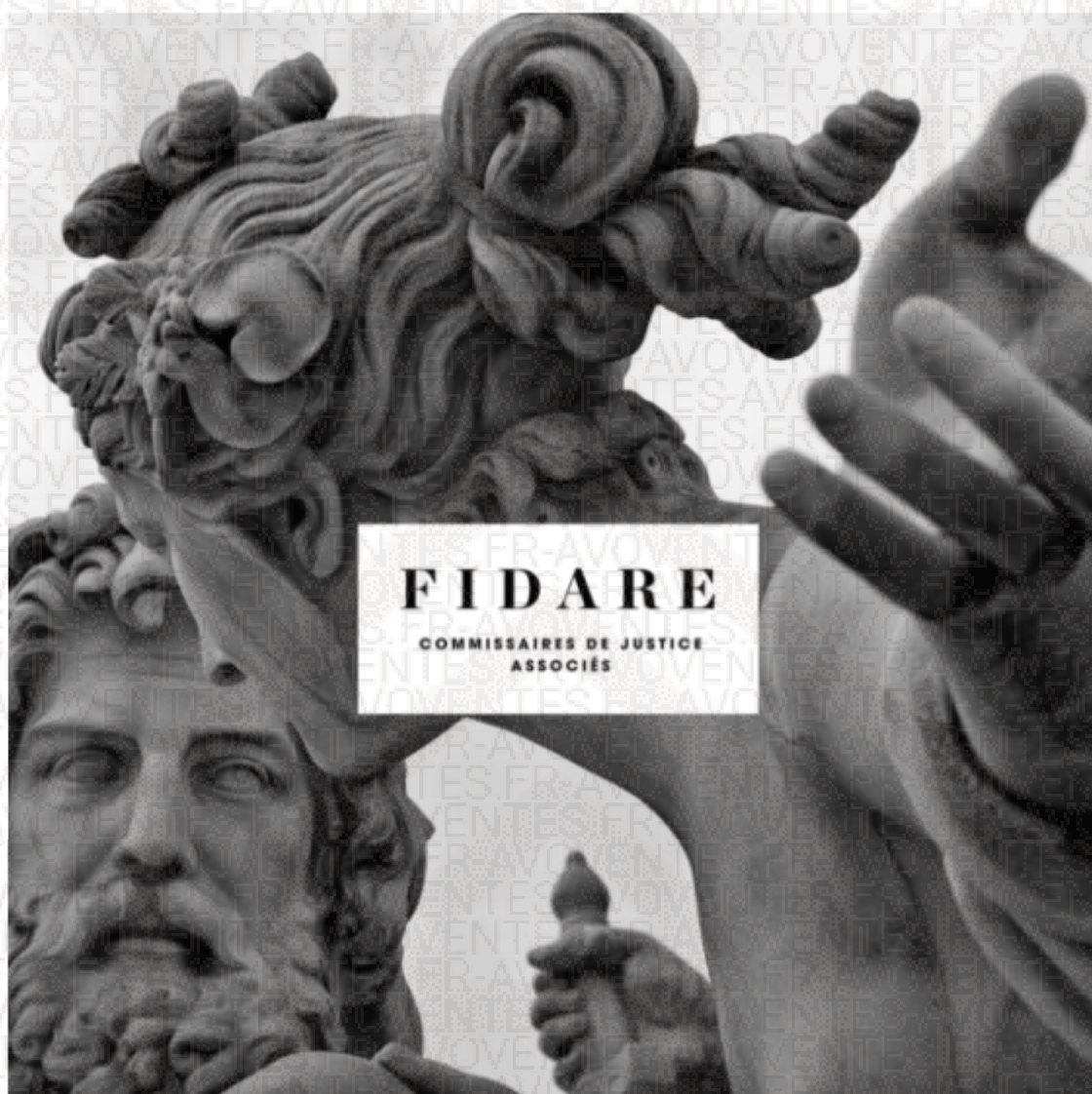




PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

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

BENOIT HERVE
COMMISSAIRE DE JUSTICE
51 avenue de Saint-Cloud
78000 Versailles

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE DIX-SEPT FEVRIER
DE 10 HEURES A 11H20

JE, BENOIT HERVE, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE AU SEIN DE LA SOCIETE D'EXERCICE LIBERAL PAR ACTIONS SIMPLIFIEE FIDARE, PRES LA COUR D'APPEL DE VERSAILLES, EN RESIDENCE A VERSAILLES - 51 AVENUE DE SAINT-CLOUD, SOUSSIGNE,

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu le 23 mars 2023 par le tribunal judiciaire de Versailles signifié en date du 13 avril 2023 et définitif,
- Un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère le 15 janvier 2026,

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 3 rue du Temple (78500) SARTROUVILLE.

Lot N° 107 : dans le bâtiment II, au troisième étage, porte droite à la sortie de l'escalier B, un appartement de type "F2-B8" de deux pièces principales comprenant entrée, salle de séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec WC, placards Et les 187/10.000èmes des parties communes.

Lot N°133 : au sous-sol du bâtiment II, un emplacement N°6 pour voiture automobile. Et les 15/10.000èmes des parties communes générales.

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Roosevelt sis 1/7 rue du Temple 78500 SARTROUVILLE représenté par son syndic en exercice le groupe ROMPTEAUX, SARL, immatriculée au RCS de Versailles sous le N° 495 351 637 dont le siège social est 60 avenue Jean Jaurès à SARTROUVILLE agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

AYANT POUR AVOCAT :

Maitre Aude ALEXANDRE, membre de l'AARPI TRIANON Avocats, avocat au barreau de Versailles, demeurant ladite ville 13 bis avenue de Saint-Cloud qui se constitue sur le présent commandement et ses suites et au cabinet de laquelle domicile est élu.

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue sur place : 3 rue du Temple (78500) SARTROUVILLE

Où me trouvant sur place en présence de :

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

J'ai procédé comme suit :

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 :

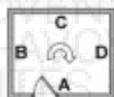
- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles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

1°- DESCRIPTION DES LIEUX :

A- APPARTEMENT

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

Dans le cadre d'un procès-verbal de description, un état est prévu ce jour. L'ensemble du début sera repris ultérieurement.

APPARTEMENT TROISIEME ETAGE PORTE DROITE



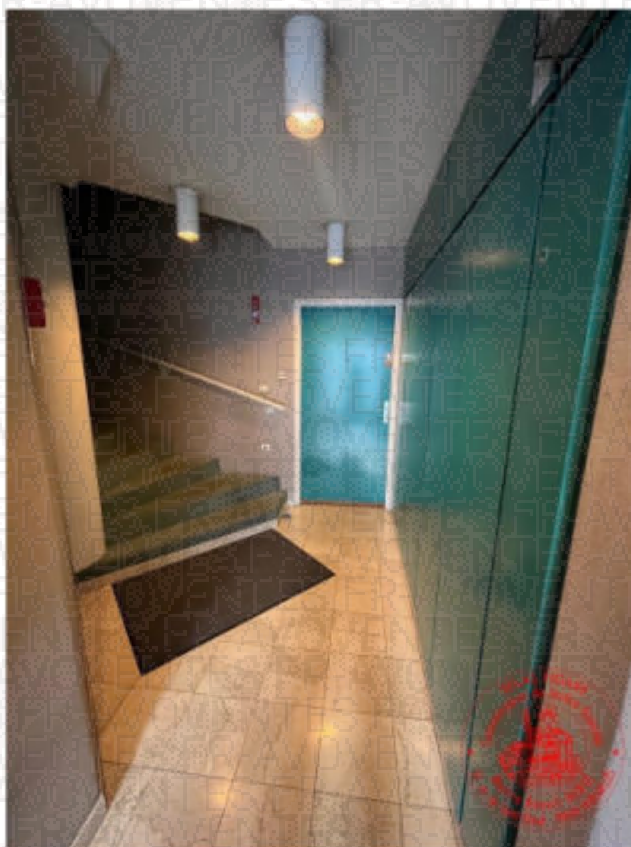
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

ENTREE

L'accès se fait au moyen d'une porte simple battant revêtue, sur sa surface intérieure, d'une peinture blanche en état d'usage avancé. Elle est équipée de deux verrous, un en haut, un en bas, et une quincaillerie est manquante en partie centrale.

Le sol est revêtu d'un faux parquet en bon état général.

Les murs sont revêtus de peinture défraîchie en état d'usage.

Le plafond est revêtu de peinture blanche en état d'usage.

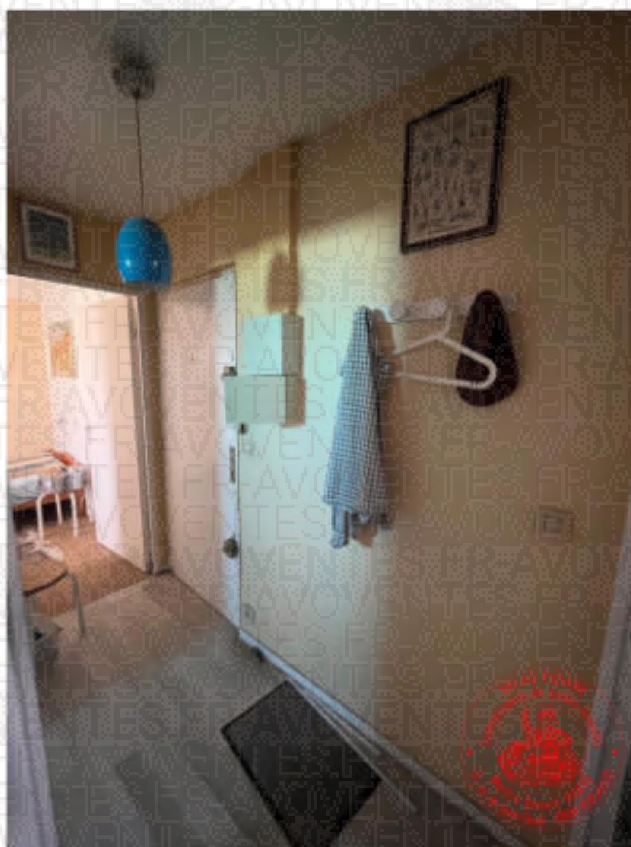
L'éclairage artificiel se fait au moyen d'une suspension lumineuse sous réserve de fonctionnement.

A gauche, en entrant, je note en équipements :

Le tableau électrique ancien de l'appartement.

Un interphone sous réserve de fonctionnement.

Un placard avec deux portes coulissantes déraillées.



Photographie n°5.

CUISINE

L'accès se fait par une porte simple battant à gauche depuis l'entrée.

Le sol est revêtu de carreaux de carrelage anciens en état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture en état d'usage dans l'ensemble. Quelques traces éparses sont présentes.

Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage.

Cette cuisine est équipée de :

Une chaudière à gaz.

Une gazinière.

L'éclairage artificiel se fait au moyen d'un plafonnier sous réserve de fonctionnement.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une ouverture de toit type Velux. Le vitrage est intact.



Photographie n°6.



Photographie n°7.

SALON

L'accès se fait par une porte face gauche depuis l'entrée, simple battant.

Le sol est revêtu d'un faux parquet en état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture, dans l'ensemble en bon état d'usage.

Le plafond est revêtu de peinture blanche en bon état d'usage.

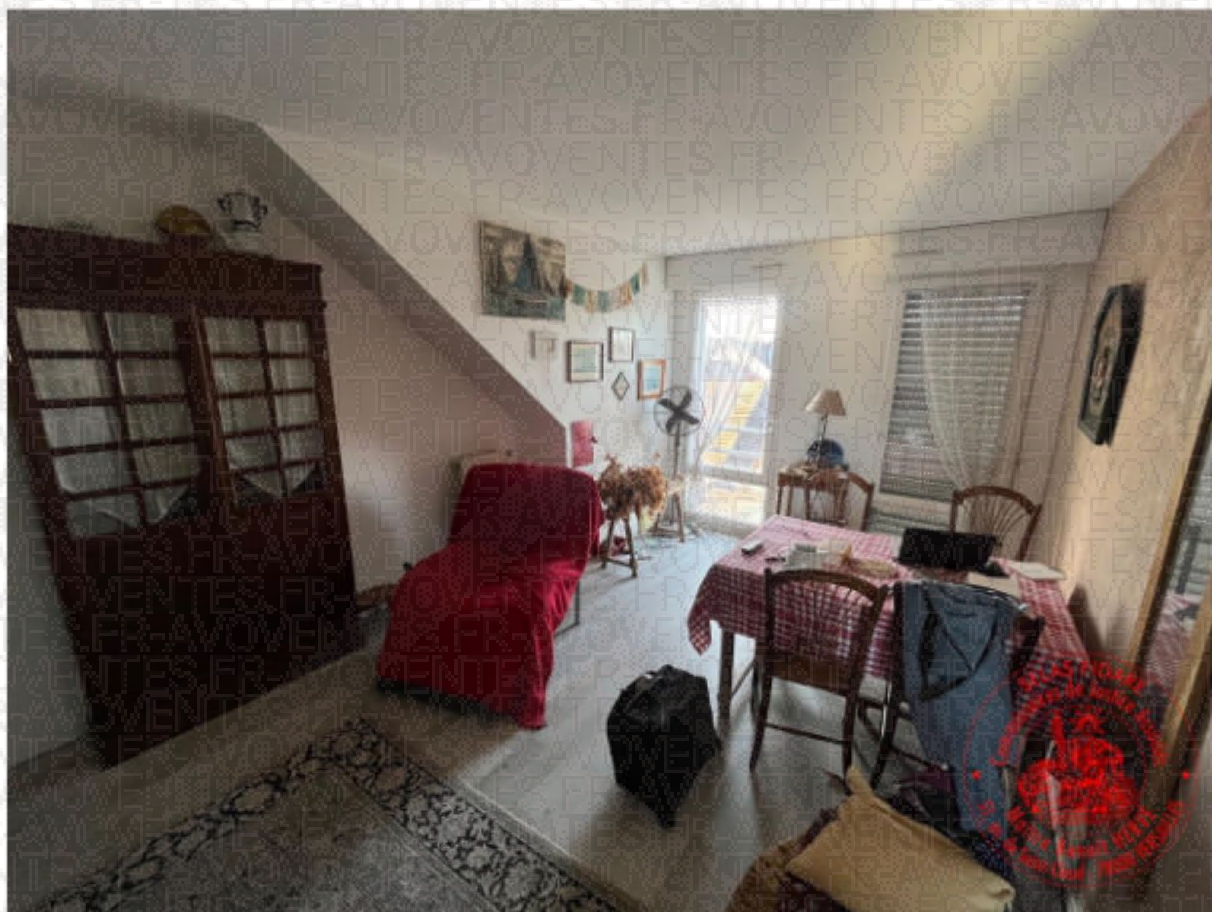
L'éclairage naturel se fait au moyen de deux fenêtres sur rue. Les vitrages sont intacts, menuiseries en bois peint. Il existe deux volets roulants manuels.

L'éclairage artificiel se fait au moyen de prises électriques et d'interrupteur appareillés.

Présence d'un radiateur mural à gauche lorsque je fais face à la façade.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

CHAMBRE N°1

L'accès se fait depuis le salon par une porte simple battant.

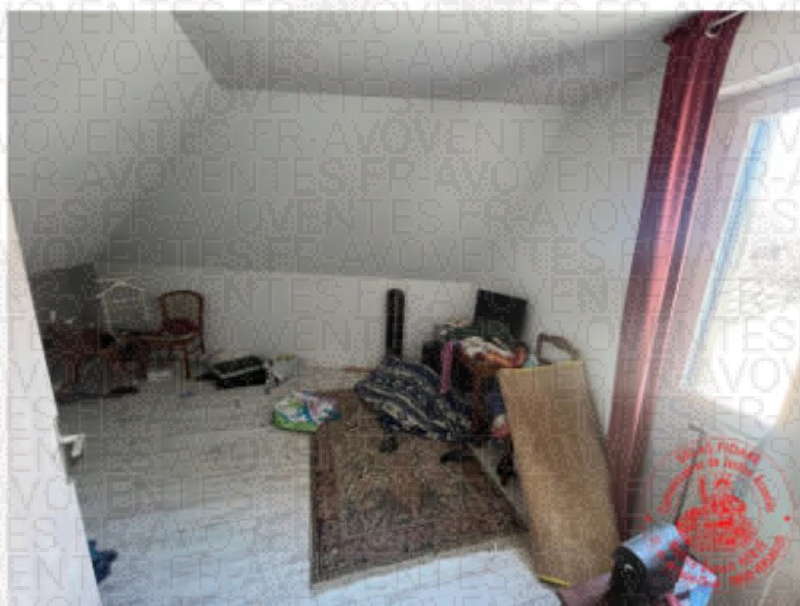
Le sol est revêtu d'un faux parquet en bon état général.

Les murs sont revêtus de peinture blanche en état d'usage, le plafond également.

L'éclairage artificiel se fait au moyen d'une applique au-dessus de la porte d'accès.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre, double vitrage intact, menuiseries en bois.

Il existe un radiateur en soubassement.



Photographie n°10.



Photographie n°11.

SALLE DE BAINS

L'accès se fait par une porte face droite depuis l'entrée, porte simple battant, revêtue de peinture, l'ensemble est en état d'usage avancé.

Le sol est revêtu de carrelage en état d'usage.

Les murs sont revêtus de papier-peint en état d'usage. Les points de raccord commencent à se décoller.

Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage.

Cette salle de bains est équipée de :

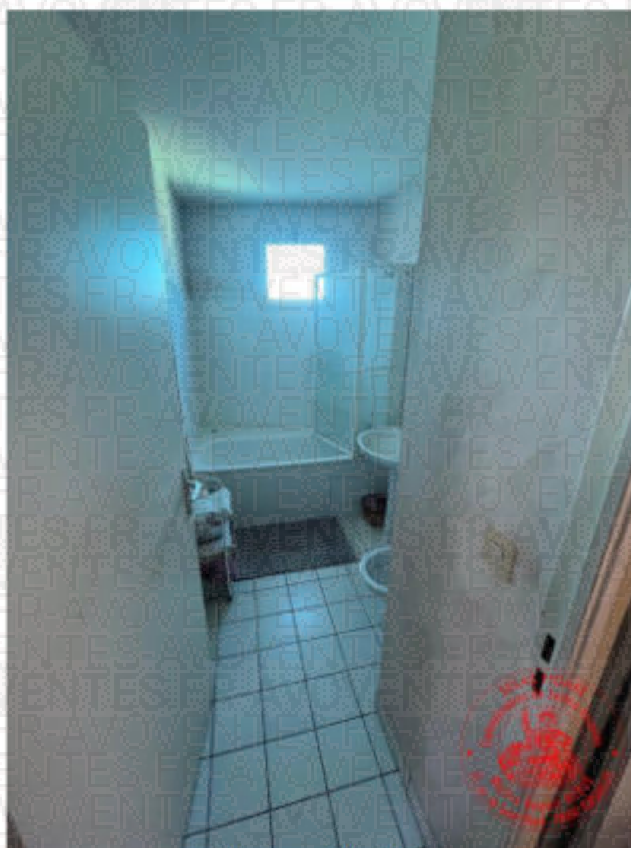
Une baignoire avec paroi, douchette.

Un lavabo sur pied en porcelaine avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Une cuvette avec lunette et abattant.

L'éclairage naturel se fait au moyen d'une fenêtre à bascule, le vitrage est intact, menuiseries en bois.

L'éclairage artificiel se fait au moyen d'une applique située à l'aplomb du lavabo.



Photographie n°12.



Photographie n°13.

CHAMBRE N°2

L'accès se fait depuis l'entrée par une porte à droite.

Le sol est recouvert d'un revêtement en jonc.

Les plinthes et les murs sont revêtus de peinture en état d'usage.

Le plafond est revêtu de peinture en bon état.

L'éclairage naturel se fait au moyen de deux fenêtres, double vitrage intact, menuiseries en bois peint.

Il existe au sein de cette chambre un placard de rangement.

Je note la présence d'un radiateur mural en soubassement de la fenêtre de droite.



Photographie n°14.



Photographie n°15.

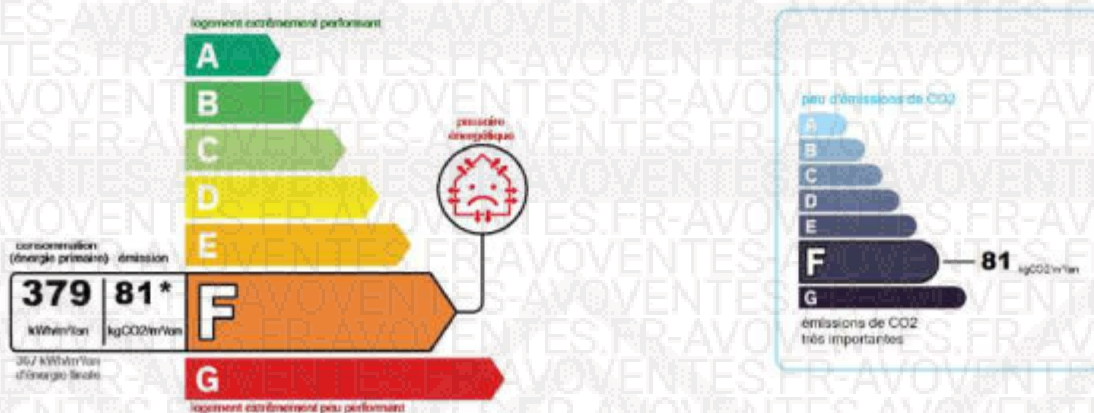
B- PARKING

Je réalise un cliché photographique de l'emplacement n°6 qui est libre lors de mon intervention.



Photographie n°16.

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



2° - ETAT DE L'OCCUPATION DU BIEN

Au jour de ma visite, le bien est habité par bien n'a pas été occupé depuis un moment.

propriétaire. Cependant, je note que le

3° - GENERALITES

A- SITUATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN :

La commune de Sartrouville se trouve dans le nord-est du département des Yvelines, à la limite du Val-d'Oise, à seulement 10 km au nord-ouest de Paris (porte Maillot), à dix kilomètres environ au nord-est de Saint-Germain-en-Laye, sous-préfecture, et à vingt kilomètres environ au nord de Versailles, préfecture du département.

C'est une commune riveraine de la Seine, située sur la rive droite du fleuve qu'elle longe sur trois kilomètres dans la partie nord de la boucle de Montesson.

Les communes limitrophes sont Cormeilles-en-Parisis au nord, Argenteuil au nord-est, Bezons à l'est (ces trois communes appartenant au Val-d'Oise), Houilles au sud-est et Carrières-sur-Seine et Montesson au sud. Vers l'ouest, la Seine la sépare de Maisons-Laffitte mais les deux villes sont reliés grâce au pont de Maisons-Laffitte

B- VOIES DE COMMUNICATION

La commune est desservie par la ligne A du RER et par la ligne L du Transilien. Sartrouville est ainsi reliée à Paris d'un côté, et à Poissy ou Cergy de l'autre.

La ville est desservie par les lignes B, G, H, J, S1, S2, S7, 1, 5, 9, 25, 26, 262, 501, 502 et 503 du réseau de bus Argenteuil - Boucles de Seine, la ligne 272 du réseau de bus RATP, la ligne 30-05 et de la nouvelle ligne 1433 du réseau de bus Val Paris et, la nuit, par les lignes N24 et N152 du réseau Noctilien.

La ligne 11 du tramway d'Île-de-France, ligne de tram-train devant relier Sartrouville à Noisy-le-Sec, est en service d'une part en 2017 sur le tronçon Épinay-sur-Seine et Le Bourget avant sa mise en service complète prévue en 2033 où la gare de Sartrouville devrait faire office de terminus occidental. À cette occasion, une nouvelle gare serait construite sur le Plateau de Sartrouville, à côté du théâtre, dont l'emplacement est actuellement occupé par un parking.

Il est également envisagé le prolongement du T2 jusqu'à la gare de Sartrouville, ce qui permettra d'aller jusqu'à la porte de Versailles via La Défense sans changement et favorisera les déplacements inter-banlieue en transports en commun.

Routes

Sartrouville est traversée par la RD 308 (Bezons - Poissy), la RD 121 (Saint-Germain-en-Laye - Cormeilles-en-Parisis) et la RD 392 (Paris / Porte Maillot - La Patte d'Oie d'Herblay). Une déviation de la RD 121 est mise en service en 2019 (RD 1021) afin de soulager le centre-ville. Elle part de l'avenue Maurice-Berteaux, est semi-enterrée avec une section couverte sous la voie ferrée et rejoint le rond-point de l'Espérance à Montesson.

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.

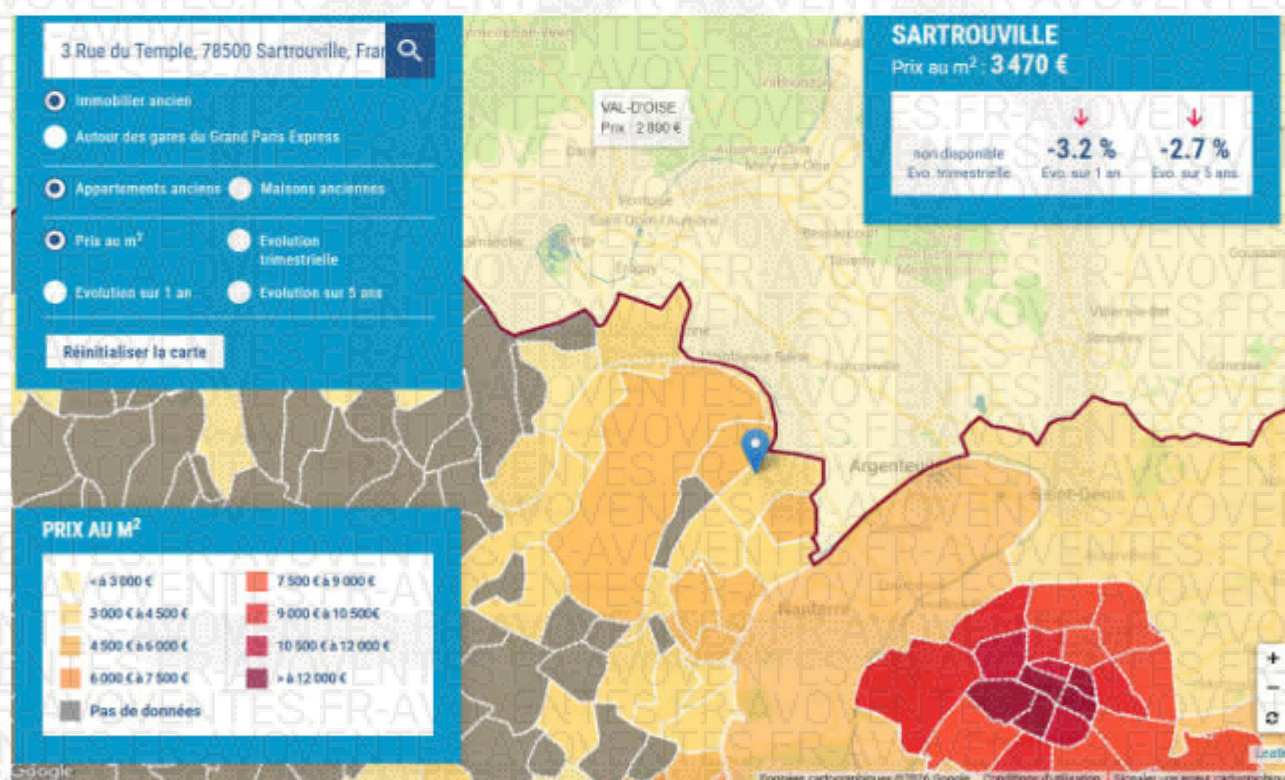
Toutefois, les prix standardisés sont calculés sur les transactions des 3 derniers mois selon la méthodologie suivante :

« 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~

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

Les seize clichés photographiques insérés ci-dessus ont été pris par mes soins lors de mon intervention et comportent la Marianne de mon étude.

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.



Benoît HERVE

Commissaire de Justice Associé

FICHE DE SYNTHÈSE

LOCALISATION	
LOT 107 : APPARTEMENT LOT 133 : PARKING	3 rue du Temple (78500) SARTROUVILLE
OCCUPATION	Par le débiteur saisi
GESTION	
RELEVÉ DE SUPERFICIE	47,21 m ²
DPE	Catégorie F

Versailles
Le 03 mars 2026,



Benoît HERVE
Commissaire de Justice Associé