



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

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille vingt-six
Et le vingt-sept février,**

À la requête de :

AVOVENTES

Ayant pour avocat Maître François PERRAULT, membre de la SELARL MAYET et PERRAULT, Avocats à la Cour de VERSAILLES, dont le cabinet est sis dite ville, 16, rue André Chénier,

Agissant en vertu d'une ordonnance présidentielle en date du 26 janvier 2026 dont copie sera jointe au présent procès-verbal de constat,

*J'ai, **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,*

REPLI MA MISSION 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

Me suis rendu ces jour, mois et an que dessus à HOUILLES (Yvelines), 82,
rue Parmentier, assisté de
Diagnosticurs du cabinet CTI EXPERTISE dont le siège est sis à POISSY
(Yvelines), 5, avenue du Maréchal Foch, et en présence de la requérante, j'ai constaté
ce qui suit :

Constatations

I – DISTRIBUTION

INTERIEUR DE LA CONSTRUCTION :

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE :

Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée laquelle dessert à droite un séjour/salle
à manger double exposition, à gauche une cuisine avec retour côté séjour/salle à
manger.

Également à gauche de l'entrée, un dégagement permettant d'accéder à un bureau sur
façade avant et à une salle de douche.

Une porte accès sous-sol prenant sur le dégagement.

NIVEAU PREMIER ETAGE :

L'accès au premier étage s'effectue par un escalier avec marches menuisées.



**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

Le premier étage se compose d'un palier central permettant d'accéder en partie gauche à une chambre à coucher, en face à gauche à une salle de bains et à droite, à deux chambres à coucher et un W.C en retour.

NIVEAU DEUXIEME ETAGE :

L'accès au deuxième étage s'effectue par un escalier avec marches et contremarches menuisées.

Le deuxième étage est un niveau situé sous les rampants de toiture.

Il est composé d'un petit palier, lequel permet d'accéder à un volume à droite et à un volume à gauche.

NIVEAU SOUS-SOL :

Le sous-sol se compose de deux volumes principaux avec partie garage pour véhicules.

II – ETAT DES LIEUX

NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE :

HALL D'ENTREE :

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état général.

Murs : papier peint ou peinture en bon état d'usage général.

– Un placard à une porte coulissante.



**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

SEJOUR / SALLE A MANGER :

PARTIE SALLE A MANGER :

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état général.

Murs : peinture en bon état d'usage général.

En partie supérieure de la porte-fenêtre côté façade avant, présence d'un percement dans la maçonnerie au droit des fixations pour tringles à rideaux.

Côté entrée, une porte menuisée avec ferrure laiton.

- La salle à manger est éclairée, côté façade avant, par une porte-fenêtre à deux vantaux et une fenêtre à un vantail, menuiseries PVC blanc en bon état, donnant sur un balcon.

PARTIE SEJOUR :

Plafond : peinture en bon état général.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état général.

Murs : papier peint ou peinture en bon état d'usage général.

- Côté façade arrière, présence de deux pans coupés équipés de baie fixe.
- Entre les pans coupés, une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC blanc en bon état général ; cette porte-fenêtre permet d'accéder à une terrasse côté jardin.

Il existe entre la partie séjour et la partie salle à manger une cheminée à insert, déclarée en état de fonctionnement.



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 - /8001 Versailles CEDEX

Téléphone : 01 39 50 02 77

Télécopie : 01 39 49 47 16

hdj@bariani-richard.com

CUISINE :

Plafond : peinture en bon état général.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état d'usage général.

Murs : peinture en état d'usage.

- Présence dans la cuisine, lors des présentes constatations, d'un ensemble d'éléments hauts et bas avec plaque électrique intégrée.
- La cuisine est éclairée, côté pignon Nord, par un ensemble de pavés de verre en bon état d'usage général.
- Côté Est, une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC en bon état.

DEGAGEMENT VERS BUREAU ET SALLE DE DOUCHE :

Plafond : peinture blanche en état d'usage.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état général.

Murs : peinture ou papier peint en état d'usage.

BUREAU :

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : grand carrelage à cabochon en bon état général.

Murs : peinture colorée en bon état d'usage.

Pièce éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC en bon état général.

SALLE DE DOUCHE :

Plafond : peinture en état d'usage, diverses petites traces marron.



**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 : carrelage en état d'usage.

Murs : petit carrelage mosaïque en bon état général ; en partie haute, peinture en état d'usage.

- Un lavabo avec robinetterie mitigeuse eau chaude et froide.
- Une cuvette de W.C. avec abattant double et réservoir dossier.
- Un receveur de douche avec robinetterie mélangeuse eau chaude et froide.

Les peintures des menuiseries apparaissent défraîchies.

NIVEAU PREMIER ETAGE :

L'escalier conduisant au premier étage présente des menuiseries en état d'usage avec garde-corps revêtu d'une peinture en état d'usage général.

Les murs sont revêtus d'une peinture cirée défraîchie et présentant diverses marques ou traces en partie basse et en état d'usage en partie haute. Dans l'emprise de la volée d'escalier, un châssis ouvrant sous réserve de fonctionnement.

PREMIERE CHAMBRE A COUCHER A GAUCHE ESCALIER :

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : parquet en bon état d'usage.

Murs : peinture bicolore en état d'usage excepté quelques traces en partie basse.

- Une porte-fenêtre menuiseries PVC en bon état.
- Volet roulant extérieur sous réserve de fonctionnement.

SALLE DE BAINS :

Plafond : peinture usagée et effritée, notamment en partie supérieure de la douche et de la baignoire.



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 : parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont habillés pour partie d'un carrelage avec frise décorative en bon état d'usage général.

En partie haute, carreaux plâtre à l'état brut côté chambre à coucher.

En partie supérieure des zones carrelées, la peinture apparaît marquée avec diverses traces marron.

Les peintures des menuiseries apparaissent défraîchies.

- Deux lavabos dont un démuné de robinetterie.
- Un châssis ouvrant dont les tableaux présentent une peinture usagée et effritée.
- Une grande baignoire déclarée en état de fonctionnement.
- Un radiateur chauffe-serviettes ACOVA, lequel est déclaré hors de fonctionnement par la requérante.

PREMIERE CHAMBRE A COUCHER A DROITE :

Plafond : peinture en état d'usage.

- Une microfissuration d'aspect structurelle en partie centrale.

Sol : parquet en bon état d'usage général sur les parties visibles.

Murs : peinture en état d'usage sur les parties non masquées par le garnissement mobilier.

- Pièce éclairée par une fenêtre, menuiseries PVC.
- Store extérieur.

DEUXIEME CHAMBRE A COUCHER A DROITE :

Plafond : peinture en état d'usage.



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

Commissaires de justice associés

SELARI 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

... Une microfissuration d'aspect structurelle en partie centrale.

Sol : parquet en bon état d'usage sur les parties visibles.

Murs : peinture en état d'usage ou défraîchie notamment sur le mur côté W.C..

- Pièce éclairée par une fenêtre de toit, sous réserve d'un bon fonctionnement.
- Présence dans cette pièce d'un ensemble de placards à trois portes coulissantes et un ouvrant menuisé.

W.C. :

Plafond et murs : peinture en bon état général.

Sol : parquet en bon état.

- Cuvette de W.C. avec abattant et réservoir intégré.
- Pièce éclairée par une fenêtre de toit.

Note générale :

L'ensemble des portes des pièces donnant sur le palier du premier étage sont revêtues d'une peinture aspect cérusé et de couleur diverse.

NIVEAU DEUXIEME ETAGE :

L'escalier conduisant au deuxième étage apparaît en bon état général.

Les murs de la volée d'escalier sont revêtus d'une peinture défraîchie et grisaille.

- Une fenêtre de toit.
- Garde-corps menuisé en état d'usage.



**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

VOLUME DROIT :

Plafond sous rampant de toiture présentant une peinture défraîchie.

Sol : parquet en bon état d'usage apparent excepté diverses taches noires.

Murs : peinture défraîchie.

- Un radiateur sous réserve de fonctionnement.
- Pièce éclairée par une fenêtre de toit.

VOLUME GAUCHE :

Plafond sous rampant de toiture : peinture apparaissant en état d'usage mais partiellement masquée.

Sol : parquet en bon état d'usage sur les parties visibles.

Murs : peinture défraîchie.

- Une fenêtre de toit.
- Un radiateur sous réserve de fonctionnement.

Les portes des deux volumes sus-décrits présentent des peintures défraîchies.

NIVEAU SOUS-SOL :

Le sous-sol se compose de deux volumes principaux avec partie garage pour véhicules.

PREMIER VOLUME AVEC PARTIE GARAGE :

Plafond : hourdis à l'état brut.



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

Commissaires de justice associés

SELARI 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 41 16

hdj@bariani-richard.com

Sol : ciment à l'état brut.

Murs : parpaing jointoyé et voile béton à l'état brut ; en partie basse du voile béton gauche, je note la présence de traces d'humidité sur environ 1 mètre de hauteur.

A cet égard, la requérante précise que le sous-sol de la construction fait l'objet fréquemment d'infiltrations d'eau sans que l'origine desdites infiltrations n'ait pu être déterminée à ce jour.

L'accès au premier volume du sous-sol s'effectue par un escalier maçonné à l'état brut avec marches à l'état brut et démunies de contremarches.

Ledit escalier dispose d'un garde-corps métallique en bon état.

- Côté partie garage, un tableau électrique avec fusible.

Porte garage en bon état général avec commande électrique en état de fonctionnement lors des présentes constatations.

- Un important ballon d'eau chaude de marque THERMOR, d'un bon aspect extérieur.

DEUXIEME VOLUME :

Plafond : hourdis revêtus d'une peinture blanche en bon état général.

Sol : ciment brut. Je note la présence en partie centrale du deuxième volume d'une microfissuration, aspect microfissuration structurelle visible sur environ 5 mètres de longueur.

Murs : parpaing revêtu d'une peinture blanche en bon état général.

Présence dans ce deuxième volume d'un bac de lavage en aluminium avec robinetterie en état de fonctionnement.



**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

EXTERIEUR :

Côté façade avant, présence côté Nord d'une partie jardin avec palmier et olivier.

Côté Sud, bande de terrain végétalisée.

En partie centrale de la façade, rampe d'accès au garage.

Il s'agit d'une rampe maçonnée avec mur périphérique en état d'usage, excepté quelques lignes de fissures.

De part et d'autre de la rampe de garage, les structures maçonnées présentent en partie haute des garde-corps métalliques, apparaissant en état d'usage.

Côté rue, présence à l'extrémité d'une voie d'accès, aspect voie d'accès privée d'un portail à deux vantaux en bon état apparent.

Au pied du mur pignon côté Sud, présence d'un cheminement en terre avec abri bois.

- Un point d'arrivée d'eau extérieur.

JARDIN EN FACADE ARRIERE SOIT COTE EST :

Il s'agit d'un jardin arboré.

En pied de façade arrière, présence d'une terrasse avec rehaussement maçonné.

Les carrelages de couverture présentent divers manques en rives de terrasse.

Les murs périphériques matérialisant la limite de propriété avec les fonds voisins sont constitués de panneaux maçonnés à l'état brut.

FACADES EXTERIEURES DE LA CONSTRUCTION :

Celles-ci présentent un ravalement de couleur crème apparaissant en état d'usage, excepté quelques zones grisâillées.



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

*Commissaires de justice associés
SELARI 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

Les volets extérieurs menuisés ne présentent aucun désordre apparent.

La toiture de la construction est constituée de tuiles plates, lesquelles apparaissent moussues en de nombreux endroits.

Au droit de la rampe de garage, présence d'un petit escalier extérieur totalisant quatre marches en ciment gravillonné et permettant d'accéder au jardin situé en pied de façade avant.

Existence dans la symétrie d'un deuxième escalier extérieur totalisant trois marches et permettant d'accéder au passage végétalisé situé au pied du mur pignon, côté Sud.

A toutes fins, AVOVENTES me remet un rapport de recherche de fuite établi le 9 juin 2021 par un expert mandaté par sa compagnie d'assurance.

Ledit rapport sera annexé à toutes fins utiles au présent procès-verbal de description.

III – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est occupé par AVOVENTES avec quatre enfants majeurs.

IV – SUPERFICIE

En ma présence, AVOVENTES a effectué un relevé de superficie, lequel sera annexé au présent procès-verbal de constat.

V – DIAGNOSTICS

En ma présence, AVOVENTES a effectué les diagnostics suivants :

- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Diagnostic électricité,
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques et pollutions.



**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 – 8.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX

Téléphone : 01 39 50 02 77

Télécopie : 01 39 49 47 16

hdj@bariani-richard.com

VI – PHOTOGRAPHIES

De toute ce que dessus, j'ai effectué un jeu de photographies de l'ensemble des extérieurs du bien objet des présentes constatations, lesquelles seront authentifiées et annexées au présent procès-verbal de description.

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