

PREMIERE EXPEDITION



51 Avenue de Saint Cloud
78000 VERSAILLES

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Article R322-1 et Suivant Code de Procédure Civile d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DOUZE MAI
A partir de 15 heures 30

Je, Raphaële GAS, Commissaire de Justice à la Résidence de VERSAILLES sis 51, avenue de Saint-Cloud, soussignée,



PREMIERE EXPEDITION

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Lucie TEZKRATT, Notaire à Elancourt, (Yvelines) en date du 21 mai 2021, contenant prêt par le Crédit Industriel et Commercial à AVOVENTES la somme principale de 167 000,00 € au titre d'un prêt modulable n°30066 10250 00020196003 contenant l'acquisition des lots 2, 3, 5 et 7 et la somme principale de 10 900,00 € au titre du prêt modulable n°30066 10250 00020196002 contenant l'acquisition du lot n°9, outre intérêts contractuels.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 3 mars 2025.

AUX FINS DE :

Procéder à la description en vue de la vente judiciaire d'un bien sis :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de TRAPPES (YVELINES) 78190, 40 Rue Jean Jaurès et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section BD numéro 184, lieudit « 40 Rue Jean Jaurès », pour une contenance de 1a et 16ca.

Observation étant ici faite que la parcelle objet des présentes provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée section BD numéro 11 aux termes d'un procès-verbal du cadastre numéro 1538 en date du 26 janvier 2006 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 1^{ER} le 26 janvier 2006 volume 2006 P numéro 566.

La parcelle anciennement cadastrée section B numéro 11 provenant de la parcelle anciennement cadastrée section H numéro 258 aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 25 octobre 1993 publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 1^{ER} le 25 octobre 1993 volume 1993 P numéro 4958.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, un couloir.
Et les 25/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, une remise.
Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse privative.
Superficie suivant titre : 24,70m²
Et les 91/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment unique, au 1^{er} étage, un STUDIO, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour, salle de bain avec WC.
Droit à la jouissance exclusive d'un balcon privatif.
Superficie suivant titre : 18,06m²
Et les 86/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF (9) :

Dans le bâtiment unique, au 3^{ème} étage et partie de combles, un APPARTEMENT de trois pièces en partie mansardé avec escalier, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour, deux chambres, une salle de bain avec WC, grenier au-dessus desservi par un escalier intérieur escamotable.
Superficie suivant titre : 34,86m²
Et les 211/1.000èmes des parties communes générales.

PREMIERE EXPEDITIONEtat descriptif de division et règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DELAIS, Notaire à LE MESNIL SAINT DENIS, le 15 mars 2006 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 1^{ER}, le 27 avril 2006 volume 2006 P numéro 2568.

A LA DEMANDE DU :**Crédit Industriel et Commercial,**

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital social de 611 858,064 €,

Immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 542 016 381,

Dont le siège social est 6 avenue de Provence à PARIS 9^{ème},

Agissant poursuites et diligences de son représentant social, domicilié dans cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT :**La SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT,**

Avocat au près du Barreau de Versailles,

Demeurant dite ville, 21 avenue des Etats Généraux,

Prise en la personne de Maître Elisa GUEILHERS, Avocat associée.

J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Préalablement à mes opérations, je me suis rendue sur place en visite domiciliaires à deux reprises.

Puis, j'ai adressé aux occupants des lots saisis, un courrier de prise de contact j'ai également pris l'attache de la Société CENTURY 21, chargée de la réalisation de la vente des lots 2, 3, et 9.

Par la suite, AVOVENTES AVOVENTES débiteur saisi, a pris mon attache et m'a fait part de sa volonté de participer de manière active aux opérations de description.

En conséquence, rendez-vous a été pris ce jour, dite heure, en présence de :

- AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES société Diagnostics d'île de France, société chargée de la réalisation des diagnostics techniques,

Je me suis rendue sur place :

Département des Yvelines,

Commune de TRAPPES

40 Rue Jean Jaurès

PREMIERE EXPEDITION**FONDEMENT D'INTERVENTION**Article R322-1 Code de Procédure Civile d'Exécution

A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2.

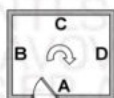
Article R322-2 Code de Procédure Civile d'Exécution

Le procès-verbal de description comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

1°- DESCRIPTION DES LIEUX :

NB : Les installations électriques, leur conformité, les installations de chauffage et de plomberie sont décrites sous réserve de leur bon fonctionnement.

MODUS OPERANDI :

Depuis la porte d'entrée les espaces sont décrits selon une rotation négative (gauche-gauche) i.e dans le sens des aiguilles d'une montre

A- LOT N°5 : STUDIO 1^{ER} ETAGE GAUCHE

Ci-après décrit au titre :

LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Dans le bâtiment unique, au 1^{er} étage, un STUDIO, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour, salle de bain avec WC.

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon privatif.

Superficie suivant titre : 18,06m²

Et les 86/1.000èmes des parties communes générales.

PREMIERE EXPEDITION

ENTREE

Sol : carrelé, carrelage en état d'usage.

Plinthes : carrelées, carrelage en état d'usage.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état d'usage.

Plafond : peint, peinture en état d'usage.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.



SALLE DE BAINS



Accès : dormant peint, peinture en état ; ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces, poignées type bec-de-cane avec plaques de protection.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : carrelées, carrelage en état.

Murs : pour partie carrelés, carrelage en état bien que légèrement caviardé de moisissure ; pour partie, tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par : un jour de lumière constitué de pavés de verre.

Aménagements :

- Une baignoire sabot émail en état d'usage,
- Un toilette type chasse dossier avec lunette et abattant en état,
- Un lavabo sur colonne en état d'usage.
- Dans cet espace, un ballon de marque ATLANTIC.

Chauffage par : convecteur électrique.

PREMIERE EXPEDITION

ESPACE PRINCIPAL

Nota bene : A mon arrivée sur place, le locataire, son épouse et leur nourrisson sont présents. Les deux derniers sont alités en raison d'une maladie virale.

En conséquence, le locataire m'invite à ne pas réaliser de photographie de l'espace principal.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : carrelées, carrelage en état.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par :

- Une fenêtre, cadre PVC, miroiterie double vitrage, dotée de volets accordéons,
- Une porte-fenêtre donnant sur une loggia, cadre PVC, miroiterie double vitrage, dotée de volets accordéons.

Dans cet espace, un petit coin-kitchenette.

PREMIERE EXPEDITION

B- LOT N°9 APPARTEMENT

TEL QUE DECRIT A L'ACTE

LE LOT NUMERO NEUF (9) :

Dans le bâtiment unique, au 3^{ème} étage et partie de combles, un APPARTEMENT de trois pièces en partie mansardé avec escalier, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour, deux chambres, une salle de bain avec WC, grenier au-dessus desservi par un escalier intérieur escamotable.

Superficie suivant titre : 34,86m²

Et les 211/1.000èmes des parties communes générales.

NOTA BENE : l'espace grenier desservi par un escalier escamotable n'est pas accessible, la trappe venant en butée sur les éléments hauts de la kitchenette.

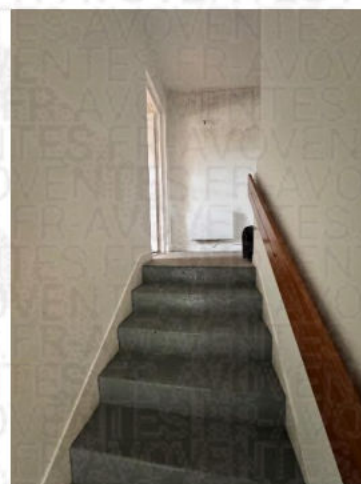
Depuis le palier du 2^e étage, accès par un escalier privatif.

Marches et contremarches : enduites, ayant fait l'objet d'une mise en peinture à la résine.

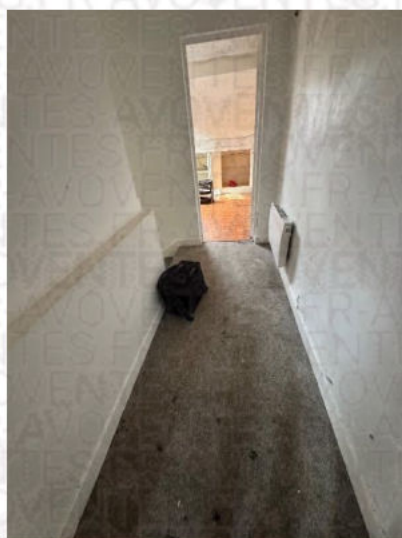
Stylobates : peints, peinture en état.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état bien que présentant un léger caviardage de moisissure.



PALIER



Sol : moquette vétuste.

Plinthes : peintes, peinture défraîchie et jaunie.

Murs et plafond : tendus d'un revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie plus particulièrement un important caviardage de moisissure en partie supérieure côté cloison de refend avec l'immeuble voisin.

Chauffage par : un radiateur convecteur.

PREMIERE EXPEDITION

CHAMBRE 1

Accès : dormant peint, peinture en état ; ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces, poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection présentant des émergences de peinture ; en partie supérieure, un trou de cylindre.

Sol : il s'agit d'un parquet mosaïque en mauvais état d'usage et d'apparence.

Plinthes : peintes, peinture défraîchie et jaunie, important caviardage de moisissure côté cloison de refend avec l'immeuble voisin.

Murs et plafond : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, ensemble présentant un décollement généralisé, entièrement caviardé de moisissure.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par : une fenêtre de toit de type velux présentant un caviardage généralisé de moisissure.



ESPACE PRINCIPAL (côté rue)



Accès : dormant peint, peinture en état d'usage ; absence d'ouvrant.

Sol : pour partie, identique à celle-ci-avant décrite ; pour partie imposte carrelée au droit de l'espace kitchenette.

Plinthes au pourtour de l'espace : bois peint, peinture défraîchie et jaunie.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie.

Plafond : tendu de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par : une fenêtre de type velux, cadre bois, caviardée de moisissure.

Dans cet espace, un espace kitchenette.

Accès : par un seuil à la Suisse.

Sol : carrelé.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie, crédence filante carrelée en état d'usage et, en partie arrière, quelques éléments type salle de bains.

PREMIERE EXPEDITION

CHAMBRE 2



Accès : dormant peint, peinture en état ; ouvrant porte isoplane ayant fait l'objet d'une reprise grossière d'enduit en partie centrale.

Sol : moquette conforme à celle-ci-avant décrite, revêtement usagé.

Plinthes au pourtour de l'espace : bois peint, peinture défraîchie et jaunie.

Murs : tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie.

Plafond : tendu de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture défraîchie et jaunie, caviardage de moisissure en angle.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par : une fenêtre de toit de marque Velux, cadre bois, fracturé.

SALLE DE BAINS

Accès : dormant peint, peinture défraîchie et jaunie ; ouvrant déposé ce jour

Sol : carrelé, carrelage sale mais néanmoins en état.

Plinthes au pourtour de l'espace : sales mais néanmoins en état.

Murs : pour partie, tendus de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état ; pour partie, carrelés, carrelage caviardé de moisissure.

Plafond : tendu de revêtement mural type faux-plafond peinte, peinture défraîchie et jaunie.

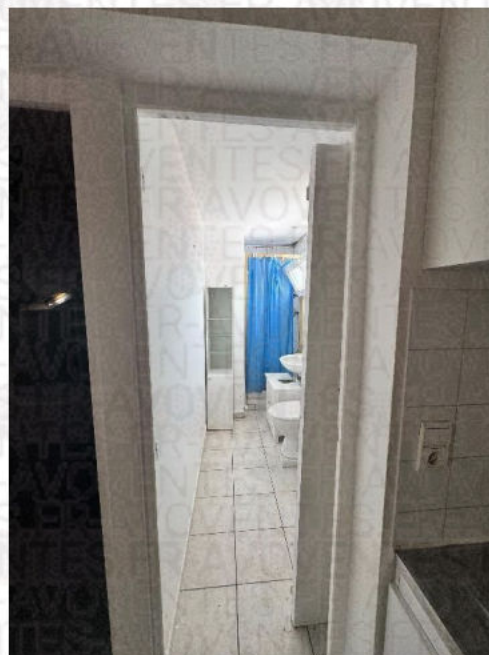
Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs appareillés.

Eclairage naturel par : une fenêtre, cadre PVC, ouvrant fracturé et dégonflé.

Aménagements :

- Un toilette type chasse dossier avec lunette et abattant.
- Un lavabo sur colonne.
- Une cabine de douche.
- Un ballon d'eau chaude.

De manière générale, l'ensemble des éléments de cet espace sont dégradés.



PREMIERE EXPEDITION

C- LOT N°2 et 3 : REMISE

Tel que décrit au titre :

LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, un couloir.
Et les 25/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, une remise.
Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse privative.
Superficie suivant titre : 24,70m²
Et les 91/1.000èmes des parties communes générales.

In Situ,

Au bout du couloir du rez-de-chaussée, une porte isoplane peinte sur ses deux faces donne accès à un petit dégagement (lot 2) qui donne lui-même accès

ESPACE PRINCIPAL



Sol : carrelé,
carrelage présentent
des fracturations
importantes.

Plinthes au pourtour
de l'espace :
carrelées, carrelage
en état.

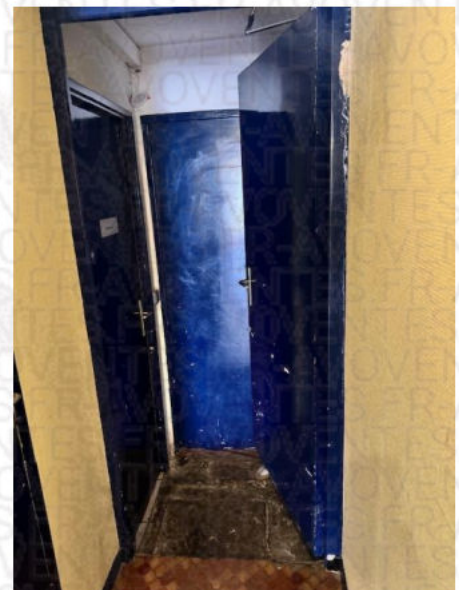
Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par : prises et interrupteurs
appareillés.

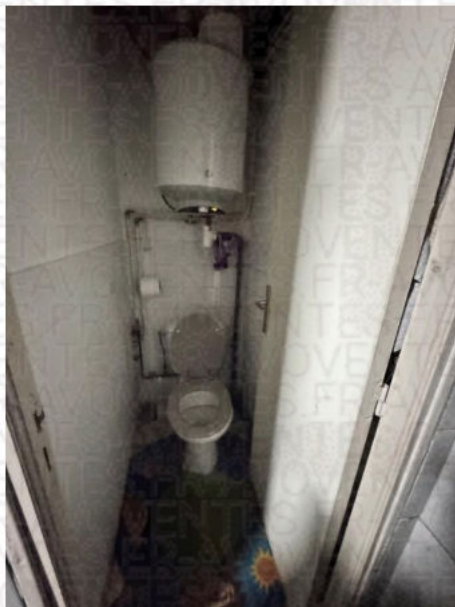
Eclairage naturel par :

- Une fenêtre, cadre bois, miroiterie double vitrage,
- Une porte, imposte vitrée en partie centrale donnant accès à un jardinet.



Dans cet espace, un petit renforcement présentant un élément type kitchenette, puis en continuité un receveur de douche.

PREMIERE EXPEDITION

TOILETTES

Accès : dormant peint, peinture en état ; ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces, poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection, système de fermeture fonctionnel.

Sol : carrelé, carrelage fracturé.

Plinthes : carrelées, carrelage en mauvais état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel : en bon état d'usage

Aménagement : un toilette type chasse dossier avec lunette et abattant.

En partie arrière, une cour ayant un usage privatif.

De manière générale, l'ensemble des éléments qui constituent cet espace sont impropre à un usage d'habitation.

PREMIERE EXPEDITION

2°- ETAT DE L'OCCUPATION

A- LOT 5 : STUDIO

Au jour de ma visite, le bien est occupé par [REDACTED] AVOVENTES

La communication du bail m'a été annoncée sans suite.

B- LOT 9 : APPARTEMENT 2^{ème} ETAGE

Au jour de ma visite, le bien est libre de toute occupation.

C- LOT 2 et 3 : COULOIR ET REMISE

Au jour de ma visite, le bien est occupé à titre gratuit par la mère de [REDACTED] AVOVENTES AVOVENTES débiteur saisi.

3°- SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE

La copropriété est gérée par la Société FONCIA TRAPPES, 13 Rue Jean Jaurès.

4°- GENERALITES

B- SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN :

Localisation

La commune est située sur un plateau au sud de Versailles, à 21 km de la Porte d'Auteuil du Boulevard périphérique de Paris et à 28 km du centre de Paris.

Elle est limitrophe de Bois-d'Arcy au nord-est, de Montigny-le-Bretonneux à l'est, de Magny-les-Hameaux au sud-est, du Mesnil-Saint-Denis et de Saint-Lambert-des-Bois au sud, de Élancourt à l'ouest et de Plaisir au nord.

Voies de communication et transports

La commune est desservie par :

- la route nationale 10, en prolongement de l'autoroute A12.
- la route départementale 912 ;
- la route départementale 36.

Transports ferroviaires

La commune est desservie par une gare.

- La Défense : La ligne U du Transilien, en provenance de La Défense,.

PREMIERE EXPEDITION

- Paris-Montparnasse : La ligne N du Transilien, en provenance de Paris-Montparnasse, dessert, également ces trois gares.

Transports en commun

La commune est desservie par les lignes N (sur la branche entre Rambouillet et Montparnasse) et U du réseau Transilien.

PREMIERE EXPEDITION

C- MARCHE IMMOBILIER

Le site de la chambre départementale des notaires propose un outil nommé Carte des prix qui est mis à jour chaque mois.

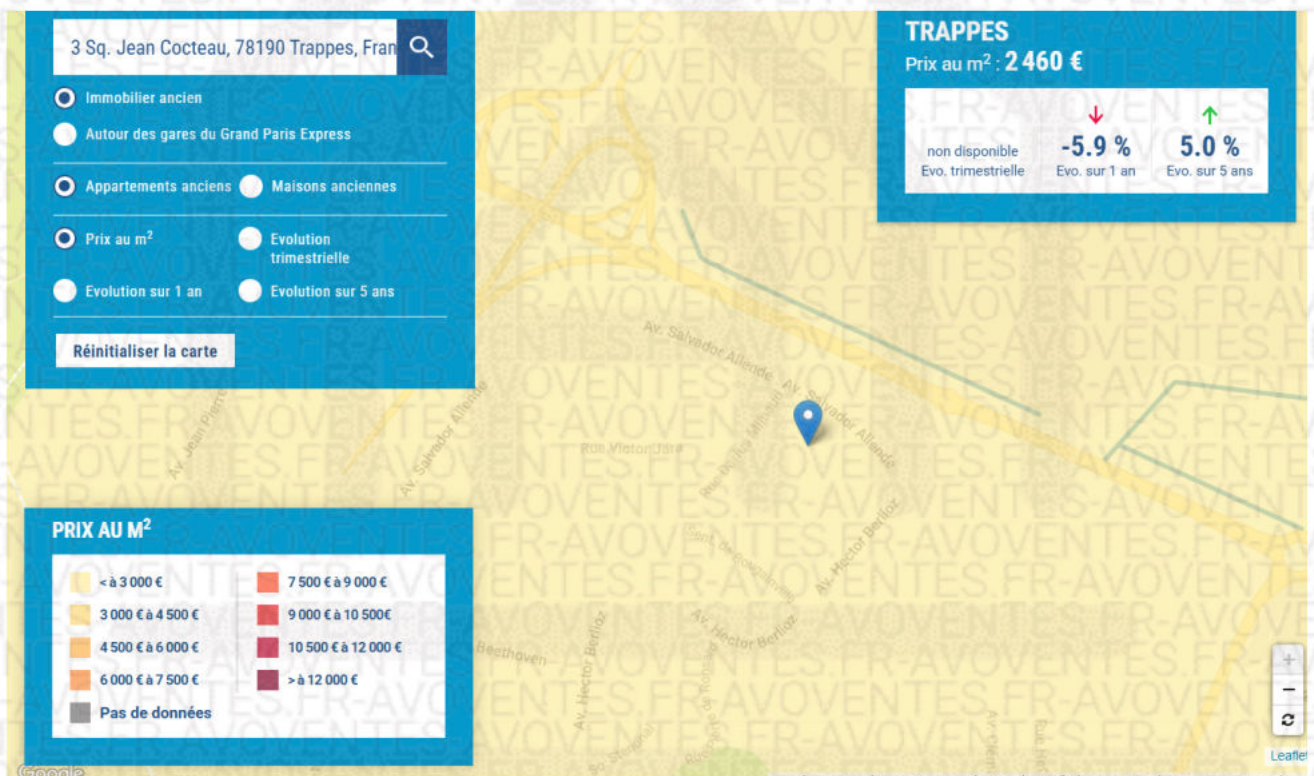
Toutefois, les prix standardisés sont calculés sur les transactions des 3 derniers mois selon la méthodologie suivante :

« Les prix calculés ne correspondent plus à des prix médians mais à des **prix « standardisés »** qui s'appuient sur la méthode des indices Notaires-INSEE et ont l'avantage d'être moins tributaires de la taille et de la qualité des biens vendus. »

Sources et informations complémentaires :

(cf <https://chambre-versailles.notaires.fr/fr/carte-des-prix>)

Je reproduis ci-après la consultation réalisée ce jour concernant le bien saisi :



-oOo-

Au cours de mes opérations j'ai réalisé .29. clichés photographiques annexé au présent procès-verbal sous la forme de deux planches contact.

Ayant rempli ma mission, je me suis retirée et ai clos le présent procès verbal de constat établi pour servir et valoir ce que de droit.



PREMIERE EXPEDITION

FICHE DE SYNTHESE

LOCALISATION	40 Rue Jean Jaurès - TRAPPES
LOT 5 :studio LOT 9 : APPARTEMENT LOT 2 ET 3 : REMISE	1 ^{er} étage gauche Depuis le demi-palier du 2 nd Fond de couloir rez de chaussée
OCCUPATION	AVOVENTES AVOVENTES LIBRE Par la mère du débiteur saisi
GESTION	FONCIA TRAPES
RELEVÉ DE SUPERFICIE	m ²
DPE	Catégorie

Versailles
Le 13 mai 2025,



Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 06 40

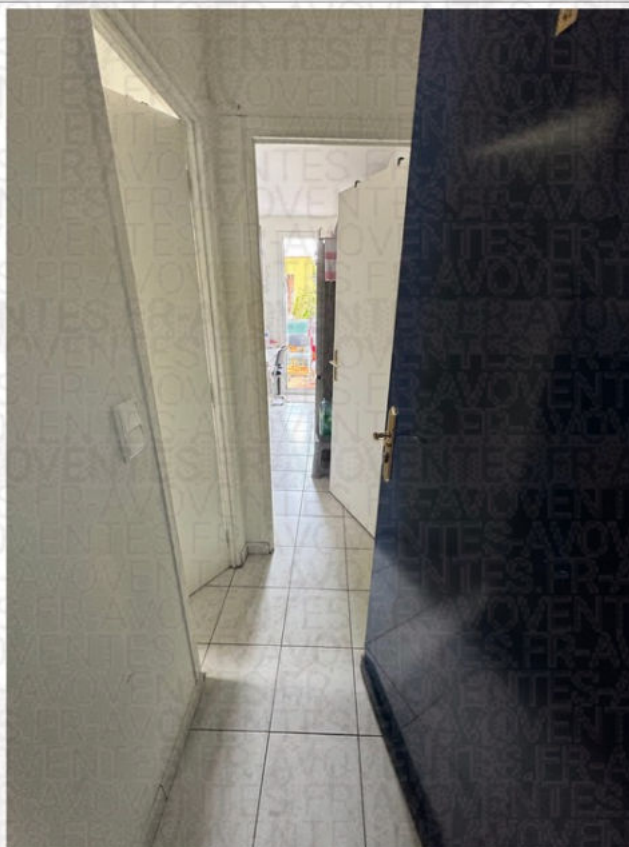


Photo 12-05-2025 15 27 08

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 27 22



Photo 12-05-2025 15 28 23

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 31 18

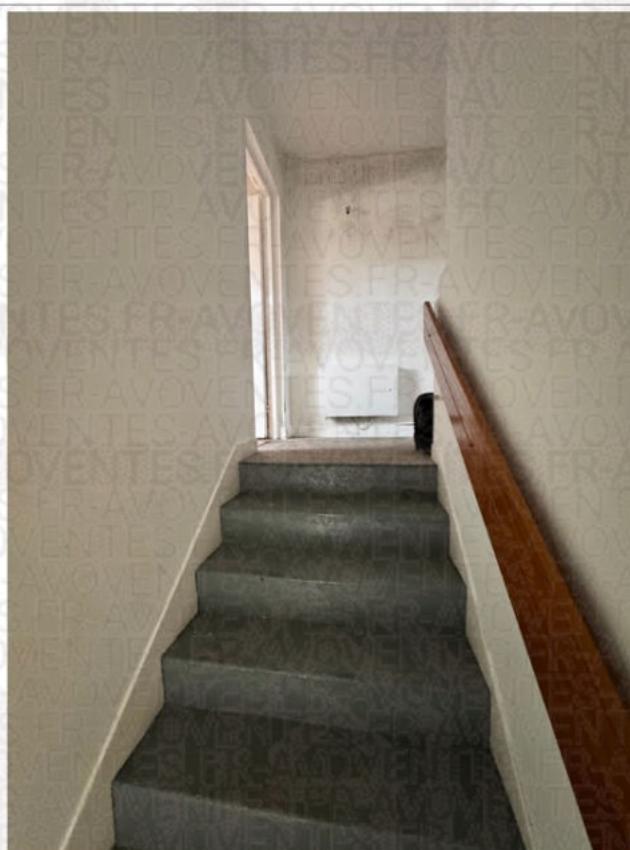


Photo 12-05-2025 15 31 57

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice

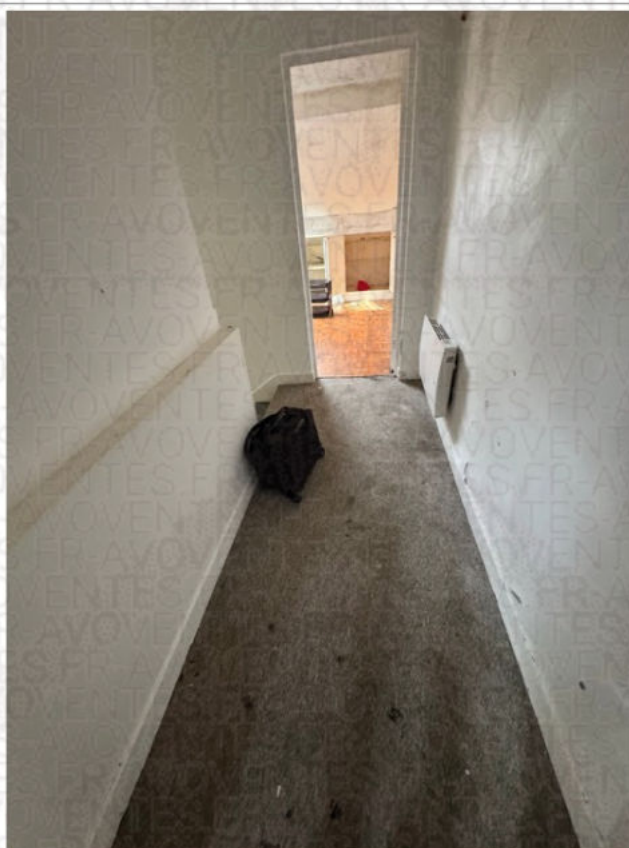


Photo 12-05-2025 15 32 25



Photo 12-05-2025 15 32 39

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 32 50



Photo 12-05-2025 15 33 07

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 33 18



Photo 12-05-2025 15 33 26

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 33 40



Photo 12-05-2025 15 35 26

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 35 32



Photo 12-05-2025 15 35 44

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 36 00



Photo 12-05-2025 15 36 05

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 36 27

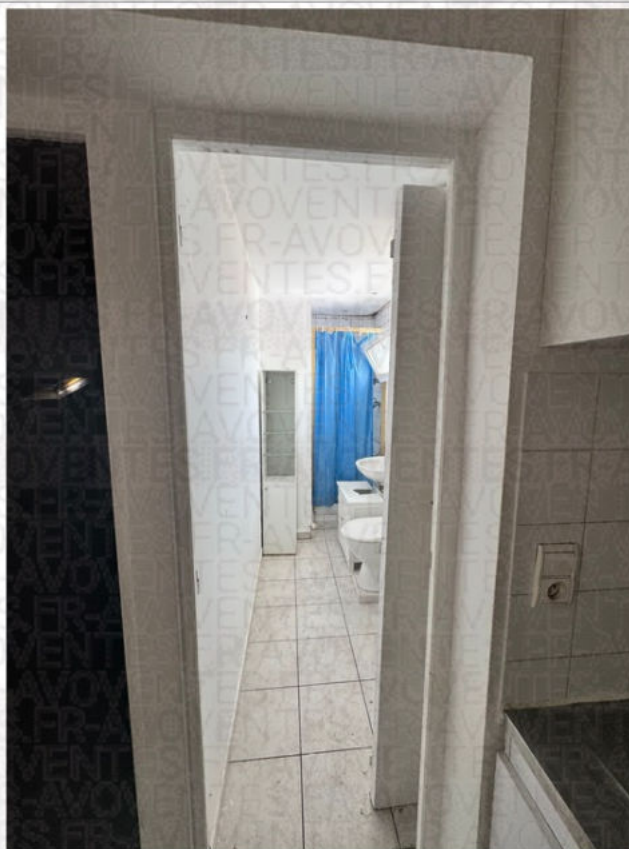


Photo 12-05-2025 15 36 48

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 37 19



Photo 12-05-2025 15 24 36

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 17-06-2025 10 56 15



Photo 17-06-2025 10 56 52

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 42 14



Photo 12-05-2025 15 42 21

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 42 28



Photo 12-05-2025 15 43 01

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 43 02



Photo 12-05-2025 15 43 09

Raphaèle GAS - Commissaire de Justice



Photo 12-05-2025 15 41 20