



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audanciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 – 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'an deux mille vingt-cinq**

**Et le dix-neuf septembre de 11H45 à 12H45**

### **À la requête de :**

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BRUYERES, situé 36 rue Raymond Patenôtre et 15, rue de Toulouse à RAMBOUILLET (Yvelines), représenté par son Syndic en exercice, la société CITYA RAMBOUILLET, société à responsabilité limitée au capital de 80.250 euros, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le numéro 304 048 697, dont le siège social est sis 23, rue du Général de Gaulle à RAMBOUILLET (Yvelines), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Pascal KOERFER, avocat au Barreau de VERSAILLES, membre de la SCP d'AVOCATS INTERBARREAUX BKP & ASSOCIES AVOCATS, 13, rue Colbert, place d'Armes à VERSAILLES (Yvelines),

Lequel m'a exposé :

Que

est propriétaire des murs d'un local commercial sis à RAMBOUILLET (Yvelines), 36, rue Raymond Patenôtre,

Qu'une procédure de saisie immobilière a été engagée en vertu d'un jugement rendu le 24 août 2023 par le Tribunal de Proximité de RAMBOUILLET,

Que dans ce contexte, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à par acte de mon ministère en date du 1<sup>er</sup> août 2025,



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Que ledit commandement n'a été suivi d'aucun effet,

Qu'en conséquence, il me priait de bien vouloir dresser un procès-verbal de description du bien objet de la procédure,

Déférant à cette réquisition :

*Je, **Xavier Bariani**, commissaire de justice associé, membre de la SELARL BRC et Associés, titulaire d'un office de commissaire de justice Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel à Versailles (78000), 5 bis, rue Sainte Sophie, soussigné,*

Me suis rendu ces jour, mois et an que dessus, à RAMBOUILLET (Yvelines), 36, rue Raymond Patenôtre, assisté de Monsieur le commandant de Police [redacted] et de deux fonctionnaires de Police, de [redacted] à CHAUDON (Eure et Loir), et de [redacted] tous deux diagnostiqueurs au sein du cabinet CTI EXPERTISE dont le siège est sis 5, avenue du Maréchal Foch à POISSY (Yvelines), où étant en présence de [redacted] employée, laquelle nous a donné accès aux locaux, j'ai constaté ce qui suit :

## **Constatations**

### **I – DISTRIBUTION**

Il s'agit d'un local commercial se composant comme suit :

Une salle de restaurant en entrée de local avec à la suite une zone bar et caisse. A la suite, un local réserve.

Au droit du bar un local sanitaires et à droite, une cuisine. De la cuisine, accès au sous-sol, lequel se présente comme suit :



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 – 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

## **SOUS-SOL**

Le sous-sol se compose d'un volume garage, à la suite duquel est visible un local réserve.

## **II – ETAT DES LIEUX**

### **SALLE DE RESTAURANT :**

Plafond : habillage par plaques décoratives en bon état général.

Sol : moquette rouge en bon état d'usage général.

Murs : habillage par panneaux décoratifs et velours rouge en bon état général.

La porte d'accès est menuisée et en bon état général.

Les vitrines sur rue sont en bon état.

### **ZONE BAR :**

Plafond : à l'identique à la salle de restaurant.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : peinture en état d'usage.

– Un panneau glace.

### **LOCAL RESERVE A LA SUITE :**

Plafond : plaques isophoniques.



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Sol : petit carrelage en bon état d'usage.

Murs : peinture en état d'usage sur les parties non masquées par des rayonnages.

- Une porte sur façade arrière, protégée par un barreaudage extérieur (la porte présente des menuiseries aluminium).

**ZONE SANITAIRES :**

**PARTIE CABINET DE TOILETTES :**

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : carreaux de faïence toute hauteur.

- Un lave-mains avec robinetterie mitigeuse eau chaude et froide.
- Un placard.
- Une cuvette de W.C. avec abattant double et réservoir intégré.
- Dans l'emprise de la zone W.C. les murs sont habillés toute hauteur de carrelage. En plafond, peinture en état d'usage.
- Un deuxième W.C. à l'identique de celui précédemment constaté.
- Les peintures des menuiseries des portes de la zone W.C. sont fortement défraîchies.

**ZONE CUISINE :**

Plafond : plaques de double plafond revêtues d'une peinture fortement jaunie.

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : carreaux de faïence en bon état d'usage, excepté de nombreux trous de fixations.

- Un bac de plonge aluminium.

Porte sur zone bar : les peintures sont usagées.



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audanciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 – 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

**SOUS-SOL :**

**ZONE PARTIE GARAGE :**

Plafond : isolant à l'état brut.

Sol : ciment brut.

Murs : parpaing revêtu d'une peinture blanche ou à l'état brut.

**DEGAGEMENT VERS LOCAL RESERVE :**

Plafond : à l'identique de celui constaté dans la zone garage.

Sol : ciment brut.

- Une ligne de fissuration au droit de la volée d'escalier.

Murs : peinture blanche en état d'usage.

**LOCAL RESERVE :**

Plafond : à l'identique de celui constaté dans la zone garage.

Sol : ciment à l'état brut.

Murs : parpaing revêtu d'une peinture défraîchie.

L'accès au sous-sol s'effectue par un escalier de meunier avec marches menuisées usagées.

- Contremarches inexistantes.
- Une main-courante grossièrement fixée.



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Note générale :

Le sous-sol apparait d'un seul tenant, sans box identifié.

**III – CONDITIONS D'OCCUPATION**

Je note qu'il s'agit d'un local à usage de restaurant (restaurant indien) exploité à l'enseigne « LE PUNJAB ».

Lors des présentes constatations, je note que trois employés sont présents dans les locaux.

**IV – SUPERFICIE**

En ma présence, [redacted] susnommés ont effectué un relevé de superficie, lequel sera annexé au présent procès-verbal de constat.

**V – DIAGNOSTICS**

En ma présence, [redacted] ont effectué les diagnostics suivants :

- Diagnostic amiante,
- Diagnostic performance énergétique,
- Etat des risques naturels et pollution.



**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés  
SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel  
5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 – 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Téléccpie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

**VI – PHOTOGRAPHIES**

J'ai effectué deux prises de vues de l'ensemble immobilier abritant le local commercial objet des présentes constatations, lesquelles seront authentifiées et annexées au présent procès-verbal de constat.

**Telles sont mes constatations**

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



**Xavier Bariani**  
*Commissaire de justice associé*