

S.E.L.A.R.L. JUSTITIA

*Marc PIERRE*  
&  
*Romain SANCESARIO*



**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**

**Société titulaire d'un office de Commissaire de Justice**

**33 Boulevard Ney  
Boîte Postale 50005  
54 702 PONT A MOUSSON CEDEX**

**☎ 03.83.81.00.91**

**Email : [contact@huissiers-pam.com](mailto:contact@huissiers-pam.com)**

**S.E.L.A.R.L. JUSTITIA**

Société titulaire d'un office de  
Commissaire de Justice

Marc PIERRE

Romain SANCESARIO

33 boulevard Ney - B.P. 50005  
54702 PONT A MOUSSON CEDEX

☎ : 03.83.81.00.91

✉ [contact@huissiers-pam.com](mailto:contact@huissiers-pam.com)

Site Internet : [www.justitia54.com](http://www.justitia54.com)

BPALC de PONT A MOUSSON - IBAN :  
FR76 1470 7000 2802 8211 0810 353  
BICS : CCBPFRPMTZ

SIRET 418 408 027 00021

TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR55418408027

Le règlement des versements et honoraires  
par chèque est accepté.

Paiement sécurisé par C.B.  
sur notre site Internet



L'Etude est ouverte au public de 8 heures 30 à  
midi, du lundi au vendredi.

**EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS**

**ET LE VINGT-HUIT AVRIL**

**À LA REQUÊTE DE :**

La société [REDACTED] immatriculé au RCS de [REDACTED] sous le  
n° [REDACTED] dont le siège social se trouve [REDACTED]  
[REDACTED] représentée par le cabinet d'avocat SABBAH et  
Associés, 14 rue Vivienne – 75002 PARIS

**QUI M'EXPOSE :**

Que la [REDACTED], immatriculée au RCS de [REDACTED] sous le numéro  
[REDACTED] dont le siège social est situé à [REDACTED]  
est propriétaire suivant acte notarié du 30 septembre 2008 d'un ensemble  
immobilier sur les parcelles cadastrées AH n°377 et n°378 sis 14 rue Jean  
Jaurès, 54320 Maxéville, concernant les lots n°16, 17, 18, 22,23, 24,25,  
29,37 et 6.

Que le Tribunal Judiciaire de Nancy a, en date du 20/05/2021, désigné la  
SELARL JUSTITIA afin de dresser un procès-verbal de description  
accompagné des différents diagnostics techniques obligatoires en vue de  
la vente des lots de copropriété appartenant à la SCI Juliette.

Que la Cour d'Appel de Nancy a dans son arrêt du 16 novembre 2022  
confirmé les termes du jugement.

**QUI ME REQUIERT :**

De dresser le procès-verbal descriptif.



**DÉFÉRANT À CETTE REQUÊTE,**

Je, Marc PIERRE – Romain SANCESARIO, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.E.L.A.R.L. JUSTITIA, société titulaire d'un office de Commissaires de justice, ayant son siège à PONT A MOUSSON (54700), 33 Boulevard Ney.

Représentée par Romain SANCESARIO.

Je me suis rendu ce jour, vendredi 28 avril 2023 à 08h45 au 14 rue Jean Jaurès – 54320 MAXEVILLE, après avoir au préalable pris attache avec Madame [REDACTED], gérante de la [REDACTED], et accompagnée de la société AT DIAGNOSTICS, Madame Aurélie TROUSSARD, j'ai procédé au procès-verbal descriptif qui suit :

J'ai dans un premier temps fait le tour des locaux avec Madame [REDACTED] j'ai remarqué que les locaux sont encombrés de mobiliers et de matériels. J'ai interpellé Madame [REDACTED] sur ce point, elle m'indique :

Que l'entreprise [REDACTED] était antérieurement locataire des locaux. Que Monsieur [REDACTED] devait débarrasser ses affaires depuis bien longtemps mais à ce jour il n'est toujours pas revenu, Madame [REDACTED] indique qu'elle va le relancer.

Elle m'indique également qu'il subsiste des affaires personnelles pour lesquelles elle procédera à l'évacuation.

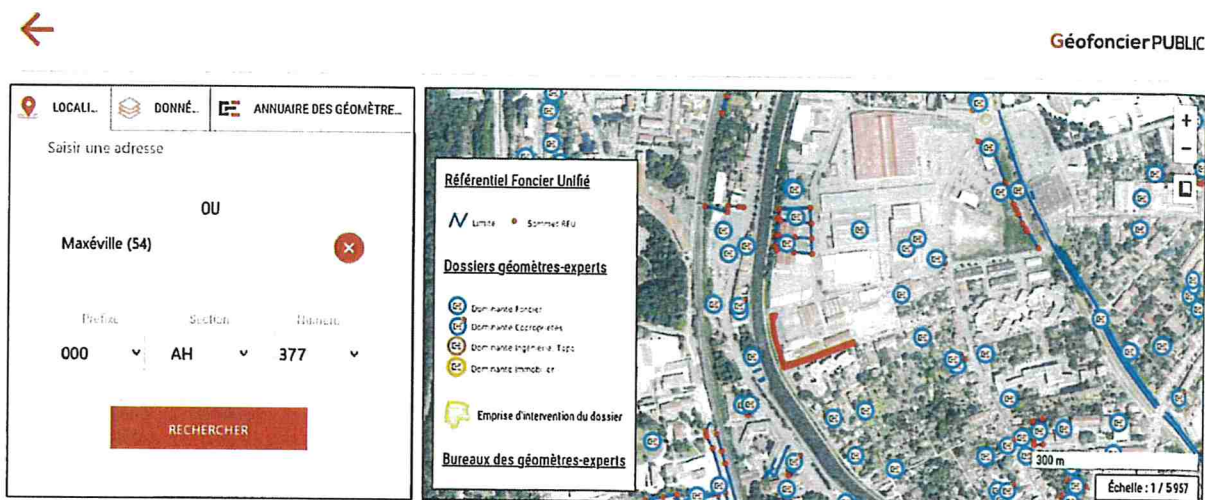
Je l'interpelle concernant l'existence d'un syndic et la présence de locataires :

Mme [REDACTED] me déclare que le syndic est toujours la SCI MATHIEU, 14 rue Jean Jaurès, 54320 Maxéville, représentée par Monsieur CHEHAIBOU, à titre de syndic bénévole.

Mme [REDACTED] me déclare que les locaux sont vides de tout occupant.

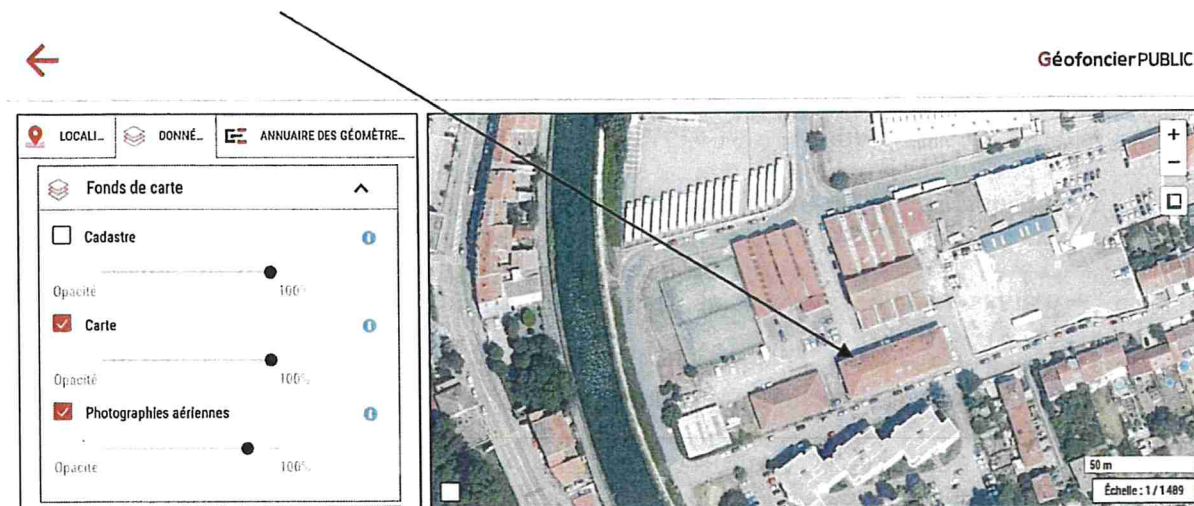
Puis j'ai procédé au descriptif qui suit :

L'ensemble immobilier est situé sur le ban de la commune de Maxéville (54320), dans le prolongement de la zone d'activité Lafayette sur laquelle coexiste des activités commerciales et artisanales. (Annexe n° 1 – Photographie aérienne source Géofoncier Public)



Annexe n° 1

Le 14 rue Jean Jaurès correspond à un ensemble d'immeuble au sein duquel il existe un bâtiment contenant les lots précités. (Annexe n° 2 – Photographie aérienne source Géofoncier Public)

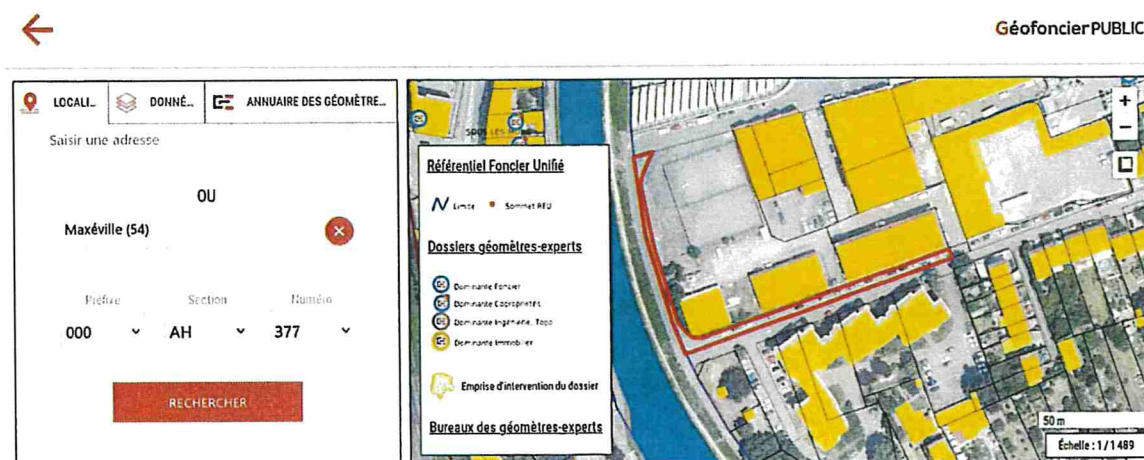


Annexe n° 2

L'ensemble immobilier est édifié sur la parcelle AH 377 et il est bordé par la parcelle AH 378. (Annexes n° 3 et 4 – source Géofoncier Public)



Annexe n° 3



Annexe n° 4



Désignation générale des lots :

- Un quart du lot n° 6 : Un terrain nu d'une superficie de 278m<sup>2</sup> environ, et le 278/6658èmes des parties communes générales.
- Lot n° 16 : Au sous-sol, un atelier d'une superficie de 195m<sup>2</sup>, Les 73/1000èmes des parties communes générales, les 74/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 17 : Une cave en duplex au sous-sol et rez de chaussée, les 7/1000èmes des parties communes générales, les 53/1000èmes des parties communes particulières aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B), les 7/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 18 : au rez de chaussée, un atelier d'une superficie de 207m<sup>2</sup>, les 116/1000èmes des parties communes générales, les 119/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 22 : au 1<sup>er</sup> étage, un local d'une superficie de 63m<sup>2</sup>, les 39/1000èmes des parties communes générales, les 40/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 23 : au 1<sup>er</sup> étage, des bureaux avec balcon, d'une superficie de 102.40m<sup>2</sup>, les 64/1000èmes des parties communes générales, les 468/1000èmes des parties communes particulières aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B), les 66/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 24 : un appartement en duplex au 1<sup>er</sup> étage et dans les combles, d'une superficie de 105m<sup>2</sup>, les 66/1000èmes des parties communes générales, les 479/1000èmes des parties communes particulières aux lots 17, 23 et 24 (P.C.B), les 67/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 25 : un comble aménageable situé dans le combles d'une superficie de 37m<sup>2</sup>, les 9/1000èmes des parties communes générales, les 10/1000èmes des parties communes particulières aux lots 15 à 27 (P.C.U.)
- Lot n° 37 : une rampe située au rez de chaussée, et les 1/1000èmes des parties communes générales.
- Lot n° 29 : au rez de chaussée, un accès, et les 1/1000èmes des parties communes générales.

L'accès à l'immeuble en véhicule se fait par la rue Jean Jaurès - Vue générale accès par rue Jean Jaurès et environnement : (Photographies n° 1 à 3)



Photographie n° 1



Photographie n° 2





**Photographie n° 3**



Il existe également un accès piéton par la rue Eugène VALLIN. Vue générale accès rue Eugène Vallin. (Photographies n° 4 à 6)



**Photographie n° 4**







Photographie n° 5



Photographie n° 6

Vue générale extérieure :

Vue façade côté rue Eugène VALLIN (Photographie n° 7)





Photographie n° 7



Vue pignon (Photographie n° 8)



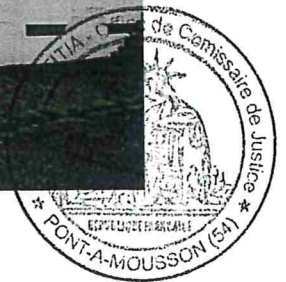
Photographie n° 8



Vue façade côté rue Jean Jaurès (Photographie n°9)



**Photographie n° 9**



Au niveau de l'angle du bâtiment côté rue Eugène Vallin, les gouttières sont endommagées ainsi que les dessous de toiture. (Photographie n° 10)



**Photographie n° 10**



La toiture de la copropriété présente un aspect sain mais quelques tuiles paraissent avoir bougées au-dessus des lots concernés. (Photographies n° 11)





Photographie n° 11

Je note également que la façade présente un enduit ton beige de bon aspect avec toutefois des désolidarisations de peinture en partie basse et au niveau des murets qui présente également des fissurations sur la partie côté rue Jean Jaurès, au niveau des accès ainsi que sur le pignon côté nord. Des fissurations sont également visibles en partie basse et au niveau des tablettes de fenêtres. Sur la façade sont fixés des caméras de surveillance et des éclairages.

Des menuiseries bois sur la partie basse équipées de double vitrage et paraissent en bon état, sur la partie haute, les menuiseries sont défraîchies.

Sur le côté pignon, également des menuiseries bois défraîchies.

Sur le côté rue Eugène Vallin, en partie basse, menuiseries bois défraîchies et en partie haute, menuiseries d'aspect plus anciennes avec un aspect industriel et des éléments panneaux bois rajoutés. (Photographies n° 12 à 16)



Photographie n° 12



Photographie n° 13







Photographie n° 14



Photographie n° 15



Photographie n° 16

Sur face avant, les armoires compteurs électriques. Mme [REDACTED] m'indique sans plus de précision que l'une d'elle correspond aux lots de la [REDACTED]. Madame [REDACTED] m'indique que l'immeuble n'est pas relié au gaz et qu'il n'existe plus d'abonnement à l'eau. (Photographie n° 17)



Photographie n° 17



## PARTIE EXTERIEURE

### Lot n°6 : (Photographies n° 18 à 24)

Il s'agit d'un terrain nu dont la [REDACTED] est propriétaire pour un quart.

Ce terrain borde le pignon du bâtiment et permet un accès piéton sur la rue Eugène Vallin. Les parties communes dénommées « PCB » longe le pignon et donne sur l'accès aux lots par ce pignon côté rue Eugène VALLIN.

Le sol du terrain est recouvert d'un enrobé en mauvais état avec de la végétation qui pousse au niveau des caniveaux. Des traces de rustines, de réparations anciennes sont visibles.

Sur le côté rue Eugène Vallin, il existe une clôture et une ouverture pour un passage piéton.

A noter que sur ce terrain est stationné un véhicule SSANGYONG modèle KYRON immatriculé CG-875-XQ pour lequel Madame [REDACTED] me déclare qu'il s'agit d'un véhicule qui a été abandonné là depuis plusieurs années dont le propriétaire est inconnu à ce jour.



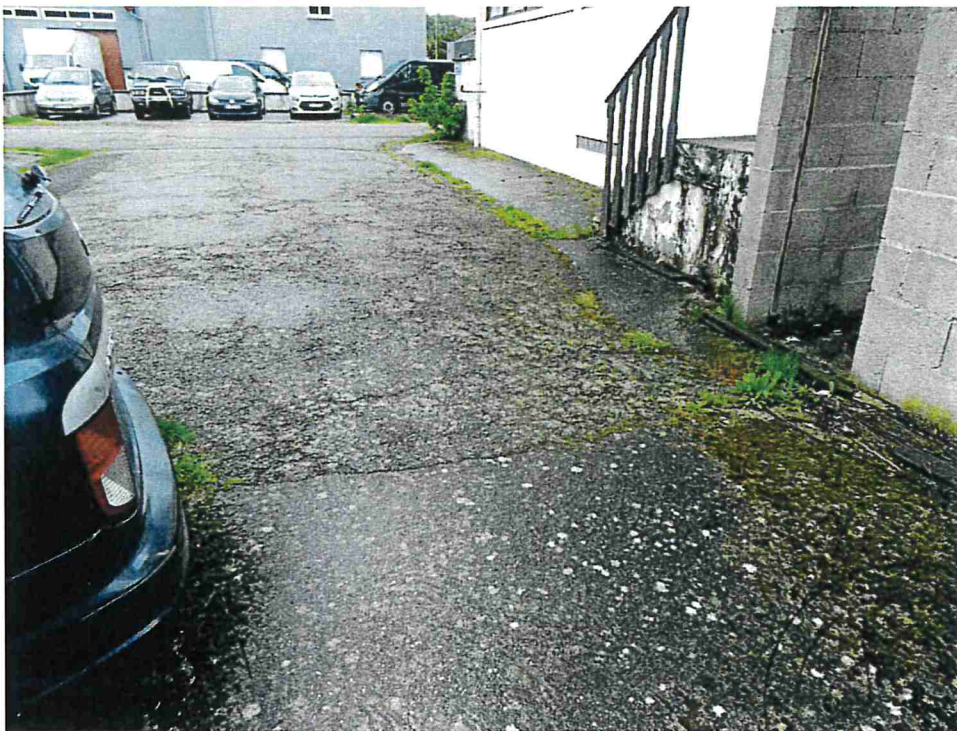
Photographie n° 18







Photographie n° 19



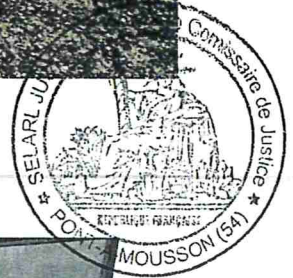
Photographie n° 20







Photographie n° 21

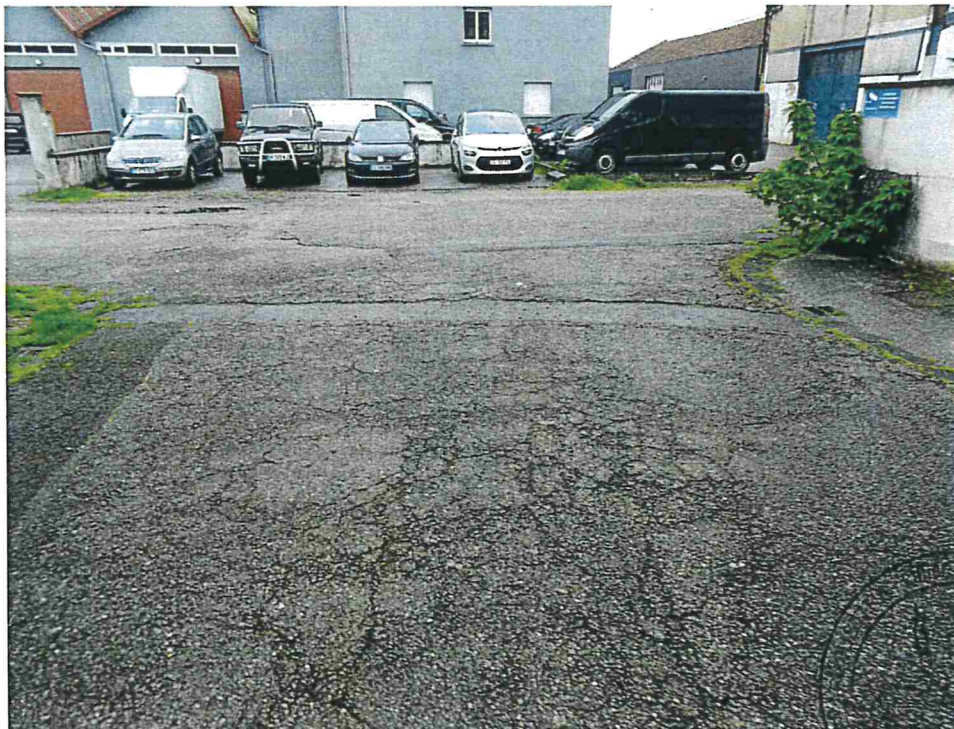


Photographie n° 22

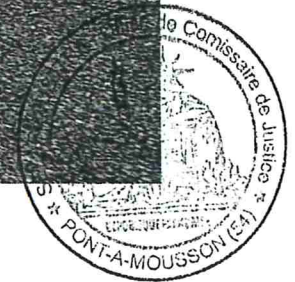




Photographie n° 23



Photographie n° 24



**Lot n°37 : (Photographies n° 25 à 31)**

Il s'agit d'une rampe d'accès en béton qui permet l'accès aux lots situés au sous-sol, à savoir le lot Atelier (n°16). La rampe est bordée d'un muret béton avec enduit en état d'usage.

Une ouverture au niveau du muret sans protection avec un dénivelé d'environ 1.60m de haut au niveau de l'accès par porte métallique.



La rampe béton est obstruée par de la végétation, le béton est en état d'usage avec quelques fissurations.



Photographie n° 25



Photographie n° 26

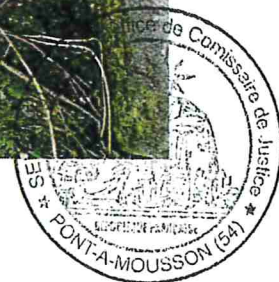




Photographie n° 27



Photographie n° 28







Photographie n° 29



Photographie n° 30



Photographie n° 31

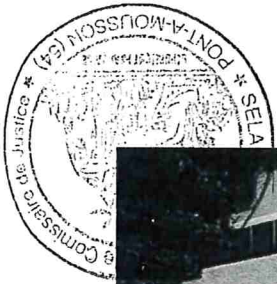


**Lot n°29 : (Photographies n° 32 à 36)**

Ce lot correspond à l'accès escalier et « quai » situé derrière le muret en façade côté rue Jean Jaurès.

Le muret présente des fissurations importantes à sa base avec petite terrasse béton présentant également des fissurations.





Photographie n° 33



Photographie n° 32







Photographie n° 34



Photographie n° 35







Photographie n° 36

### Accès par parties communes « PCB » (Photographies n° 37 à 58)

L'accès aux différents lots peut se faire par les parties communes dénommées « PCB »

Ces parties communes longent le pignon et le lot 6 (terrain nu)

Au niveau de la montée d'escalier, une rambarde bois en partie cassée au niveau de la partie supérieure du perron. Les marches sont en béton en état d'usage avec quelques fissurations.

A la suite de cet escalier, un élément maçonné en agglo brut avec à l'intérieur deux groupes de climatisation Fujitsu fixés sur le pignon. Ces deux groupes me sont déclarés alimenter les climatisations qui équipent les lots.

Puis j'accède à l'immeuble par la porte. Il s'agit d'une porte bois massif en état d'usage avec un imposte vitré en partie haute avec également trois éléments vitrés sur la gauche de la porte.

Dans cette partie, au sol, carrelage ton orange en état d'usage avec plinthes bois.

Murs recouverts de peinture blanche avec perforations à droite de la porte et au plafond.

Le plafond est également recouvert de peinture blanche.

Escalier bois donnant à l'étage et une porte blanche pour accès à un réduit sous l'escalier.

La centrale d'alarme est fixée dans cette partie.

Accès aux lots situés au premier étage :

Cage d'escalier avec escalier bois usagé.

Murs peinture blanche avec quelques marques et fissures.

Au premier étage, un tableau électrique fixé au mur.

Quatre éléments vitrés ouvrants dont un avec vitre cassée et trois autres éléments donnant sur la rue Eugène Vallin avec un ouvrant.

Au plafond, dalles de faux plafond en état d'usage.

Un éclairage en applique, un interrupteur démuné de cache.

Une ouverture murée par élément bois et un accès à l'appartement par porte bois vitrée



Photographie n° 37



Photographie n° 38





Photographie n° 39



Photographie n° 40





Photographie n° 41



Photographie n° 42



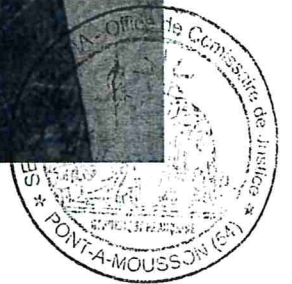




Photographie n° 43



Photographie n° 44





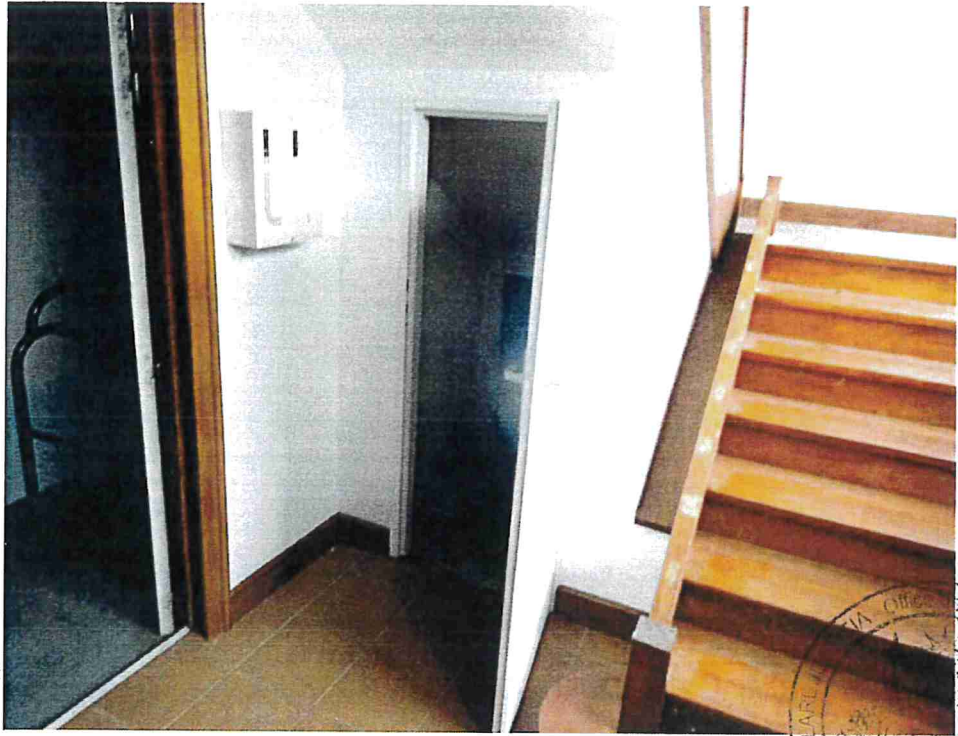
Photographie n° 45



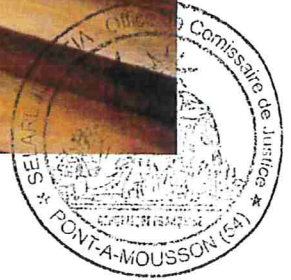
Photographie n° 46







Photographie n° 47



Photographie n° 48





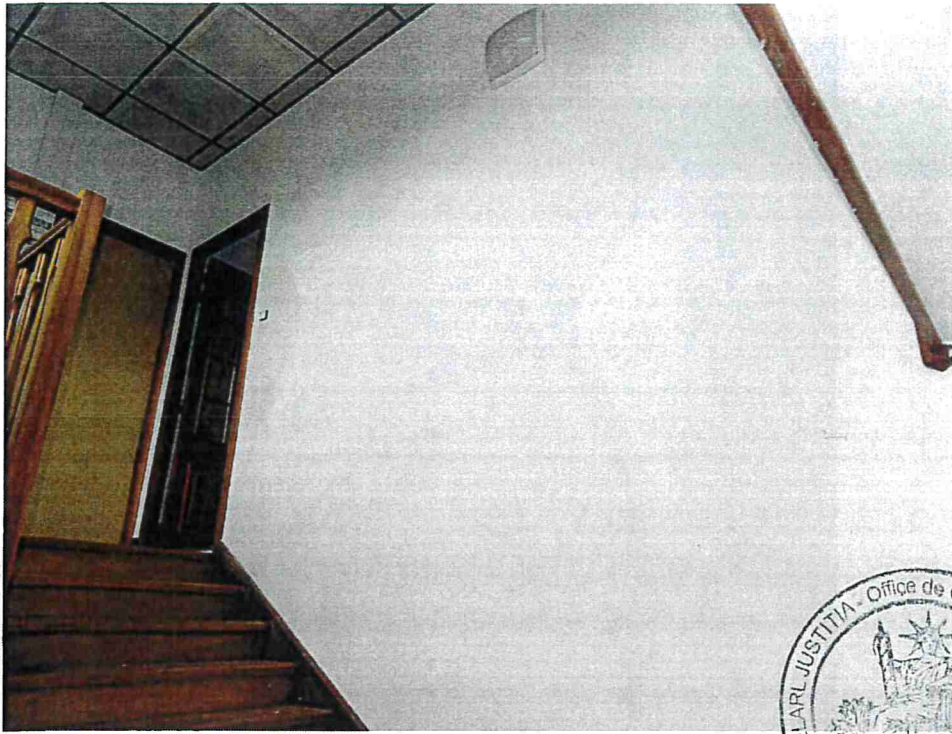
Photographie n° 49



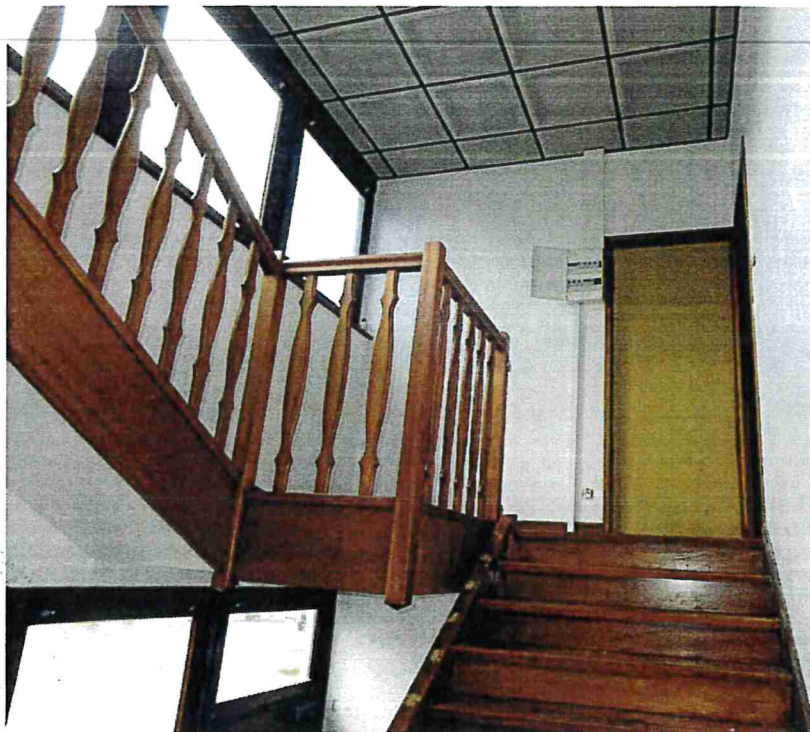
Photographie n° 50







Photographie n° 51

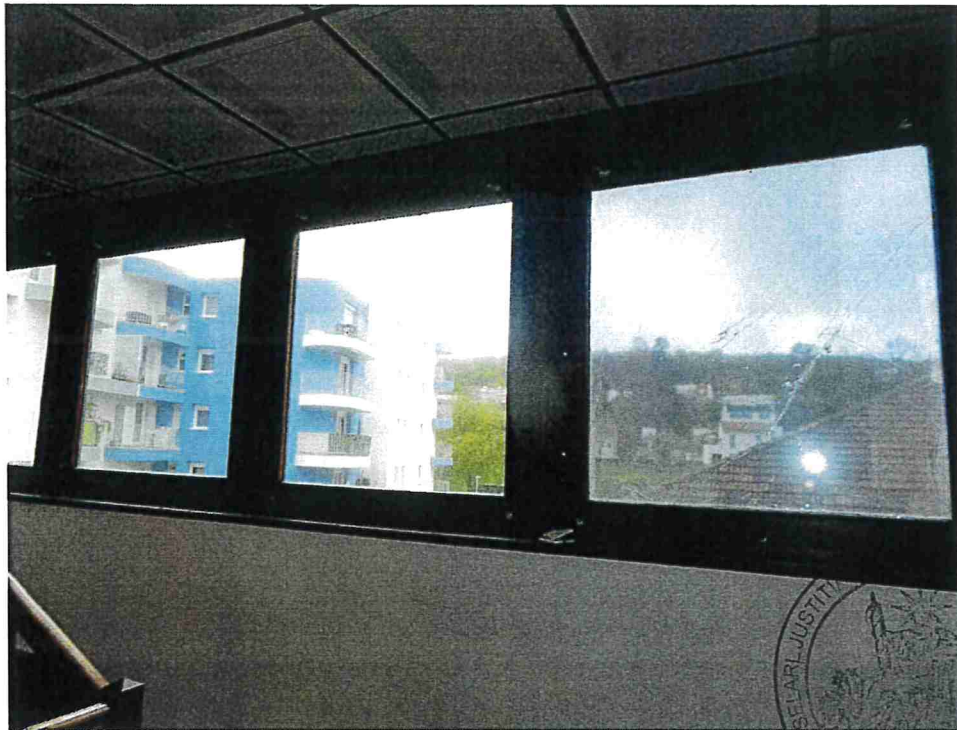


Photographie n° 52





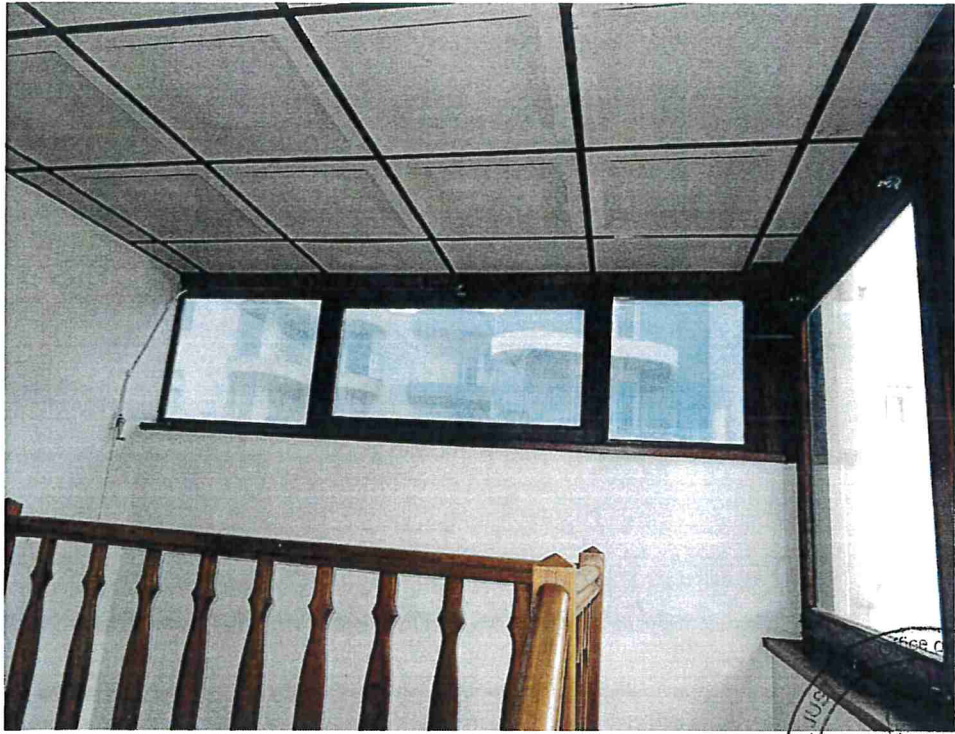
Photographie n° 53



Photographie n° 54







Photographie n° 55

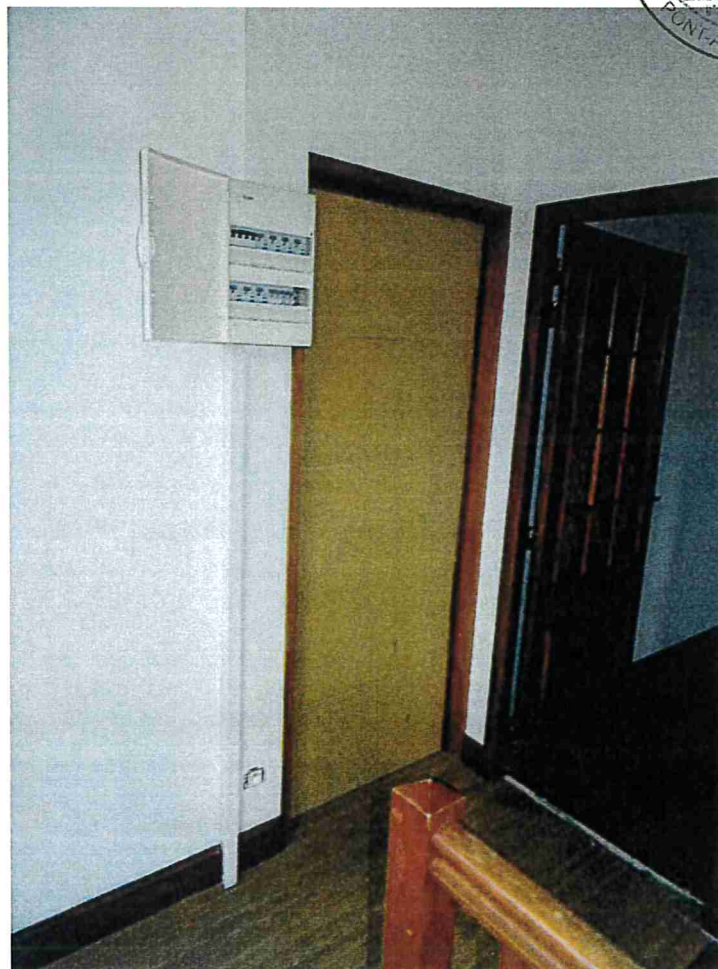


Photographie n° 56





Photographie n° 57



Photographie n° 58



## PARTIE INTERIEURE

### Rez de chaussée – lot 18 – ancien atelier transformé en bureau : (Photographies n° 59 à 74)

On accède à la partie rez-de-chaussée par une porte bois ton noir en passant par les parties communes et par le lot n° 17 « cave en sous-sol et en partie RDC »

Dans cette partie atelier transformé en bureau, le sol est recouvert de dalles de moquette ton gris usagées sur toute la partie centrale et une partie des pièces annexes.

Des éléments mobiliers appartenant pour partie à ATELIER BETON GWOZDZ et en partie à Madame [REDACTED] et son époux sont présents.

Les murs sont peints ton orange foncé – orange clair avec des éléments noirs au niveau des piliers.

Plafond dalles de faux plafond de bon aspect avec éclairage spots incorporés, cassettes de climatisation Fujitsu incorporées.

Le système de chauffage est complété par des radiateurs électriques.

Sur tout le pourtour de la pièce, des goulottes électriques, l'ensemble est relié à une armoire électrique Hager située dans une pièce au fond avec également le disjoncteur. L'ensemble semble en bon état.

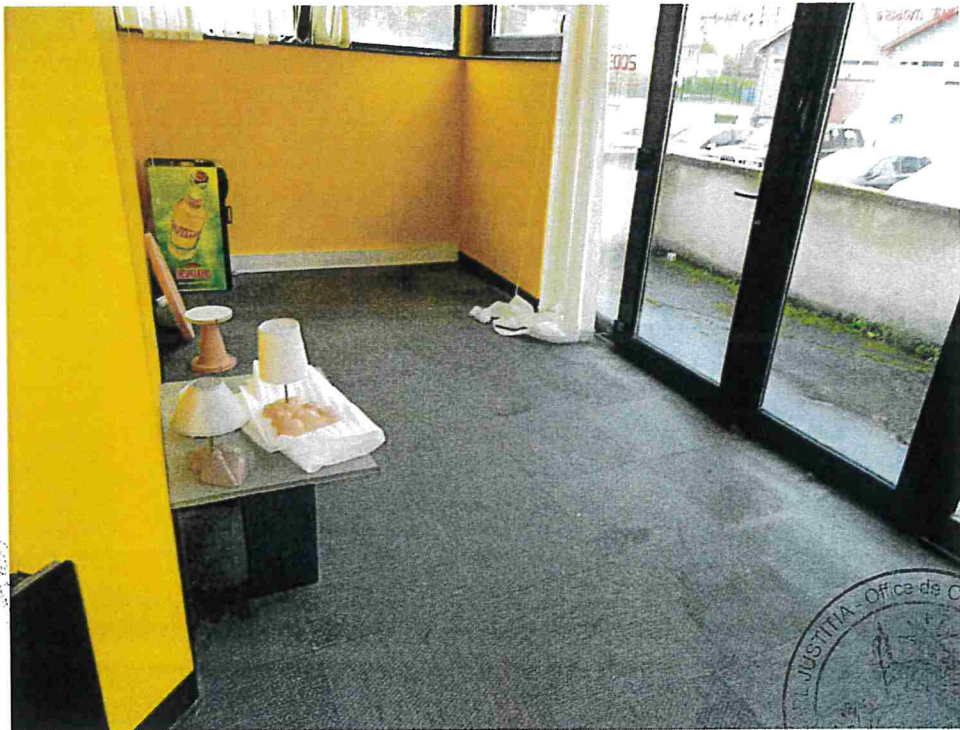


Photographie n° 59





Photographie n° 60



Photographie n° 61



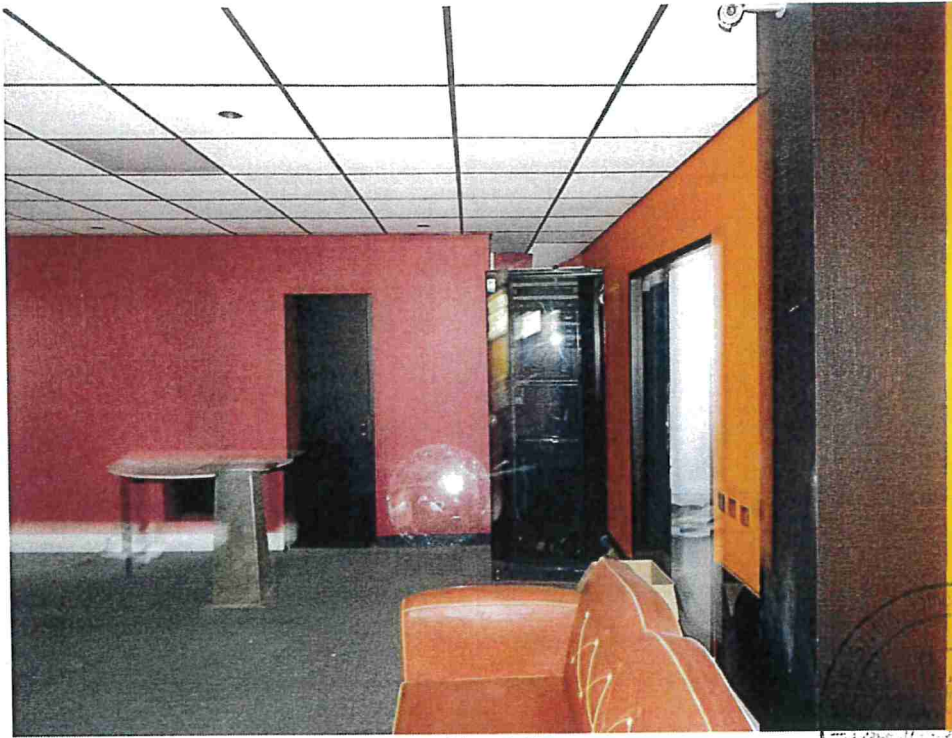




Photographie n° 62



Photographie n° 63



Photographie n° 64



Photographie n° 65





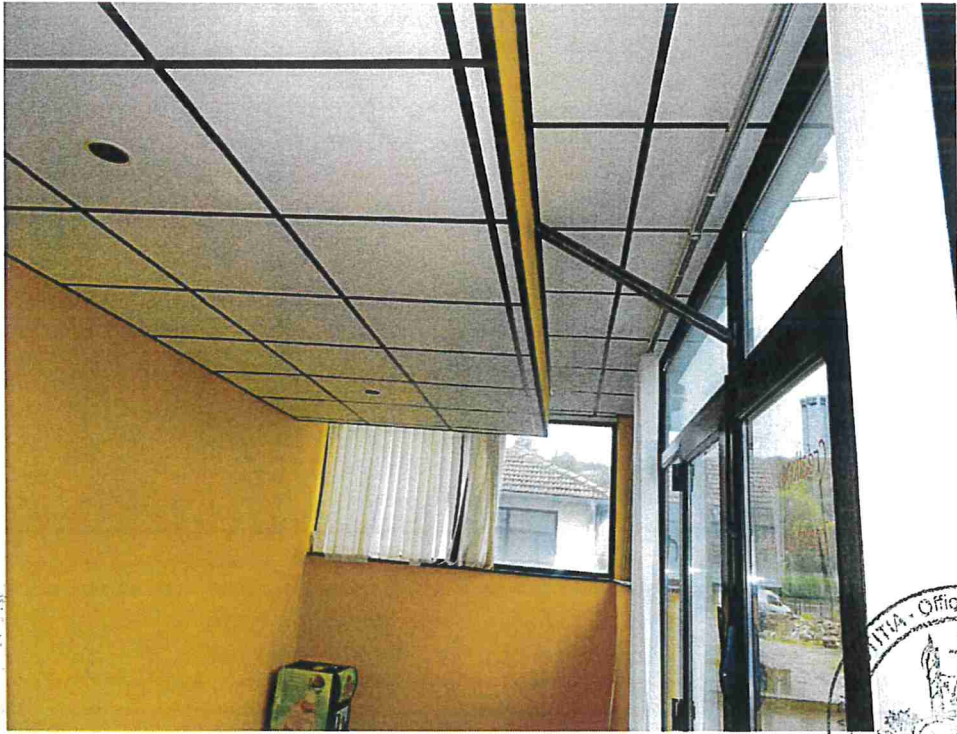


Photographie n° 66

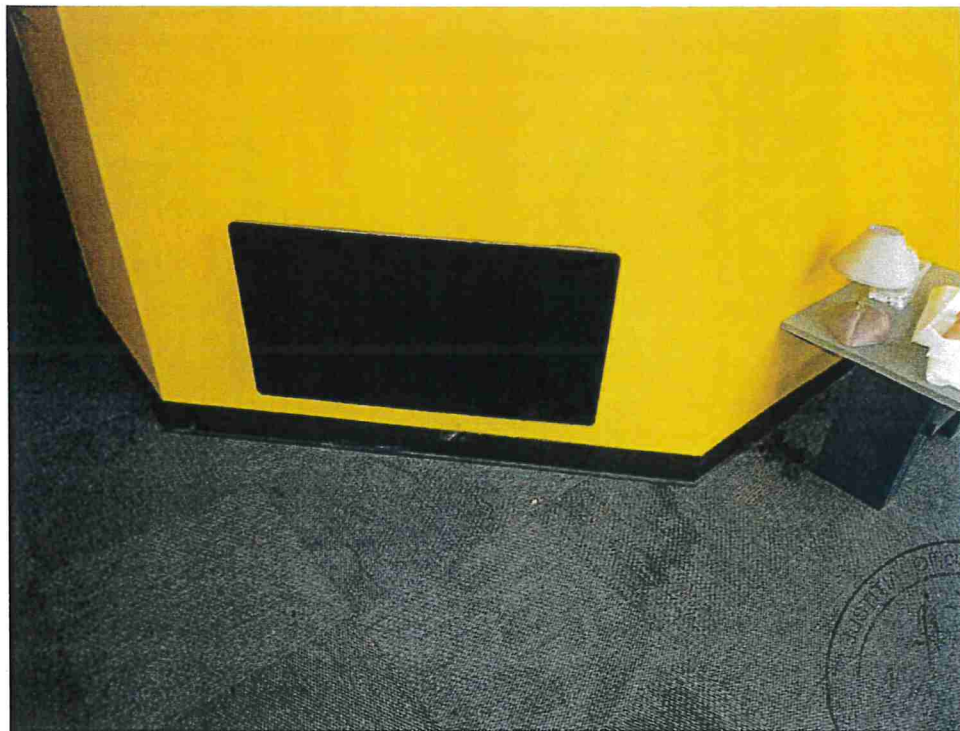


Photographie n° 67





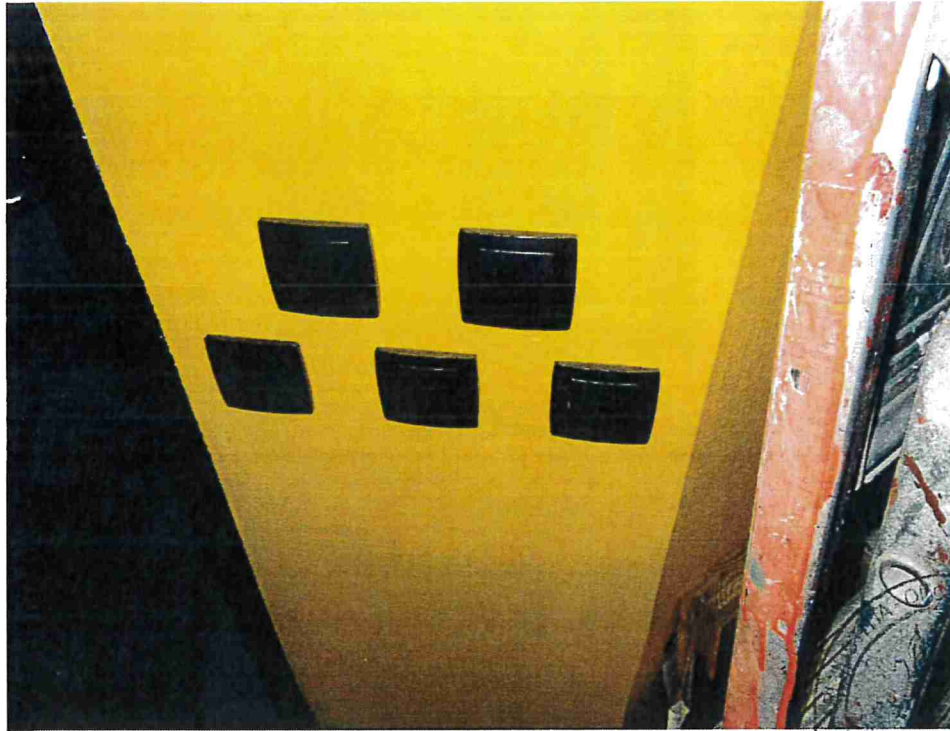
Photographie n° 68



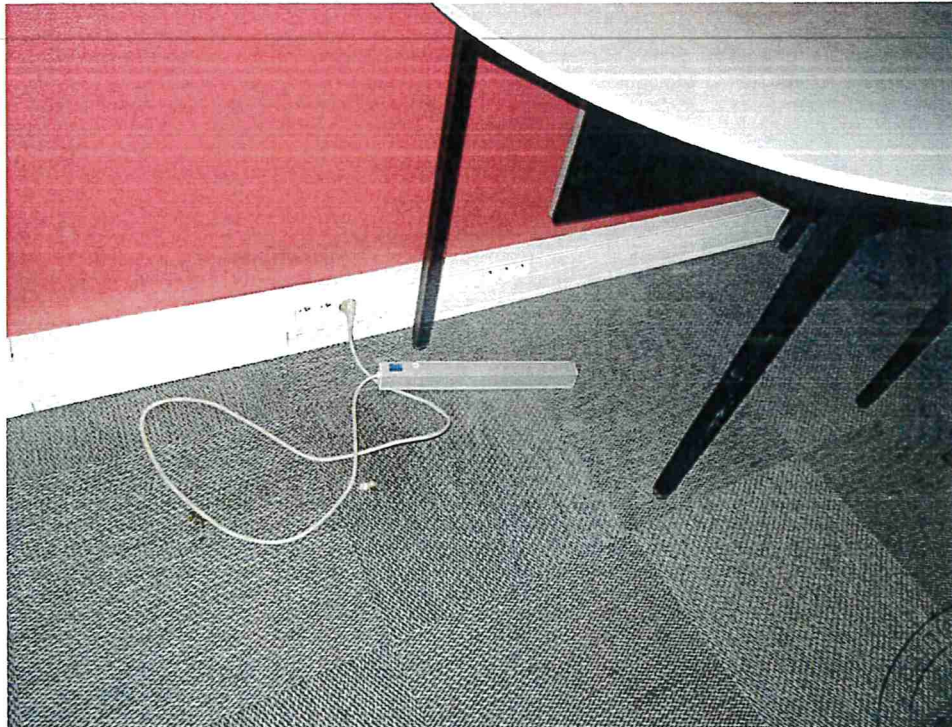
Photographie n° 69





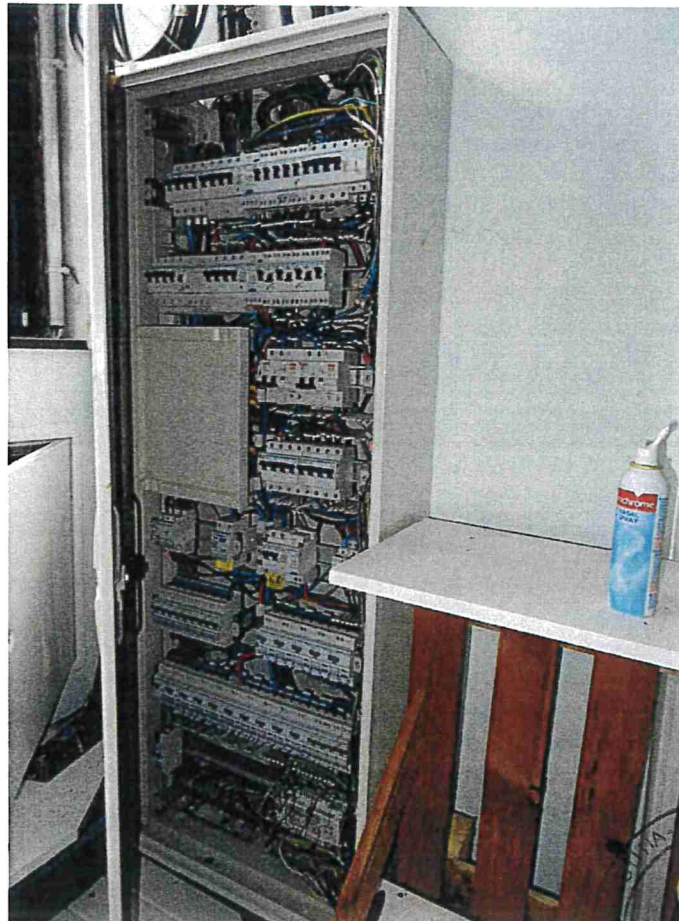


Photographie n° 70



Photographie n° 71





Photographie n° 72



Photographie n° 73





Photographie n° 74



Sur le pourtour de cette pièce centrale sont disséminées diverses pièces :

**1<sup>ère</sup> pièce à droite : local sanitaire : (Photographies n° 75 à 89)**

Accès par une porte bois, peinture ton noir usagée.

Sol : un revêtement linoleum ton gris encrassé.

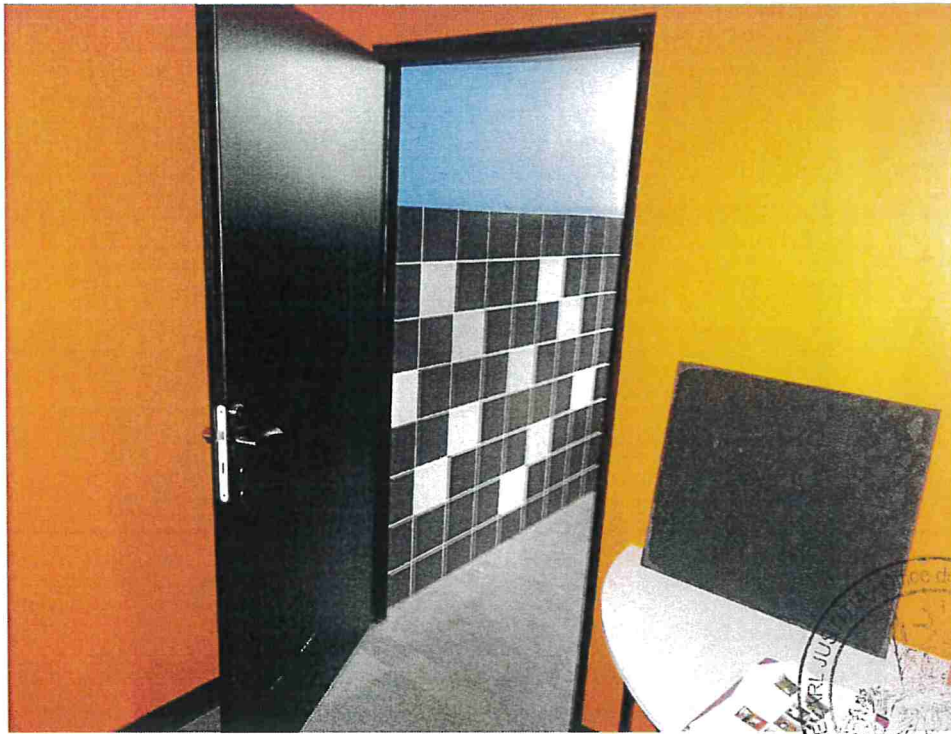
Murs : des rangées de carrelage blancs et noirs sur environ 1.60m de haut au-dessus desquelles on a une toile de verre ton mauve de bon aspect.

Un lavabo sur pied avec robinetterie, un urinoir en angle à la suite duquel on trouve un premier WC avec accès porte bois noir. Disposition au mur et de même composition avec carrelage et toile de verre peinte.

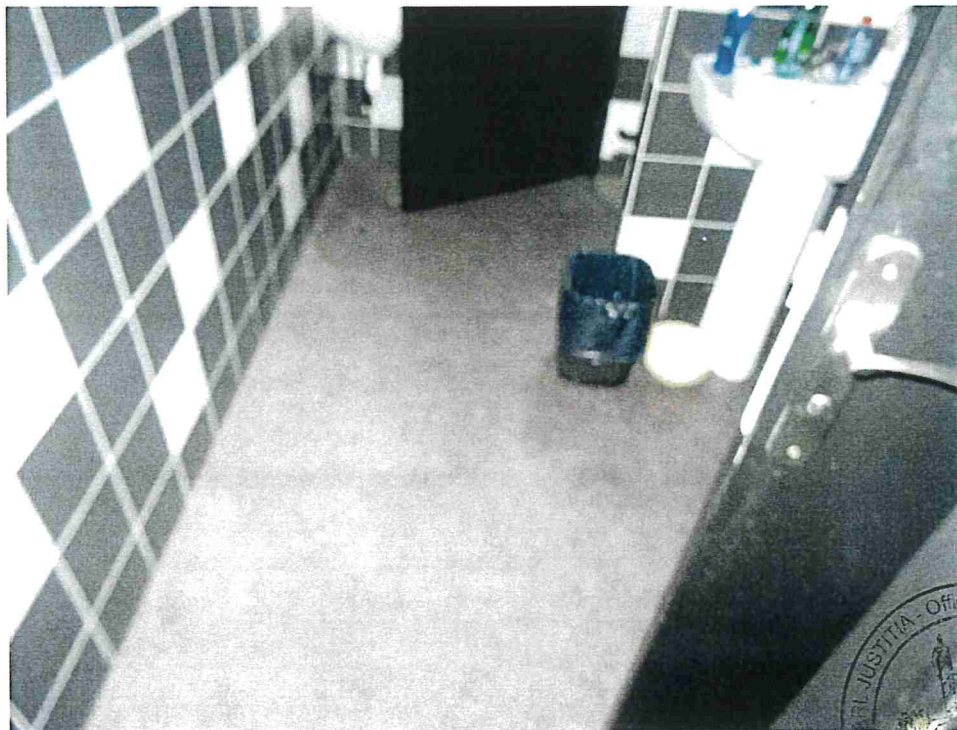
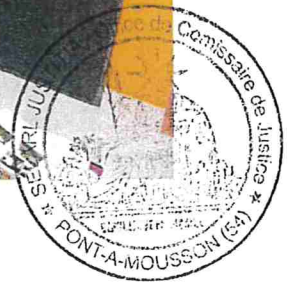
Un bloc WC chasse dorsale dont la chasse d'eau est endommagée et un deuxième WC avec équipement PMR, porte plus large en bois noir. Un point d'eau dans cette partie.

Sur toute cette pièce, dalles de faux plafond avec spots encastrés, avec des dalles en partie ôtées au niveau du premier WC.

Cette partie donne sur l'arrière avec deux châssis vitrés donnant sur la rue Eugène Vallin.



Photographie n° 75



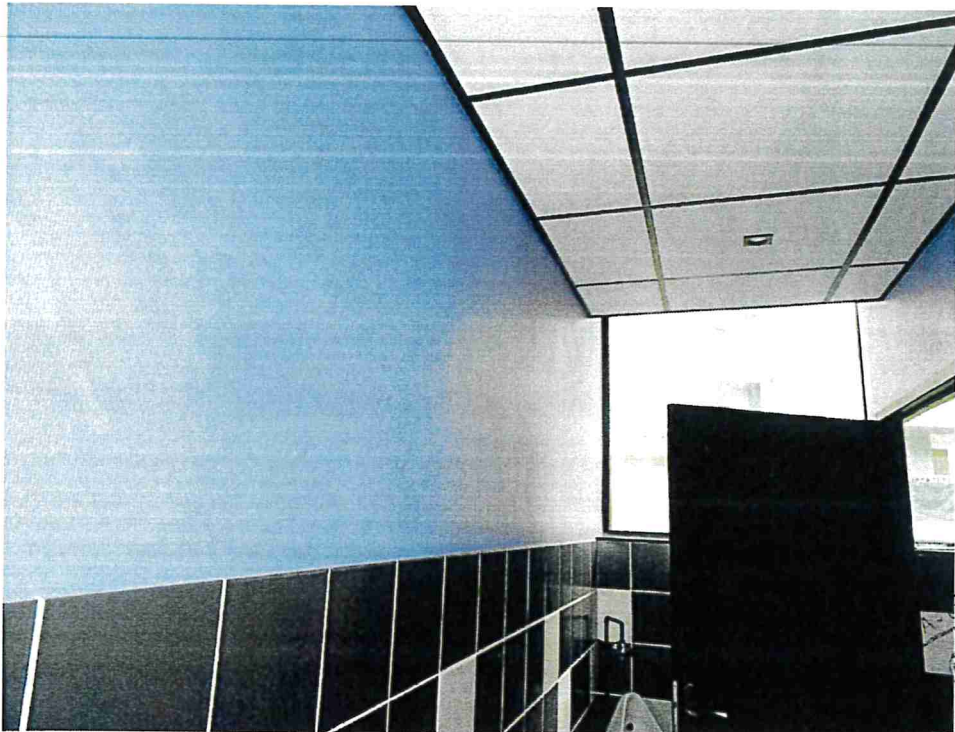
Photographie n° 76



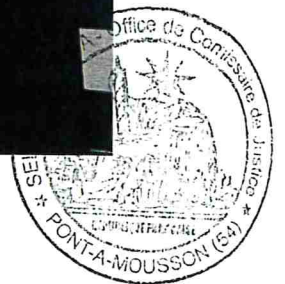


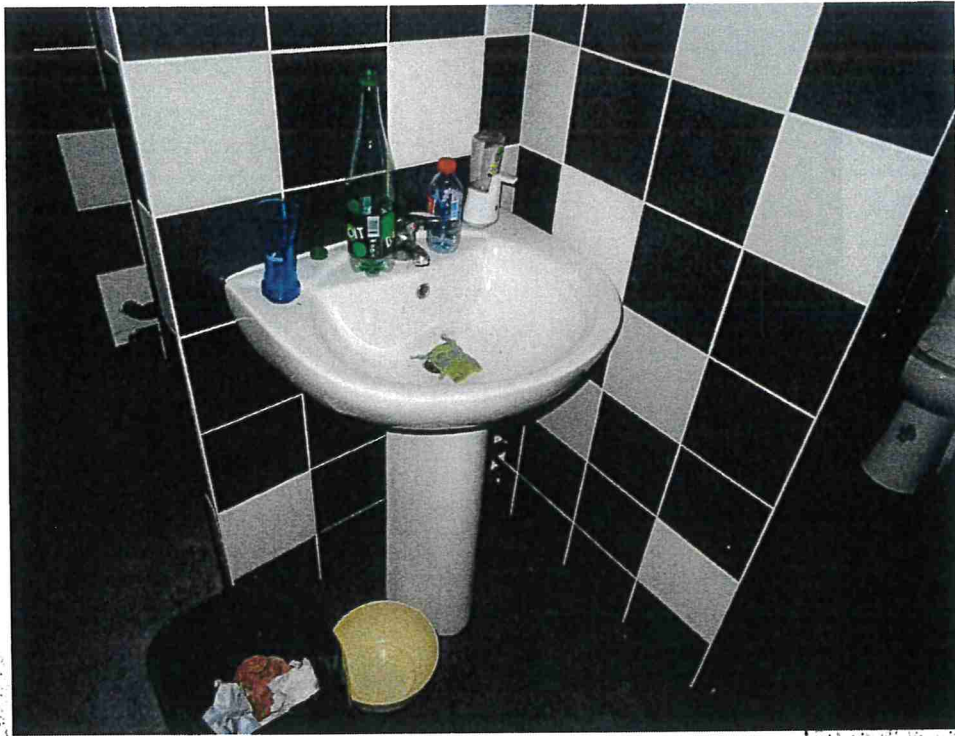


Photographie n° 77



Photographie n° 78





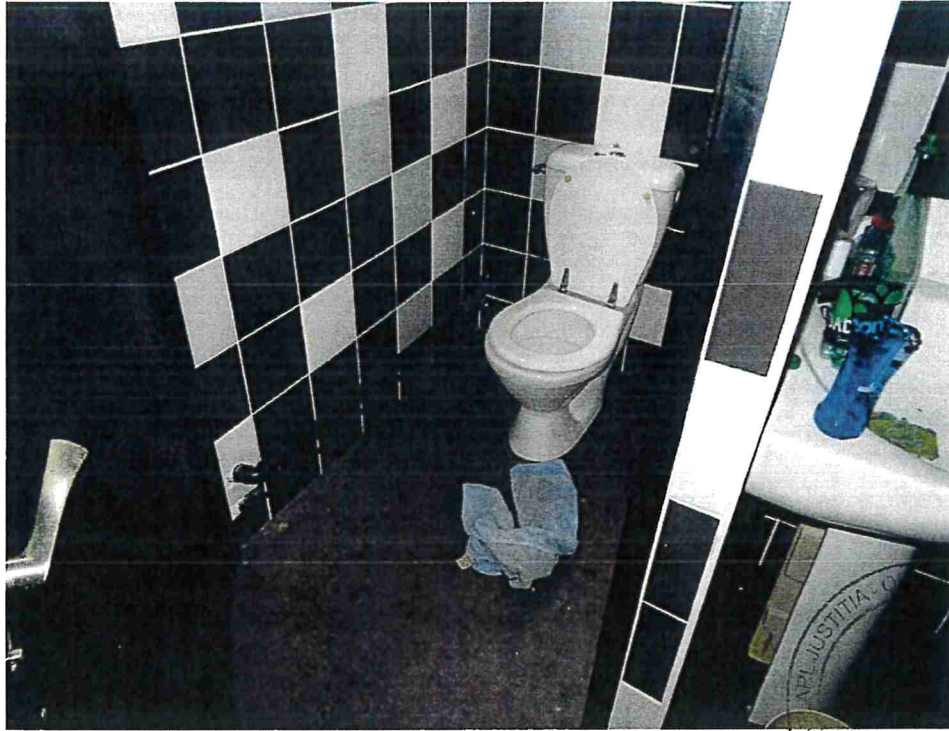
Photographie n° 79



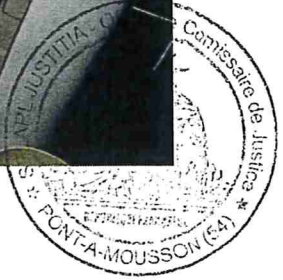
Photographie n° 80





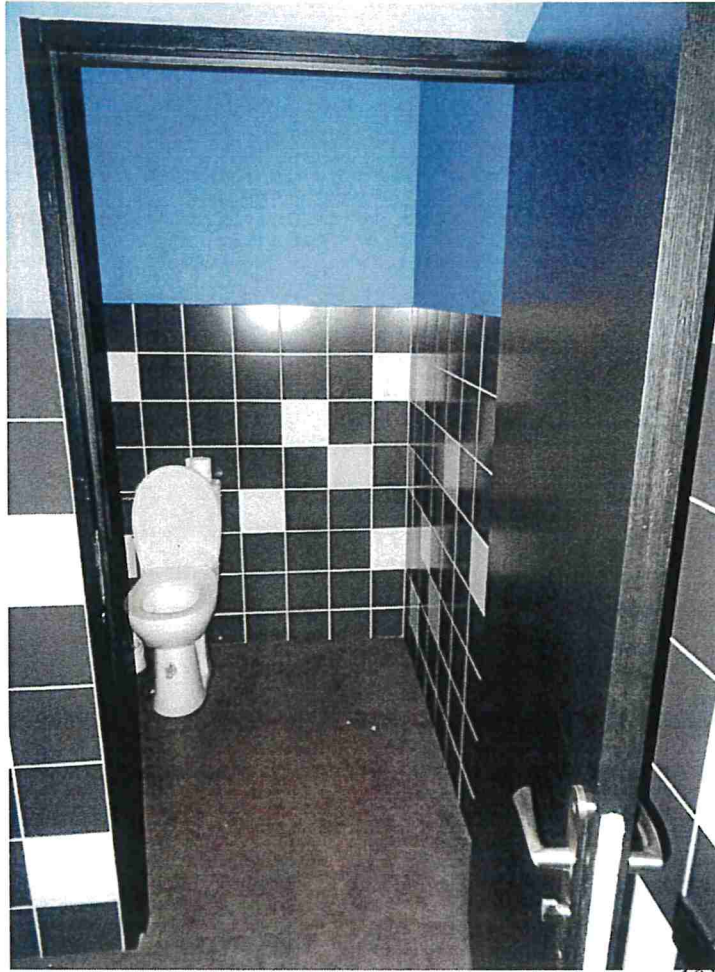


Photographie n° 81



Photographie n° 82



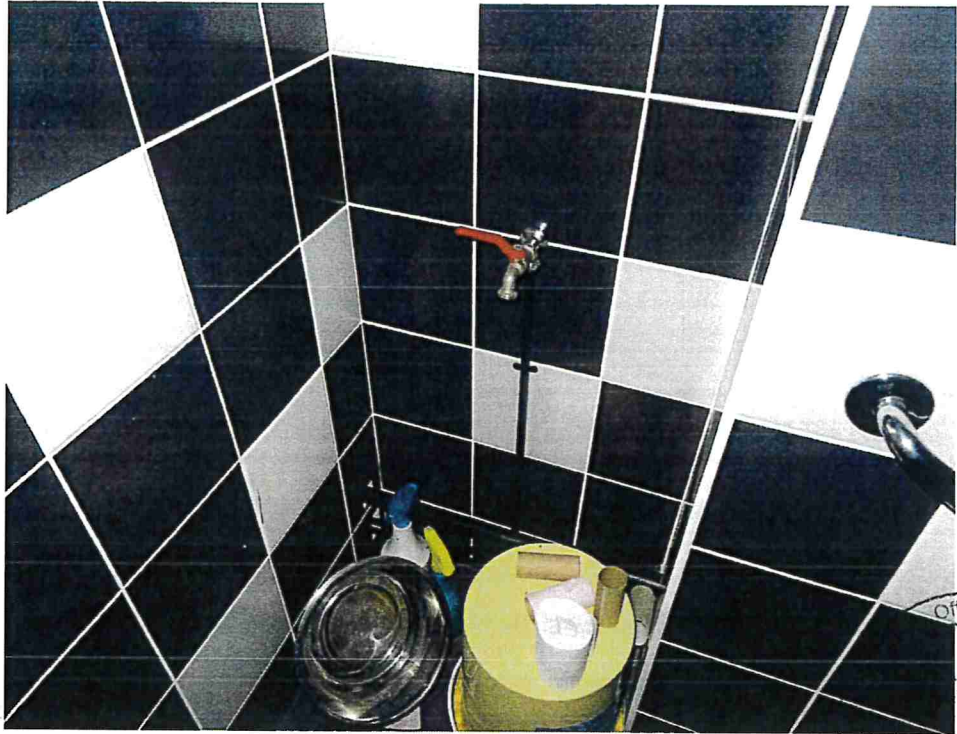


Photographie n° 83

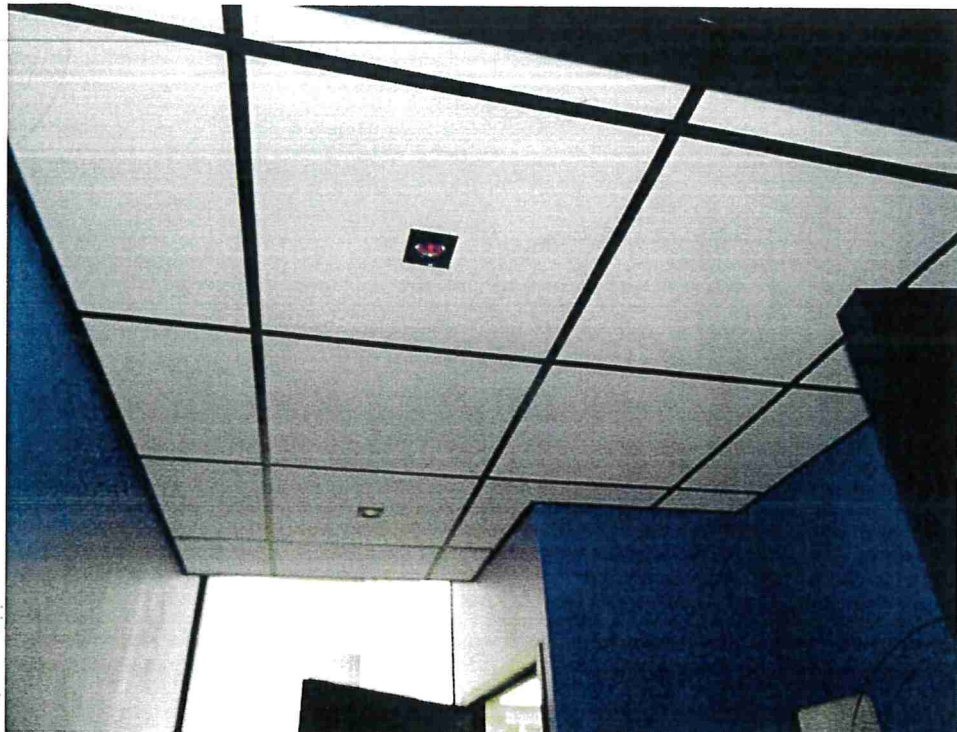


Photographie n° 84

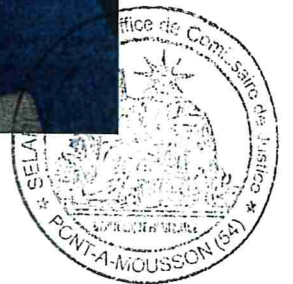




Photographie n° 85

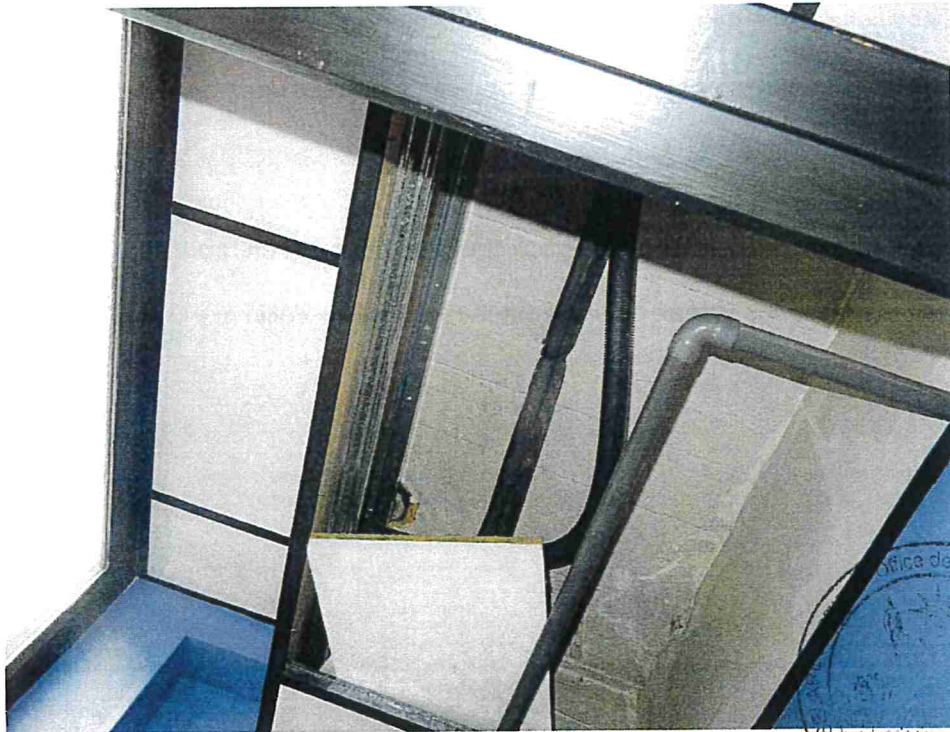
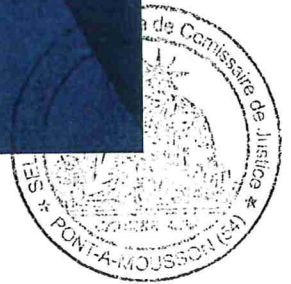


Photographie n° 86

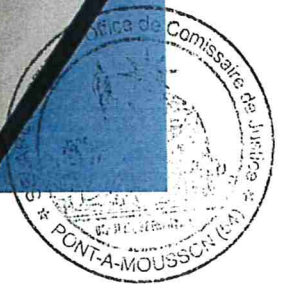




Photographie n° 87



Photographie n° 88







Photographie n° 89

**1<sup>er</sup> bureau à droite : 'Photographies n° 90 à 95)**

Une pièce à usage de bureau avec accès porte bois noir et insert vitré vertical, le tout en état d'usage.

Dans cette partie également, des dalles de moquettes ton gris usagées.

Aux murs : revêtement papier peint ton beige en état d'usage.

Au plafond : dalles de faux plafond bon état avec cassette de climatisation encastrée, éclairage par spots encastrés.

Sur le pourtour de la pièce, des goulottes électriques et un radiateurs électriques.

Trois menuiseries vitrées donnant sur la rue Eugène Vallin.



Photographie n° 90



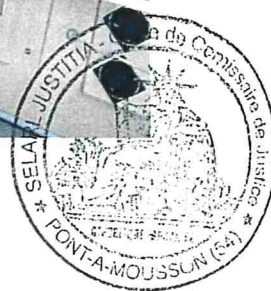
Photographie n° 91







Photographie n° 92



Photographie n° 93

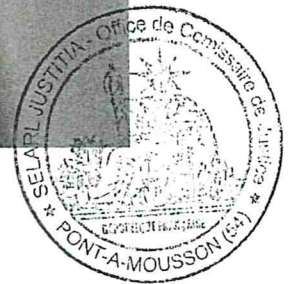




Photographie n° 94



Photographie n° 95





**2<sup>ème</sup> bureau à droite : (Photographies n° 96 à 103)**

Accès porte bois noir et imposte vitré vertical. Au niveau de la partie intérieure de la porte, le chambranle est endommagé.

Au sol : dalles de moquettes ton grises en état d'usage.

Murs recouverts de papier peint ton mauve.

Dalles de faux plafond avec spots encastrés et cassette climatisation Fujitsu encastrée.

Système de chauffage électrique et goulottes électriques.

Également trois parties vitrées donnant sur la rue Eugène Vallin avec un châssis fixe et deux ouvrants.



**Photographie n° 96**





Photographie n° 97



Photographie n° 98

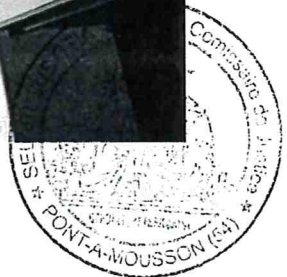




Photographie n° 99



Photographie n° 100





Photographie n° 101



Photographie n° 102

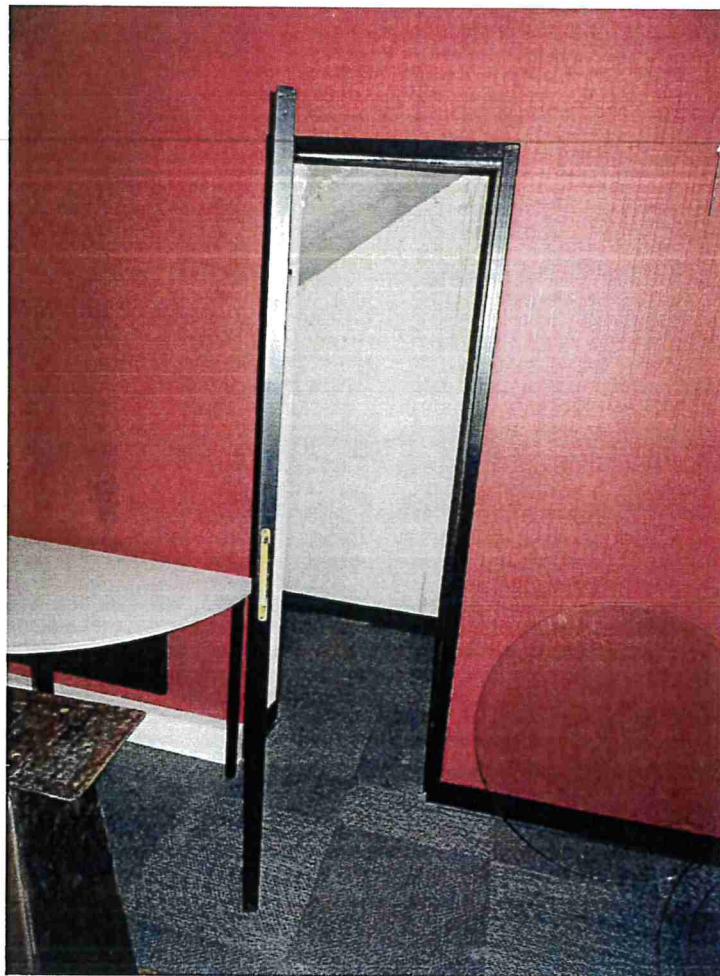






Photographie n° 103

Dans le prolongement sur le fond de la pièce une petite porte bois noir donnant accès à un réduit, sous escalier, à l'état brut avec au sol des dalles de moquettes ton gris. (Photographies n° 104 à 107)

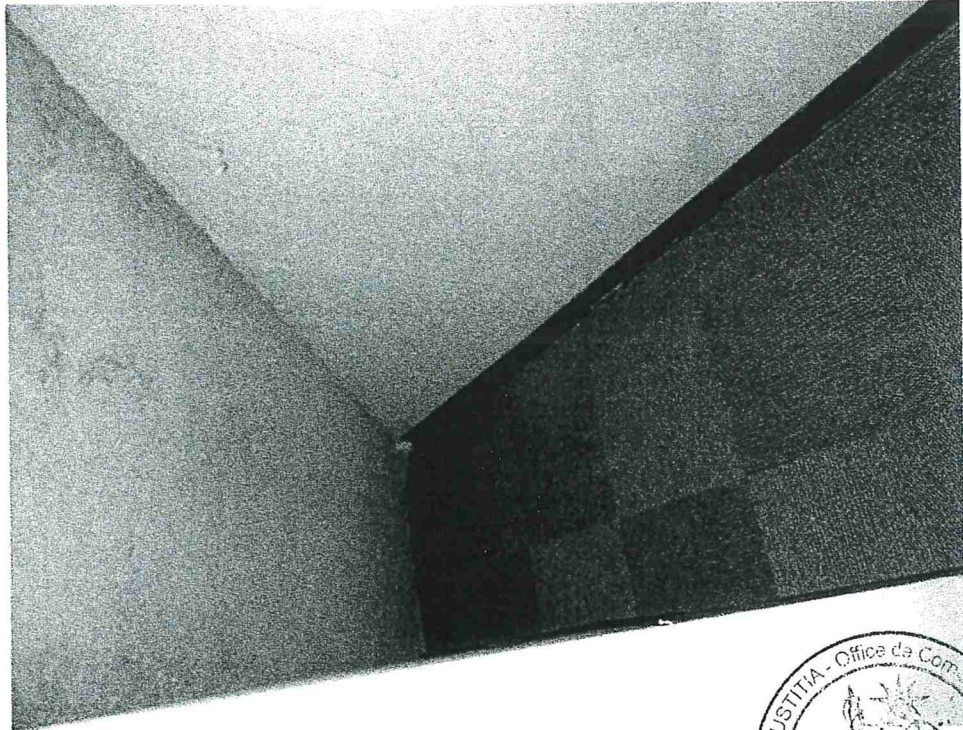
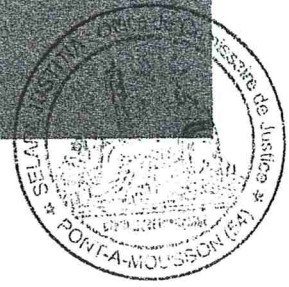


Photographie n° 104





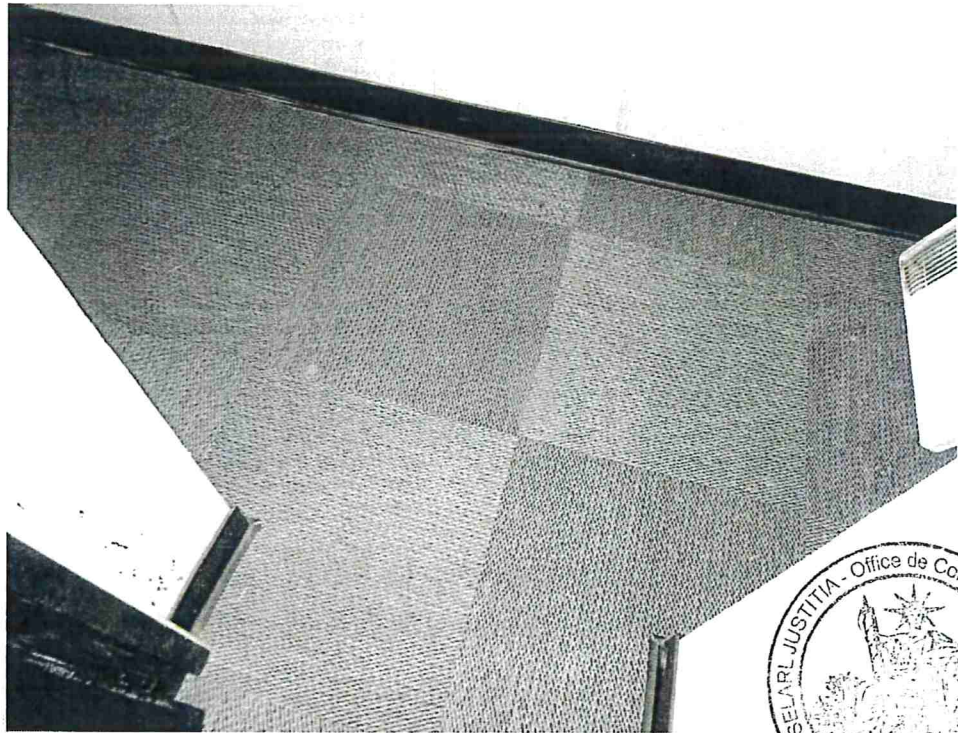
Photographie n° 105



Photographie n° 106



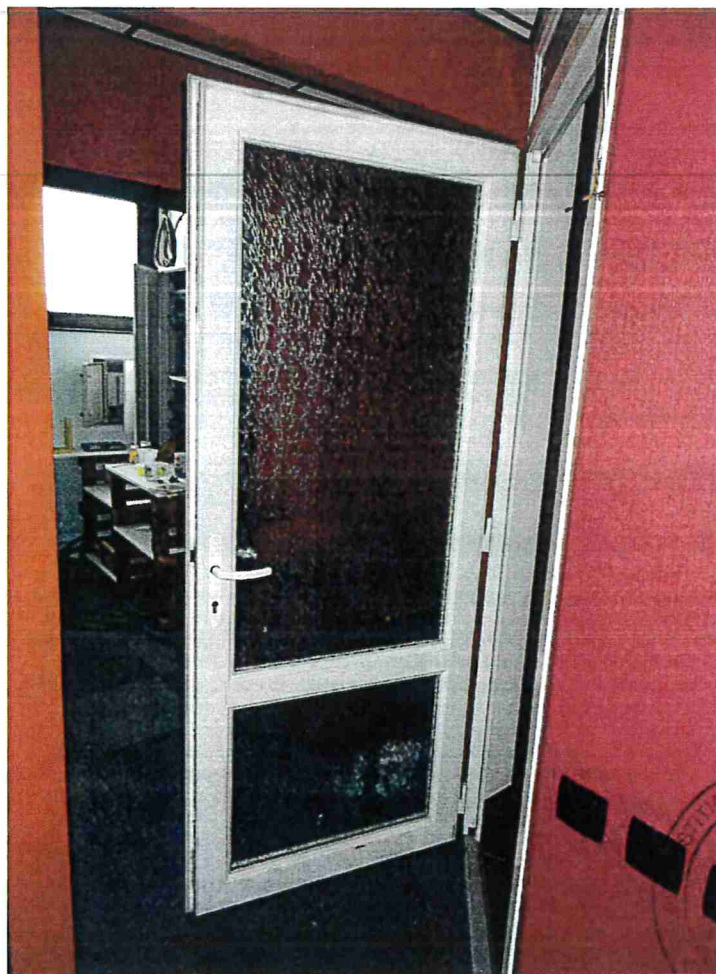




Photographie n° 107

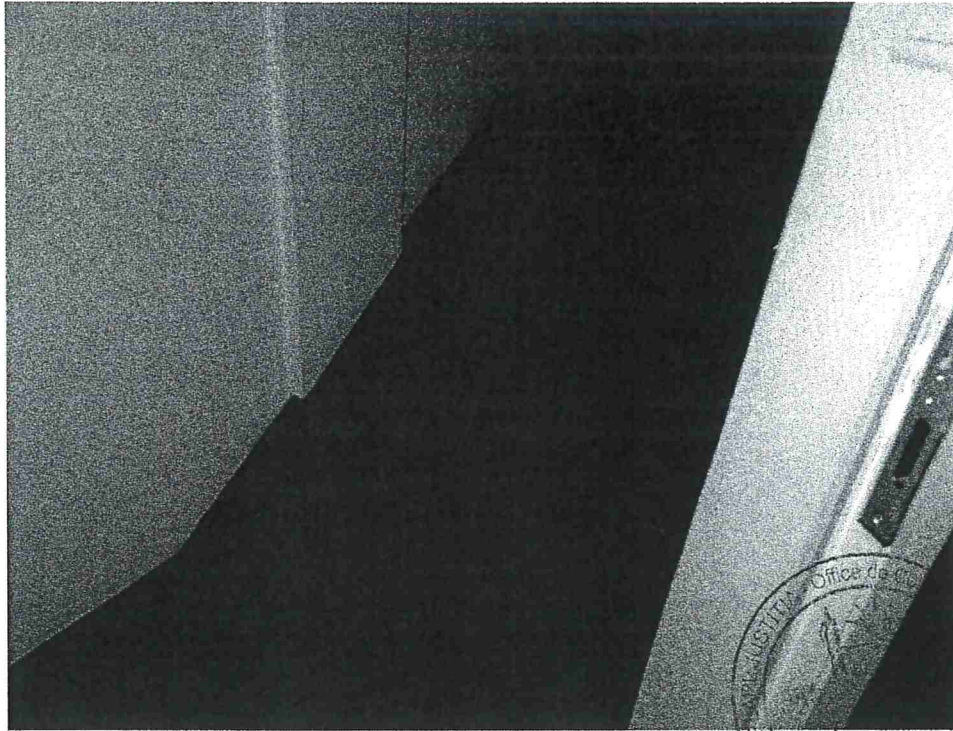


Puis sur le côté, rue Jean Jaurès, une porte vitrée donnant accès à un escalier bois qui donne sur la partie à l'étage. (Photographies n° 108 à 109)

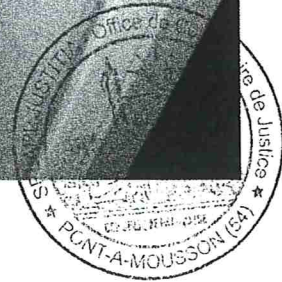


Photographie n° 108





Photographie n° 109



**1<sup>ère</sup> pièce au fond à gauche côté rue Jean Jaurès – coin cuisine : (Photographies n° 110 à 115)**

Accès porte bois noir.

Dans cette pièce se trouvent également les armoires électriques citées précédemment.

Sol : dalles de moquettes ton grises.

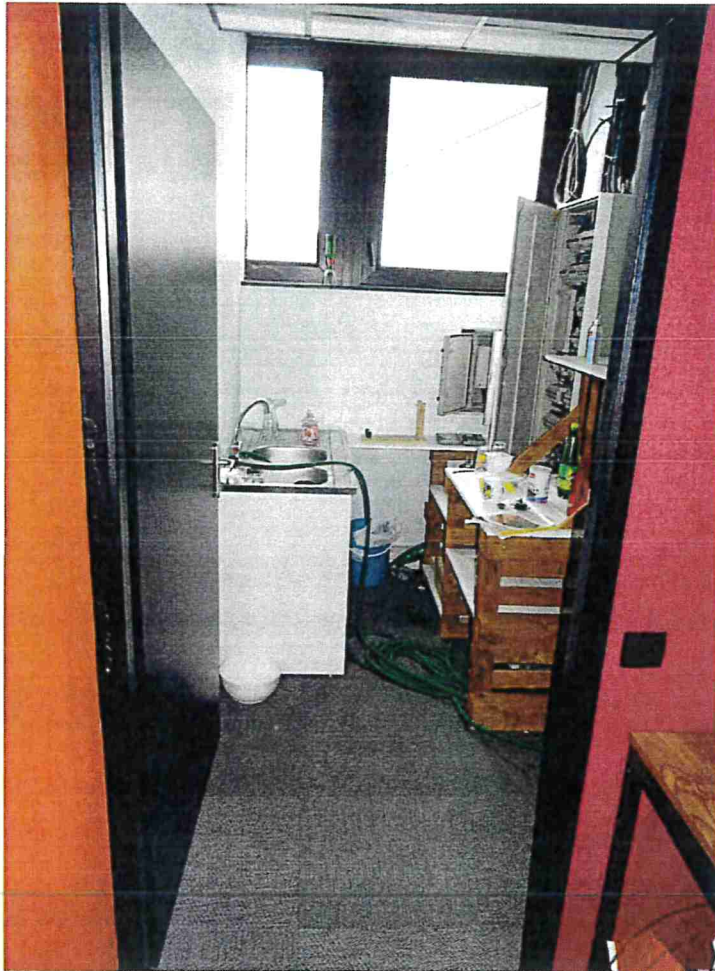
Murs : toile de verre ton vert pastel.

Plafond : dalles de faux plafond en état d'usage. Une ouverture dans le faux plafond permettant le passage des câbles.

Partie vitrée donnant sur la rue Jean Jaurès.

Équipement sanitaire comprenant : évier de cuisine inox avec robinetterie sur meuble stratifié blanc.





Photographie n° 110



Photographie n° 111



Photographie n° 112



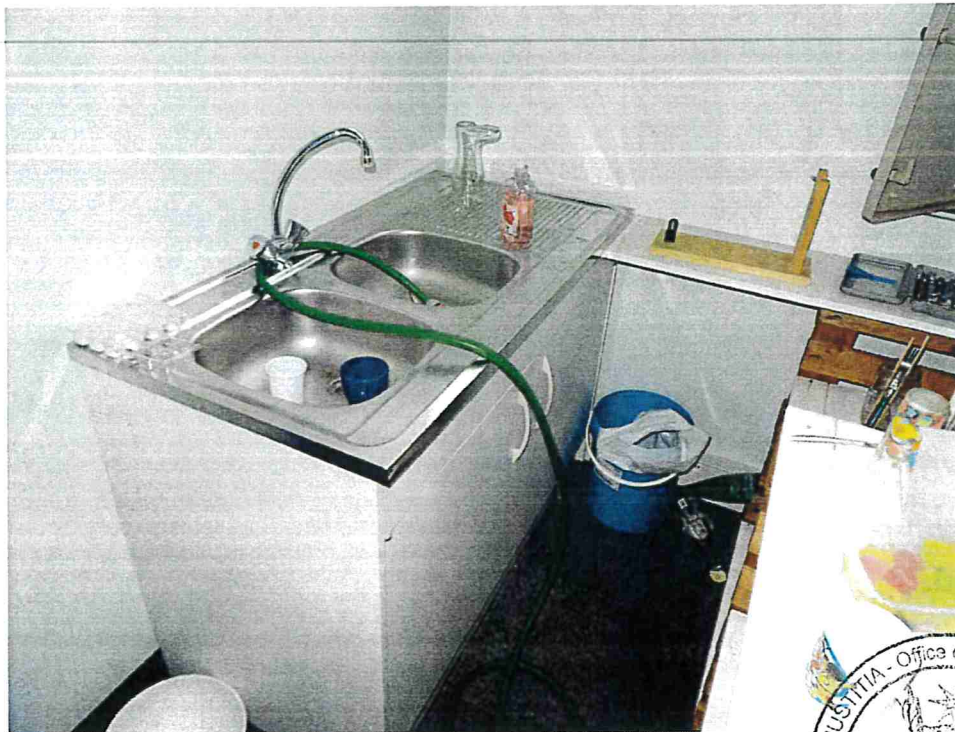
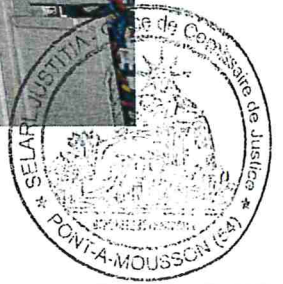
Photographie n° 113







Photographie n° 114



Photographie n° 115



**Bureau à la suite : (Photographies n° 116 à 121)**

Porte d'accès bois noir en état d'usage avec imposte vitré donnant sur la partie centrale.

Sol : dalles de moquettes ton gris clair.

Revêtement mural papier peint ton rose clair et foncé.

Dalles de faux plafond avec cassette climatisation Fujitsu incorporée et éclairage spots incorporés.

Deux ouvrants et un élément fixe donnant sur la partie rue Jean Jaurès.



**Photographie n° 116**







Photographie n° 117



Photographie n° 118



Photographie n° 119



Photographie n° 120







Photographie n° 121

**Un deuxième bureau à la suite donnant toujours sur la rue Jean Jaurès : (Photographies n° 122 à 128)**

Porte bois noir et un imposte vitré donnant sur la partie centrale.

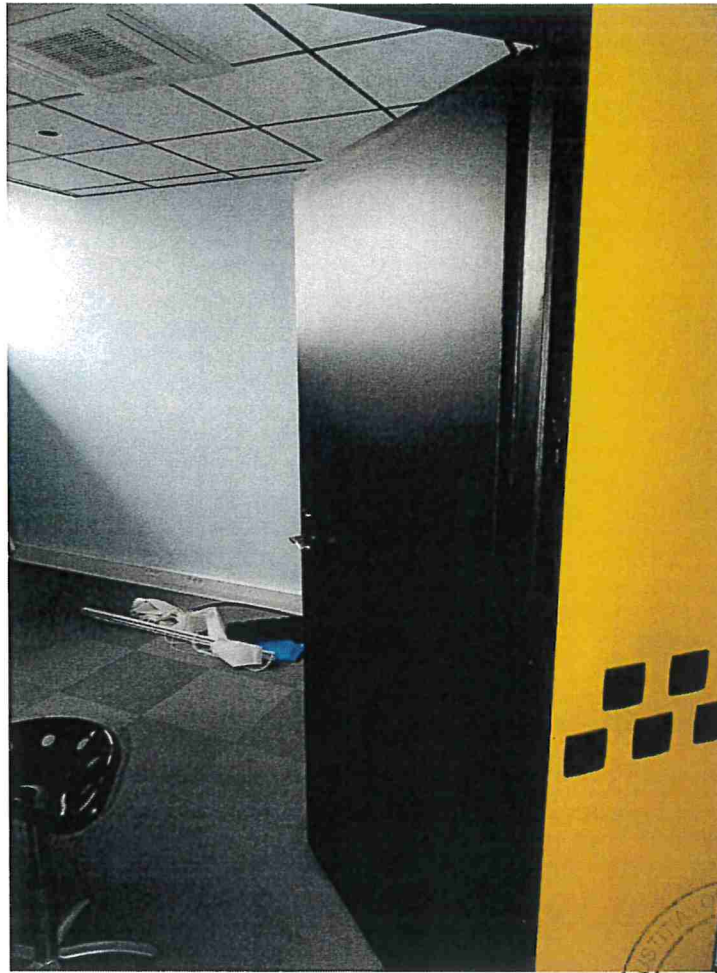
Sol : dalles de moquettes ton gris clair.

Murs : papier peint ton bleu ciel et bleu foncé.

Dalles de faux plafond avec cassette de climatisation encastrée et spots encastrés.

Un radiateur électrique.

Deux ouvrants donnant sur la rue Jean Jaurès ainsi qu'un élément fixe.



Photographie n° 122



Photographie n° 123

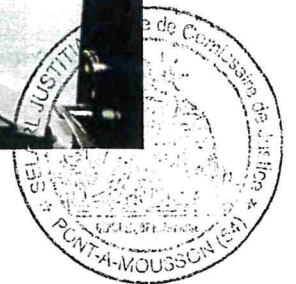




Photographie n° 124



Photographie n° 125





Photographie n° 126



Photographie n° 127







Photographie n° 128

**Pièce ouverte au niveau de l'accès par lot 29 : (Photographies n° 129 à 131)**

Sol : dalles de moquette usagées.

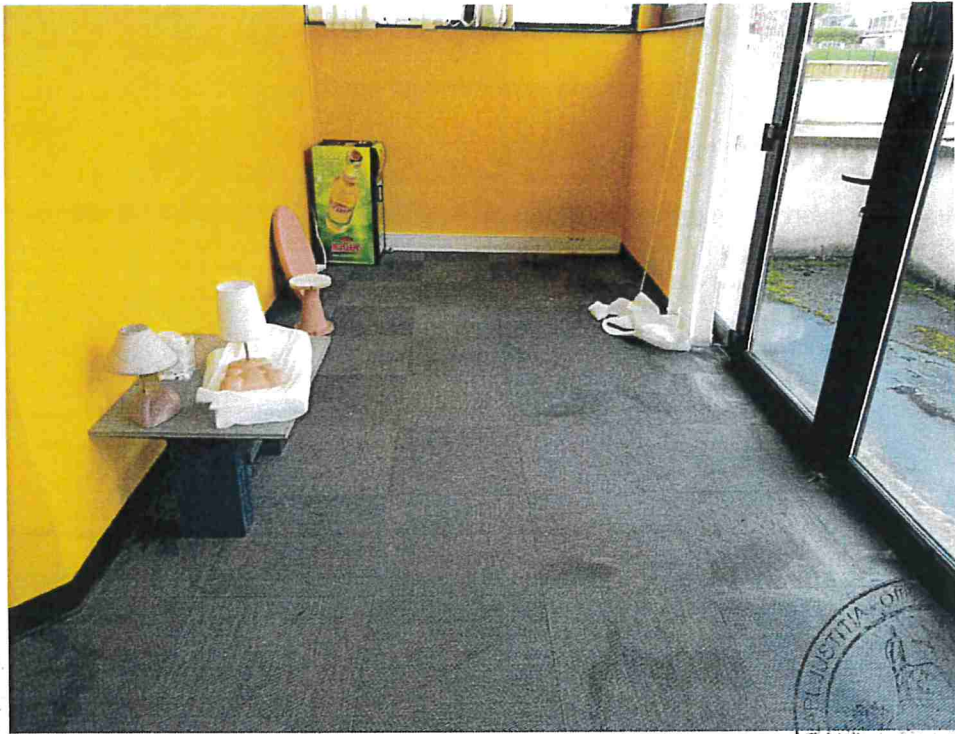
Murs : revêtement ton orange.

Dalles de faux plafond avec spots encastrés.

Menuiseries vitrées donnant sur l'accès avant côté rue Jean Jaurès.



Photographie n° 129



Photographie n° 130



Photographie n° 131





**Côté pignon, un premier bureau : (Photographies n° 132 à 139)**

Accès porte bois noir. Un imposte vitré donnant sur la partie centrale.

Sol : dalles de moquettes ton gris clair.

Murs recouverts d'un papier peint ton mauve.

Un chauffage radiant électrique. Goulottes électriques.

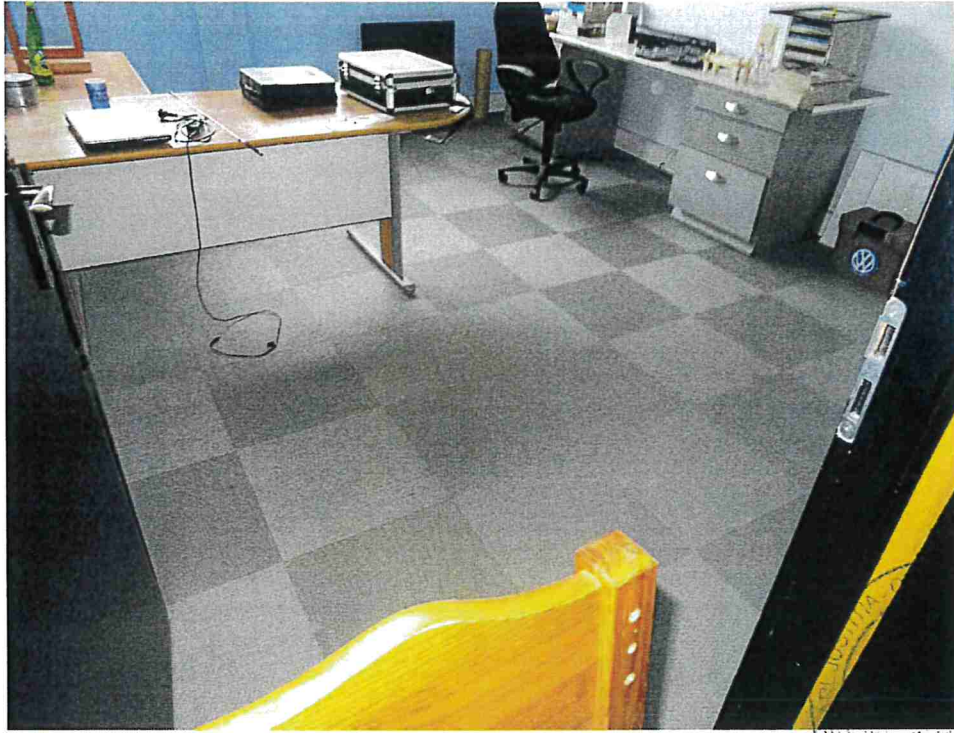
Trois éléments vitrés fixes donnant sur le pignon.

Plafond : Dalle de faux-plafond avec cassette de climatisation encastrée et spots encastrés.



**Photographie n° 132**





Photographie n° 133



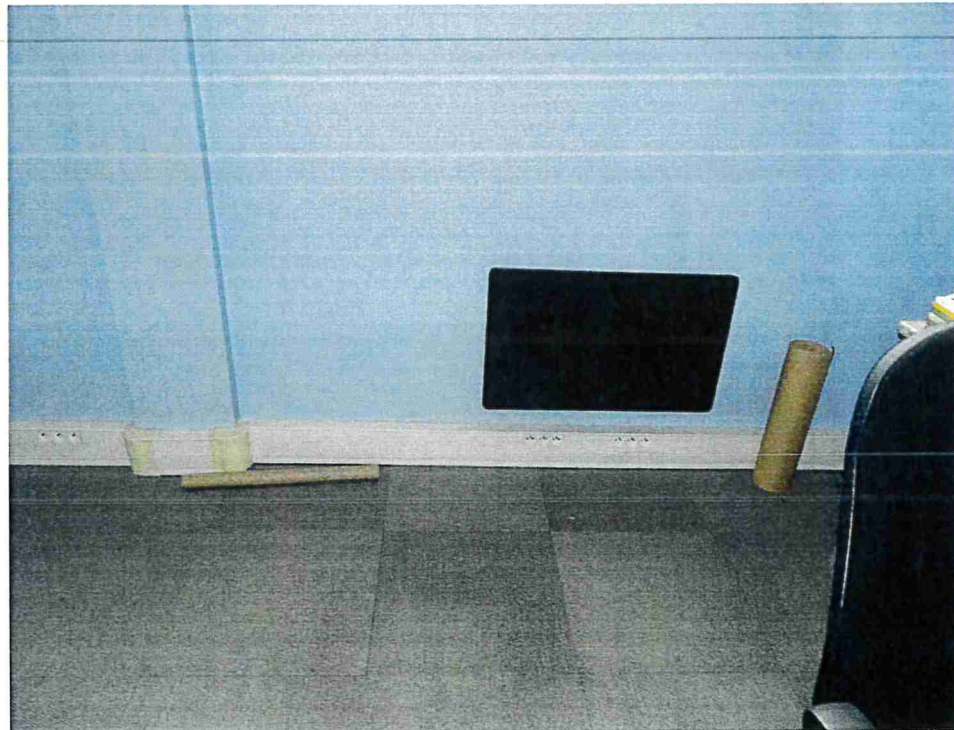
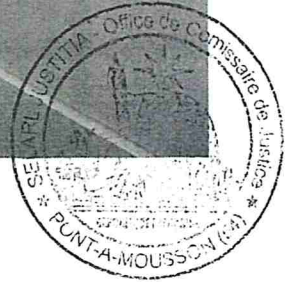
Photographie n° 134







Photographie n° 135



Photographie n° 136





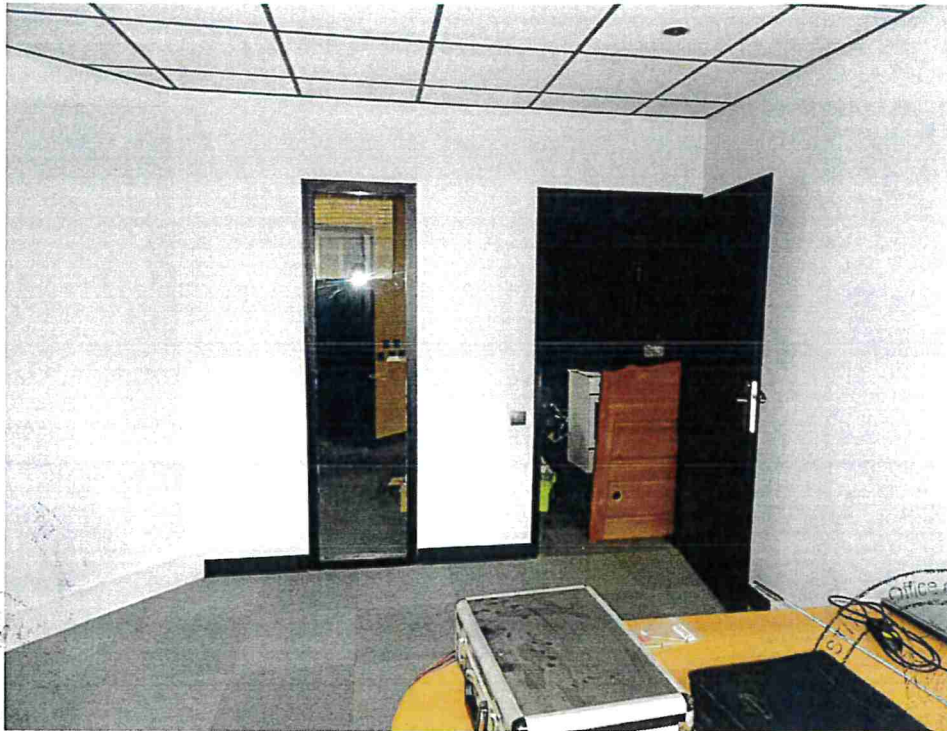
Photographie n° 137



Photographie n° 138







Photographie n° 139

**Bureau à la suite, donnant sur le pignon : (Photographies n° 140 à 145)**

Porte d'accès bois noir avec imposte vertical vitré.

Sol : dalles de moquettes ton gris clair.

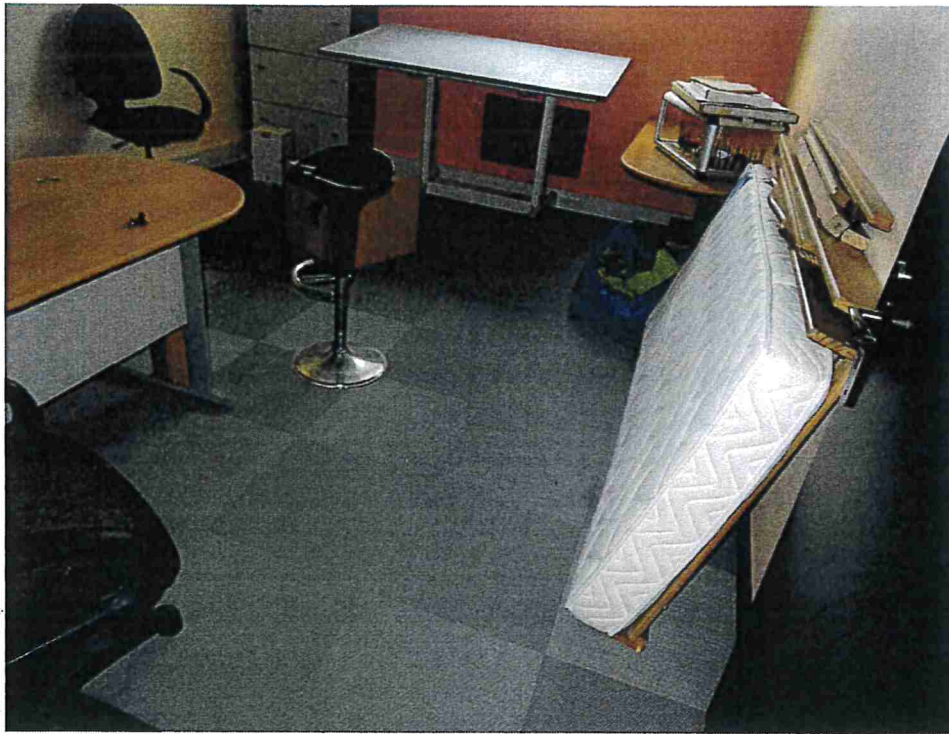
Murs : revêtement papier peint ton orange.

Dalles de faux plafond avec éclairage spots encastrés et cassette climatisation encastrée.  
Chauffage radiant électrique avec élément électrique et goulotte sur le pourtour.

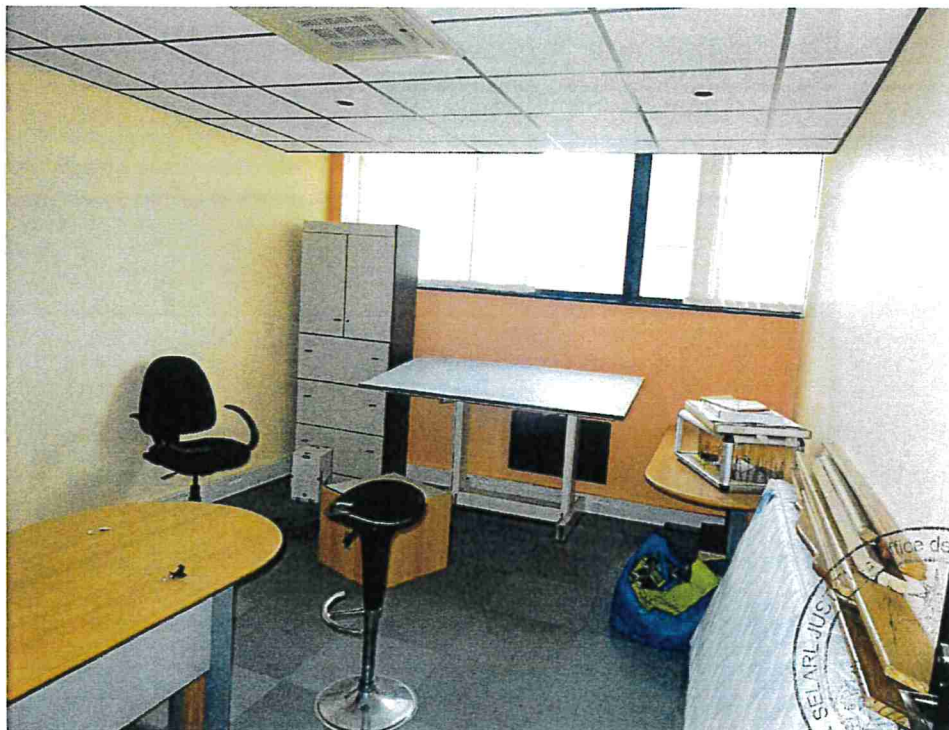
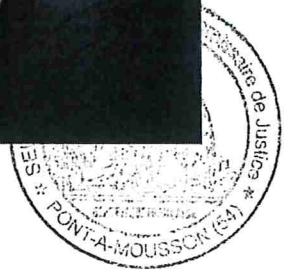
Trois éléments vitrés châssis fixe donnant sur le pignon.



Photographie n° 140



Photographie n° 141



Photographie n° 142



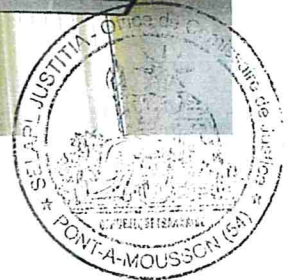




Photographie n° 143



Photographie n° 144





Photographie n° 145

**Lot n°17 accès cave en duplex donnant accès au lot n°16 situé en sous-sol à usage d'atelier. (Photographies n° 146 à 161)**

Dans ce passage, sol recouvert de moquette encrassée.

Murs placo bruts avec des éléments mobiliers restants.

Plafond dalles de faux-plafond.

Un accès vers le sous-sol qui par un escalier structure métallique avec marches type caillebotis et bois. Rampe d'accès sur la gauche.

Murs à l'état brut.

Dans cet accès se trouve le ballon d'eau chaude ainsi que des circulations et éclairages par rampes néons fixées sous le plancher du premier étage.

Les circulations et évacuations d'eau des sanitaires cités précédemment sont également visibles depuis cette cage d'escalier.

Sur le mur côté rue Eugène Vallin, une série de six pavés de verre dont un est cassé.

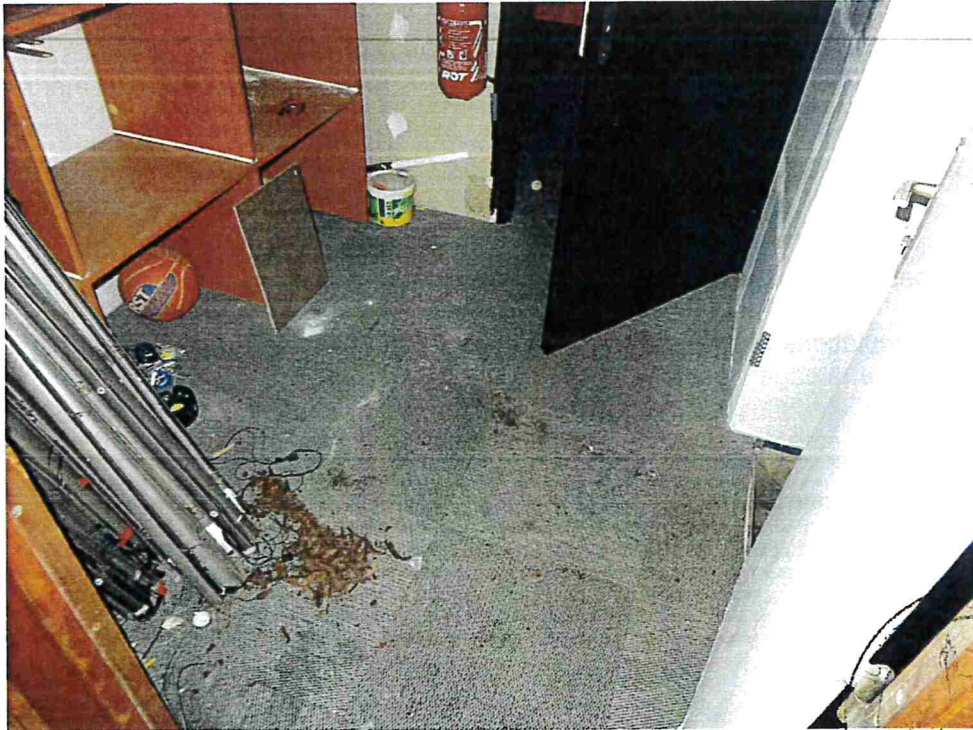
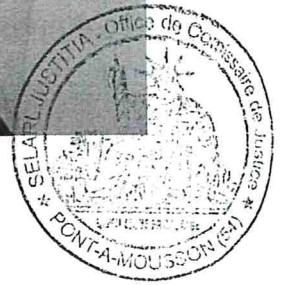
Un petit tableau électrique et des cloisons bois séparant ces parties de la partie atelier par porte bois.

Sol béton brut.



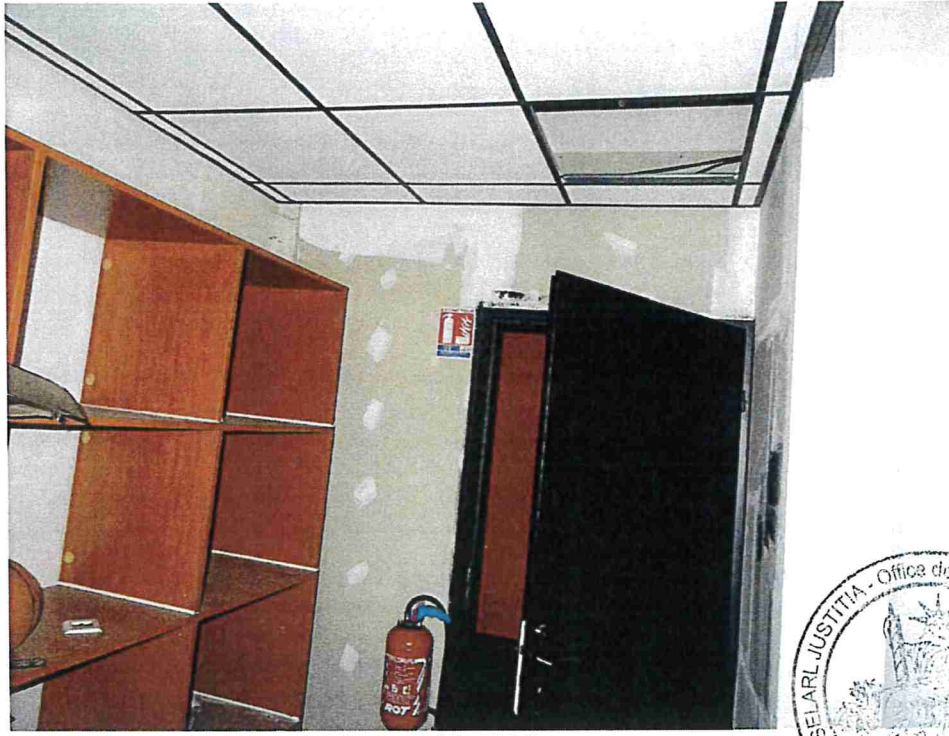


Photographie n° 146



Photographie n° 147

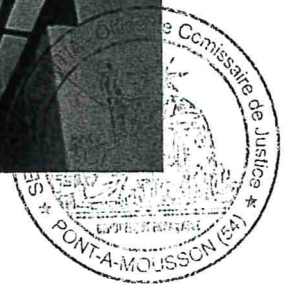




Photographie n° 148



Photographie n° 149







Photographie n° 150



Photographie n° 151





Photographie n° 152

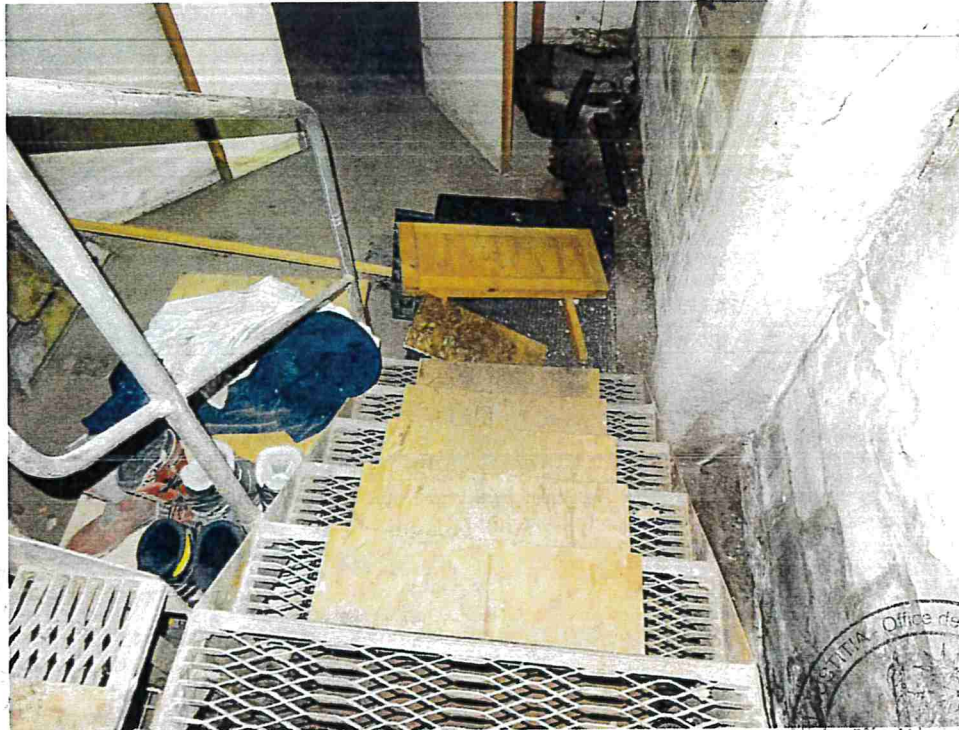


Photographie n° 153

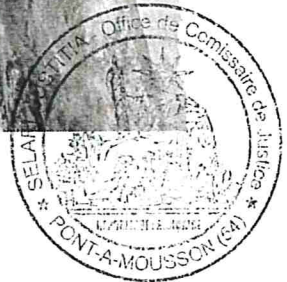


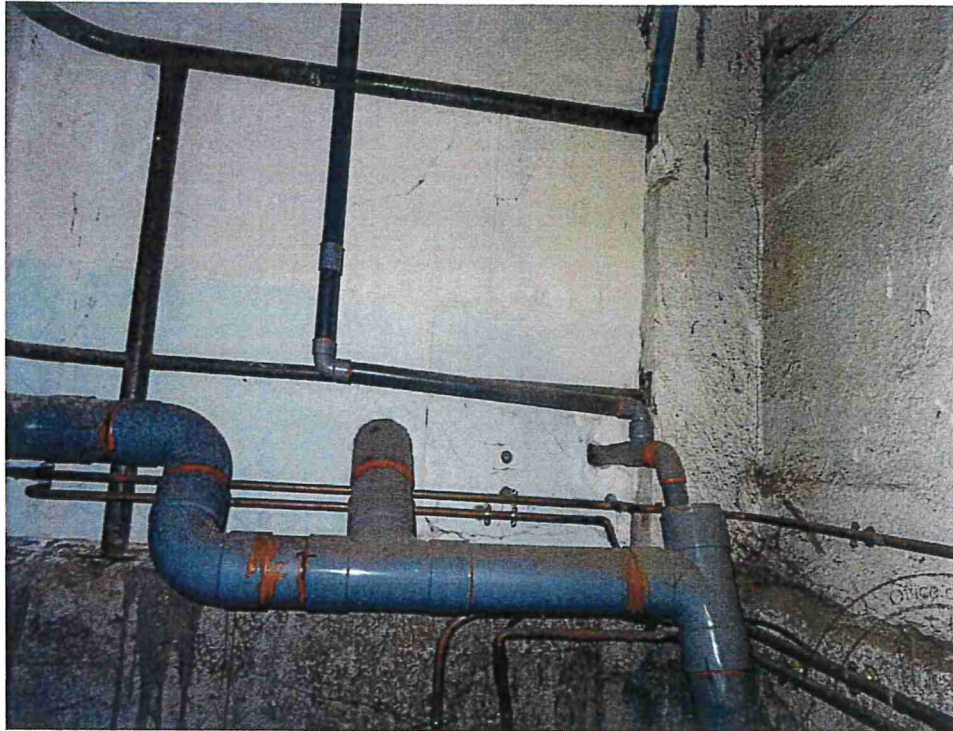


Photographie n° 154

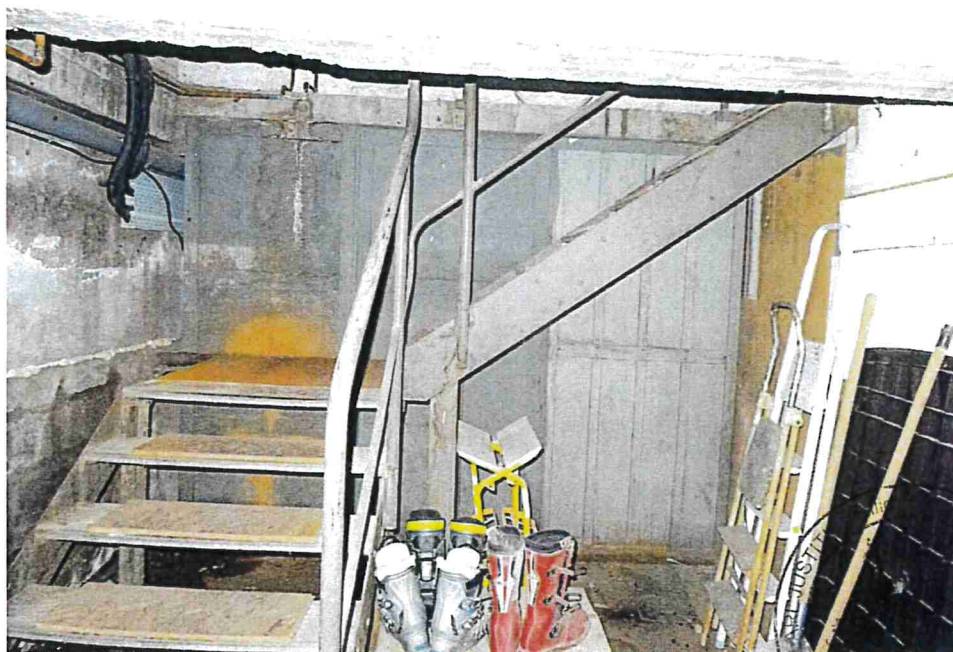
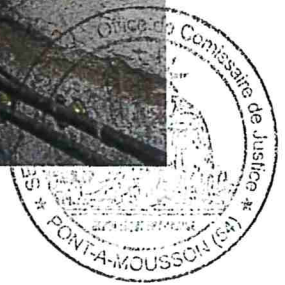


Photographie n° 155





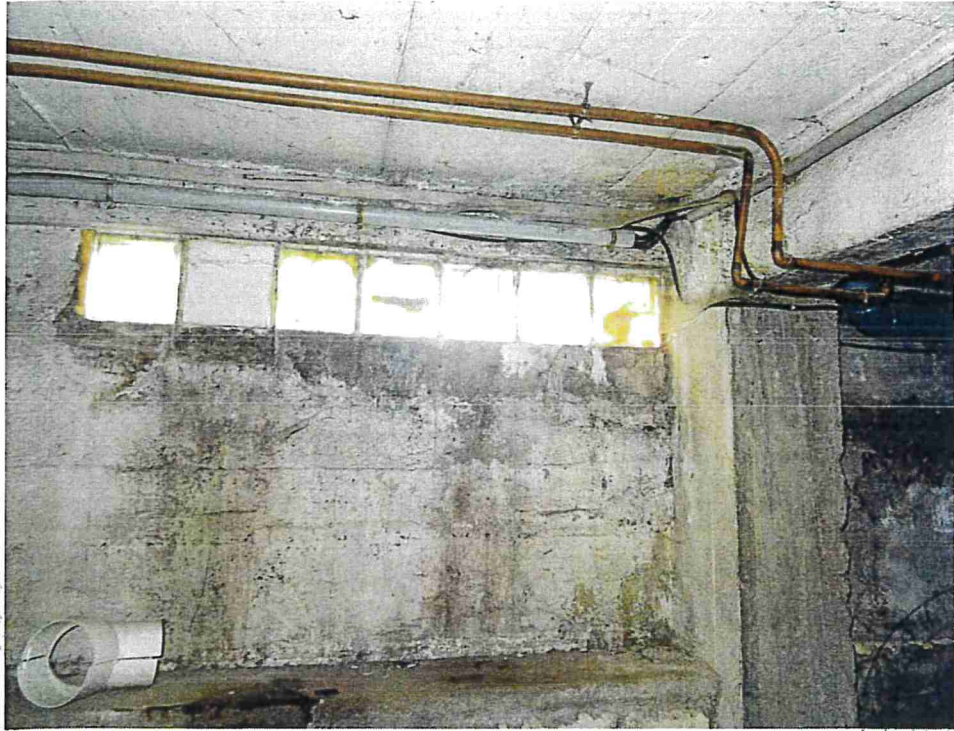
Photographie n° 156



Photographie n° 157







Photographie n° 158



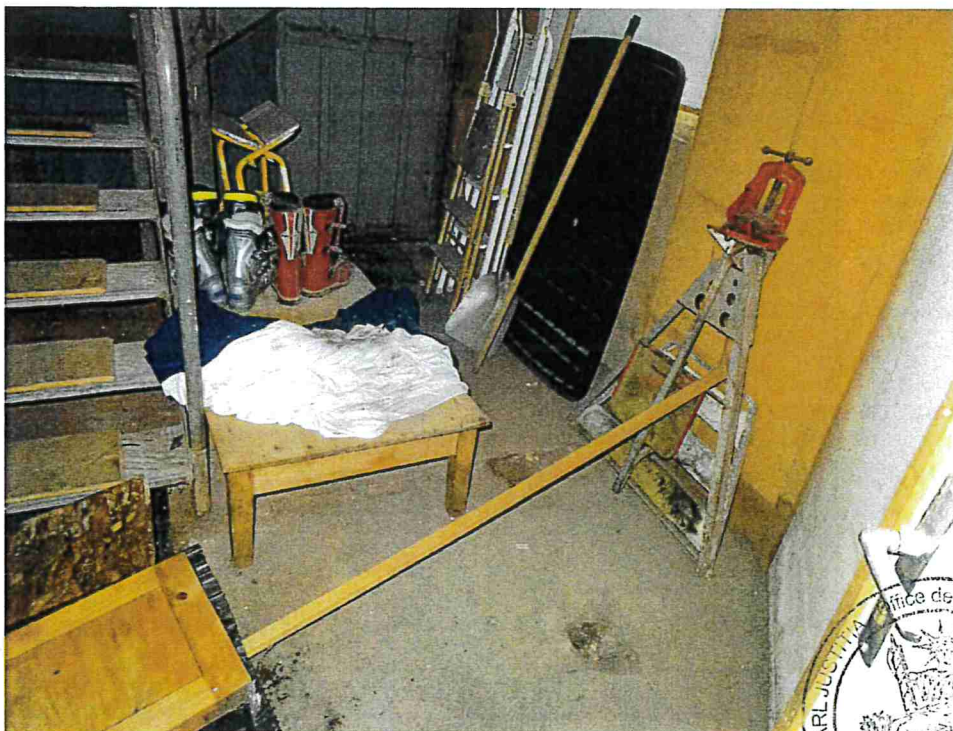
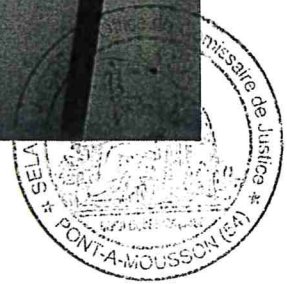
Photographie n° 159







Photographie n° 160



Photographie n° 161





**Lot n° 16 Atelier : (Photographies n° 162 à 182)**

Sol béton brut sur toute la surface.

Sur la partie pignon trois rangées de pavés de verre.

Plafond composé de hourdis.

Système électrique et éclairage paraissant en état mais non contrôlable avec des rampes néons et des chemins de câbles.

Une porte d'accès métallique donnant sur la rampe d'accès située à côté de la rue Jean Jaurès et citée précédemment.

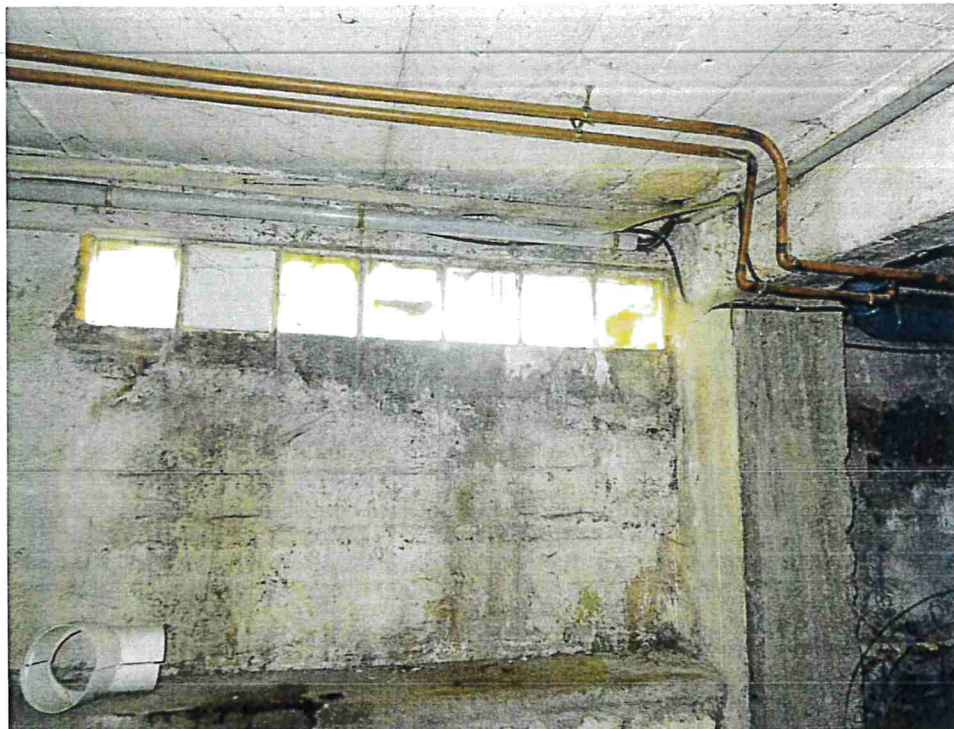
Sur ce même côté, également un élément lave-main sanitaire ainsi qu'un urinoir.

Une pièce cloisonnée avec même composition donnant sur la partie rue Jean Jaurès et dans l'angle opposé, côté rue Eugène Vallin, une autre pièce cloisonnée avec accès porte bois blanc.

Dans cette pièce se trouve un sous compteur d'eau qui indique que 2283.810 m<sup>3</sup>.

Sous l'accès côté pignon du bâtiment, un aérotherme fixé au mur et d'autres éléments d'évacuation sanitaire.

Un accès obstrué vers l'escalier.

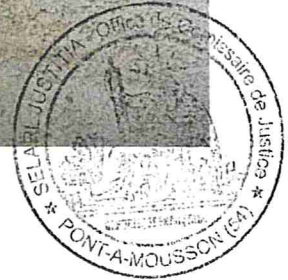


**Photographie n° 162**





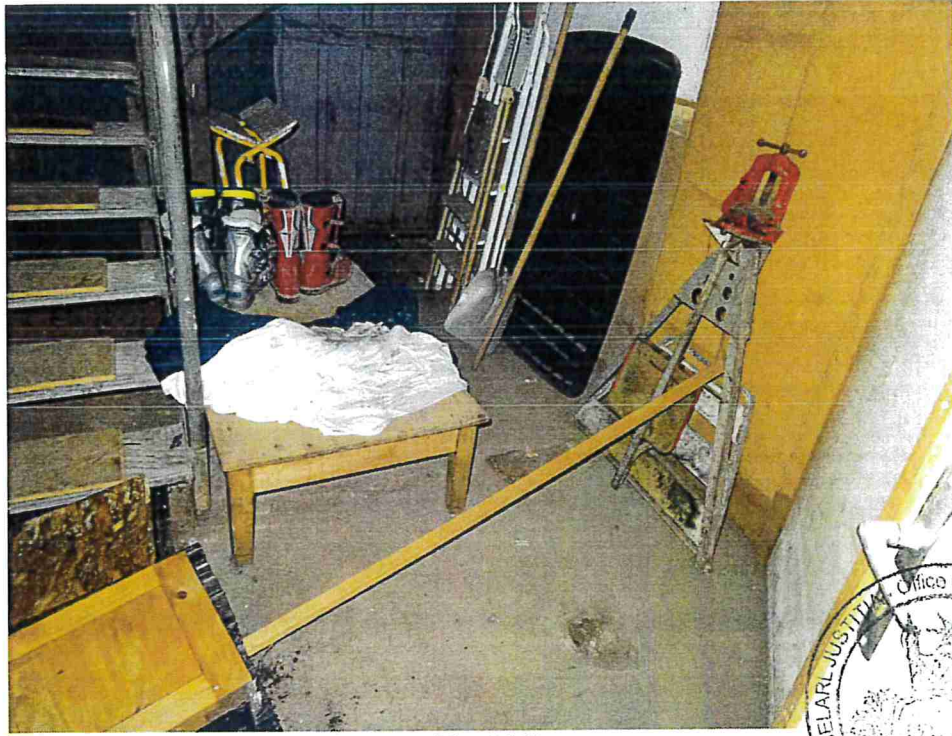
Photographie n° 163



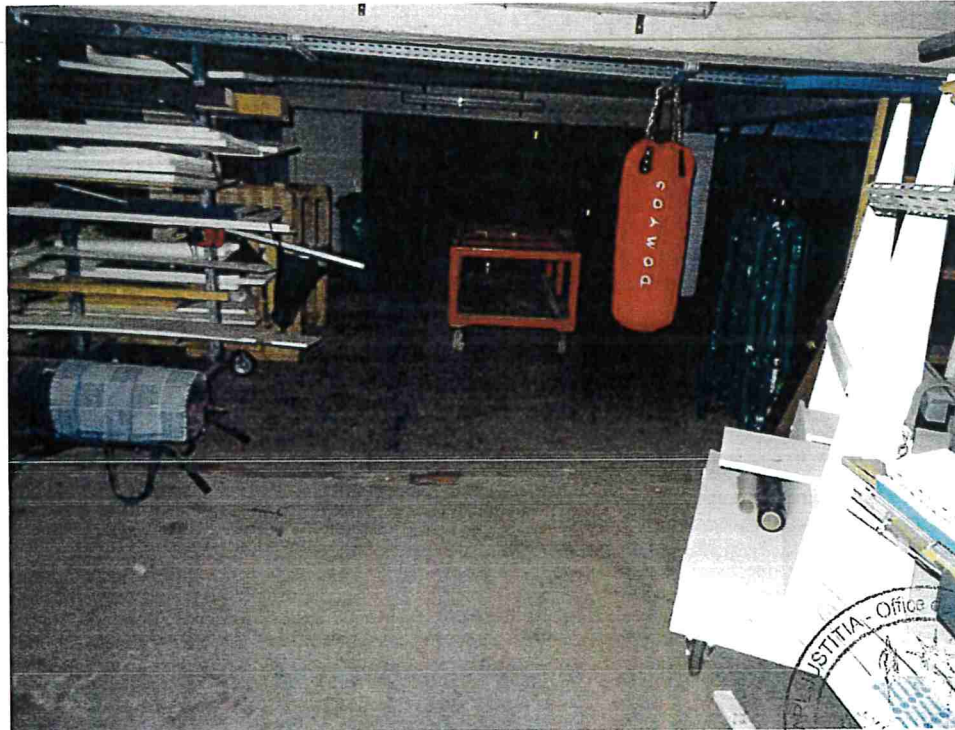
Photographie n° 164





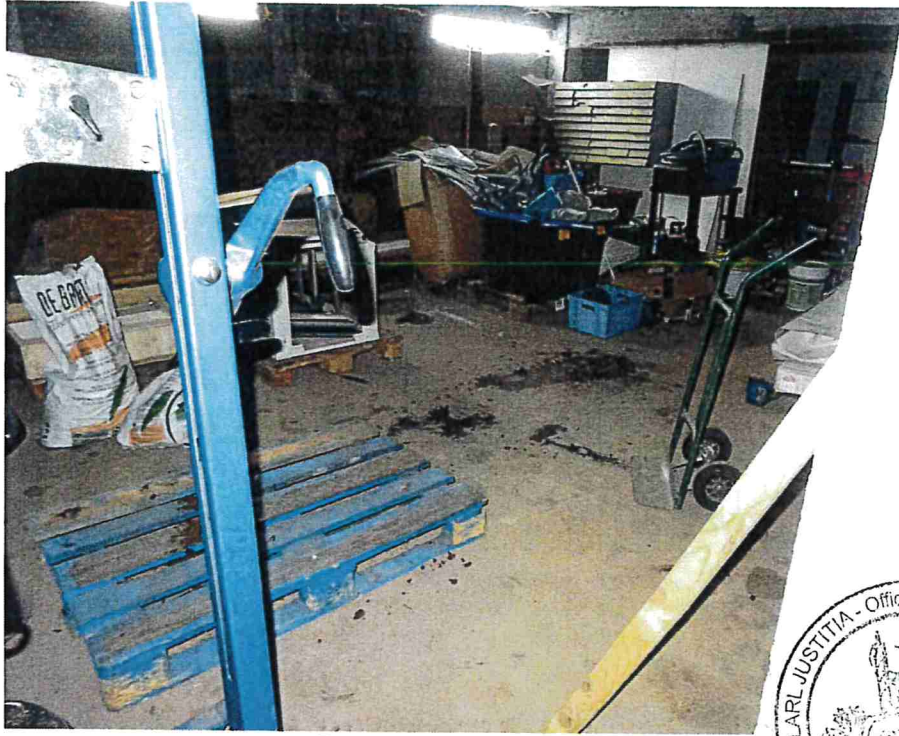


Photographie n° 165



Photographie n° 166

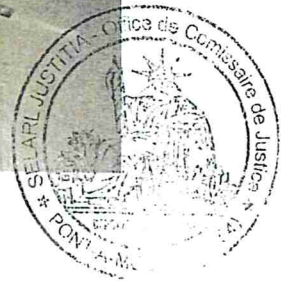




Photographie n° 167



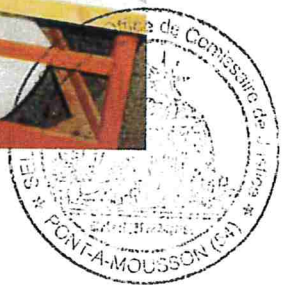
Photographie n° 168







Photographie n° 169



Photographie n° 170





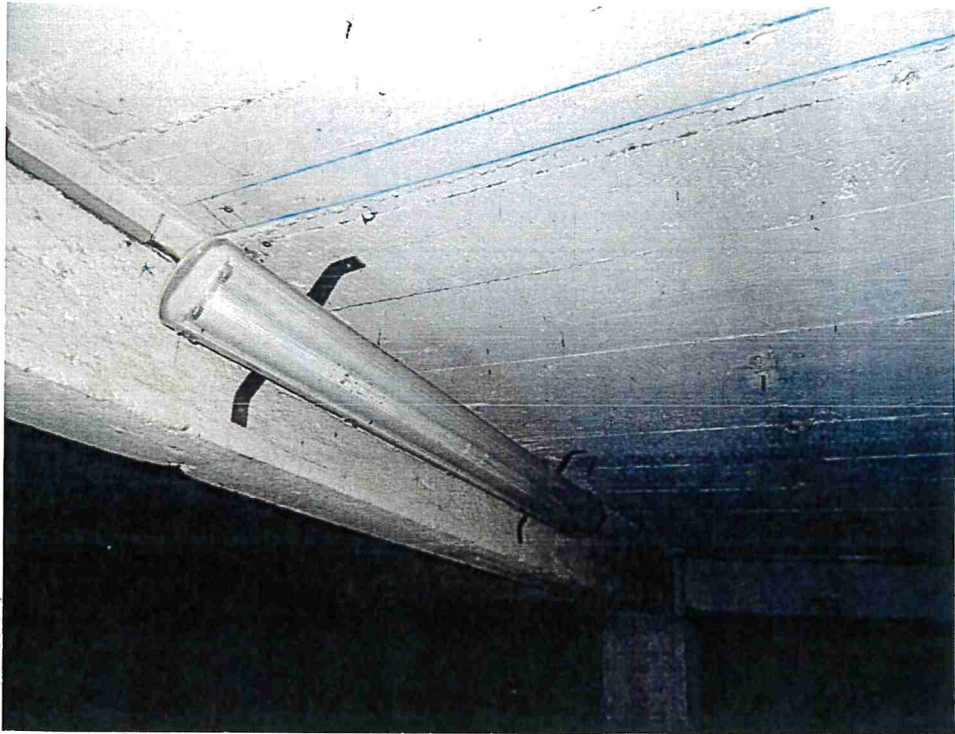
Photographie n° 171



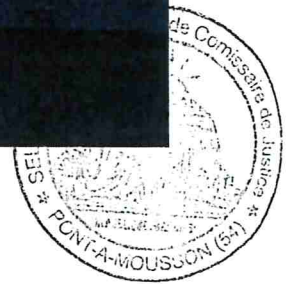
Photographie n° 172







Photographie n° 173



Photographie n° 174





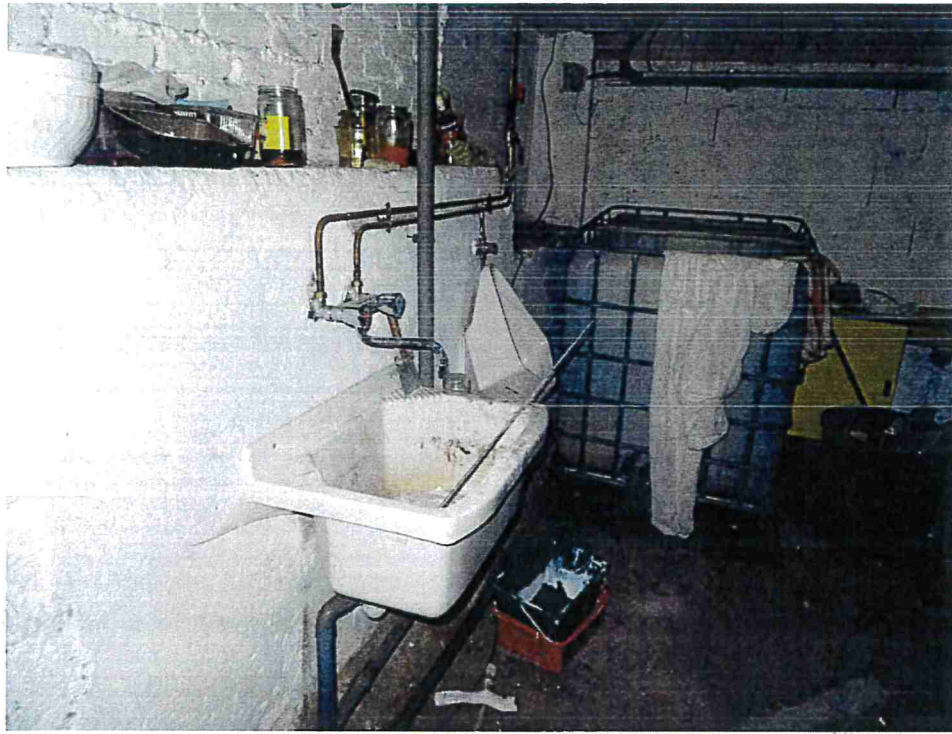
Photographie n° 175



Photographie n° 176







Photographie n° 177



Photographie n° 178





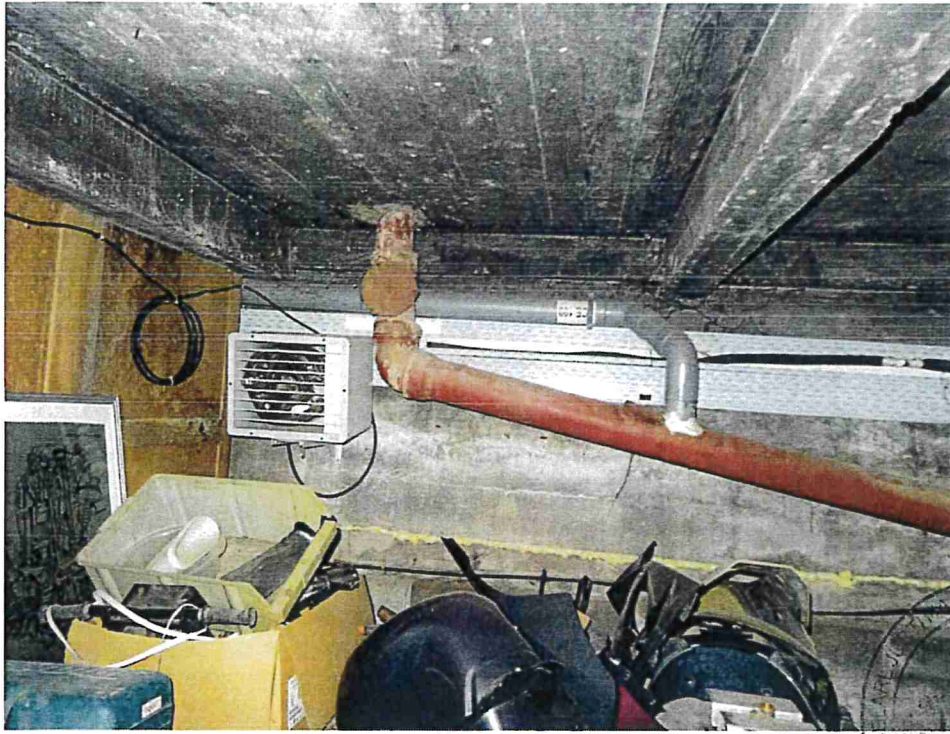
Photographie n° 179



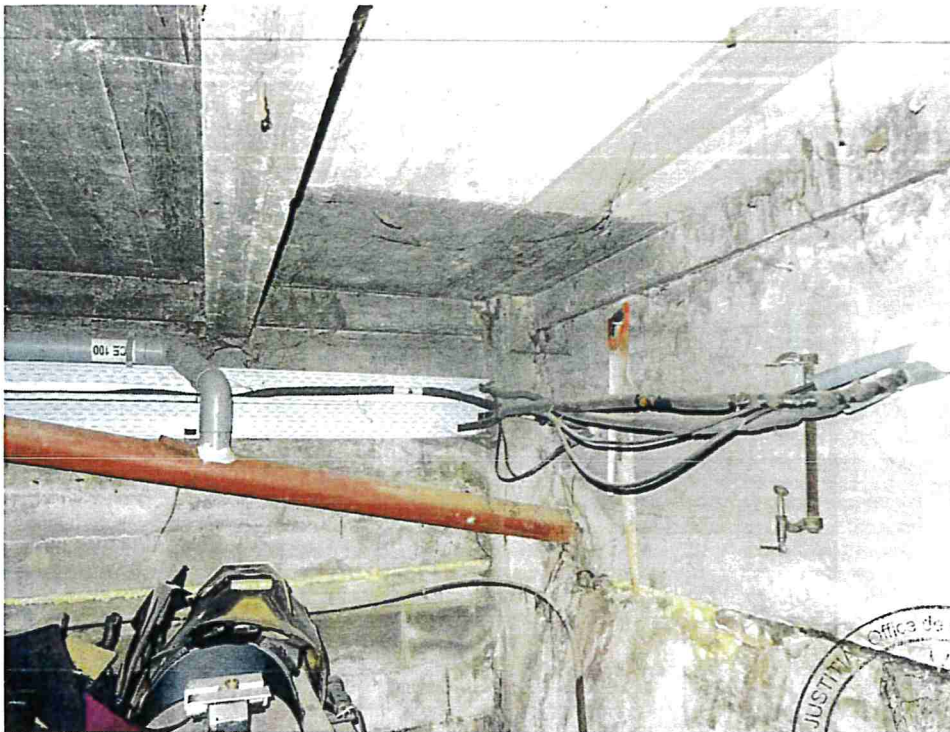
Photographie n° 180







Photographie n° 181



Photographie n° 182



**Partie appartement en duplex – 1<sup>er</sup> étage et combles – lots 22, 23, 24 et 25 :  
(Photographies n° 183 à 193)**

Entrée et dégagement :

Sol parquet bois en état d'usage.

Dans la partie couloir d'accès, les murs sont recouverts de toile de verre peinture blanche en état d'usage avec plinthes bois.

Un tableau électrique à droite en entrant.

Plafond structure bois peinture blanche avec éclairage suspendu.

A la suite, distribution centrale avec escalier donnant sur l'étage.

Dans cette partie sol parquet bois, une partie pour accès escalier avec marches recouvertes de carrelages et de bois.

Murs : toile de verre ton blanc et en partie marron côté escalier avec des traces de coulures et griffures.

Plafond avec poutres bois blanches et toile de verre blanche en état d'usage avec éclairage suspendu.



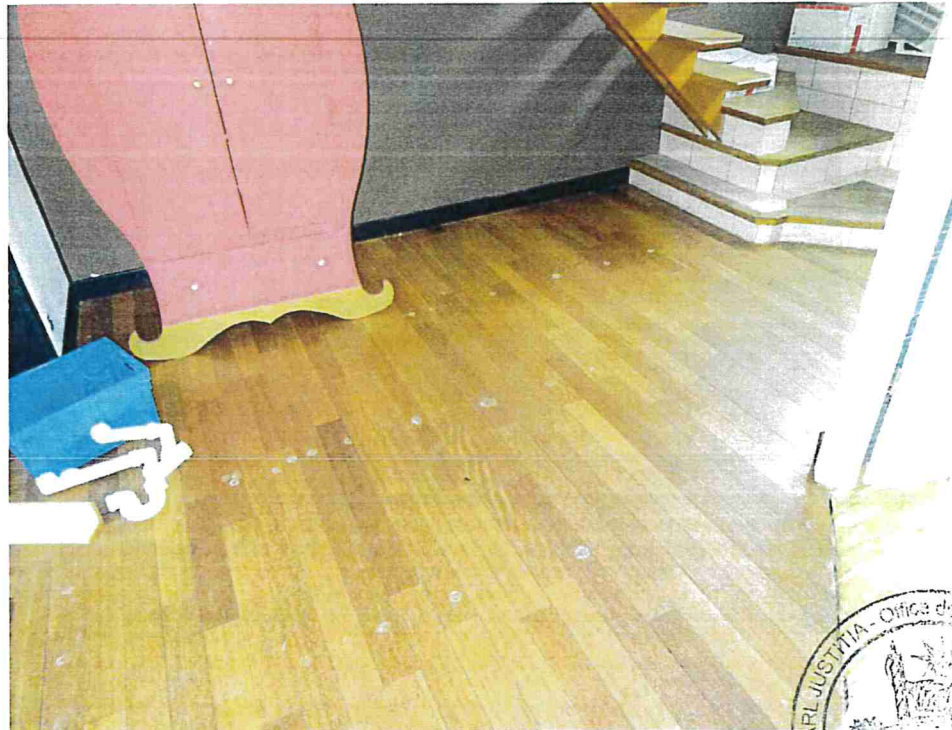
**Photographie n° 183**







Photographie n° 184

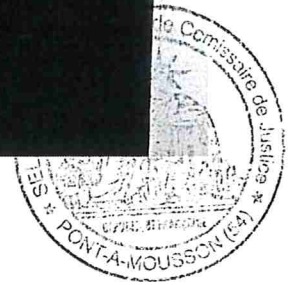


Photographie n° 185





Photographie n° 186



Photographie n° 187







Photographie n° 188

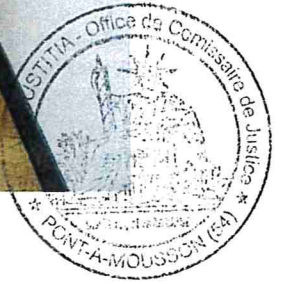


Photographie n° 189

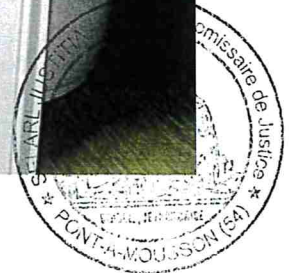




Photographie n° 190



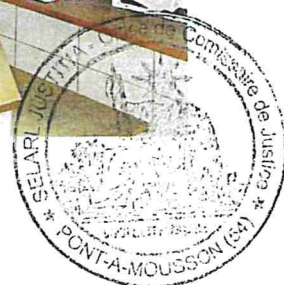
Photographie n° 191



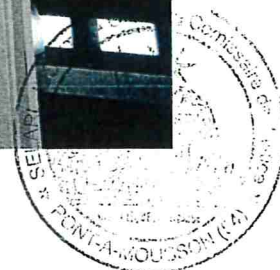




Photographie n° 192



Photographie n° 193



**WC à droite : (Photographies n° 194 à 200)**

Accès porte bois en état d'usage.

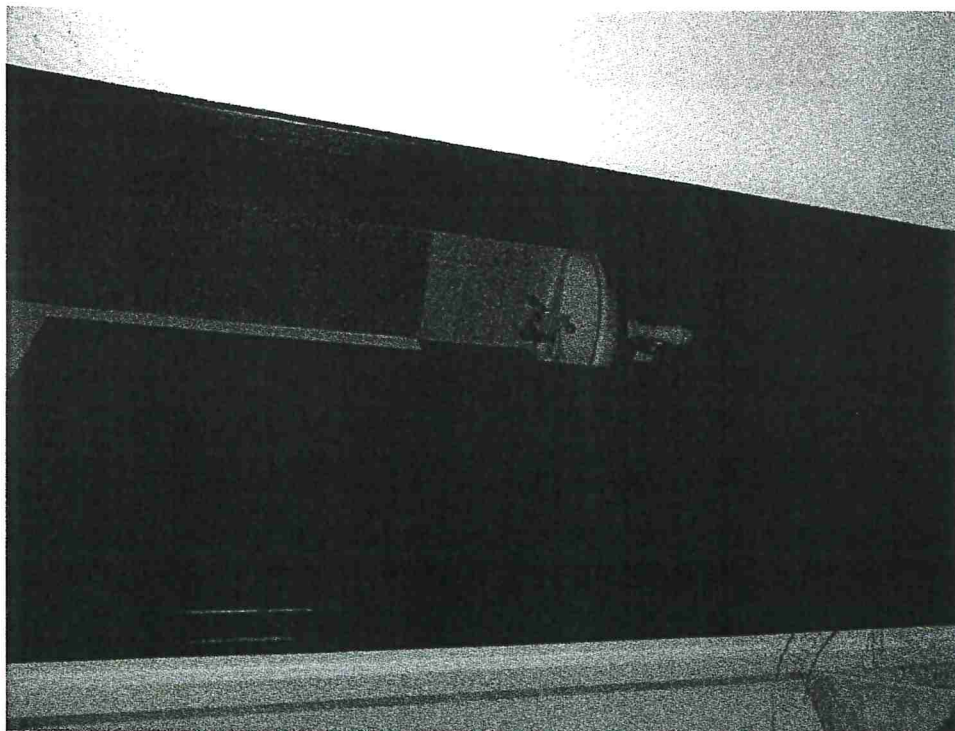
Sol carrelage.

Murs recouverts de papier peint en état d'usage.

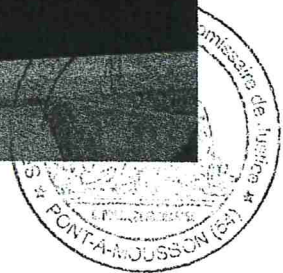
Plafond peinture blanche avec point lumineux suspendu par douille et ampoule.

Un élément VMC suspendu.

Un bloc WC suspendu, en état d'usage et un lave-main en angle avec carrelage sur le pourtour.



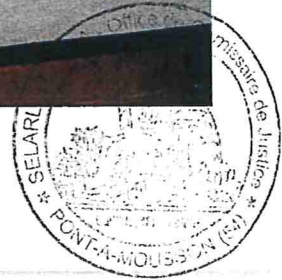
**Photographie n° 194**



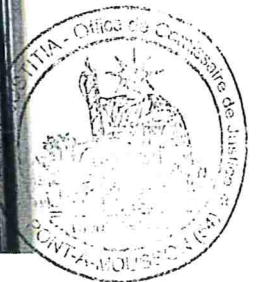




Photographie n° 195



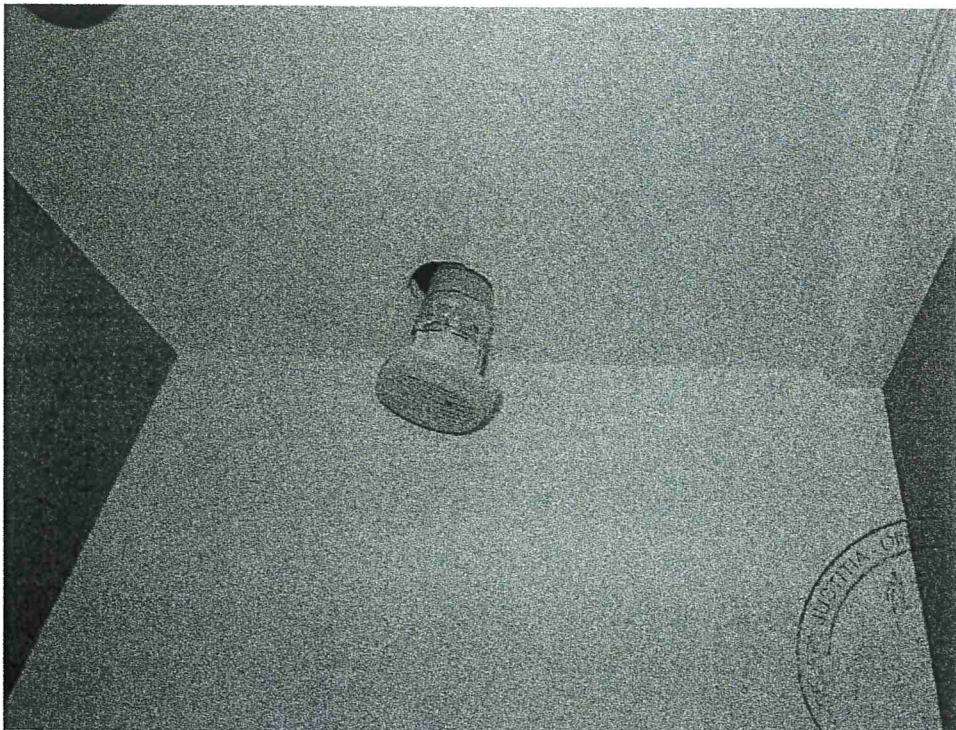
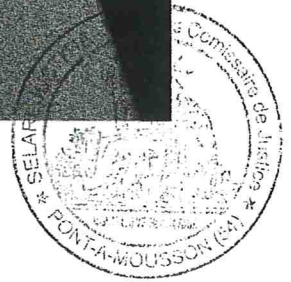
Photographie n° 196



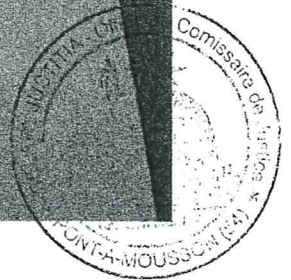




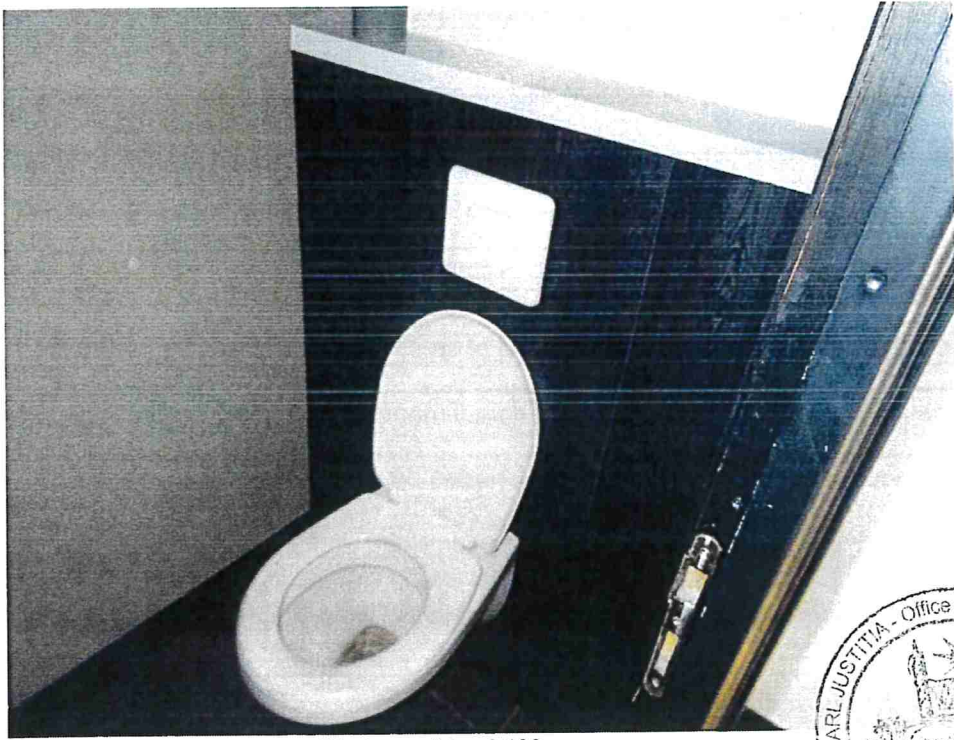
Photographie n° 197



Photographie n° 198



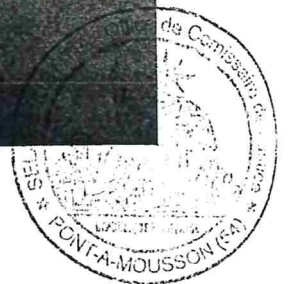




Photographie n° 199



Photographie n° 200



**1<sup>ère</sup> salle de bain : (Photographies n° 201 à 221)**

Accès porte d'accès bois ton crème.

Sol carrelage ton vert.

Murs carrelés sur toute la hauteur.

Plafond avec poutre bois apparente et revêtement toile de verre ton blanc.

Le carrelage présente des fissurations et se soulève au niveau de la douche.

Une cabine de douche dans l'angle dont il manque une partie de la robinetterie.

Un lavabo avec meuble vasque deux portes en stratifié blanc surmonté d'un miroir avec éclairage.

Une baignoire encastrée avec pourtour carrelage dont il manque la robinetterie.

Dans cette partie, un caisson bois au niveau des vitrages et trois parties vitrées donnant sur la rue Eugène Vallin.

Un radiateur sèche-serviettes fixé au mur.

Un câble volant situé à proximité de la baignoire.

Une bouche VMC au-dessus de la baignoire côté vitrage.

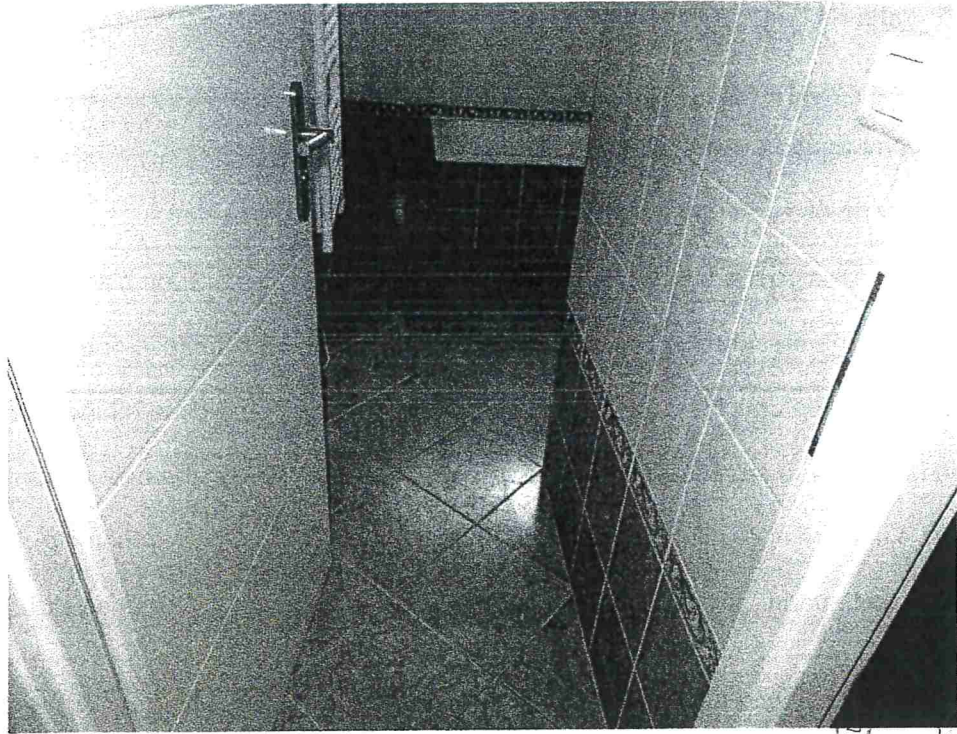
Cache électrique absent à droite de l'entrée.



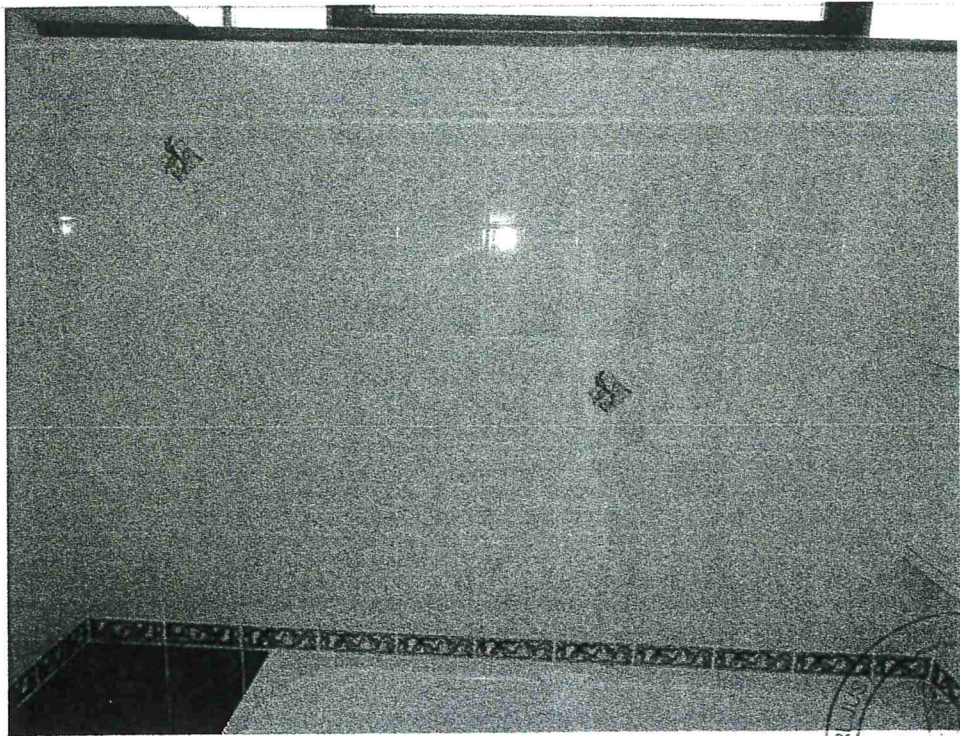
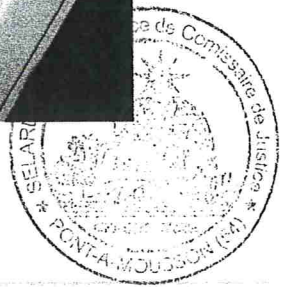
**Photographie n° 201**







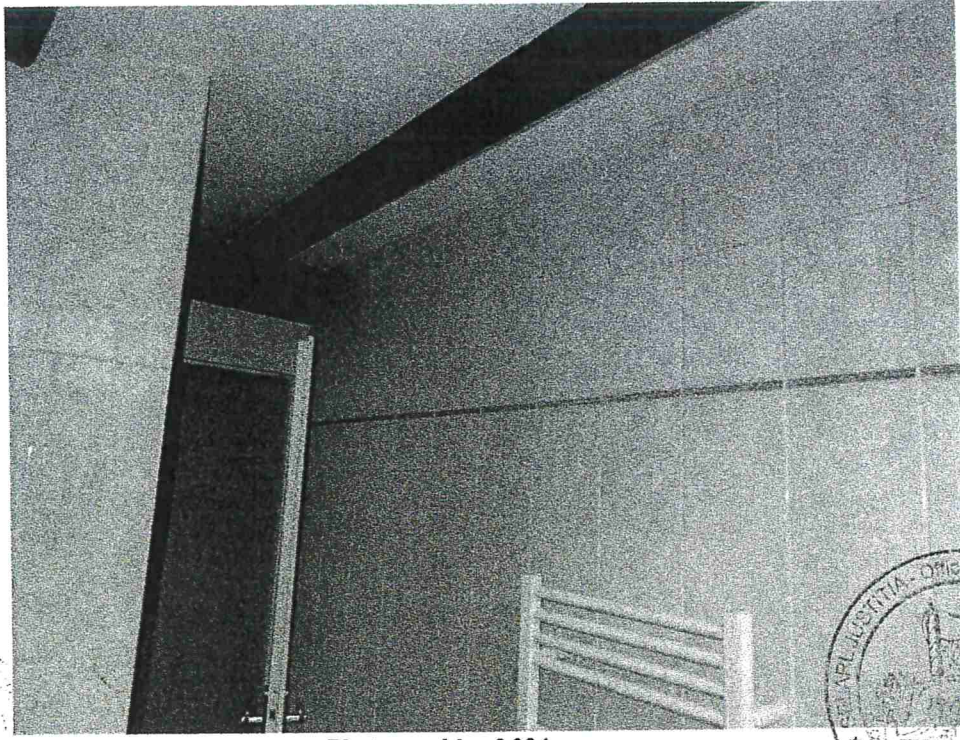
Photographie n° 202



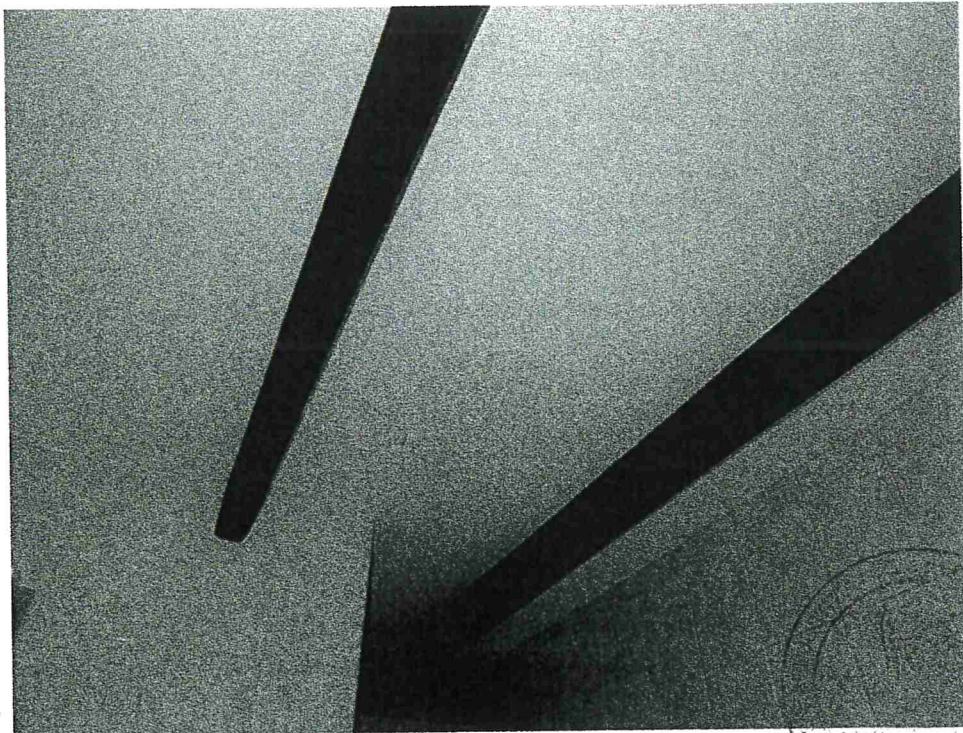
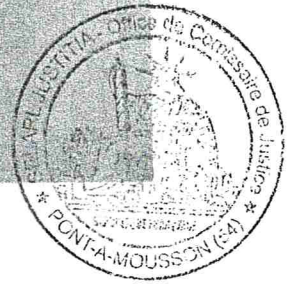
Photographie n° 203



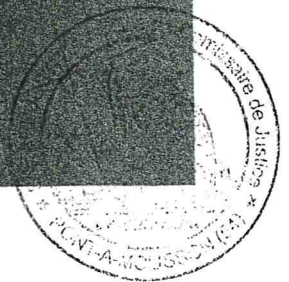




Photographie n° 204



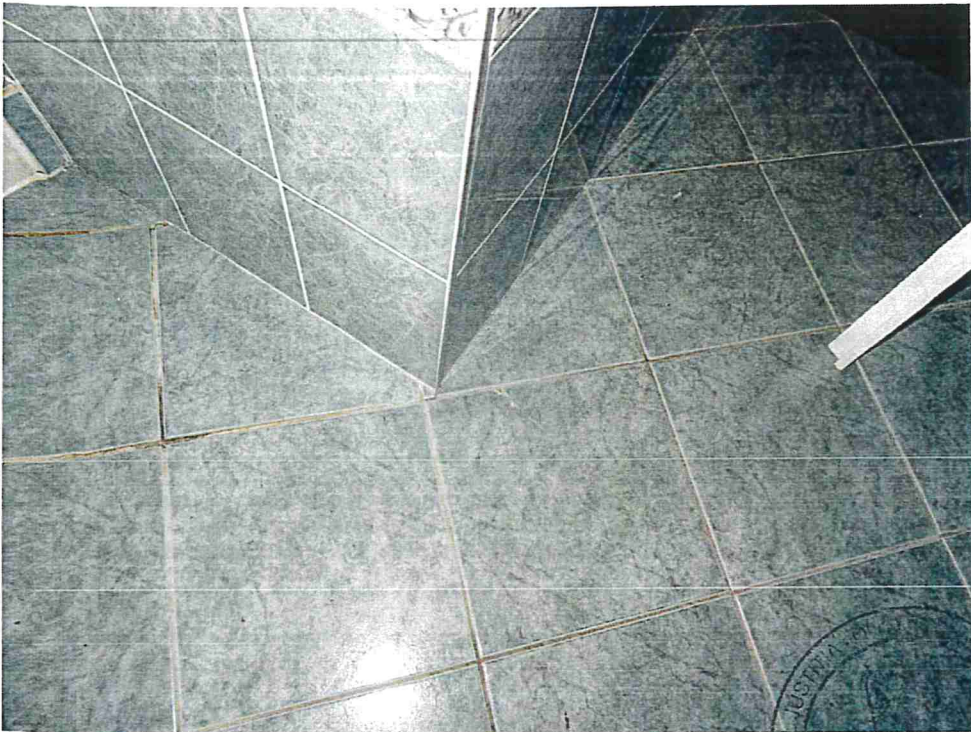
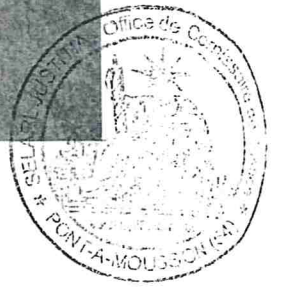
Photographie n° 205



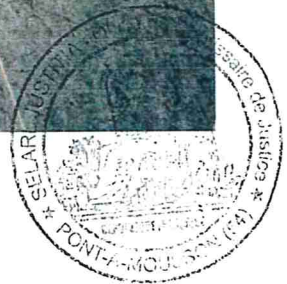




**Photographie n° 206**



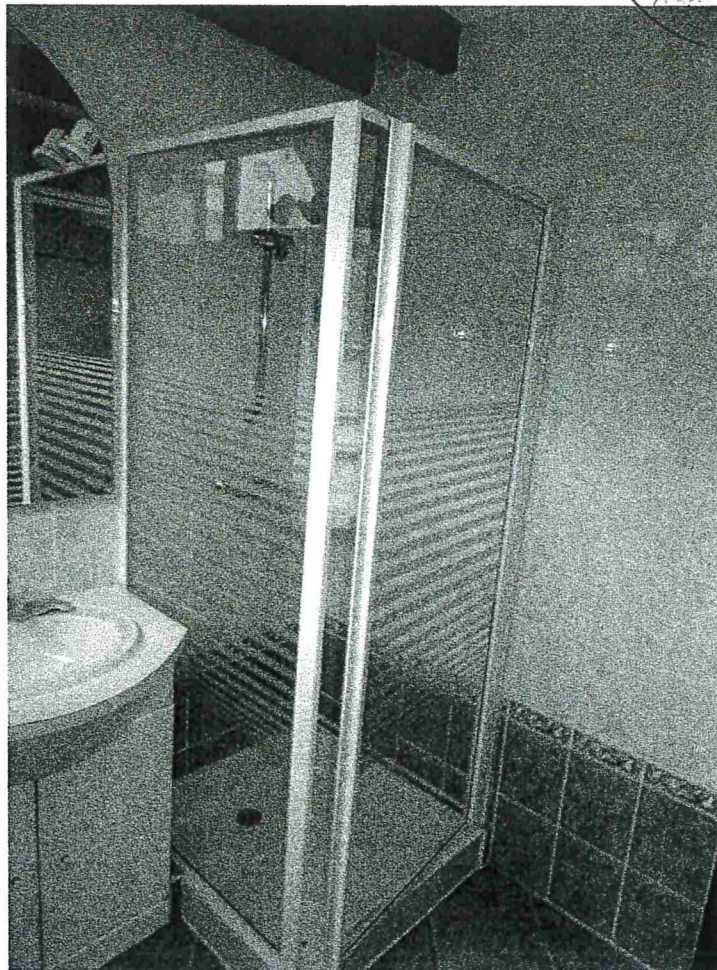
**Photographie n° 207**







Photographie n° 208



Photographie n° 209





Photographie n° 210

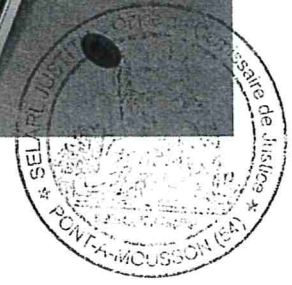


Photographie n° 211

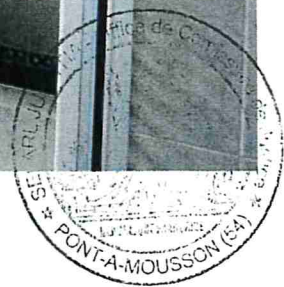




Photographie n° 212



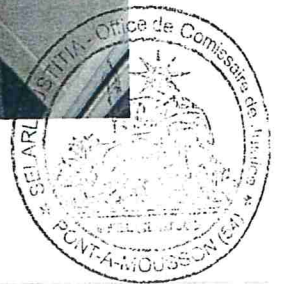
Photographie n° 213



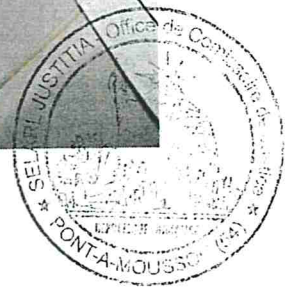


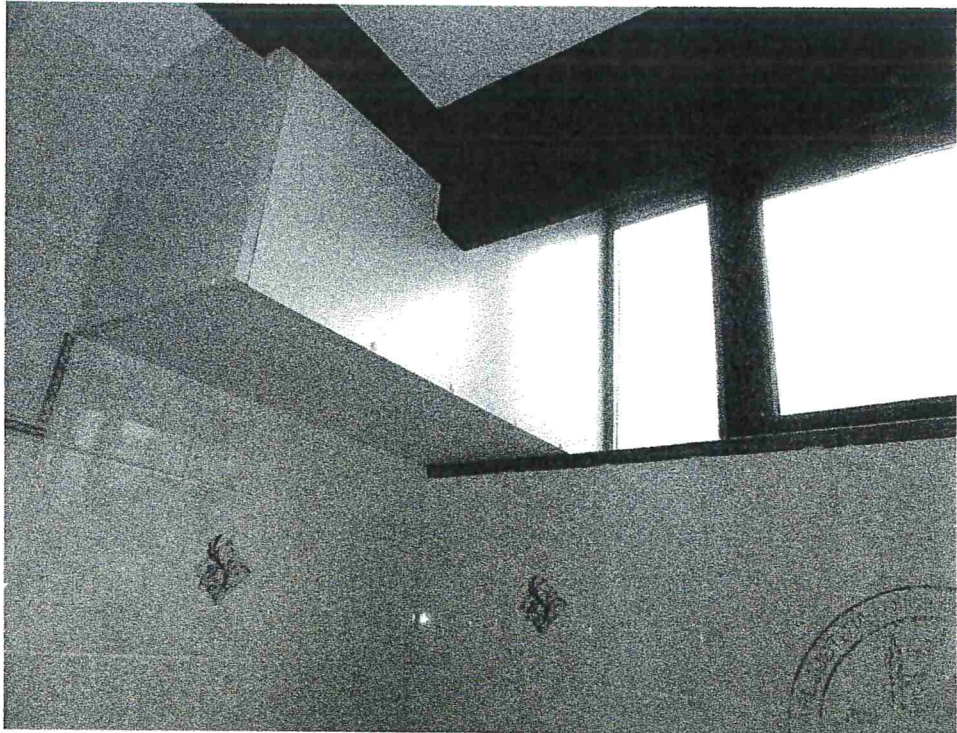


Photographie n° 214

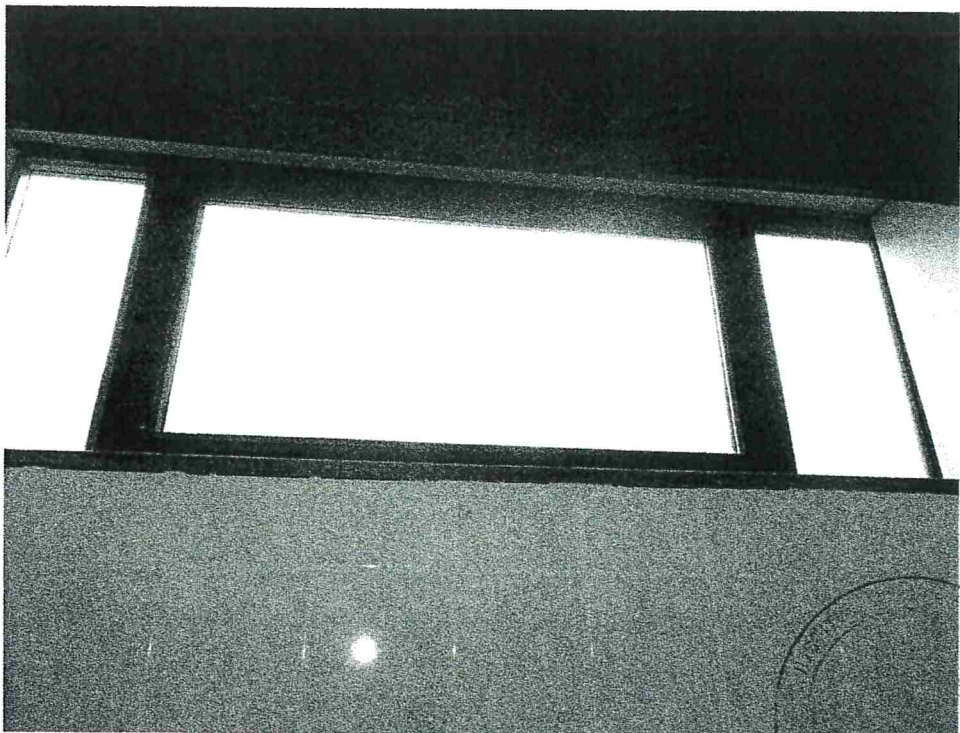
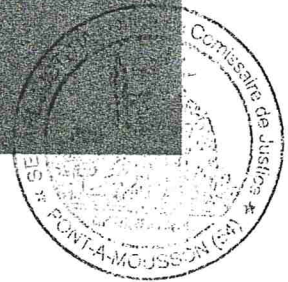


Photographie n° 215

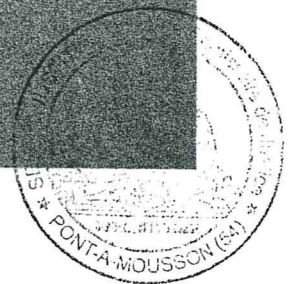




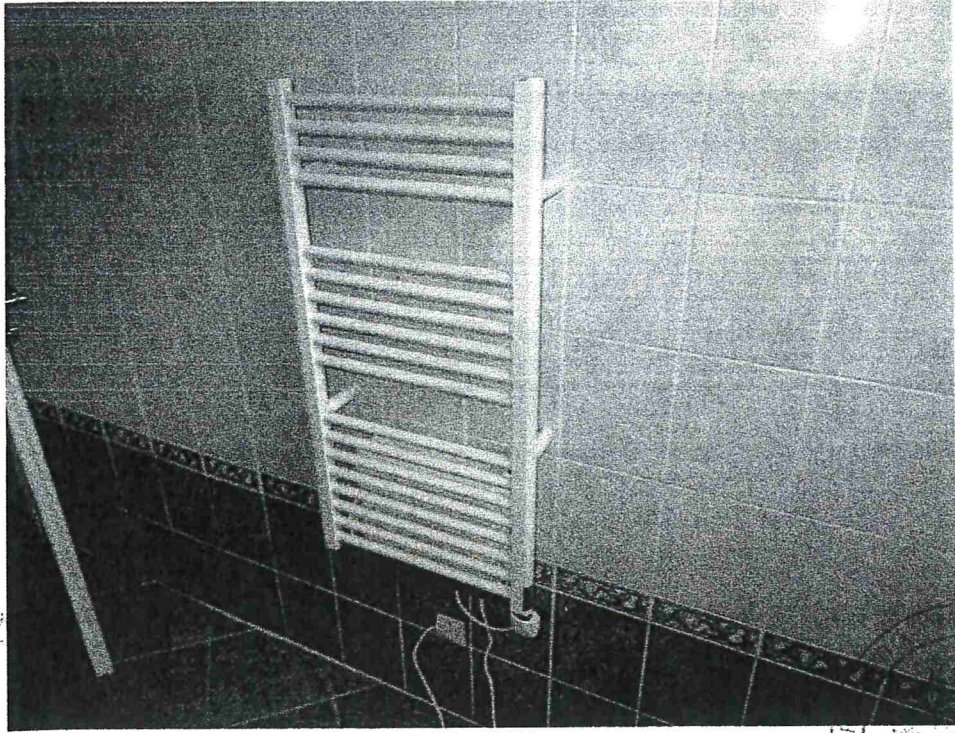
Photographie n° 216



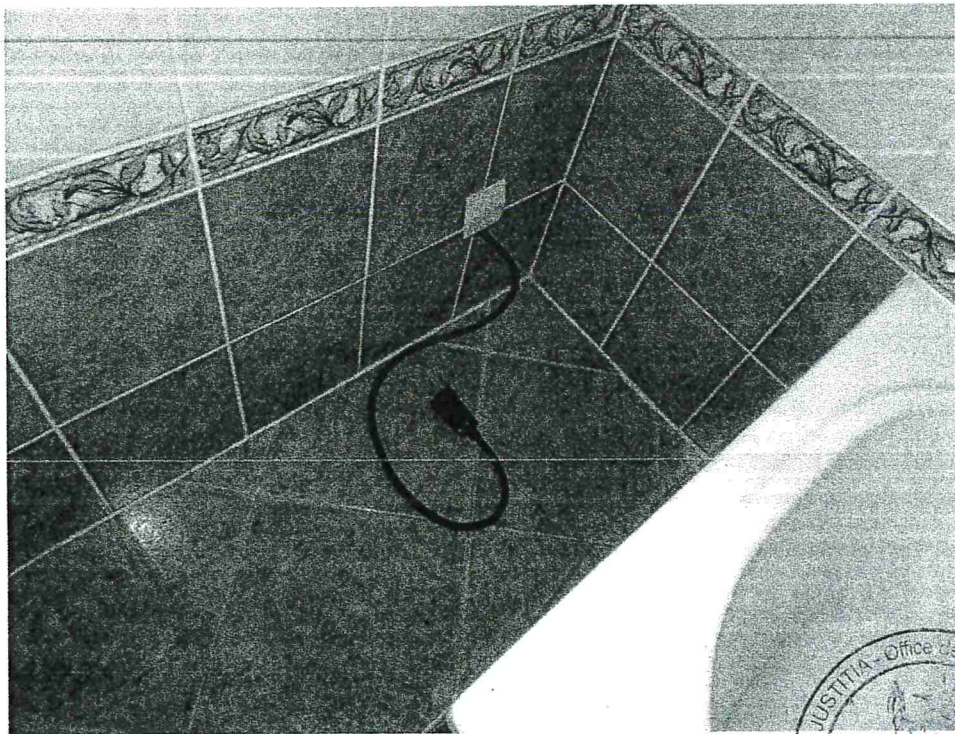
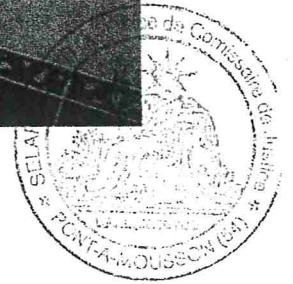
Photographie n° 217



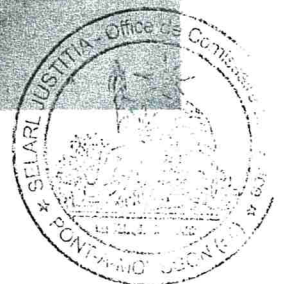




Photographie n° 218



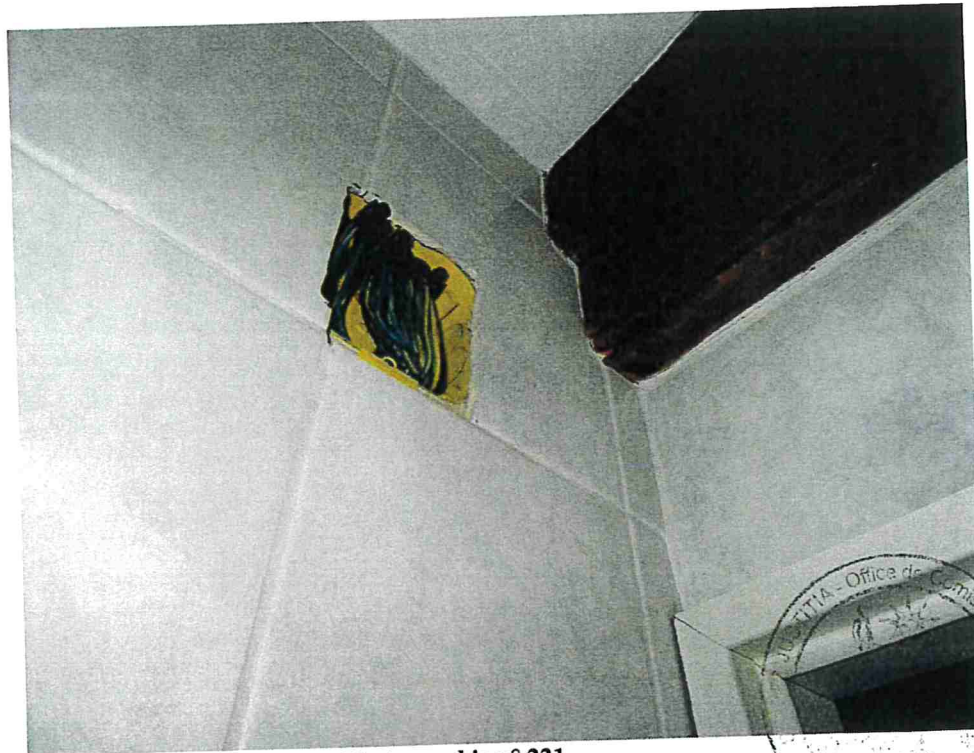
Photographie n° 219







Photographie n° 220



Photographie n° 221





2<sup>ème</sup> salle de bain : (Photographies n° 222 à 235)

Accès porte bois crème.

Sol parquet bois fines lamelles en état d'usage.

Murs recouverts pour partie de briquettes ton gris et au-dessus revêtement PVC ton gris. Également une partie avec toile de verre ton mauve.

Une cabine de douche avec colonne de douche et robinetterie.

Un meuble double vasques design plateau verre structure métal avec robinetterie surmonté d'un miroir avec tablette en verre.

Une baignoire à jets en angle avec sa robinetterie.

Un radiateur sèche-serviettes.

Quatre parties vitrées donnant sur la rue Eugène Vallin.

Plafond avec éclairage pour partie encastré et câbles volants sortants en partie centrale. Poutres bois apparentes peinture blanche.

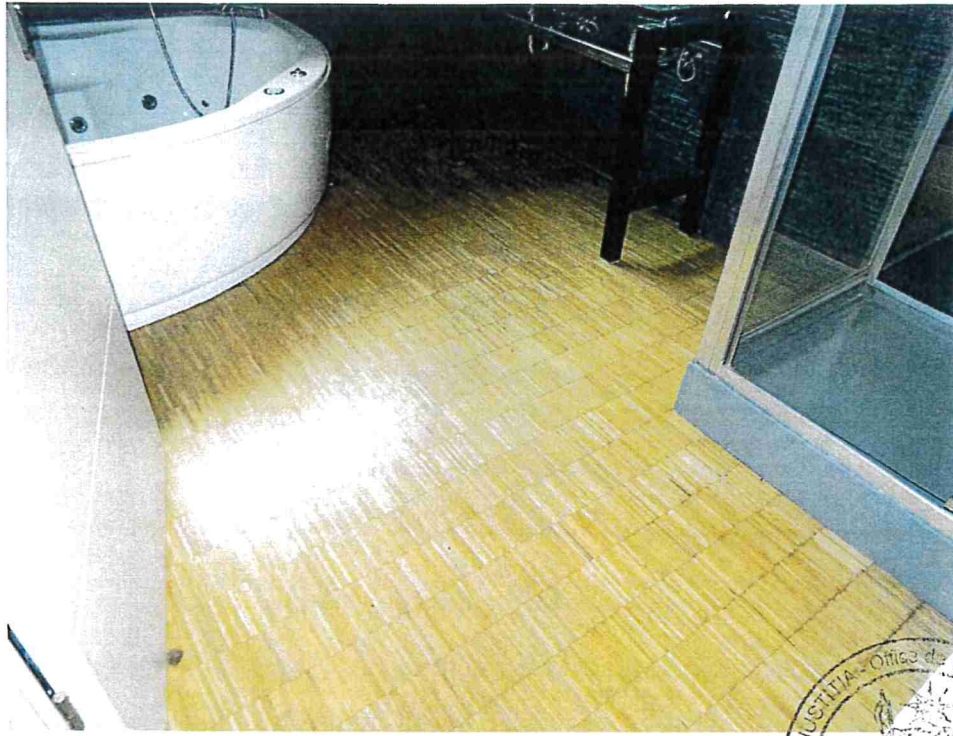
Une extraction VMC non recouverte.

Des traces d'humidité dans l'angle gauche de la fenêtre.



**Photographie n° 222**





Photographie n° 223



Photographie n° 224





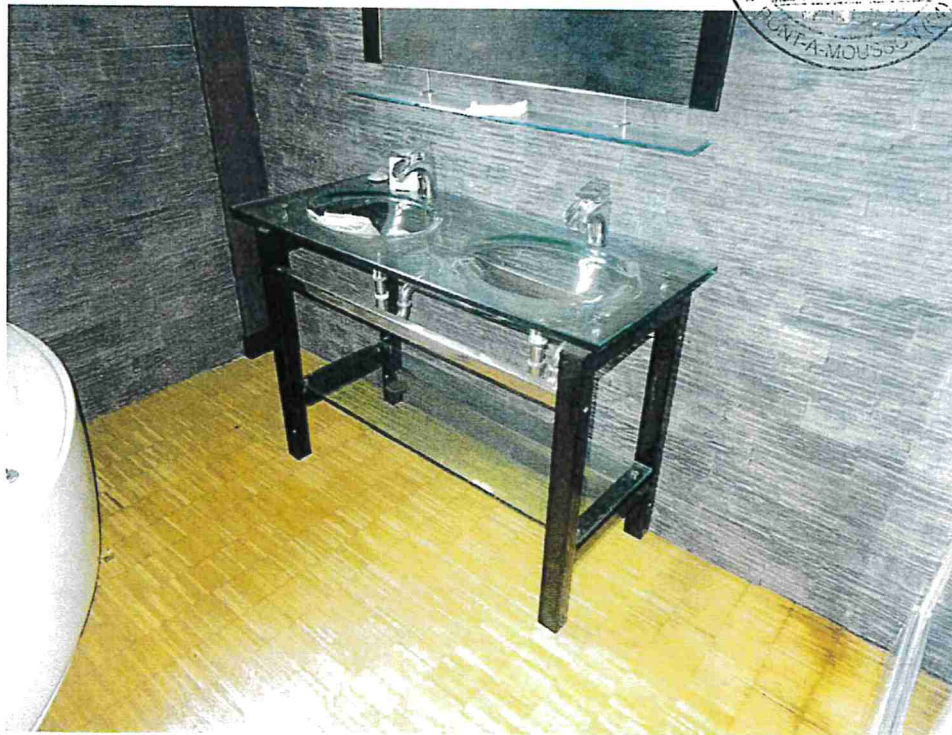
Photographie n° 225



Photographie n° 226



Photographie n° 227

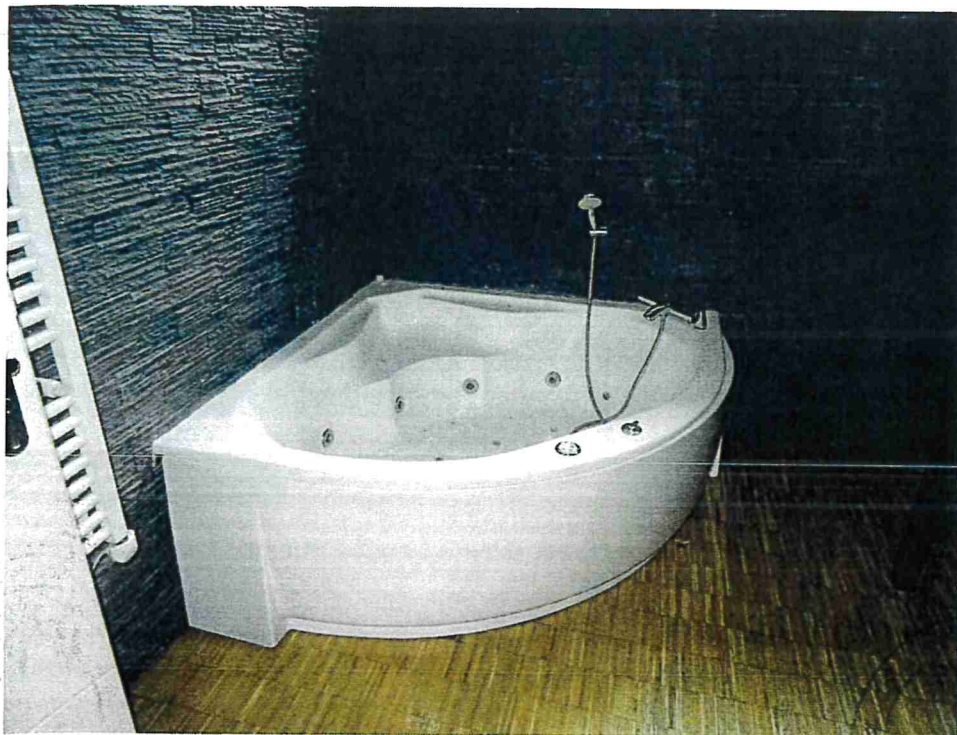


Photographie n° 228





Photographie n° 229

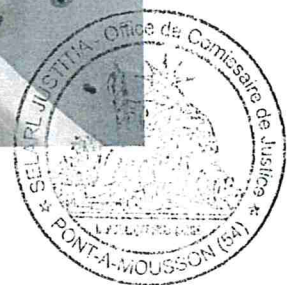


Photographie n° 230

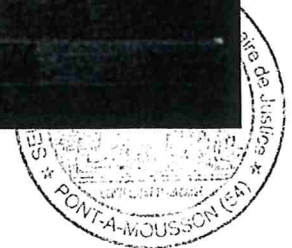




Photographie n° 231



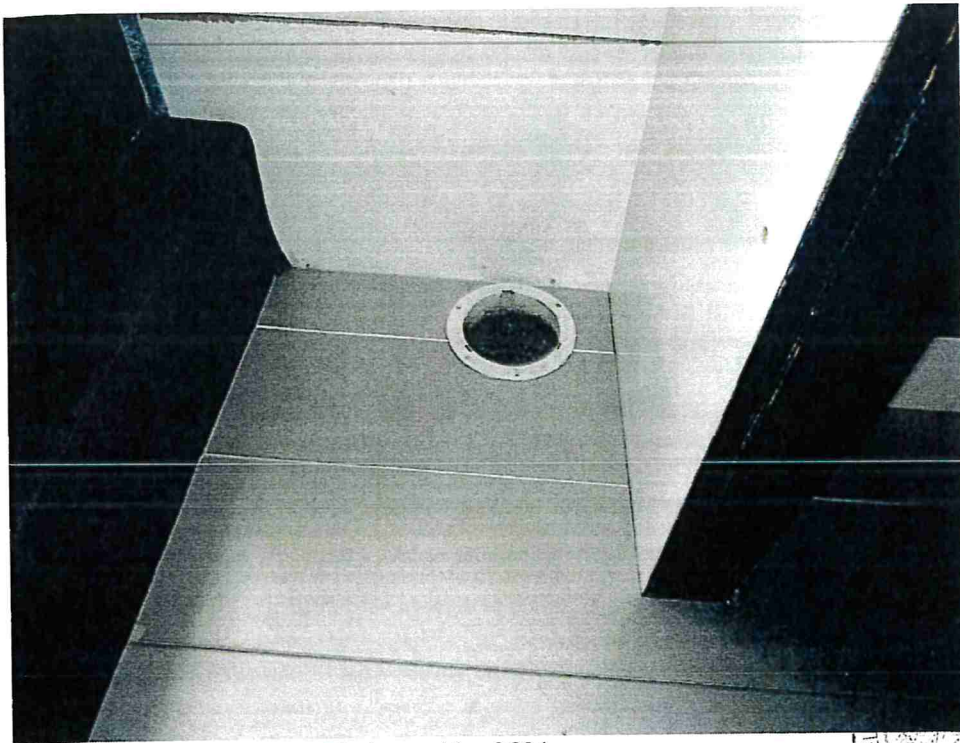
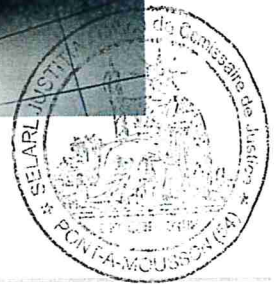
Photographie n° 232



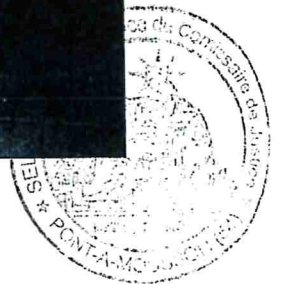




Photographie n° 233

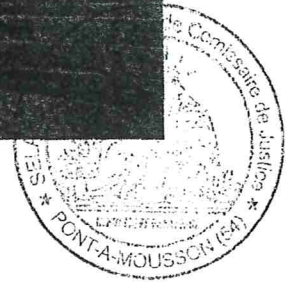


Photographie n° 234





Photographie n° 235



**Partie centrale : (Photographies n° 236 à 249)**

Sol : parquet bois pour lequel il m'est indiqué par Madame [REDACTÉ] que le parquet est équipé d'un chauffage au sol électrique.

Sur la partie droite en regardant depuis la rue Eugène Vallin, une rangée de placards à portes coulissantes dont une des portes est déposée au sol. Les placards sont équipés de casiers et portants. La première porte est un passage vers le lot n° 22 avec également un accès à un escalier menant vers le lot n° 25.

Faux-plafond avec spots encastrés et perforations en deux endroits. Plafond recouvert de peinture blanche.

Un split Fujitsu pour climatisation.

Menuiseries donnant sur le balcon en peinture blanche côté intérieur avec une perforation pour passage extraction d'air sur la fenêtre la plus à gauche.

Vue sur le balcon avec le mauvais état général du balcon dont le plancher présente des perforations. **(Non praticable)**

Un pan de mur peinture ton taupe sur la gauche.

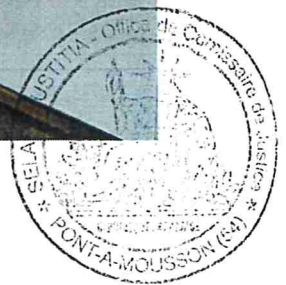
Un autre split de climatisation au niveau de l'alvéole. A droite de l'alvéole, des équipements électriques qui semblent en état avec prises et interrupteur, thermostat et visiophone.

Dans la partie centrale, au niveau de la partie supérieure des menuiseries, la peinture craquelée et une fissure est visible au plafond.

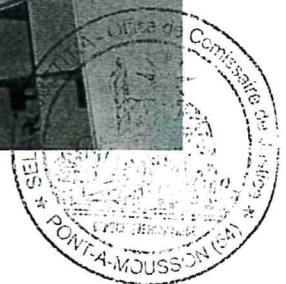




Photographie n° 236



Photographie n° 237





Photographie n° 238



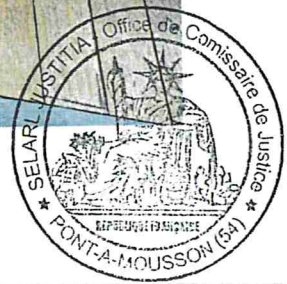
Photographie n° 239







Photographie n° 240



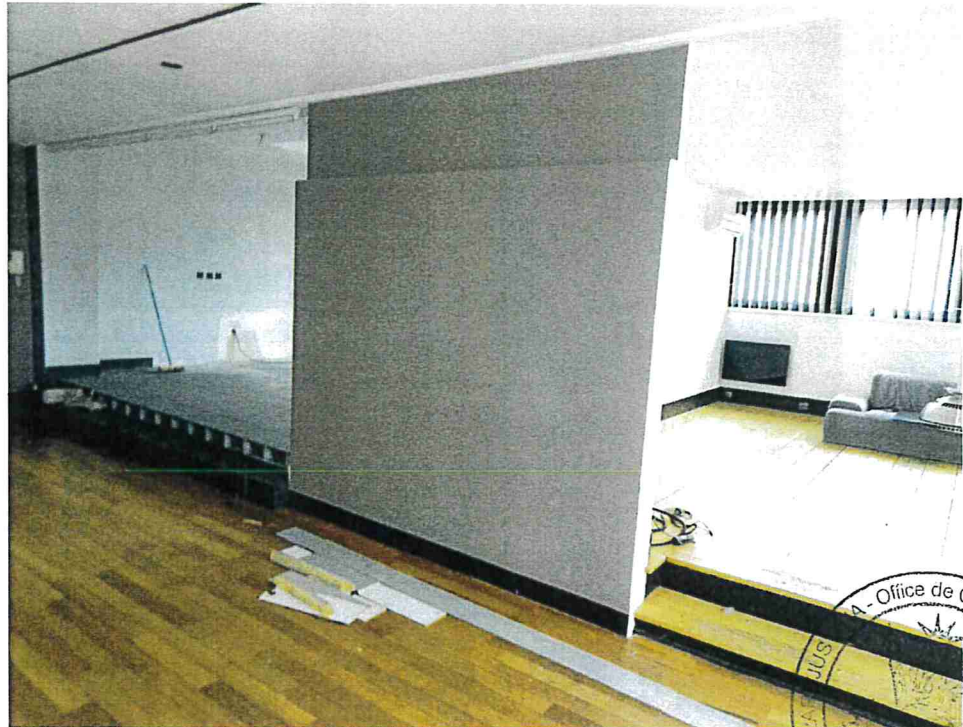
Photographie n° 241







Photographie n° 242



Photographie n° 243



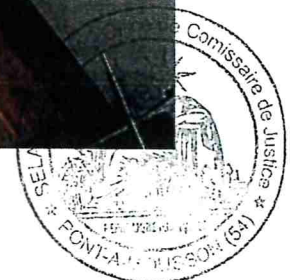




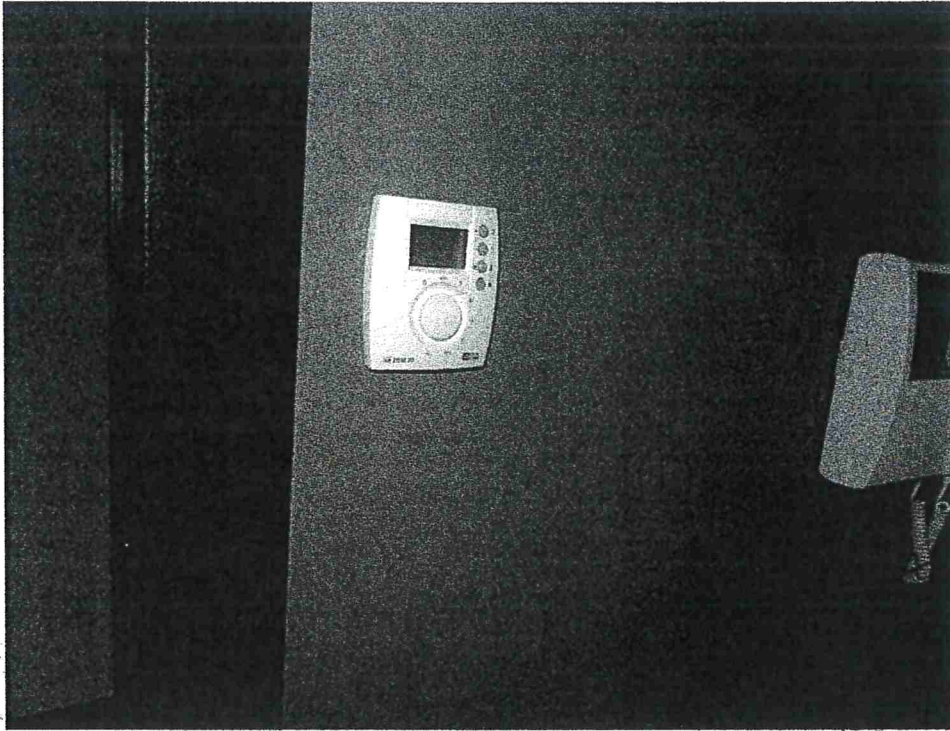
Photographie n° 244



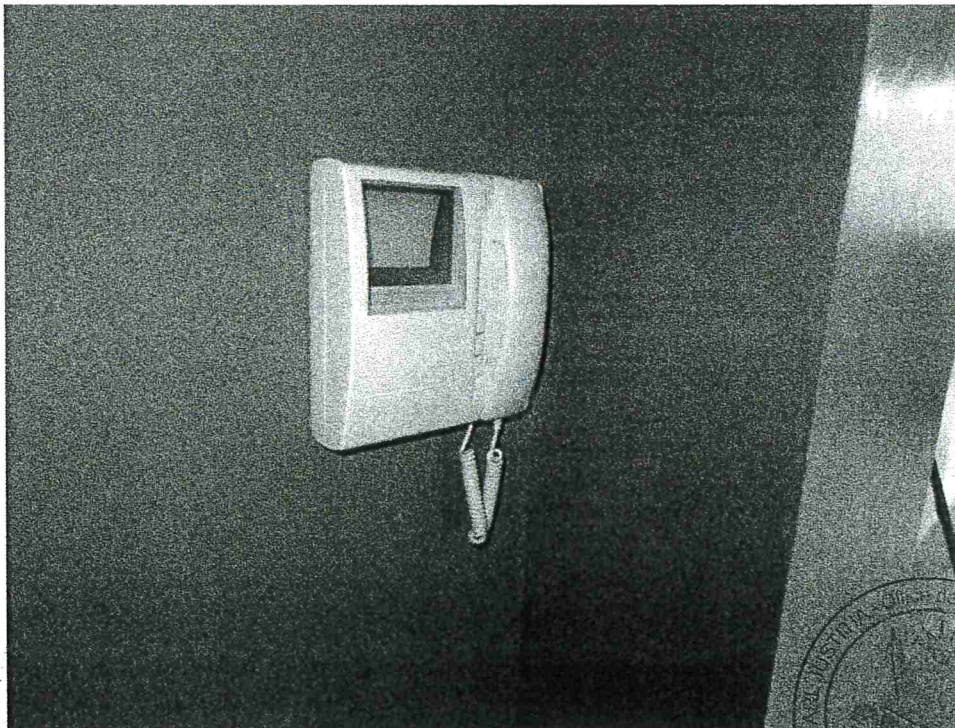
Photographie n° 245



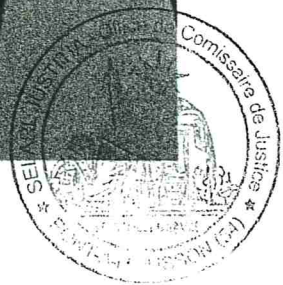




Photographie n° 246



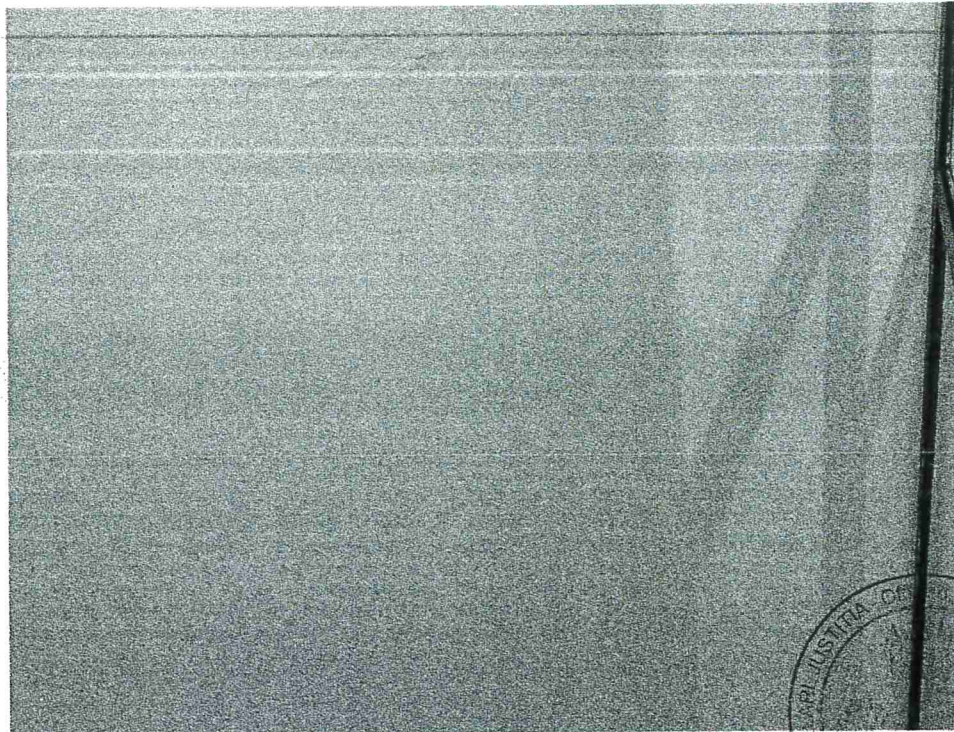
Photographie n° 247



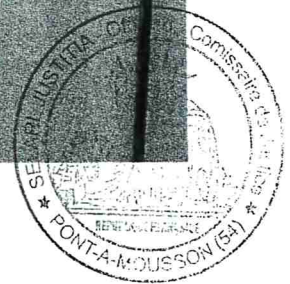




**Photographie n° 248**



**Photographie n° 249**





**Cuisine : (Photographies n° 250 à 260)**

Il n'existe plus d'élément de cuisine.

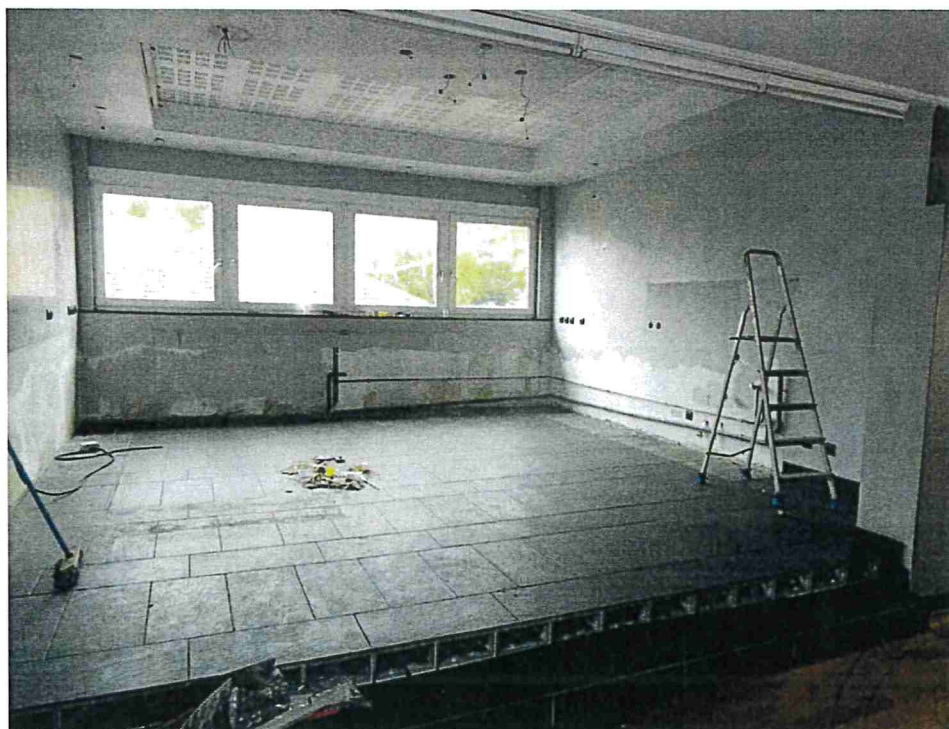
Sol carrelé avec deux marches et une rangée de pavés de verre.

Le carrelage est tâché à l'emplacement des anciens éléments de cuisine.

Murs d'aspect brut avec perforations et câbles électriques apparents ainsi que les distributions et évacuations d'eau.

Quatre ouvrants donnant sur le pignon.

Plafond avec dalles de faux plafond et des perforations pour spots encastrés dont les spots sont absents, seuls les câbles sont présents, également des rampes néon sans néon et un split de climatisation en partie démonté dans cette partie. Également des rampes néon dans le passage.



**Photographie n° 250**





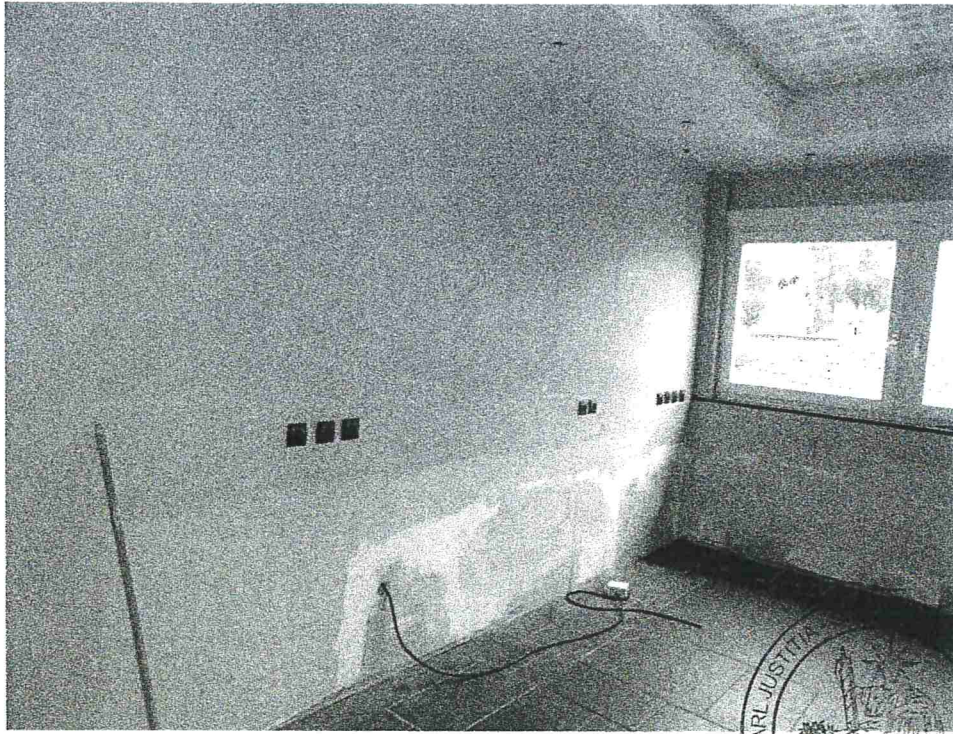


Photographie n° 251

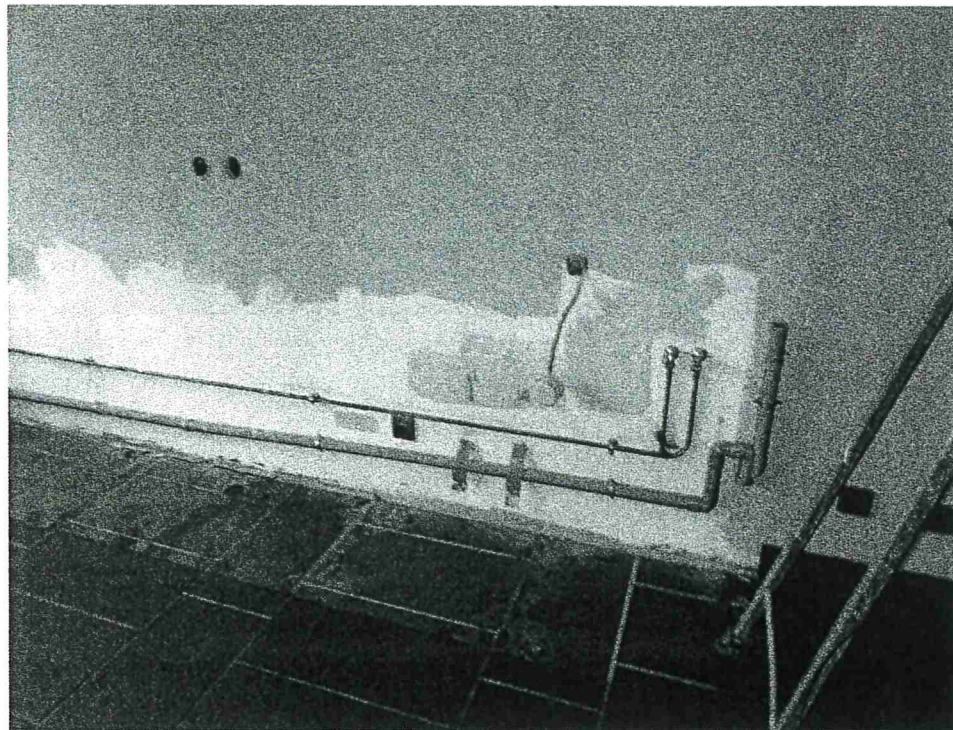


Photographie n° 252





Photographie n° 253



Photographie n° 254







Photographie n° 255

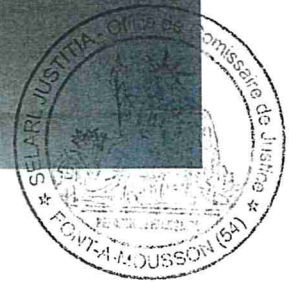


Photographie n° 256





Photographie n° 257



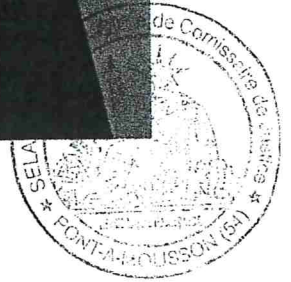
Photographie n° 258







Photographie n° 259



Photographie n° 260





**Salon ; (Photographies n° 261 à 269)**

Sol parquet bois auquel on accède par deux marches.

Plinthes bois sur le pourtour.

Murs recouverts de peinture blanche avec deux radiateurs électriques.

Un split de climatisation.

Sur tout le pourtour, huit éléments vitrés donnant pour partie sur le côté rue Jean Jaurès et sur le pignon. Les vitrages sont équipés de stores à lamelles ton noir.

Plafond peinture blanche avec câbles volants en partie centrale.

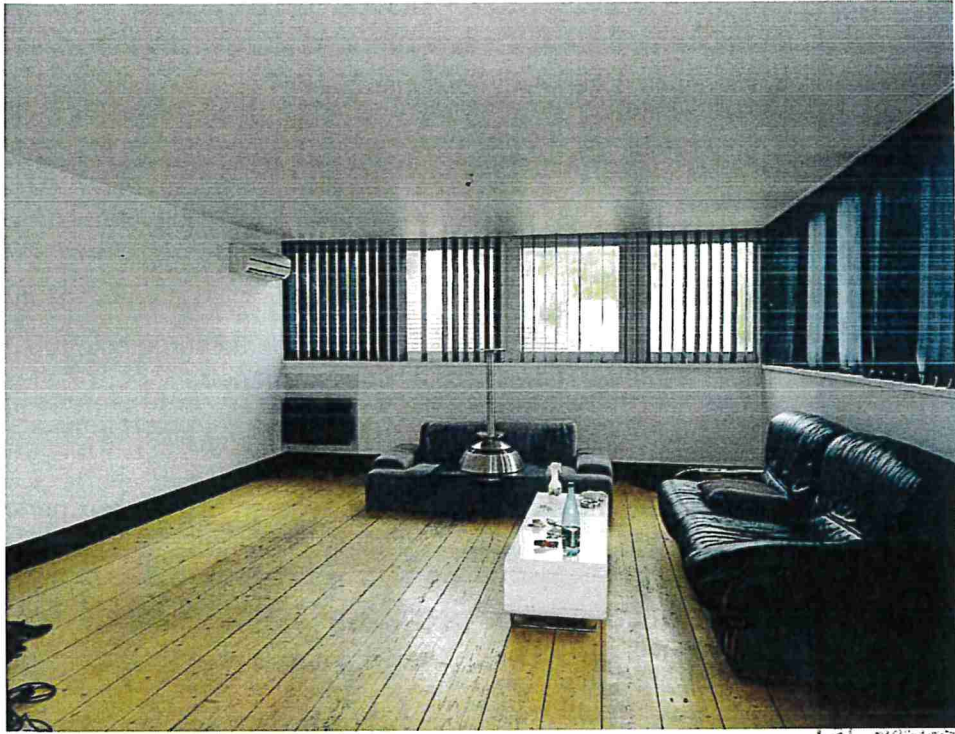
Au niveau des éléments électriques, un interrupteur en bon état et deux perforations à gauche de l'entrée. Sur le pourtour, de multiples prises au niveau des plinthes.



**Photographie n° 261**



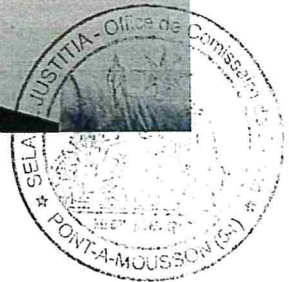


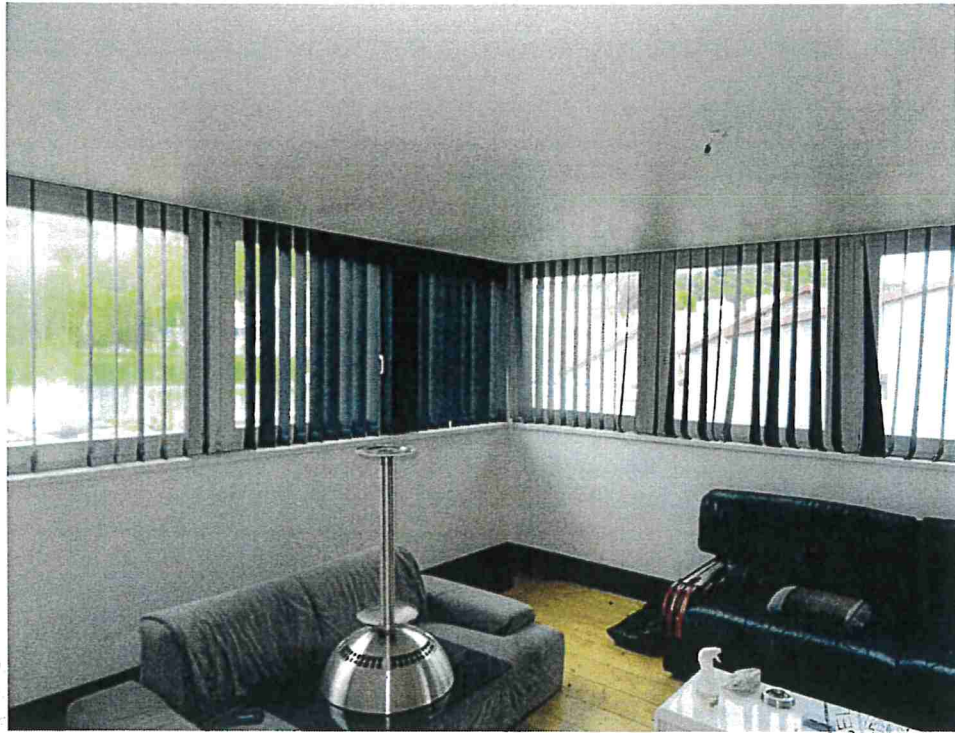


Photographie n° 262

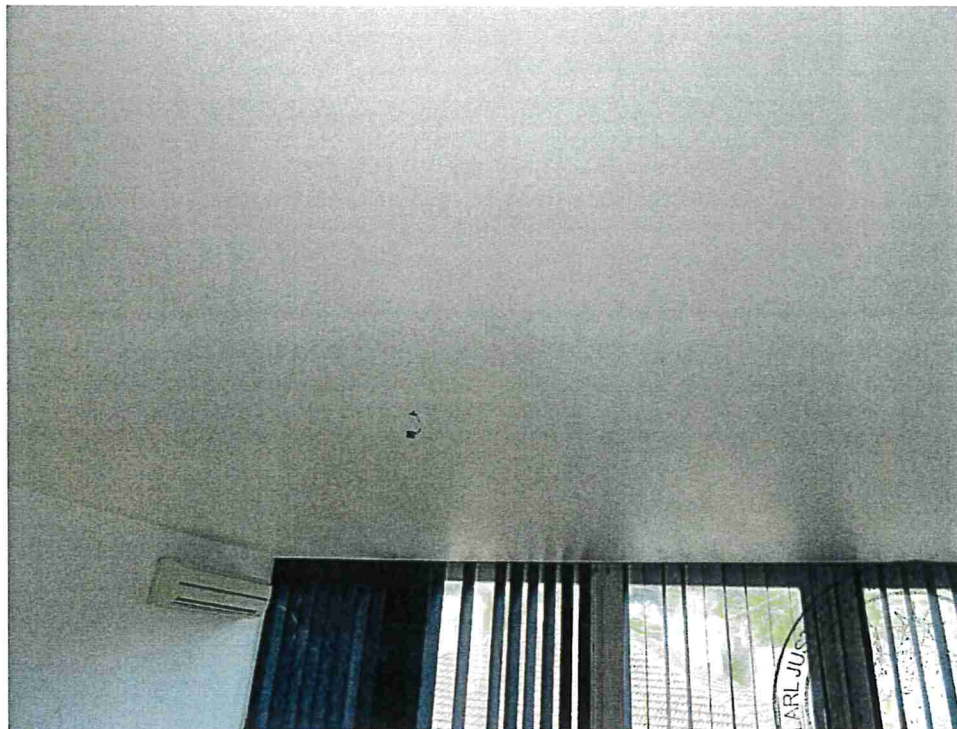
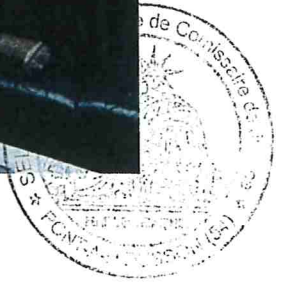


Photographie n° 263





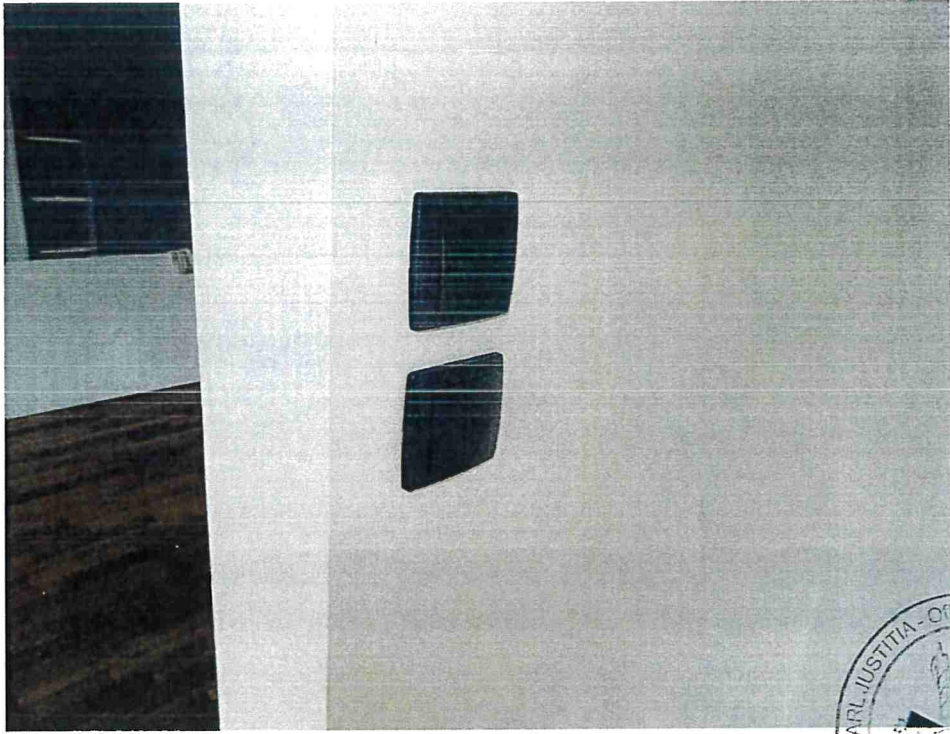
Photographie n° 264



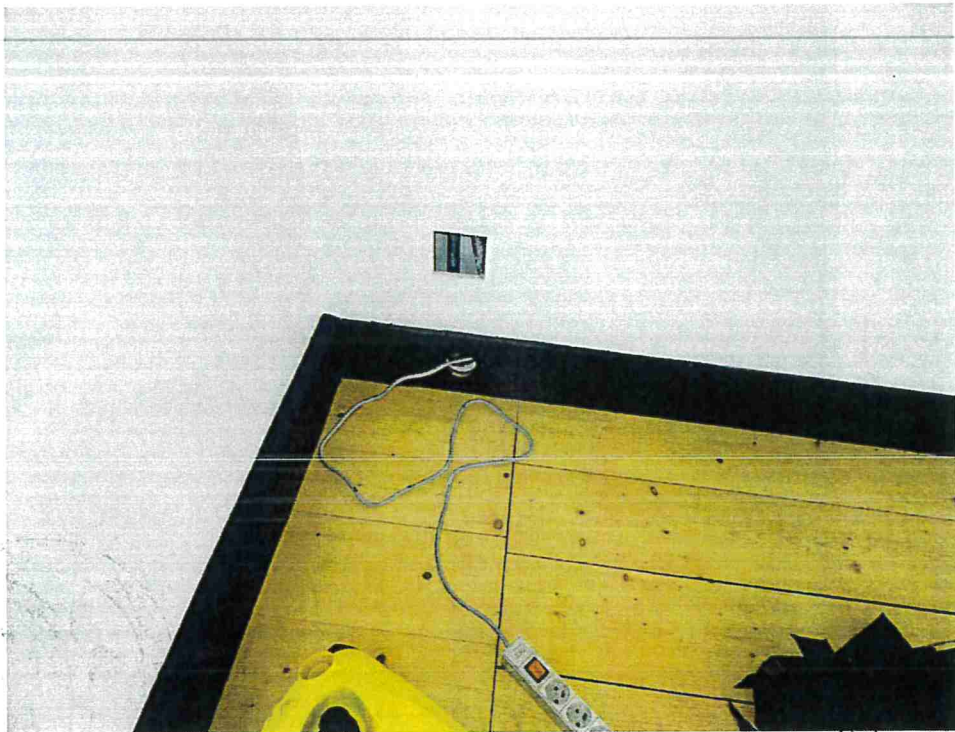
Photographie n° 265





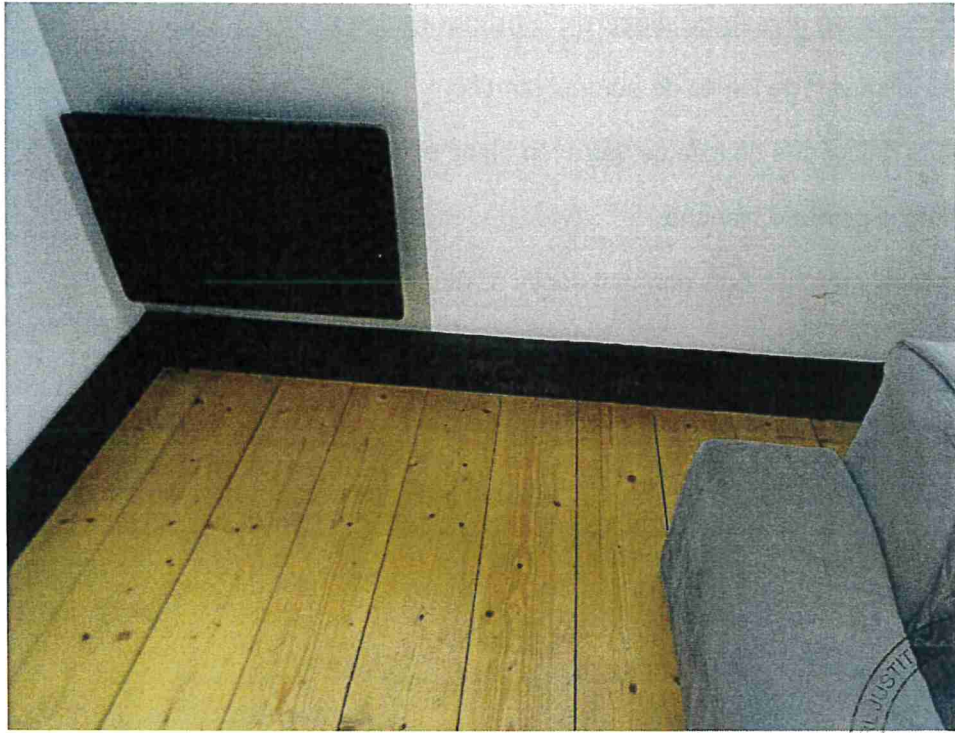


Photographie n° 266

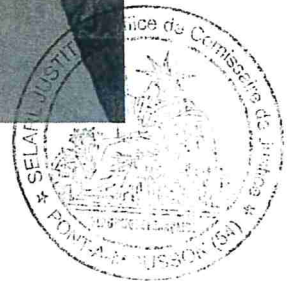


Photographie n° 267





**Photographie n° 268**



**Photographie n° 269**





**Passage au niveau du placard : (Photographies n° 270 à 273)**

Sol recouvert de lames de parquet stratifié.

Murs recouverts de toile de verre ton blanc et gris.

Plafond peinture blanche.

Escalier marches bois donnant accès à l'étage.

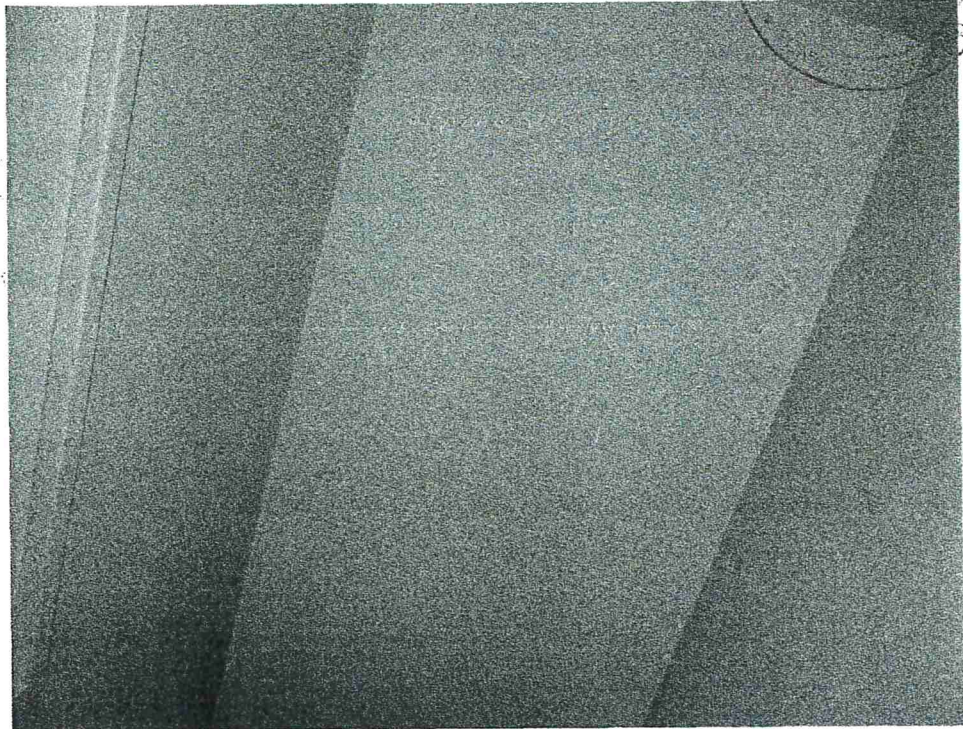


**Photographie n° 270**





Photographie n° 271



Photographie n° 272





Photographie n° 273



**Pièce à la suite à usage de bureau : (Photographies n° 274 à 292)**

Sol parquet stratifié en état d'usage.

Murs revêtus de toile de verre ton blanc en état d'usage avec quelques traces de chocs et de réfection. Les stigmates d'anciennes fixations.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec des traces d'infiltration et d'affaissement notamment au niveau de la cassette de climatisation. Des dalles sont soulevées notamment côté rue Jean Jaurès.

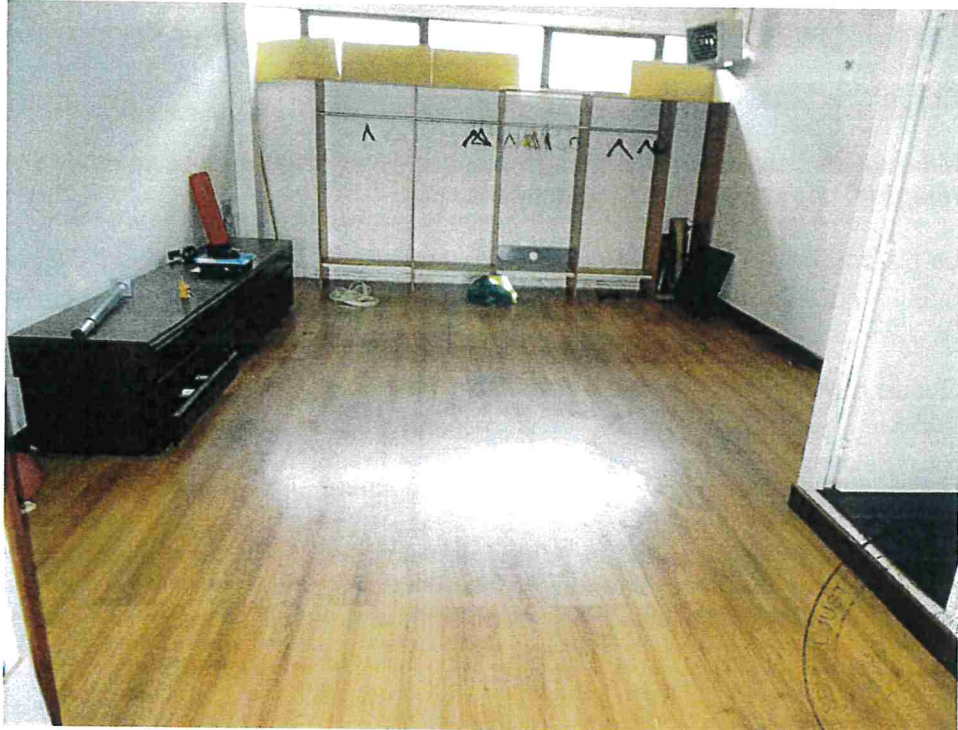
Quatre ouvrants donnant sur le côté rue Jean Jaurès et châssis vitrés donnant sur la rue Eugène Vallin.

Un aérotherme côté rue Eugène Vallin. Un radiateur électrique au niveau de l'accès.

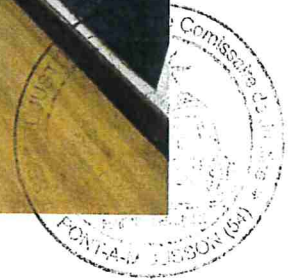
Cette partie est coupée par la montée d'escalier vers les combles et une partie rambarde vitrée surmontée d'une rampe bois qui donne accès à l'escalier donnant sur la partie bureau située au rez-de-chaussée par accès par porte bois blanche vitrée.



Photographie n° 274



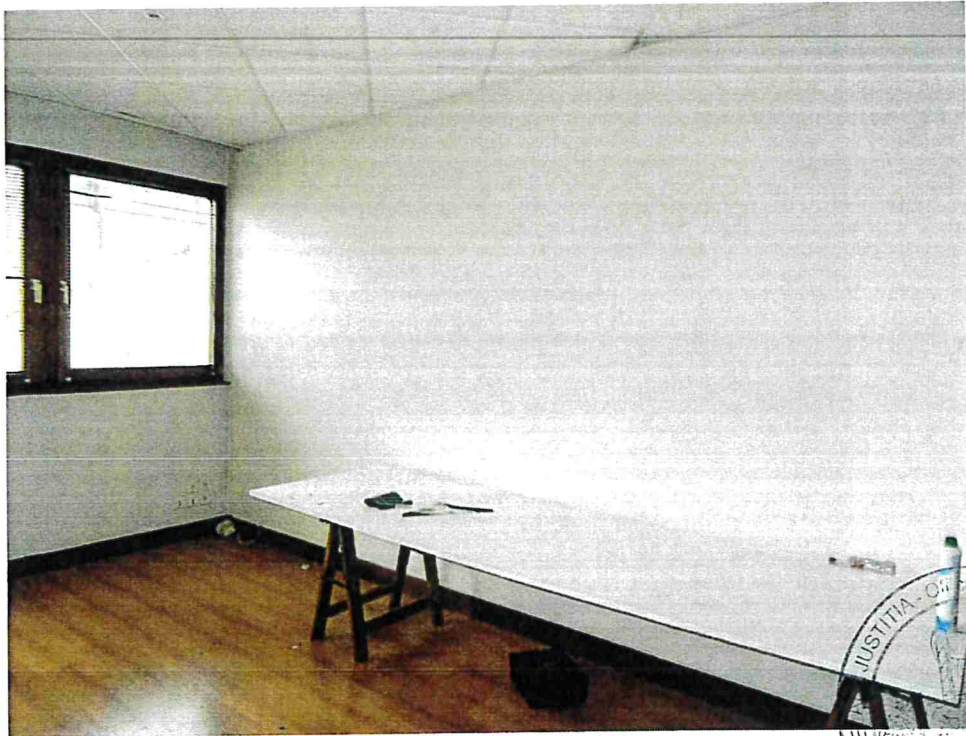
Photographie n° 275







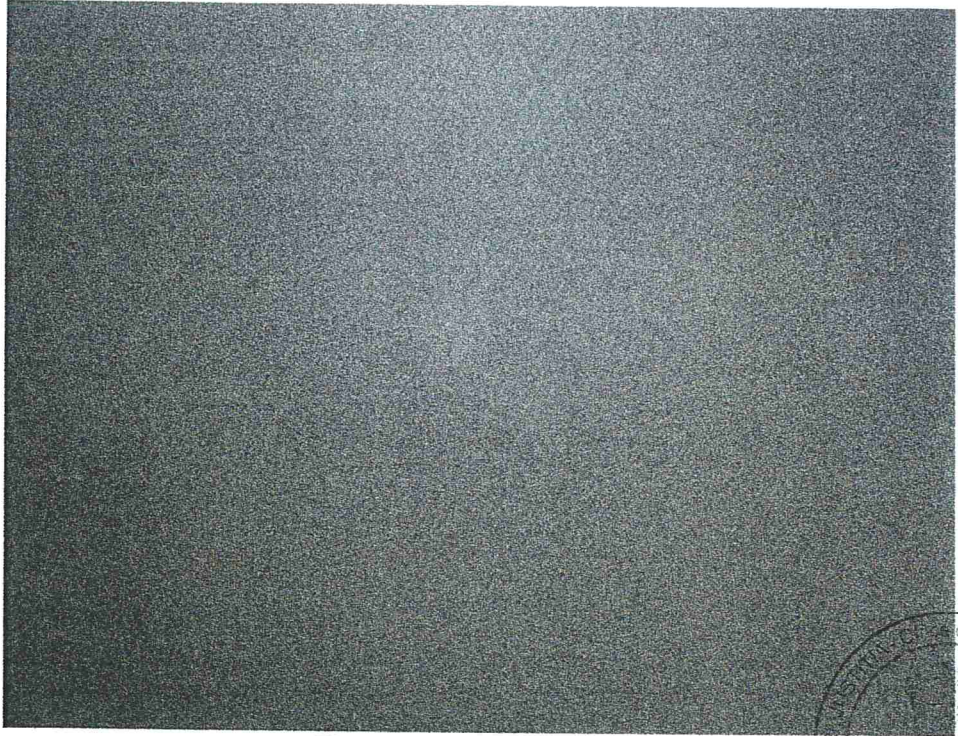
Photographie n° 276



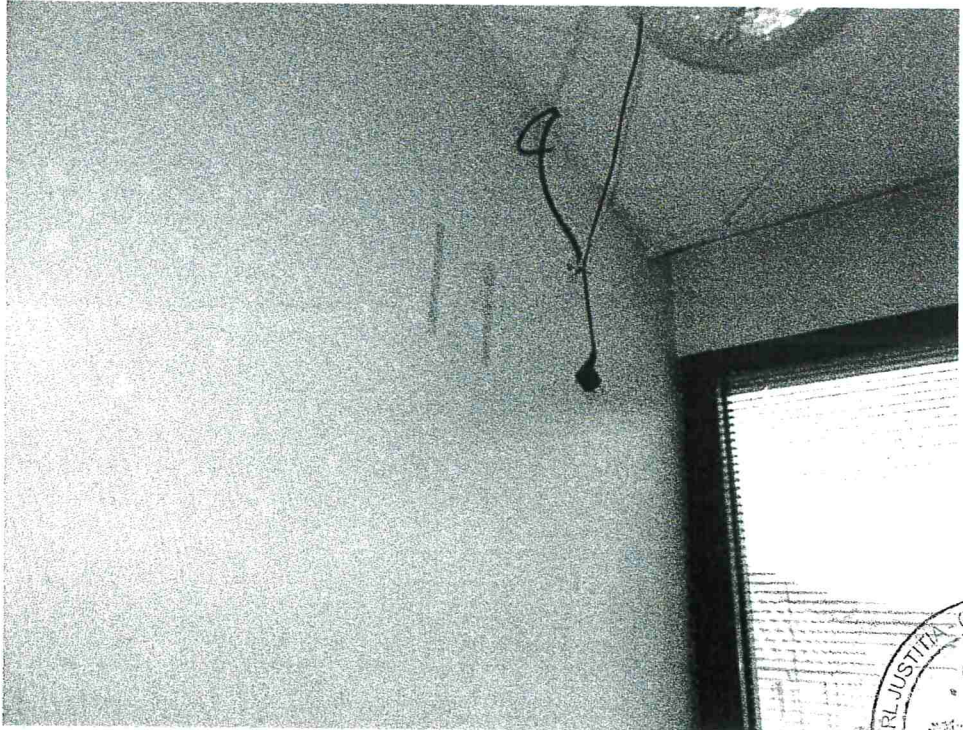
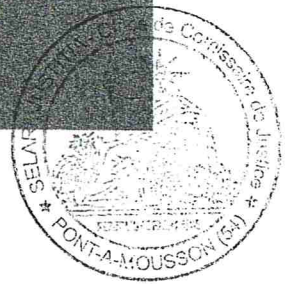
Photographie n° 277







Photographie n° 278



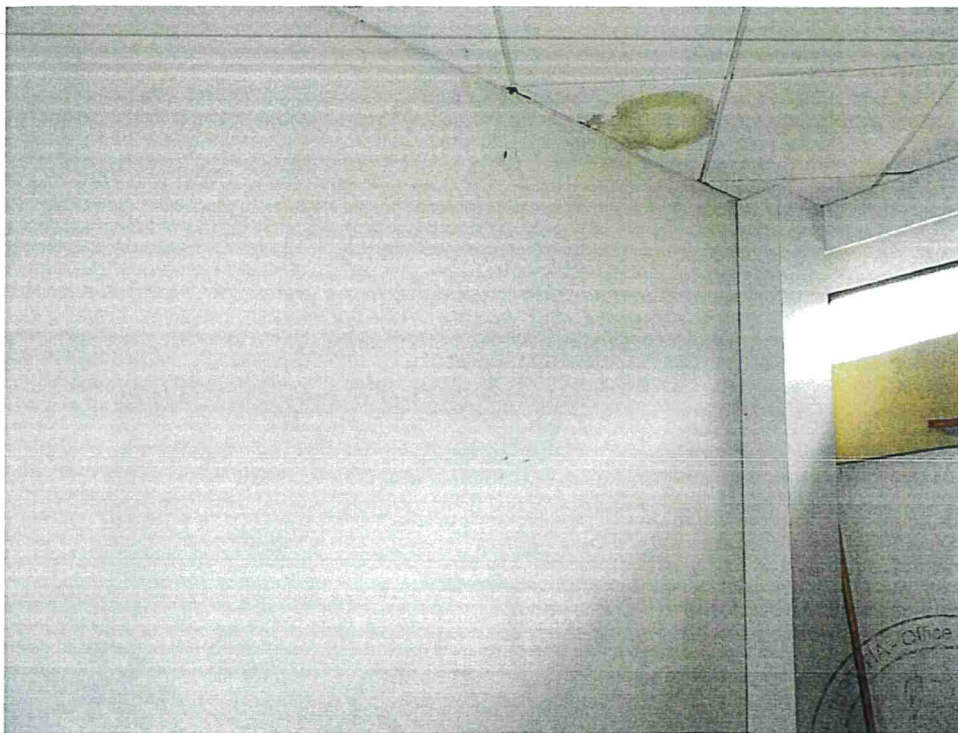
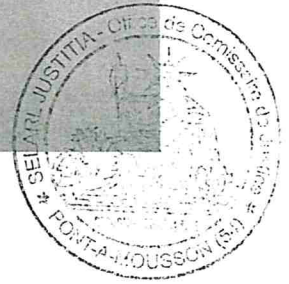
Photographie n° 279



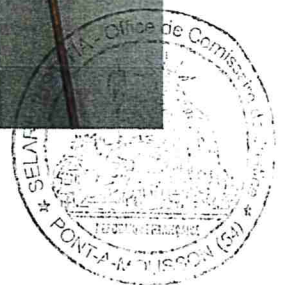




Photographie n° 280



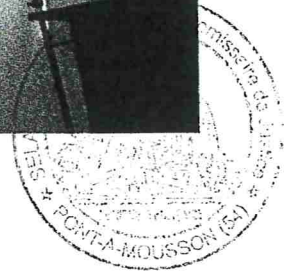
Photographie n° 281







**Photographie n° 282**



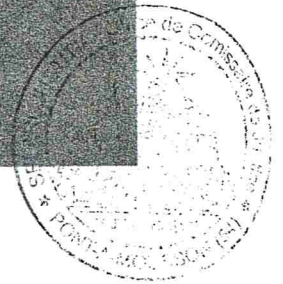
**Photographie n° 283**



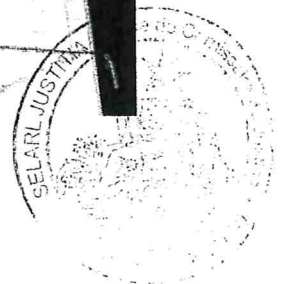




Photographie n° 284



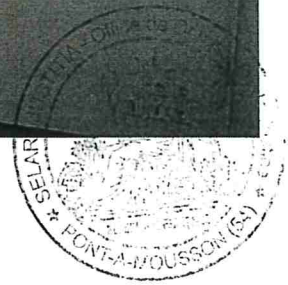
Photographie n° 285







Photographie n° 286



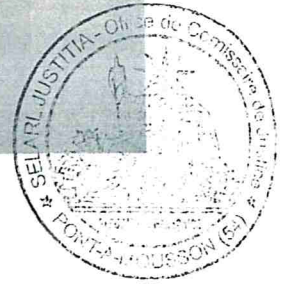
Photographie n° 287



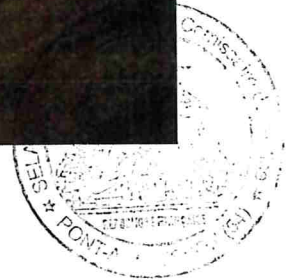




Photographie n° 288



Photographie n° 289





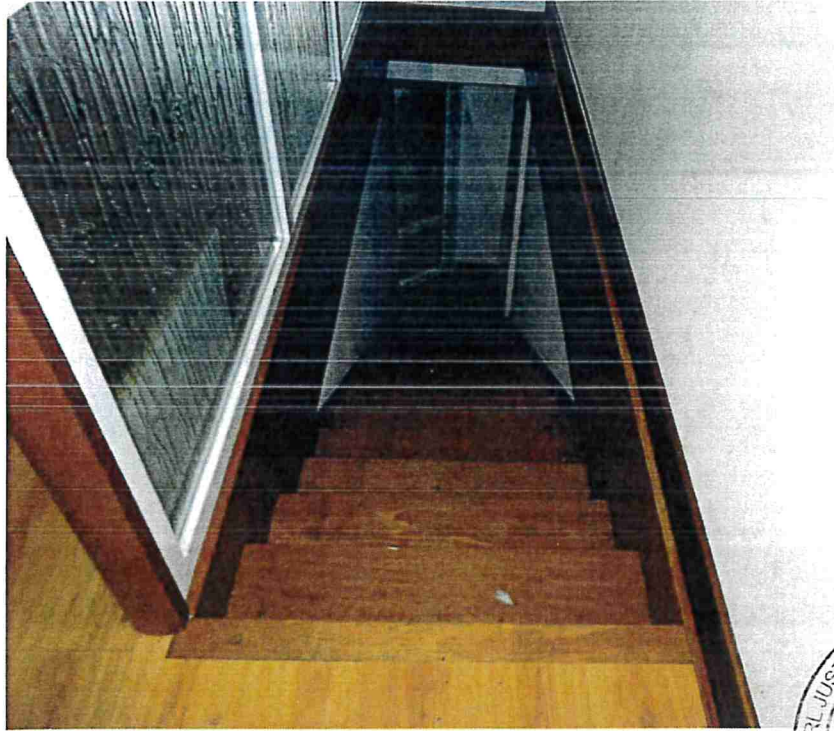
Photographie n° 290



Photographie n° 291







Photographie n° 292



**Passage : (Photographies n° 293 à 299)**

Escalier bois donnant accès aux combles aménagés.

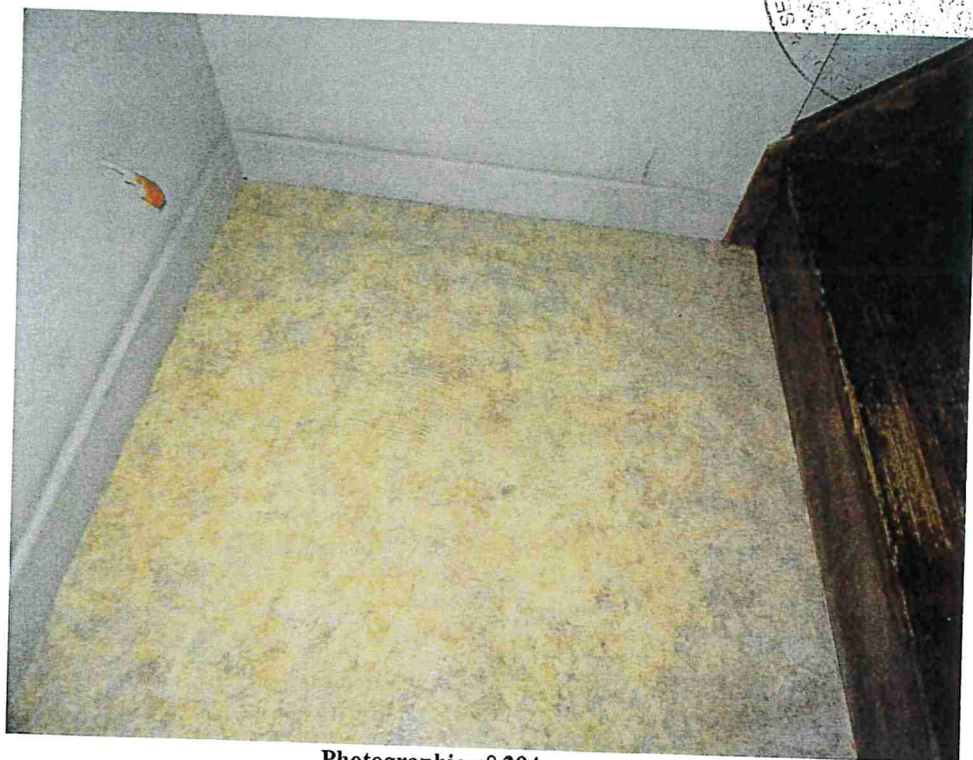
L'escalier est usagé, un premier palier recouvert d'un revêtement en linoléum usagé. Puis d'autres marches bois usagées.

Murs peinture revêtement toile de verre ton gris et plafond peinture blanche, l'ensemble en état d'usage.

Un câble électrique volant dans la montée d'escalier. Eclairage par spot encastré et applique. Au niveau de l'étage, au plafond, un câble volant avec douille et ampoule.



**Photographie n° 293**

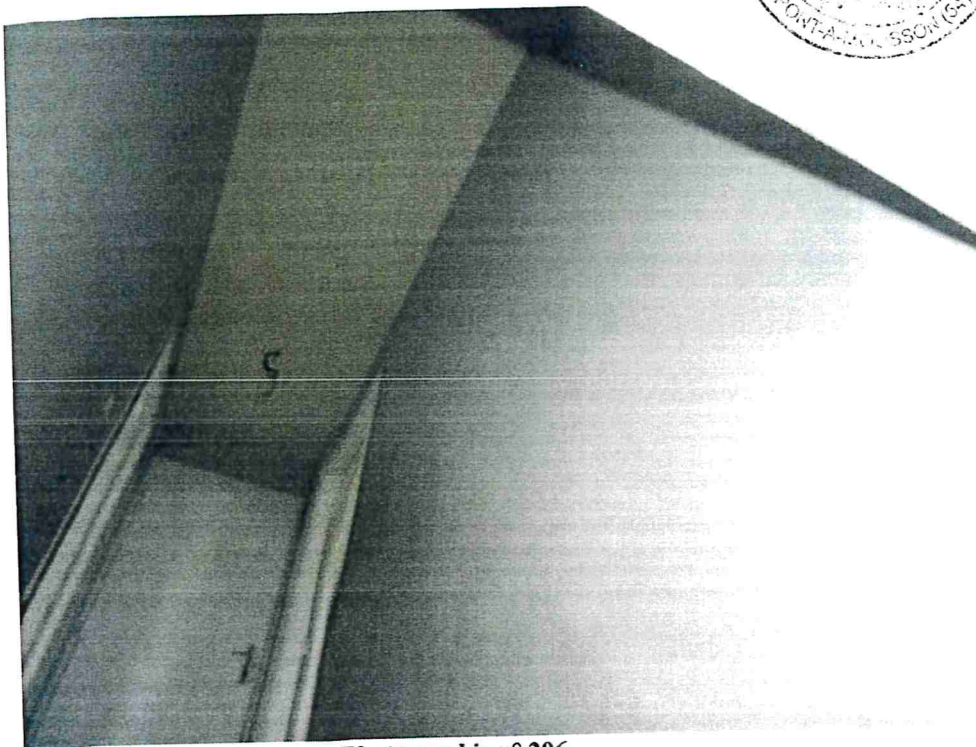


**Photographie n° 294**





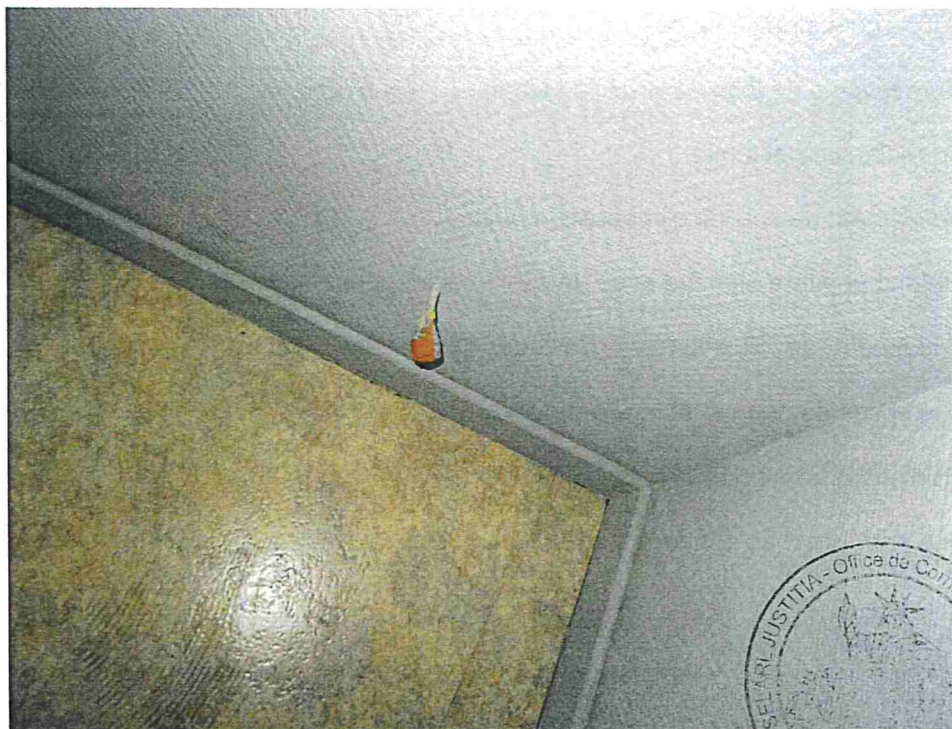
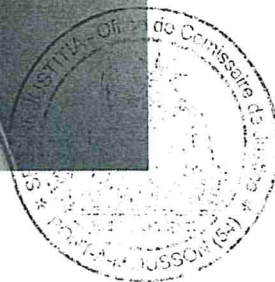
**Photographie n° 295**



**Photographie n° 296**



Photographie n° 297



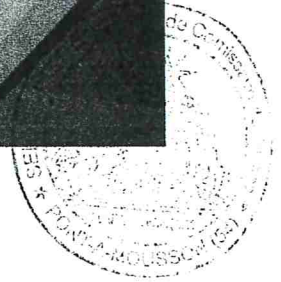
Photographie n° 298







Photographie n° 299



**1<sup>ère</sup> pièce à droite : (Photographies n° 300 à 308)**

Accès porte bois blanche.

Sol parquet stratifié foncé.

Murs revêtus de toile de verre ton blanc.

Un radiateur électrique.

Un élément de split de climatisation Fujitsu.

Plafond peinture blanche avec un câble volant pour éclairage.

Une fenêtre de toit velux avec quelques fissurations dans les deux angles.

Des prises de courant et interrupteur en état.

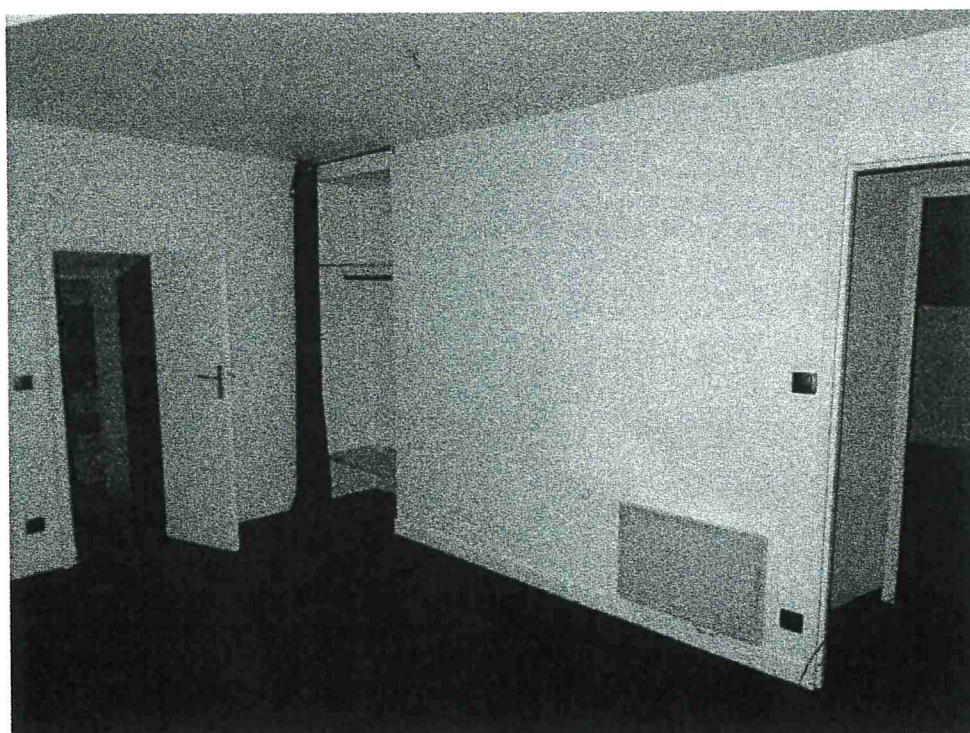
Un placard fermé par un rideau.

Une porte d'accès donnant sur l'autre partie des combles, cette porte est étroite.

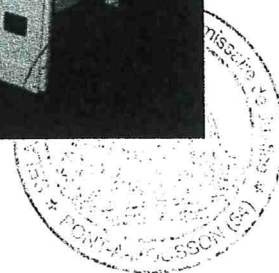




Photographie n° 300



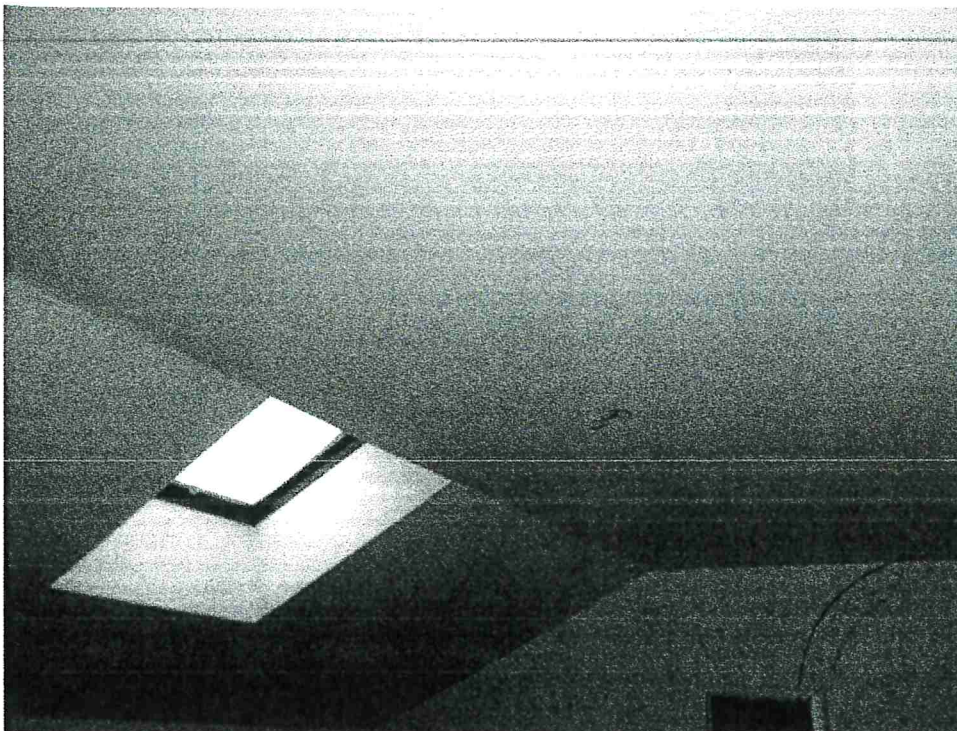
Photographie n° 301







**Photographie n° 302**



**Photographie n° 303**





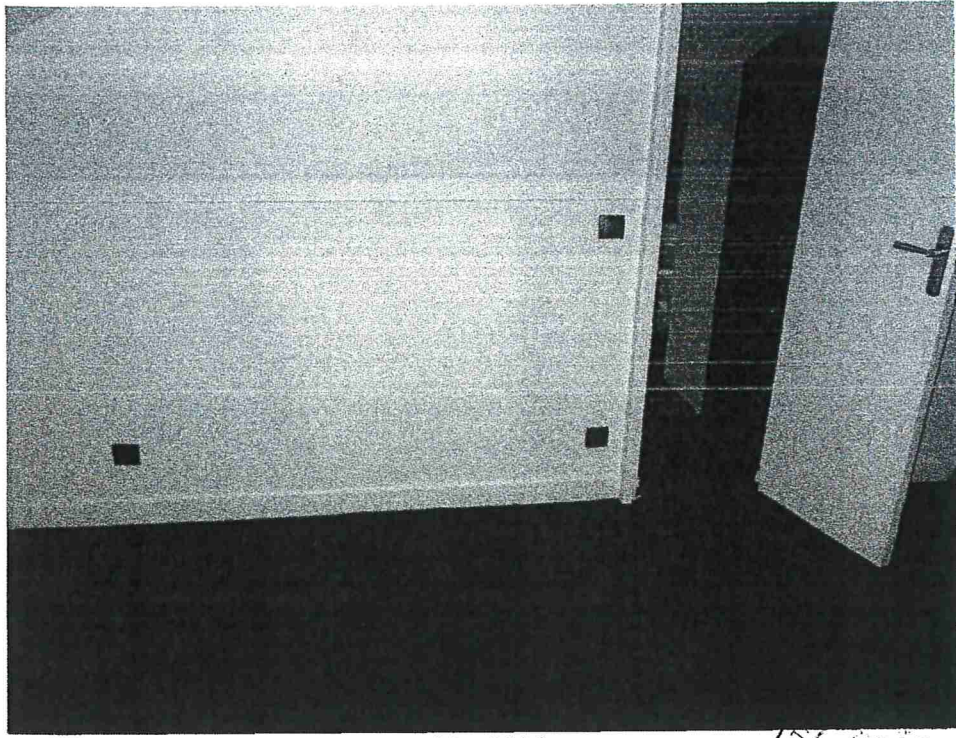
Photographie n° 304



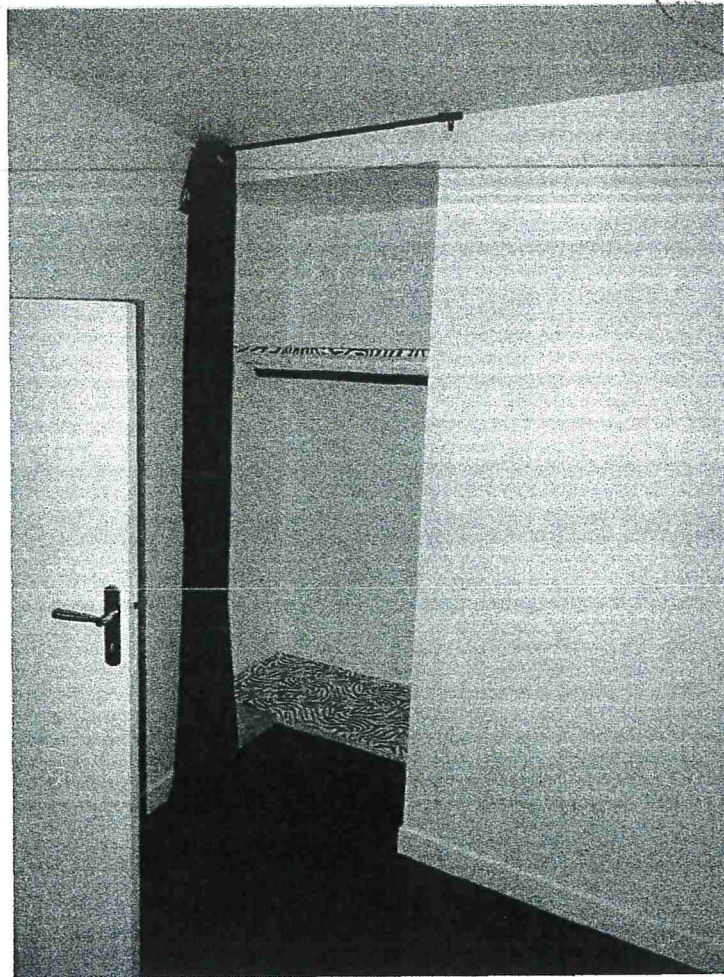
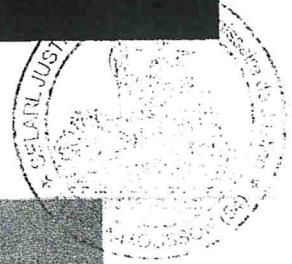
Photographie n° 305







Photographie n° 306



Photographie n° 307



**Photographie n° 308**

**Pièce sur la gauche : (Photographies n° 309 à 317)**

Accès porte bois blanche.

Sol parquet stratifié foncé.

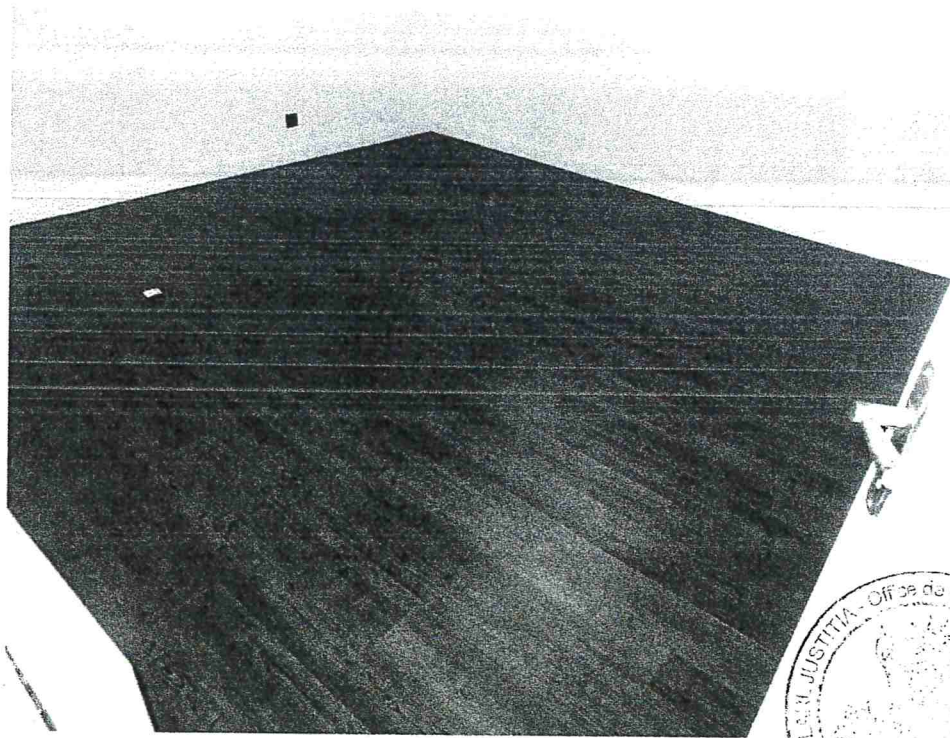
Murs ton blanc avec prises de courant et interrupteur, une niche avec barre portant.

Un radiateur électrique. Un élément split de climatisation Fujitsu.

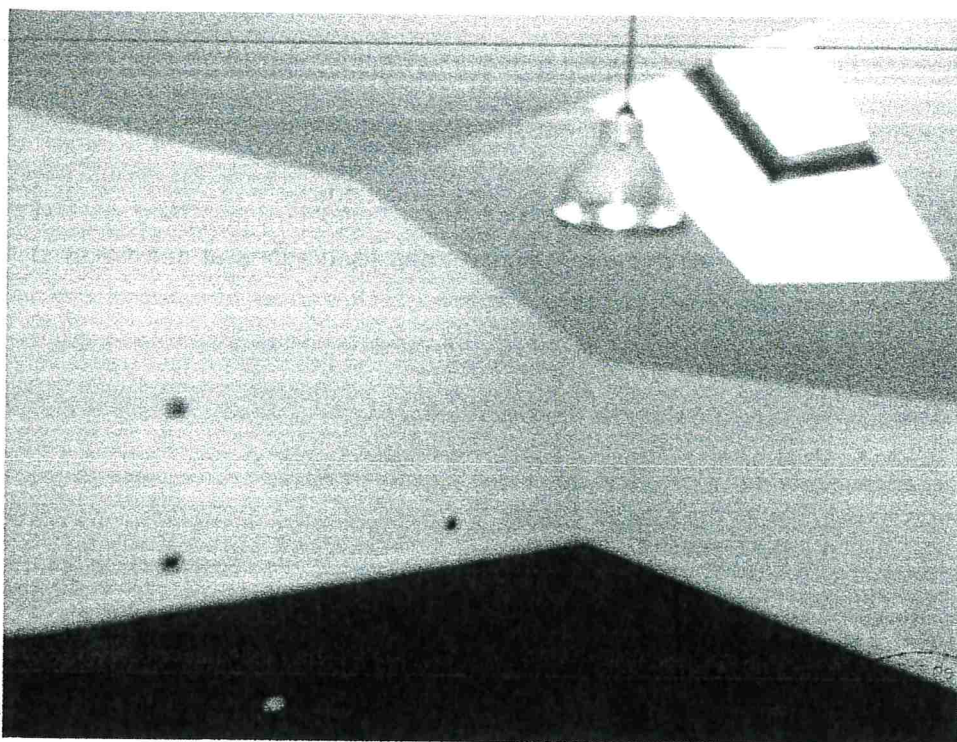
Plafond peinture blanche avec un éclairage suspendu.

Une fenêtre de toit velux avec également des fissurations et des traces d'infiltrations de part et d'autre.

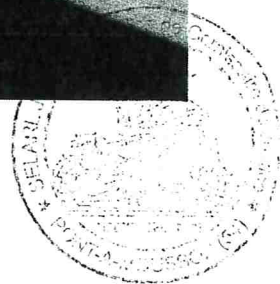




Photographie n° 309



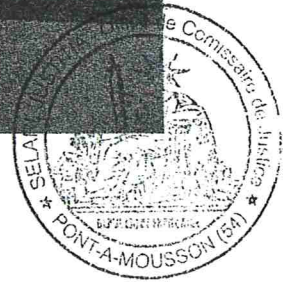
Photographie n° 310



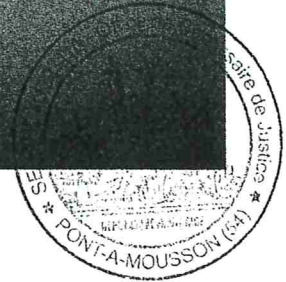




Photographie n° 311



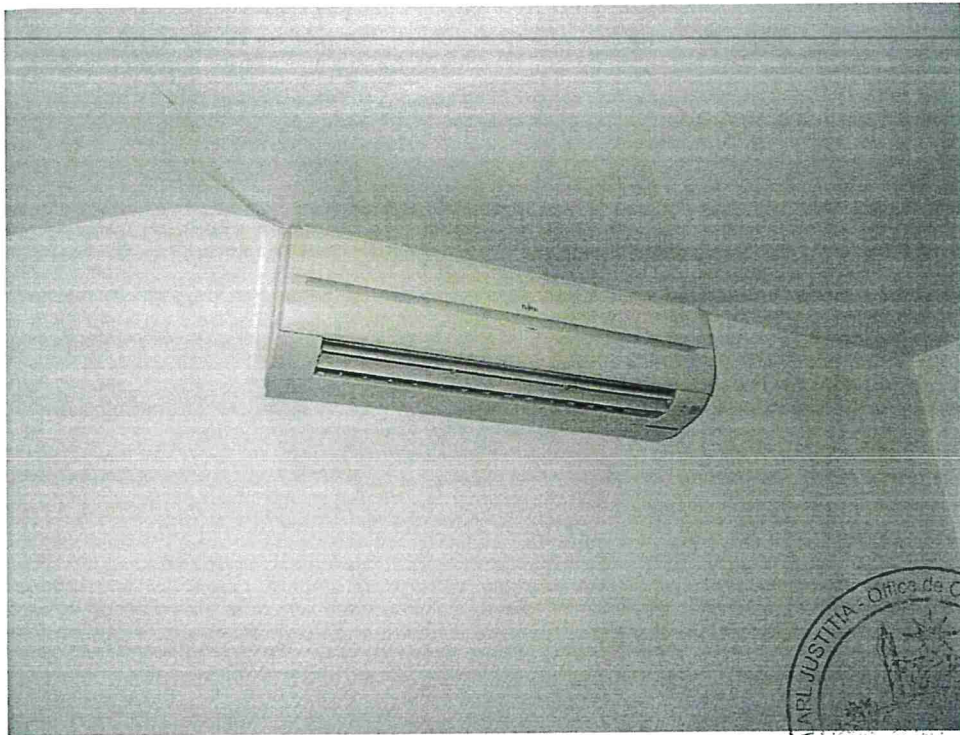
Photographie n° 312





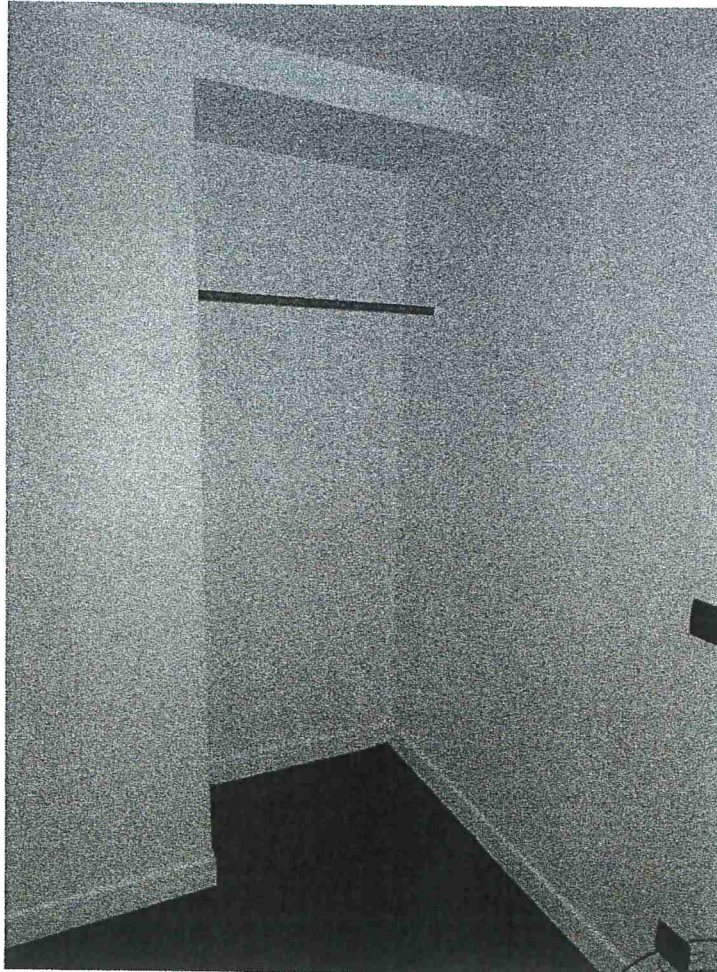


Photographie n° 313

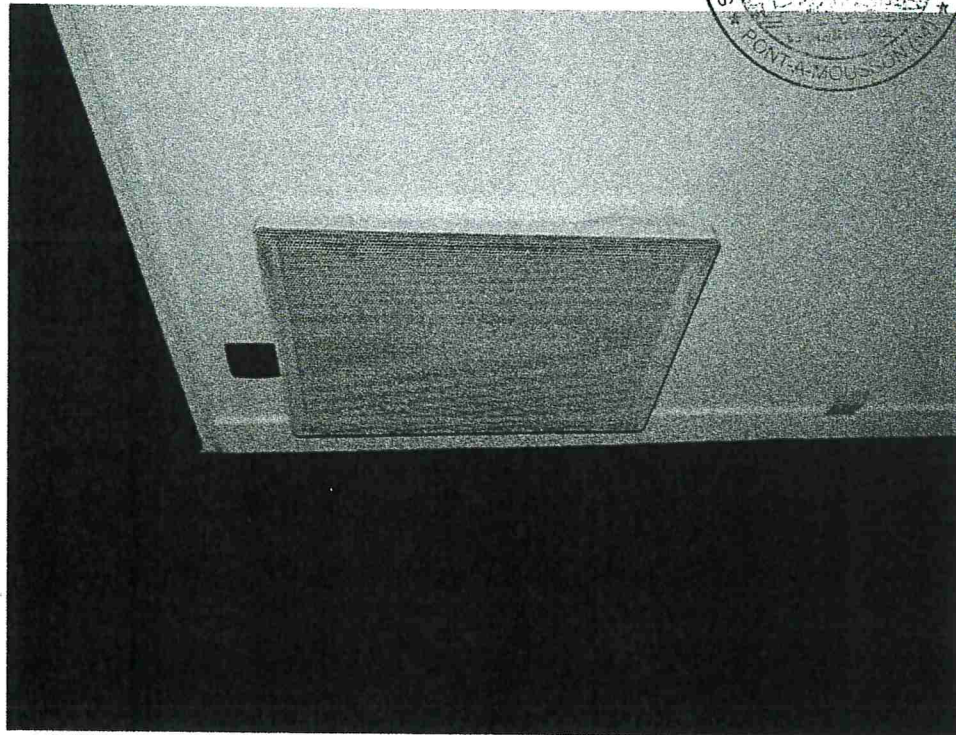


Photographie n° 314





Photographie n° 315



Photographie n° 316





**Photographie n° 317**

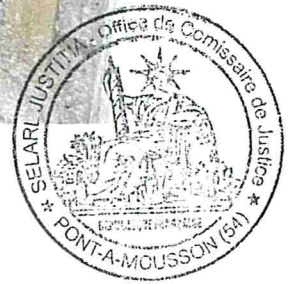
En partie centrale du palier, une porte en bois blanc donnant accès à une partie comble non aménagée donnant directement sous toiture. (Photographies n° 318 à 322)



**Photographie n° 318**



Photographie n° 319



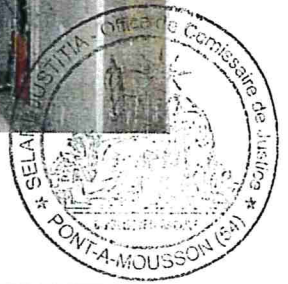
Photographie n° 320







Photographie n° 321



Photographie n° 322



**Puis depuis la chambre de droite, j'accède par passage étroit à une autre partie combles aménagés. (Photographies n° 323 à 345)**

Il s'agit de la pièce située au-dessus de la pièce centrale citée précédemment.

Sol bois stratifié dont il manque une partie sur la gauche.

Des éléments placards avec miroir sur la gauche et éléments placards avec étagères sur la droite.

Côté rue Jean Jaurès, un élément plan de travail avec partie vitrée intérieure donnant sur la partie vitrée côté Jean Jaurès.

Une fenêtre de toit autour de laquelle la peinture s'écaille.

Une trappe d'accès sous toiture pour accès distribution câble Tv et câbles électriques.

Un split de climatisation en partie démonté.

Sur le côté rue Eugène Vallin, une cloison coulissante bois avec éléments vitrés donnant sur une pièce en mezzanine, plancher bois.

Quatre éléments vitrés donnant sur la rue Eugène Vallin.

Des cloisons peintes ton fushia et blanc.

Plafond peint ton blanc dont la peinture s'écaille et se fissure notamment au niveau de la fenêtre de toit.

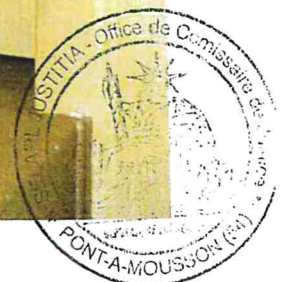
Une petite trappe d'accès donnant accès à une pièce où se trouve la centrale VMC. Pièce d'environ 1.20m de haut avec papier peint et sol parquet stratifié et partie vitrée.

Puis des éléments bois donnant sur l'escalier.

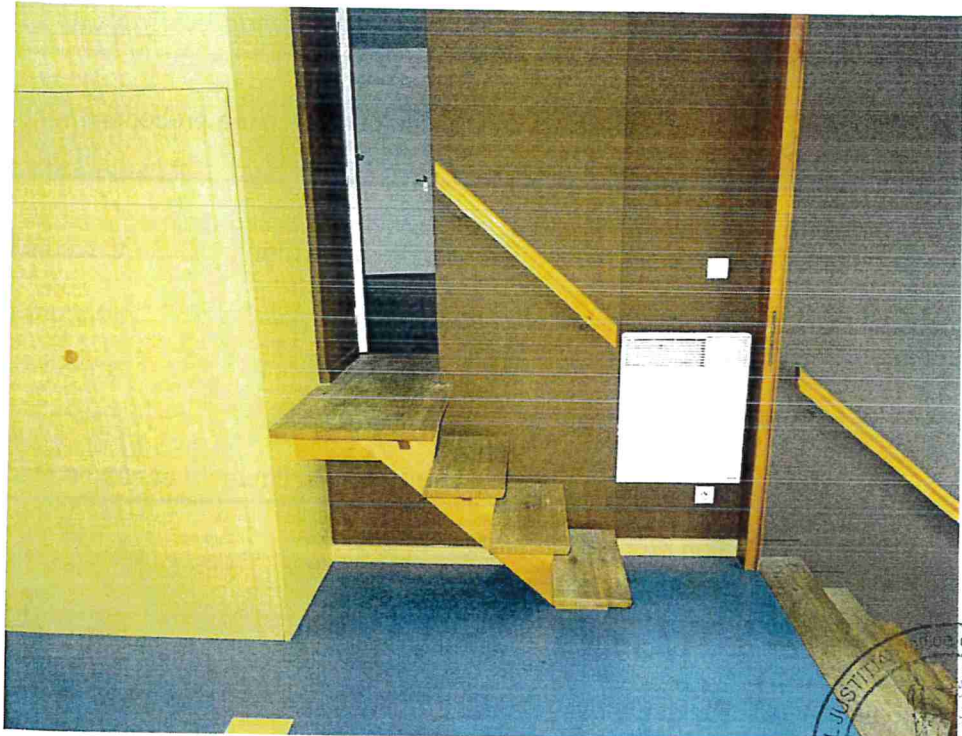
L'escalier donne sur la pièce de l'appartement située au rez-de-chaussée. Escalier bois en état d'usage avec mur peint ton marron. Eclairage en applique et rampe bois.



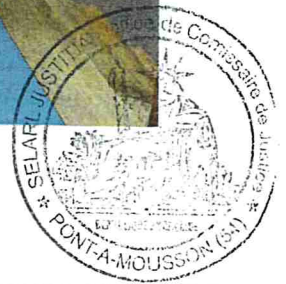
Photographie n° 323



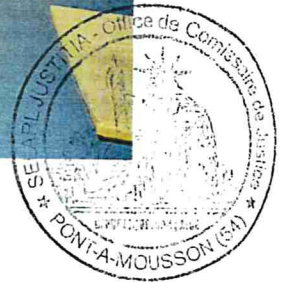


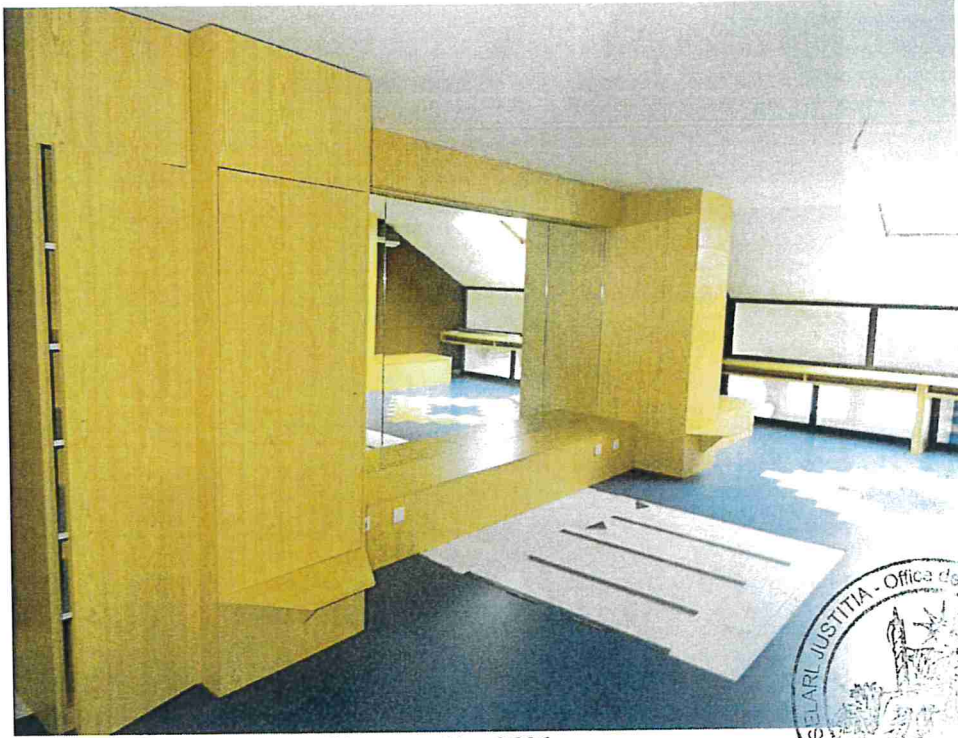


Photographie n° 324



Photographie n° 325

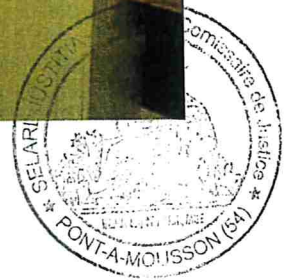




Photographie n° 326



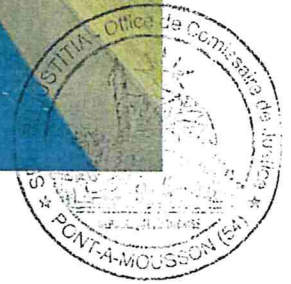
Photographie n° 327



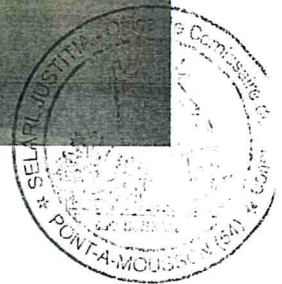




Photographie n° 328

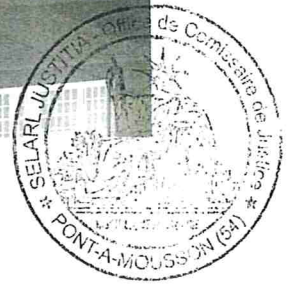


Photographie n° 329





**Photographie n° 330**



**Photographie n° 331**





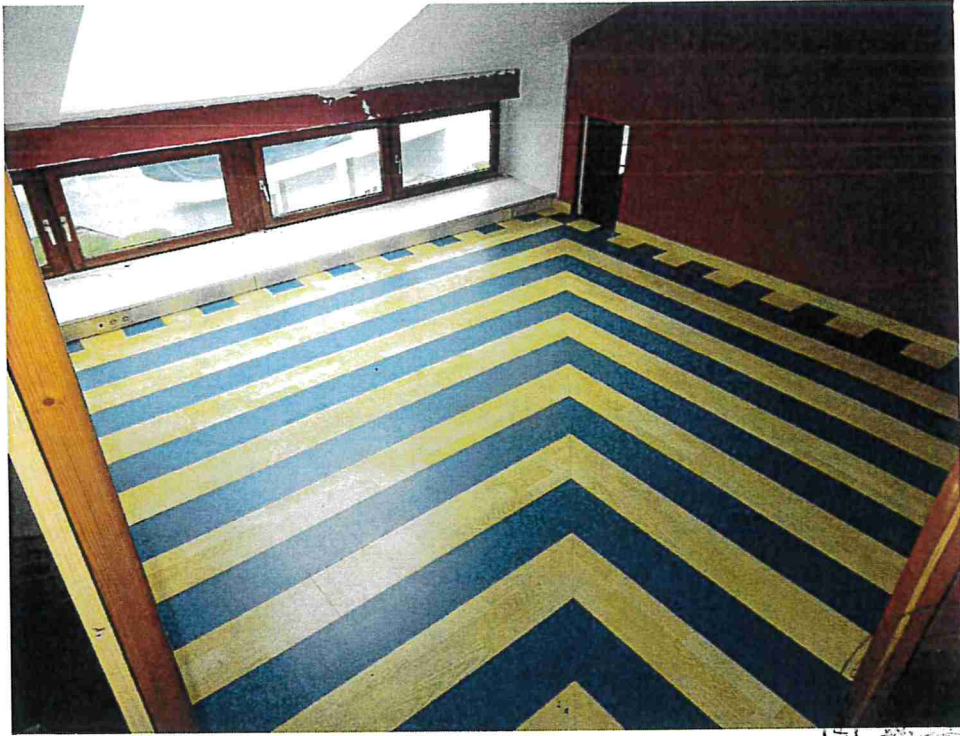


Photographie n° 332

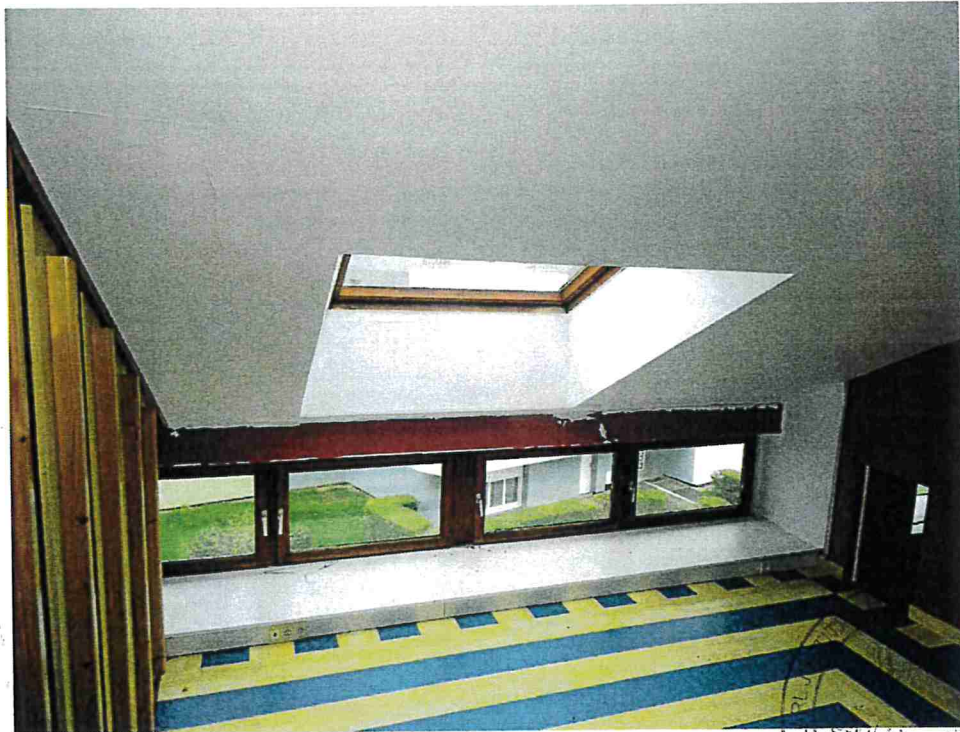


Photographie n° 333

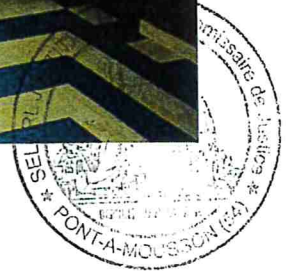




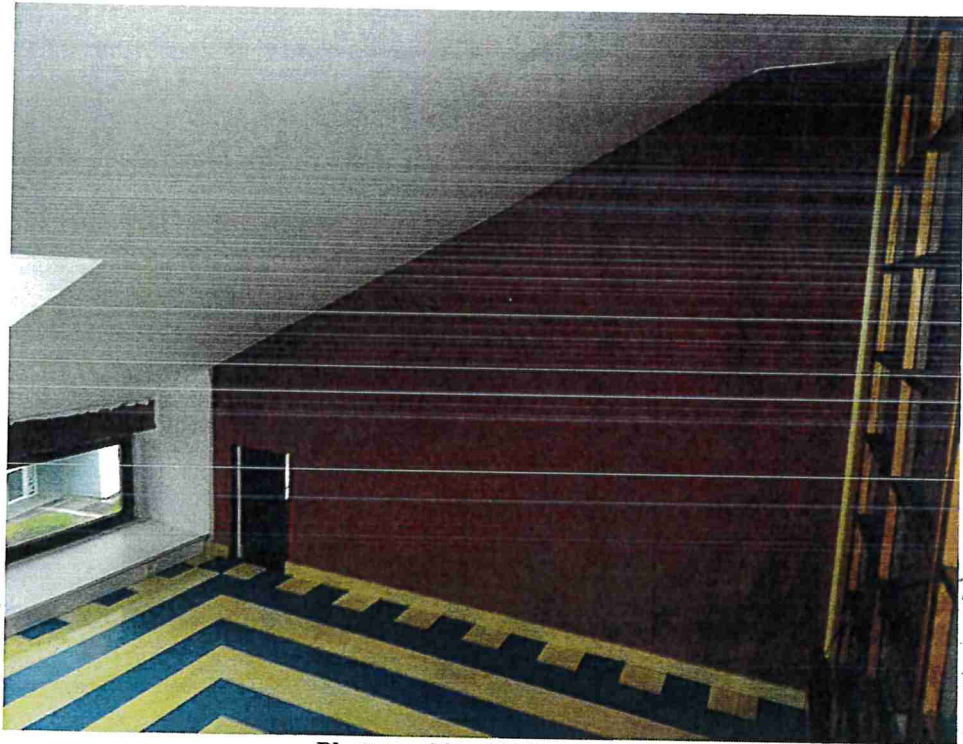
Photographie n° 334



Photographie n° 335



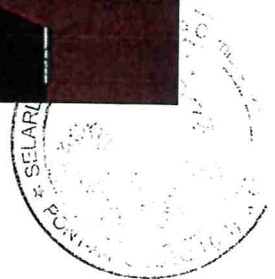




Photographie n° 336

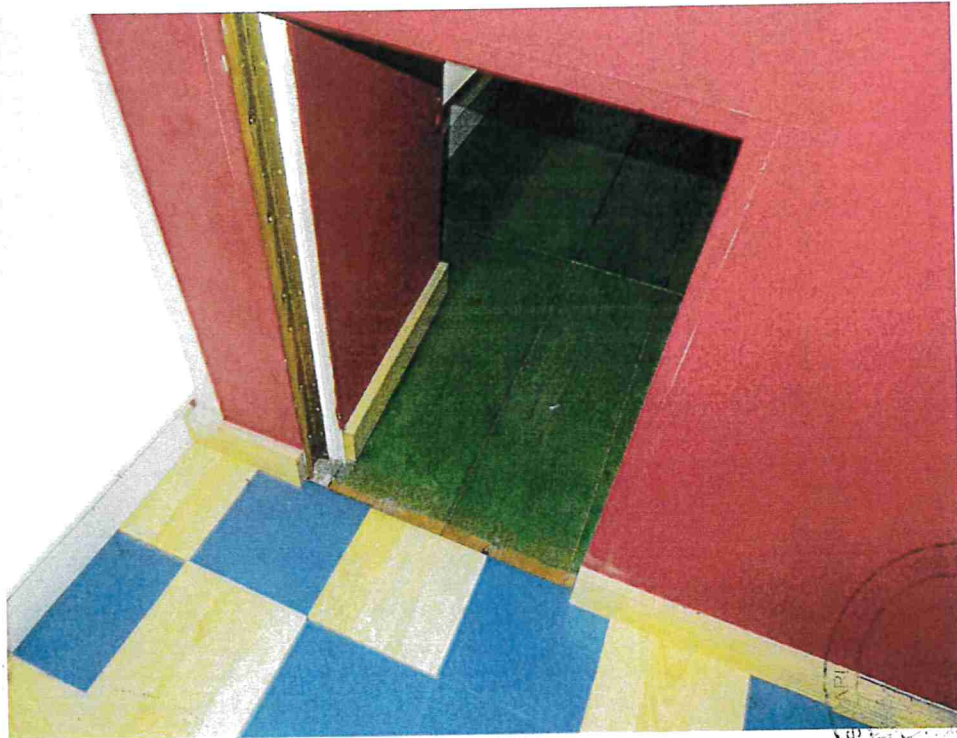
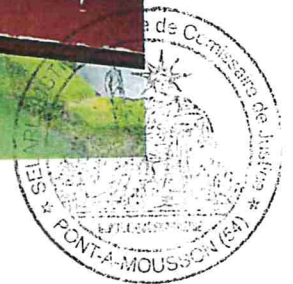


Photographie n° 337

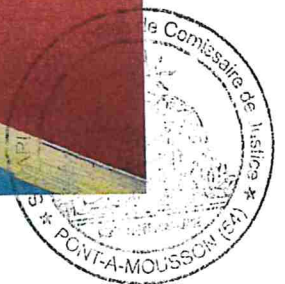




Photographie n° 338



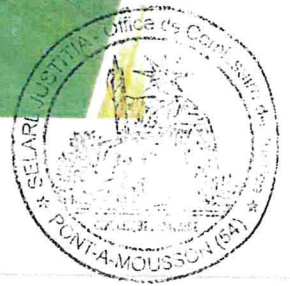
Photographie n° 339





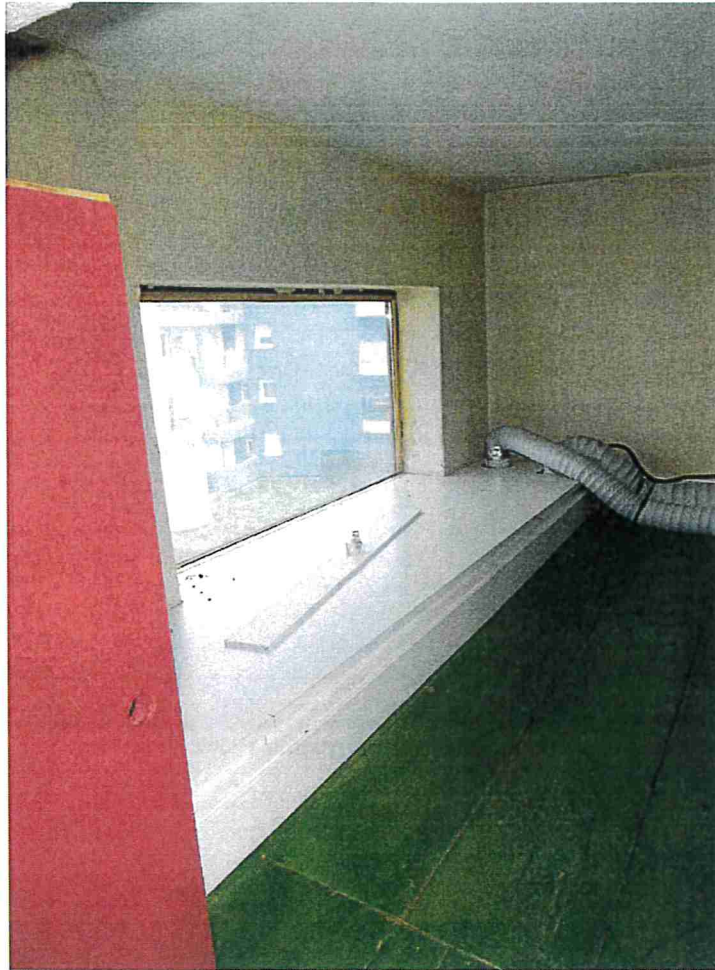


Photographie n° 340

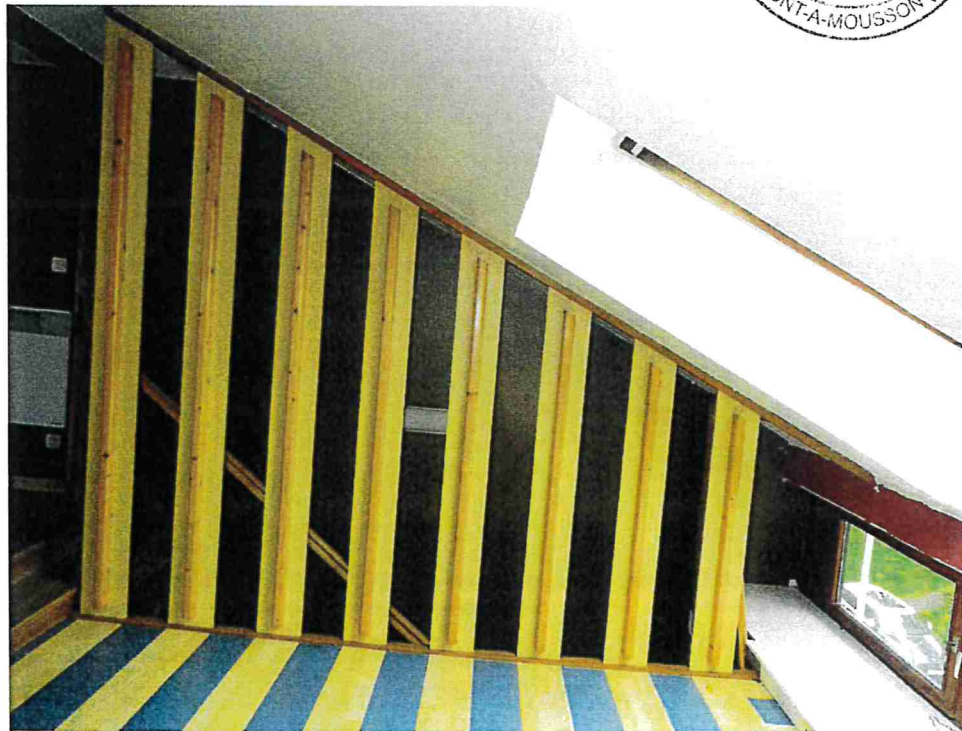


Photographie n° 341



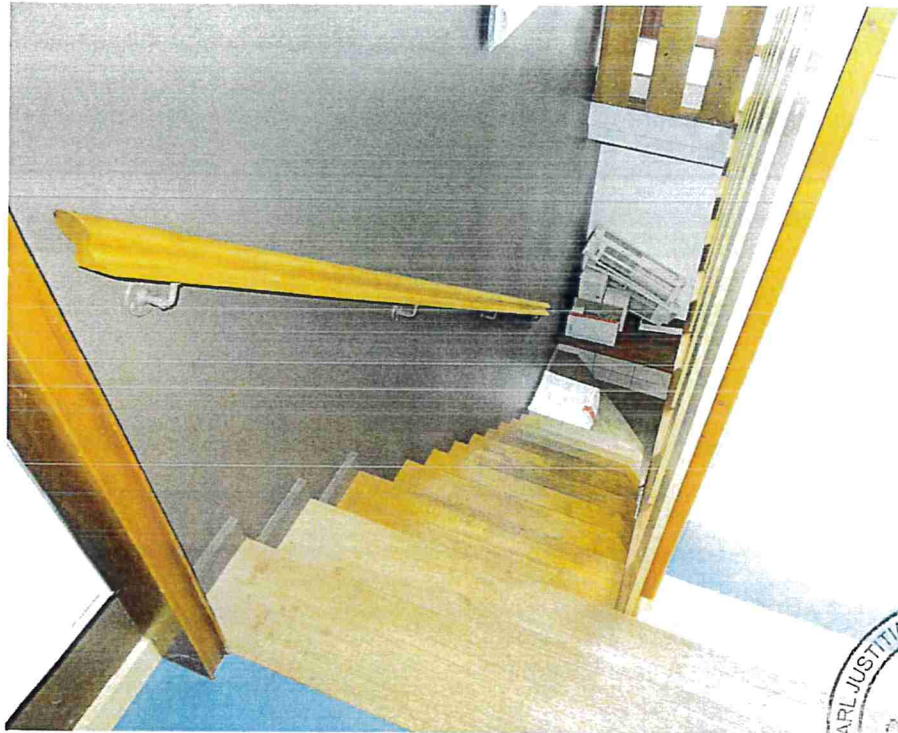


Photographie n° 342

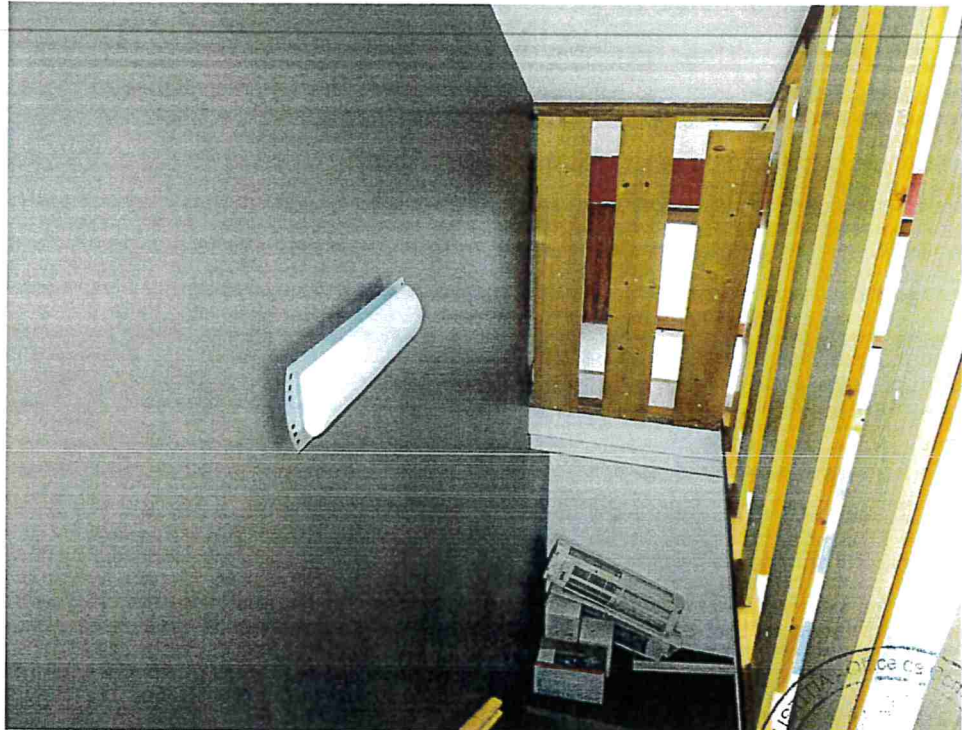


Photographie n° 343





Photographie n° 344



Photographie n° 345



## GENERALITES

Aucune des installations électriques n'a pu être vérifiée en l'absence de courant et Madame GIPSON a déclaré que l'immeuble n'était pas relié au gaz et ne dispose plus d'abonnement d'eau.

J'ai annexé au présent procès-verbal :

- Les diagnostics réalisés par la société AT DIAGNOSTIC,
- L'état des risques, technologiques et miniers majeurs,

J'ai quitté les lieux à 11h40mn.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

**Coût :** Mille trois cent quarante trois euros et cinquante six cents

Emoluments - base 60mn	219,16 €
Emoluments complémentaires art A444-18 : 1h trajet + 2h complémentaire + 3h rédaction	892,80 €
Article 18-I Décret - Frais de déplacement	7,67 €
<b>Sous total hors taxes</b>	<b>1 119,63 €</b>
Article 20-1 Décret - TVA 20%	223,93 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>1 343,56 €</b>

**Romain SANCESARIO**  
**Commissaire de Justice**

