



**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
ELEGOET – HOLLANDE – VERGER**

Huissiers de Justice associés
51, boulevard Victor Hugo
78300 POISSY

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

ET LE ONZE OCTOBRE à compter de Douze Heures et Trente Minutes

A LA REQUETE DE :

1^{ère} EXPEDITION

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence DOMAINE ARBORIA sise 73/75, rue Maurice Ravel, sur la commune de TRAPPES (78190), représenté par son syndic, la société CITYA EUROPE IMMO CONSEIL, Société par actions simplifiée dont le siège social est 5, Quai Jean Renoir 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro B 422 365 387, agissant poursuites et diligence de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, Avocat à VERSAILLES (78000), 73 bis, rue du Maréchal Foch, inscrit au barreau de ladite ville.

AGISSANT EN VERTU DE :

1°/ l'expédition revêtue de la formule exécutoire d'une ordonnance rendue en la forme des référés par le Président du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES le 3 janvier 2019, signifiée le 21 janvier 2019 et de ses ordonnances rectificatives rendues le 17 septembre 2019 et le 15 juillet 2020, signifiées le 19 août 2020 et définitives.

2°/ des articles R.322-1, R.322-2 et R.322-3 du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

Et aux fins de dresser description des biens immobiliers appartenant à

©AVOVENTES.FR

biens immobiliers décrits

comme suit dans le commandement de payer valant saisie signifié aux intéressés suivant acte de notre ministère en date du 16 septembre 2021, à savoir :

« Dans un ensemble immobilier situé à TRAPPES (78190) Rue Maurice Ravel, Mail de l'Aqueduc, sur un terrain cadastré section AB n° 93 lieudit «La Plaine de Neauphle» pour 29a 93ca.

Lot de copropriété n°22 :

*Un appartement composé d'une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bain, deux chambres.
Et les 194/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

Lot de copropriété n°71 :

*Une place de stationnement, portant le numéro 44.
Et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

Lot de copropriété n°1011 :

*Un emplacement de stationnement extérieur portant le n°11.
Et les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

Lot de copropriété n°1012 :

*Un emplacement de stationnement extérieur portant le numéro 12.
Et les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

Lot de copropriété n°144 :

*Une Cave portant le numéro 24.
Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »*

JE, PASCAL ELEGOET, HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE, MEMBRE DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE « PASCAL ELEGOET, CECILE HOLLANDE ET SEBASTIEN VERGER » TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE, DONT LE SIEGE EST A POISSY (YVELINES) 51, BOULEVARD VICTOR HUGO, SOUSSIGNE,

Me suis rendu ce jour à TRAPPES (78190), rue Maurice Ravel, n° 75, Domaine ARBORIA, où étant, à compter de douze heures et trente minutes, assisté de [REDACTED] technicien de la Société APH EXPERTISES « EX'IM » dont le siège est situé 8, avenue du Général de Gaulle à ANDRESY (78570), j'ai dressé le présent procès-verbal de description.

I – PREAMBULE :

Préalablement à mon déplacement de ce jour, j'avais pris attache téléphoniquement, à réception de ce dossier, avec [REDACTED] sur le numéro de téléphone portable qu'elle m'avait communiqué lors d'une tentative de signification du commandement de payer valant saisie à [REDACTED] à l'adresse des biens immobiliers saisis.

L'intéressée m'avait en effet expliqué qu'elle était locataire des biens immobiliers en question.

Je suis parvenu à échanger avec elle et nous sommes convenus d'un rendez-vous à son domicile 75, rue Maurice Ravel, 4^{ème} étage, appartement A43 à TRAPPES (78190) le Lundi 11 Octobre 2021 à 12 h 30 afin de me permettre de dresser un procès-verbal de description (état des lieux avec indication des conditions d'occupation et réalisation de diagnostics techniques par un professionnel).

Je lui ai ensuite confirmé ce rendez-vous suivant correspondance en date du 1^{er} octobre 2021 que je lui ai adressée par la voie postale et par courrier électronique.

Ce jour, 11 Octobre 2021, nous avons rencontré sur place [REDACTED] à laquelle j'ai décliné mes noms et qualité, exhibé ma carte professionnelle puis rappeler l'objet de ma présence à son domicile. Je lui ai également présenté [REDACTED] technicien de la SARL APH EXPERTISES « EX'IM ».

Cette dernière nous a donné accès aux différents lots de copropriété concernés.

II - DESCRIPTION DES LOTS DE COPROPRIETE CONCERNES :

A – DESCRIPTION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 22 :

Le lot de copropriété n°22 correspond à un appartement situé au quatrième étage de l'immeuble situé 75, rue Maurice Ravel à TRAPPES (78190).

Arrivé au quatrième étage après avoir emprunté l'ascenseur, il convient de tourner à gauche en sortant de celui-ci.

L'appartement concerné est le premier appartement à gauche.

Au niveau de l'encadrement du bâti de la porte d'accès à cet appartement, est visible une petite plaque sur laquelle est indiqué « A43 ».

Il s'agit d'un appartement comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bains, deux chambres et un balcon.

ENTREE :

Porte d'accès bois recouverte de peinture usagée, présentant des éclats par endroits ainsi qu'une trace de rebouchage très nettement visible sous le canon de serrure.

Le panneau intérieur est recouvert de peinture blanche, légèrement défraîchie, présentant des éclats avec reprise de peinture à gauche de la plaque de propreté et de la poignée.

Cette porte est équipée d'une serrure centrale avec poignée ornementale en alliage.

Au sol, linoléum couleur grise en bon état d'usage.

Plinthes et boiseries recouvertes de peinture blanche en bon état d'usage.

Murs recouverts de peinture blanche en bon état d'usage.

Au plafond, peinture blanche en bon état général.

Dans cette entrée :

Un visiophone de marque « COMELIT ».

Un coffrage dans le deuxième pan de mur droit, coffrage présentant une porte métallique recouverte de peinture. A l'intérieur de ce coffrage, un tableau électrique comprenant un tableau de fusibles, un disjoncteur et un compteur « Linky ».

Un placard.

Description du placard :

Il s'agit d'un placard à deux portes coulissantes en bois stratifié blanc en bon état d'usage.

Au sol, linoléum gris en bon état d'usage.

Plinthes bois recouvertes de peinture blanche légèrement défraîchie.

Murs recouverts de peinture blanche présentant quelques légères traces de frottements en partie basse.

Au plafond, peinture blanche en bon état.

CUISINE :

L'on accède à la cuisine par une porte située en face de la porte d'entrée de l'appartement.

La porte d'accès à cette cuisine est une porte en bois recouverte de peinture blanche côté panneau entrée, de peinture bleue côté cuisine, l'ensemble en bon état. Cette porte est équipée d'une serrure avec deux poignées et deux plaques de propreté en alliage.

Au sol, carrelage grands carreaux couleur taupe en bon état général avec joints quelque peu dégradés par endroits.

Plinthes carrelées assorties en bon état d'usage.

Murs recouverts d'une peinture bleu canard en bon état d'usage.
Il est simplement à signaler la présence d'éclats au droit de l'évier ainsi que derrière celui-ci.

Au plafond, peinture blanche en état d'usage présentant quelques traces de reprises visibles.

Dans cette cuisine :

Un évier en inox à un bac avec égouttoir, équipé d'une robinetterie mélangeuse avec arrivée eau chaude/eau froide par système mitigeur.
Cet évier repose sur un meuble en bois en mélaminé blanc à une porte et un faux tiroir.

A gauche du faux tiroir et de la porte, une installation pour machine à laver comprenant un robinet d'arrivée d'eau et un tuyau de vidange.

Une bouche de ventilation mécanique contrôlée.

Une porte-fenêtre double vitrage, vitrerie intacte, huisserie PVC en bon état.

SEJOUR :

L'accès à ce séjour se fait, de l'entrée, par une porte à deux battants recouverts de peinture blanche en bon état.
Elle est équipée d'une serrure avec deux poignées et deux plaques de propreté en alliage.

Au sol, dalles de marbre.

Deux pans de mur sont recouverts de peinture blanche en bon état. Le quatrième pan de mur est recouvert de peinture gris clair en bon état.

Au plafond, peinture blanche en bon état général.

Dans ce séjour :

Une grande porte-fenêtre à deux battants, double vitrage, vitrerie intacte, huisserie PVC.

Au-dessus de cette porte-fenêtre, un coffrage PVC recevant le volet roulant à lamelles PVC commandé par une manivelle. A l'extérieur, un garde-corps métallique.

Un placard.

Description du placard :

Il s'agit d'un placard ne présentant pas de porte.

Au sol, dalles de marbre en bon état.

Murs recouverts de peinture gris clair en bon état.

Au plafond, peinture blanche en bon état.

DEGAGEMENT :

La porte communiquant entre l'entrée et le dégagement est une porte bois recouverte de peinture blanche, équipée d'une serrure avec poignées et plaques de propreté en alliaae.

me précise que cette porte ne peut être fermée compte tenu du fait que celle-ci est galbée.

Au sol, linoléum gris en état d'usage présentant cependant quelques traces type coupures.

Plinthes et boiserie recouvertes de peinture blanche en état d'usage.

Murs recouverts de peinture blanche présentant un bon état général.

Au plafond, peinture blanche en bon état général.

Ce dégagement dessert de gauche à droite :

WC :

Porte d'accès bois recouverte de peinture blanche en bon état, équipée d'une serrure avec deux poignées, deux plaques de propreté et un loquet de fermeture en alliage.

Au sol, carrelage couleur taupe en très bon état général.

Plinthes carrelées assorties en très bon état général.

Murs recouverts de peinture beige et taupe en bon état.

Au plafond, peinture blanche en bon état.

Dans cette pièce :

Une cuvette WC émail avec lunette et abattant, chasse d'eau par système poussoir à deux positions et une douchette.

Une bouche de ventilation.

SALLE DE BAINS :

Porte d'accès bois recouverte de peinture blanche en bon état, équipée d'une serrure avec deux poignées, deux plaques de propreté et un loquet de fermeture en alliage.

Au sol, carrelage taupe en bon très état.

Plinthes carrelées assorties en bon très état.

Murs recouverts de peinture blanche en très bon état général.

Les deux murs d'entourage de la baignoire sont partiellement recouverts de dalles de carrelage de couleur taupe en très bon état général.

Au plafond, peinture de couleur blanche en très bon état général.

Dans cette pièce :

Une cuvette WC émail avec lunette et abattant en plastique, chasse d'eau par système poussoir à deux positions et une douchette.

Un lavabo émail sur colonne en bon état, équipé d'une robinetterie mélangeuse arrivée eau chaude/eau froide par système mitigeur.

Une baignoire en tôle émaillée de marque « ROCA » en très bon état général, équipée d'une robinetterie mélangeuse arrivée eau chaude/eau froide par système mitigeur avec flexible de douche, douchette et barre de guidage.

Un sèche-serviette mural de marque « ATLANTIC » en bon état.

PREMIERE CHAMBRE (MITOYENNE A LA SALLE DE BAINS) :

Porte d'accès bois recouverte de peinture blanche en très bon état, équipée d'une serrure avec deux poignées et deux plaques de propreté en alliage.

Au sol, linoléum gris clair en bon état.

Plinthes et boiserie recouvertes de peinture en bon état.

Le pan de mur droit est recouvert de peinture noire. Les autres murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Au plafond, peinture blanche en bon état.

Dans cette pièce :

Une fenêtre à un battant, double vitrage, vitrerie intacte, huisserie PVC, l'ensemble en bon état.

Au-dessus de cette fenêtre, un coffrage PVC recevant un volet roulant extérieur à lamelles PVC, commandé par une manivelle (l'extrémité de la manivelle est recouverte d'adhésif).

DEUXIEME CHAMBRE :

Porte d'accès bois recouverte de peinture blanche en bon état d'usage, présentant quelques traces de salissure type écoulement.
Cette porte est équipée d'une serrure avec deux poignées et deux plaques de propreté en alliage.

Au sol, linoléum gris clair en bon état général.

Plinthes et boiseries recouvertes de peinture blanche en très bon état.

Murs recouverts d'une peinture couleur rose pâle en bon état.

Au plafond, peinture blanche en très bon état général.

Dans cette chambre :

Une porte-fenêtre à un battant, double vitrage, vitrerie intacte, huisserie PVC sur laquelle sont visibles des dépôts d'adhésif.

Cette porte-fenêtre est surmontée d'un coffrage PVC recevant le volet roulant extérieur à lamelles PVC commandé par une manivelle.

A droite dans la chambre, un emplacement pour un placard.

Ce jour, il existe, à cet endroit, un agencement constitué d'étagères avec une barre de suspension.

La locataire me précise avoir installé elle-même cet agencement.

BALCON EXTERIEUR :

Il est possible d'accéder à ce balcon, soit de la cuisine, soit de la deuxième chambre.

Au sol, carrelage sale présentant un dépôt verdâtre sur sa partie visible. Le reste du sol est recouvert d'une pelouse artificielle.

Présence de deux garde-corps métalliques recouverts de peinture en bon état d'usage.

me déclare avoir refait les peintures de l'ensemble de l'appartement ainsi que l'ensemble des sols, à l'exception du linoléum.

technicien de la Société APH EXPERTISES « EX'IM », me précise que le certificat de superficie réalisé par ses soins fait ressortir une superficie de 64,70 m² pour ce lot de copropriété numéro 22.

B – DESCRIPTION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 71 :

Il s'agit d'un emplacement de stationnement situé en sous-sol.

Il convient d'emprunter l'ascenseur équipant l'immeuble dans lequel se trouve le lot de copropriété numéro 22, de descendre au niveau du premier sous-sol puis, une fois sorti de l'ascenseur, de passer une porte intermédiaire et de prendre à gauche.

L'on accède alors à un parking en sous-sol.

De part et d'autre de la voie de circulation de ce parking en sous-sol, existent des emplacements de stationnement.

Le quatrième « bloc » à gauche après avoir passé la porte intermédiaire comprend deux emplacements ouverts.

L'emplacement de droite présente, au niveau du mur du fond, le nombre « 44 ».

Au sol, chape ciment recouverte de peinture grise.

Cet emplacement est délimité d'un emplacement voisin (n°43) par des bandes de peinture blanche.

Mur droit constitué de parpaings, mur en face recouvert d'un enduit ciment.

Un véhicule est stationné sur cet emplacement que je ne précise lui appartenir.

C – DESCRIPTION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 144 :

Il s'agit d'une cave située au premier sous-sol du même immeuble (niveau -1).

Passé la porte d'accès aux caves, nous passons une autre porte.

Passé cette seconde porte, existent deux rangées de caves situées de part et d'autre d'un dégagement.

La cave numéro 24 est la première à droite.

Il s'agit d'une cave présentant une porte recouverte de peinture en état d'usage. Sur cette porte, est visible le numéro « 24 ». Elle est équipée d'une serrure avec poignée en alliage.

A l'aide d'une clé dont elle est porteuse, je procède à l'ouverture de cette porte.

Au sol, chape ciment recouverte de peinture grise.

Murs constitués de parpaings.

Au plafond, flocage.

Je précise que les biens et objets mobiliers garnissant cette cave s'y trouvaient à son arrivée et que ceux-ci ne lui appartiennent pas.

D – DESCRIPTION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 1011 :

Il s'agit d'un emplacement de stationnement extérieur.

Je m'accompagne afin de localiser cet emplacement qui est situé quasiment dans l'axe de l'espace situé entre les deux bâtiments constituant la résidence.

Il s'agit d'un emplacement goudronné avec, à gauche, un terre-plein recouvert d'herbe avec plantation d'un arbre.

Le nombre « 11 » est peint sur le sol goudronné de cet emplacement.

A droite, cet emplacement est séparé de l'emplacement suivant par une bande de peinture.

Le côté gauche et le fond de cet emplacement sont délimités de la surface engazonnée par des bordures de trottoir.

Est stationné sur cet emplacement un véhicule que
me précise lui appartenir.

E – DESCRIPTION DU LOT DE COPROPRIETE NUMERO 1012 :

Il s'agit d'un emplacement de stationnement extérieur portant le numéro « 12 ». Cet emplacement est situé directement à droite du lot de copropriété n°1011.

Le sol de cet emplacement est également recouvert d'un enrobé et délimité, de part et d'autre, par une bande de peinture blanche et, au fond, par une bordure ciment.

Au sol, l'on devine le nombre « 12 » qui est peint à la peinture blanche.

Est stationné, sur cet emplacement, un véhicule que
me précise lui appartenir.

III - DESCRIPTION DES EXTERIEURS :

La résidence « Domaine Arboria » est composée de deux bâtiments (A et B) construits en 2011.

Les lots de copropriété numéros 22, 71 et 144 sont situés dans le bâtiment A, bâtiment comprenant deux niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages.

Extérieurement, le bâtiment A est recouvert d'un ravalement en bon état d'usage.

L'accès à la résidence se fait par un portail métallique électrique.

IV – CONDITIONS D'OCCUPATION :

me précise être locataire des cinq lots de copropriété ci-dessus décrits, malgré le fait qu'après consultation de son contrat de location, le lot de copropriété numéro 144 correspondant à la cave et le lot de copropriété numéro 71 correspondant à la place de stationnement en sous-sol n'y figurent pas.

Elle me déclare être locataire des lieux suivant contrat de location en date du 18 décembre 2020, qui a pris effet le 2 janvier 2021, dont un tirage demeurera annexé au présent procès-verbal de description.

Elle me précise régler un loyer mensuel d'un montant de neuf cents Euros.

me précise qu'elle verse son loyer, sur instructions de à un « intermédiaire », qui est un particulier.

Elle m'indique qu'il s'agit normalement du futur acquéreur des biens immobiliers qu'elle occupe, qu'elle ne souhaite pas me communiquer l'identité du tiers en question et qu'il convient que je me mette en rapport avec à ce sujet.

ne déclare qu'elle occupe seule les lieux.

Demeureront annexés au présent procès-verbal de description :

- un tirage du contrat de location en date du 18 décembre 2020 conclu entre « bailleur », et « locataire » ;
- vingt-trois photographies prises par mec soins, étant précisé que a refusé que je prenne des photographies intérieures de l'appartement (lot de copropriété numéro 22) qu'elle occupe.

Mes opérations ont commencé à Douze Heures et Trente Minutes et se sont clôturées à Treize Heures et Cinquante-cinq Minutes.

























