

EXPEDITION

Maitre RAPHAËLE GAS

51 Ave COMMISSAIRES DE JUSTICE Cloud
78000 VERSAILLES

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

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

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE CINQ MARS

A partir de 12 heures

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



EXPEDITIONAGISSANT EN VERTU DE :

- Un jugement rendu le 5 octobre 2023 signifié le 26 octobre 2023 et désormais définitif,

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 savoir :

DEPARTEMENT DES YVELINES
COMMUNE DE MAISONS LAFITTE
1, Avenue EGLE

- o Lot n° 2 : une cave d'une superficie de 2 m² au sous-sol du bâtiment A, première porte à droite, accès par la partie commune du bâtiment A, et les 2/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 5 : une cave d'une superficie de 7 m² au sous-sol du bâtiment A, troisième porte à gauche, accès par la partie commune du bâtiment A, et les 5/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 8 : un appartement d'une superficie de 57,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A, première porte à gauche, comprenant un dégagement, une salle de bains avec WC, une cuisine, un débarras et trois pièces dont une avec un placard, accès par les lots 15 et 30 de la copropriété et la partie commune du bâtiment A, et les 131/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 15 : Une pièce d'une superficie d'1 m² au rez-de-chaussée du bâtiment C, accès par les lots 8 et 30 de la copropriété et la partie commune générale de la copropriété, et les 2/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 28 : un parking extérieur d'une superficie de 12,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par la partie commune générale de la copropriété, et les 11/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 29 : un parking extérieur d'une d'une superficie de 12,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par la partie commune générale de la copropriété, et les 11/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 30 : un jardin d'une superficie de 26 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par les lots 8 et 15 de la propriété et la partie commune générale de la copropriété, et les 6/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

A LA DEMANDE DE :

EXPEDITION**AYANT POUR AVOCAT :**

Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX,
Avocat au Barreau de Versailles
Demeurant dite ville 13BIS Avenue de Saint Cloud

J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Je me suis transportée ce jour :

Département des Yvelines,
Commune de Maison Lafitte,
1, avenue Eglé, rez-de-chaussée gauche,

Où me trouvant sur place en présence de :

AVOVENTES

préalablement prévenue par le cabinet LEMIALE, prise en la personne de
chargée de la gestion du bien, me donne libre accès au bien.

J'ai procédé comme suit :

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.

ETAT DESCRIPTIF :

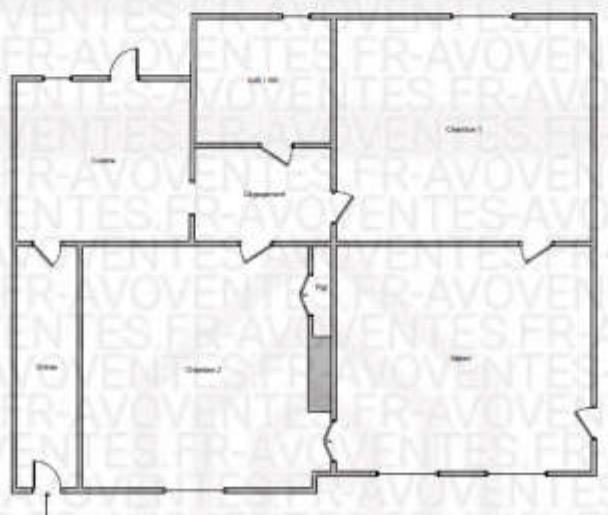
NB : Les installations électriques, leur conformité, les installations de chauffage et de plomberie sont décrites sous réserve de leur bon fonctionnement.

I- LOT 8 APPARTEMENT

Tel que décrit à l'acte :

o Lot n° 8 : un appartement d'une superficie de 57,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A, première porte à gauche, comprenant un dégagement, une salle de bains avec WC, une cuisine, un débarras et trois pièces dont une avec un placard, accès par les lots 15 et 30 de la copropriété et la partie commune du bâtiment A, et les 131/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

Croquis des locaux :



EXPEDITION

In situ, l'entrée se fait par une porte située à l'extrémité gauche du bâtiment.

ENTREE

Porte PVC.

Sol carrelé.

Plinthes carrelées.

Murs peints, peinture en état d'usage.

Plafond peint, peinture en état d'usage.

Eclairage artificiel par prises et interrupteurs appareillés.



CUISINE

Accès : depuis le couloir ci avant-décrit accès par deux marches couverte de résine en état d'usage.

Sol carrelé, carrelage en état d'usage.

Plinthes carrelées, carrelage en état d'usage.

Murs : pour partie peints, peinture en état, pour partie carrelés, il s'agit d'une crédence carrelée en partie arrière des éléments de cuisine, l'ensemble en état d'usage.

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par :

- Une fenêtre cadre PVC, deux vantaux ouvrants, une imposte fixe en partie basse,
- Une porte-fenêtre donnant accès au jardin ci-avant décrit. Il s'agit d'une porte PVC présentant en partie haute une imposte vitrée double vitrage en état.



Aménagement : un ensemble d'éléments constituant une cuisine aménagée d'aspect désuet néanmoins en état.

EXPEDITION

DEGAGEMENT



Accès : il s'agit d'un accès embrasure ouverte depuis la cuisine ci-avant décrite.

Sol carrelé, carrelage en état.

Plinthes en bois peint, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

SALLE DE BAINS

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

Ouvrant : porte isoplane peinte sur ses deux faces, poignée de porte type bec-de-cane avec plaque de protection, système de fermeture fonctionnel.

Sol carrelé, carrelage en état.

Murs : carrelés, carrelage en état.

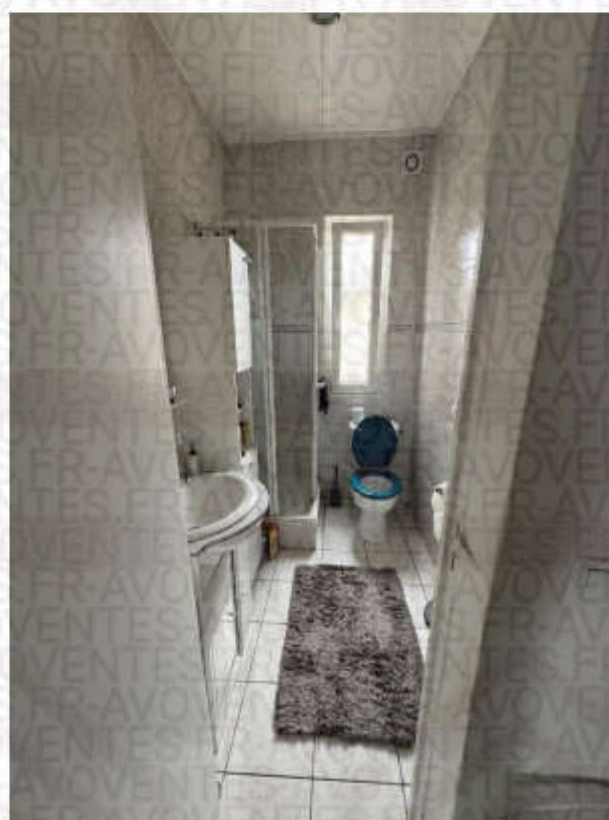
Plafond peint, présentant un léger écaillage, mais néanmoins en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par une fenêtre cadre PVC, un vantail oscillo-battant.

Aménagement : dans cet espace :

- Un toilette type chasse dossier avec lunette et abattant,
- Une cabine de douche ouvrant par deux portes coulissantes, receveur porcelaine en état,
- Un meuble sous vasque ouvrant par deux portes, une colonne.



EXPEDITION

CHAMBRE N°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.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : bois peint, peinture en état.

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

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

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

CHAMBRE N°2

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : bois peint, peinture en état.

Murs peints, peinture en état.

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par une fenêtre cadre bois, miroiterie double vitrage.

Chauffage par un radiateur convecteur.

PIECE PRINCIPALE

A noter que cet espace est accessible depuis la chambre n°1 comme depuis la chambre n°2.

EXPEDITION

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : peintes, peinture en état.

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

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par deux fenêtres cadres bois, miroiterie double vitrage en état d'usage.

Chauffage par deux convecteurs électriques.

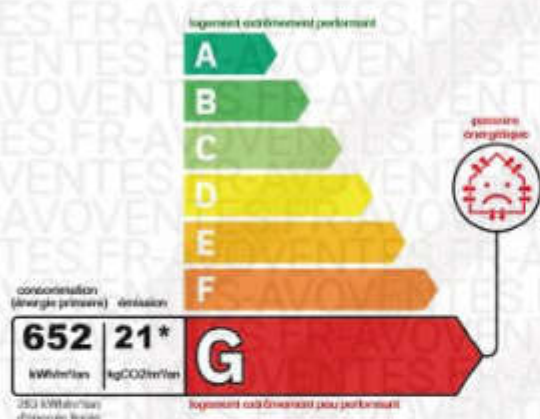


EXPEDITION

RECAPITULATIF DE SURFACE

Pièce ou Local	Etage	Surface privative
Entrée	RdC	3.91
Cuisine	RdC	7.52
Dégagement	RdC	3.20
SdE / WC	RdC	2.89
Chambre 1	RdC	9.59
Chambre 2	RdC	12.37
Séjour	RdC	14.55
Total		54.03 m²

PERFORMANCE ENERGETIQUE



EXPEDITION

II- LOTS ANNEXES

A-LOT 2

Tel que décrit à l'acte :

o Lot n° 2 : une cave d'une superficie de 2 m² au sous-sol du bâtiment A, première porte à droite, accès par la partie commune du bâtiment A, et les 2/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

In situ :

Accès par un escalier situé en partie arrière du bâtiment A,

Il s'agit d'une cave ancienne situé en bas de l'escalier d'accès à droite sous l'escalier ouvrant par une porte à clairvoie.

Sol, murs, plafond : bruts de matériaux.

B-LOT 5

Tel que décrit à l'acte :



o Lot n° 5 : une cave d'une superficie de 7 m² au sous-sol du bâtiment A, troisième porte à gauche, accès par la partie commune du bâtiment A, et les 5/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

In situ

Il s'agit d'une cave ancienne situé en bas de l'escalier d'accès 2^{ème} porte gauche.

Sol, murs, plafond : bruts de matériaux.

EXPEDITION

C-LOT 15

Tel que décrit à l'acte :

- o Lot n° 15 : Une pièce d'une superficie d'1 m² au rez-de-chaussée du bâtiment C, accès par les lots 8 et 30 de la copropriété et la partie commune générale de la copropriété, et les 2/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

In situ,

Il s'agit d'un petit cabanon constitué de brique alvéolaires anciennes, ayant fait l'objet d'une mise en peinture, couverture constituée de tôles fibrociment.



D-LOT 30

Tel que décrit à l'acte :

- o Lot n° 30 : un jardin d'une superficie de 26 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par les lots 8 et 15 de la propriété et la partie commune générale de la copropriété, et les 6/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

In situ :

Il s'agit d'un jardinet, dont le sol est constitué de dalles de béton désactivé. Au pourtour, une petite bordure fleurie en bon état d'usage et d'apparence.

Le mur d'enceinte est constitué d'un mur de pierres ayant fait l'objet d'une mise en peinture.

E-LOT 28 ET 29 : PARKING

Tel que décrit à l'acte :

- o Lot n° 28 : un parking extérieur d'une superficie de 12,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par la partie commune générale de la copropriété, et les 11/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;
- o Lot n° 29 : un parking extérieur d'une d'une superficie de 12,5 m² au rez-de-chaussée du bâtiment P, accès par la partie commune générale de la copropriété, et les 11/1000èmes des parties communes de l'immeuble ;

Il s'agit de deux places de parking délimité au sol sur l'aire de stationnement situé devant l'immeuble (en partie gauche face à l'immeuble)

EXPEDITION

2°- ETAT DE L'OCCUPATION DU BIEN

Au jour de ma visite, le bien est occupé par **AVOVENTES** **AVOVENTES** **AVOVENTES** ainsi que leur fille majeure à charge.

Les époux **AVOVENTES** bénéficient d'un bail ci-après annexé en date du 1^{er} octobre 2019 moyennant un loyer mensuel de 1 129 €.

Les charges annuelles sont les suivants :

1 AVENUE EGLÉ 1 AVENUE EGLÉ 78600 MAISONS LAFFITTE Référence Immeuble: 501441473			
	DÉBIT	CRÉDIT	
Répartition des charges courantes			
Dépenses charges courantes du 01/01/2023 au 31/12/2023	1 001,37 €		
Provisions charges courantes du 01/01/2023 au 31/12/2023		1 056,75 €	
Total des charges courantes à verser (à verser)		55,38 €	
	DÉBIT	CRÉDIT	
Répartition des charges travaux et/ou opérations exceptionnelles			
Solde charges REFECTION HALL D'ENTREE en notre faveur	72,53 €		
Dépenses REFECTION HALL D'ENTREE - voté en AG le 02/05/2023	307,26 €		
Provisions REFECTION HALL D'ENTREE		234,73 €	
Total des charges travaux et/ou opérations exceptionnelles à verser (à verser)	234,73 €		

3°- SUR LA GESTION DU BIEN

La gestion de la copropriété est assurée par la société dénommée CABINET LEMIALE, dont le siège social est 1, Avenue d'Eglé à Maisons-Lafitte.

EXPEDITION

4°- GENERALITES :

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Maisons-Laffitte se situe en bordure de Seine, sur la rive gauche du fleuve, et jouxte à l'ouest la forêt de Saint-Germain-en-Laye. Le territoire communal englobe également une partie d'une île de la Seine, l'île de la Commune.

La commune est limitrophe des communes de /d' :

- Saint-Germain-en-Laye à l'ouest et au nord
- Achères,
- Mesnil-le-Roi ;
- Sartrouville,
- Corneilles-en-Parisis.

2. TRANSPORT EN COMMUN

La commune de Maisons-Laffitte est desservie par le RER  ainsi que par le Transilien  qui permettent de relier Paris en 30 minutes.

La Gare de Maisons-Laffitte est également desservie par un réseau de bus urbain exploité par Veolia Transport (Lignes 2, 6, 12) ainsi que par la ligne de bus RATP 262 et la nuit par la ligne de bus Noctilien N152.

EXPEDITION

3. MARCHE IMMOBILIER

Nota chambre des Notaires des Yvelines :

« La carte des prix est mise à jour chaque mois.

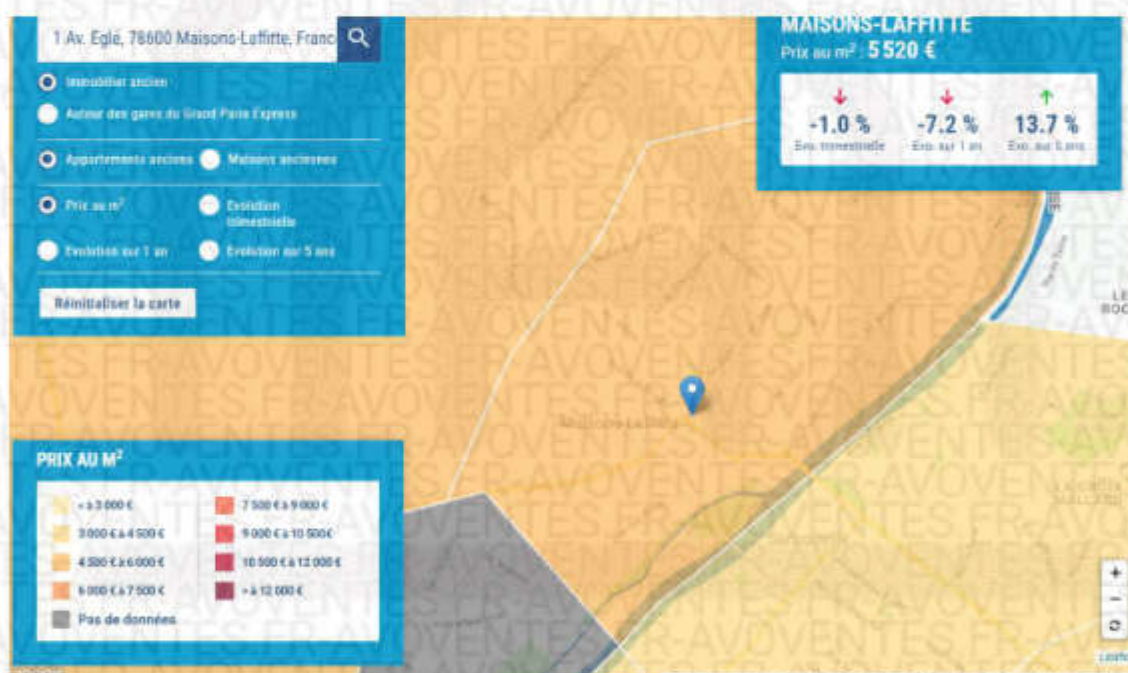
Les prix standardisés sont calculés sur les transactions enregistrées des 3 derniers mois.

Nous vous rappelons également que la méthode de calcul des prix par communes d'Ile-de-France, arrondissements et quartiers de Paris, a changé depuis le 30 novembre 2017.

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. »

Pour plus de renseignement,

Sources : <https://chambre-versailles.notaires.fr/fr/carte-des-prix>



EXPEDITION

-oOo-

J'annexe au présent procès-verbal de constat les diagnostics immobiliers réalisés par la société Diagnostics d'Ile de France (60 pages).

Au cours de mes opérations, j'ai réalisé 18 clichés photographiques annexés 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.

