



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'an deux mille vingt-quatre**  
**Et le dix-neuf juillet**

**À la requête de :**

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat :

Maître Ivana COURSEAU de la SARL SC2 AVOCATS, Avocat au Barreau  
de VERSAILLES dont le cabinet est sis à MONTIGNY LE BRETONNEUX  
(Yvelines), 6, rue du Canal,

Agissant en vertu d'une ordonnance présidentielle en date du 29 avril 2024,  
dont copie sera jointe au présent procès-verbal,

*J'ai, **Xavier Bariani**, commissaire de justice associé, membre de la société civile  
professionnelle **Xavier Bariani – Dylan Richard – Magali Bariani**  
huissiers de justice associés, titulaire d'un office d'huissier de justice  
Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel  
à Versailles (78000), 5 bis, rue Sainte Sophie, soussigné,*

Rempli ma mission comme suit :

Assisté de la Gendarmerie de JOUARS PONTCHARTRAIN (Yvelines), ainsi  
que de \_\_\_\_\_, Serrurier domicilié à CHAUDON (Eure et Loir)  
et de \_\_\_\_\_ Diagnostiqueurs, membres de



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

la société SILLAGE sise à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine), 147, avenue Paul Doumer, j'ai rempli ma mission comme suit :

Je me suis présenté à 14 heures à VILLIERS SAINT-FREDERIC, 3 rue de la Vallée.

Quelques instants après avoir sonné à l'interphone situé au droit du portillon d'accès à la propriété concernée, la porte nous a été ouverte par ainsi déclaré.

J'ai alors déclaré mes nom et qualité au susnommé et lui ai indiqué le but de ma mission,

Je lui ai également et concomitamment remis copie de la requête de l'ordonnance présidentielle dont j'étais porteur, conformément aux dispositions de l'article 495 du code de procédure civile,

Celui-ci m'a alors invité à procéder à ma mission,

J'ai alors indiqué au serrurier présent qu'il pouvait quitter les lieux,

## **Constatations**

### **I – DISTRIBUTION**

#### **INTERIEUR DE LA CONSTRUCTION :**

##### **NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE :**

Le niveau rez-de-chaussée se compose d'une entrée laquelle dessert à gauche une chambre à coucher ainsi qu'une descente vers sous-sol ; à la suite, un vaste séjour / salle à manger avec retour cuisine côté façade avant ; le séjour / salle à manger permet d'accéder à une chambre à coucher, à une salle de bains et à un W.C..

##### **NIVEAU PREMIER ETAGE :**

Le premier étage se compose d'une entrée laquelle dessert deux chambres à coucher à droite, une chambre à coucher en face et une chambre à coucher à gauche, ainsi qu'à droite un W.C. et une salle d'eau en cours de chantier.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

**NIVEAU SOUS-SOL :**

Le sous-sol se compose d'une vaste galerie laquelle dessert : une buanderie en deux volumes, une pièce de stockage, une deuxième pièce sans office déterminé ainsi qu'une troisième pièce à office de bureau. En fond de galerie, une salle de jeux, un cellier. De la salle de jeux par un escalier, lequel conduit au garage.

Du garage par un escalier menuisé en bon état d'usage, lequel permet d'accéder au couloir du premier étage.

**II – ETAT DES LIEUX**

**NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE :**

**ENTREE :**

Plafond : peinture et poutres apparentes en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : habillage pierre sur cloison droite en bon état et peinture sur cloison gauche en bon état général.

Porte d'entrée : avec serrure de sécurité.

- Un radiateur avec miroir.

**PREMIERE CHAMBRE A COUCHER A GAUCHE :**

Plafond : peinture blanche en bon état.

- Poutres apparentes.

Sol : lattes de parquet en état d'usage.

Murs : peinture en état d'usage ; diverses traces de reprises en périphérie de la porte-fenêtre.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

- Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre et par des pavés de verre.

**SEJOUR / SALLE A MANGER :**

**PARTIE SEJOUR :**

Plafond cathédrale revêtu d'une peinture blanche en bon état.

- Poutres de charpente apparentes en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : peinture blanche en bon état.

- Une cheminée en état de fonctionnement, selon déclaration de

**PARTIE SALLE A MANGER :**

Plafond : peinture et poutres apparentes en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : peinture en état d'usage.

Une zone d'effritement en partie gauche de la porte accès chambre à coucher.

- Le séjour/salle à manger est éclairé par deux portes-fenêtres à deux vantaux et par une fenêtre à deux vantaux.

**CUISINE :**

Plafond : poutres apparentes et peinture en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : peinture blanche en bon état.

- Pièce éclairée par une fenêtre à deux vantaux.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 – 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Lors des présentes constatations je note qu'il s'agit d'une cuisine équipée avec éléments hauts et bas.

- Un bloc évier avec robinetterie mitigeuse eau chaude et froide.

**CHAMBRE A COUCHER :**

Cette pièce n'a pu être visitée, une personne malade étant présente dans les lieux.

Plafond : sur déclaration de [REDACTED], poutres apparentes et peinture en bon état.

Au sol : parquet à l'identique de l'entrée en bon état.

Sur les murs peinture blanche en bon état général.

**SALLE DE BAINS :**

Plafond : en mauvais état selon déclaration de [REDACTED]

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : peinture défraîchie.

- Présence dans cette salle de bains d'un lavabo avec robinetterie mélangeuse eau chaude et froide, d'une douche à l'italienne avec robinetterie mélangeuse, pomme de douche et flexible.
- Cette salle de douche est éclairée par une fenêtre.

**W.C. :**

Plafond et murs à l'identique de la chambre à coucher.

Sol : carrelage gris en bon état : l'ensemble sur déclaration de [REDACTED]

**ESCALIER VERS PREMIER ETAGE :**

Les marches de l'escalier sont revêtues d'un carrelage gris en bon état général.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

- Nez-de-marches menuisés en bon état.
- Garde-corps et main-courante menuisés (structure par balustre).

**NIVEAU PREMIER ETAGE :**

**DEGAGEMENT SUR CHAMBRES 1 et 2 :**

Plafond et murs : peinture blanche en bon état général.

Sol : parquet points de Hongrie en bon état d'usage.

- Une fenêtre de toit.

**CHAMBRE A COUCHER N°1 :**

Plafond : peinture blanche en bon état d'usage.

Sol : parquet points de Hongrie en bon état d'usage.

Murs : peinture défraîchie avec quelques zones d'effritements notamment au droit des poutres de charpente.

La soupenne est équipée de placard avec porte glace.

- Une fenêtre oscillo-battante.

**SALLE DE BAINS EN RETOUR :**

Plafond : peinture en bon état d'usage.

- Un ensemble de spots.

Sol : carrelage gris en état d'usage.

Murs : carreaux de grès toute hauteur.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

- Une importante douche à l'italienne avec flexible, robinetterie mélangeuse et pomme de douche.
- Un lavabo.
- Une cuvette de W.C. avec abattant double et réservoir dossier intégré.
- Un bidet.

**CHAMBRE A COUCHER N°2 :**

Plafond : peinture en bon état.

Sol : parquet défraîchi mais sans désordre particulier.

Murs : peinture rose pâle en bon état d'usage.

- Une fenêtre de toit.
- Un radiateur.

Porte chambre : peinture en bon état d'usage.

**COULOIR DE DISTRIBUTION SUR CHAMBRES 3, 4 et SALLE DE BAINS :**

Plafond : peinture en bon état.

- Spots incorporés.

Sol : parquet en bon état d'usage.

Murs : papier peint défraîchi.

**W.C. :**

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : papier peint défraîchi.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

- Cuvette de W.C. avec abattant double et réservoir dossier.

Porte W.C. menuisée en bon état d'usage.

**SALLE DE BAINS :**

Cette pièce est en cours de travaux.

En plafond : réservation pour spots et peinture défraîchie.

Sol : chape ciment à l'état brut.

Murs : partiellement à l'état brut.

Il n'existe aucun aménagement dans cette salle de bains ; seules sont présentes les installations de plomberie en attente.

- Une fenêtre de toit.

Porte menuisée en bon état.

**CHAMBRE A COUCHER N°3 A GAUCHE :**

Plafond : peinture blanche en bon état.

- Spots incorporés.

Sol : parquet en bon état général.

Murs : peinture blanche en bon état général.

- Une fenêtre de toit.
- Un grand placard à deux portes glace.
- Un radiateur.

**CHAMBRE N°4 EN FOND DE COULOIR :**



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Plafond : peinture en bon état.

- Poutres de charpente apparente.

Sol : parquet en bon état général.

Murs : peinture en bon état d'usage.

- Pièce éclairée par deux fenêtres de toit.
- Présence de soupenne aménagée.
- Un W.C. non accessible.

Au droit de la chambre n°4, présence d'une porte permettant de regagner le garage par un escalier intérieur.

**ESCALIER VERS SOUS-SOL :**

Plafond et murs : crépi léger revêtu d'une peinture blanche en bon état.

Les marches sont revêtues d'un carrelage en bon état général ainsi que les contremarches. Quelques éclats.

**NIVEAU SOUS-SOL :**

**GALERIE :**

Plafond : peinture en bon état général.

Sol : grand carrelage en bon état général.

- Un ensemble de placards coulissants en bon état d'usage.
- Deux radiateurs.

**CELLIER :**

Plafond à l'état brut.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : crépi en bon état d'usage.

Ce cellier dispose d'une porte menuisée dont peinture défraîchie.

**BUANDERIE :**

**PREMIER VOLUME :**

Plafond et murs : crépi léger revêtu d'une peinture en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

**DEUXIEME VOLUME :**

Plafond et murs : peinture sur crépi léger en bon état général.

En fond de volume, parpaing à l'état brut.

- Un bac de lavage avec robinetterie mélangeuse eau chaude et froide

**LOCAL STOCKAGE :**

Plafond : plaques isophoniques et un luminaire avec tube néon.

Sol : carrelage en état d'usage.

Murs : moquette murale en bon état d'usage.

- Une arrivée électrique avec tube néon.
- En fond de pièce, deux placards à porte coulissante.

**BUREAU :**

Plafond et murs : crépi léger revêtu d'une peinture en bon état général.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

- Un ensemble de placards coulissants en périphérie.

Sol : carrelage blanc en bon état général.

**SALLE DE JEUX :**

Plafond et murs : crépi léger revêtu d'une peinture blanche ou enduit blanc en bon état général.

Sol : revêtement plastifié sur ragréage, selon déclaration de

Le revêtement plastifié est en bon état général.

Le mur en carreaux plâtre côté volée d'escalier apparait à l'état brut avec diverses auréoles.

- Un radiateur.
- Une chaudière de marque FRISQUET.

Note générale :

Sur le mur gauche en entrant dans la salle de jeux, je note la présence de traces d'infiltrations d'eau avec diverses auréoles et marques marron sur la peinture.

**GARAGE :**

Il s'agit d'un garage double avec peinture en plafond en état d'usage.

Sol : carrelé en bon état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un crépi léger avec peinture en bon état général.

Le garage est équipé de deux portes à commande électrique dont un moteur hors de fonctionnement.

précise que les moteurs des deux portes sont à remplacer.

Le garage présente côté façade Sud une importante baie vitrée, en bon état d'usage général, excepté une vitre fêlée.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

Une porte menuisée accès jardin.

Présence, au droit des portes du garage, d'une porte piéton menuisée en bon état d'usage général.

**EXTERIEUR :**

Côté façade arrière, présence d'une terrasse avec au sol carrelage façon bois en bon état d'usage général.

En pied de façade, divers massifs plantés.

En périphérie de la terrasse, un petit muret en briquettes jointoyées surmonté d'une tablette maçonnée.

En contrebas de la terrasse, présence d'un jardin sans aménagement particulier.

Dans l'emprise du séjour/salle à manger, présence dans le prolongement de la partie jardin d'une deuxième terrasse avec sol présentant un habillage menuisé en bon état général.

La limite de propriété côté Sud est matérialisée par un muret maçonné, réhaussé par des structures menuisées horizontales.

**COTE FACADE EXTERIEURE / COTE FACADE AVANT :**

Au pied de la façade avant, présence d'un cheminement en pavés.

Dans l'emprise de la porte d'accès à la construction, présence d'une partie couverte avec sol pavé.

Entre le cheminement en pavés et le mur d'enceinte, présence d'un espace vert sans entretien particulier.

Côté façade avant, soit côté rue de la Vallée, la propriété présente un mur d'enceinte en pierres meulières jointoyées avec couronnement en tuiles plates ; l'ensemble est en bon état général.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

A l'extrémité du mur d'enceinte côté Ouest, présence d'un portail à deux vantaux lequel apparait détérioré.

Côté Est, dans l'emprise de la partie couverte, un portillon métallique ainsi qu'un portail en bois à deux vantaux.

### **III – CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le bien est occupé par

### **IV – SUPERFICIE**

En ma présence, a effectué un relevé de superficie, lequel sera annexé au présent procès-verbal de constat.

### **V – DIAGNOSTICS**

En ma présence, la société SILLAGE représentée par ont effectué les diagnostics suivants :

- Amiante,
- Gaz,
- Electricité,
- DPE (Diagnostic performance énergétique),
- Etat des risques et pollution.



**Xavier BARIANI – Dylan RICHARD – Magali BARIANI**

*Commissaires de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de commissaire de justice*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*hdj@bariani-richard.com*

## **VI – PHOTOGRAPHIES**

J'ai effectué un jeu de photographies des façades avant et arrière de la construction ainsi que des divers espaces verts et terrasses, lequel sera authentifié et annexé au présent procès-verbal de constat.

Les présentes constatations étant achevées, j'ai quitté les lieux, faisant de même, la Gendarmerie de JOUARS PONTCHARTRAIN, les ayant quittés préalablement.

## **Telles sont mes constatations**

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



**Xavier Bariani**

*Commissaire de justice associé*













