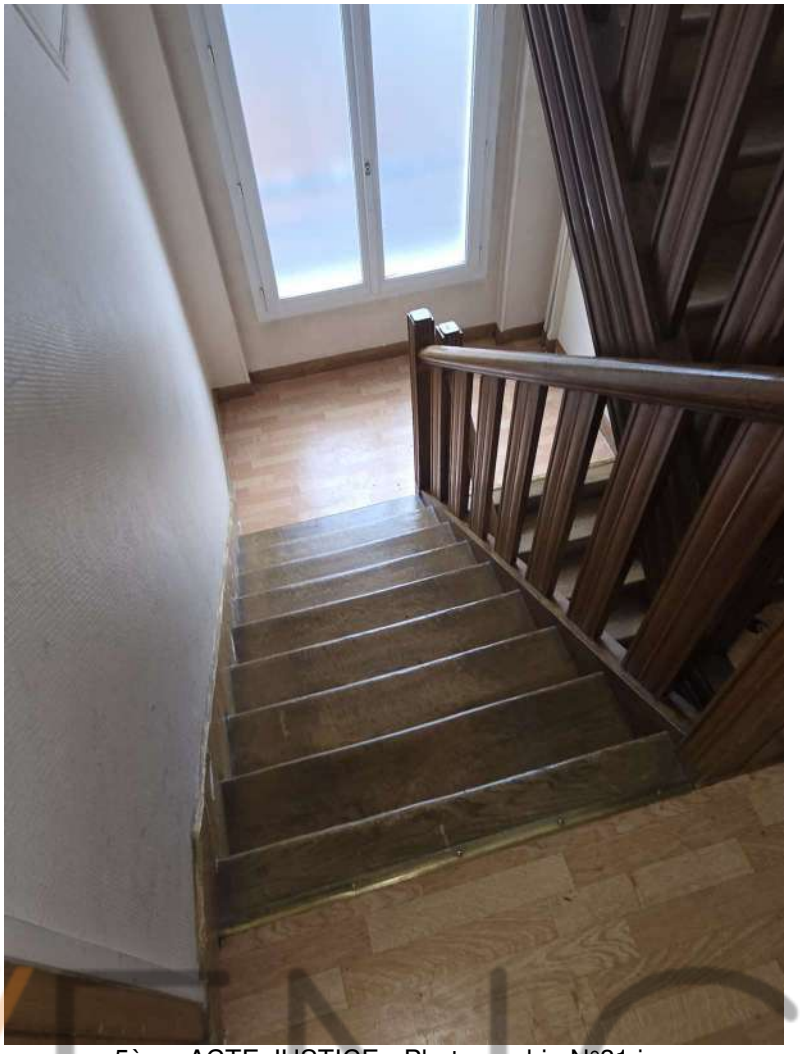


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°28.jpg

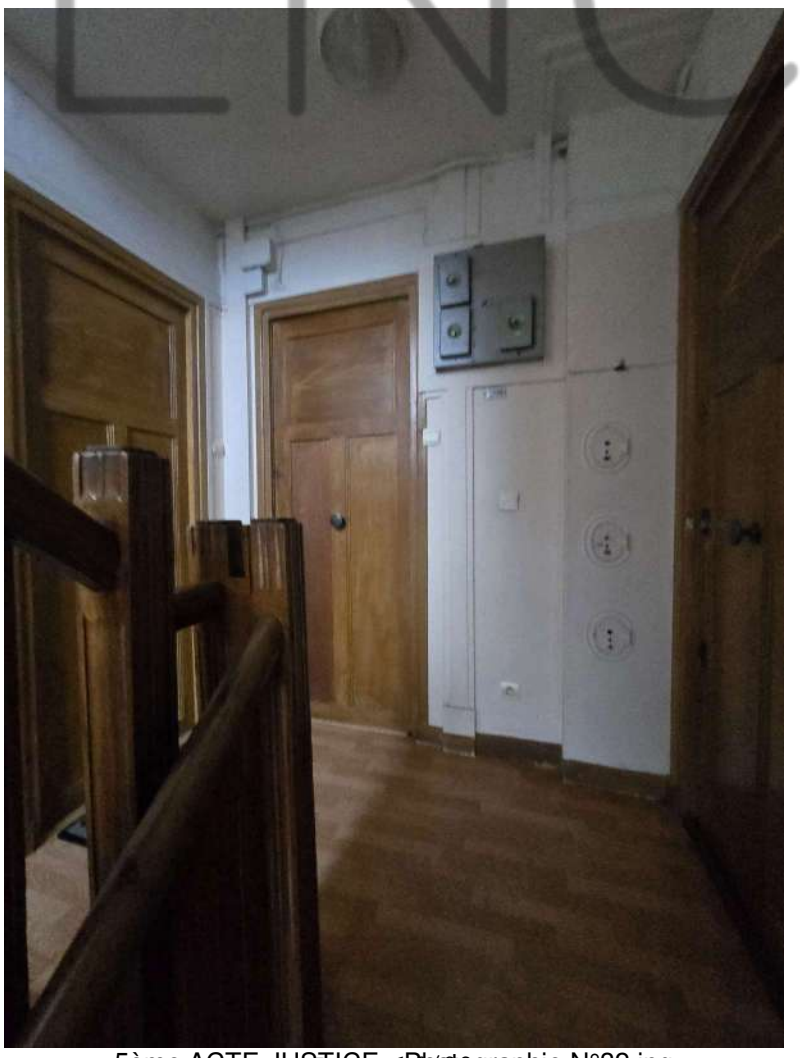


5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°29.jpg

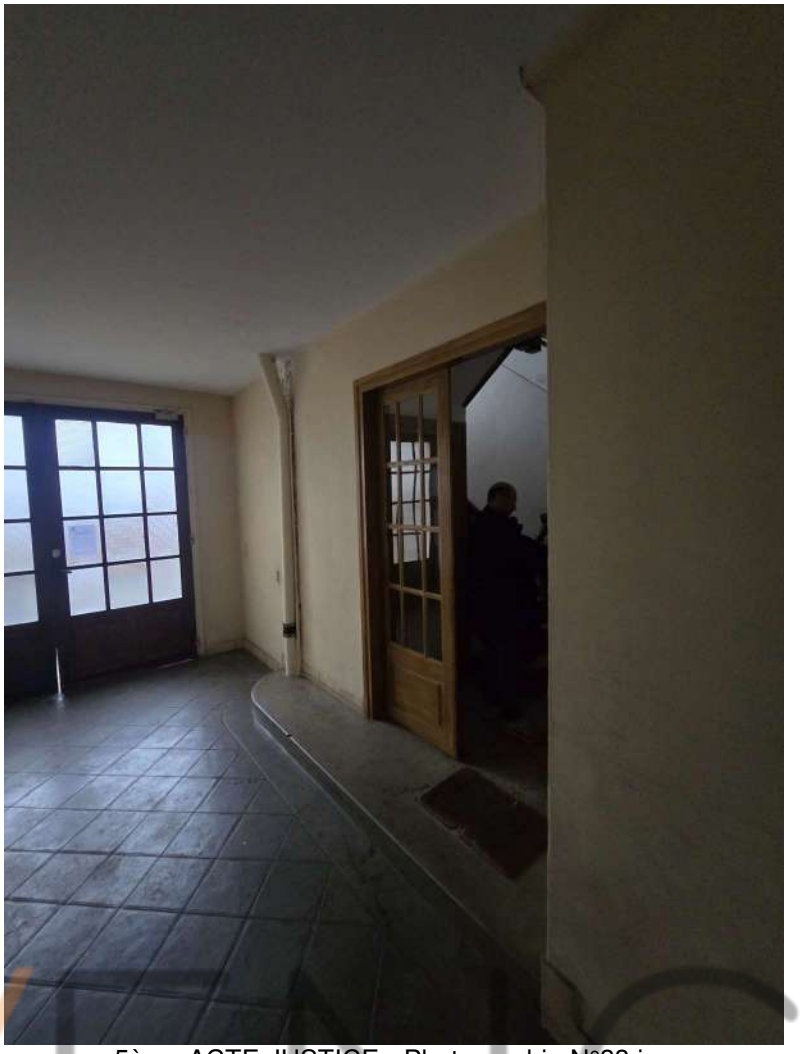
5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°30.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°31.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°32.jpg



5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°33.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°34.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°35.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°36.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°37.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°38.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°39.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°40.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°41.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°42.jpg

5ème ACTE JUSTICE - Photographie N°43.jpg

VENCH