



**Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI**

*Huissiers de justice associés*

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'an deux mille vingt-deux  
Et le cinq septembre**

**À la requête de :**

1. Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé RESIDENCE VALLEE DE LA SEINE situé sur la Commune du PECQ (78230) - 8 avenue du Président J-F. Kennedy,

Représenté par son syndic en exercice la société SOGESYM, sise à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines) - 35 rue de la Grande Fontaine,

Ayant pour Maître Christophe BORÉ, agissant pour le compte de la SELARL AKPR, société d'avocats près la Cour d'Appel de PARIS, inscrite au Barreau du Val de Marne exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300),

Lequel m'a exposé :

Qu'une procédure immobilière a été engagée à l'encontre de Monsieur [REDACTED], domicilié à PAU (64000) - 28 [REDACTED], de la succession de Monsieur Gilbert [REDACTED], représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques des Alpes Maritimes, domicilié en ses bureaux 15 bis, rue Delille à NICE (06073) et de la succession de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], représenté par Maître Béatrice DUNOGUÉ-GAFFIÉ, domiciliée 23 rue d'[REDACTED] à PARIS 10<sup>ème</sup>, es-qualityé de mandataire successoral de la succession de Monsieur [REDACTED] [REDACTED],



**Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI**

*Huissiers de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716*

*[hdj@bariani-richard.com](mailto:hdj@bariani-richard.com)*

Que dans le cadre de la procédure engagée, divers commandements de payer valant saisie immobilière ont été délivrés à l'ensemble des parties concernées par acte d'huissier de justice respectivement en date des 13, 14 et 17 juin 2022,

Que lesdits commandements n'ont été suivis d'aucun effet.

Que dans ce contexte, il me priait de bien vouloir conformément aux dispositions légales établir un procès-verbal de description des biens objet de la procédure, situés au sein de la RESIDENCE LA VALLE DE LA SEINE, sise à LE PECQ (Yvelines) - 8 avenue J-F. Kennedy, Bâtiment 5 - 5<sup>ème</sup> étage - porte droite ascenseur.

Déférant à cette réquisition :

*Je **Xavier Bariani**, huissier 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,*

Me suis rendu ces jour, mois et an que dessus, à LE PECQ (Yvelines), 8 avenue J-F. Kennedy, RESIDENCE LA VALLEE DE LA SEINE, Bâtiment n°5, 5<sup>ème</sup> étage, porte droite ascenseur, où étant en présence de Monsieur Francis TESSIER, Architecte, domicilié 11 de Pontoise à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (Yvelines) et de Messieurs Christian MORY et Grégory PRIMAUD, tous deux de la Société CTI EXPERTISE dont le siège est sis à POISSY (Yvelines) - 5 avenue du Maréchal Foch, j'ai procédé comme suit :

J'ai pris attaché avec la gardienne de l'ensemble immobilier, laquelle m'a indiqué qu'elle disposait des clés du logement.

J'ai pu alors constaté ce qui suit :



## Xavier BARIANI -- Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

## Constatations

Il s'agit d'un appartement situé au 5<sup>eme</sup> étage - porte droite ascenseur

### I-DISTRIBUTION

Le logement est composé d'une entrée, laquelle dessert à gauche une cuisine avec cellier à la suite, en face un dégagement qui permet d'accéder à un WC, une salle de bains et à gauche, à une chambre à coucher.

A droite de l'entrée, un séjour-salle à manger et à droite du séjour-salle à manger une deuxième chambre à coucher.

Le séjour-salle à manger s'ouvre sur un balcon filant.

### II - ETAT DES LIEUX

#### ENTREE :

Plafond : peinture en bon état d'usage.

Sol : parquet moderne usagé dans son ensemble présentant des marques et des taches.

Murs : crépi léger revêtu d'une peinture défraîchie.

- L'entrée dispose de deux placards. Un placard face à la porte d'entrée totalisant six portes ; à l'intérieur du placard, les peintures sont d'aspect usagé.
- Deux étagères stratifiées en aggloméré en partie basse, celles-ci sont à l'état brut.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

- Les peintures des menuiseries du placard sont fortement défraîchies, les panneaux en partie centrale des portes placard sont revêtus d'un papier peint en mauvais état fortement marqué, taché et décoloré.
- En vis-à-vis du placard sus-décris, un deuxième placard totalisant deux portes avec trois étagères incorporées, lesquelles sont revêtues d'un papier plastifié façon bois en très mauvais état et déchiré ; les peintures sont en mauvais état général.

Porte d'entrée : Plaqué bois façon acajou présentant diverses taches, une poignée américaine, deux verrous, un judas optique.

### CUISINE :

Plafond : plaque isophonique en mauvais état, sortie électrique avec fils sectionnés.

Sol : carrelage revêtu d'une peinture noire usagée et sale, diverses taches.

Murs : peinture en très mauvais état fortement effritée, tachée, marquée avec présence de très nombreux trous de fixation dans l'emprise d'anciens éléments hauts.

- Une partie de carreaux de faïence au droit du bloc évier avec joints entre les carreaux grossièrement réalisés - divers trous de fixation.
- Un évier équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude et froide, sous réserve de fonctionnement - le col de cygne est terni.
- Un meuble sous évier à trois portes dont la peinture est en très mauvais état avec effritements et salissures.
- Une table d'appoint revêtue d'un film plastifié en très mauvais état.
- En allège de la fenêtre, la peinture est très fortement effritée.
- Pièce éclairée par un châssis ouvrant et deux fenêtres à un vantail dont les peintures des menuiseries sont usagées et fortement effritées.
- Un radiateur dont peinture sale, un tableau électrique avec disjoncteur et fusible.
- Une aération haute encrassée par des poussières noirâtres.
- Un vide-ordures condamné par des films adhésifs.

Porte cuisine : peinture blanche fortement sale ; l'oculus central est remplacé par une plaque de contre-plaqué.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

Le béquillage est fortement terni.

### **CELLIER :**

Plafond : peinture état d'usage.

Sol : ciment brut sale.

Murs : peinture usagée.

Parclose vitrée présentant de nombreuses cassures.

Structure ajourée extérieure : en état d'usage apparent.

Porte cellier : peinture en très mauvais état fortement sale et souillée - le béquillage est en mauvais état.

### **DEGAGEMENT SUR CHAMBRE A COUCHER GAUCHE, WC ET SALLE DE BAINS :**

Plafond : peinture défraîchie.

Sol : parquet moderne en mauvais état présentant de nombreuses taches

Murs : papier peint en très mauvais état avec nombreuses zones de déchirures, salissures et taches ; un interrupteur électrique, une prise électrique démunie de protection périphérique.

Porte : peinture en mauvais état, quelques inscriptions à l'encre.

L'oculus central est remplacé par un panneau de contre-plaqué à l'état brut.

Le bâti de la porte est revêtu d'une peinture usagée.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

*Huissiers de justice associés*

*Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716*

*[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)*

- En fond de dégagement, un placard à deux portes dont les peintures sont fortement défraîchies avec diverses salissures ; y incorporées trois étagères cintrées et grossièrement mises en place.

Les peintures sont en mauvais état général.

Dans l'emprise du placard, les murs sont à l'état brut et démarqué.

### WC :

Plafond : peinture en mauvais état et effritée

Sol : revêtement plastifié en très mauvais état.

Murs : peinture en mauvais état fortement effritée.

Plinthes : carrelées sales, quelques carreaux sont manquants en plinthe.

- Une cuvette WC avec abattant double et réservoir dosseret en état de fonctionnement. L'ensemble est non propre

Porte WC : peinture défraîchie.

Le bâti de la porte est fortement effrité.

### SALLE DE BAINS :

Plafond : plaque de polystyrène façon bois en bon état.

Sol : petit carrelage noir d'aspect usagé, taché - divers carreaux manquants.

Murs : peinture en très mauvais état général, importantes zones d'effritement au droit de la pomme de douche.

En périphérie de la baignoire et du lavabo, carreaux de faïence bleue en état d'usage, excepté des joints grossièrement réalisés, notamment côté lavabo.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

- Un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeuse eau chaude et froide en état de fonctionnement.
- Lors de la mise en eau, je note qu'il est visible une fuite sous le corps du mélangeur.
- L'ensemble du bloc lavabo est sale, la robinetterie est fortement entartrée.
- Une baignoire fortement ternie présentant diverses marques et dont le tablier présente une importante cassure en partie droite.
- La robinetterie de la baignoire apparaît en mauvais état avec flexible et pomme de douche ; l'inverseur bain-douche est manquant.
- Un pare-douche en plexiglas usagé et cassé.

Porte salle de bains : peinture fortement défraîchie. Sur face externe, peinture et papier peint en état d'usage.

Il subsiste dans cette pièce un porte-rideau de douche avec rideau de douche défraîchi ainsi qu'un meuble de salle de bains usagé.

### 1<sup>ère</sup> CHAMBRE A COUCHER A GAUCHE DEGAGEMENT :

Plafond : peinture fortement effritée.

Sol : parquet moderne en mauvais état général.

Murs : peinture rose sur support présentant de divers défauts d'aspect.

Sur le mur côté placard du dégagement : nombreux trous de fixation, traces d'adhésif et marques de peinture blanche.

Plinthes menuisées en état d'usage mais non propres.

En partie basse des murs, deux sorties pour câbles électriques revêtues de peinture et protections inexistantes.

- Pièce éclairée par une fenêtre à un vantail et une fenêtre à deux vantaux ; je note que la fenêtre à deux vantaux présente un système de fermeture hors de fonctionnement avec fenêtre maintenue fermée par une vis.
- Volets extérieurs plastique d'aspect usagé avec tirage manquant sur volet droit.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdj@bariani-richard.com](mailto:hdj@bariani-richard.com)

Porte : peinture grossièrement passée et en état d'usage ; le béquillage et la plaque de propreté sont grossièrement revêtus de peinture blanche ou présentent des débords de peinture de blanche. Je note que le système de penne ne remplit pas son office - clef inexiste sur entrée serrure.

Il subsiste dans cette pièce :

- une structure de commode en bois stratifié,
- une petite desserte en stratifié vert,
- un petit élément de cuisine : l'ensemble apparaît usagé.

Au droit du bâti de la porte : un interrupteur électrique sorti de son logement.

### SEJOUR / SALLE A MANGER :

Plafond : peinture usagée et marquée, diverses zones d'effritement en fond de pièce à droite.

Sol : parquet moderne d'aspect général défraîchi, taché et sale.

Murs : papier peint en très mauvais état général fortement marqué, auréolé, taché et souillé - diverses coulures, nombreuses déchirures et décollements en jointure de lè.

- Un radiateur dont peinture sale.
- Plinthes : peinture sale.
- Un radiateur dont peinture fortement jaunie.
- Pièce éclairée par un châssis fixe, une fenêtre à deux vantaux, un châssis ouvrant, une fenêtre à un vantail et une porte-fenêtre surmontée d'un châssis fixe. L'ensemble des peintures est usagé. Le panneau inférieur de la porte-fenêtre présente une vitre cassée.

### BALCON FILANT :

Au sol : ciment en état d'usage mais moussu.

Garde-corps : en état d'usage.



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdj@bariani-richard.com](mailto:hdj@bariani-richard.com)

### **CHAMBRE A COUCHER N° 2 (1<sup>ère</sup> CHAMBRE A COUCHER A DROITE ENTRÉE) :**

Plafond : peinture en très mauvais état et fortement effritée.

Sol : parquet moderne en état d'usage, grossièrement posé et partiellement non jointif avec les plinthes.

Murs : peinture en très mauvais état général et grossièrement passée.

Plinthes : peinture marquée.

- Un ensemble de prises électriques sous réserve de fonctionnement - l'une d'elles est désolidarisée du mur.
- Un radiateur dont peinture défraîchie ; la commande d'eau est bloquée.
- Pièce éclairée par un châssis fixe, une fenêtre à un vantail et une fenêtre à deux vantaux dont les peintures des menuiseries sont fortement défraîchies ; l'appui intérieur de la fenêtre est sale.
- Je note que ladite fenêtre ne peut être ouverte dans des conditions normales d'utilisation.

### **Porte chambre à coucher n° 2 :**

Sur face interne : peinture tachée et papier peint sur panneau central recouvert de crayonnage.

Sur face externe : le bâti de la porte est revêtu d'une peinture sale et usagée.

Un interrupteur électrique recouvert de peinture.

### **CAVE :**

Il s'agit d'une cave aveugle en sous-sol présentant au sol un ciment brut.

Murs : parpaing jointoyé, revêtement en fibralite.

Plafond : fibralite



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdi@bariani-richard.com](mailto:hdi@bariani-richard.com)

### **EMPLACEMENT DE PARKING EXTERIEUR :**

Il s'agit d'un emplacement de parking avec au sol un revêtement goudron et numéro au sol matérialisé (n°65).

### **III - CONDITIONS D'OCCUPATION**

Lors des présentes constatations, je note que le bien apparaît inoccupé et non meublé, à l'exception des quelques éléments mobiliers ci-dessus mentionnés.

### **IV-SUPERFICIE**

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

### **V-DIAGNOSTICS**

En ma présence, il a été effectué par Messieurs Christian MORY et Grégory PRIMAUD les diagnostics suivants :

- Amiante
- Diagnostic performance énergétique
- Gaz
- Electricité
- Diagnostic ERP (Etat des Risques et Pollution)



## Xavier BARIANI - Dylan RICHARD - Magali BARIANI

Huissiers de justice associés

Société Civile Professionnelle titulaire d'un office d'huissier 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 4716

[hdj@bariani-richard.com](mailto:hdj@bariani-richard.com)

### VI - PHOTOGRAPHIES

J'ai effectué un jeu de photographies à l'intérieur de l'appartement, celui-ci étant inoccupé, ainsi que deux jeux de photographies extérieures.

Les jeux de photographies seront authentifiés et annexés au présent procès-verbal de constat.

Les présentes constatations étant achevées, j'ai procédé à la fermeture de la porte de l'appartement, puis j'ai restitué les clés du logement à la gardienne de l'immeuble de la résidence,

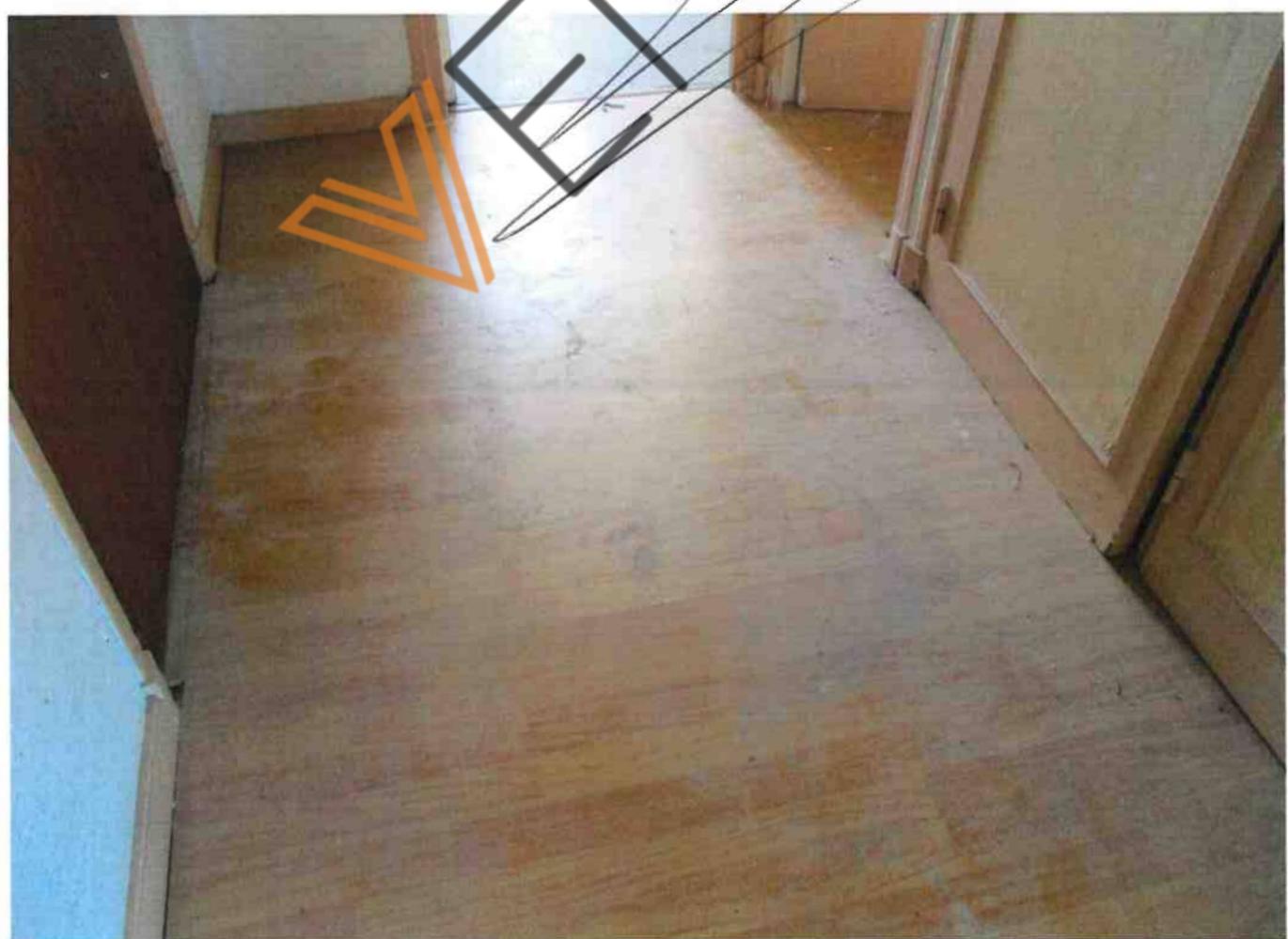
### Telles sont mes constatations

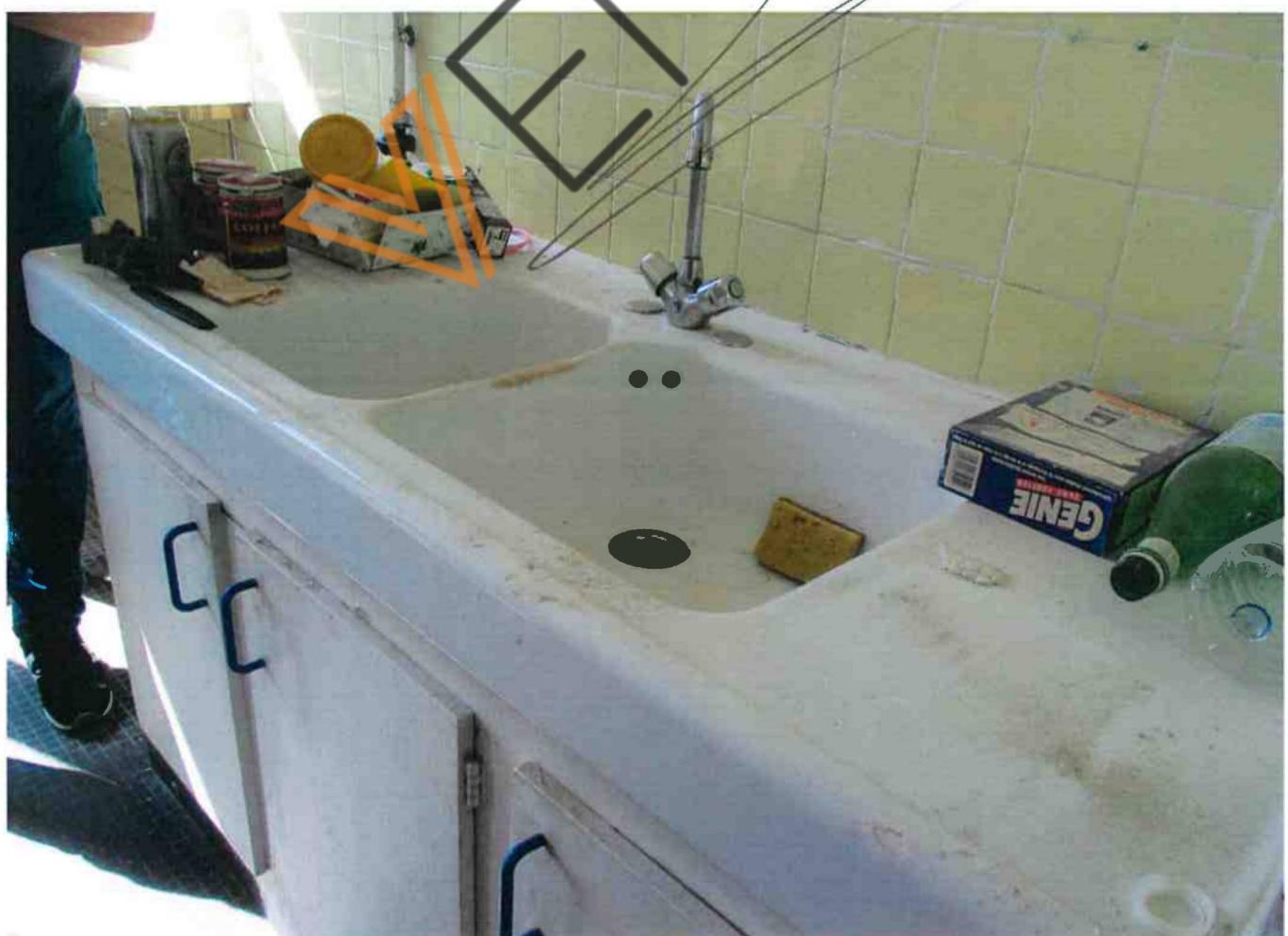
En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

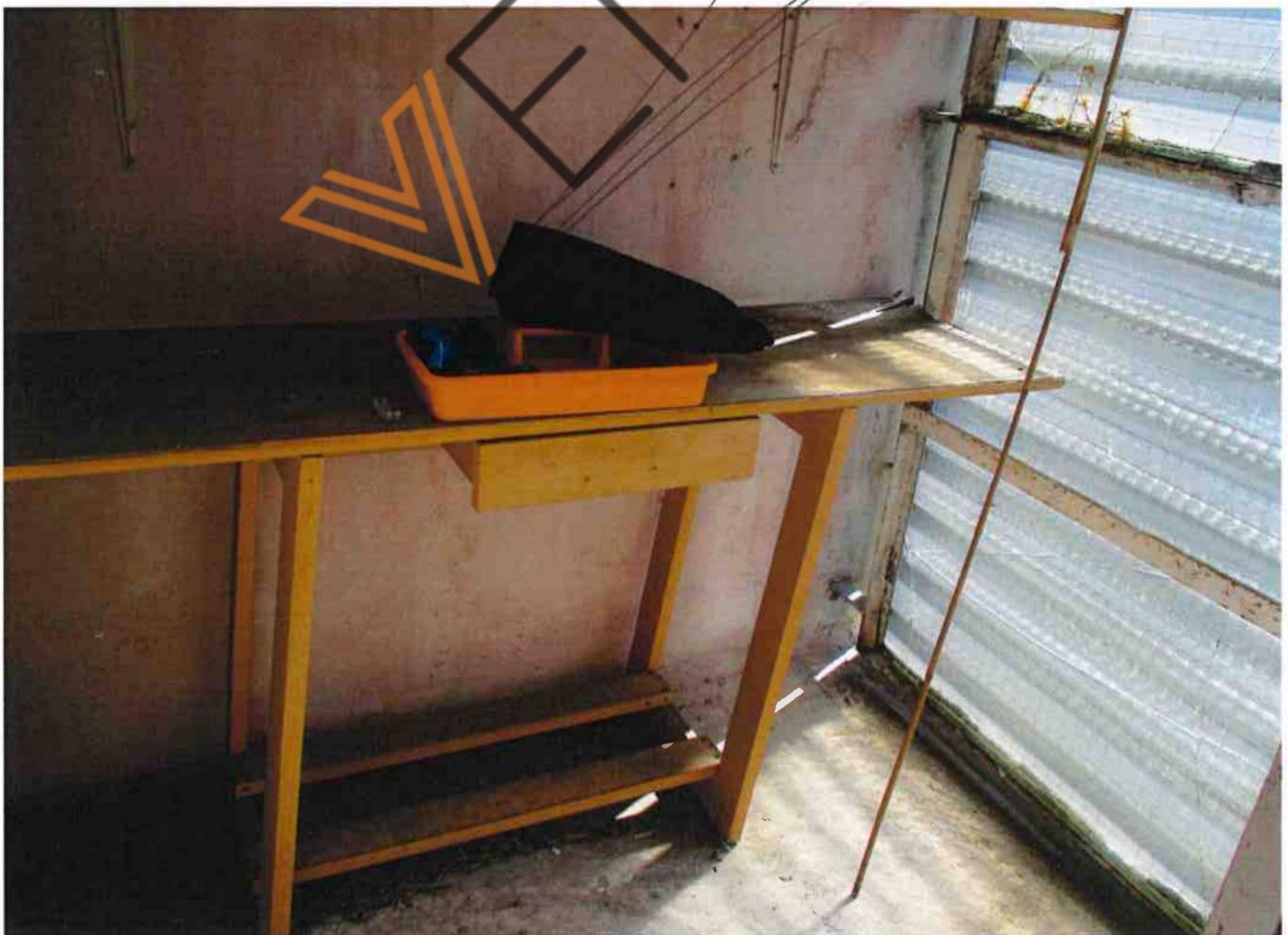


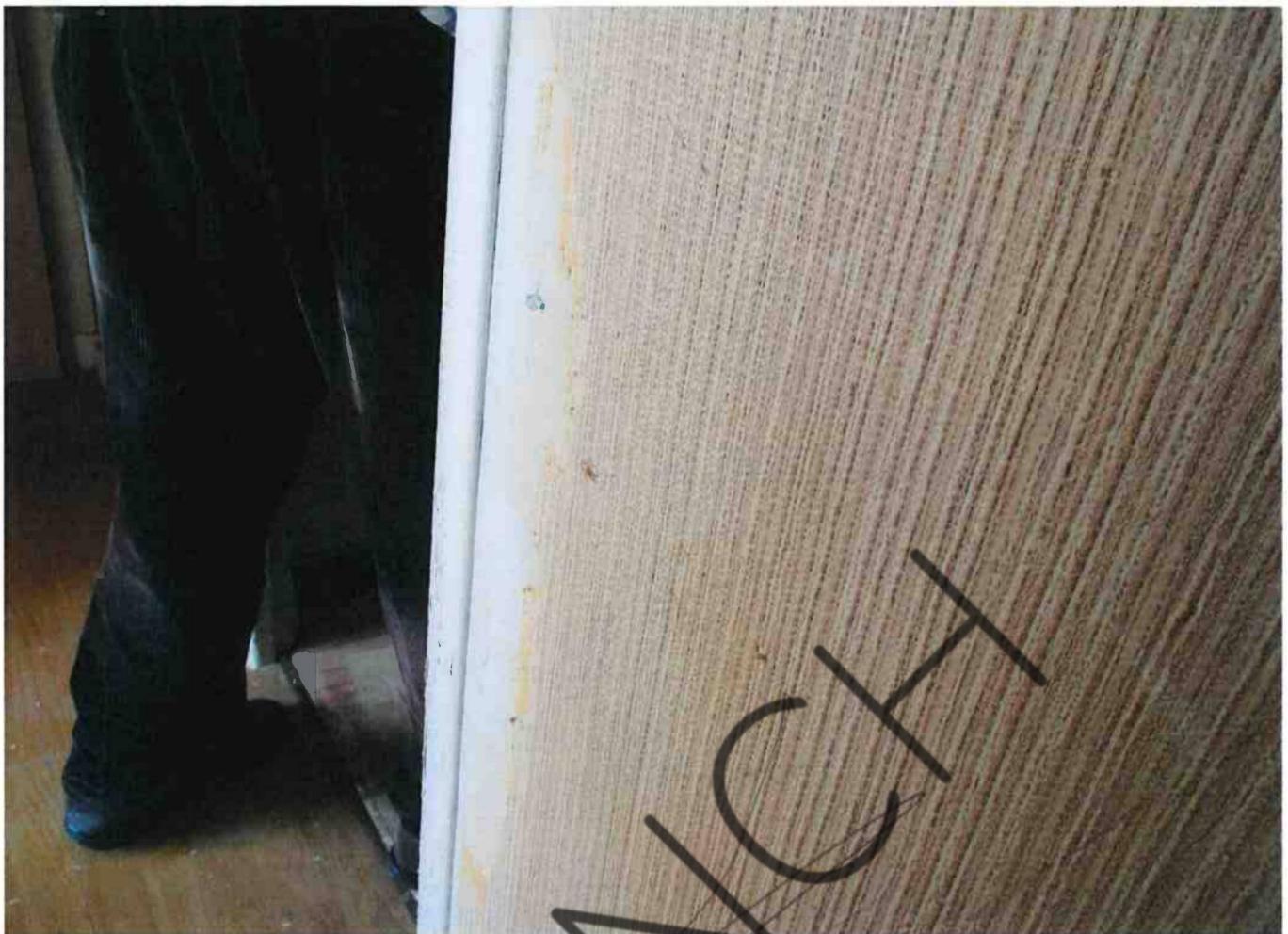
Xavier Barianni  
Huissier de justice associé

INTERIOR APARTMENT

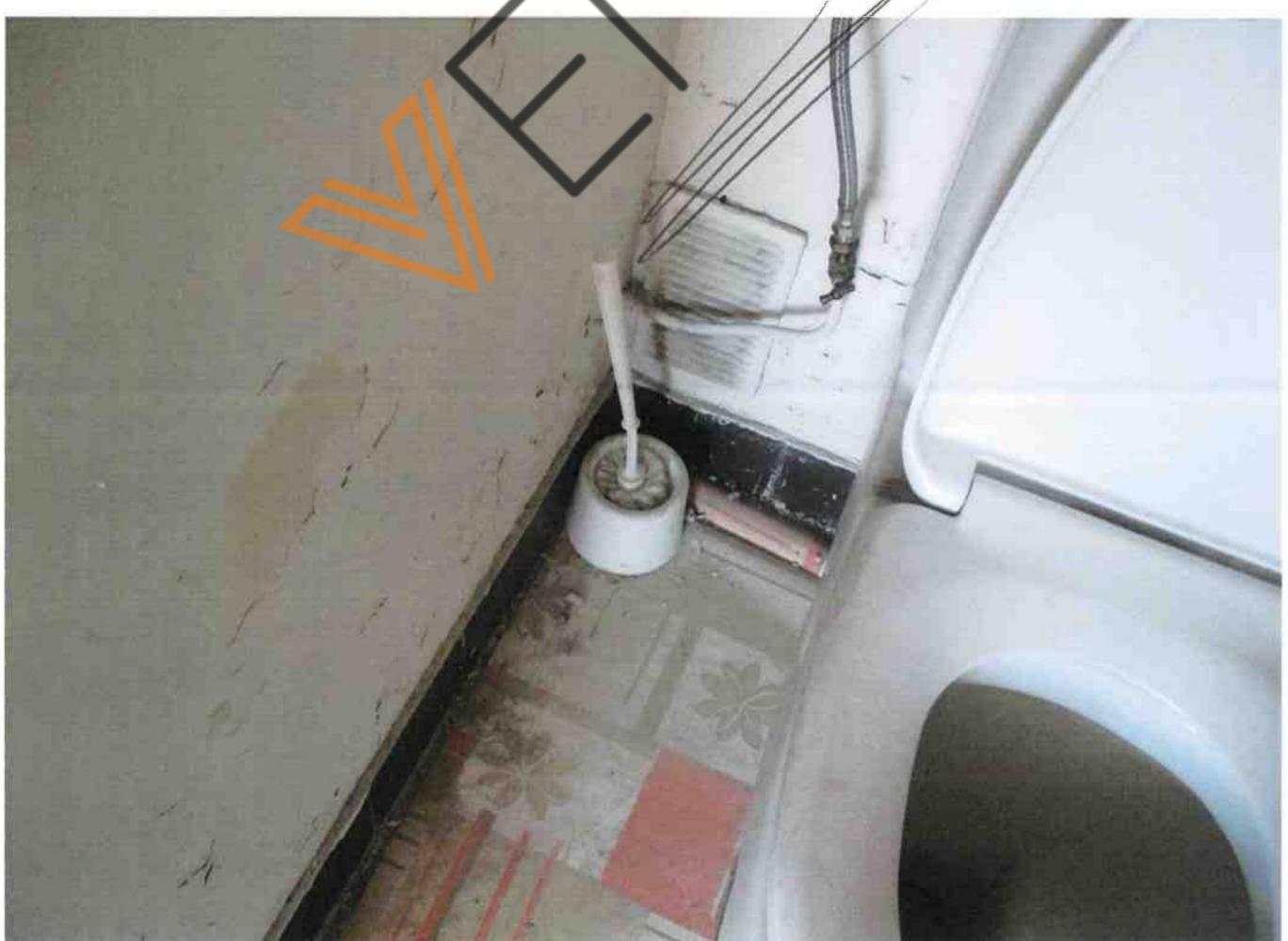
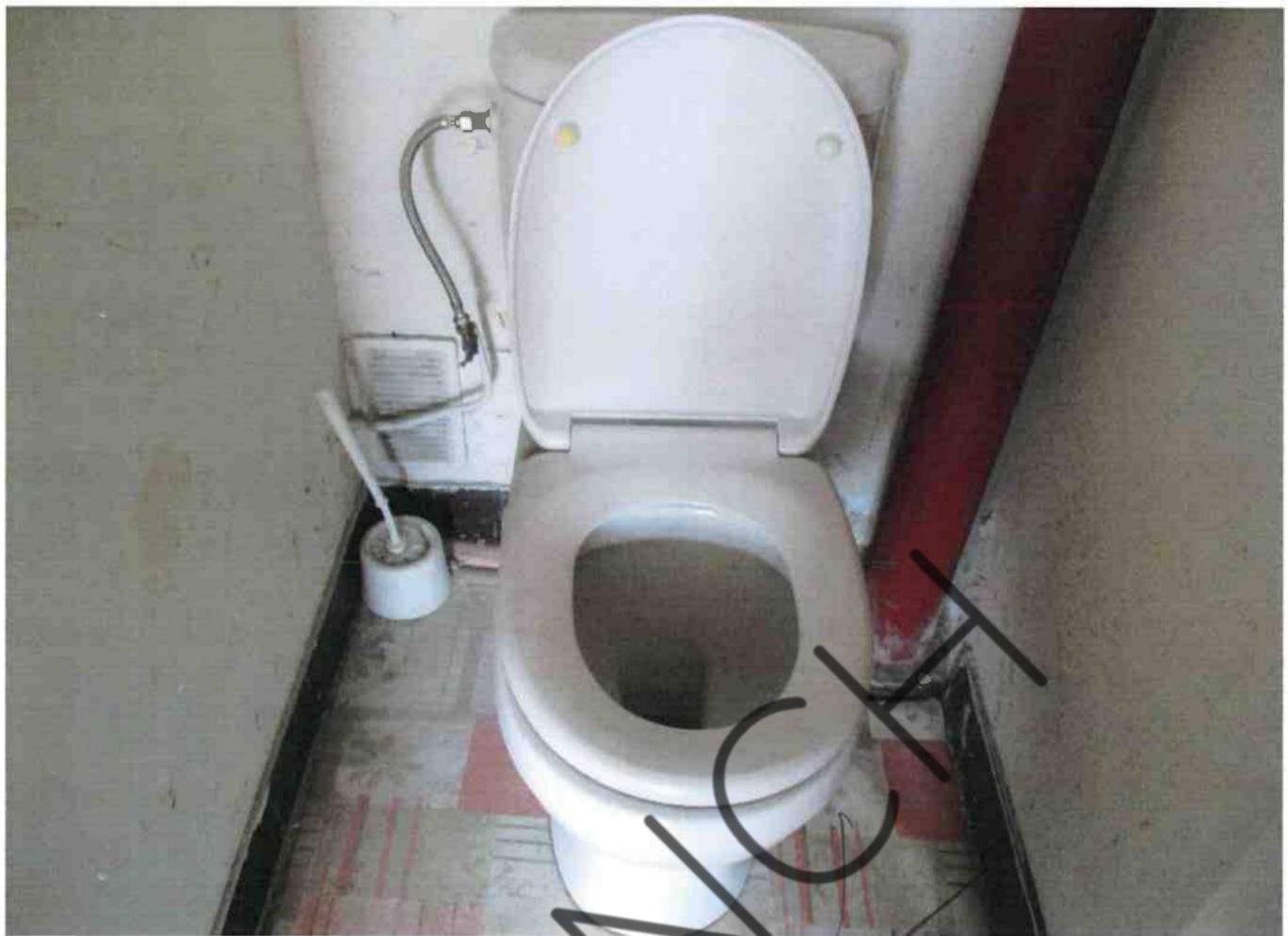


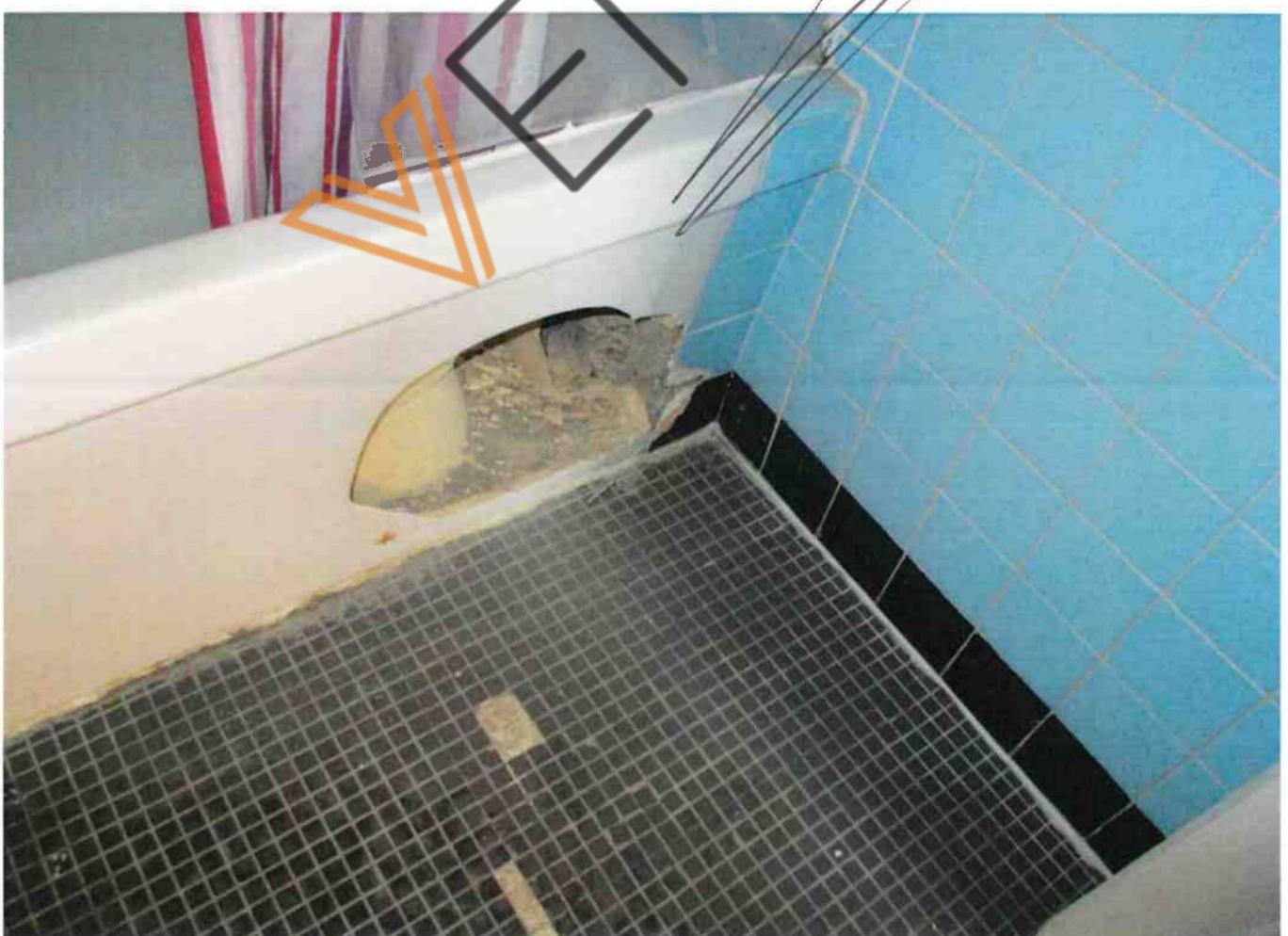
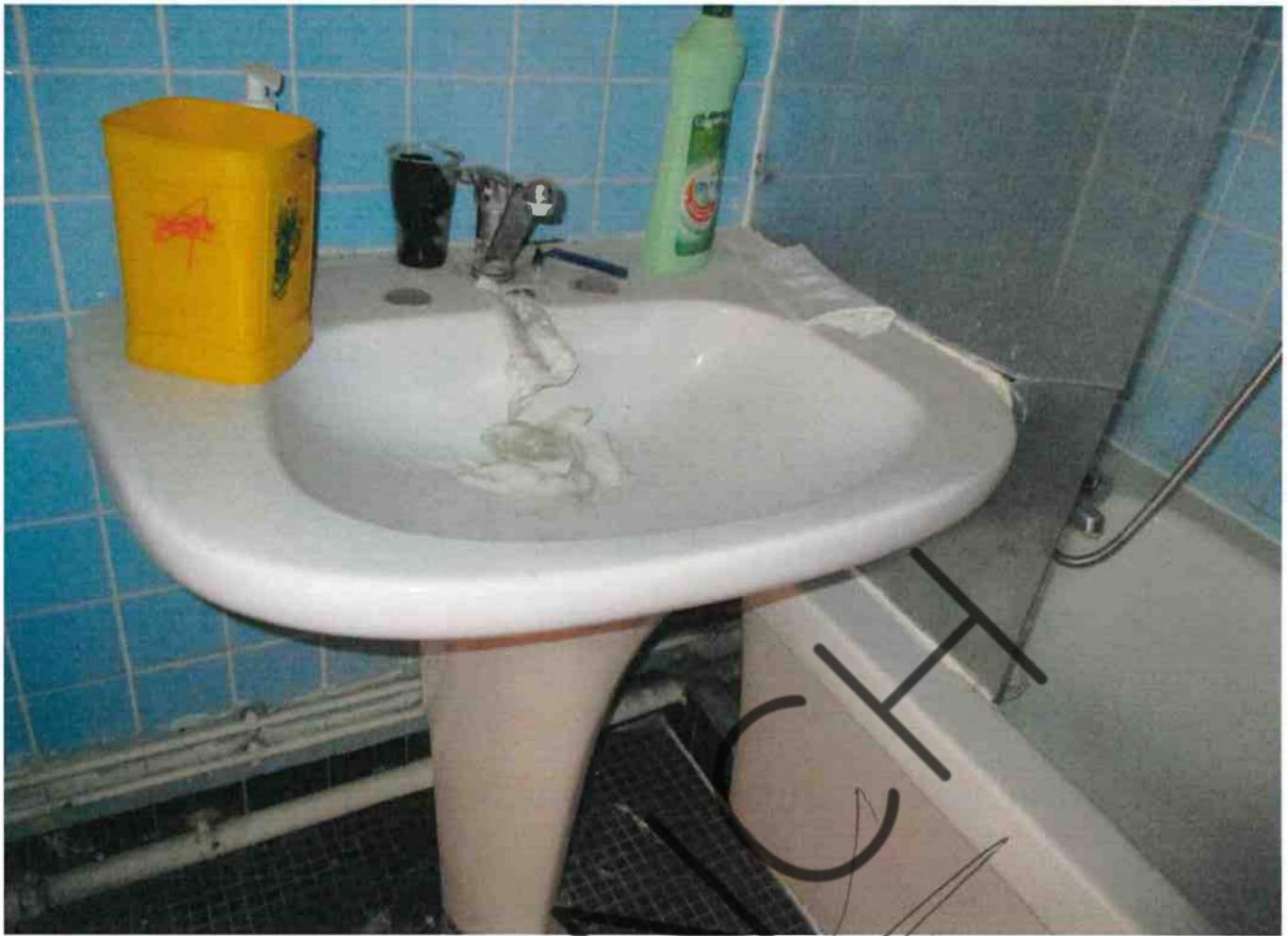


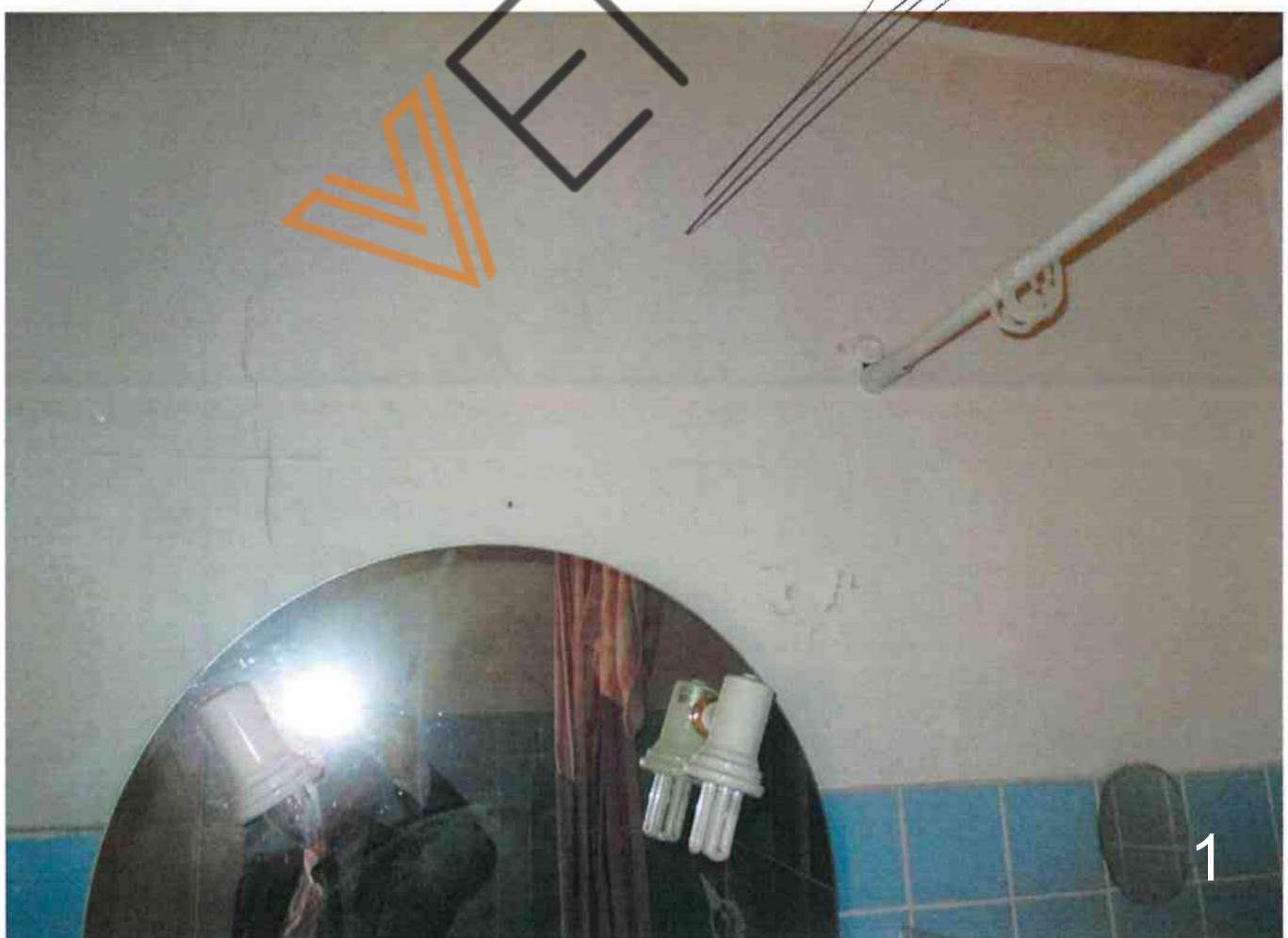
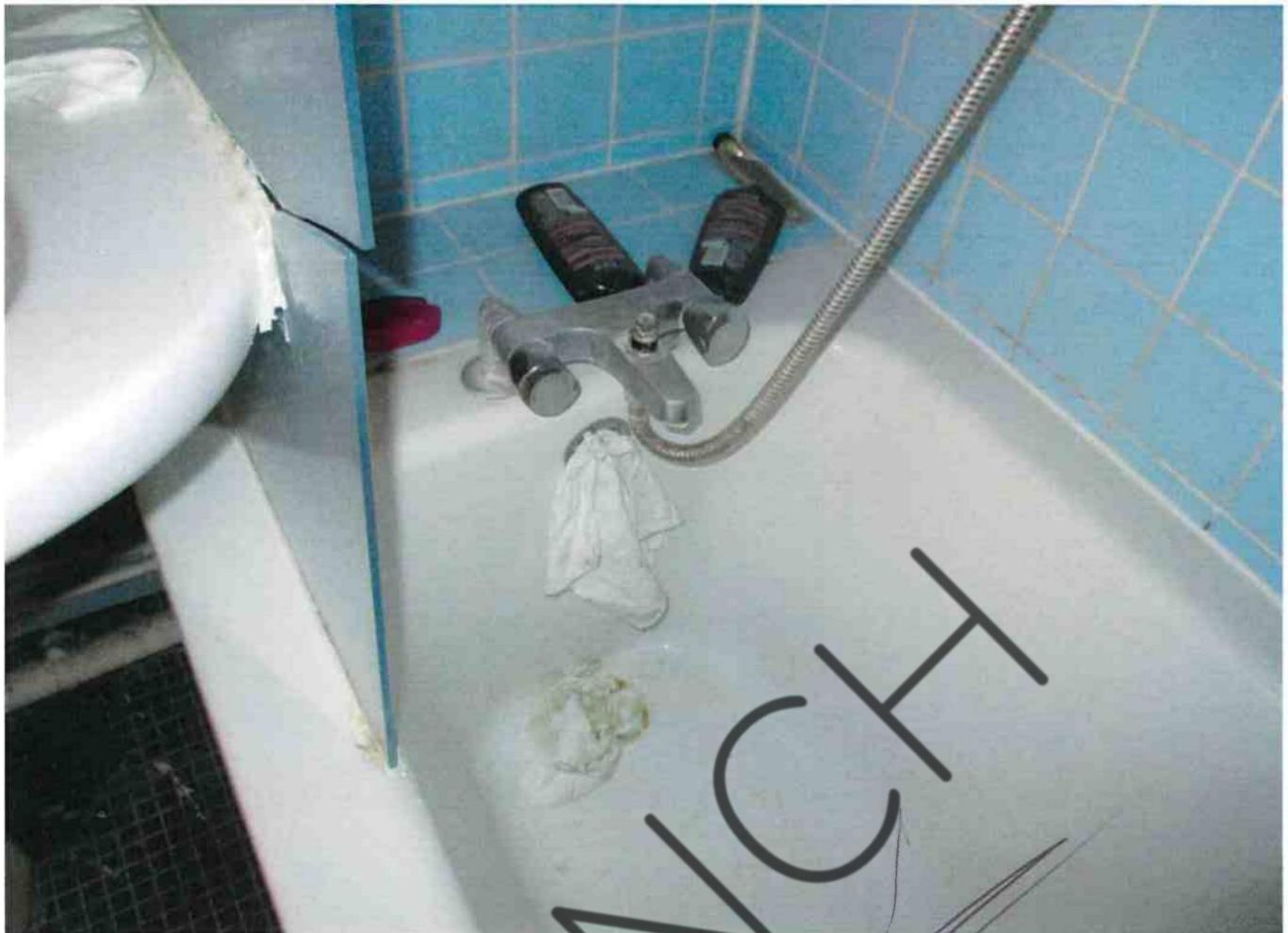


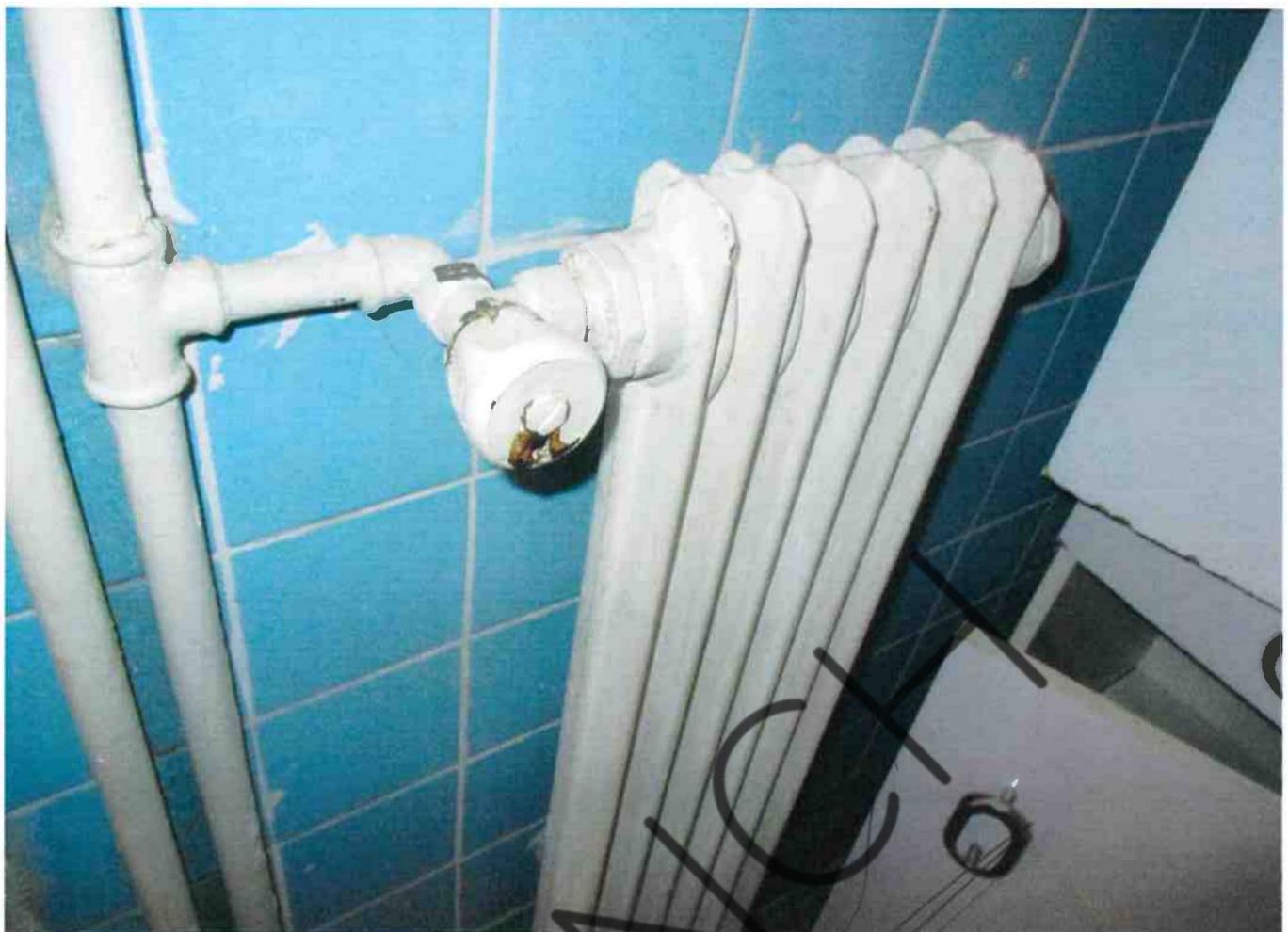


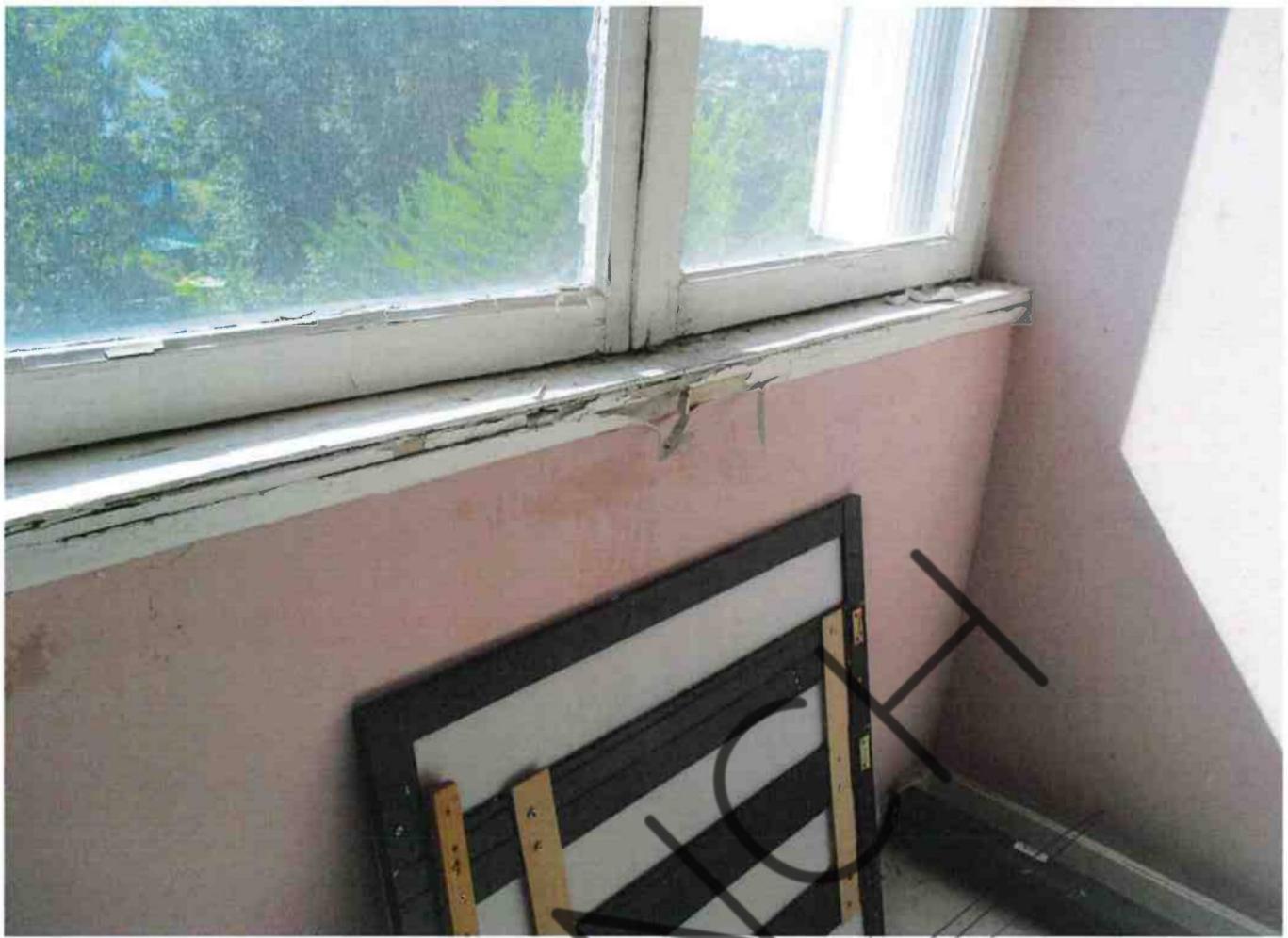




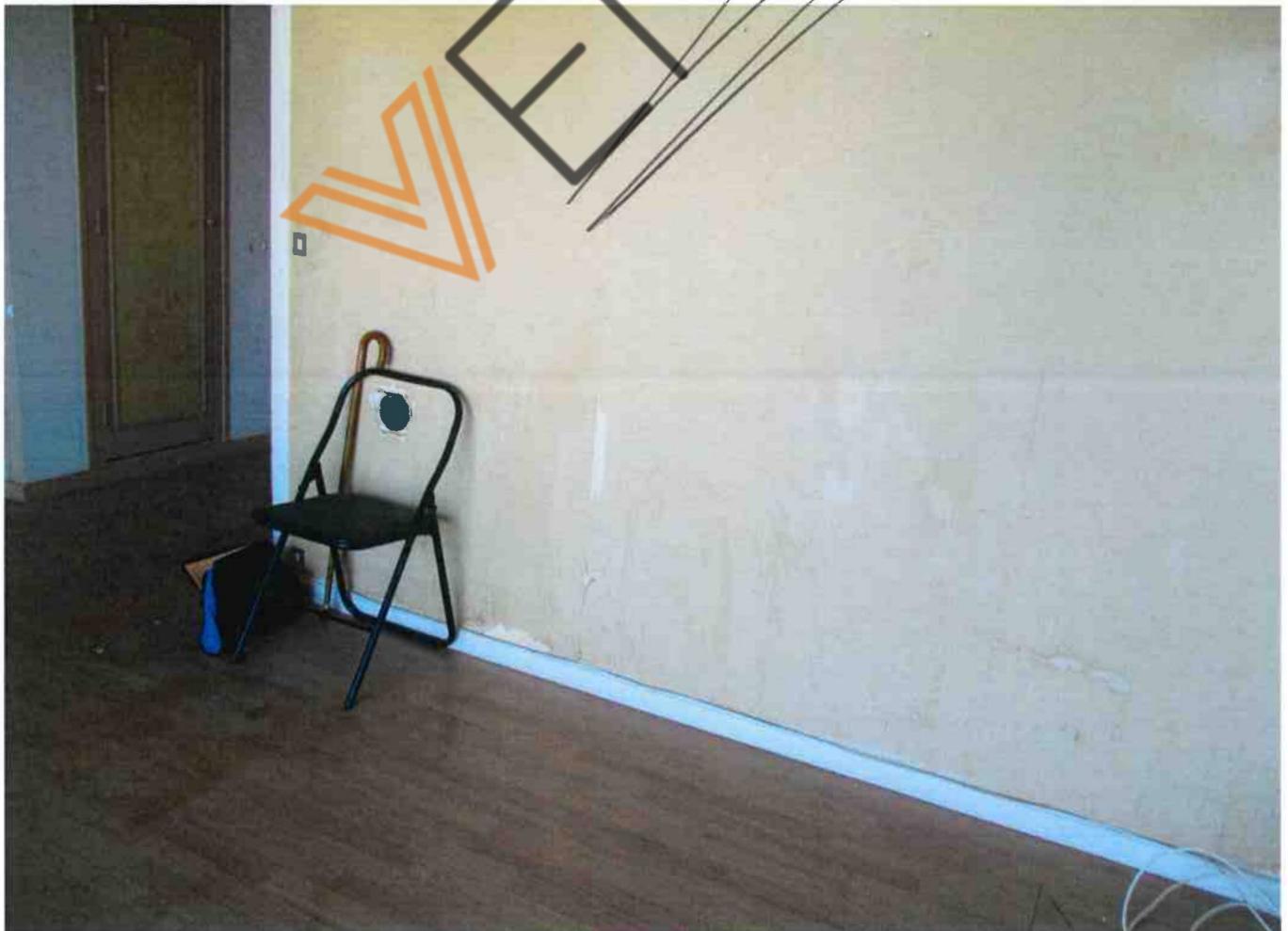


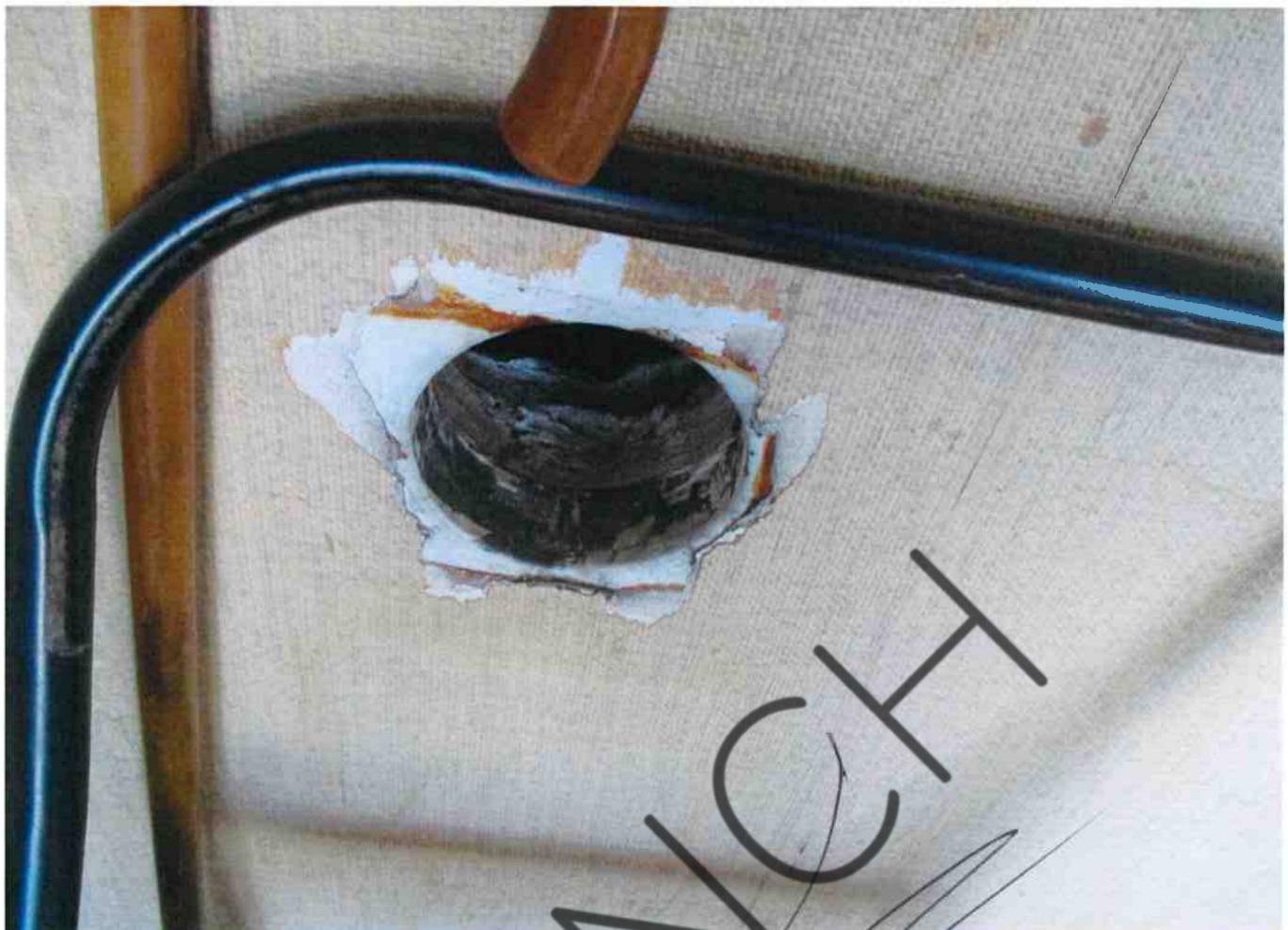




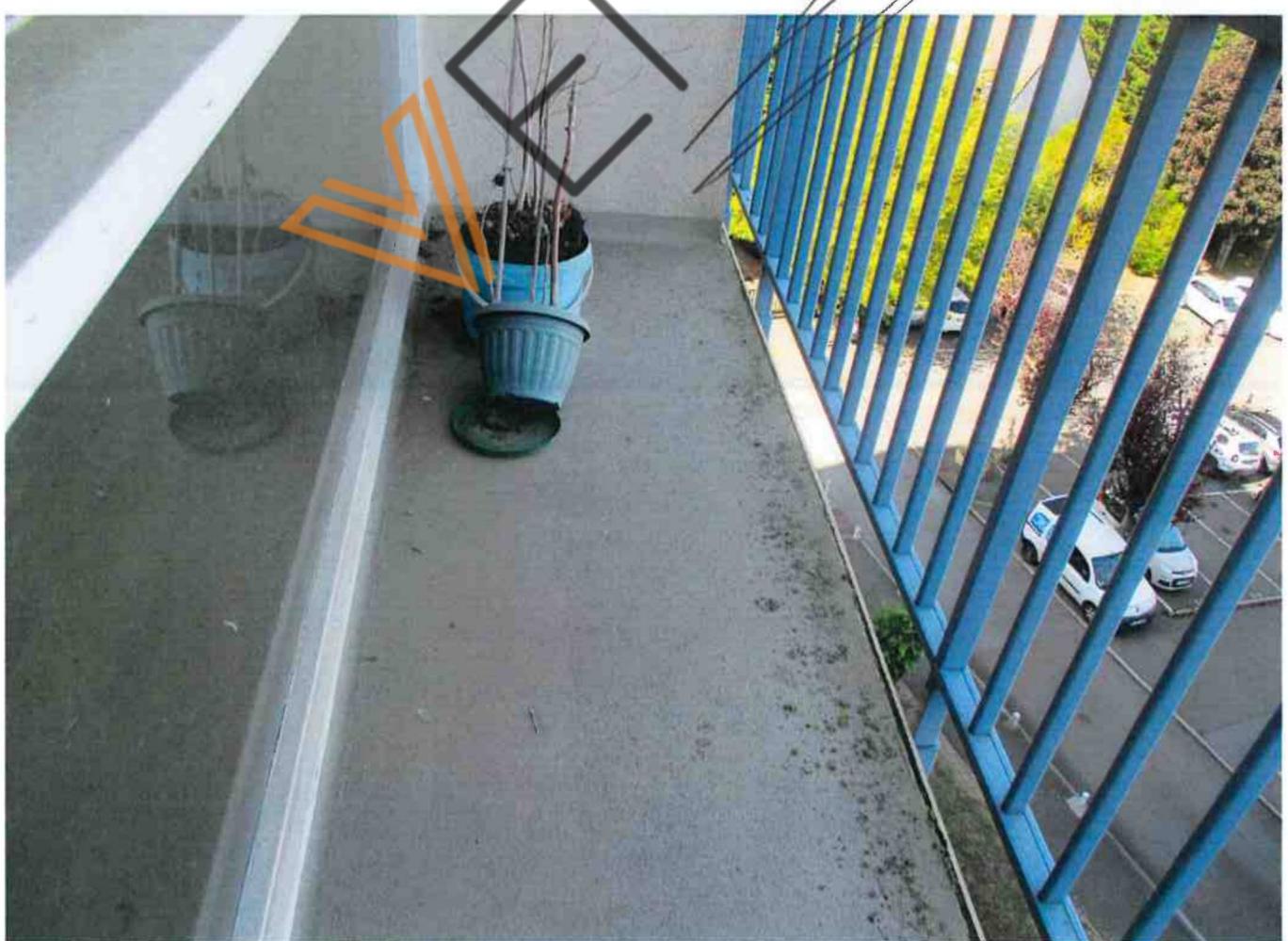
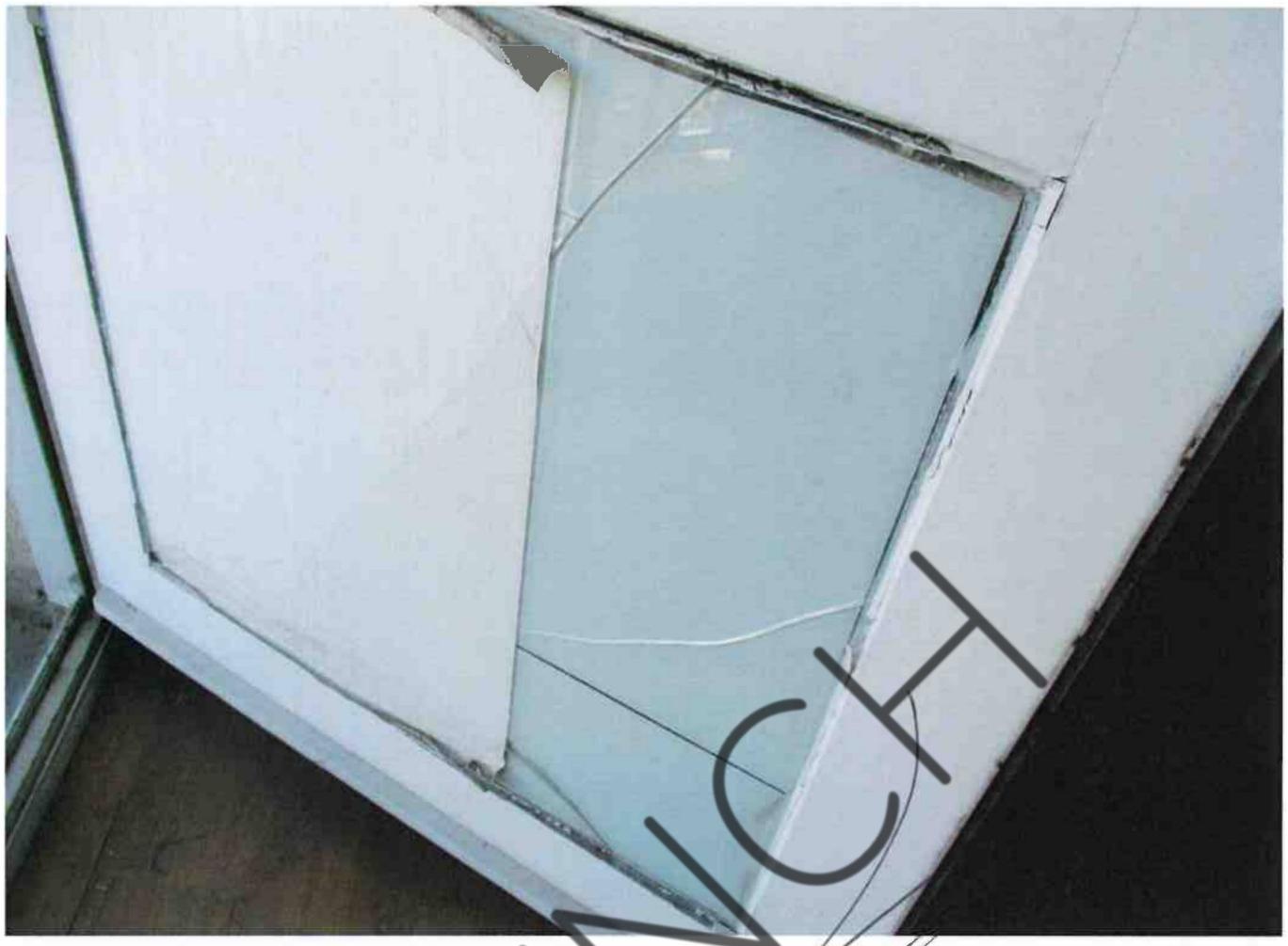




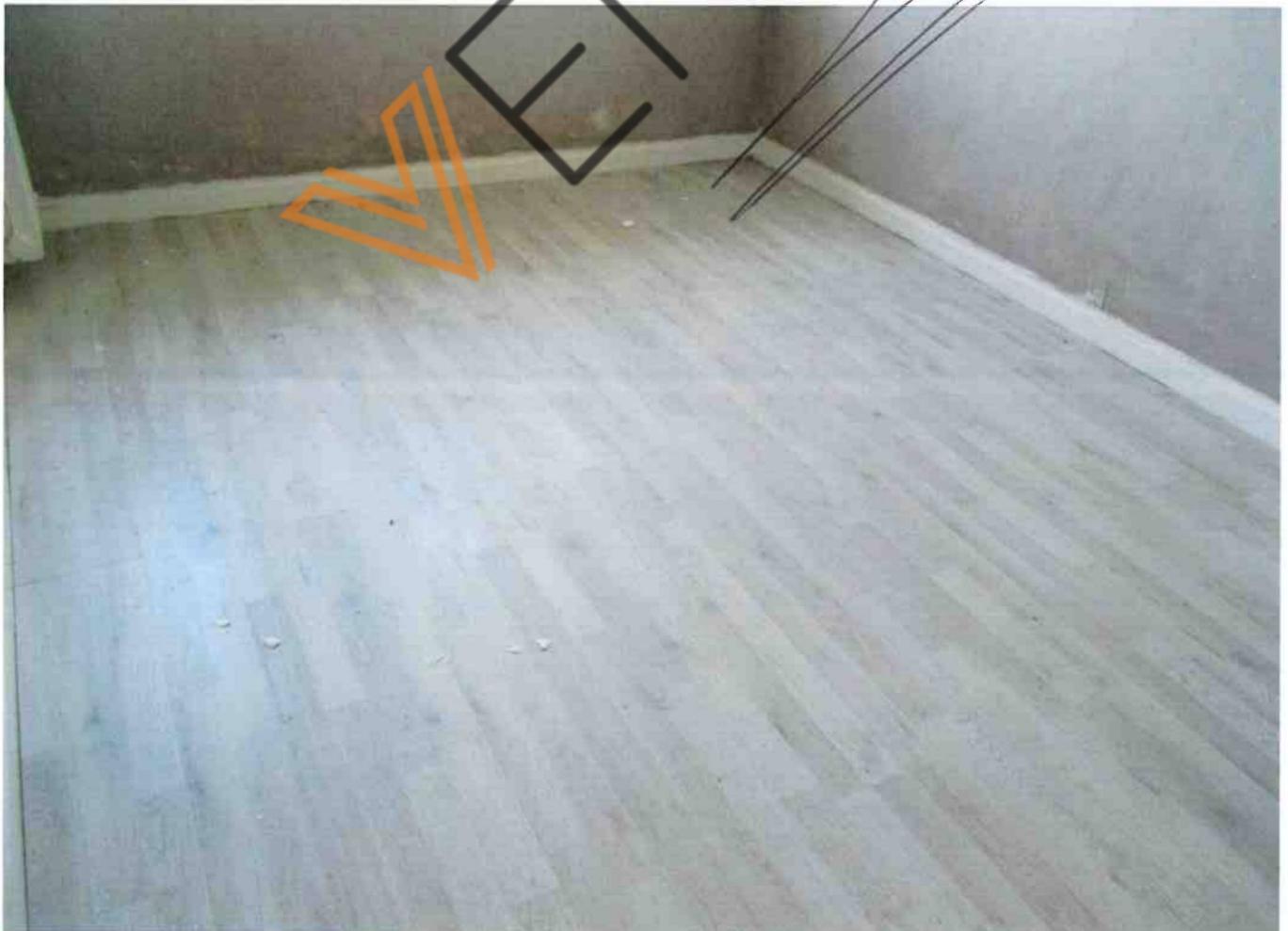






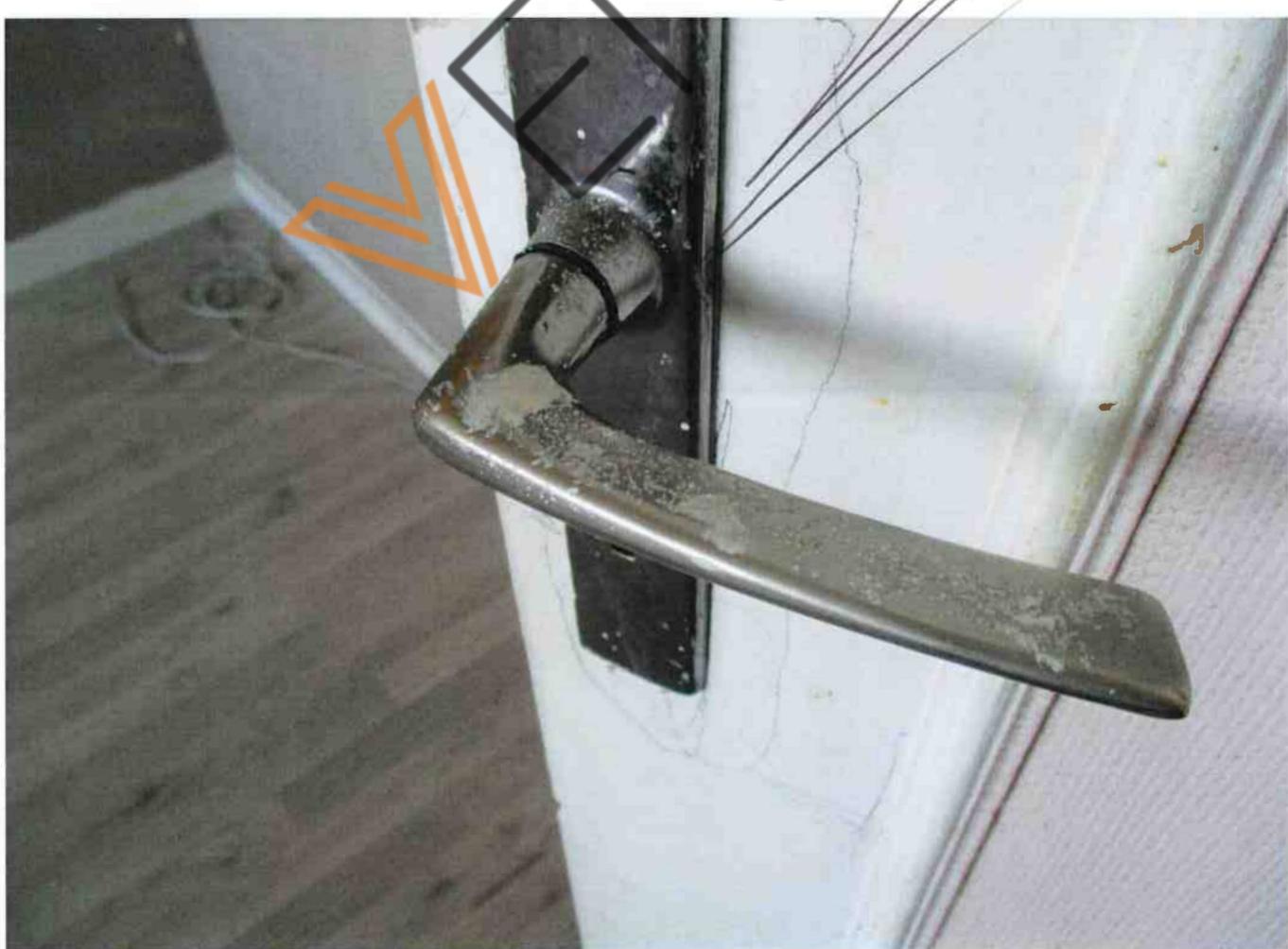












RANWIG\*



FAÇADE AVANT



RAESE ANALYSES

