



# ORAJURIS

— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

### SAS ORAJURIS

Elisabeth FITOUSSI & Laurence CABARET

Commissaires de Justice

3, rue Jean Baptiste Marty  
94220 CHARENTON-LE-PONT

Téléphone : 01 43 68 30 60

[fitoussi-associes-cdj-idf@orajuris.fr](mailto:fitoussi-associes-cdj-idf@orajuris.fr)

[wwwhuissier94.com](http://wwwhuissier94.com)

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT SEPT NOVEMBRE A 10HEURES 30

### **A la requête de :**

La société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Maître Jim Sohm, mandataire judiciaire, dont le siège social est situé 18 rue Georges Clémenceau 78000 Versailles, et dont l'établissement secondaire est situé 42 ter boulevard Rabelais 94100 Saint-Maur-Des-Fossés, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire M

### Ayant pour avocat plaidant :

#### **JCD Avocats**

Société d'avocats

Comparant par Maître Julie Couturier

Avocat au Barreau de Paris

81 rue Monceau — 75008 Paris

Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 - Fax : +33 (0)1 56 29 29 39

E-Mail : [jcouturier@jcd-avocats.com](mailto:jcouturier@jcd-avocats.com)

Toque : C 880

### Ayant pour avocat postulant

#### **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**

Société d'avocats

Comparant par Maître Laurine Salomoni

Avocate au Barreau du Val-de-Marne

2 bis rue des 2 Communes — 94300 Vincennes

Tel. : +33 (0)1 47 88 26 92

Toque : PC 333

E-Mail : [ls@fricaudet-larroumet.com](mailto:ls@fricaudet-larroumet.com)



## Lequel m'expose :

Qu'afin d'obtenir l'exécution d'un jugement rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre du tribunal judiciaire de Créteil (RG n°21/04812) le 10 décembre 2021 et d'un jugement rectificatif rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre du tribunal judiciaire de Créteil (RG n°22/00350) le 21 janvier 2022, lesdits jugements ayant été signifiés à partie suivant exploit d'huissier en date du 18 février 2022, jugements définitifs ainsi qu'en attestent les certificats de non-appel respectivement en date du 16 septembre 2024 et du 25 mai 2023. (Pièce n° 1, 2, 3, 4 et 5), la société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Maître Jim Sohm, mandataire judiciaire, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire le 26 septembre 2024, à :



Un commandement de payer valant saisie-immobilière pour avoir paiement d'une somme provisoirement arrêtée au 25 septembre 2024 de 547.192,34 € portant sur les biens situés dans un immeuble sis à Le-Perreux-sur-Marne (94170), 103 avenue Pierre Brossolette - 1 Allée de l'Alma, cadastré section AM n° 115, pour une contenance de 2 ares et 62 centiares, savoir les lots de copropriété n° 2, 3, 4, 6 et 12. (Pièce n° 6).

### DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES LOTS SAISIS telle qu'elle résulte du titre de propriété du 15 octobre 2007 :

Une propriété comprenant

#### Au sous-sol:

Une cave

#### Au rez-de-chaussée

Une grande salle de bar, une cuisine, une réserve à tabac, derrière une cour, et un local commercial à usage de bureaux.

#### Au premier étage :

- Un appartement de trois pièces, salle de bains et une petite pièce.
- Un appartement de deux pièces.

#### Au deuxième étage :

- Un appartement comprenant séjour avec coin cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc.
- Un appartement comprenant une entrée, salle d'eau avec WC, séjour avec coin cuisine.
- Un appartement comprenant séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec WC, une chambre.

Un hangar.

Conformément aux prescriptions des articles R 322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, le créancier poursuivant m'a mandaté:



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Commissaire de Justice Associé  
**SAS ORAJURIS**  
3 rue Jean-Baptiste Marty  
94220 Charenton-le-Pont  
Email : [fitoussi-associes-cdi-idf@orajuris.fr](mailto:fitoussi-associes-cdi-idf@orajuris.fr)  
Tel : 01.43.68.30.60

Aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif accompagné d'un géomètre chargé de l'établissement du dossier de diagnostic technique conforme aux prescriptions de l'article L 274-4 du code de la construction et de l'habitation.

Aux termes d'un courriel en date du 10 octobre 2024, Clerc Principal & habilité aux constats de la SAS ORAJURIS, a fait part, au conseil de la société JSA, de son impossibilité à pénétrer dans les lieux.

Ledit courriel est ainsi formulé .

« Mon Cher Maître,

Maître Fitoussi s'est rendue ce jour à l'adresse du bien.

Là étant, il existe un fonds de commerce au rez-de chaussée qui serait selon le voisinage est fermé depuis un an.

L'immeuble est également composé de logements qui seraient occupés toujours d'après les renseignements du voisinage.

Les conditions d'occupations du bien étant inconnues, il convient d'obtenir une ordonnance préalable nous permettant de procéder au procès-verbal de description au besoin avec le concours de la force publique.

Je reste donc dans cette attente.

Votre bien dévoué »

En application de l'article L. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque les lieux sont occupés par un tiers, l'huissier ne peut y pénétrer « que sur autorisation préalable du juge de l'exécution à défaut d'accord de l'occupant ».

Dans ces conditions, la société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Maître Jim Sohm, mandataire judiciaire, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire M est bien fondée à solliciter que Maître Elisabeth Fitoussi, Commissaire de Justice Associé, SAS ORAJURIS, soit autorisée à pénétrer dans les lieux appartenant, à la société dénommée

**Déférant à cette réquisition :**



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**J'ai, Elisabeth FITOUSSI, Commissaire de Justice, de la SAS ORAJURIS, dont le siège est à CHARENTON-LE-PONT (94220), 3 rue Jean-Baptiste Marty, soussignée,**

AGISSANT EN VERTU D'UNE

ORDONNANCE RENDUE SUR REQUETE PAR LE Juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de Créteil en DATE DU 6 NOVEMBRE 2024

Disant que la société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Maître Jim Sohm, mandataire judiciaire, dont le siège social est situé 18 rue Georges Clémenceau 78000 Versailles, et dont l'établissement secondaire est situé 42 ter boulevard Rabelais 94100 Saint-Maur-Des-Fossés, agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire

est bien fondée à solliciter la désignation d'un commissaire de justice avec mission de procéder à son procès-verbal descriptif.

Commettant la SAS ORAJURIS, commissaires de justice, 3 rue Jean-Baptiste Marty 94220 Charenton-le-Pont, aux fins de pénétrer dans les lieux appartenant à la société sis à

Le-Perreux-sur-Marne (94170), 103 avenue Pierre Brossolette - 1 Allée de l'Alma, cadastré section AM n° 115, pour une contenance de 2 ares et 62 centiares, savoir les lots de copropriété n° 2, 3, 4, 6 et 12.

afin .

- > d'une part, de procéder à la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation ou locative des biens, solliciter communication de tout bail éventuel et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution .
- > d'autre part, pour organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédant l'adjudication, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Disant que le commissaire de justice pourra se faire accompagner d'un géomètre-expert qui établira son dossier de diagnostic technique conforme aux prescriptions de l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation.

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :**

103, avenue Pierre Brossolette

94 170 LE PERREUX SUR MARNE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**EN PRÉSENCE DE :**

Major de Police du Commissariat De Nogent Sur Marne, ainsi déclaré,  
du CABINET PAILLARD, Diagnostiqueur Immobilier, ainsi déclaré.

Un serrurier de la SOCIETE ETS MOULIN

**Là étant j'ai procédé aux constatations suivantes :**

**Appartement premier étage, porte face**

Personne ne répondant à mes appels, je fais procéder à l'ouverture forcée par le serrurier qui m'assiste

On y accède par une porte palière équipée d'une serrure et d'un œilleton



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Séjour

Le sol est en lino façon parquet décollé et arraché par endroits.

Les murs sont revêtus de papier peint pour Partie et pour le reste en peinture.

Je constate de nombreuses infiltrations avec des moisissures accentuées dans l'angle gauche de la pièce

Le plafond est en dalle de polystyrène vétuste

### Il existe :

- une Double fenêtre dont les boiseries sont anciennes
- un radiateur de chauffage central.
- Un interphone dans l'entrée
- le tableau de disjoncteur.



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Chambre

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bois avec des carreaux vitrés dégradés.

Le sol est en lino arraché et décollé par endroits

Les murs sont revêtus de peinture vétustes

Le plafond en dalles de polystyrène vétuste

### Il existe :

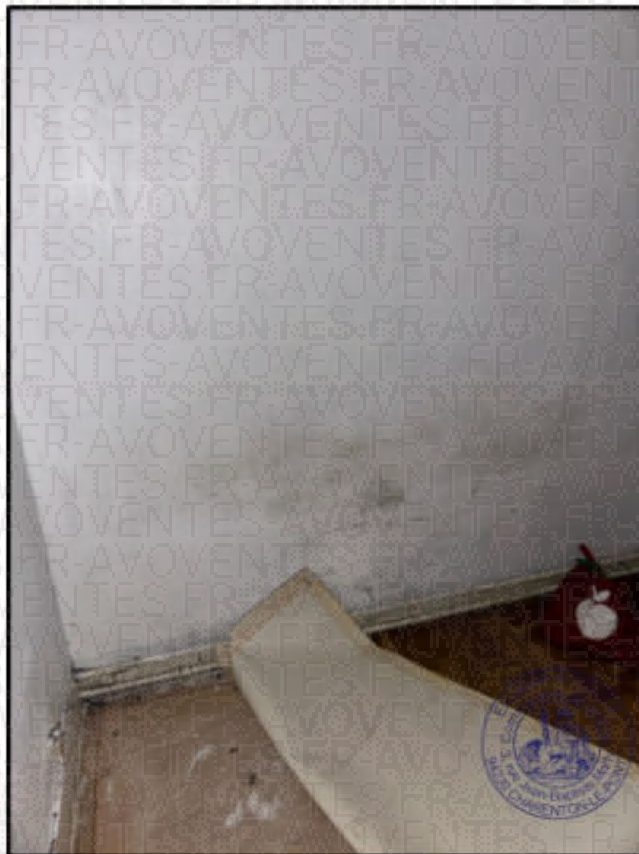
—un radiateur de chauffage central

—une double fenêtre dont les boiseries sont très anciennes avec des volets

Je constate des infiltrations sur les murs en partie basse de la fenêtre



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

### **Salle de bain attenante**

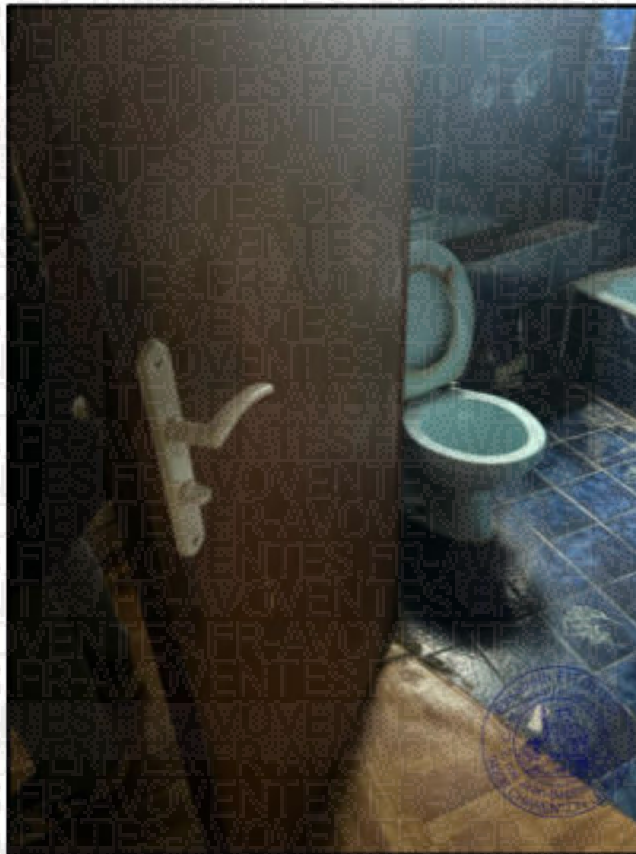
On y accède depuis la chambre par une porte de communication en bois équipée d'une poignée avec un loquet de fermeture.

Le sol et les murs sont faïencés. L'ensemble est à l'état très usagé ancien.

Le plafond est en lambris.

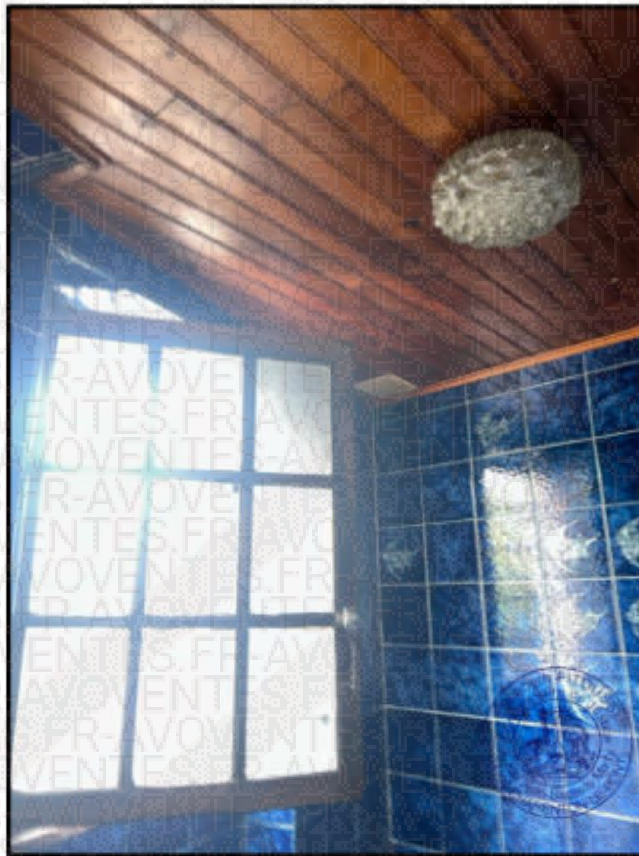
#### Il existe :

- une baignoire ancienne, avec une robinetterie entartrée
- un lavabo sur colonne, avec un robinet mitigeur, entartré
- une cuvette WC.
- une fenêtre à carreaux à vitres opacifiée dégradée avec barreaux de protection





**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Cuisine

On y accède depuis le séjour par une porte de communication en bois avec carreaux vitrés.

Le sol et pour partie en lino arraché par endroits.

L'ensemble est vétuste avec des différences de niveau et on aperçoit en dessous l'ancien parquet.

Les murs sont faïencés pour partie, le reste des murs est revêtu de papier peint vinyle. L'ensemble est à l'état très usagé et ancien vétuste

Je constate des infiltrations au mur au niveau de la fenêtre, ainsi qu'au plafond et des effritements de peinture.

### Il existe :

—un radiateur de chauffage central

—une double fenêtre dont les boiseries sont très anciennes, avec des barreaux extérieurs et des volets en bois.



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Chambre

On y accède depuis la cuisine par une porte de communication en bois, dont les boiseries sont dégradées.

Le sol est en lino façon parquet arraché par endroits et totalement vétuste.

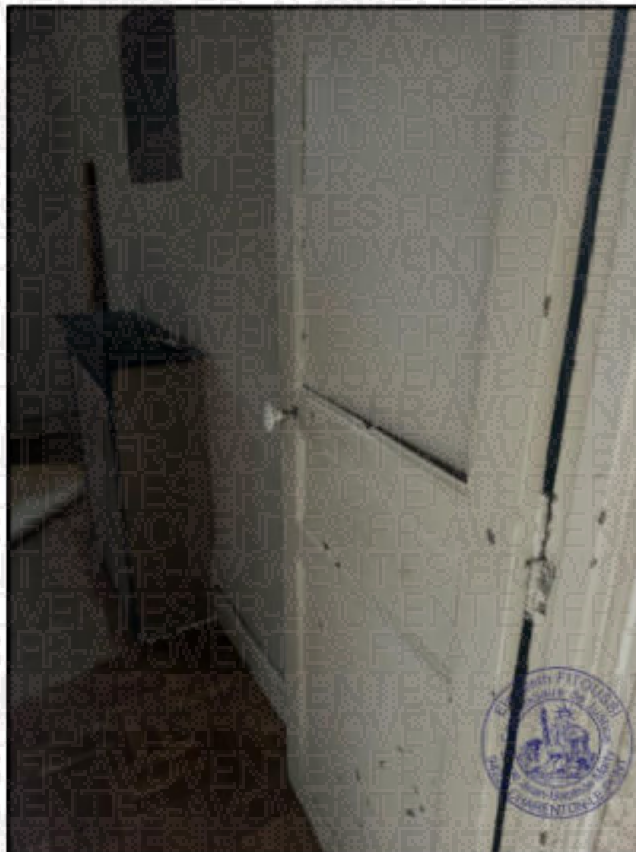
Je constate des différences de niveau.

Les murs sont revêtus de papier peint également vétustes et arraché par endroit.

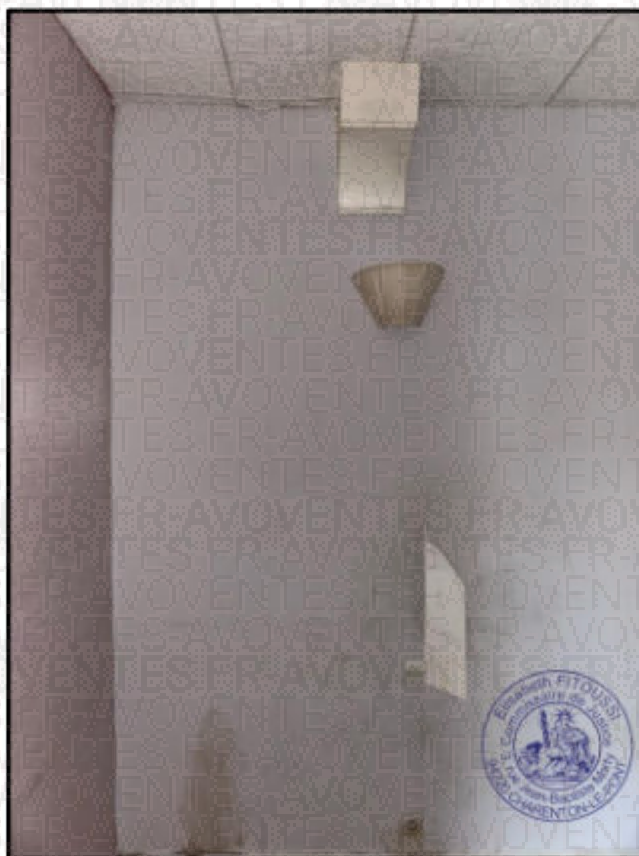
Le plafond est en dalles de polystyrène totalement vétuste.

### Il existe :

- un radiateur de chauffage central
- une double fenêtre dont les boiseries sont Très anciennes, équipée de volets extérieurs en bois
- une ancienne cheminée fermée.



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## ETAT D'OCCUPATION

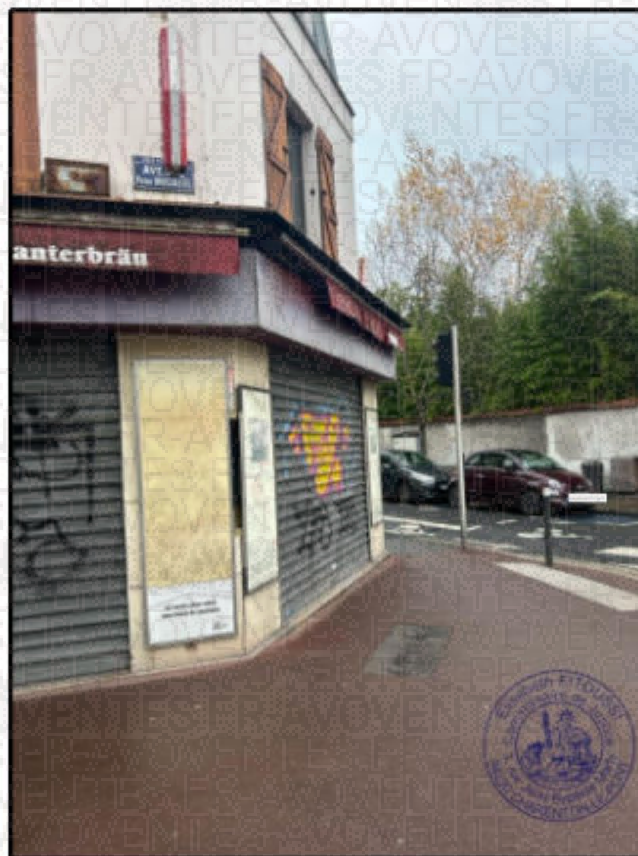
L'appartement est inoccupé

### **COMMERCE Bar tabac**

À l'angle 103, avenue Pierre Brossolette et 1, allée de l'Alma. Il existe un commerce bar tabac correspondant aux lot trois et quatre.



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

**Accès**

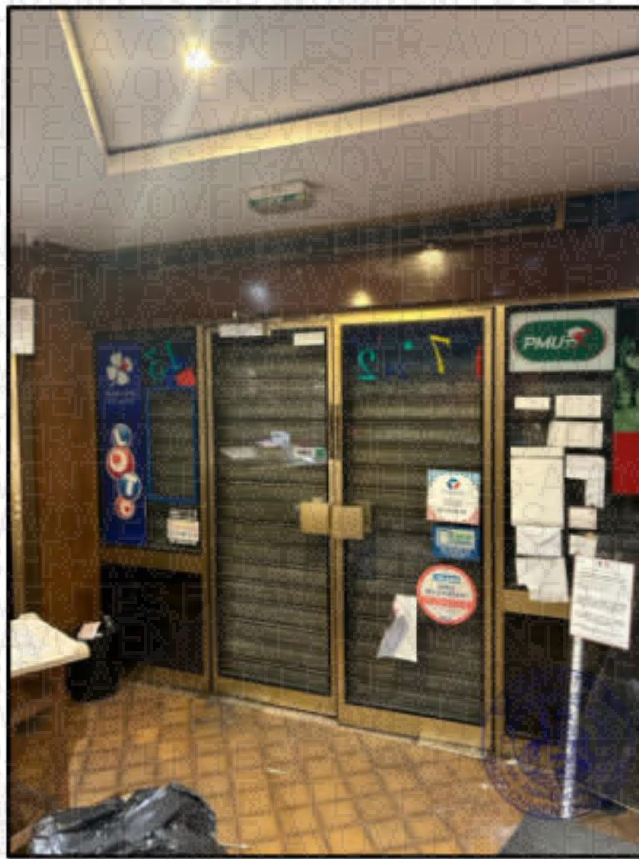
On accède à ce commerce par l'immeuble par une porte face au rez-de-chaussée. Et également depuis la rue par des portes vitrées protégées avec des rideaux de fer



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

### **Bar, tabac, restaurant**

Il s'agit d'un bar tabac restaurant.

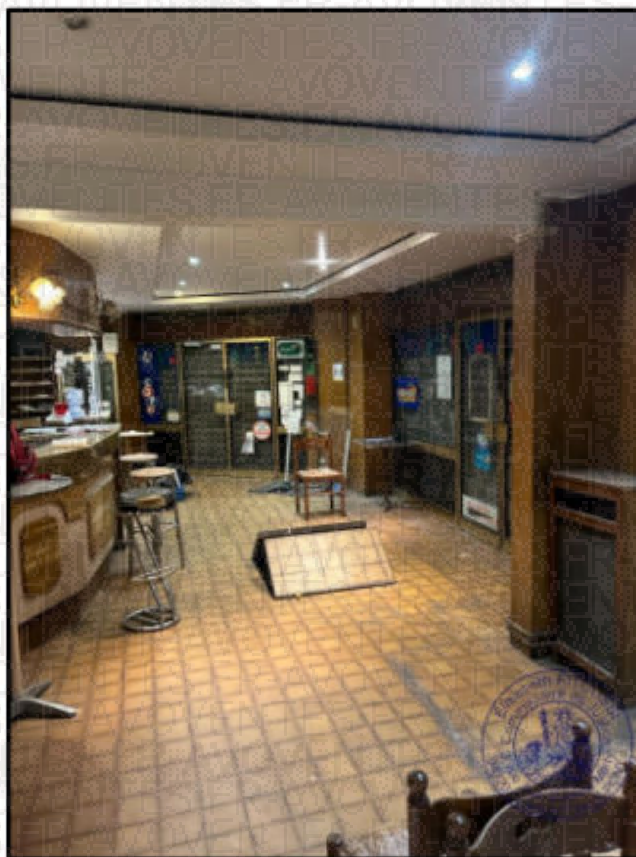
Le sol est Carrelé à l'état usagé et ancien.

Les murs sont pour partie revêtus de Peinture. Pour le reste revêtus de miroirs et de placage en bois.

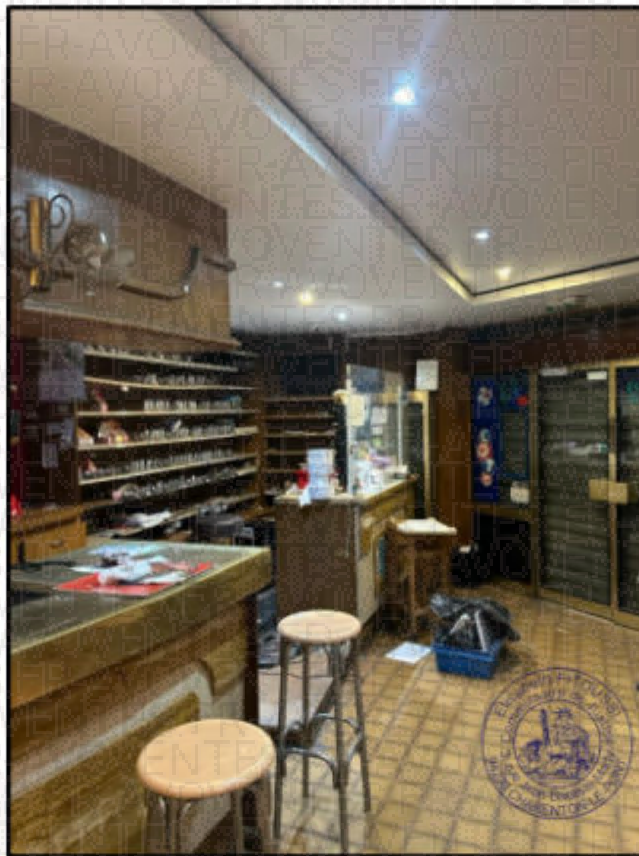
Le plafond est un faux plafond en staff avec des spots lumineux.

#### Il existe :

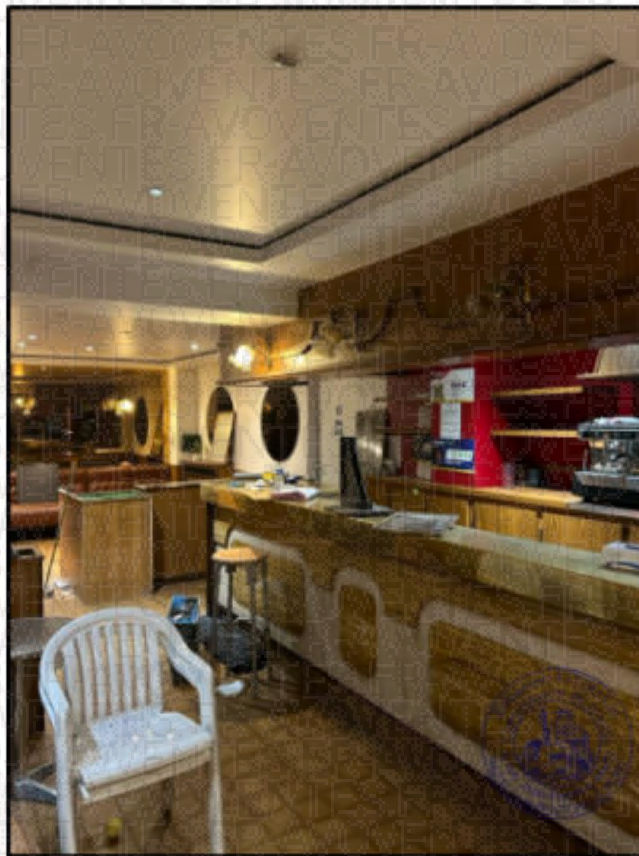
- un comptoir Avec un espace tabac, avec des étagères,
- une salle de restauration avec des banquettes en cuir.
- Un radiateur de chauffage central, et puis un second côté salle de Restaurant



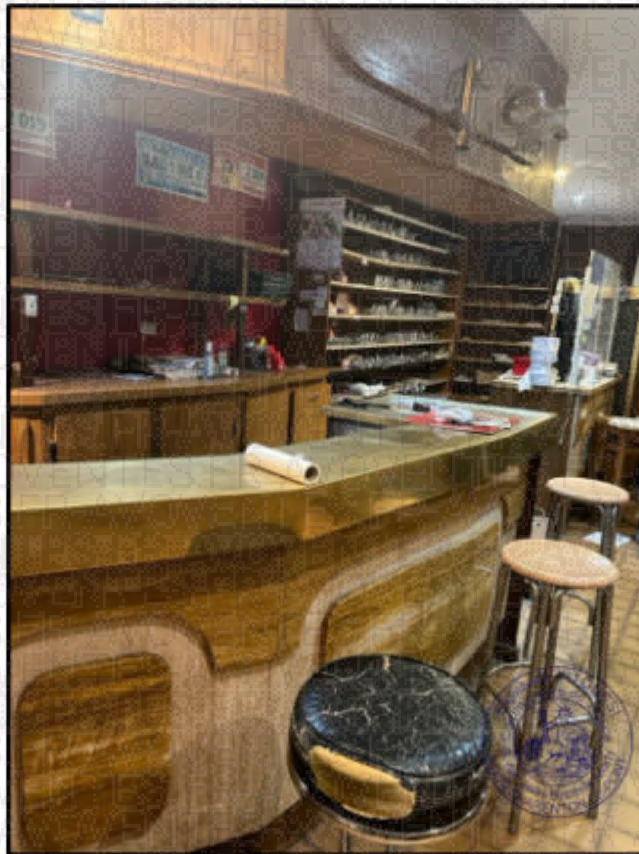
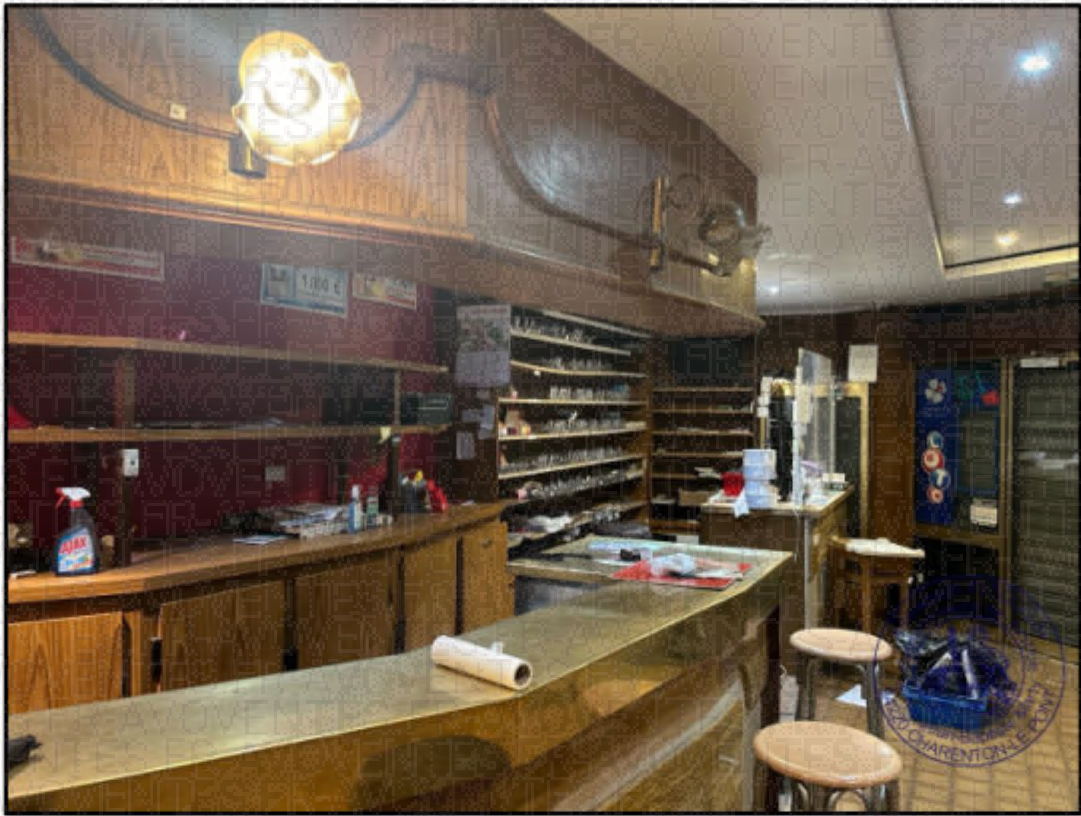
**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Sanitaires

On y accède par une porte de communication depuis la salle de Restaurant

### Il existe :

- un lave main avec un robinet mitigeur
- un WC
- un urinoir.

Les murs sont faïences.

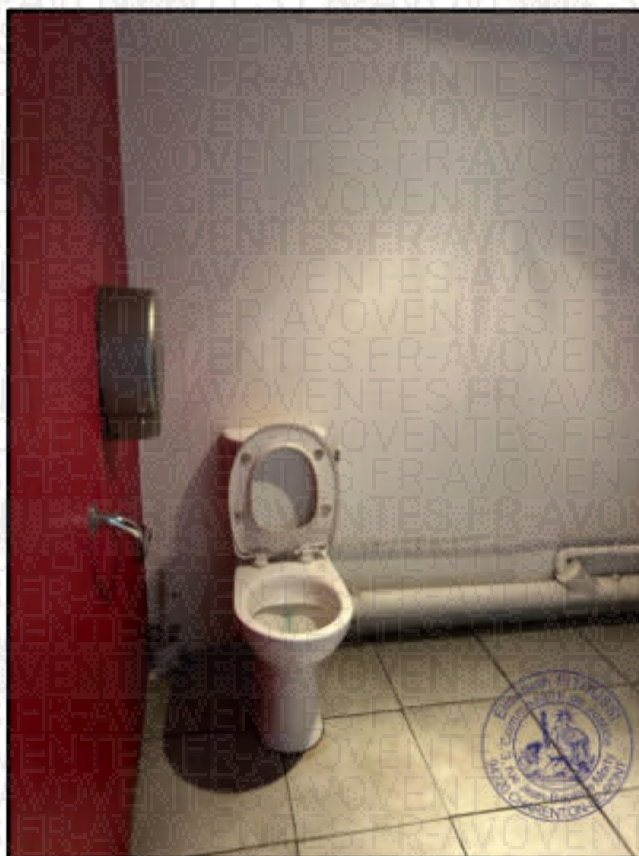
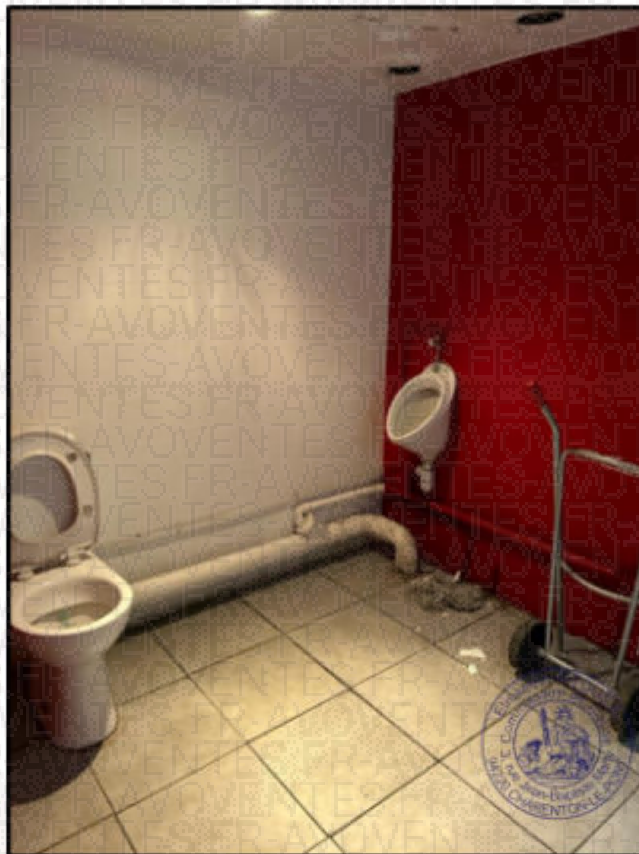
Le plafond en faux plafond en staff.

Je constate des infiltrations au niveau du plafond.

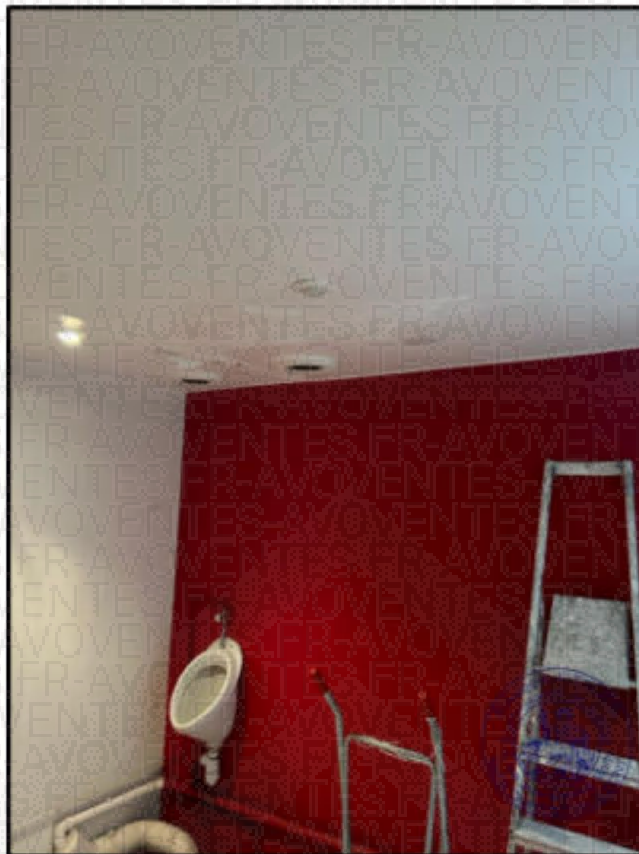
L'ensemble est à l'état très usagé et ancien



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Cuisine

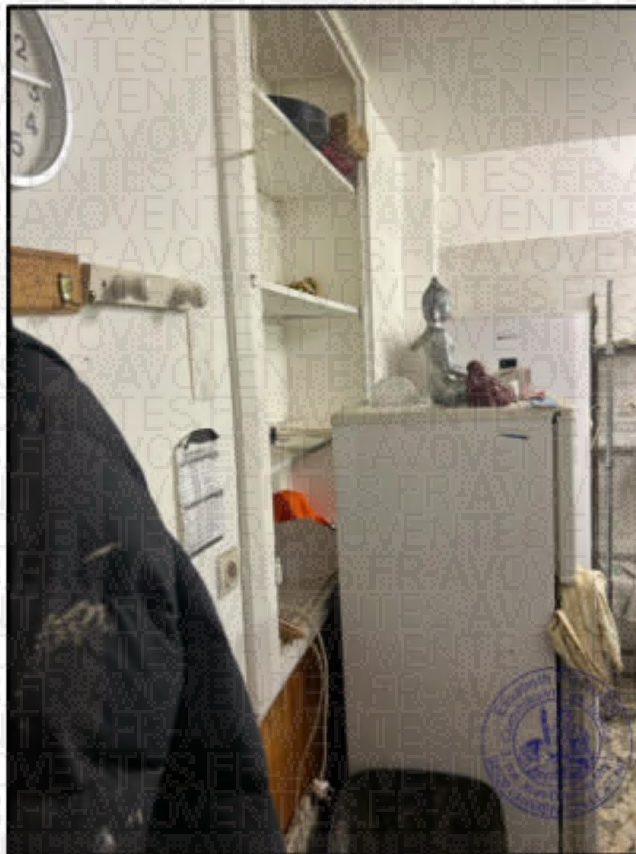
On y accède à l'arrière de la salle de Restaurant par une ouverture sans porte.

Le sol est Carrelé.

Les murs sont pour partie faïencés et pour le reste revêtus de peinture de même que le plafond, l'ensemble est à l'état très usagé et très ancien.

### Il existe :

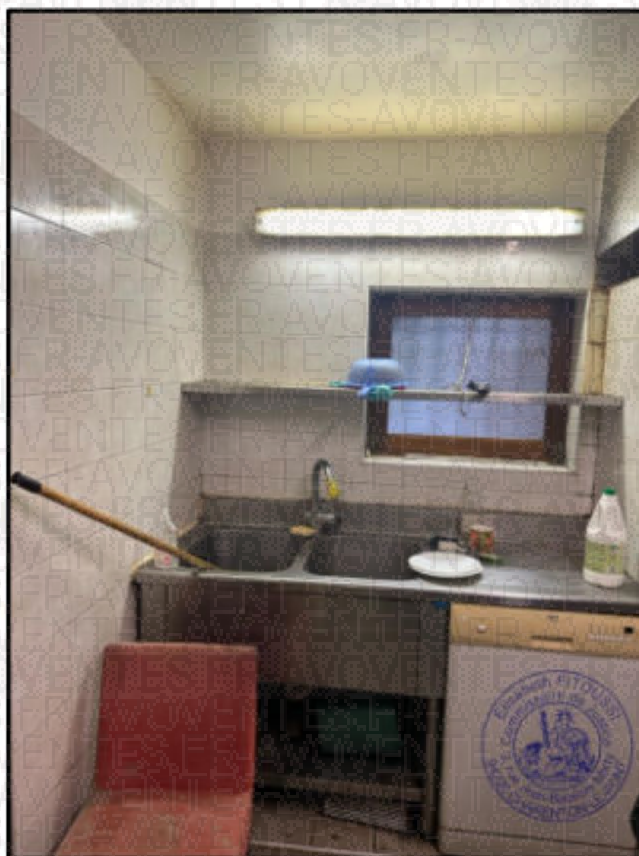
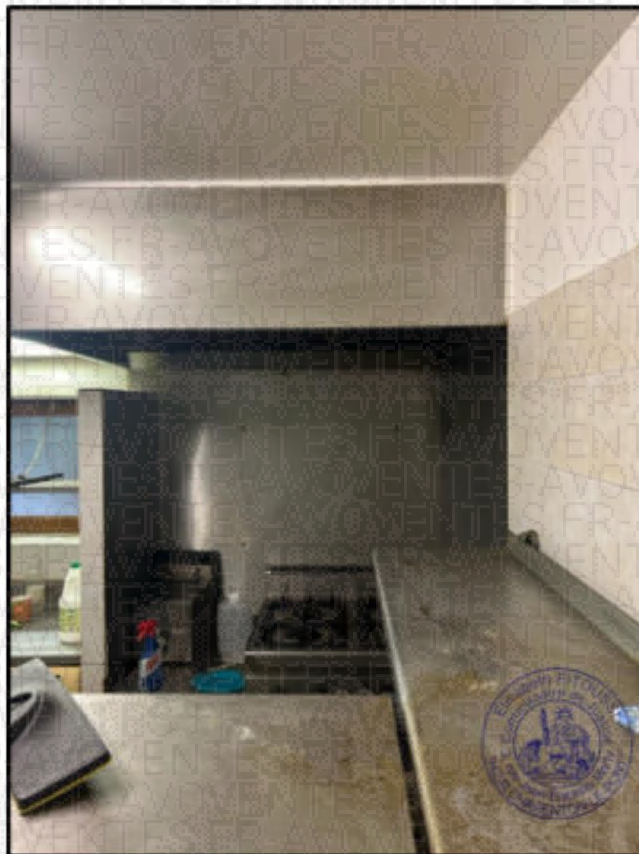
- Une porte avec un rideau de fer qui donne sur la cour intérieure de l'immeuble.
- Une fenêtre avec vitres opacifiées donnant également sur la cour intérieure



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

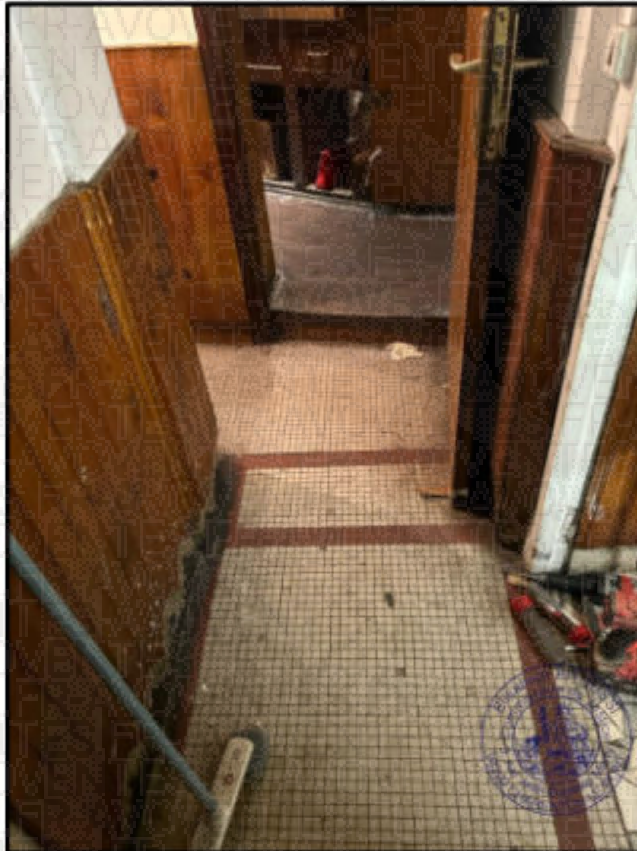
### **Couloir**

Après la porte d'entrée, on a un couloir qui dessert en face la cuisine sur la gauche un petit espace à usage de stockage.

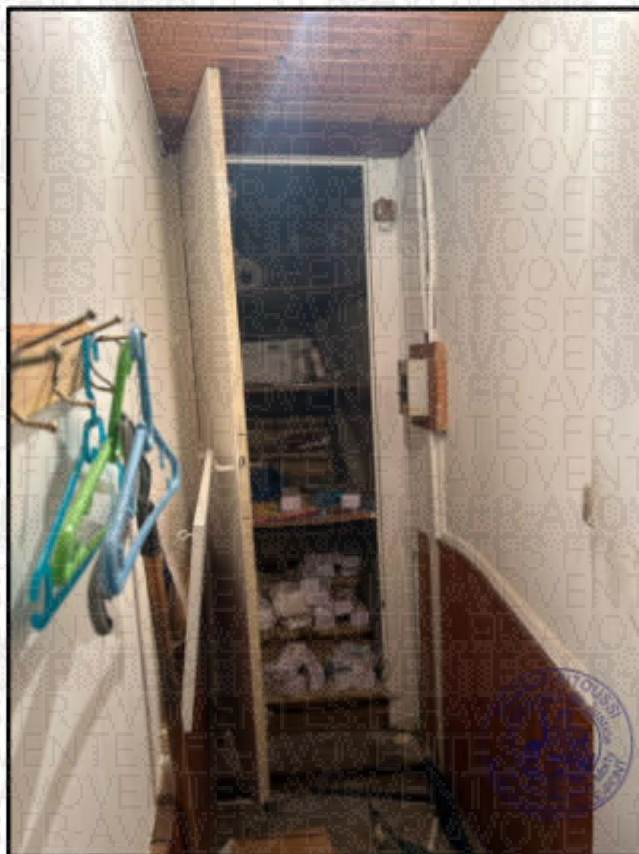
Sur la gauche le bar Restaurant.

Sur la droite l'espace remise est un sanitaire Sanane.

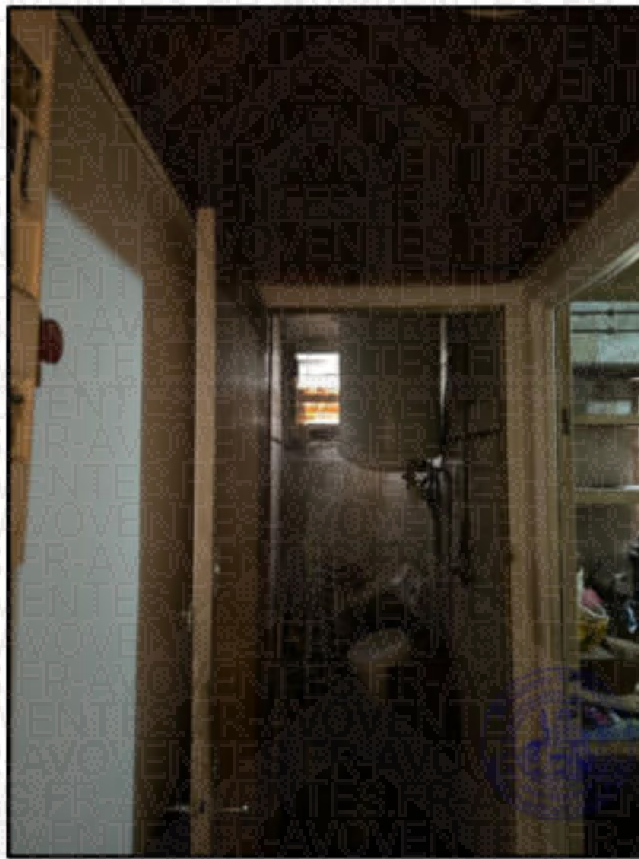
L'ensemble est vétuste avec au plafond du lambris de bois



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Sanitaires

On y accède par une porte en bois vétuste équipée d'une poignée.

Le sol est Carrelé .

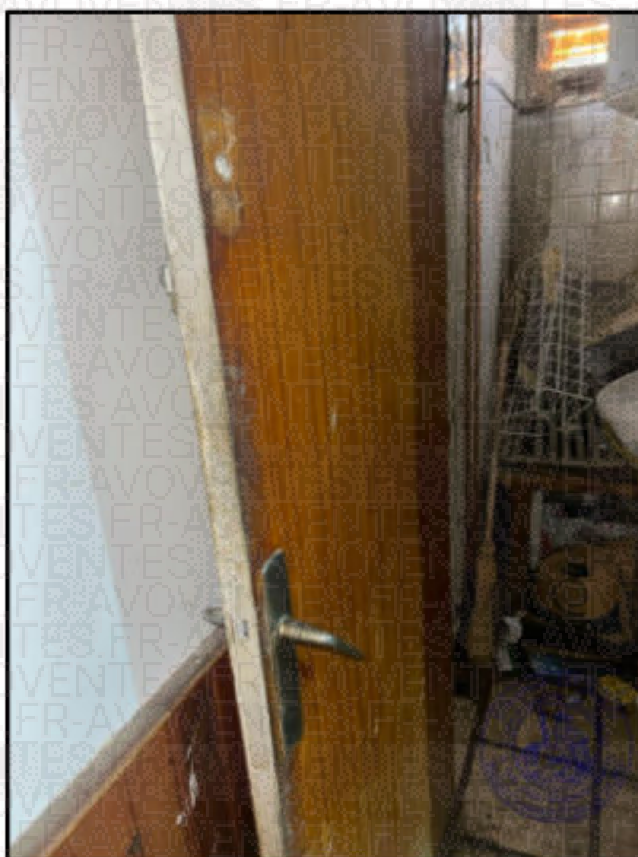
Les murs sont pour partie faïencés, pour le reste revêtus de peinture.

Le plafond est également revêtu de peinture

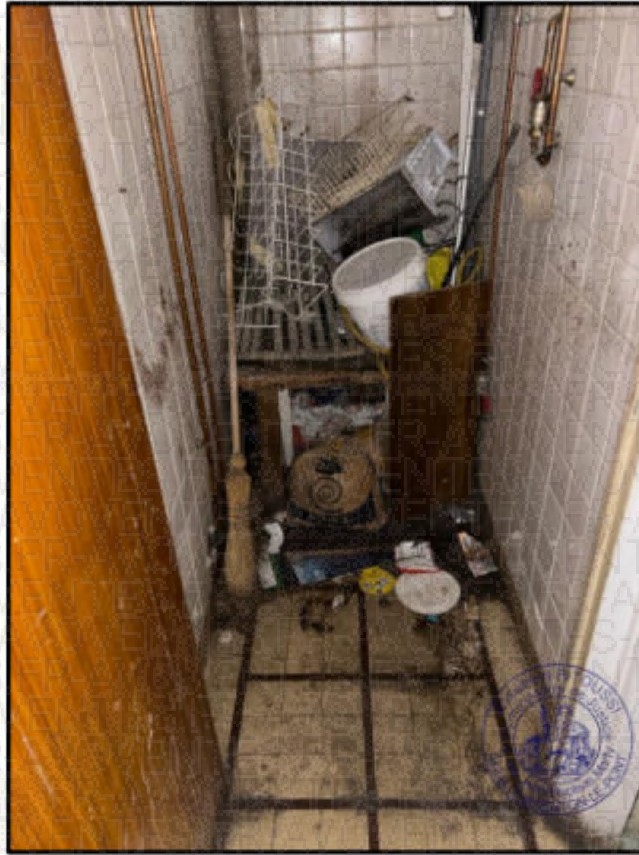
L'ensemble est totalement vétuste et dégradé.

### Il existe :

- le ballon d'eau chaude
- une fenêtre à vitre opacifiée dégradée



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Remise

On y accède par une porte en bois peinte dégradée équipée d'une poignée.

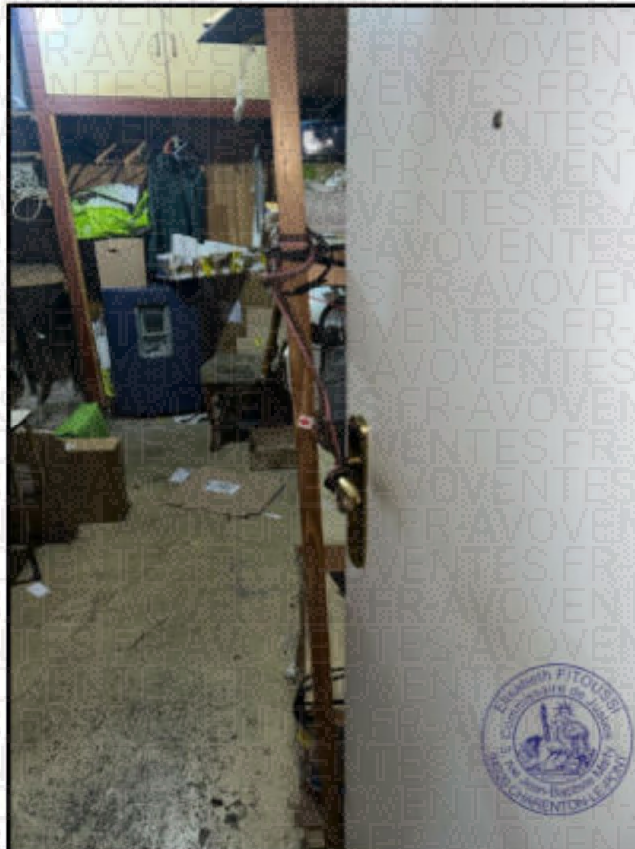
Le sol est en Lino à l'état très usagé et ancien.

Je constate des fissurations et des différences de niveau totalement vétuste.

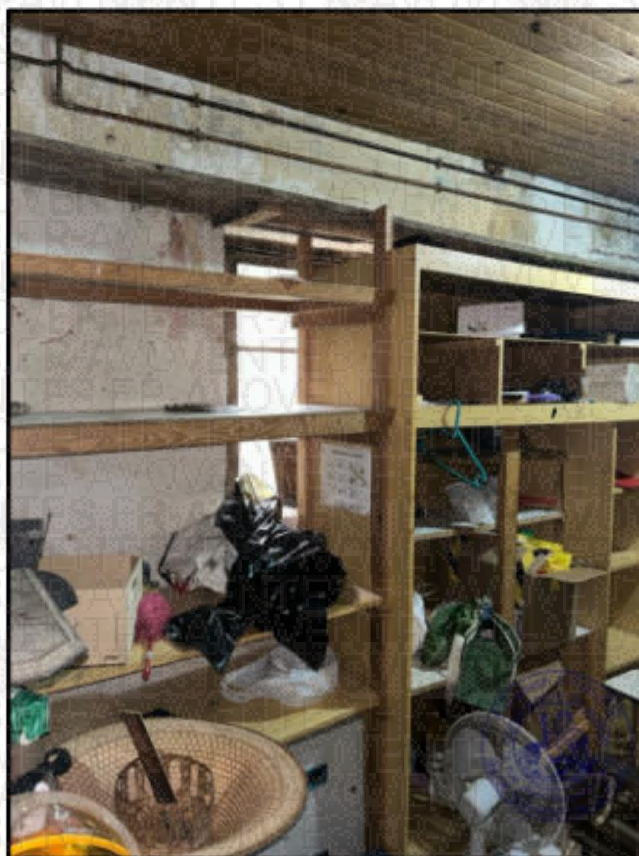
Les murs sont bruts.

Le plafond est en lambris.

Il existe des étagères et une fenêtre condamnée avec pavés de verre



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



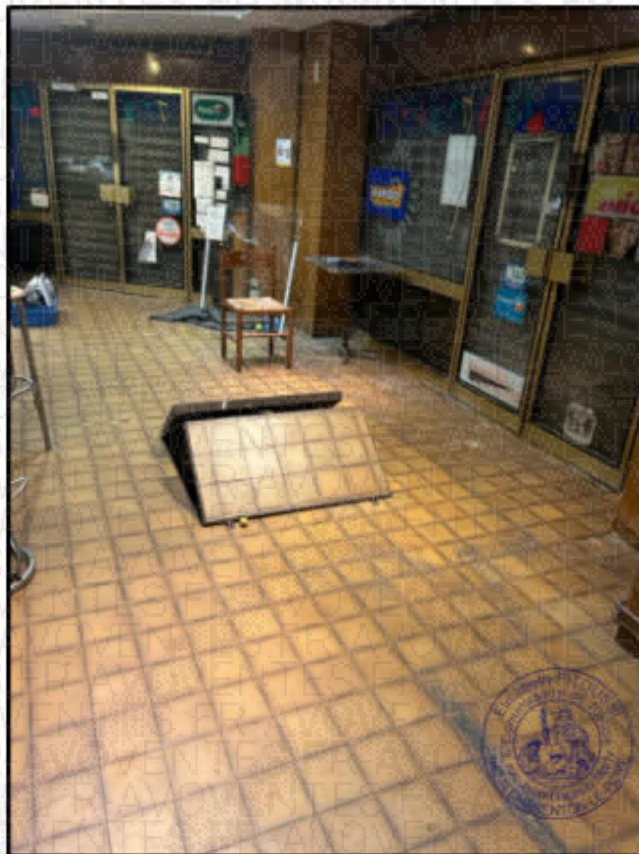
**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## Trappe

Il existe une trappe au niveau du bar Restaurant, donnant accès à la cave en sous-sol



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE

## ETAT D'OCCUPATION

### Le bar tabac est inexploité ET abandonné

Le voisin qui s'est présenté lors de mon intervention m'a déclaré que le commerce est fermé depuis environ

### SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Major  
Commissariat De Nogent Sur Marne



CABINET PAILLARD

Telles sont mes constatations.

Mes opérations étant terminées, je me suis retirée à 12 heures 50

Pour compléter le présent procès-verbal de constat, j'ai intégré des clichés photographiques pris lors de mes constatations et dont je certifie l'authenticité.

ET de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



Elisabeth FITOUSSI  
Commissaire de Justice



**ORAJURIS**  
— HUISSIERS DE JUSTICE —  
COMMISSAIRES DE JUSTICE