

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**VENEZIA**

**Commissaires de Justice Associés**

**[www.venezia-commissairesdejustice.com](http://www.venezia-commissairesdejustice.com)**

**28 rue de Diane  
95100 ARGENTEUIL**

**01 39 61 00 15**

**[contact95@venezia-huissiers.com](mailto:contact95@venezia-huissiers.com)**

**130 avenue Charles de Gaulle  
92200 NEUILLY SUR SEINE**

**01 46 24 62 50**

**[venezia@venezia-huissiers.com](mailto:venezia@venezia-huissiers.com)**

**18 rue Joël Le Theule  
78180 MONTIGNY-LE-  
BRETONNEUX**

**01 30 54 04 51**

**[contact78@venezia-huissiers.com](mailto:contact78@venezia-huissiers.com)**

---

**VENEZIA**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE



**PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT**

**LE VENDREDI VINGT HUIT MARS  
DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 14 heures 00.**

**A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des copropriétaires DU 61 RUE DE LA REPUBLIQUE A VILLIERS LE BEL (95400)**, représenté par son syndic A&LGESTION, SAS au capital de 2000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PONTOISE sous le numéro 850058041, et dont le siège social est 1 rue de la Malmaison, 95500 GONESSE, FRANCE, pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 10 Mars 2023

Ayant pour avocat plaident Me Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS CEDEX

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Marie-Yvonne LAFAIX- GUYODO, inscrite au Barreau du Val d'Oise, demeurant 13 Quai Bucherelle, 95300 PONTOISE

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de GONESSE en date du 9 Février 2024.

Des dispositions prévues aux articles L322-2 et R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 22 Janvier 2025 par acte du ministère de Me Grégory HAMON, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL LEXEC, 9 rue Abeilard à PROVINS (77481).

A l'encontre de Monsieur .

**Je, Eric GUEIDIER, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle VENEZIA, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 rue de Diane à ARGENTEUIL (95), soussigné**

**ME SUIS RENDU CE JOUR :**

61 rue de la République  
95400 VILLIERS LE BEL

**EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur , Locataire et occupant des lieux,

Monsieur Vincent SOGNY, OUEST DIAGNOSTICS, Diagnostiqueur.

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AU PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION SUIVANT :**

**Biens saisis :**

Les biens et droits sont situés à VILLIERS-LE-BEL (95400), 61 rue de la République et figurent au cadastre sous la section AT numéro 36 pour 00 ha 01 a 64 ca et section AB numéro 1048. Ils consistent en un appartement : le lot numéro 9 situé dans le bâtiment B au rez-de-chaussée. Cet appartement est composé d'une entrée, salle à manger, coin cuisine, une pièce, salle de bains avec WC. Et les cent soixante-quatre millièmes (164/1000 ères) des parties communes générales.

## Conditions d'occupation

Les lieux sont occupés par des locataires Monsieur      et Madame      et ce suivant un contrat de location en date du 1er Août 2021.

Pour me justifier de sa situation, Monsieur      me présente une facture EDF ainsi que son téléphone sur lequel figurent une mise en demeure de son bailleur, la déclaration d'occupation et de loyer ainsi que des extraits de son contrat de location.

Je constate également la présence de son nom et de celui de son épouse sur l'une des boîtes aux lettres.

### 1. Facture EDF

## 2. Mise en demeure du bailleur

## 3. Déclaration d'occupation

#### 4. Extrait du bail

#### 5. Extrait du bail



6. Boite aux lettres

# Descriptif

## Présentation de la ville

La ville de Villiers-le-Bel est située à l'extrême sud-est du Val-d'Oise, à 14 km au nord de Paris. La ville était peuplée en 2022 de plus de 29000 habitants et présente une densité au km2 de 4005 habitants.

## Emplacement de la copropriété

La copropriété est située dans la rue de République à Villiers-le-Bel, à proximité immédiate du collège Martin Luther King, de l'école élémentaire La Cerisaie, de l'école élémentaire Marie Curie et du Collège Saint-Didier. Dans la rue de la République et sa perpendiculaire principale, la rue de Gambetta, sont situés de nombreux services et commerces.

La rue de la République permet de rejoindre très rapidement la route départementale 316.

Les transports en commun les plus proches sont :

- la station La Cerisaie, ligne de bus 270
- la station Église de Villiers-le-Bel, ligne de bus 268

La commune est également desservie par la gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville située sur la ligne du RER D.



7.





8.

## Présentation de la copropriété et accès au bien saisi

La copropriété est composée d'un bâtiment d'un étage plus combles donnant sur rue et à l'arrière d'un bâtiment plus récent d'un étage.

L'entrée de la copropriété s'effectue par une porte vitrée équipée sur la gauche d'un interphone. Au moment de mes constatations, la porte était en dis fonctionnement et n'était pas fermée.

Dans le prolongement de l'entrée, un couloir permet d'accéder à la cour intérieure et au second bâtiment à l'arrière. Les parties communes sont en mauvais état : la toile de verre peinte est en grande partie arrachée sur les murs, et la porte vitrée menant au bâtiment arrière ne comporte plus de bloc poignées - serrure.

Sur la façade arrière du bâtiment sur rue sont installées les boîtes aux lettres. Les luminaires sont cassés et de nombreux objets plus ou moins abandonnés encombrent les parties communes.

La cour intérieure, à l'arrière du bâtiment sur rue, permet d'accéder au bien saisi situé dans le deuxième immeuble, au rez-de-chaussée.

Le bien saisi comporte une porte d'entrée et deux fenêtres.



9.Façade sur rue du premier bâtiment



10. Entrée depuis la rue



11. Couloir de l'entrée





12. Couloir menant à la cour intérieure



13. Couloir menant à la cour intérieure



14. Façade arrière du bâtiment sur rue



15. Cour intérieure





16. Emplacement du bien saisi



17.

## Pièce principale

La porte d'entrée en PVC ouvre sur la pièce principale dans laquelle est installé un coin cuisine.

Le sol est recouvert de carrelage. Le plafond et les murs recouverts de peinture blanche sont en bon état. Monsieur m'informe avoir réalisé tous les travaux car auparavant les lieux étaient envahis par des traces d'humidité. Il n'existe pas d'appareil de chauffage dans cette pièce.

Sur la droite en entrant se trouvent le compteur électrique, le disjoncteur et le tableau électrique. L'ensemble est crasseux.

Sur la gauche en entrant se trouve la fenêtre ouvrant sur la cour intérieure commune. Cette fenêtre deux battants en PVC est protégée par un volet roulant dont le coffre est cassé. Le volet se remonte à l'aide d'un cordon déchiré.

Au fond de la pièce principale, je constate la présence d'un ensemble de meubles de cuisine constitué de trois meubles bas (deux fermés par une porte et un avec trois tiroirs), d'un plan de travail avec évier et une table de cuisson, de deux meubles hauts fermés par une porte et d'une hotte aspirante. Monsieur m'informe également avoir installé à ses frais la totalité des meubles de cuisine.

Je constate enfin la présence d'une bouche de ventilation mais qui ne fonctionne pas d'après les explications reçues.

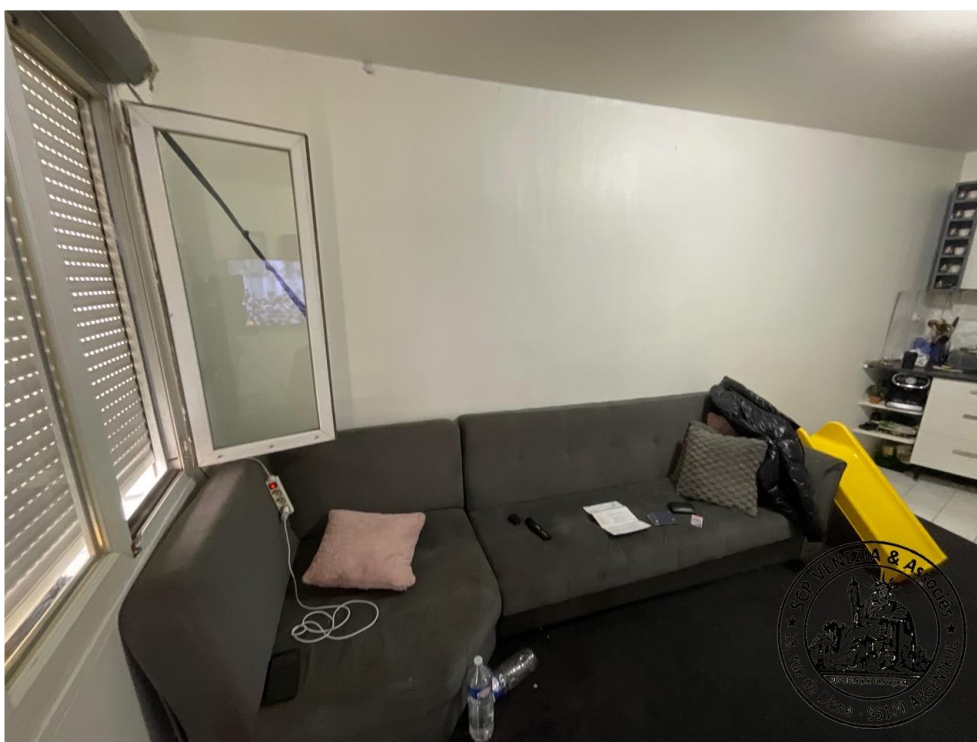


18.





19.



20.





21.



22.



23.



24.



25.



26.





27.

### Salle d'eau

Au fond de la pièce principale, sur la droite, se trouve la salle d'eau comprenant une douche, un lavabo intégré dans un meuble avec deux tiroirs et des toilettes.

Le sol est recouvert de carrelage et les murs de faïence murale au trois quart de leur hauteur.

Il existe une bouche de ventilation et un ballon d'eau chaude présentant des traces de rouille.

Je constate l'absence d'appareil de chauffage.



28.



29.



30.





31.



32.



33.



34.



## Chambre

La chambre est située sur la droite de la pièce principale avant la salle d'eau. Elle comporte une fenêtre ouvrant sur la cour intérieure. Le volet roulant fonctionne à l'aide d'une manivelle.

Le sol est recouvert de dalles de revêtement souple, les murs et le plafond de peinture blanche. Quelques traces d'humidité sont visibles sur les murs. Il n'existe qu'un appareil de chauffage d'appoint.



35.



36.



37.



38.

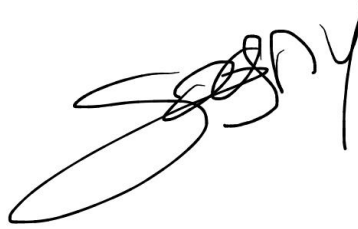
### **Surface calculée**

Le géomètre m'informe que la superficie du bien est de 31 m<sup>2</sup>.

## SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Monsieur  
Locataire et occupant des lieux



Monsieur Vincent SOGNY  
Diagnosticteur  
OUEST DIAGNOSTICS

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 28 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Eric GUEIDIER  
Commissaire de Justice