

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

**Pascal DUCHAUCHOY-CREUZIN et Marine
LAMACHE**

Commissaires de Justice Associés

130 avenue de la division Leclerc

93350 - LE BOURGET

Tel : 0148355500

etude@dcl-huissiers93.fr



**VENDREDI VINGT SIX JUILLET
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 09 heures 40**

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Ayant pour avocat Me Thierry BAQUET avocat

SUR LA REQUISITION DE :

AVOVENTES

M'AYANT EXPOSE :

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien
immobilier appartenant à :**

AVOVENTES

Agissant en vertu :

Un jugement du pôle de proximité du tribunal judiciaire de Paris en date du 15 juin 2022, signifié le 15 juillet 2022, et d'un jugement du pôle de proximité du tribunal judiciaire de Paris en date du 3 juillet 2023, tous deux désormais définitifs

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 22/05/2024

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

**Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti
à**

AVOVENTES

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

60 clos des cascades

Etage RDC

93160 NOISY LE GRAND

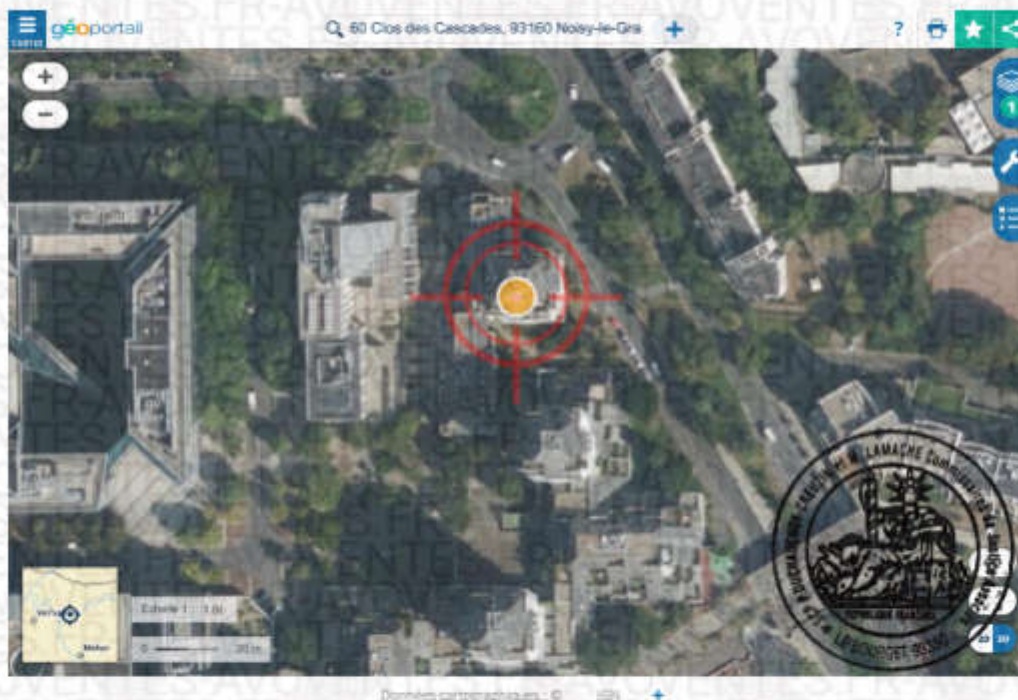


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

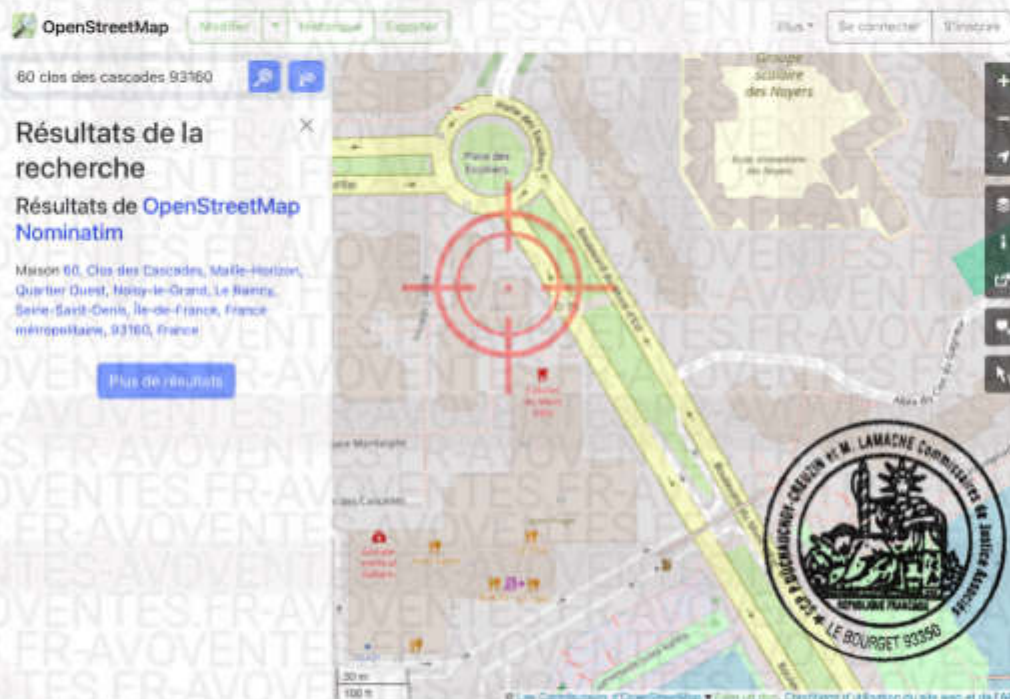


Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, **Pascal DUCHAUCHOY-CREUZIN**, Commissaire de Justice associé au sein de la
SCP Pascal DUCHAUCHOY-CREUZIN et Marine LAMACHE, titulaire d'un office de
Commissaire de Justice, demeurant **130, avenue de la Division Leclerc 93350 LE**
BOURGET, soussigné,

En présence de :

AVOVENTES

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

60 clos des cascades

Etage RDC

93160 NOISY LE GRAND

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures
Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon
service ni au service du créancier.

RÉFÉRENCE DE L'ACTE

Un jugement du pôle de proximité du tribunal judiciaire de Paris en date du 15 juin 2022, signifié le 25 juillet 2022,

Un jugement du pôle de proximité du tribunal judiciaire de Paris en date du 3 juillet 2023, signifié le 29 août 2023,

Tous deux désormais définitifs

CONVOCATION

AVOVENTES est convoqué par mes soins pour être présent aux opérations de ce jour.

Celui-ci indiquant être absent pour des raisons personnelles, il me fournit le code de la boîte à clef fixée sur la porte permettant de procéder à l'ouverture de celle-ci sans détérioration.

À la fin de l'opération, la clé est replacée dans la boîte à code et le code est brouillé de nouveau.

LOCALISATION DU BIEN

Le bien est situé dans une résidence d'habitation de 10 étages sur rez-de-chaussée.

L'immeuble est pourvu d'une loge avec un couple de gardiens à temps complet.

L'appartement est pourvu d'une cave en sous-sol numéro 174.



1.



2.



3.



4.



5. Hall de l'immeuble du 60 clos des cascades



6. Hall et loge des gardiens



7. Hall et porte de gauche donnant accès aux appartements



8. Loge des gardiens

INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune de Noisy le grand est une commune du sud-est de la Seine Saint Denis, limitrophe de la Seine et Marne (Champs sur Marne) et du Val de Marne (Villiers sur Marne et Bry sur Marne)

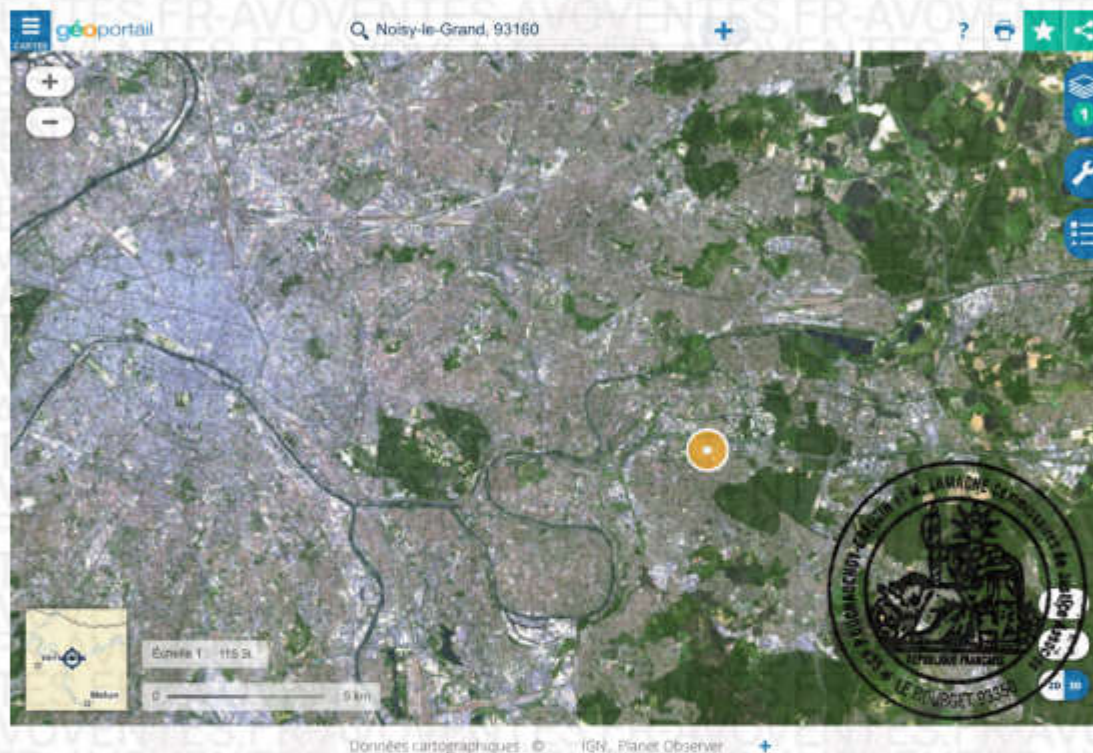
Elle est desservie par l'autoroute A4 Paris Strasbourg

Le bien est situé dans un quartier résidentiel de Noisy-le-Grand.

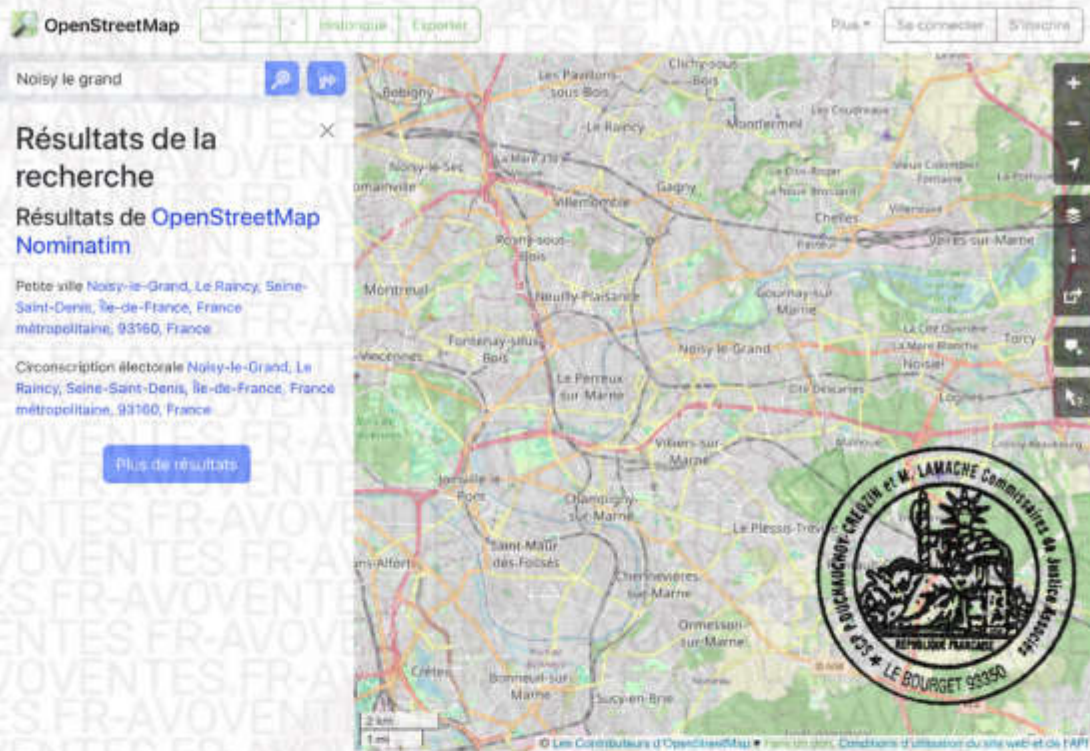
A proximité immédiate de la résidence se trouve le centre commercial « les arcades ».

Il y a également la gare RER A station Noisy-le-Grand à 100 m.

À environ 200 m, se trouve la nouvelle gare nouvelle RER A.

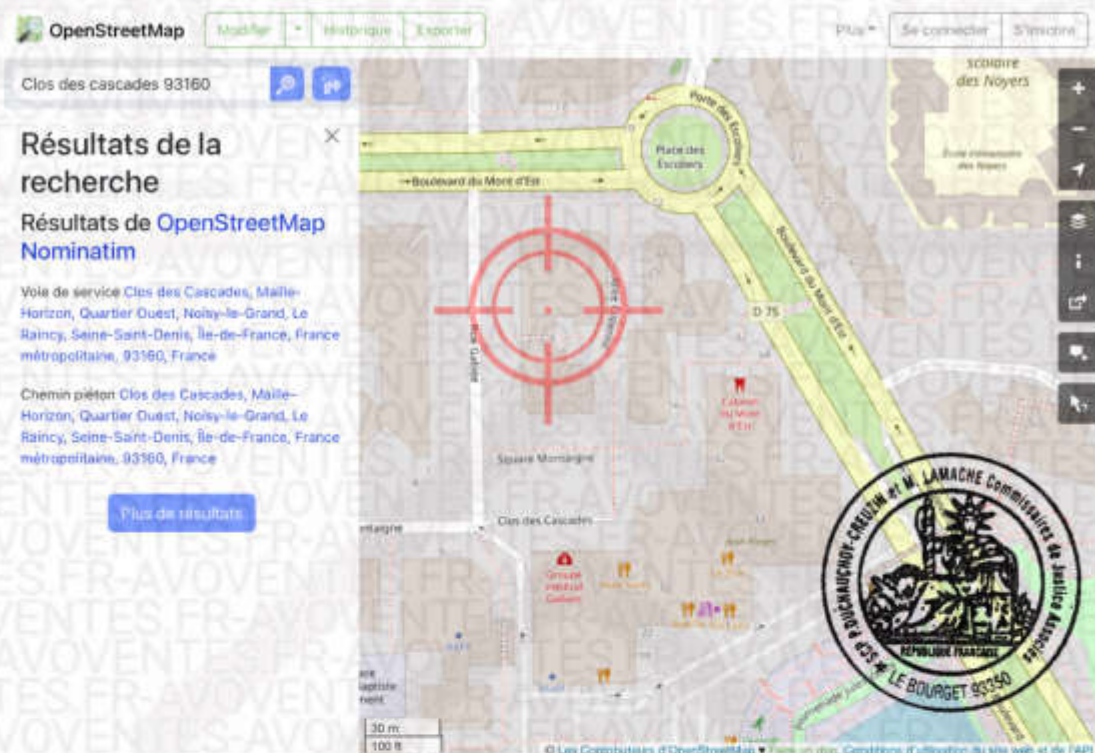


1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

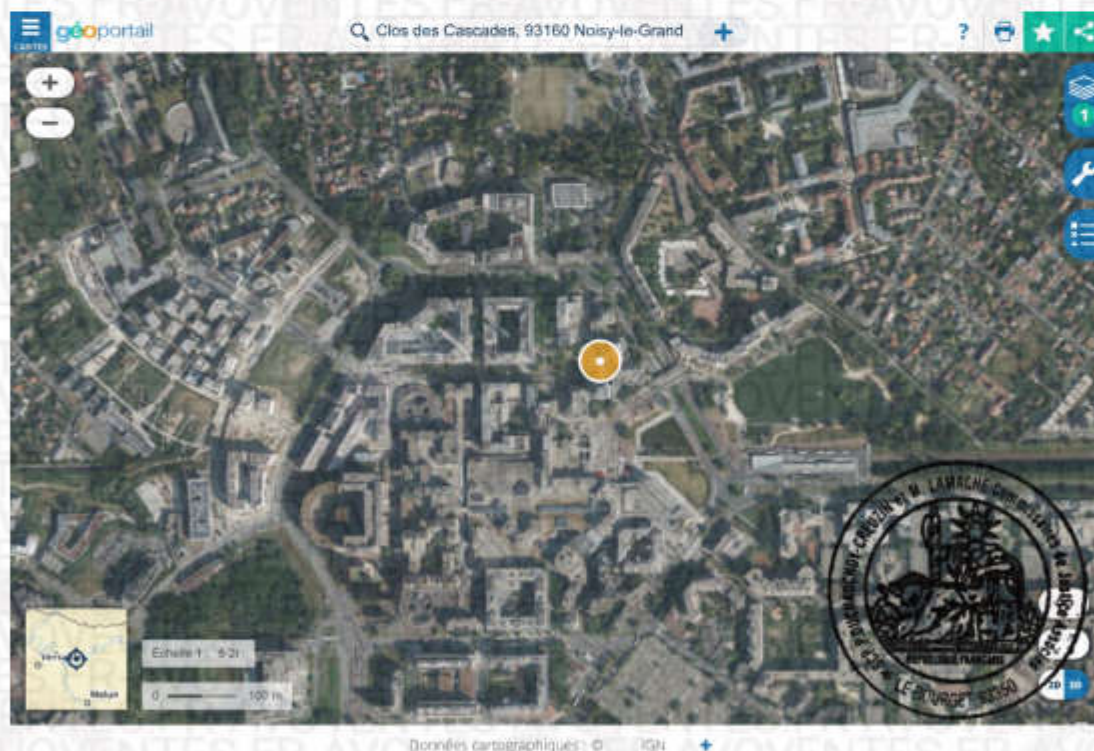


2. Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

PHOTOS DE LA RUE



1. Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)



2. Image fournie à titre d'illustration (Source: geoportail.gouv.fr)

SUPERFICIE DU BIEN

Le diagnostiqueur me précise que le bien est d'une superficie de 77,5 m².

Un plan de l'appartement est annexé.



1.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement serait occupé par AVOVENTES

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le bien de la SCI est un appartement situé au rez-de-chaussée, porte 31, lot 113.
Il s'agit d'un appartement de deux chambres et un séjour qui a été transformé en cabinet médical par
[REDACTED] qui y exerçait ses fonctions de médecin O.R.L.

La salle de bains n'existe plus.

Le bien se compose d'une entrée, à gauche, un couloir avec première porte à gauche, un WC, porte au fond face gauche une pièce aveugle, porte au fond face droite, une chambre 1, et porte droite, une chambre 2.

En face de la porte palière, un séjour avec coin cuisine.

Ce séjour ouvre sur un balcon inaccessible.

L'appartement dispose également d'une cave numérotée 174 qui est le lot 199.

L'appartement est entièrement encombré par les effets du gérant de la société poursuivie.

Les meubles et effets sont à ce point présents dans cet appartement que la circulation y est difficile et parfois rendue impossible.



1.



2.

Au rez de chaussée :

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état, serrure monopoint, un judas. La porte est pourvue d'une serrure avec clé.

Celle-ci est située dans la boîte à clef fixée sur la porte avec code.

La serrure est pourvue d'une plaque coulissante qui fonctionne en coulissant, grâce à l'aimant fourni avec la clé.

Je note sur la porte au droit de la serrure, la présence de plusieurs traces d'enfoncement par objet contondant.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état, flottant. Ce parquet flottant est en bon état, pour ce qu'il m'est possible d'en voir la majorité du sol, étant invisible en raison de la présence des effets de l'occupant.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal. Les murs sont recouverts d'une peinture ancienne, avec quelques traces et trous chevillés.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, fil, douille et ampoule.

Cette pièce comporte sur la droite en entrant, un tableau électrique encastré comportant disjoncteur et tableau de fusibles, le tout est ancien.

Il y a également dans cette pièce, un comptoir en pavés de verre qui devait servir d'accueil pour le cabinet médical.

Au fond à droite, dans l'entrée posé horizontalement sur le mur, en partie haute, se trouve une un ballon d'eau chaude de marque Ariston.



1.



2.



3.



4. Clef de l'appartement avec badge d'accès



5. Entrée



6. Encombrement du sol de l'entrée



7. Entrée : cloison des WC



8. Tableau électrique



9. Ballon d'eau chaude Ariston fixé sur le mur de l'entrée

COULOIR DE DISTRIBUTION

Ce couloir est situé à gauche dans l'entrée et permet l'accès aux WC, au fond du couloir, en face à gauche, au débarras ou pièce aveugle, en face à droite, la chambre 1, et à droite à la chambre 2.

Là encore ce couloir est, comme le reste, très largement encombré par les effets de l'occupant qui ne permettent pas une vision exhaustive des revêtements et les installations.

Le sol est recouvert du même parquet flottant que dans l'entrée, ancien, mais en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture ancienne et usagée avec des traces.

Sur la droite, le mur de séparation avec la chambre est constitué d'un ensemble de pavés de verre.

Le plafond comporte un point lumineux avec une douille, mais également un faux-plafond partiel avec spots encastrés.



1. Vue du couloir depuis l'entrée



2.



3. Faux-plafond partiel du couloir



4.



5.



6. Ancienne salle de bains (dans le couloir)



7. Débarras triangulaire à gauche et chambre 1 à droite



8. Cloison séparative entre le couloir et la chambre 2

WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, ouverture battant simple, avec une poignée à bouton en métal.

Le **sol** est recouvert de autre en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche. Il y a une trace d'infiltration sur le mur au-dessus de la cuvette des WC en limite de plafond
Il y a un une évacuation VMC avec bouche visible.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, fil, douille et ampoule. Il y a des traces d'infiltration à la verticale de la cuvette WC.

Le sol est constitué d'un revêtement béton avec galets incrustés.

Dans cette pièce, une cuvette WC, sale et entartrée avec chasse d'eau.
Il y a également un lave main avec robinetterie mitigeur.



1.



2.



3. Sol du WC



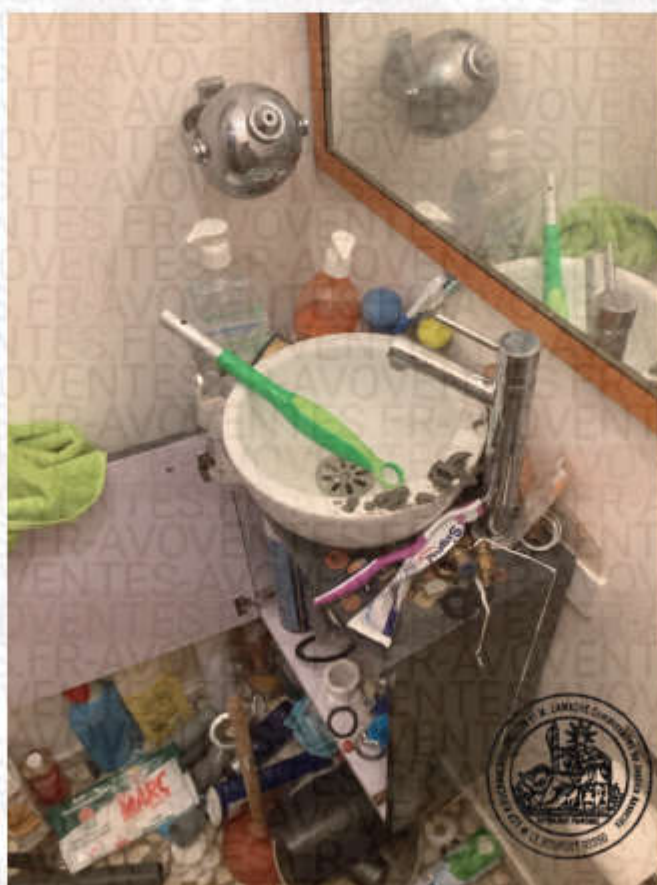
4. Cuvette WC



5.



6. Plafond du WC et bouche VMC



7. Lave-mains du WC

DÉBARRAS

Le **bâti** est en bois en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, spots.

En raison de l'entament de mobilier et d'effets, il m'est impossible de déterminer le revêtement de sol.

Il s'agit d'une petite pièce triangulaire possédant sur la droite, une porte donnant sur la chambre.
Cette porte est sans poignées ni serrure.

Les murs sont recouverts de moquette.



1.



2.

CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à clé en métal, barre de seuil. Cette porte est recouverte de peinture ancienne

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant. Le parquet flottant est identique à l'entrée et au couloir.

Là encore l'appartement est encombré par les affaires et le mobilier de l'occupant, ce qui m'interdit d'en constater l'état véritable.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, applique murale. La peinture est ancienne, en très mauvais état avec des traces.
Également des coulures.

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état. La peinture du plafond est endommagée.
Il y a une fissure en oblique avec des écaille Lemans et des traces de dégradation du dégât des eaux.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, ouverture battant double, châssis bois, volet roulant mécanique en pvc.

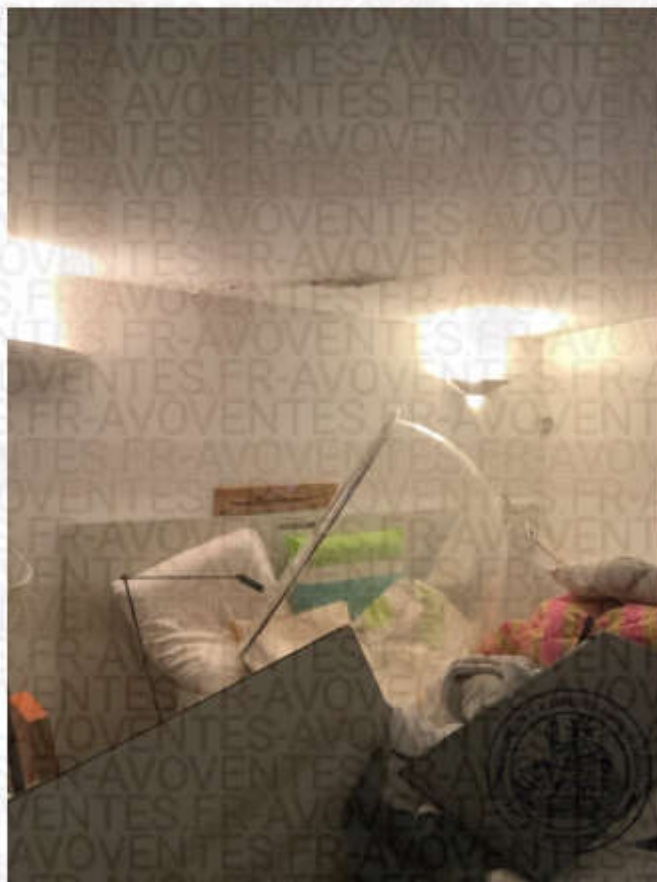
Dans cette pièce se trouve un panneau de pavés de verre sur la cloison séparative de la chambre 2.
Il y a également une porte de communication entre les deux chambres.
Cette porte est masquée par les effets de l'occupant.
Elle ne peut ni être ouverte, ni être manœuvrée.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état. La chambre deux était une salle d'attente du cabinet médical.

En raison de la présence des effets de l'occupant, il m'est impossible de déterminer le revêtement de sol.

Les murs sont partiellement visible et recouvert de peinture, peinture ancienne et usagée.

Le plafond est également recouvert de peinture avec un faux plafond partiel avec spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en mauvais état, châssis bois, double vitrage. La porte fenêtre est inaccessible. Néanmoins je peux constater de loin qu'elle est endommagée il y a des panneaux de protection.

La pièce est entièrement encombrée par les effets de l'occupant.

Il m'est impossible de constater les revêtements de cette chambre.

La fenêtre est inaccessible.



1.



2.



3.



4.



5.

SÉJOUR AVEC COIN CUISINE ET BALCON

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, avec une poignée à bec de cane en métal, pas de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état, flottant.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche. La peinture murale est usagée.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, spots. Au plafond, une rampe de faux plafond partiel avec des spots.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc. La porte-fenêtre est inaccessible et vissée. Elle ne peut être ouverte.

Le séjour est occupé sur la droite par une cuisine aménagée en L avec plan de travail, évier et placard supérieurs et inférieurs.

Cette pièce dispose de deux fenêtres à châssis bois fermées, et sans poignet, avec volet roulant en PVC, et une porte fenêtre de même matériaux à ouverture, par battant simple, volet, roulant et ouvrant sur le balcon.

Enfin il existe une porte ouvrant sur la chambre 2.

Le vitrage du balcon est cassé, et la fenêtre est vissée, en empêchant son ouverture.

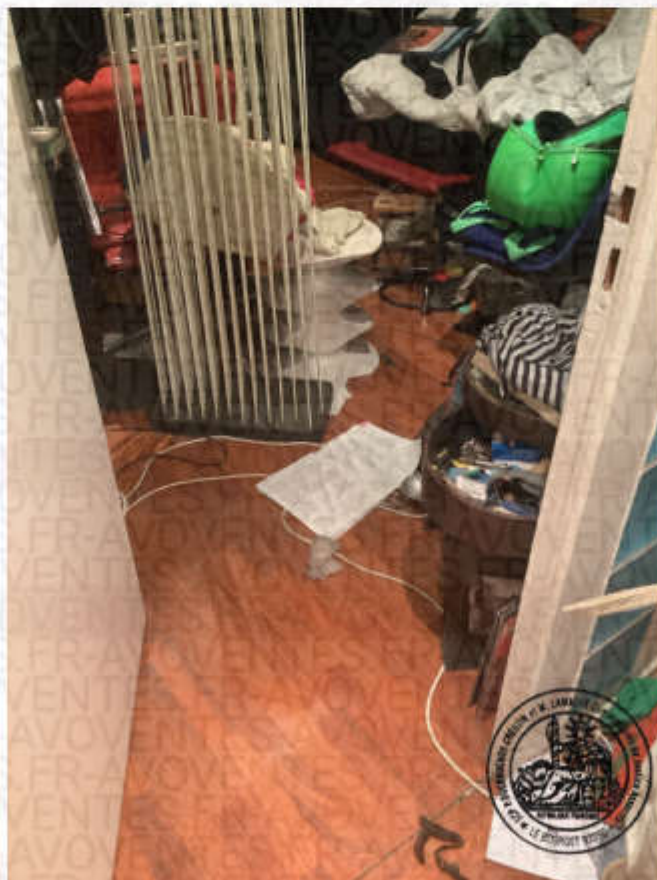
Le balcon est donc inaccessible.



1.



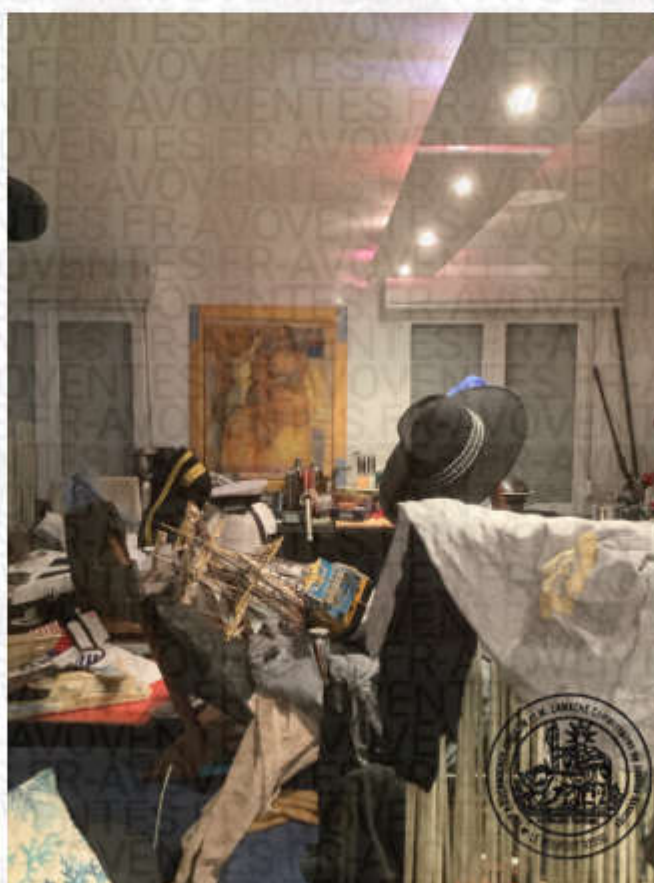
2.



3.



4.



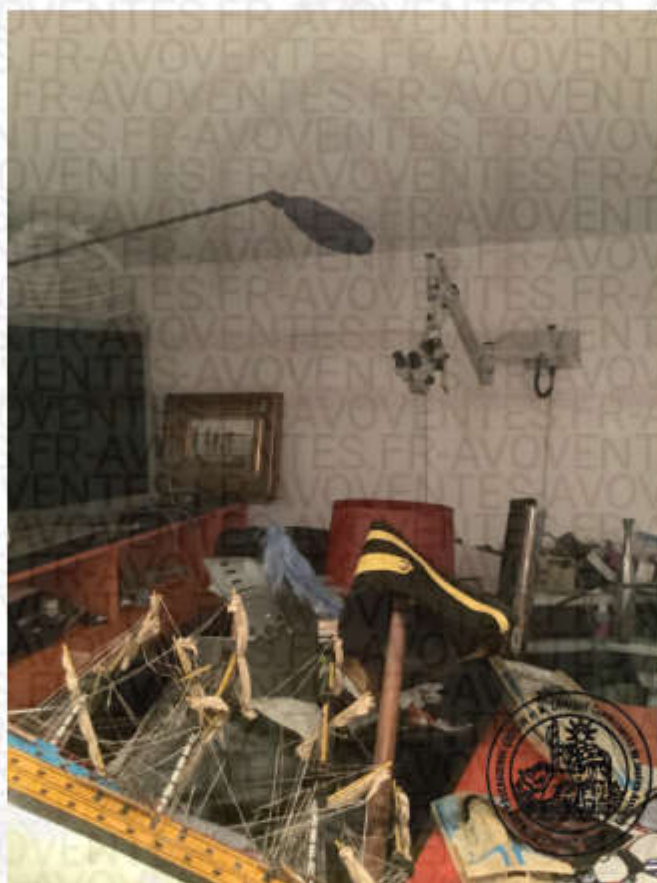
5.



6.



7.



8.

CAVE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal. Cave numérotée 174 lot 199

On accède aux caves par un escalier en béton depuis le hall commun, desservant les appartements.

Cette cave est vide.



1.



2.

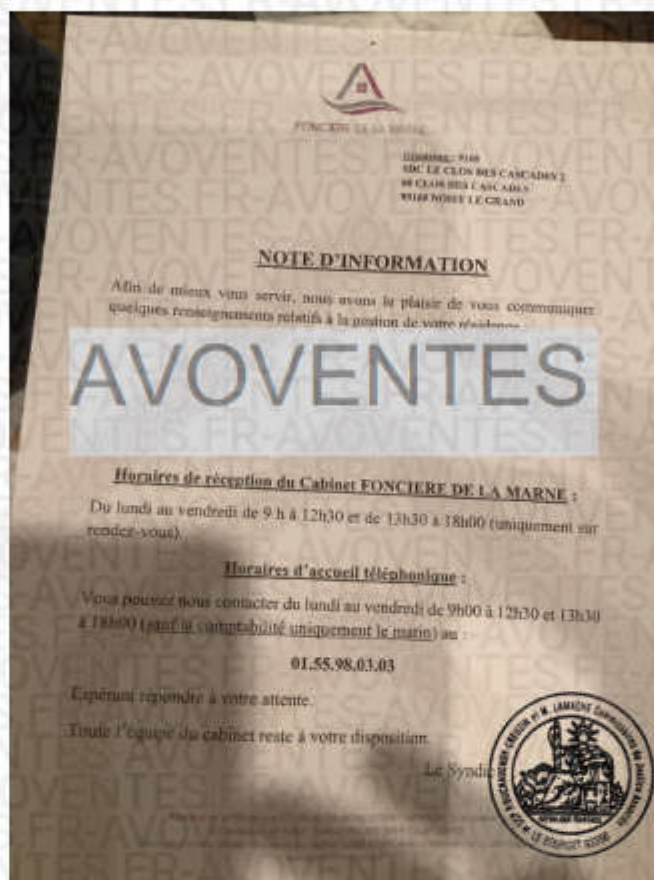


3.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il m'est indiqué que le syndic et la société Foncière de la Marne SAS, située à Bry-sur-Marne, 94360, au 1/3 rue du Maréchal Joffre.

Celui-ci me déclare que le montant des charges trimestrielles pour la **AVOVENTES** est de 661,37 euros auquel il convient d'ajouter la somme de euros pour le fonds travaux Alur soit un total de



1.

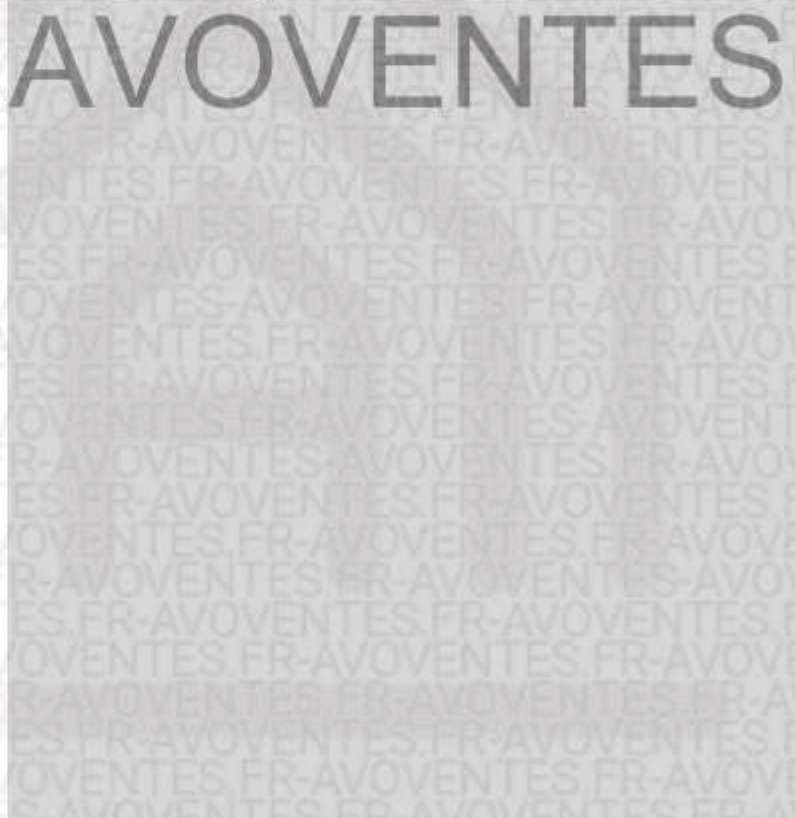
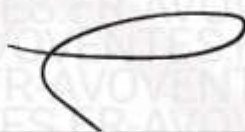
DIAGNOSTICS

Les diagnostics sont effectués devant moi, par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES de la société Diagmen pour être annexés à la procédure.

REMARQUES GÉNÉRALES

Le chauffage de l'appartement est un chauffage au sol électrique commun.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



AVOVENTES

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 50 pages pour servir et valloir ce que de droit.



Pascal DUCHAUCHOY-CREUZIN
Commissaire de Justice