

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Marc CHOURAQUI
Guy NACACHE
Laurent FOURRIER
Makloul Marc SADOUN
Commissaires de Justice Associés
41 A liée de la Toison d'Or
94000 CRETEIL

EXPEDITION CONFORME A L'ORIGINAL

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE SEPT JANVIER A 13H30

A LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires de la Résidence « Le Bois Matar » sise 67 à 83 avenue du Président JF Kennedy - 94190 Villeneuve-Saint-Georges, agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffiié, es-qualité d'administrateur Judiciaire de la copropriété demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris,

Désignée à cette fonction par ordonnance sur requête du Président du tribunal de grande instance de Créteil en date 16 avril 2015 au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965, prorogée à cette fonction suivant les ordonnances rendues par le Président du tribunal de grande instance de Créteil en date du 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 puis du Président du tribunal judiciaire de Créteil en date des 12 mai 2021, 5 avril 2022, 13 avril 2023, 20 mars 2024 et 9 avril 2025.

Ayant pour avocat postulant:

La Selarl Makosso Orhon
Comparant Maître Harry Orhon
Avocat au barreau du Val de Marne
45 boulevard de Strasbourg
94130 Nogent sur Marne
Tél: 01.49.77.10.04

Et pour avocat plaident:

JCD Avocats

Société d'avocats

Comparant par **Maître Grégoire AZZARO**

Avocat au Barreau de Paris

81 rue Monceau — 75008 Paris

Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 -Fax : +33 (0)1 56 29 29 39

Agissant en vertu :

de la copie exécutoire d'un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond le 25 juillet 2023 par le tribunal judiciaire de Créteil (RG 23/00712), signifié le 22 août 2023, et définitif comme en atteste le certificat de non-appel établi par la cour d'appel de Paris le 20 octobre 2023.

A l'encontre de :

AVOVENTES

Pour un appartement dont il est copropriétaire sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges (Val de Marne) 77 avenue du Président JF Kennedy, dans un ensemble immobilier cadastré section AL n° 252 pour une contenance de 1 hectares 08 ares 71 centiares, à savoir :

- Lot n° 52 : Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée à droite de l'escalier, UN APPARTEMENT composé d'une entrée, deux pièces principales, cuisine, loggia, salle d'eau, water-closet, armoire sèche-linge.
- Lot n° 168 : Dans le bâtiment F, au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 52

Déférant à cette réquisition,

Je Makloul Marc SADOUD, membre de la Société Civile Professionnelle Marc CHOURAQUI Guy NACACHE, Laurent FOURRIER et Makloul Marc SADOUD, Commissaire de Justice Associés, près le Tribunal Judiciaire de Créteil, y demeurant 41 Allée de la Toison d'Or, soussigné,

Me suis rendu ce jour au 77 avenue du Président JF KENNEDY 94190 Villeneuve saint Georges, où là étant, en présence de :

AVOVENTES

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à mes constatations, je précise que AVOVENTES a été convoqué par LRAR de mon ministère mais ce dernier est absent.

AVOVENTES est locataire depuis le 01/03/2021 en vertu d'un bail meublé sous seing privé et me déclare verser comme loyer 890€/mois au propriétaire dont une partie est versée par les APL.

Couloir

Je relève que le plafond est peint en finition mate, avec une teinte non homogène sur l'ensemble. Des traces et taches diffuses sont visibles, avec des salissures perceptibles notamment en périphérie. Les liaisons hautes apparaissent irrégulières par endroits. Un point lumineux est présent.

Je constate que les murs sont peints en finition mate, avec une surface globalement plane et des lignes fines localisées. Une fissure fine verticale est visible au droit d'un encadrement. Des éclats localisés du revêtement sont relevés, avec de petites zones de matière manquante. L'aspect observé reste hétérogène sur certaines parties.

Je note un sol en revêtement à lames à aspect bois, avec un alignement visuel globalement régulier. Les liaisons perçues apparaissent continues, sans ressaut apparent au droit des lames. Aucune anomalie spécifique n'est relevée sur les zones visibles.

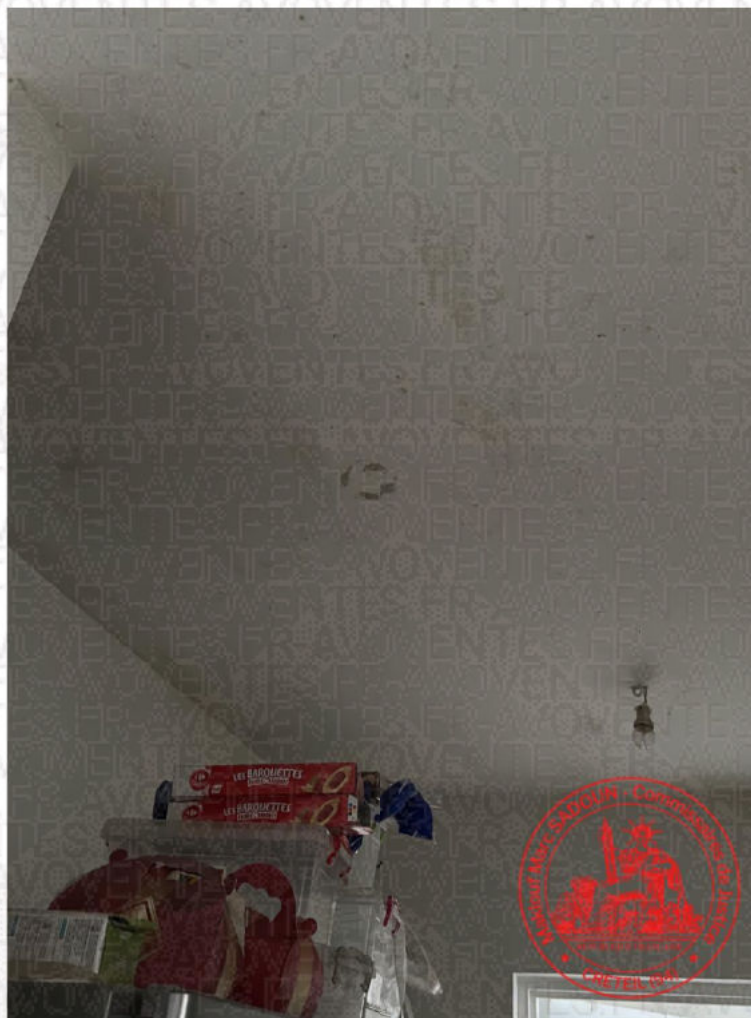
Je remarque que les portes intérieures présentent des vantaux et encadrements apparents, avec des jeux visuels réguliers. Des traces d'usage sont visibles sur certaines faces. Des salissures localisées sont relevées sur des surfaces de porte, sous forme de traces foncées.

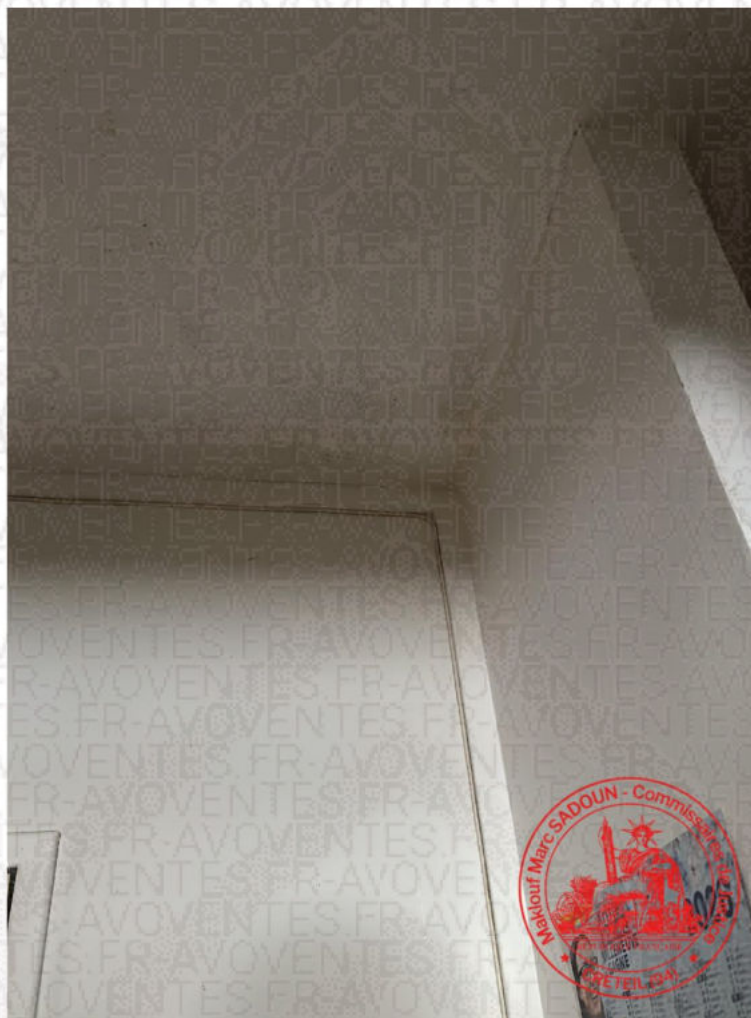
Il est observé que l'interrupteur mural est visible, avec appareillage apparent. La plaque de finition est affleurante au support. La surface visible de l'interrupteur ne présente pas d'altération manifeste.











Chambre

Je remarque un revêtement de sol à lames avec une trame orientée horizontalement et des variations d'aspect locales. L'alignement est globalement régulier sur les zones courantes. Je relève un désaffleurement au droit d'un seuil, avec jour et rupture d'alignement.

Je relève que les murs présentent de nombreuses dégradations, avec taches sombres diffuses et traces localisées. Des assombrissements sont visibles à proximité d'un angle ainsi qu'autour de l'encadrement de la fenêtre. J'observe des arrachements avec écaillages localisés sur certaines zones. Des traces diffuses affectent également des liaisons verticales et hautes. L'aspect général des surfaces murales est hétérogène avec retouches et teintes non uniformes.

Je constate un état très dégradé du plafond caractérisé par des décollements avec zones écaillées et manques. Je note un marquage linéaire en rive au droit d'une jonction et une zone sombre en angle en liaison haute. J'observe également une fissure irrégulière formant une ligne fine sur la surface. La teinte est irrégulière avec reprises visibles et les liaisons hautes ne sont pas uniformes.

J'observe un état altéré de la fenêtre, avec un noircissement marqué en partie basse du cadre. Des traces sombres sont visibles en pied d'encadrement et une altération localisée apparaît au droit d'une jonction basse. Je relève des irrégularités de surface sur le cadre ainsi que des joints non homogènes, plus marqués en partie basse. La fenêtre présente par ailleurs des jeux et des parecloses non homogènes en partie basse.

Il est observé que la porte présente des jeux apparents réguliers et une surface sans déformation marquée. La face de la porte montre des rayures et des frottements visibles. Les observations portent sur la surface de la porte, la zone décrite affectant la face du panneau.















Salle de bains

J'observe un revêtement de sol en carrelage, avec des dalles à teinte sombre et un aspect globalement uniforme. Les joints apparaissent alignés de manière lisible sur les zones visibles. La surface présente par endroits un aspect localement humide ou lustré.

Je constate un état très dégradé des murs, caractérisé par des noircissements et des zones d'écaillage au droit de l'encadrement. Je relève également des salissures et des cloques localisées en pied des murs autour des conduites, ainsi que des décollements ponctuels avec taches au-dessus d'un encadrement. Des traces marquées sont visibles autour de zones de contact proches d'un encadrement, avec des hétérogénéités de surface et de teinte signalées aux abords d'angles. Les dégradations se concentrent ainsi au pourtour des encadrements, à proximité des angles et au droit des passages de conduites.

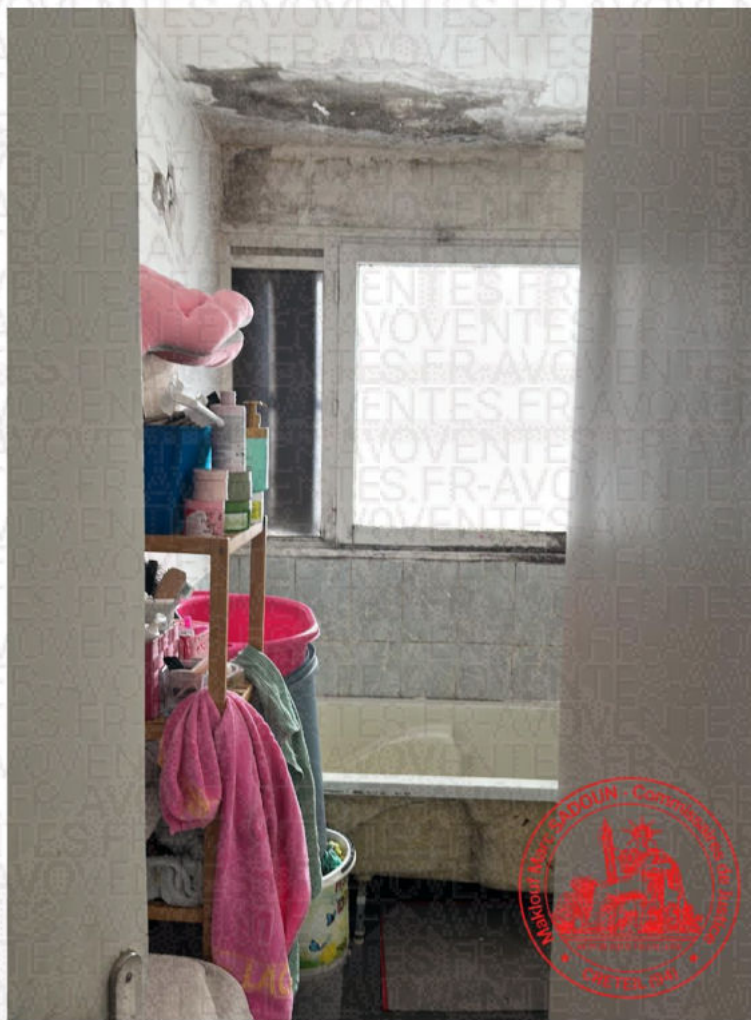
Je relève des dégradations marquées du plafond, caractérisées par une tache sombre étendue et des zones de décollement du revêtement. Des phénomènes d'écaillage et de pelage apparaissent localement, avec une récurrence signalée au voisinage d'un angle. La surface présente une hétérogénéité d'aspect sur une large portion. Les altérations se manifestent principalement vers une zone d'angle en partie haute.

Je remarque une fenêtre avec vitrage à l'aspect dépoli, cadre et pareclozes visibles, et joints périphériques apparents. Les jeux visuels perçus sont globalement réguliers. Des traces sont notées sur certains segments de joints périphériques. Un noircissement périphérique continu est visible sur l'encadrement, notamment au pourtour et sur la partie basse.

Il est observé que la porte présente une surface peinte, avec poignée en place et jeux visuels réguliers perçus. Le panneau de porte et l'hubriserie de porte sont lisibles sans discontinuité notable sur les zones visibles.

Je note, pour les sanitaires, des surfaces visibles mates avec traces d'usage, et des joints apparents autour des appareils. L'habillage de la baignoire est dégradé, avec un parement frontal manquant ou très usé laissant apparaître une surface fibreuse. Le rebord et la portion supérieure de la baignoire observés ne présentent pas d'éclat marqué sur les zones visibles. Le meuble vasque est visible avec la robinetterie en place. Le WC et son réservoir sont visibles, sans impact marqué relevé sur les parties apparentes.















Cuisine

Je relève que les murs présentent de nombreuses dégradations et salissures, avec variations de teinte et continuités localement altérées. Je note la présence de moisissures visibles sous forme de plages sombres et de ponctuations sur la paroi, y compris au droit d'un angle et d'un encadrement. Je relève des décollements d'enduit avec zones écaillées et pellicules décollées en jonction, ainsi qu'un éclat d'enduit laissant apparaître la sous-couche. Je note également une fissuration fine et discontinue, ainsi que des percements ponctuels sous forme de petits points. Je constate que les murs sont peints en peinture mate, avec des zones sombres relevées en partie haute.

Je remarque un plafond peint en peinture mate, à surface globalement plane, avec nuances et traces diffuses en rive. Je note la présence d'une douille apparente sans luminaire, l'ampoule et son support étant visibles sans habillage. J'observe des variations de teinte ponctuelles. Je relève que les liaisons hautes avec les murs apparaissent visuellement continues.

Je constate un sol en carrelage, à surface mate, avec un alignement de joints globalement régulier. Je relève des traces et salissures éparses, caractérisées par des marques locales et des dépôts. Je note que les jonctions au pied des murs et la trame des joints sont visibles.

J'observe la fenêtre avec cadre et pareclozes visibles, les joints étant apparents. Je relève des salissures sur l'encadrement, avec dépôts et noircissements sur le pourtour. Je note que ces marques sont localisées au niveau de l'encadrement. Je note qu'il s'agit

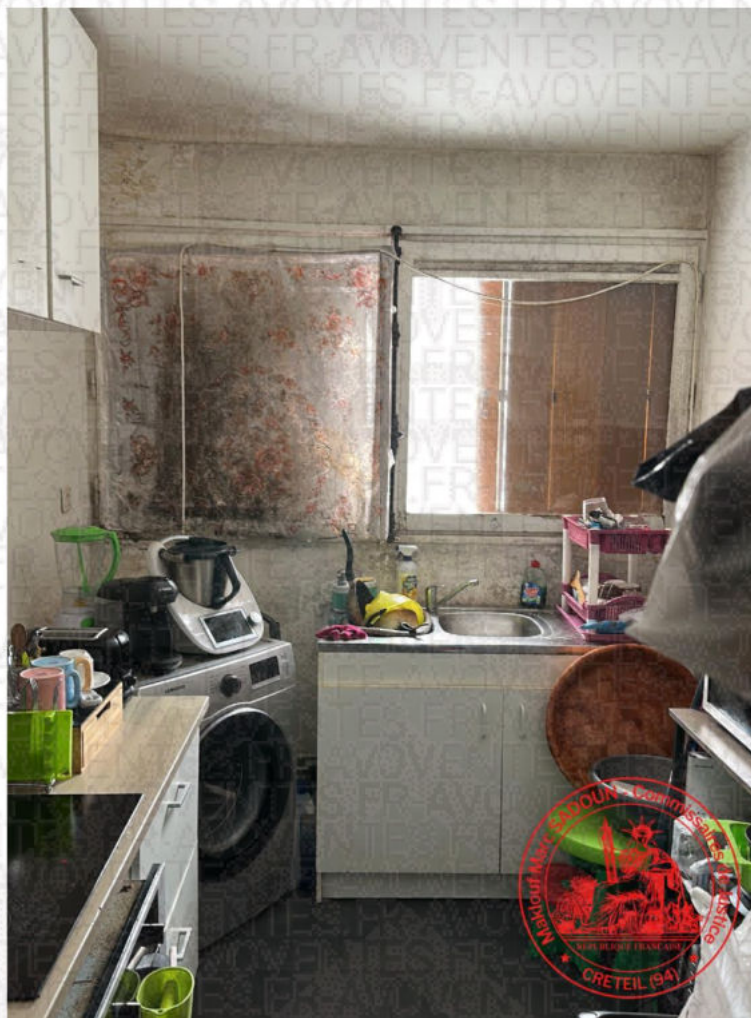
d'une fenêtre.

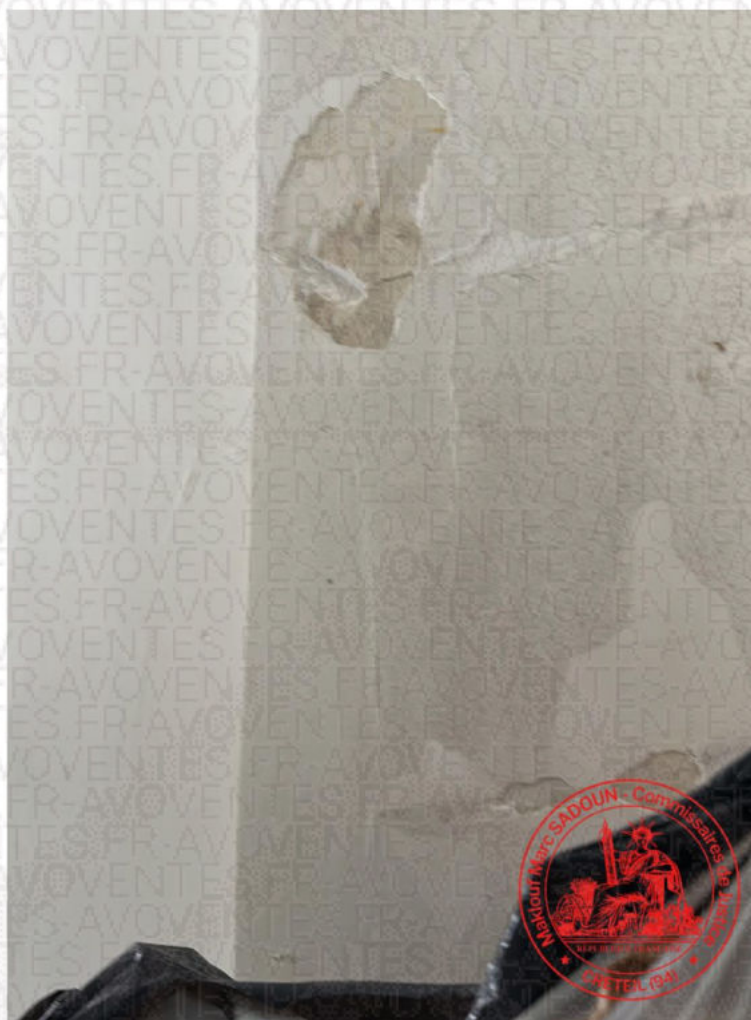
Il est observé que la porte présente un panneau et une huisserie visibles, avec chants apparents. Je note des jeux visuels réguliers sur le pourtour. Je relève que l'encadrement de porte et les liaisons avec l'huisserie apparaissent homogènes visuellement.

Je note la présence d'une prise murale avec partie apparente visible, incluant la plaque de finition et la façade de la prise. Je relève un câblage souple présent en façade, avec fiches insérées. J'observe que la partie apparente de la prise est clairement visible sur la paroi.

Je relève un ensemble de cuisine avec évier, plan de travail et crédence visibles, accompagné de façades basses. Je note que les surfaces d'utilisation se présentent de manière continue, avec des liaisons et jonctions apparentes. J'observe les chants et arêtes visibles des éléments sur la zone décrite.



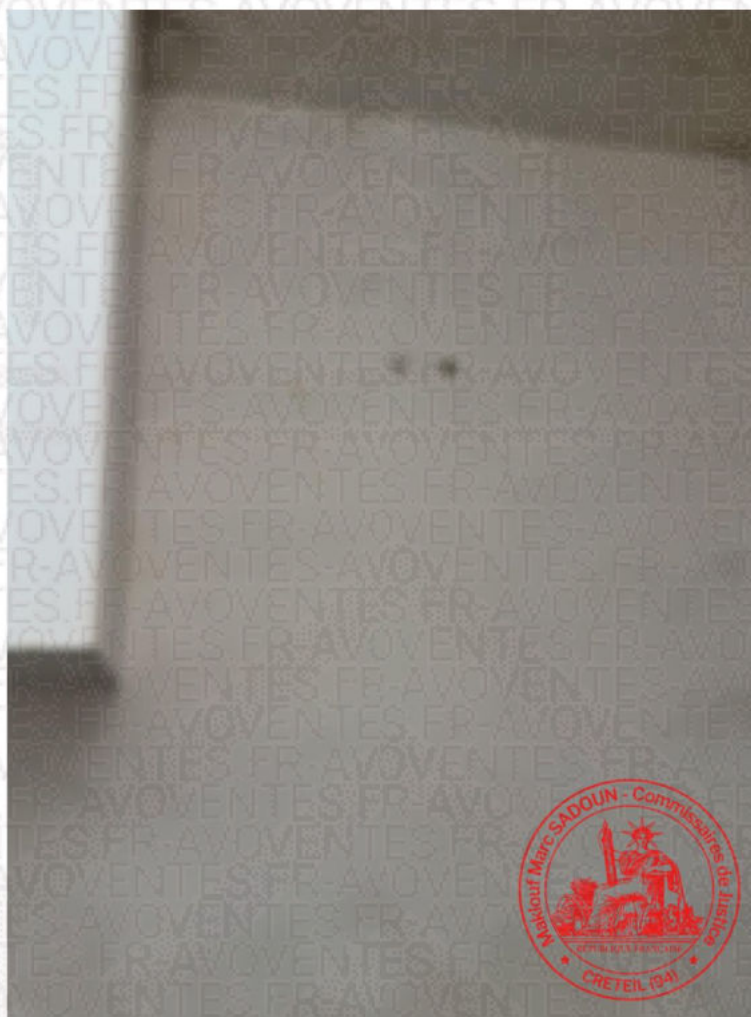














Séjour

J'observe un sol en lames d'aspect homogène sur l'ensemble visible. Les lames apparaissent alignées sans déformations notables. Je note l'absence de soulèvement visible.

Je constate que les murs présentent de nombreuses traces sombres et noircissements, marqués en partie haute et au droit des encadrements. Des moisissures continues sont visibles sous la rive supérieure et en angle. Des variations de teinte et des irrégularités de surface apparaissent autour des ouvertures et en sous-bassement, avec une zone noircie continue sous appui. Les liaisons hautes sont largement marquées au contact des menuiseries. L'ensemble des murs est affecté par ces altérations sur plusieurs zones.

Je relève un état très dégradé du plafond, caractérisé par des auréoles étendues en périphérie et des décollements avec écaillage localisé en rive. Des bandes sombres sont visibles en jonction haute, associées à des zones tachées. Des noircissements dispersés apparaissent par endroits. La surface est irrégulière et la teinte hétérogène sur plusieurs portions.

Je remarque des salissures marquées sur la fenêtre, avec noircissements continus au pourtour des vitrages. Le cadre de fenêtre présente des dépôts sombres visibles sur les montants et au niveau de l'appui. Des traces épaisses et continues sont relevées tout autour des encadrements. Les zones au droit des pare-closets de fenêtre apparaissent également encrassées. L'ensemble visible de la fenêtre est affecté par ces encrassements.









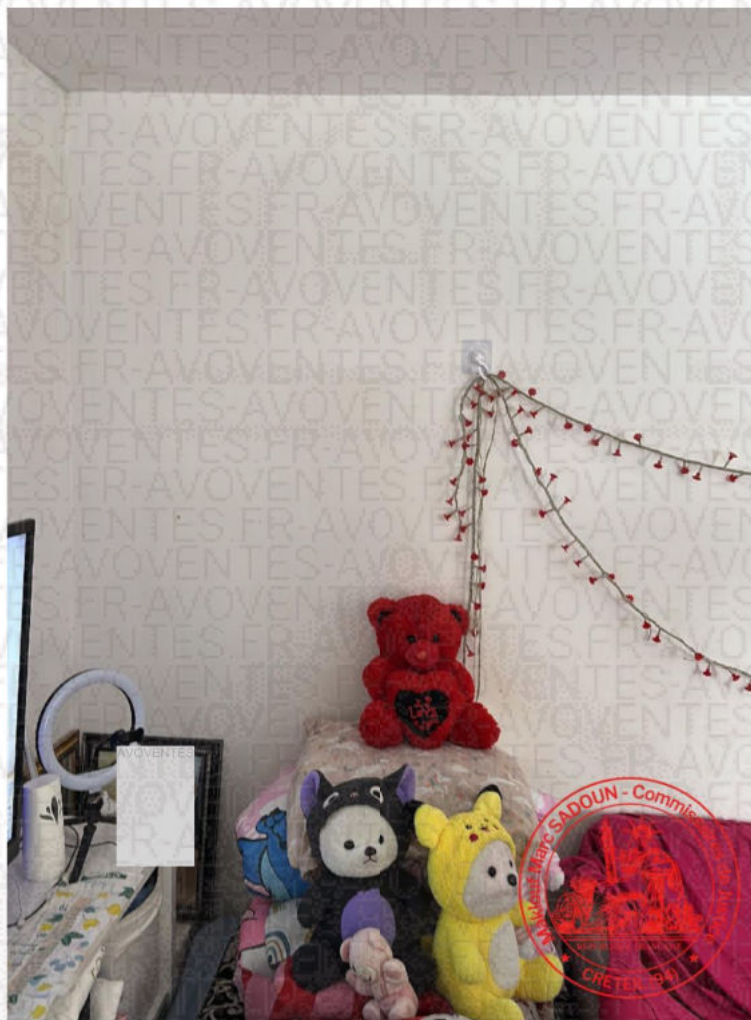












Photographie de la cave numéro 21







Telles sont les constatations faites ce jour au 77 avenue du Président JF Kennedy, 94190 Villeneuve saint Georges, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Makloul Marc SADOUN

