

SELARL OBJECTIF DROIT, Commissaires de Justice associés
6 Bd du 21^{ème} Régiment d'Aviation - 54000 NANCY
Téléphone : 03.83.32.06.79
Courriel : objectifdroit@commissaire-justice.fr



COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

A la demande de la

**SYNDICAT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE SIS 4 RUE
GUSTAVE SIMON (54000) NANCY représenté par son
Syndic ORPI CENTRAL IMMOBILIER**

c/

AVOENTES

Le 25/11/2025

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-CINQ ET LE VINGT-CINQ NOVEMBRE à 11 heures 00

A LA DEMANDE DE :

Syndicat de copropriété de l'immeuble sis 4 rue Gustave Simon (54000) NANCY, représenté par son syndic en exercice, la Société ORPI CENTRAL IMMOBILIER, SAS au capital de 385 000,00 euros, immatriculée au RCS de NANCY sous le numéro 331 662 478, dont le siège social est sis 1 Place de Luxembourg (54000) NANCY, pris en la personne de son représentant légal, pour ce domicilié audit siège,

Elisant domicile au Cabinet de Maître Marie-Aline LARERE, SCP AUBRUN – AUBRY – LARERE, Avocats au Barreau de NANCY, 80 rue Stanislas (54000) NANCY

Je soussignée, Marine JOUAULT, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL OBJECTIF DROIT sise à NANCY (54000), 6 boulevard du 21ème Régiment d'Aviation

Me suis rendue ce jour **4 rue Gustave Simon (54000) NANCY**, parcelle cadastrée section AN 327 pour dresser procès-verbal descriptif d'un appartement appartenant à **AVOVENTES**, agissant en vertu du commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 29/10/2025

Je dresse procès-verbal descriptif comme suit :

En l'absence de AVOVENTES débitrice saisie, AVOVENTES témoins, AVOVENTES serrurier et l'entreprise VALOGGIA DIAG étant présents.

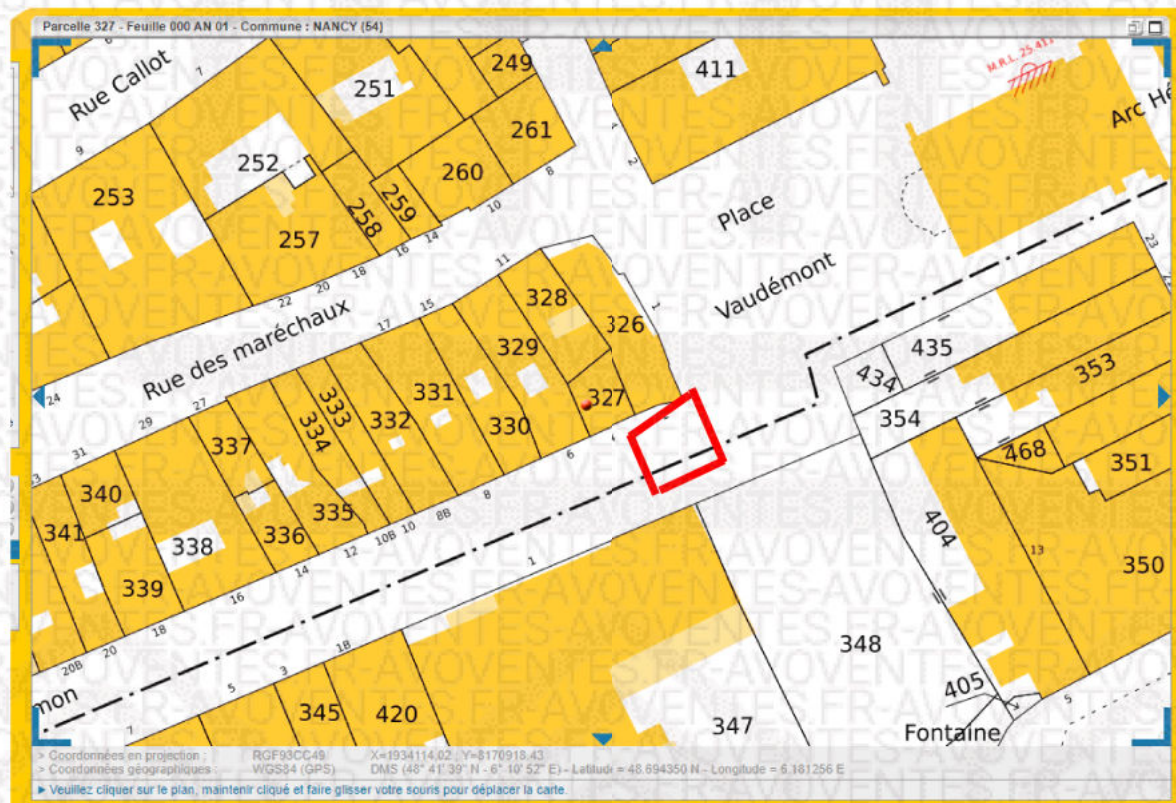
Le bien saisi est géré en copropriété par le syndic de copropriété ORPI CENTRAL IMMOBILIER à NANCY (54000), 1 place de Luxembourg.

Il constitue le lot de copropriété numéro 4, à savoir un appartement situé au deuxième étage comprenant une pièce principale, une cuisine, une salle de bain et un toilette.

Le bien apparaît comme vide de tout occupant, malgré la présence de quelques meubles. La présence de toiles d'araignées et l'aspect vieillissant de l'appartement montrent une inoccupation depuis plusieurs années. Il bénéficie d'un système de chauffage électrique qui ne fonctionne pas, l'électricité étant coupée.

Après échange avec les services de la Métropole du Grand NANCY, Direction Eau et Assainissement, il m'est indiqué que le bien n'a pas été diagnostiqué par le Grand Nancy, toutefois le réseau unitaire passe dans la rue et un regard en limite de propriété est présent.

Je reproduis ci-dessous un plan désignant la parcelle objet du présent procès-verbal descriptif :



Parties communes

Je localise l'interphone suivant photo ci-dessous. Ce dernier fonctionne.



Le compteur Linky se situe dans les parties communes.



Accès au logement par une porte en bois avec verrou.



Salon

J'observe un sol en parquet massif en état. Un tapis recouvre une partie du revêtement. Les jonctions avec les plinthes présentent des jeux réguliers et la surface est homogène.

Je note des murs peints, de teinte homogène, aux surfaces continues. Une fissure fine verticale est présente au-dessus de l'encadrement de porte. Des moulures murales sont présentes en partie basse. Une cheminée avec encadrement effet marbre est également présente, toutefois elle semble hors d'usage, recouverte par du mobilier divers.

Je relève un plafond en dalles de plafond. Des détériorations sont présentes, avec des ouvertures dans des dalles et isolant apparent au niveau d'une jonction de dalles.

Je note la présence d'un dégagement en partie haute de la porte des toilettes, avec porte.

Des points lumineux sont présents dont le fonctionnement n'a pu être vérifié.

Je constate la présence d'un coffret de répartition avec capot ouvert. L'appareillage et les disjoncteurs sont apparents à l'intérieur.

Il est observé que deux fenêtres en bois en état d'usage sont présentes avec volets manuels type sangles.

Je note enfin la présence d'un radiateur dont le fonctionnement n'est pas vérifié.











Cuisine

Accès par une porte intérieure en bois peinte avec poignée.

J'observe un revêtement de sol en parquet massif en état.

Je note des murs doublés peints, jaunis, avec une crédence en carrelage mural à certains endroits. Des traces marquées localisées sont visibles sur le bas du mur sous l'encadrement de la fenêtre.

Je relève un plafond peint. Un luminaire suspendu est présent.

Il est observé que la fenêtre double battants présente des cadres et parecloches vieillissants. Le fonctionnement est difficile. Les volets sont manuels

J'observe un ensemble cuisine comprenant un plan de travail et un évier double en inox avec égouttoir, un robinet mitigeur inox, un meuble sous évier trois portes, une gazinière, un réfrigérateur, un micro-ondes, des meubles hauts ainsi qu'un meuble de rangement.







Toilettes

1^{ère} porte sur la droite. Accès par une porte intérieure en bois avec poignée.

J'observe un sol en parquet bois en état d'usage.

Je note des murs doublés peints, de teinte globalement uniforme sur les parties visibles. Je relève un défaut localisé du revêtement, proche de l'encadrement de porte. Présence d'une applique murale ainsi que d'étagères.

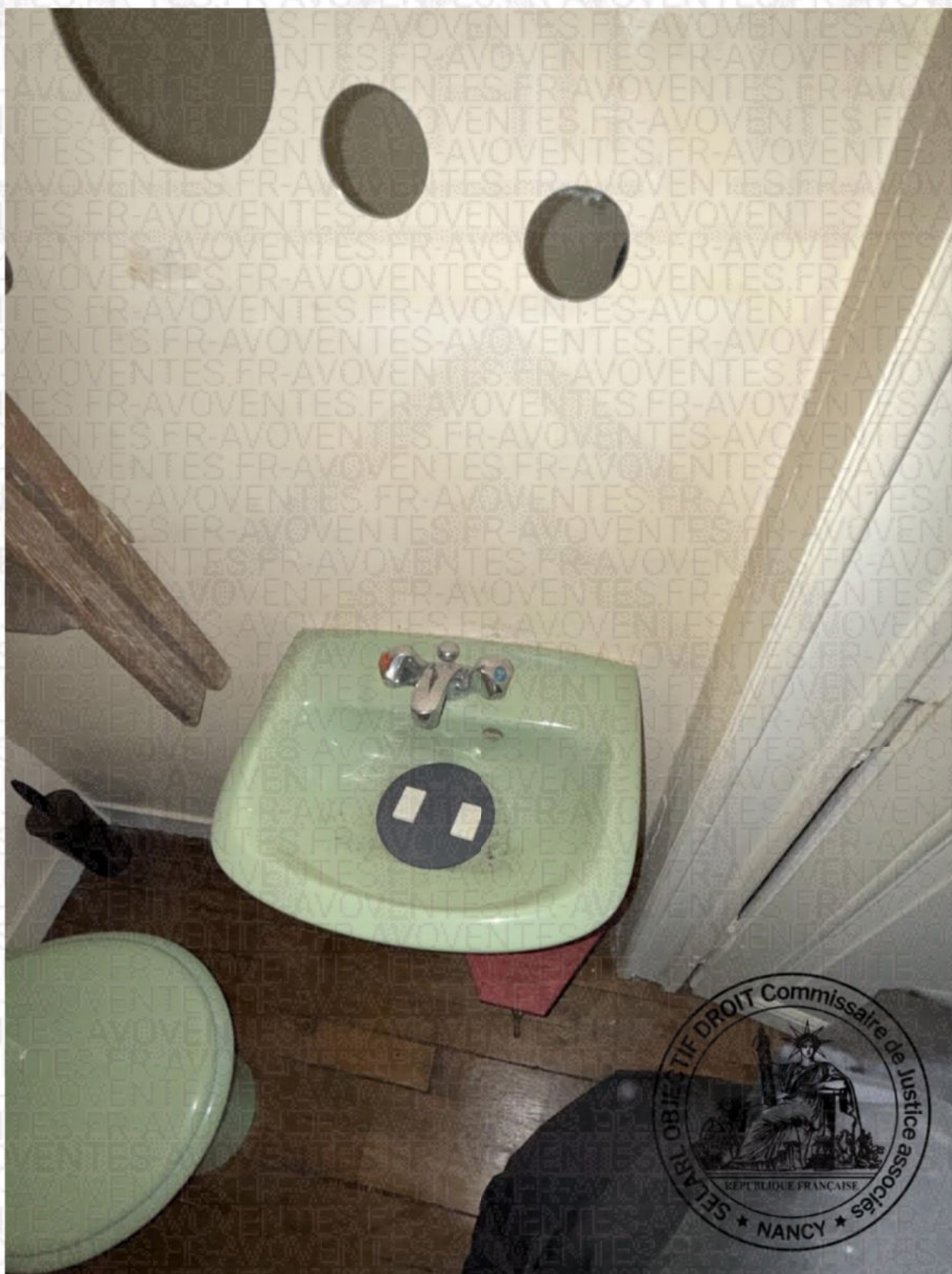
Le plafond est peint, en état.

Je constate la présence d'un ensemble WC en émail abîmé avec traces de calcaire et rouille et d'un lavabo avec robinet mélangeur inox. Les liaisons périphériques et murales présentent des joints apparents sans rupture manifeste sur les parties visibles. Je relève des traces marquées dans la cuvette du WC. Je note également des traces visibles dans la vasque du lavabo. Le réservoir du WC apparaît visuellement intact.











Salle de bain

Accès par une porte intérieure en bois avec poignée.

Le sol est constitué de lames de parquet en bois d'origine. Des variations d'aspect sont visibles sur quelques zones.

Je note que les murs sont en partie peints en partie faïencée. Autour de la baignoire et du lavabo, les murs reçoivent un revêtement mural carrelé. Je relève une fissure verticale localisée au niveau de l'angle haut droit du renforcement, ainsi qu'un tracé vertical similaire au droit de l'angle droit. Des taches brunes sont visibles, notamment à la jonction plafond/mur arrière.

Je relève un plafond à dalles apparentes avec une trace d'humidité importante. Une fissure horizontale est visible à la jonction plafond/mur. Un point lumineux est présent dans cet espace.

Je constate la présence d'un sèche-serviettes ainsi que d'une VMC et d'un ballon d'eau ATLANTIC.

Je relève une baignoire, un robinet mélangeur avec douchette, un lavabo avec robinet mélangeur en inox, un miroir haut, un miroir vertical, un rideau de douche, un meuble haut et des rangements.















Telles sont les constatations faites ce jour au 4 rue Gustave Simon (54000) NANCY.

De tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice

Maître Marine JOUAULT

