

**EXPEDITION**

Maitre RAPHAËLE GAS  
Huissier de Justice  
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles  
51 Avenue de Saint Cloud  
78000 VERSAILLES

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

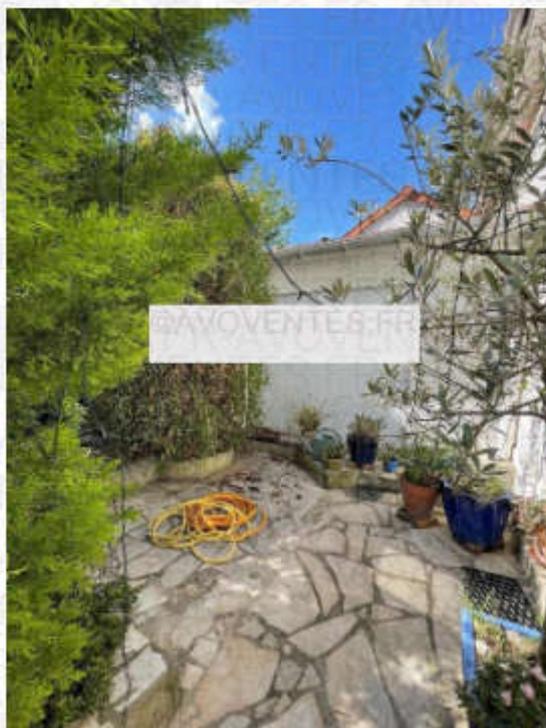
Article R322-1 et Suivant Code de Procédure Civile d'Exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le QUINZE AVRIL à partir de 14 heures 20**

Je, Raphaële GAS, Huissier de Justice à la Résidence de VERSAILLES sis 39 avenue de Saint-Cloud, soussignée,

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt le 3 mai 2017 signifié en date du 15 mai 2017 et devenu définitif,
- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt le 28 septembre 2015 signifié en date du 15 octobre 2015 et devenu définitif,
- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Nanterre le 9 novembre 2020 signifié en date du 27 janvier 2021 et devenu définitif,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 15 mars 2022,



**EXPEDITION****A L'EFFET DE :**

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire, des biens saisis consistant en un ensemble immobilier à savoir :

Un ensemble immobilier sis à CHAVILLE (HAUTS-DE-SEINE) 92370, 15 rue Edouard Rougeaux, une propriété comprenant :

- 1) une maison d'habitation élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage ladite maison divisée en quatre appartements
- 2) un petit pavillon au fond du jardin composé de salon/ salle à manger, deux chambres, petit bureau, cuisine, salle de bains

**TENANT :**

- par devant à la rue Edouard Rougeaux, sur une façade de douze mètres dix-huit centimètres  
- par derrière ou représentants par un mur appartenant à ou représentants construit entièrement sur la propriété, sur une largeur de douze mètres trente-huit centimètres  
- à droite, ou représentants par un petit mur appartenant ou représentants construit entièrement sur la propriété au-dessus clôture (ou grillage) mitoyenne.

Cadastré Section AL N°333 lieudit 15 rue Edouard Rougeaux pour une superficie de 3a 68ca

**Lot n°5**

Consistant en un pavillon comprenant salon/salle à manger, deux chambres, petit bureau, cuisine, salle de bains, Tout à l'égoût et droit à jouissance exclusive d'un terrain indiqué sous teinte ocre du plan qui est annexé au règlement de copropriété.

Et les 261/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**A LA DEMANDE DU :****SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 15 RUE EDOUARD ROUGEAUX A CHAVILLE,**

Représenté par son syndic la société dénommée NEXITY LAMY,

SAS à Associé Unique, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 487 330099

Dont le siège social est TSA-10034 à 19 rue de Vienne à PARIS Cedex 8,

Agissant lui-même par son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège, dûment autorisé selon procès-verbal d'assemblée générale en date du 16 mars 2021,

**AYANT POUR AVOCAT :****Maître Aude Alexandre LEROUX**

Membre de l'AARPI TRIANON AVOCATS

Avocats associés au Barreau de Versailles

Demeurant dite ville 13 bis avenue de Saint-Cloud

## EXPEDITION

### J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Je me suis rendue sur place :

Département des Hautes de Seine  
Commune de CHAVILLE,  
15 Rue Edouard Rougeaux

Accompagnée de :

©AVOVENTES.FR

J'ai procédé comme suit :

Sur place je localise le bien à l'aide des indications du titre et de l'un des voisins qui, de manière spontanée me donne le nom du saisi comme étant celui du propriétaire du lot dans lequel je suis sur le point de pénétrer.

Me trouvant face à la porte je somme, de manière audible et répétée, l'éventuel occupant de me donner accès au bien faute de réponse, je fais procéder à l'ouverture forcée du bien.

En conséquence, à 14 heures 33, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée des portes.

Alors que serrurier avait procédé au crochetage minutieux de la porte, il s'avère qu'une résistance n'a pas permis d'actionner la dite porte.

Comprenant que cette résistance était due à la présence d'un tiers retenant la porte j'ai entamer des pourparlers.

A 15h05, [REDACTED] a levé le dispositif de fortune qu'elle avait préalablement implanté pour retenir la porte. J'ai alors pu pénétrer dans les lieux.

**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.

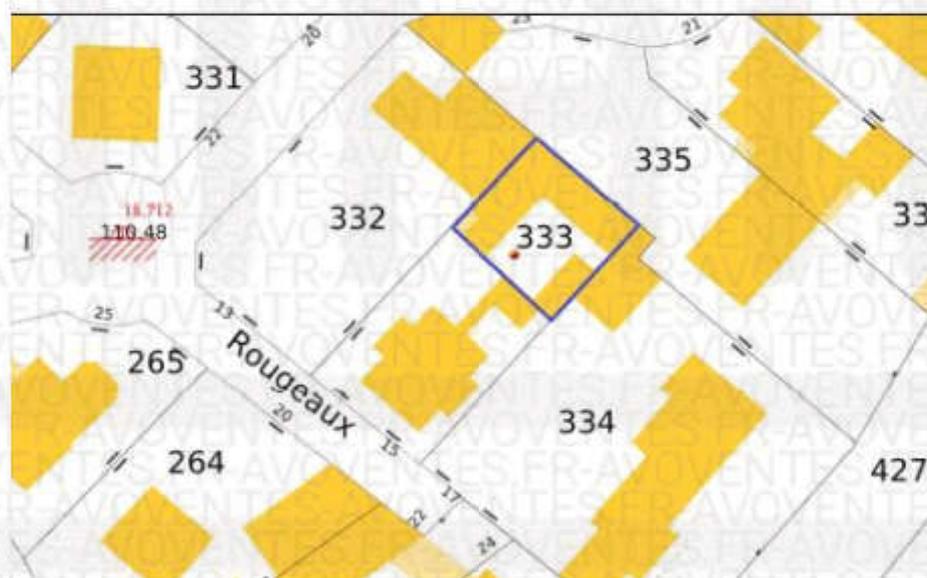
Article R322-2 Code de Procédure Civile d'Exécution

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.



Références cadastrales : Section AL – Parcelle n° 333  
Désignation du lot : Pavillon lot n° 5

## EXPEDITION

## REZ-DE-CHAUSSEE

## A- SEJOUR



**Porte** cadre bois en bon état d'usage et d'apparence, imposte vitrée en partie centrale en état, ferronnerie en partie extérieure en état.

**Sol** carrelé, carrelage en bon état d'usage et d'apparence.

**Plinthes** carrelées, carrelage en bon état d'usage et d'apparence.

**Murs** peints, peinture en état.

**Plafond** constitué de dalles isolantes et trilattes peintes, peinture en bon état d'usage et d'apparence.

**Eclairage artificiel** par prise et interrupteur appareillés.

**Eclairage naturel** par :

- Une fenêtre de toit de marque Velux en bon état d'usage et d'apparence,
- Une baie vitrée cadre PVC un vantail fixe, un vantail coulissant en bon état d'usage et d'apparence. Volets roulants manuels, cane de levage non accessible, fonctionnement sous réserve.

**Chauffage** par un système de climatisation et réversible de marque MITSUBISHI.



**EXPEDITION****B- TOILETTE**

**Accès** : porte isoplane peinte sur ses deux faces, poignée de porte type bec de cane avec plaques de protection.

**Sol** carrelé, carrelage en bon état d'usage et d'apparence.

**Plinthes** carrelées, carrelage en bon état d'usage et d'apparence.

**Murs** peints, peinture en état.

**Plafond** constitué de dalles isolantes et trilattes peintes, peinture en bon état d'usage et d'apparence.

**Eclairage artificiel** par prise et interrupteur appareillés.

**C- SALON**

**Sol** carrelé, carrelage en bon état d'usage et d'apparence.

**Plinthes** carrelées, carrelage en état.

**Murs** peints, peinture défraîchie. Présence de reprises d'isolant côté angle en saillie avec la cuisine.

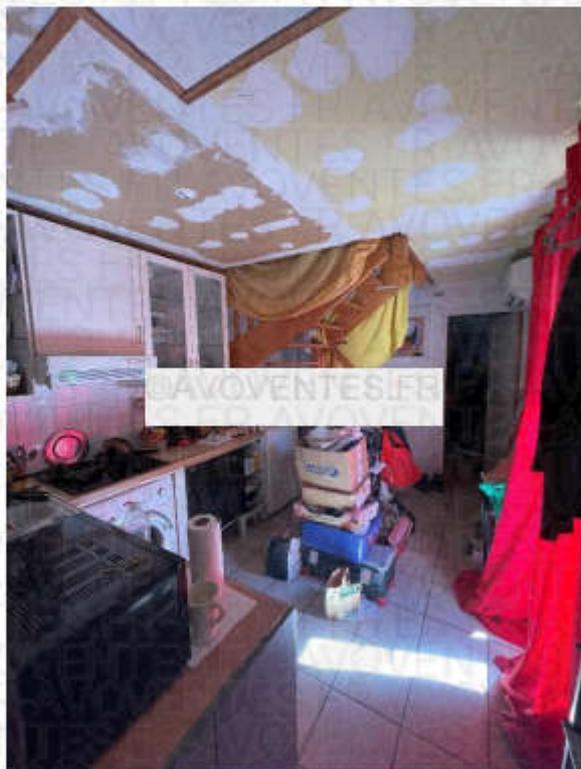
**Plafond** brut de BA13 ayant fait l'objet d'une mise en peinture et mise en enduit disgracieuse.

**Eclairage artificiel** en cours de rénovation.

Pas d'éclairage naturel dans cet espace.

**D- CUISINE**

## EXPEDITION



**Sol** carrelé, carrelage en état.

**Murs** pour partie carrelés, carrelage en état. Pour partie bruts de BA13 et/ou mis en apprêt.

**Plafond** brut de BA13 et d'enduit.

**Eclairage artificiel** par prise et interrupteur en cours de réfection.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC deux vantaux ouvrants donnant vue sur un jardinet ci-après décrit.

**EXPEDITION****E- CHAMBRE**

**Accès** dormant peint, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence. Ouvrant porte isoplane cérusée sale et défraîchie.

**Sol** : fibre naturelle en mauvais état d'usage et d'apparence.

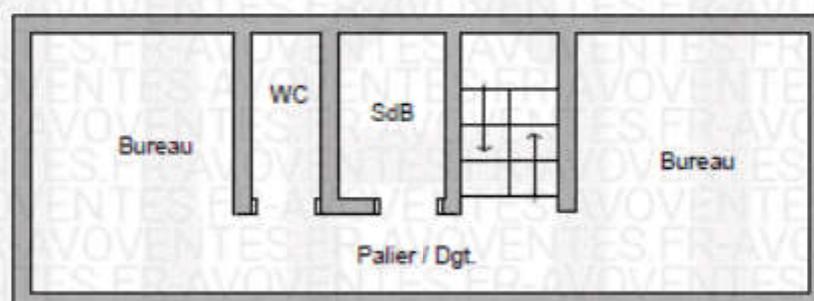
**Murs** bruts d'apprêt.

**Plafond** brut d'apprêt.

**Eclairage artificiel** en cours de rénovation.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC un vantail coulissant.

**Chauffage** par un système de climatiseur réversible.

**1<sup>ER</sup> ETAGE**

R+1

**A- ACCES ETAGE**

Il s'agit d'un **escalier** monobloc en pin.

**Murs** bruts d'apprêt.

**Plafond** Cathédrale brut d'apprêt.

**Eclairage artificiel** par prise et interrupteur en cours de réfection.

**Eclairage naturel** par une fenêtre de toit de marque Velux.

**EXPEDITION****B- BUREAU**

Il s'agit d'un **plancher** bois constitué de dalles de plaques agglomérées pour partie dégradées. Présence de quelques lattes de parquet dégradées.

**Murs**, pour partie bruts de BA13 et pour partie tendus de revêtement mural de type fibre de verre peinte, ensemble dégradé.

**Plafond** constitué d'un assemblage de dalles de bois dégradées.

**Eclairage artificiel** par une alimentation en cours de réalisation.

**C- PALIER DEGAGEMENT**

**Sol** brut de bois aggloméré.

**Murs** tendus de revêtement type fibre de verre peinte dégradée.

**Plafond** brut de matériaux type plaques agglomérées en cours de réalisation.

**Eclairage artificiel** par une alimentation en cours de réalisation.

**D- BUREAU FOND DE COULOIR**

**Sol** brut de matériaux. Présence de quelques lattes posées à même le sol.

**Murs** pour partie fibre de verre peinte, peinture dégradée, pour partie bruts de matériaux, ensemble dégradé.

**Plafond** constitué de dalles d'aggloméré disparates et en cours de réalisation.

**Eclairage artificiel** par fluide en cours de réalisation.

**Eclairage naturel** par une fenêtre de toit de marque Velux fuyarde.

Dans cet espace, un ballon d'eau chaude.

**E- TOILETTES**

**Ouvrant** bois peint dégradé, dormant bois dégradé. Absence d'ouvrant.

**Sol** pour partie carrelé, pour partie brut de matériaux.

**Murs** bruts de matériaux. Absence de finition en partie arrière.

**Eclairage artificiel** en cours de réalisation.

Un **toilette** type chasse dossier avec lunette et abattant.

**EXPEDITION****F- SALLE DE BAINS**

**Porte** pleine ancienne, peinture dégradée.

**Sol** carrelé, carrelage en état.

**Murs** carrelés, carrelage en état.

**Plafond** carrelé, carrelage en état.

**Eclairage artificiel** par prise et interrupteur en cours de réalisation.

**Eclairage naturel** par une fenêtre de toit de marque Velux.

**Aménagements :**

- Une baignoire,
- Un lavabo.

Pièce ou Local	Etage	Surface privative	Surface non privative
Entée / Séjour / Salon	0	32.35	0.00
Cuisine	0	8.65	* 1.95
Chambre	0	10.00	0.00
WC	0	1.70	0.00
Palier / Dégagement / Bureaux	1	20.50	* 4.00
WC	1	1.10	0.00
Salle de bain	1	3.35	0.00
<b>Total</b>		<b>77.65</b>	<b>5.95</b>

**DE MANIERE GENERALE, L'ENSEMBLE DE CE LOCAL EST DEGRADE ET/OU EN COURS DE REALISATION.  
IL EST DEPOURVU DE TOUT ENTRETIEN  
LES MATERIAUX SONT VETUSTES.**

**2°- ETAT DE L'OCCUPATION DU BIEN**

Au jour de ma visite, le bien est occupé par [REDACTED] et son fils majeur

**3°- SUR LA GESTION DU BIEN**

La gestion de la copropriété est assurée par la société dénommée NEXITY LAMY, dont le siège social est TSA-10034, 19 rue de Vienne 78801 PARIS Cedex 8.

## EXPEDITION

### 4°- GENERALITES :

#### 1. SUR LA COPROPRIETE

Depuis la voie publique la copropriété est accessible par un portillon est un portail en fer forgé.

L'immeuble principal est une maison bourgeoise datant du début du XX<sup>e</sup> siècle ayant fait l'objet d'une division en plusieurs appartement.

En partie nord du lot, une coursive longe le pignon de la maison principale et donne accès à un petit portillon bois matérialisant l'entrée dans le lot 5.



#### 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Chaville est située à treize kilomètres de Paris et à cinq kilomètres de Versailles.

Bordée par la forêt de Meudon d'une part et la forêt de Fausses-Reposes d'autre part, 44 % de sa superficie est recouverte de forêts.

Elle est membre de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest.

Chaville jouxte les communes de Meudon au sud-est, Sèvres au nord et à l'est, Ville-d'Avray au nord-ouest, Viroflay à l'ouest et Vélizy-Villacoublay au sud-ouest.

## EXPEDITION

### Transports en commun

Chaville est desservie aussi bien sur le plan ferroviaire à l'aide de ses trois gares que par les réseaux de bus. Les gares de la commune sont :

- la gare de Chaville-Rive-Droite sur la ligne de Paris-Saint-Lazare à Versailles-Rive-Droite, actuellement une des branches de la ligne L du réseau Transilien.
- la gare de Chaville-Rive-Gauche sur la ligne de Paris-Montparnasse à Brest, actuelle branche principale de la ligne N du réseau Transilien.
- la gare de Chaville - Vélizy sur la ligne des Invalides à Versailles-Rive-Gauche, actuelle branches C5 et C7 de la ligne C du RER.

### Enseignement

Chaville est située dans l'académie de Versailles.

La ville administre 5 écoles maternelles : Les Iris, Les Jacinthes, Le Muguet, Les Myosotis et Les Pâquerettes ; et trois écoles élémentaires communales : Anatole-France, Paul-Bert et Ferdinand-Buisson.

Le Département gère un collège, le collège Jean-Moulin.

À cela, il faut ajouter un établissement privé, l'Institut Saint Thomas de Villeneuve, présent de la maternelle au lycée.

Les universités les plus proches sont l'université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines (UVSQ) et celle de Université Paris-Nanterre ou Paris Ouest Nanterre La Défense. Les deux sites sont joignables assez rapidement par le transilien ou le RER C.

-oOo-

Au cours de mes opérations j'ai réalisé 26 clichés photographiques annexé au présent procès-verbal sous la forme de deux planches contact.

J'annexe également au présent procès-verbal de constat les diagnostics techniques réalisés par la société Diagnostics d'Ile de France.(46 pages)

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

