PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

Société Civile Professionnelle

VENEZIA

Commissaires de Justice Associés

www.venezia-commissairesdejustice.com

28 rue de Diane	130 avenue Charles de Gaulle	18 rue Joël Le Theule
95100 ARGENTEUIL	92200 NEUILLY SUR SEINE	78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
01 39 61 00 15	01 46 24 62 50	01 30 54 04 51
contact95@venezia-cdj.com	venezia@venezia-cdj.com	contact78@venezia-cdj.com

VENEZIA

COMMISSAIRES DE JUSTICE

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

Référence : C66466

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

LE MERCREDI ONZE FEVRIER
DEUX MILLE VINGT SIX
à 11 heures 00.

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE GARGES OUEST 1/3/5/7 ALLÉE MOLIÈRE, 1/3/5/7/9 RUE RACINE, 2/4/6/8/10/12/14 RUE HONORÉ DE BALZAC A GARGES LES GONESSE, représenté par son syndic le Cabinet LOISELET Père et Fils et F DAIGREMONT SA au capital de 3.000.000 € inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 542 061 015, pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en son agence 3 allée Hector Berlioz, 95130 FRANCONVILLE, FRANCE,

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale en date du 09 Févier 2023

Ayant pour avocat plaidant Maître 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, Avocat postulant, 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 17 Décembre 2024, signifié par acte de la SCP VENEZIA, Commissaire de Justice à ARGENTEUIL en date du 28 Janvier 2025, définitif suivant un certificat de non-appel délivré le 24 Mars 2025 par la Cour d'appel de VERSAILLES,

Des dispositions prévues aux articles L.322-2 et R.322-1, R.322-2 et R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

A L'ENCONTRE DE

Monsieur [redacted] né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] suivant mariage célébré le [redacted] à BESANÇON [redacted] dem[redacted]

Madame [redacted] née le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] suivant mariage célébré le [redacted] à BESANÇON [redacted] dem[redacted]

EN CONSEQUENCE DE QUOI :

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

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

10 rue Honoré de Balzac

95140 GARGES LES GONESSE

EN PRÉSENCE DE :

Madame [redacted] Locataire,

Monsieur Rémy MOLIN, OUEST DIAGNOSTICS, Technicien.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AU DESCRIPTIF SUIVANT :

SITUATION DES BIENS

Les biens saisis sont situés au sein de la copropriété Résidence GARGES OUEST, 10 rue Honoré de Balzac à GARGES LES GONESSE (95140).

Cette copropriété est située à proximité immédiate de l'école Primaire Alphonse Daudet et de la patinoire Intercommunale.

Elle est accessible par la gare SNCF de GARGES-SARCELLES, la ligne de Tramway T5 et les différentes lignes de bus desservant la gare SNCF.

Les biens saisis sont :

- lot de copropriété numéro 237 : un appartement n°58 situé au huitième étage à droite comprenant cinq pièces principales, entrée, cuisine, salle d'eau et toilettes et les 52/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble

- lot de copropriété numéro 476 : une cave n°58 et les 1/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

L'ensemble est cadastré section AP208, AP210 et AP212.

SITUATION DES BIENS

Les biens saisis sont situés au sein de la copropriété Résidence GARGES OUEST, 10 rue Honoré de Balzac à GARGES LES GONESSE (95140).

Cette copropriété est située à proximité immédiate de l'école Primaire Alphonse Daudet et de la patinoire Intercommunale.

Elle est accessible par la gare SNCF de GARGES-SARCELLES, la ligne de Tramway T5 et les différentes lignes de bus desservant la gare SNCF.

Les biens saisis sont :

- lot de copropriété numéro 237 : un appartement n°58 situé au huitième étage à droite comprenant cinq pièces principales, entrée, cuisine, salle d'eau et toilettes et les 52/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble

- lot de copropriété numéro 476 : une cave n°58 et les 1/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

L'ensemble est cadastré section AP208, AP210 et AP212.

PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES

Dans l'entrée de l'immeuble se trouvent :

- sur la gauche, la batterie de boîtes aux lettres

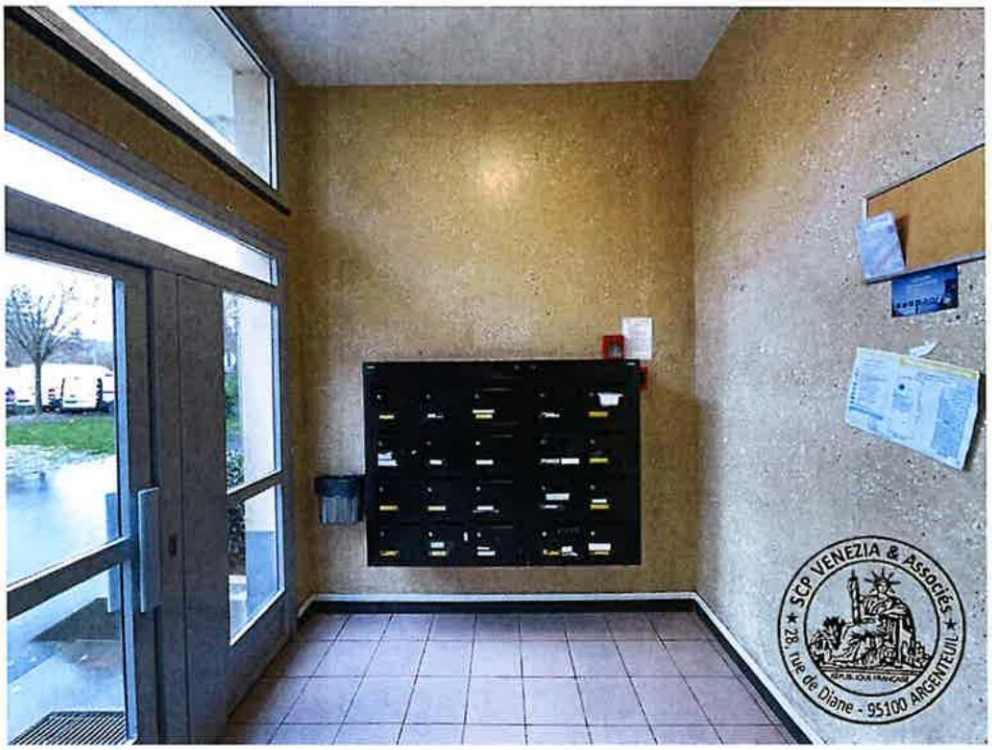
- sur la droite, la porte de l'ascenseur et la porte d'accès au sous-sol où est située la cave

- en face sur la droite, l'escalier d'accès aux étages

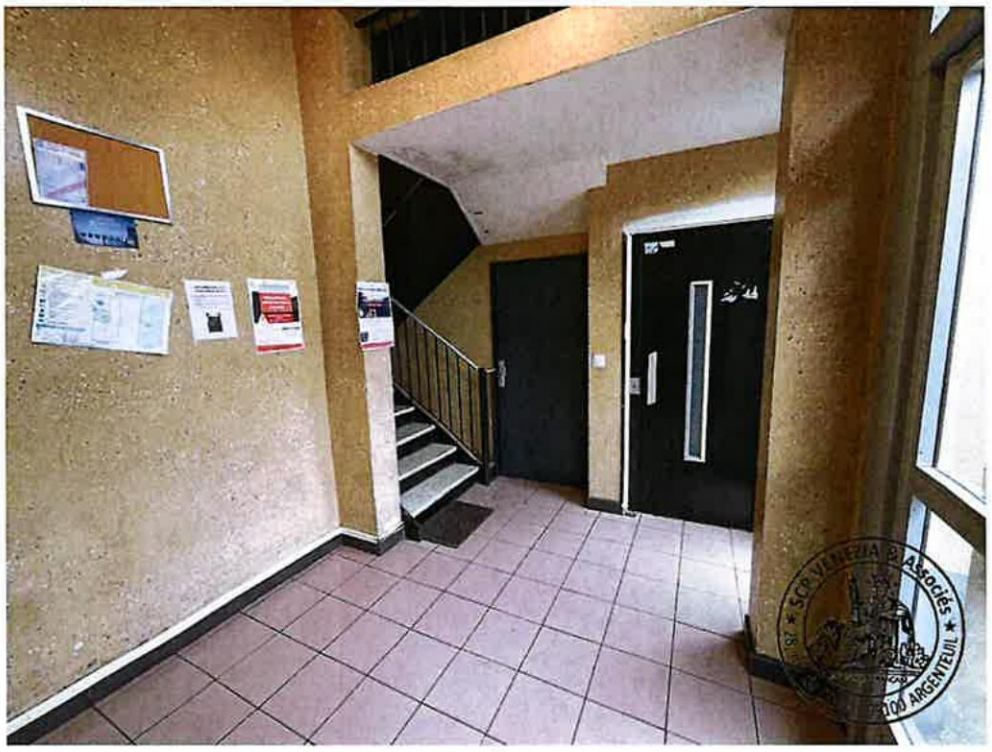
Le sol recouvert de carrelage est en état d'usage et les revêtements muraux sont défraîchis.



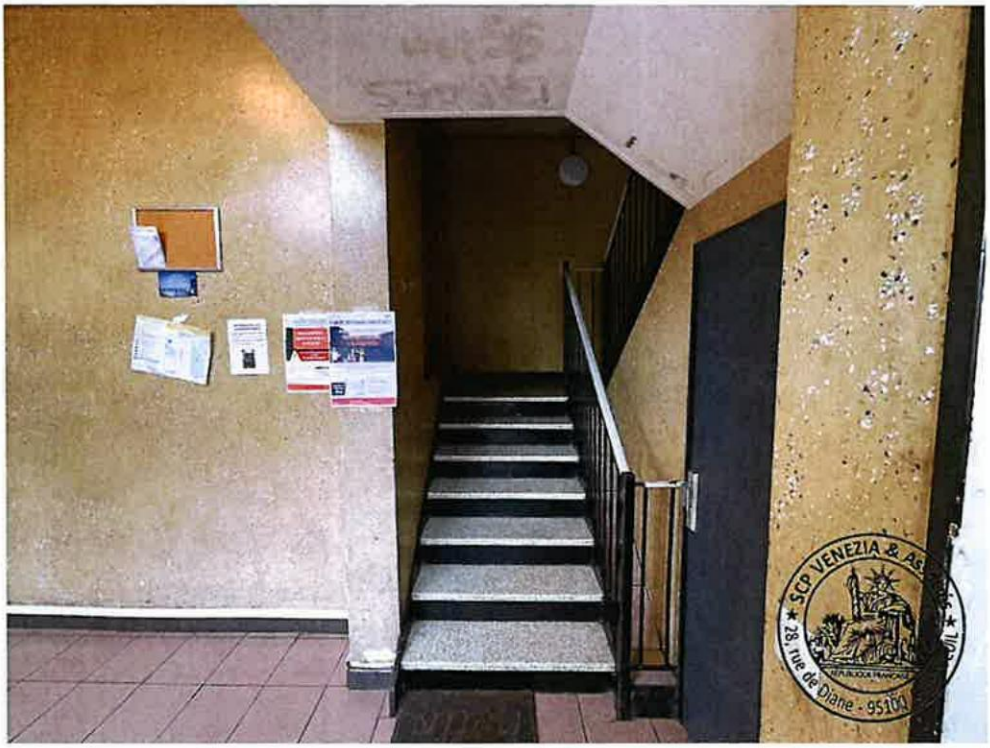
4.


SCP VENEZIA & Associés
28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

5.


SCP VENEZIA & Associés
ARGENTEUIL

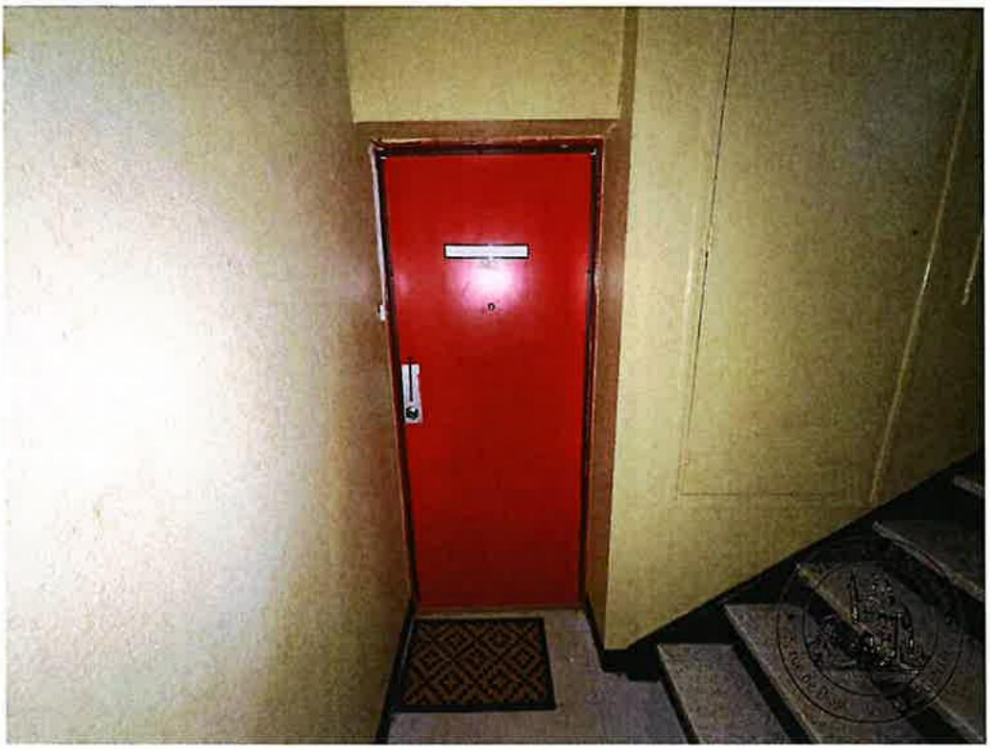
6.



7.



8.

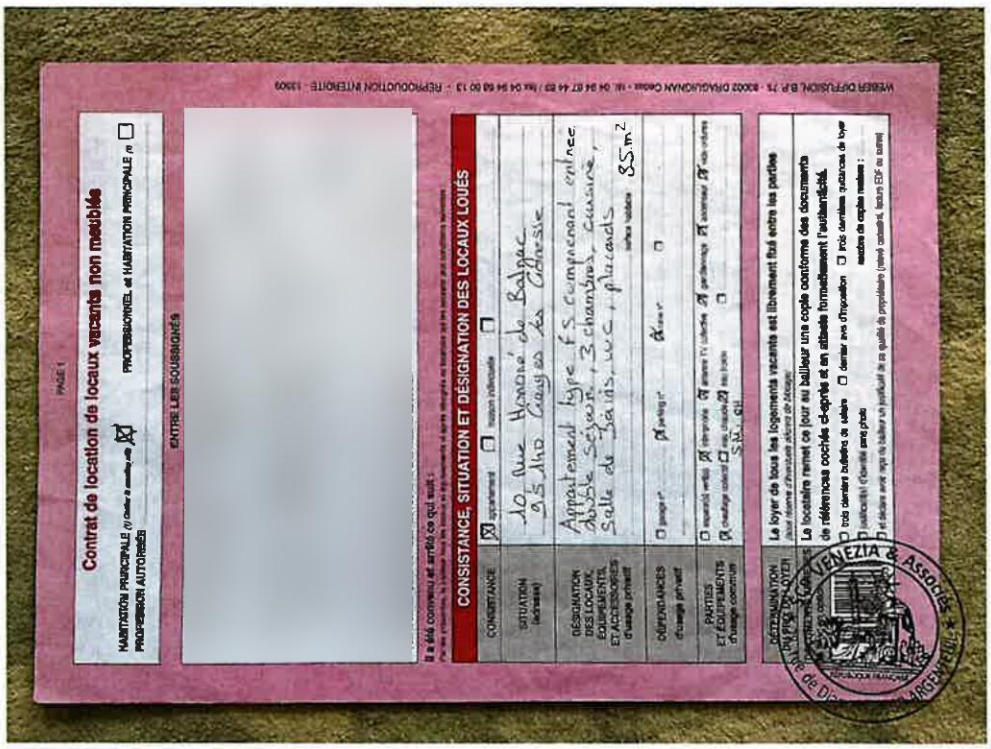


9.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES PARTIES PRIVATIVES

Monsieur et Madame [redacted] sont locataires des biens suivant contrat de bail sous seing privés en date du 24 Décembre 2010.

Le loyer initial hors taxes est de 700,00 € et la provision initiale pour charges est de 300,00 €. Un dépôt de garantie de 2000,00 € a été versé.



10.

Conditions Générales

PAGE 2

I.- DURÉE DU CONTRAT

IV.- RENOUVELLEMENT

V.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

VI.- OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

SCB VENEZIA & ASSOCIÉS

11.

PAGE 3

VII.- LOYER - RÉVISION

VIII.- CHARGES

IX.- DÉPÔT DE GARANTIE

X.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

XI.- ÉTAT DES LIEUX

XII.- TRAVAUX ÉVENTUELS INCOMBANT LE LOCATAIRE

XIII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

SCB VENEZIA & ASSOCIÉS

12.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

PAGE 4

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" ☒ ANS (3 ans minimum)

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION — Durée limitée pour les raisons professionnelles du bailleur ci-après : ANS(3 années au 2 ANS mais 10 mois maximum)

LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" ☐ ANS (6 ans minimum)

DATE DE PRISE D'EFFET 24/12/2010

PAIEMENT MENSUEL — Somme en chiffres 700€ — Somme en lettres Sept cents Euros

TOTAL MENSUEL — 300.€ — Trois cents Euros — 1000 €

TERMES DU PAIEMENT — Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le 05 de chaque mois.

RÉVISION DU LOYER — Valeur de l'indice de référence des loyers publié au ..... trimestre ..... Date de la révision annuelle

DÉPOT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer) — Somme en chiffres 2000€ — Somme en lettres Deux Mille Euros

Aménagement TRAVAUX ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER — Nature des travaux exécutés par ☐ le locataire ☐ le bailleur

Logne ☐ mineur(s) ou ☐ majeur(s) de..... ans pendant ..... mois

Les parties reconnaissent avoir reçu en plus les documents ci-après :
☐ un diagnostic sur le site Internet ☐ tout ou partie remplacé à l'école ☐ la notice sur chiffre
☐ extrait du règlement de copropriété ☐ autre(s) : .....
☐ .....

OBLIGATIONS DU BAILLEUR : Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent, ne pas faire obstacle aux modifications du logement que le locataire a le droit de faire, entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives, assurer au locataire la jouissance paisible du logement et garantir son occupant contre les vices ou défauts qui empêchent son usage, ne pas s'opposer sans motif légitime à ce que le locataire meuble son logement comme il le souhaite, remettre gratuitement un exemplaire du présent contrat à chaque locataire, remettre une quittance si le locataire le demande, transmettre le congé pour vendre dans les délais prévus par la loi, ne pas s'opposer à la sous-location totale ou partielle du logement si le locataire obtient l'accord écrit du bailleur, ne pas s'opposer à l'installation par le locataire de tout équipement ou aménagement sauf exceptions prévues par la loi, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse de la publicité relative à la vente du logement, ne pas s'opposer à ce que le locataire garde un animal de compagnie sauf exceptions prévues par la loi, ne pas s'opposer à ce que le locataire exerce une activité professionnelle dans le logement sauf exceptions prévues par la loi, ne pas s'opposer à ce que le locataire héberge toute personne de son choix, ne pas s'opposer à ce que le locataire fume dans le logement, ne pas s'opposer à ce que le locataire organise des réunions dans le logement, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse de la musique dans le logement, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux d'entretien courant du logement, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de remplacement d'équipements ou éléments d'équipements hors d'usage ou vétustes, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes de décence, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes de sécurité, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'habitabilité, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'accessibilité, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation thermique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation acoustique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation phonique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation électrique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation hydraulique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation thermique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation acoustique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation phonique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation électrique, ne pas s'opposer à ce que le locataire fasse des travaux de mise en conformité du logement avec les normes d'isolation hydraulique

FAIT(E) À [illegible] le 24/12/2010 — en deux exemplaires dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) — LES LOCATAIRES — CAUTION(NEMENT) (2)

SCP VENEZIA & ASSOCIÉS — 28 rue de [illegible] — AGENTIFIN

13.

ENTRÉE

L'entrée de cet appartement est équipée d'une porte palière blindée avec serrure de sécurité 3 points.

Au-dessus de la porte d'entrée sont situés le tableau électrique et le disjoncteur général.

Le sol recouvert de carrelage est en état d'usage. La peinture blanche des murs et du plafond est également en état d'usage.

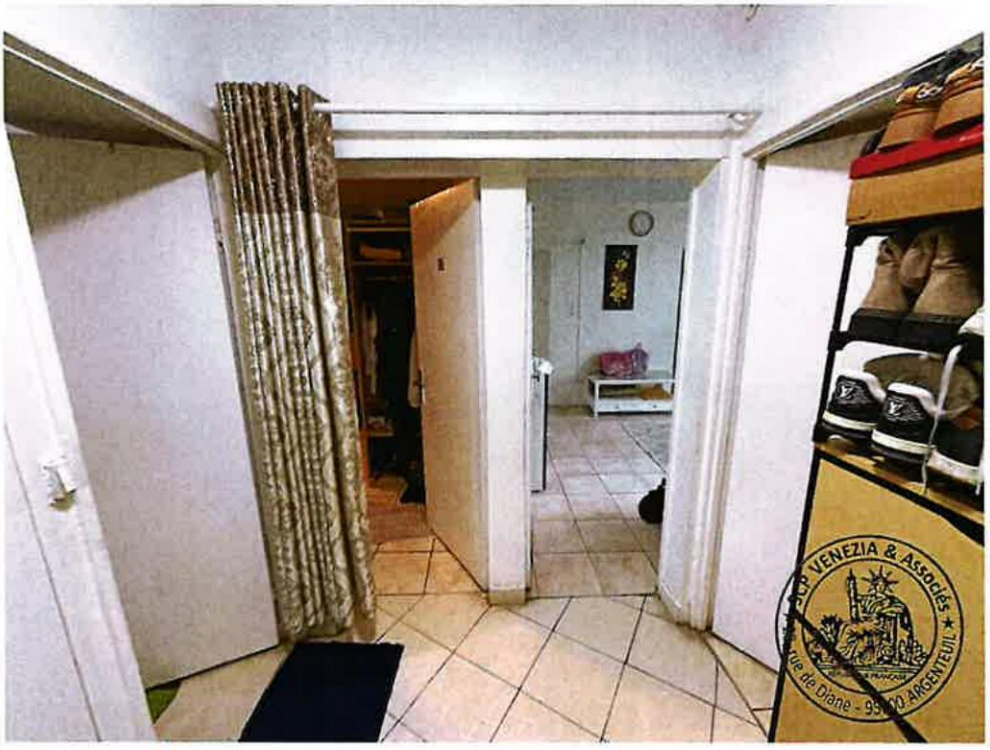
L'entrée dessert immédiatement à gauche les toilettes, puis la cuisine, un placard et la salle de bains, en face sur la gauche, une chambre, en face sur la droite, le séjour et à droite, une autre chambre.



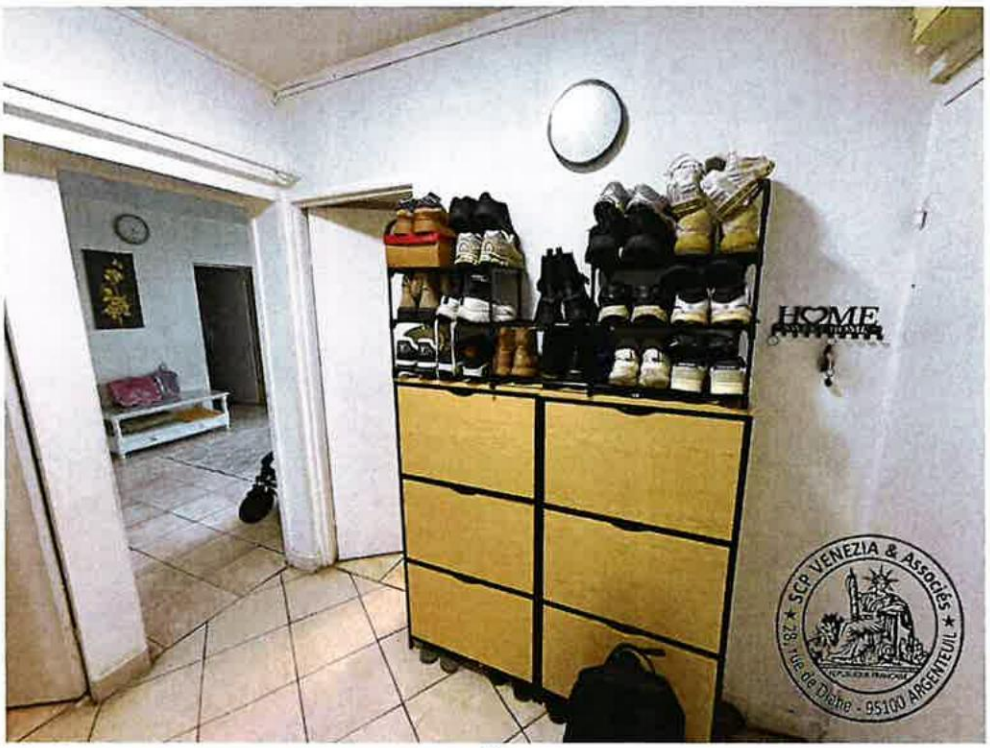
14.



15.



16.


HOME
SCP VENEZIA & Associés
28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

17.


SCP VENEZIA & Associés
28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

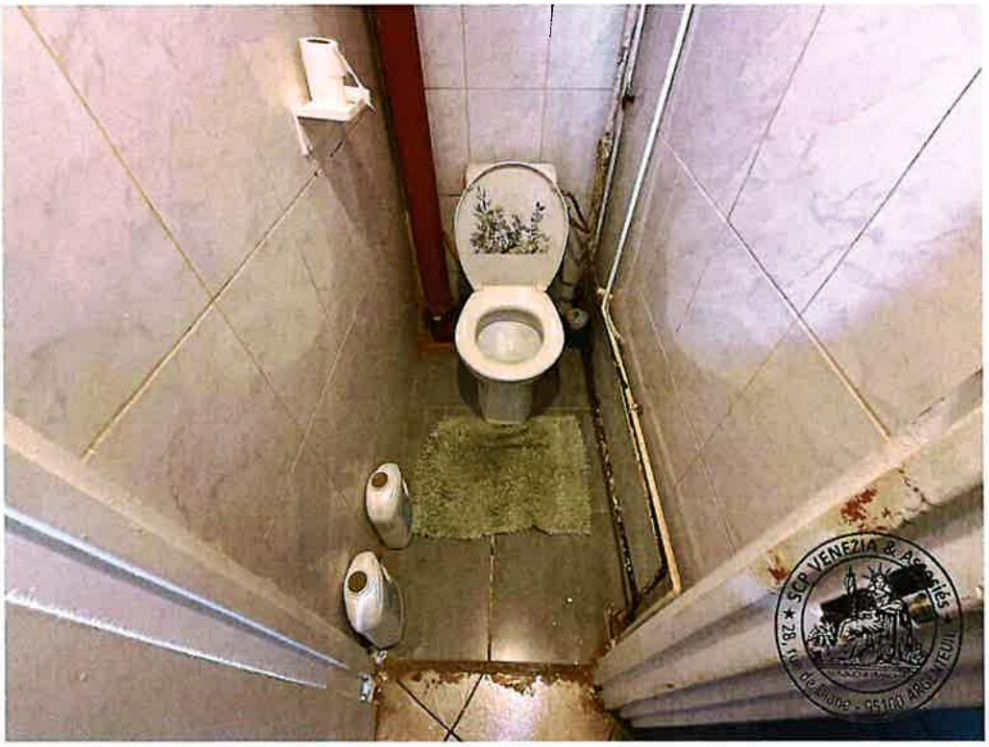
18.

TOILETTES

Le sol, les murs et le plafond sont recouverts de carrelage. Je constate la présence d'une bouche de ventilation.



19.


SCP VENEZIA & Associés
28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

20.


Pampers
SCP VENEZIA & Associés
28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

21.



22.

CUISINE

Le sol, les murs et le plafond sont recouverts de carrelage.

Dans la cuisine se trouve la chaudière murale de marque « ELM LEBLANC ».

La cuisine est aménagée et équipée.

Il existe deux ouvertures à soufflet au-dessus de la porte fenêtre donnant sur un petit balcon.



23.



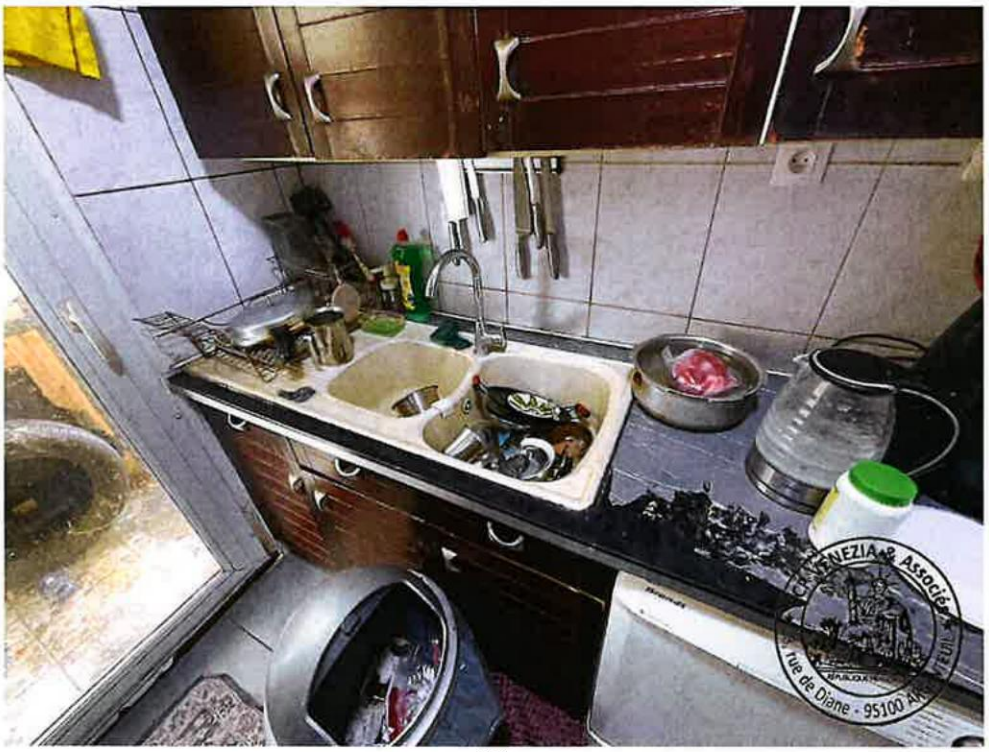
24.



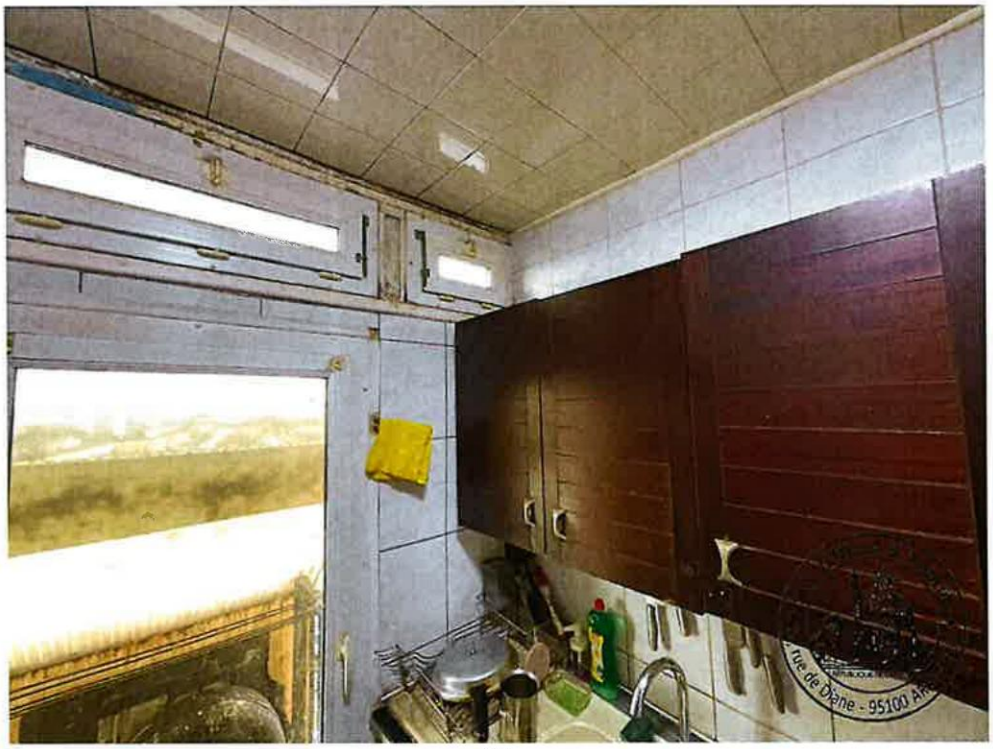
25.



26.



27.



28.



29.

SALLE DE BAINS

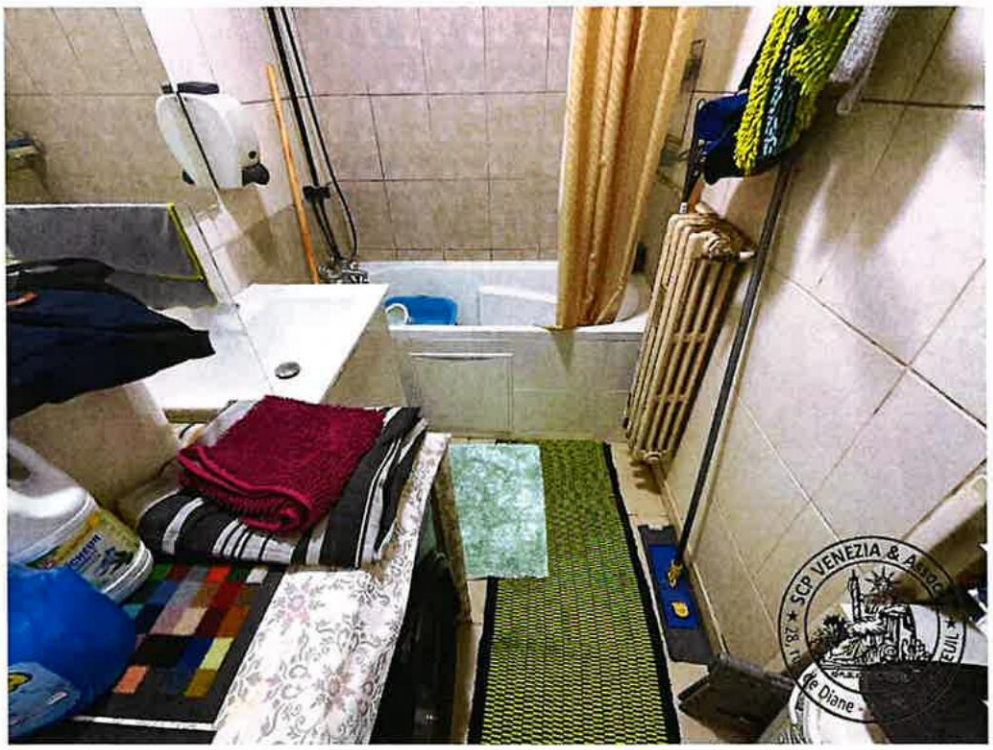
Le sol, les murs et le plafond sont recouverts de carrelage.

Il existe une ouverture à soufflet au-dessus de la baignoire équipée d'une colonne de douche.

Je constate la présence d'un meuble lavabo et d'un radiateur.



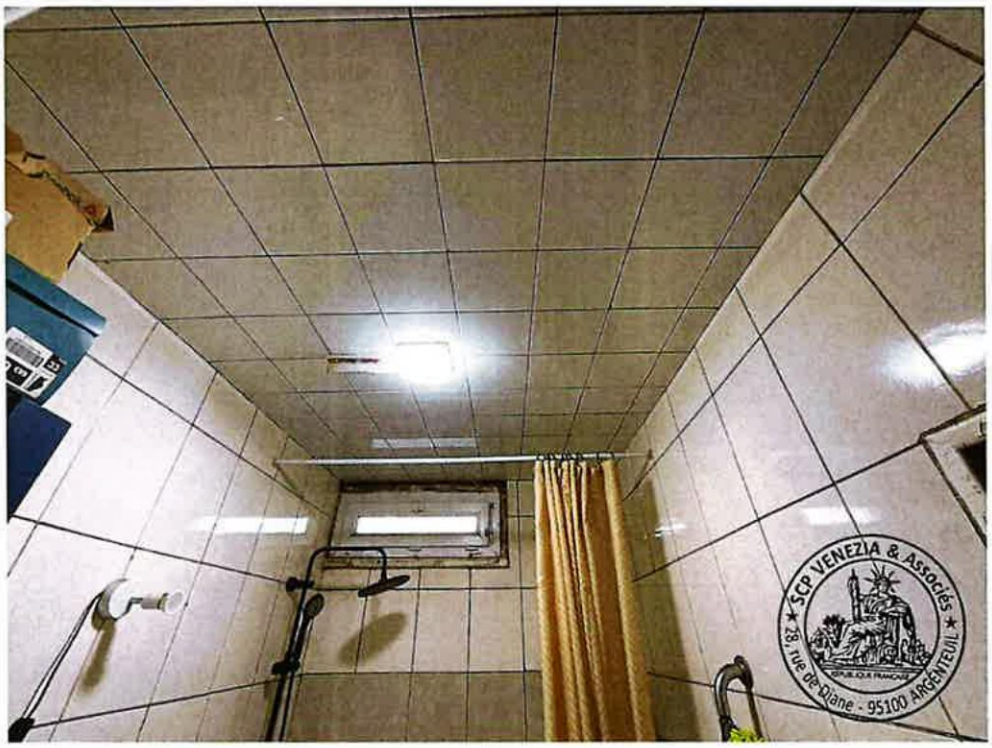
30.



31.



32.



33.

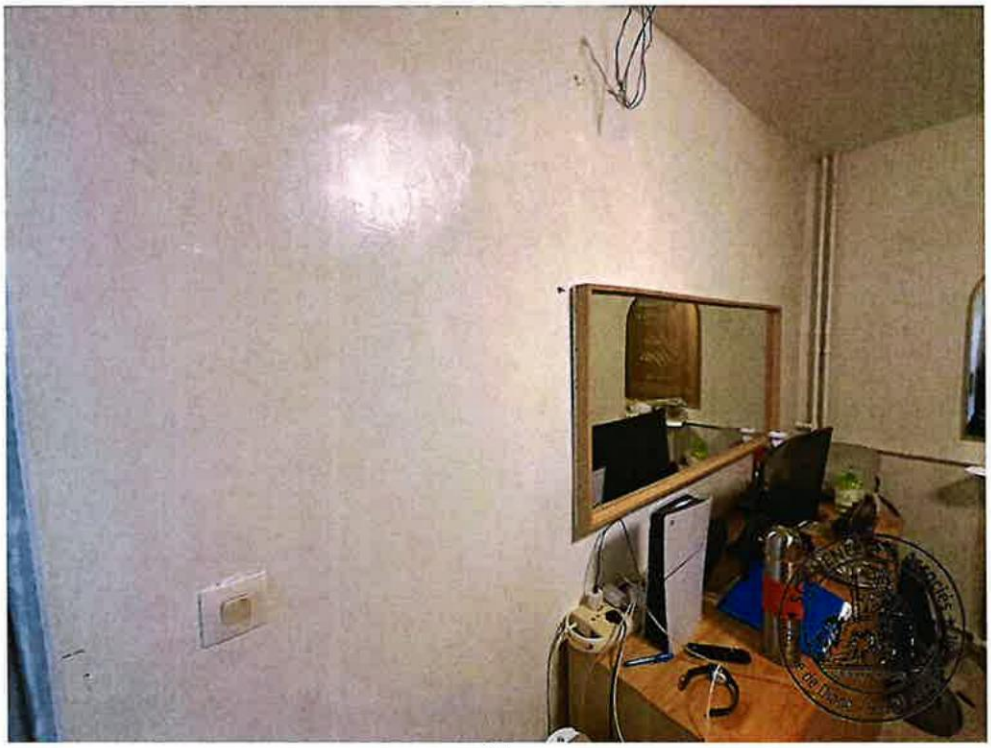
CHAMBRE FACE GAUCHE

Le sol recouvert de carrelage et la peinture des murs et du plafond est en état d'usage.

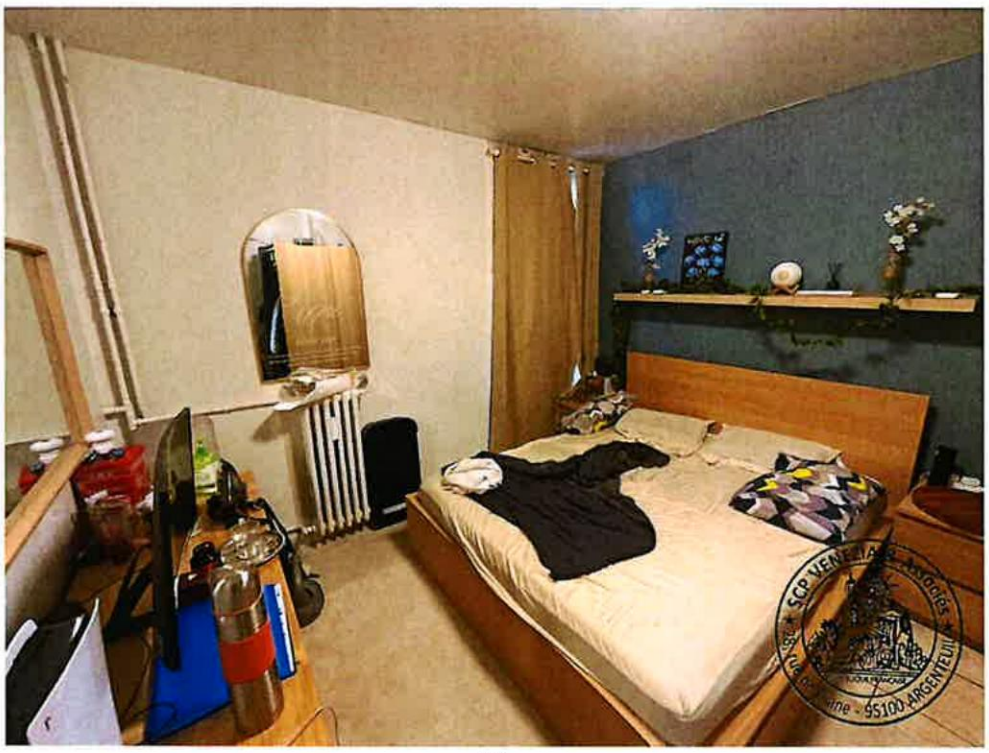
Je constate la présence d'un radiateur et d'une fenêtre structure en PVC ouvrant sur la façade arrière de l'immeuble.



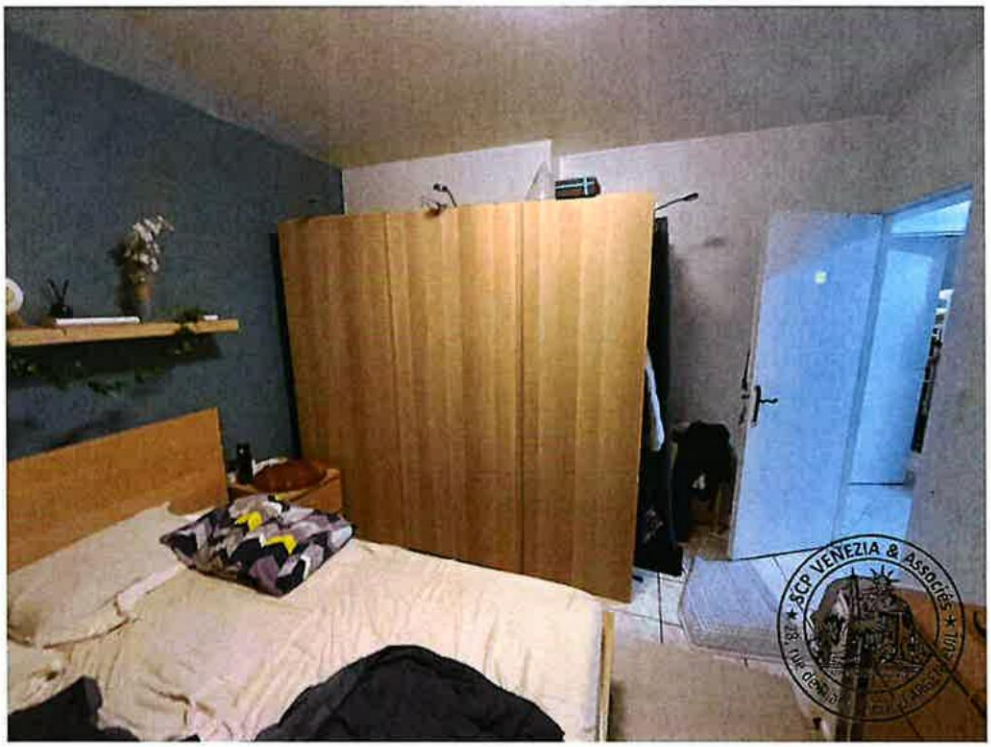
34.



35.



36.

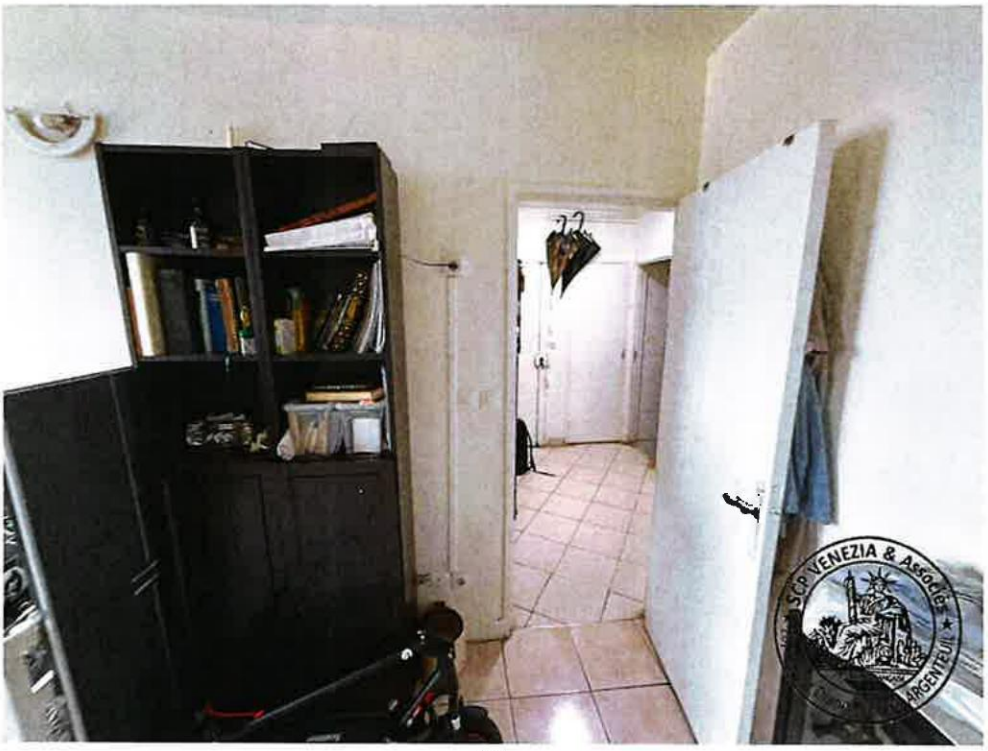


37.

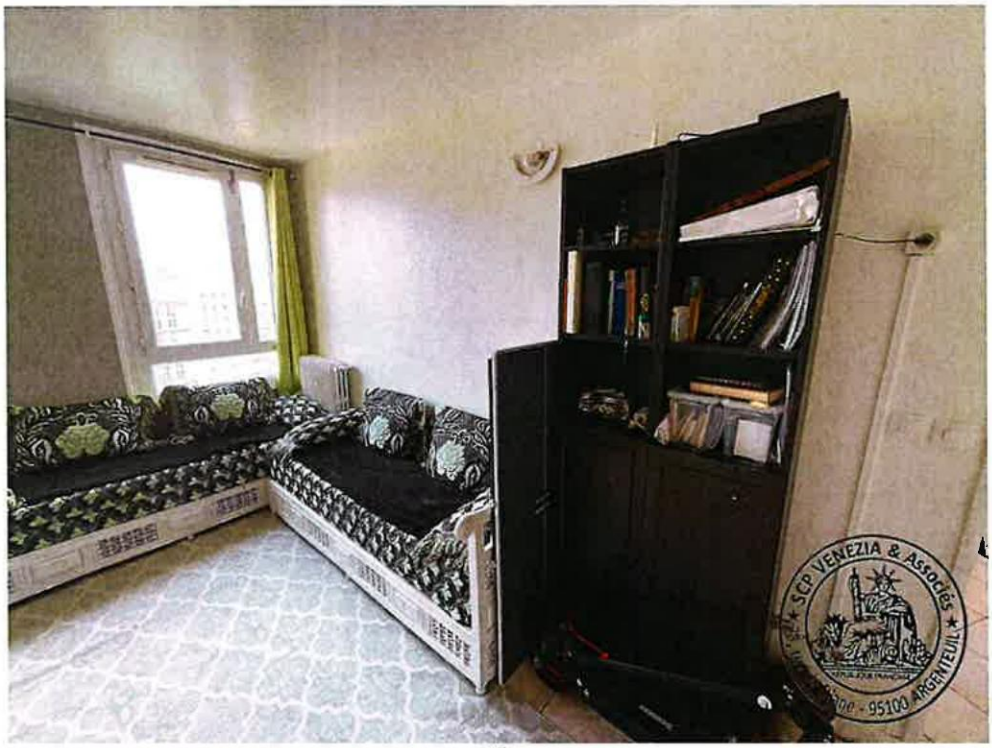
SEJOUR

Le carrelage recouvrant le sol et la peinture des murs et du plafond sont en état d'usage.

Je constate la présence d'un radiateur et de deux fenêtres structure en PVC ouvrant sur la façade avant de l'immeuble.



38.



39.



40.



41.



42.

CHAMBRE DE GAUCHE ADJACENTE AU SÉJOUR

Cette chambre est accessible depuis le séjour.

Le sol recouvert de carrelage et la peinture des murs et du plafond sont défraîchis.

Je constate la présence d'un radiateur et d'une fenêtre structure en PVC ouvrant sur la façade arrière de l'immeuble.



43.



44.



45.



46.

CHAMBRE DE DROITE ADJACENTE AU SÉJOUR

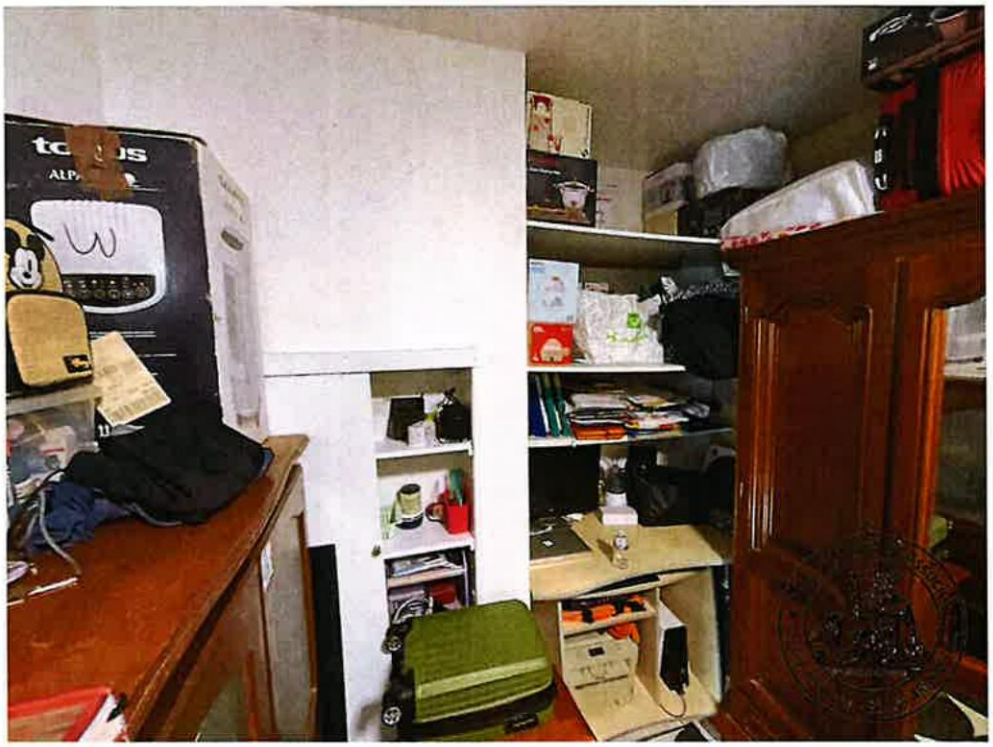
Cette chambre est accessible depuis le séjour.

Le sol recouvert de carrelage et la peinture des murs et du plafond sont défraîchis.

Je constate la présence d'un radiateur et d'une fenêtre structure en PVC ouvrant sur la façade avant de l'immeuble.



47.



48.



49.

PREMIERE CHAMBRE À DROITE

Le sol est recouvert de carrelage. La peinture blanche des murs et du plafond est en état d'usage.

La fenêtre comporte une structure en PVC.

Il existe un radiateur.



50.



51.



52.



53.

CAVE

Elle est située au sous-sol de l'immeuble, dans le couloir de gauche en descendant.

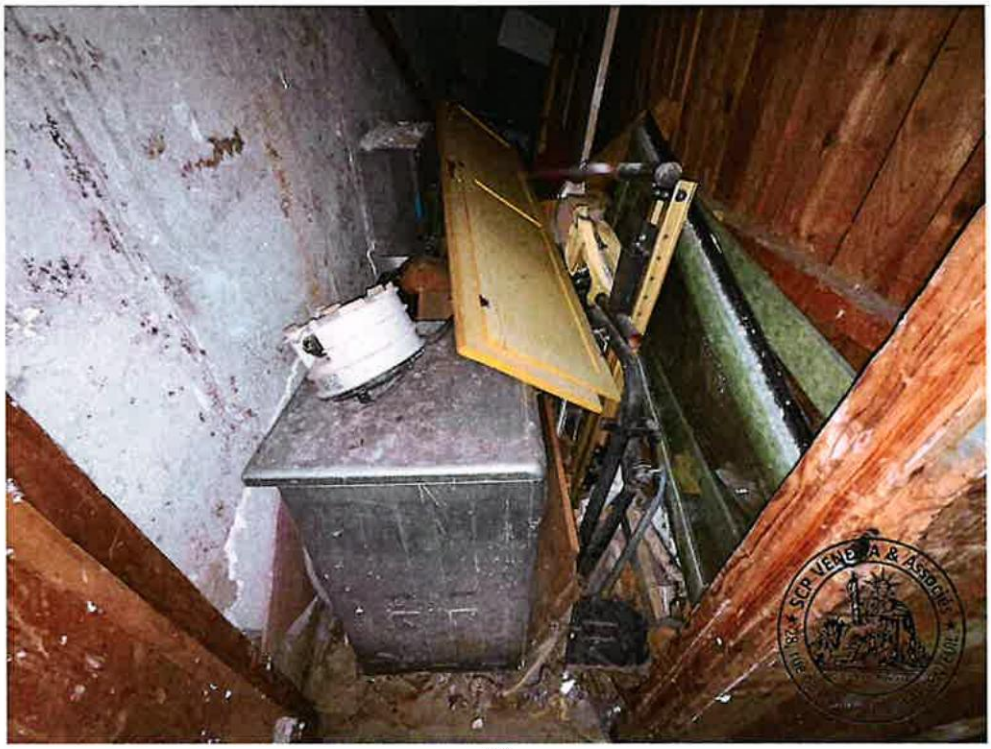
Cette cave comporte une porte ajourée en bois sur laquelle le numéro « 58 » est inscrit. Il n'existe pas de système de fermeture de ladite porte.



54.



55.



56.



57.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

Madame [redacted]
Locataire

Monsieur Rémy MOLIN
Technicien
OUEST DIAGNOSTICS

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de descriptif sur 42 pages pour servir et valoir ce que de droit.

SCP VENEZIA & Associés ★ 28, rue de Diane - 95100 ARGENTEUIL

Eric GUEIDIER
Commissaire de Justice