

ORIGINAL



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 VINGT QUATRE MARS
A partir de 16 heures 15

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



ORIGINAL**AGISSANT EN VERTU DE :**

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 24 novembre 2015 par le Tribunal d'Instance de Poissy, signifié le 04 décembre 2015 et définitif,
- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 20 avril 2023, rendu par le Tribunal Judiciaire de Versailles, signifié le 24 mai 2023 et définitif,
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 04 février 2025.

AUX FINS DE :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire, d'un bien :

Un ensemble immobilier situé à AUBERGENVILLE (YVELINES) 78410, 10 Rue de l'Yser :
Cadastré : Section N°AT N° 725 Lieudit "10 rue de l'Yser Surface 00 ha 14 a 43 ca

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, accès par l'escalier extérieur, une chaufferie.
L'accès audit lot s'effectuant par un couloir indivis aux lots 15, 17, 18, 19 et 36.
Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave.
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment C, un appartement comprenant :
- au rez-de-chaussée : une cuisine, escalier intérieur donnant accès aux étages,
- au premier étage : trois chambres, salle de bains, deux dégagements,
- au deuxième étage : grenier hauteur inférieure à 1,40 m accès par une trappe.
Et les cent quatre-vingt douze millièmes (192 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de parking.
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de parking.
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Au rez-de-chaussée, deux parkings.
Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation ici faite que dans le titre de propriété du 26 janvier 2002,

Le lot 19 est ainsi désigné :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un appartement comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine équipée, WC, dégagement, escalier intérieur donnant accès aux étages,
- au premier étage : deux chambres, un salon, salle de bains, WC,
- une pièce dans les combles.

Chauffage fuel.

le lot 36 est ainsi désigné :

Au rez-de-chaussée, deux parkings, et actuellement un jardin.

ORIGINAL**A LA DEMANDE DU :****Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble LE VILLAGE D'OUEST**

Sis 10 rue de l'Yser à AUBERGENVILLE,

Représenté par son Syndic en exercice, la Société FONCIA VBDS SAS,

Immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro 728 203 480,

Ayant son siège 5 rue du Pays de France CS 20512 à CERGY PONTOISE,

Agissant poursuites et diligences par son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

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

Avocats au Barreau de Versailles

Demeurant dite ville

13bis avenue de Saint-Cloud,

Agissant par Maître Aude ALEXANDRE LE ROUX,

Avocat associée.

J'AI PROCÉDE COMME SUIT :

Préalablement à mes opérations et lors de repérage préalable, j'ai pu prendre l'attache de **AVOVENTES** **AVOVENTES** débitrice, laquelle m'a déclaré me faire bon accueil,

En conséquence, je me suis transportée ce jour, :

Département des Yvelines,

Commune de AUBERGENVILLE,

10 rue de l'Yser, lot 14, fond de cour

Où me trouvant sur place en présence de la signifiée :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

ORIGINAL

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 :

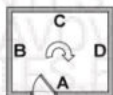
Le lot est situé en fond de cour à main droite.

Accès : depuis un escalier en pierres de taille, anciennes, de belle facture, mais néanmoins présentant quelques dégradations des joints.

Façade : enduite, enduit en état d'usage, couverture constituée de tuiles métalliques en état d'usage.

Porte : il s'agit d'une porte pleine type fermière avec imposte vitrée en partie supérieure et ferronnerie de protection.

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

ORIGINAL

A- LOT 19 : MAISON

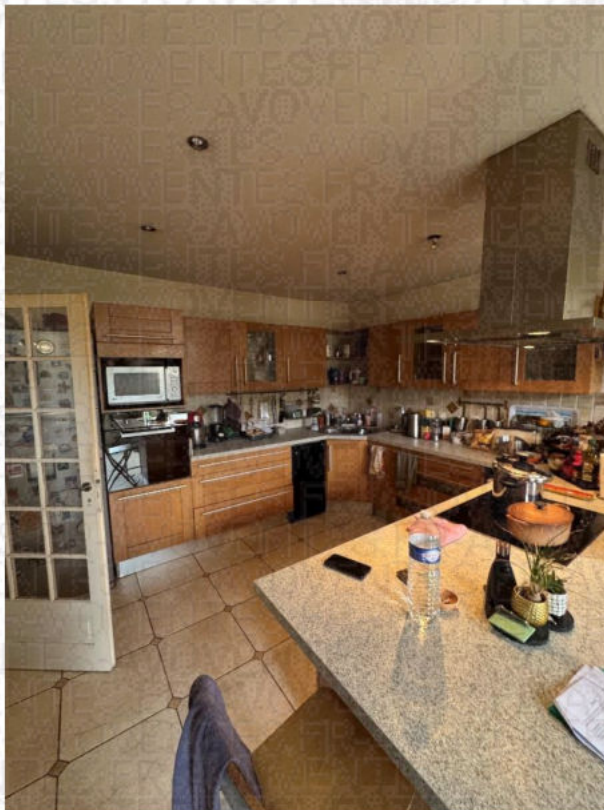
Tel que décrit au titre :

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment C, un appartement comprenant :

- au rez-de-chaussée : une cuisine, escalier intérieur donnant accès aux étages,
- au premier étage : trois chambres, salle de bains, deux dégagements,
- au deuxième étage : grenier hauteur inférieure à 1,40 m accès par une trappe.

Et les cent quatre-vingt douze millièmes (192 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

REZ DE CHAUSSEEESPACE PRINCIPAL/ CUISINE

Sol : carrelé, carrelage en état.

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

Murs : peints, peinture présentant quelques décolorations, mais néanmoins en état. En partie arrière de la cuisine aménagée et équipée, une crédence filante carrelée.

Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par :

- Au-dessus de la porte ci-avant décrite, une imposte fixe, double vitrage,
- Une fenêtre, cadre PVC, miroiterie, double vitrage.

Chauffage par deux radiateurs thermolaqués dotés d'un robinet.

Dans cet espace, présence d'une cuisine de jolie facture.

ORIGINALDEGAGEMENT

Accès : par une porte, cadre bois, imposte vitrée en partie haute et simple vitrage en bon état d'usage et d'apparence, Poignée de porte type bec-de-cane avec plaque de protection.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : carrelées, carrelage en état.

Murs : peints, peinture défraîchie présentant un cloquage en partie basse, mais néanmoins en état.

Plafond : constitué de la paillassse de l'escalier ci-après décrit, néanmoins en état.

TOILETTES**Accès :**

Dormant peint, peinture en état.

Ouvrant : porte pleine, peinture sur ses deux faces,

Poignée de porte type bec-de-cane avec plaque de protection.

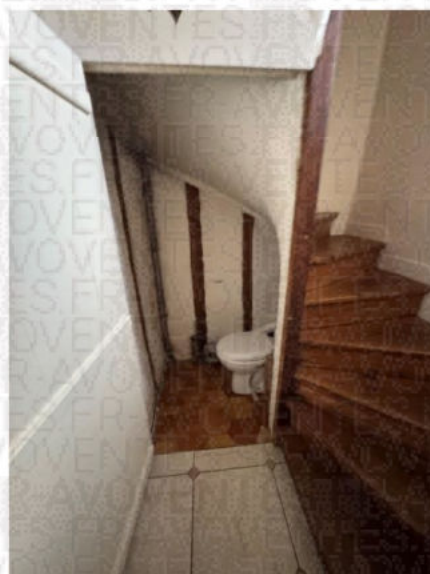
Sol : carrelé, carrelage en état.

Murs : peint, peinture en état, émergence d'élément de charpente structurelle en état d'usage.

Plafond : constitué de la paillassse de l'escalier ci-après décrit.

Aménagement :

Un toilette type chasse dossieret avec lunette et abattant.



ORIGINAL**1^{er} ETAGE**

Accès : un escalier monobloc.

Marches, contremarches : bois.

Stylobate : bois.

Murs : peints, peinture légèrement défraîchie, mais néanmoins en état, élément de charpente visible.

PALIER

Sol : carrelé, carrelage en état.

Plinthes : bois, peintes, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

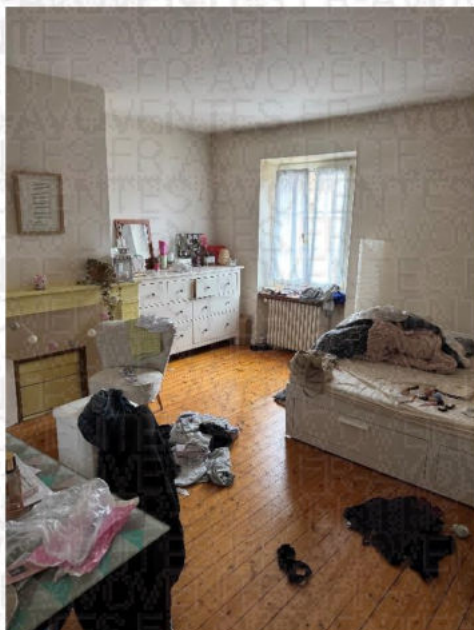
Plafond : peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par une fenêtre, cadre PVC, miroiterie, double vitrage

Chauffage par un radiateur en fonte peint, peinture en état.



ORIGINALCHAMBRE 1

Accès : dormant peint, peinture en état.

Ouvrant : porte isoplane, peinture sur ses deux faces, poignée de porte type bouton porcelaine en état d'usage.

Sol : un parquet peint, pose à l'anglaise en état d'usage.

Plinthes en pourtour de l'espace : plinthes électriques en état d'usage.

Murs : tendus de revêtement mural type papier peint en état d'usage.

Plafond : peint, peinture en état d'usage.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par une fenêtre, cadre PVC, miroiterie,

double vitrage.

Aménagement :

Présence d'une cheminée, de jolie facture dans cet espace. Le canon de la cheminée est non fonctionnel.

CHAMBRE 2

Accès : dormant peint, peinture en état.

Ouvrant : porte isoplane, peinture sur ses deux faces, poignée de porte type bouton porcelaine en état d'usage.

Sol : un parquet peint, pose à l'anglaise en état d'usage.

Plinthes en pourtour de l'espace : plinthes électriques en état d'usage.

Murs : tendus de revêtement mural type papier peint en état d'usage.

Plafond : peint, peinture en état d'usage.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

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

Aménagement :

Présence d'une cheminée, de jolie facture dans cet espace. Le canon de la cheminée est non fonctionnel.

ORIGINAL

SALLE DE BAINS

Accès : dormant peint, peinture en état.

Couvrant : porte isoplane, peinture sur ses deux faces, poignée de porte type bouton porcelaine en état d'usage.

Sol : carrelé, carrelage en état.

Murs :

- Pour partie carrelés, carrelage en état, joints propres.
- Pour partie peints, peinture en état.

Plafond : peint, peinture en état, à noter un léger caviardage de moisissure sur la fenêtre en capucine,

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

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

Aménagement :

- Un toilette suspendu,
- Une cabine de douche, receveur porcelaine, colonne de douche en état,
- Un meuble sous vasque, une vasque porcelaine.

Depuis une demi-marche palière de l'escalier ci-avant décrit, accès à un salon.

ORIGINALSALON

Accès : une porte, dormant peint et mouluré en état d'usage.

Ouvrant : plein et mouluré en état d'usage, poignée laiton en état d'usage, bloc serrurerie ancien, de jolie facture.

Sol : peint, parqueté, pose à l'anglaise, vernis légèrement déposé par endroits, mais néanmoins en état.

Plinthes au pourtour de l'espace : bois peint, peinture en état.

Murs : peints, peinture en état.

Plafond : tendu de revêtement mural type fibre de verre peinte, peinture en état.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

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

Chauffage par un radiateur fonte peint, peinture en état.

Aménagement :

Présence d'une cheminée fonctionnelle.

ORIGINAL

2^{ème} ETAGE

Accès : un escalier monobloc bois.

Stylobate, marches, nez-de-marches, contremarches : vernis, ensemble en bon état d'usage et d'apparence.

Cet escalier donne accès à un espace mansardé.

ESPACE MANSARDE



Sol : parquet stratifié en bon état d'usage.

Murs et plafond cathédrale : peints, peinture en état. A noter une légère émergence d'humidité au pourtour de la fenêtre de toit.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par une fenêtre de toit de marque VELUX, dotée d'un volet obturateur,

Chauffage par un radiateur thermolaqué.

ORIGINAL

B- LOTS N°16 ET 17 : CAVE

Depuis la cour ci-avant décrite, à main droite de l'escalier en pierres de taille ci-avant décrit, accès par quatre marches en pierres de taille à une courette donnant accès aux lots 16 et 17.

Tel décrit :

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, accès par l'escalier extérieur, une chaufferie.

L'accès audit lot s'effectuant par un couloir indivis aux lots 15, 17, 18, 19 et 36.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment C, au sous-sol, une cave.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT 16 : Cave

Accès : une double porte bois. Il s'agit d'une porte fermière de bonne facture.

Sol : au pourtour de l'espace sur environ la moitié de l'espace, présence d'une semelle béton, en partie centrale gravillon,

Murs : bruts de matériau et/ou ayant fait l'objet d'une mise en appret à la chaux.

Plafond : constitués d'un de la sous face béton du plancher ci-avant décrit, ayant l'objet d'un passage à la chaux. L'ensemble est en bon état d'usage et d'apparence.

Lot 17 : Chaufferie

Il s'agit d'une cave voûtée de beau volume.

Sol : constitué :

- Pour partie d'une semelle béton au droit de la cuve à la fioul et des éléments de chaufferie.
- Pour partie de gravillon,

Murs : bruts de matériau.

Eclairage artificiel par prise et interrupteur appareillés.

Eclairage naturel par deux soupiraux à charbon.

Dans cet espace, une chaudière de marque DE DIETRICH.



ORIGINAL

En fond de l'espace, je constate la présence d'une porte. Sur mon interpellation, AVOVENTES AVOVENTES me déclare qu'il s'agit de l'accès à la cave du lot n°13 qui bénéficiant d'une servitude de passage sur ladite cave.

C- LOTS 27 et 29 : PLACES DE PARKING

Tel que décrit au titre :

Lot numéro vingt-sept (27) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de parking.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Au rez-de-chaussée, un emplacement de parking.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Il s'agit de deux places de parking ouvertes, situées dans l'avant cour.

Depuis la voie publique, rue de l'Yser, à main gauche de la coursière de circulation, places n°2 et 4.

D- LOTS 35 : JARDIN

Tel que décrit au titre :

Lot numéro trente-six (36) :

Au rez-de-chaussée, deux parkings.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

le lot 36 est ainsi désigné :

Au rez-de-chaussée, deux parkings, et actuellement un jardin.



ORIGINAL

2°- ETAT DE L'OCCUPATION

Au jour de ma visite, le bien est occupé par [REDACTED] et sa fille majeure à charge.

3°- SUR LA GESTION DE LA COPROPRIETE

La gestion de la copropriété est assurée par la Société FONCIA VBDS SAS, 5 rue du Pays de France à CERGY PONTOISE.

4°- GENERALITES

A- SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN :

Aubergenville se situe dans le nord du département des Yvelines, sur la rive gauche de la Seine, à 12 km à l'est de Mantes-la-Jolie, sous-préfecture, et à 30 km au nord-ouest de Versailles, la préfecture du département.

Les communes limitrophes sont Flins-sur-Seine à l'est, Épône et Nézels à l'ouest, Aulnay-sur-Mauldre et Bazemont au sud. Au nord, la Seine sépare Aubergenville de Juziers et Gargenville.

B- TRANSPORT

Réseau routier

Aubergenville est desservie par l'A13 ( 9) (l'autoroute de Normandie allant de Paris à Caen en passant près de Rouen) et par la RD 113.

Desserte ferroviaire

La ville est desservie par la gare d'Aubergenville-Élisabethville, sur la ligne  . La ligne effectue les liaisons entre les gares de Paris-Saint-Lazare, de Vernon - Giverny et de Mantes-la-Jolie. Elle est située sur la ligne de Paris-Saint-Lazare au Havre.

En 2026, la gare sera desservie par le  prolongé, permettant ainsi un accès facilité à la gare de La Défense.

ORIGINAL

C- MARCHÉ IMMOBILIER

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

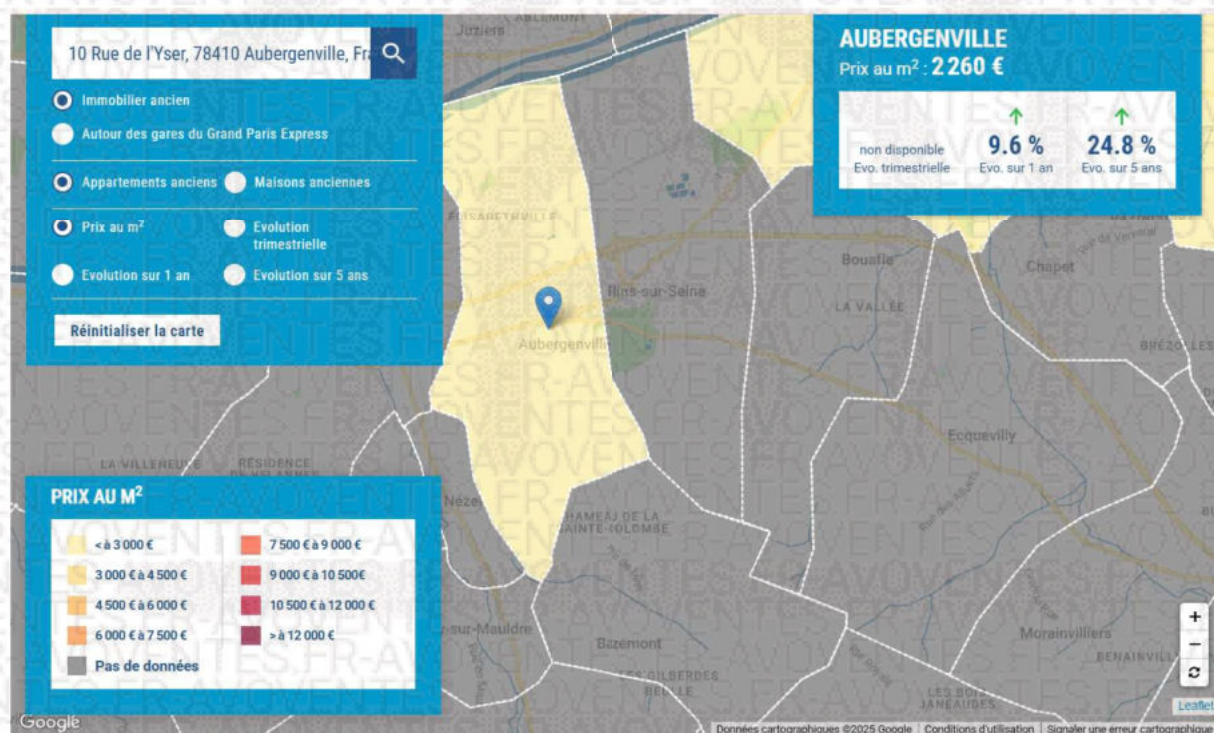
Toutefois, les prix standardisés sont calculés sur les transactions des 3 derniers mois selon la méthodologie suivante :

« Les prix calculés ne correspondent plus à des prix médians mais à des **prix « standardisés »** qui s'appuient sur la méthode des indices Notares-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 :



-000-

J'annexe au présent procès-verbal de constat les diagnostics immobiliers réalisés par la société Diagnostics d'Ile de France (50 pages).

Au cours de mes opérations j'ai réalisé 7 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.

