

**EXPEDITION**

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

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

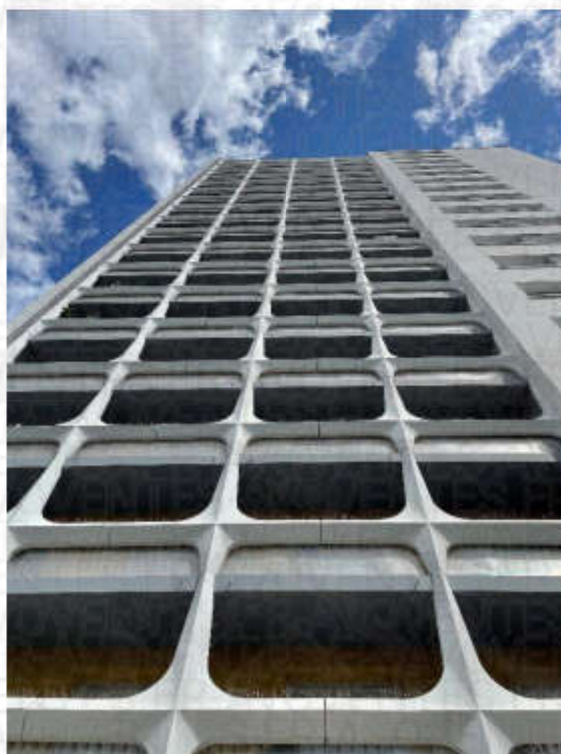
Article R322-1 et Suivant Code de Procédure Civile d'Exécution

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-SEPT JUIN**  
**A partir de 15 heures 50**

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

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 11 juin 2021 par le Président du Tribunal Judiciaire de Versailles statuant selon la procédure accélérée au fond signifiée les 5 et 12 juillet 2021,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 22 avril 2022 par Maître Mélanie DHOQUOIS, Huissier associée au sein de la SCP DHOQUOIS & LANGLOIS, Huissiers associés à MANTES-LA-JOLIE.



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

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

Département des Yvelines,  
commune de MANTES-LA-JOLIE,  
7 rue Pierre de Ronsard - Val Fourré

dans un immeuble à usage d'habitation dénommé « *TOUR NEPTUNE* » élevé sur deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de dix-sept étages desservis par deux ascenseurs comprenant soixante-douze appartements, soixante-douze caves,  
Sur un terrain cadastré AR 1308 lieudit « *rue Pierre de Ronsard* » pour une surface de 5 ares et 67 centiares.

- **Lot n°45** : d'après le titre, au 11<sup>ème</sup> étage, un appartement de type 5 comprenant entrée, dégagement, deux salles de bains dont une avec WC, WC, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, rangement, loggia et les 15 57 / 100<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes.
- **Lot n°117** : d'après le titre de propriété, au deuxième sous-sol, une cave et les 10 / 100 000<sup>e</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

**A LA DEMANDE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de la Tour Neptune sise 7 rue Pierre de Ronsard à MANTES-LA-JOLIE,**  
représenté par son syndic la société dénommée « *FONCIA VBDS SAS* »,  
Immatriculée au RCS de Pointoise sous le numéro 528 203 480,  
Ayant son siège social 5 rue du Pays de France – 95015 CERGY-PONTOISE.

**AYANT POUR AVOCAT :****L'AARPI TRIANON AVOCATS**

Agissant par Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX  
Avocat au Barreau de Versailles  
Demeurant dite villec  
13 bis avenue de Saint-Cloud

**J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :**

Je me suis rendue sur place :

Département des Yvelines,  
Commune de MANTES-LA-JOLIE,  
6 rue Pierre de Ronsard,  
11<sup>ème</sup> étage gauche-gauche, appartement portant le n°45.

Où me trouvant sur place en présence de :

**AVOVENTES**

## EXPEDITION

J'ai procédé comme suit :

Préalablement à mes opérations, j'ai pris la tâche de ~~AVOVENTES AVOVENTES~~ laquelle m'a laissé accès à son appartement par dépose des clés dans la boîte aux lettres.

En conséquence et après avoir procédé aux sommations d'usage, je suis entrée dans l'appartement. J'ai constaté que celui-ci était vide à l'exception de la présence d'un tiers auquel j'ai décliné mes noms qualités et raisons de ma venue et m'a informé avoir été prévenu par la propriétaire.

## 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.

## EXPEDITION

1°- DESCRIPTION DES LIEUX :A- LOT 45 APPARTEMENT

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

Je précise que les chambres intérieures ci-après désignées 1 à 3 étaient fermées à l'aide verrou. ~~AVOVENTES~~ a, sur ma demande et après que j'ai réalisé les sommations d'usage, pratiqué une ouverture par crochetage et sans effraction.

I. DESCRIPTION

**Porte d'entrée :** il s'agit d'une porte blindée. Face interne peinte, peinture en bon état d'usage et d'apparence.

**Sol :** vinyle en état d'usage.

**Plinthes :** peintes, peinture en état d'usage.

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

**Plafond :** peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

Présence dans cet espace d'un tableau électrique.

TOILETTES :

**Accès :** dormant peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Ouvrant :** porte isoplane peinte sur ses deux faces. Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection présentant un léger arrachement.

**Sol :** vinyle. Je constate que le vinyle est vétuste avec émergence du matériau primaire.

**Murs :**

- Pour partie peints, peinture laquée ancienne et en mauvais état d'usage et d'apparence.
- Pour partie pavés de verre type miroir tain en état.

**Plafond :** tendu de revêtement mural type papier peint. Ensemble présentant un décollement des lés.

**Aménagements :**

- Une toilette type chasse dossier avec lunette et abattant.

## EXPEDITION

### COULOIR NUIT :

**Accès :** d

**Dormant** peint, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Ouvrant :** face externe peinte, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence. Face interne tendue du revêtement mural en mauvais état d'usage et d'apparence.

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

**Murs :** tendus de papier peint type moquette intissée. Ensemble ancien.

**Plafond :** peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

Dans cet espace, présence d'un placard ouvrant par deux portes accordéons. Je constate la présence d'un verrou dont je ne détiens pas la clé.

### SALLE DE BAINS N°1 :

**Accès :** dormant peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Ouvrant :** porte isoplane. Face externe et face interne peintes plus imposte papier peint, ensemble en état d'usage.

**Sol :** il s'agit d'un sol mosaïque ancien jointoyé au ciment. L'ensemble est ancien et en mauvais état.

**Murs :**

- Pour partie peints, peinture défraîchie et jaunie.
- Pour partie carrelés, carrelage en état d'usage.

**Plafond :** peint, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Aménagements :**

- Un meuble sous vasque ouvrant par deux tiroirs.
- Une vasque porcelaine en état. Robinet mélangeur en état.
- Une baignoire émail en mauvais état d'usage et d'entretien.

**Chauffage** par un radiateur métal peint doté d'un robinet.

### SALLE DE BAINS N°2 :

**Accès :**

Dormant peint, peinture défraîchie et jaunie.

Ouvrant : porte isoplane peinte sur ses deux faces plus avec imposte décorative en papier peint. Ensemble hors d'état d'usage.

**Sol :** mosaïque ancienne. Joints ciment en mauvais état d'usage et d'apparence.

## EXPEDITION

### Murs :

- Pour partie carrelés. Il s'agit d'un carrelage ancien et vétuste avec dégradations des matériaux en plusieurs points, dégradations particulièrement visibles en face arrière de la baignoire.
- Pour partie peints, peinture défraîchie portant de nombreuses traces de tarte.

De manière générale, le revêtement est vétuste.

**Plafond** : peint, peinture défraîchie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

### Aménagements :

- Un lavabo sur colonne porcelaine. L'ensemble en mauvais état d'usage et d'apparence.
- Une baignoire résine en mauvais état d'usage et d'apparence.

### CHAMBRE N°1 :

**Accès** : dormant peint, peinture en état.

**Ouvrant** : porte isoplane peinte sur ses deux faces avec imposte type papier peint. Ensemble défraîchi et vétuste.

**Sol** : vinyle.

**Plinthes** : peintes, peinture défraîchie et jaunie.

**Murs** : peints, peinture défraîchie et jaunie.

**Plafond** : peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC deux vantaux ouvrants. Présence de volet roulant électrique

## EXPEDITION

### CHAMBRE N°2 :

**Accès :** dormant peint, peinture laquée en état d'usage.

**Ouvrant :** porte isoplane peinte sur ses deux faces. Face externe et face interne en mauvais état d'usage et d'apparence.

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

**Plinthes :** peintes, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Murs :** peints, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Plafond :** peint, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC miroiterie double vitrage dotée de volet roulant électrique.

### CHAMBRE N°3 :

**Accès :** dormant peint, peinture laquée en état d'usage.

**Ouvrant :** porte isoplane peinte sur ses deux faces. Face externe et face interne en mauvais état d'usage et d'apparence.

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

**Plinthes :** peintes, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Murs :** peints, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Plafond :** peint, peinture en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC miroiterie double vitrage dotée de volet roulant électrique.

Ce jour, la chambre est occupée, je ne procède à aucune photographie.

## EXPEDITION

### SALON :

**Accès :** porte verre. Il s'agit d'élément ancien en état d'usage.

**Sol :** vinyle imitation bois en état d'usage.

**Plinthes :** peintes, peinture défraîchie et jaunie.

**Murs :** peints, peinture défraîchie et jaunie.

**Plafond :** peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une baie vitrée cadre PVC deux vantaux ouvrants et une imposte fixe.

**Chauffage** par un radiateur métal peint.

### CHAMBRE N°4 :

**Accès :**

Dormant peint, peinture en état.

Ouvrant : porte isoplane peinte sur ses deux faces, peinture dégradée.

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

**Plinthes :** peintes, peinture défraîchie et jaunie.

**Murs :** peints, peinture défraîchie et jaunie.

**Plafond :** peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC deux vantaux ouvrants et un vantail fixe.

Courant le long du salon et de la chambre ci-après décrite, présence d'une loggia.

## EXPEDITION

### CUISINE :

#### Accès :

Dormant peint, peinture défraîchie et jaunie.

Ouvrant : porte isoplane peinte sur ses deux faces. Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

**Sol** : mosaïque ancienne jointoyée au ciment. Ensemble et en mauvais état d'usage et d'apparence.

**Plinthes** : carrelées, carrelage en état d'usage.

**Murs** : peints, peinture défraîchie et jaunie présentant de très nombreuses traces de projection ainsi qu'un écaillage généralisé, angle en saillie avec la façade.

**Plafond** : peint, peinture présentant de très nombreuses traces de projection.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre cadre PVC deux vantaux ouvrants et un vantail oscillo-battant.

Présence d'une cuisine aménagée ancienne et vétuste.

### RECAPITULATIF DE SURFACE

| Pièce ou Local         | Etage | Surface privative |
|------------------------|-------|-------------------|
| Entrée                 | 11    | 6.15              |
| WC                     | 11    | 1.10              |
| Dégagement + Rangement | 11    | 7.80              |
| Salle de bain 1        | 11    | 4.05              |
| Salle de bain 2        | 11    | 2.40              |
| Chambre 1              | 11    | 9.70              |
| Dressing               | 11    | 1.65              |
| Chambre 2              | 11    | 11.25             |
| Chambre 3              | 11    | 12.40             |
| Séjour                 | 11    | 20.10             |
| Chambre 4              | 11    | 11.25             |
| Cuisine                | 11    | 10.55             |
| Total                  | 11    | 98.40             |

## II. ETAT D'OCCUPATION :

Au jour de ma venue, le bien est occupé par **AVOVENTES** **AVOVENTES** propriétaire ainsi que par deux ou trois personnes.

La personne rencontrée sur place me déclare être hébergée à titre gratuit.

## III. GESTION IMMOBILIERE

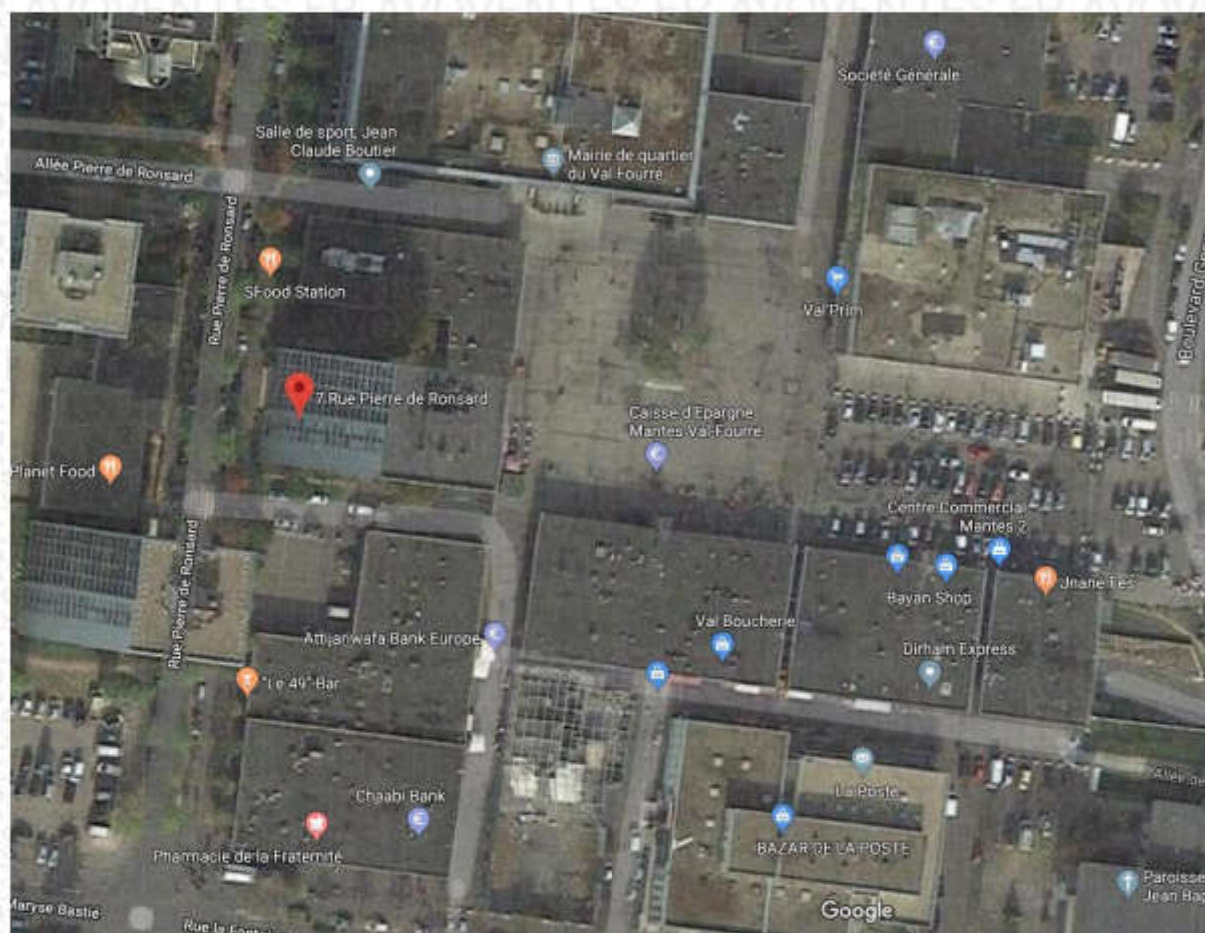
Le bien est géré par la société FONCIA VBDS, rue du Pays de France – CS 20512 CERGY-PONTOISE.

## EXPEDITION

IV. GENERALITES :

## 1. SITUATION GENERALE,

Le bien est situé dans le quartier di du Val Fourré.



MANTES-LA-JOLIE est située 48 km à l'Ouest de PARIS.

Les communes limitrophes de MANTES-LA-JOLIE sont :

- ROSNY-SUR-SEINE,
- BUCHELAY,
- FOLLAINVILLE-DENNEMONT,
- LIMAY.

La ville est d'une superficie de 838 ha parcourue par la Seine.

## EXPEDITION

### 2. TRANSPORTS ET COMMUNICATION,

MANTES-LA-JOLIE est traversée, dans la direction Est-ouest, par l'ancienne **RN 13**, elle est contournée à l'Est par la **RD 983** qui la relie à MAGNY-EN-VEXIN et à HOUDAN.

MANTES-LA-JOLIE est reliée à MEULAN par la **RD 190** et à DREUX par la **RD 928**.

L'autoroute **A 13** passe au sud de la ville, ce qui met Mantes-la-Jolie à 55 kilomètres de Paris (vers l'est), à 45 kilomètres de La Défense (en empruntant l'autoroute **A14** et à 83 kilomètres de Rouen (vers l'ouest). Trois sorties desservent l'agglomération :

- **A 11** : Mantes-Est (kilomètre 47) ;
- **A 12** : Mantes-Sud (kilomètre 49) ;
- **A 13** : Mantes-Ouest (kilomètre 50).

Mantes-la-Jolie est un important carrefour ferroviaire et dispose de deux gares situées dans la zone 5 des transports en commun d'Île-de-France :

- Mantes-Station ; La connexion avec Paris Saint LAZARE s'effectue en 37 minutes
- Mantes-la-Jolie, Intercités Normandie, TER Haute-Normandie, TGV.

-oOo-

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

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

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.

