

Marc FARRUCH

Commissaire de Justice associé
Huissier de Justice

Morgane BEAUDOUIN

Commissaire de Justice associée
Huissier de Justice



☎ 01 56 62 08 00 📠 01 56 62 08 02

Etude : 40marceau@farruch.fr
<https://farruch.fr/>

Office de SCEAUX :

128 rue Houdan
92330 SCEAUX

PROCÈS VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE VINGT TROIS FÉVRIER à 14 heures 30
Et encore le CINQ MARS à 13 heures concernant la cave

A LA REQUÊTE DE

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU [REDACTED]
représenté par son Syndic en exercice le Cabinet [REDACTED] société à responsabilité limitée
ayant son siège social sis [REDACTED], immatriculée au RCS sous le numéro
[REDACTED], agissant aux poursuites et aux diligences de son représentant en exercice domicilié
en cette qualité audit siège.

LEQUEL M'A EXPOSÉ

Que poursuivant l'exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de COURBEVOIE, le 12 juillet 2022, signifié le 11 août 2022 et définitif ainsi qu'il appert du certificat de non-opposition délivré par le tribunal de proximité de Courbevoie le 12 octobre 2022 et d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de COURBEVOIE, le 28 mars 2025, signifié le 30 juin 2025 et définitif ainsi qu'il appert du certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Versailles le 21 août 2025, il a été délivré un commandement valant saisie immobilière signifié à la [REDACTED] société immatriculée sous le n° [REDACTED] dont le siège est [REDACTED] par acte du Ministère de Maître Marc FARRUCH, Commissaire de Justice à Paris, le 20 janvier 2026 portant saisie de l'immeuble sis 9 rue Trézel 92300 LEVALLOIS PERRET, lots n°5 (appartement) et lot n°24 (cave).

Qu'elle me requiert de dresser ce jour procès-verbal descriptif.

Que pour la sauvegarde de ses droits et intérêts elle me requiert de faire toutes constatations utiles à ce propos.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition, Je, Morgane BEAUDOUIN, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP Marc FARRUCH, Morgane BEAUDOUIN près le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, y demeurant 128 RUE HOUDAN, 92330 SCEAUX, représentée par Maître Morgane BEAUDOUIN, Commissaire de Justice associée, soussignée,

Me suis rendue 9 rue Trézel 92300 LEVALLOIS PERRET,

Où étant en présence de

- Monsieur GIMBRES Sébastien, cabinet Prodiag, diagnostiqueur,
- Madame [REDACTED], de Monsieur [REDACTED], témoins par moi requis
- Monsieur Michael BEAUFILS, serrurier,
- Mme [REDACTED], occupante de l'appartement ainsi déclarée

J'ai fait les constatations suivantes :

CONSTATATIONS

FACADE IMMEUBLE :

J'indique que l'appartement se trouve au rez-de-chaussée sur rue, à droite de la porte palière.

La fenêtre sur rue est équipée de volets et d'une grille anti-intrusion.



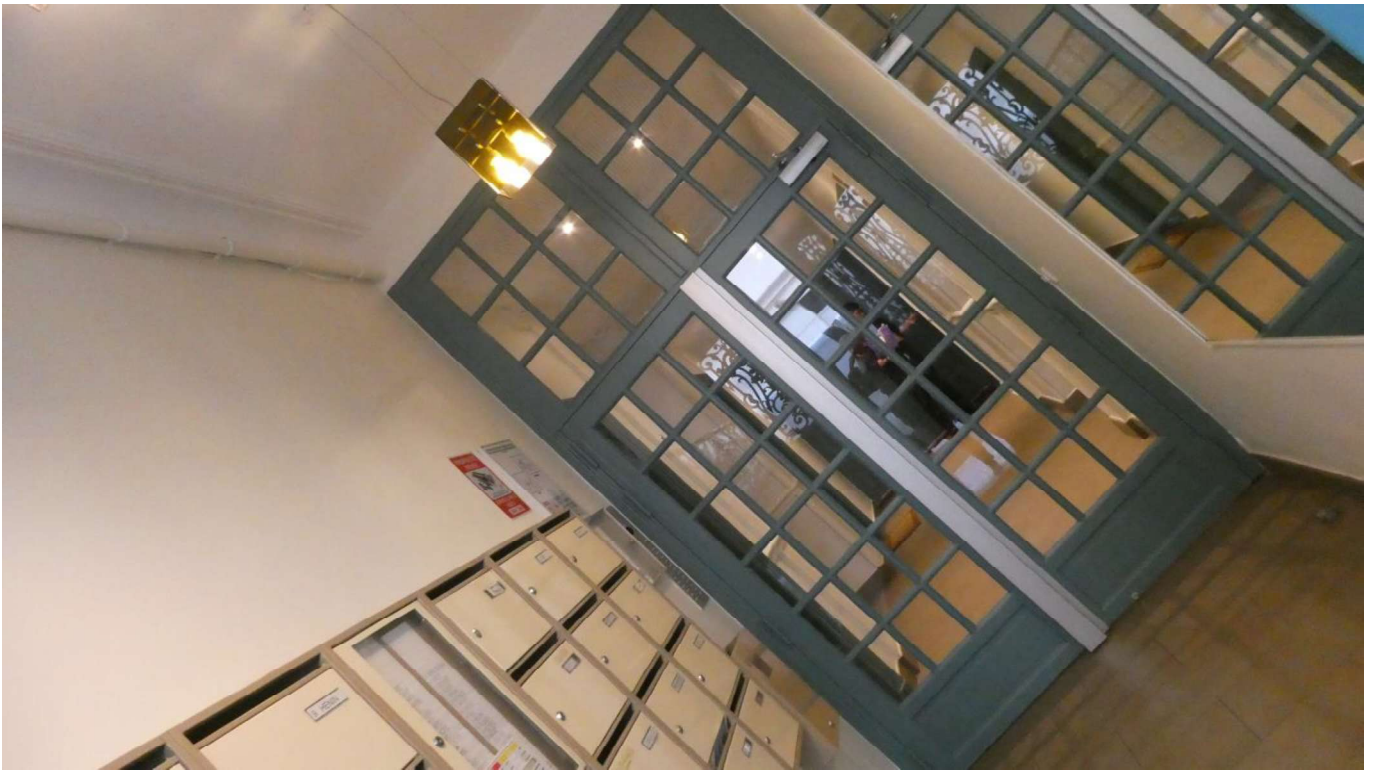


PARTIES COMMUNES IMMEUBLE :

La porte cochère de l'immeuble est sécurisée d'un code d'accès.

Elle donne accès à un sas boîte aux lettres, équipé d'un interphone.

La seconde porte d'accès aux parties communes n'est pas verrouillée lors de mes constatations.

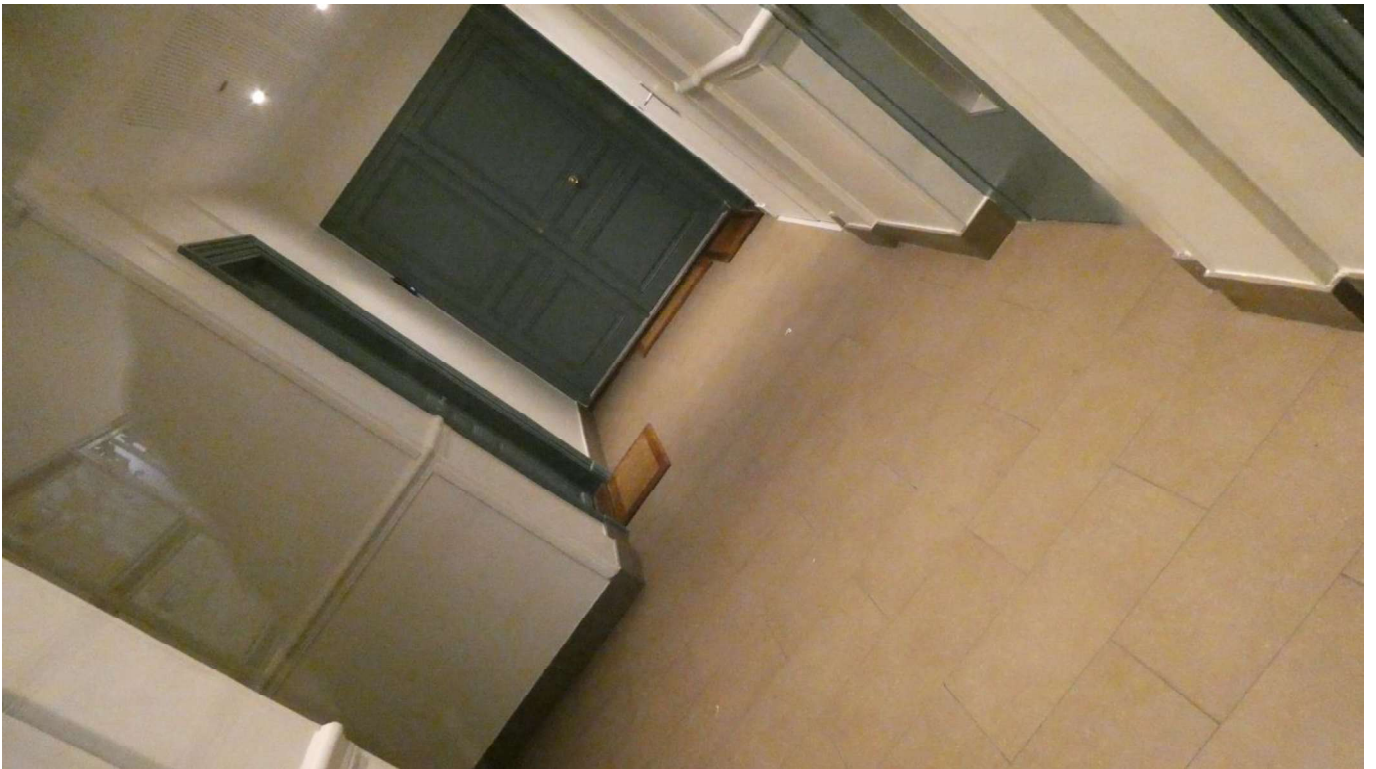




L'appartement se trouve immédiatement à droite de la porte d'accès aux parties communes, après le sas, côté ascenseur.

J'indique à toutes fins que les parties communes de l'immeuble sont propre et en bon état.

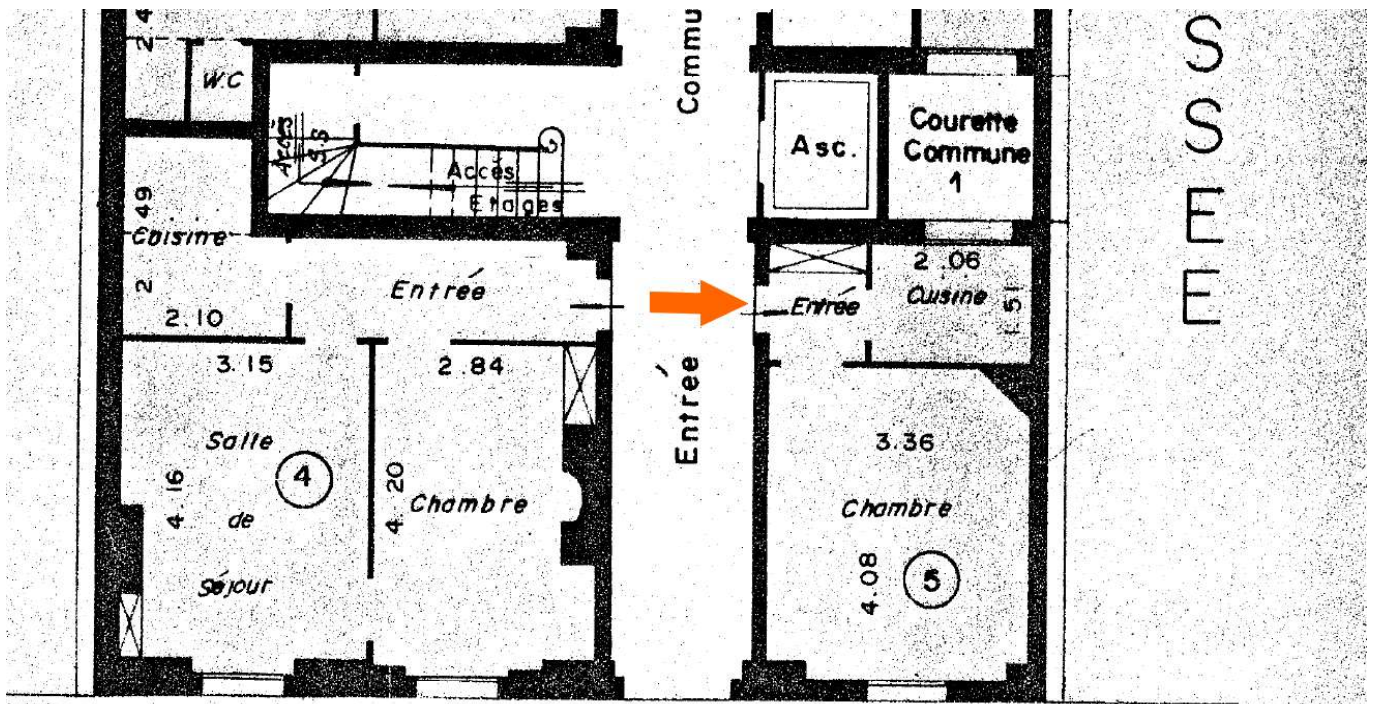




On accède à l'appartement à l'arrière d'une porte moulurée équipée d'une poignée de tirage et d'une serrure carénée.

La face externe de la porte est en bon état.





L'appartement est actuellement occupé par Mme [REDACTED], ainsi déclarée, à qui je présente mes nom, prénoms, qualité et objet de ma mission.

Celle-ci me donne l'accès à l'appartement.

Elle contacte également téléphoniquement un homme se présentant comme étant son mari, à qui je présente également mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Celui-ci ne décline pas son identité. Il me déclare que celle-ci habite dans les lieux avec régulièrement « une cousine » et lui-même au titre d'un bail d'habitation verbal, et ce depuis « 5-6 ans ». La cave n'est pas louée au titre de ce bail. Le montant du loyer n'est pas communiqué.

CONSTATATIONS GÉNÉRALES :

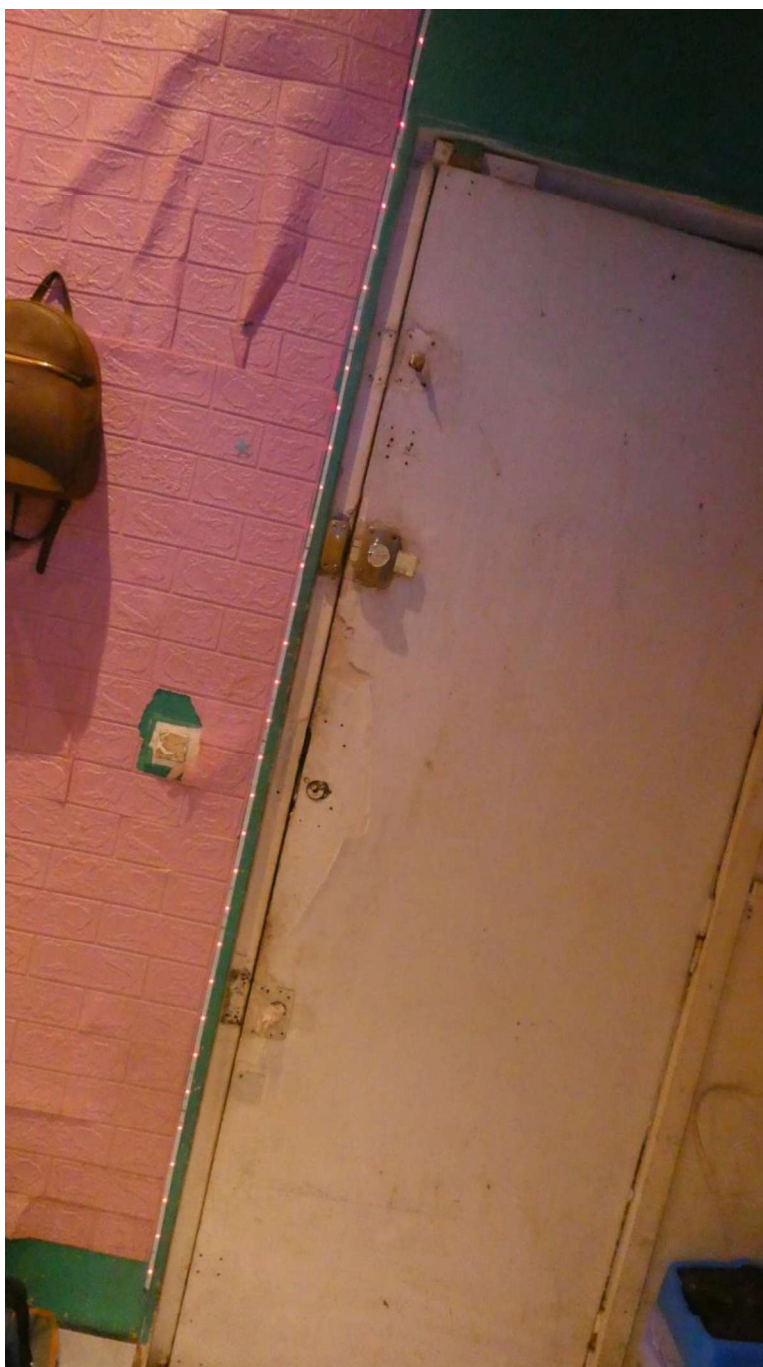
L'appartement se compose d'un studio avec salle de douches, cuisine ouverte et mezzanine.

Les locaux sont vétustes.

Je ne constate la présence d'aucun système de chauffage.

ENTRÉE :

Côté intérieur, le revêtement de la porte est hors d'usage.

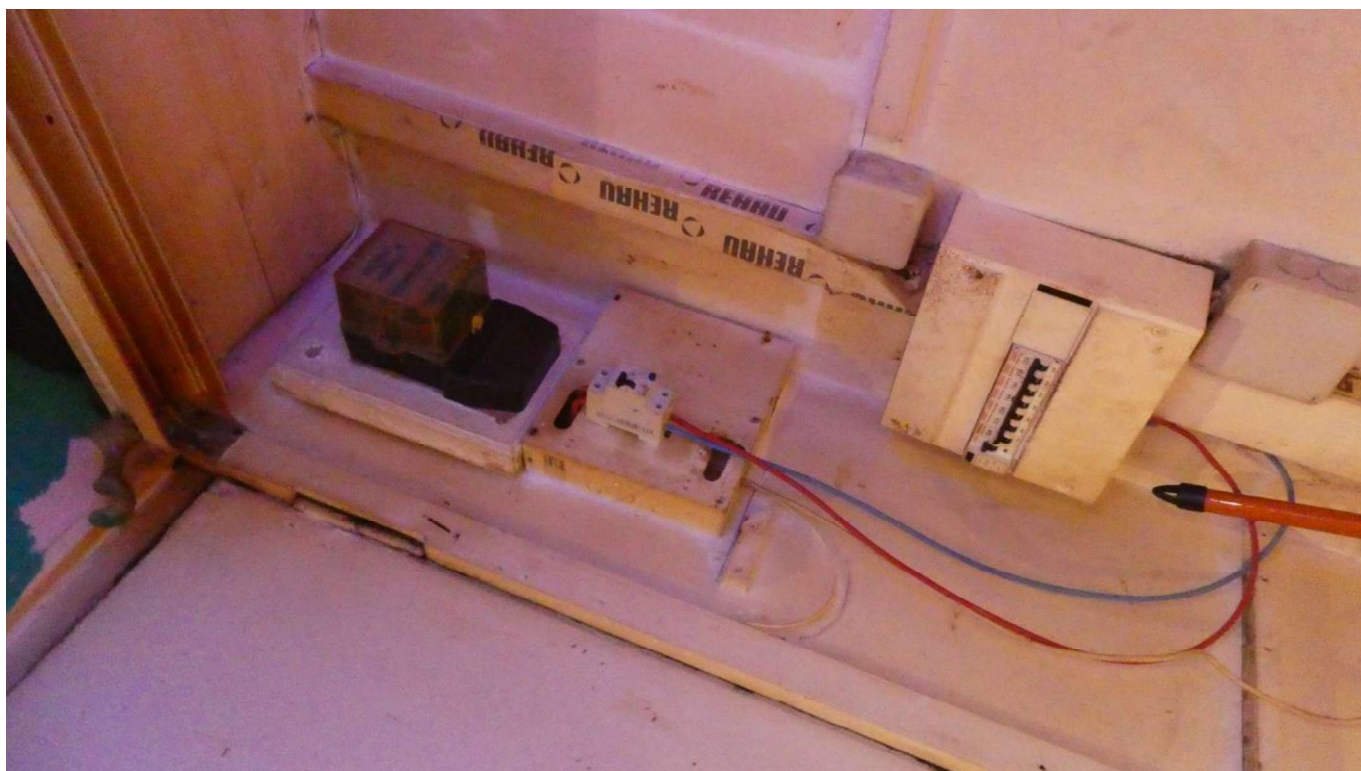


On accède directement à une petite entrée carrelée.

Le carrelage ne présente aucune dégradation significative.

Les revêtement muraux et du plafond sont hors d'usage, encrassés.

L'entrée donne accès à un tableau électrique avec disjoncteurs identifiés et un compteur, l'ensemble d'aspect vétuste.



L'entrée donne accès dans l'axe de la porte palière à une salle de douches et la pièce de vie.

SALLE DE DOUCHES (axe entrée, sur courette) :

Le sol et les murs sont habillés d'un carrelage usagé, encrassé.

La peinture du faux plafond, présentant des jaunissures marquées et traces caractéristiques de dégât des eaux (auréoles jaunâtres, boursoufflures et décollement de revêtement), est hors d'usage.

J'indique au droit du lavabo que le faux plafond présente une large tâche noirâtre.

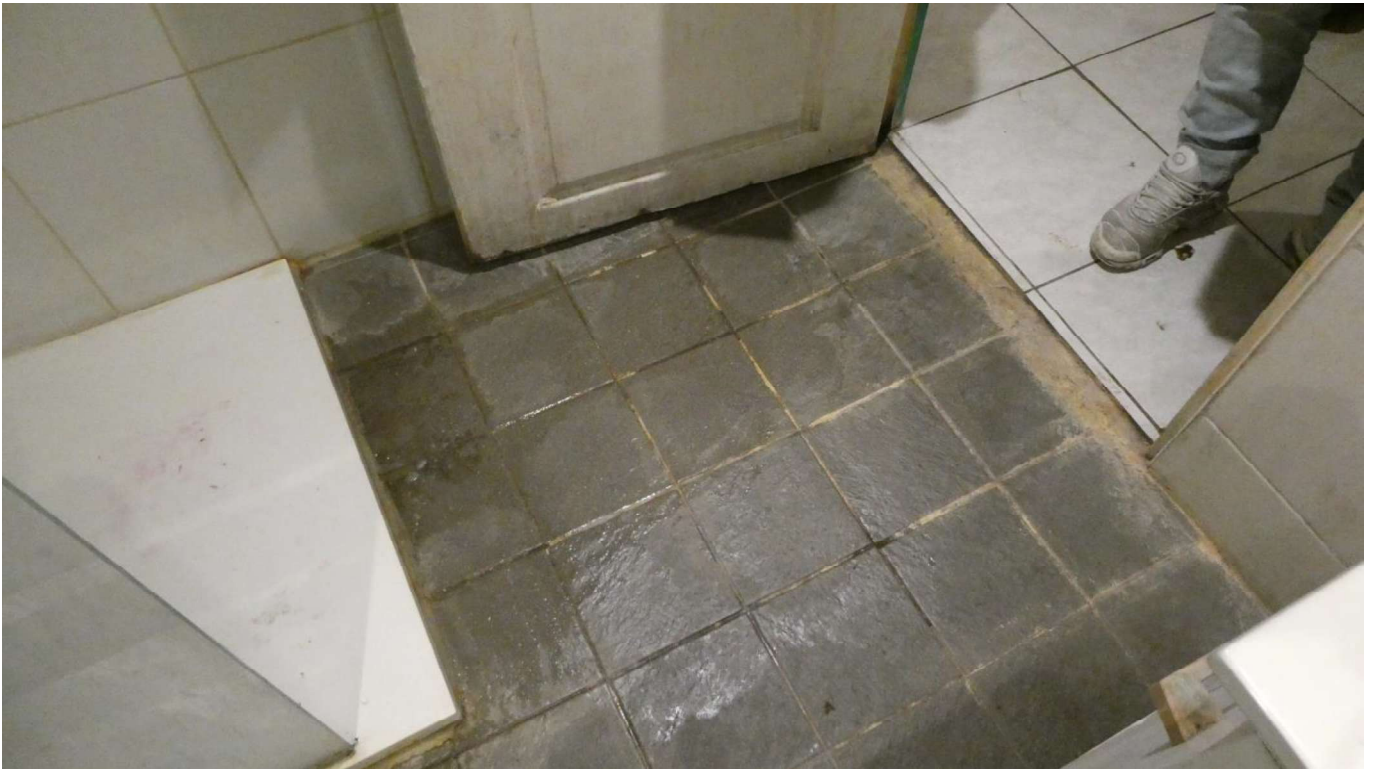
Il intègre des points lumineux avec douilles et ampoules.

Le point lumineux situé au droit de la douche n'est pas fonctionnel.

La salle de douche est équipée de :

- Un WC avec abattant, double abattant et chasse d'eau dorsale en état d'usage,
- Un placard mural,
- Une douche avec colonne, flexible et douchette, en état d'usage, l'ensemble entartre,
- Un meuble vasque avec robinet mitigeur, placard deux ouvrants en façade, usagé,
- Un miroir mural, intact,
- Une VMC d'aspect ancien, empoussiérée,
- Une fenêtre deux ouvrants sur courette, sans poignée, vitrages intacts mais entartrés.



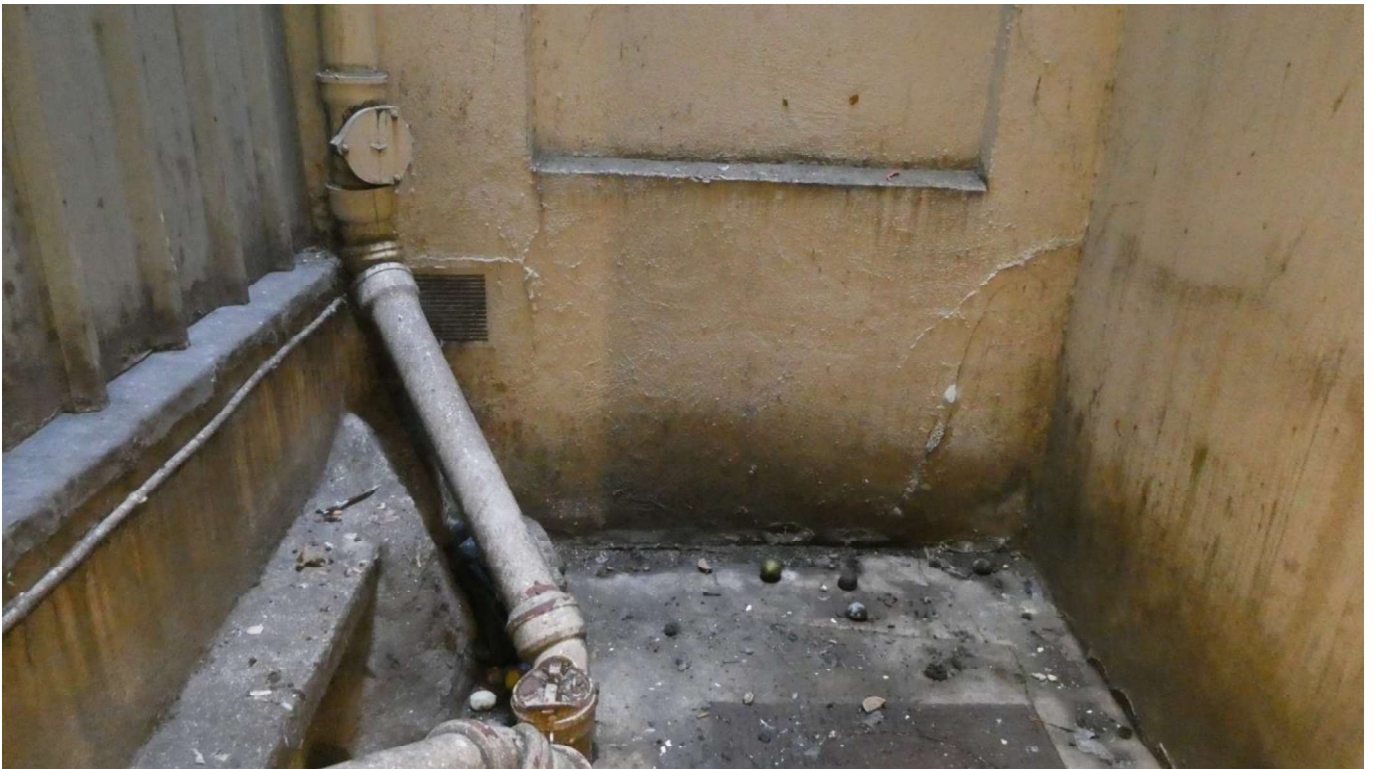








Courette côté salle de douches :



De retour dans l'entrée, je poursuis mes constatations par la pièce de vie.

PIECE DE VIE :

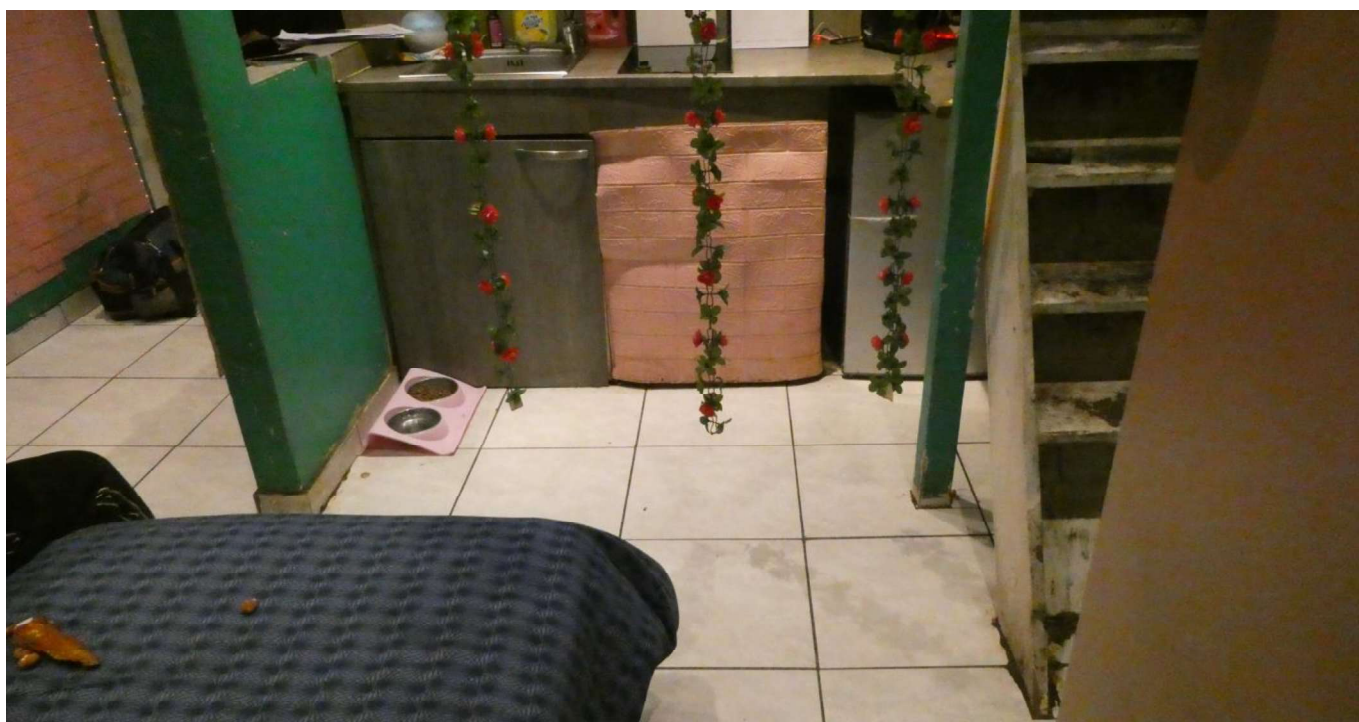
Le sol est traité dans la continuité de l'entrée, par ce même carrelage en état d'usage, sans dégradation visible.

Les revêtements muraux, pour partie papier peint, pour partie peinture vive, sont hors d'usage.

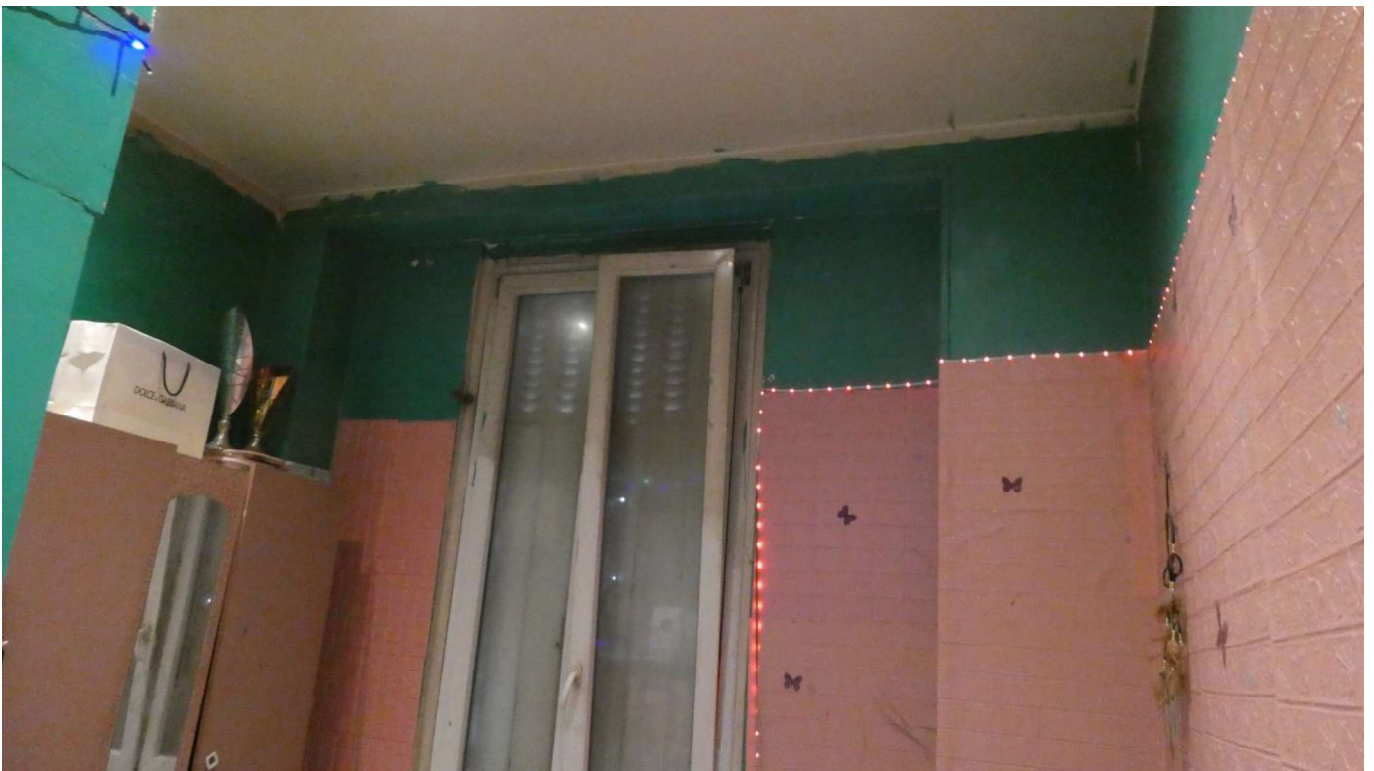
Le revêtement du plafond est hors d'usage.

La pièce de vie est équipée d'une fenêtre deux ouvrants dont un battant, dont les revêtements sont encrassés. Les vitrages sont intacts.

La pièce de vie est aménagée d'un coin cuisine et d'une mezzanine.







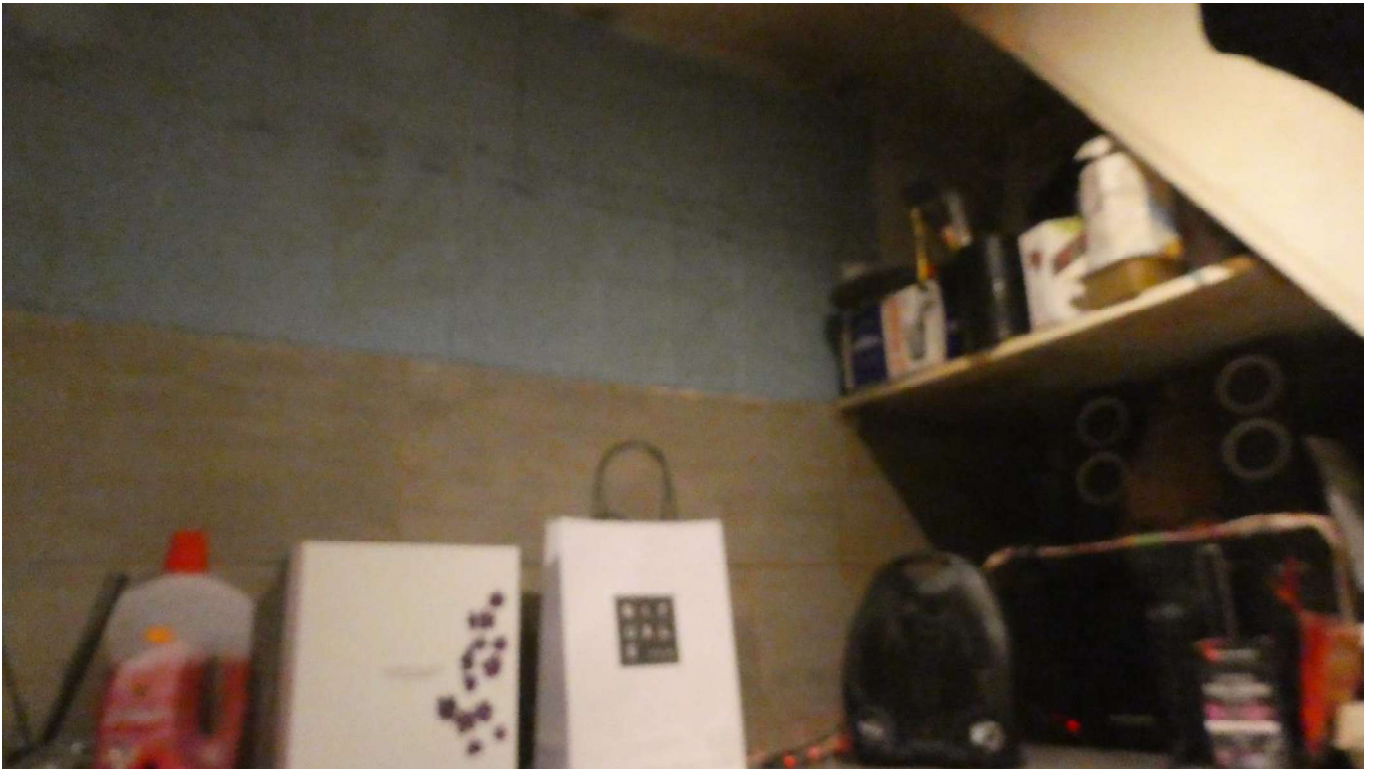
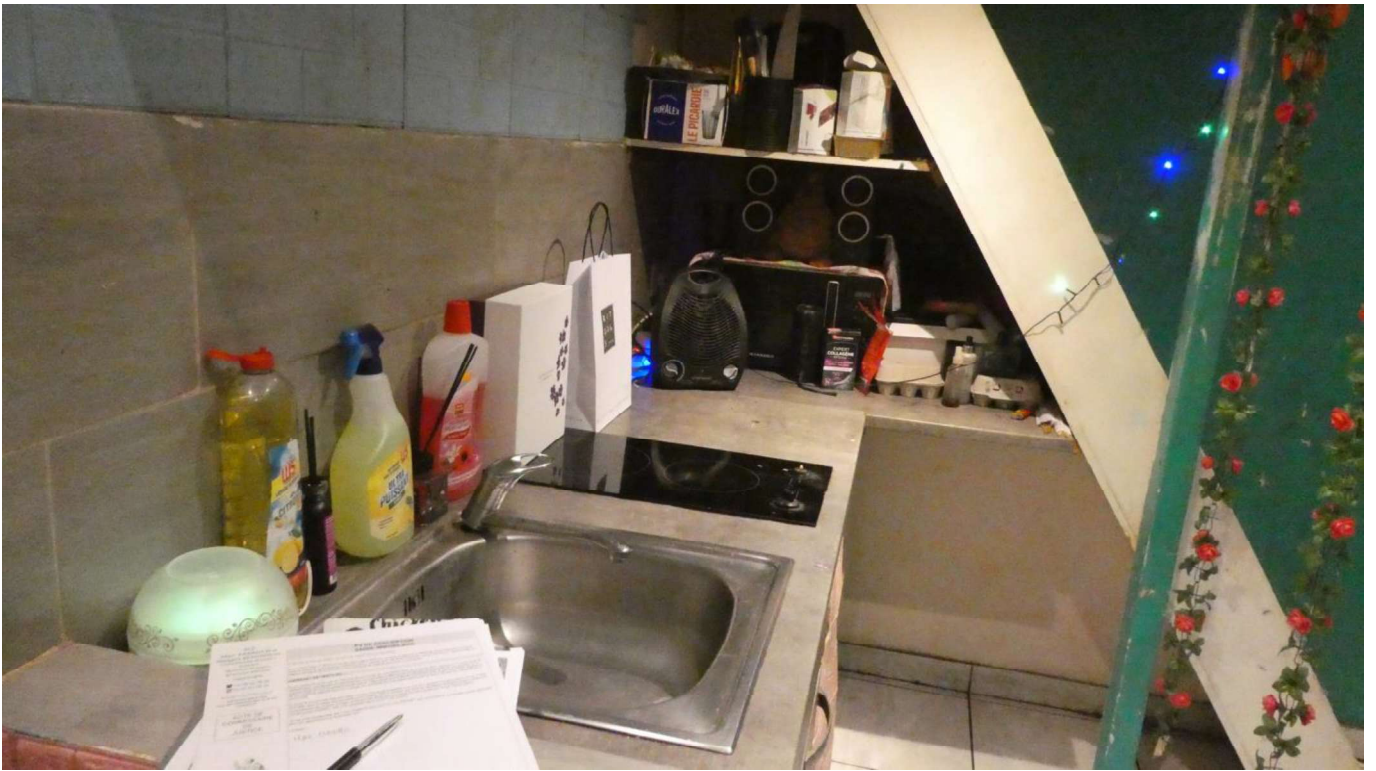
COIN CUISINE :

La pièce de vie est aménagée à l'arrière de la salle de douches et au droit de la mezzanine d'un coin cuisine avec plan de travail intégrant un évier inox, et une plaque vitrocéramique, l'ensemble en état d'usage.

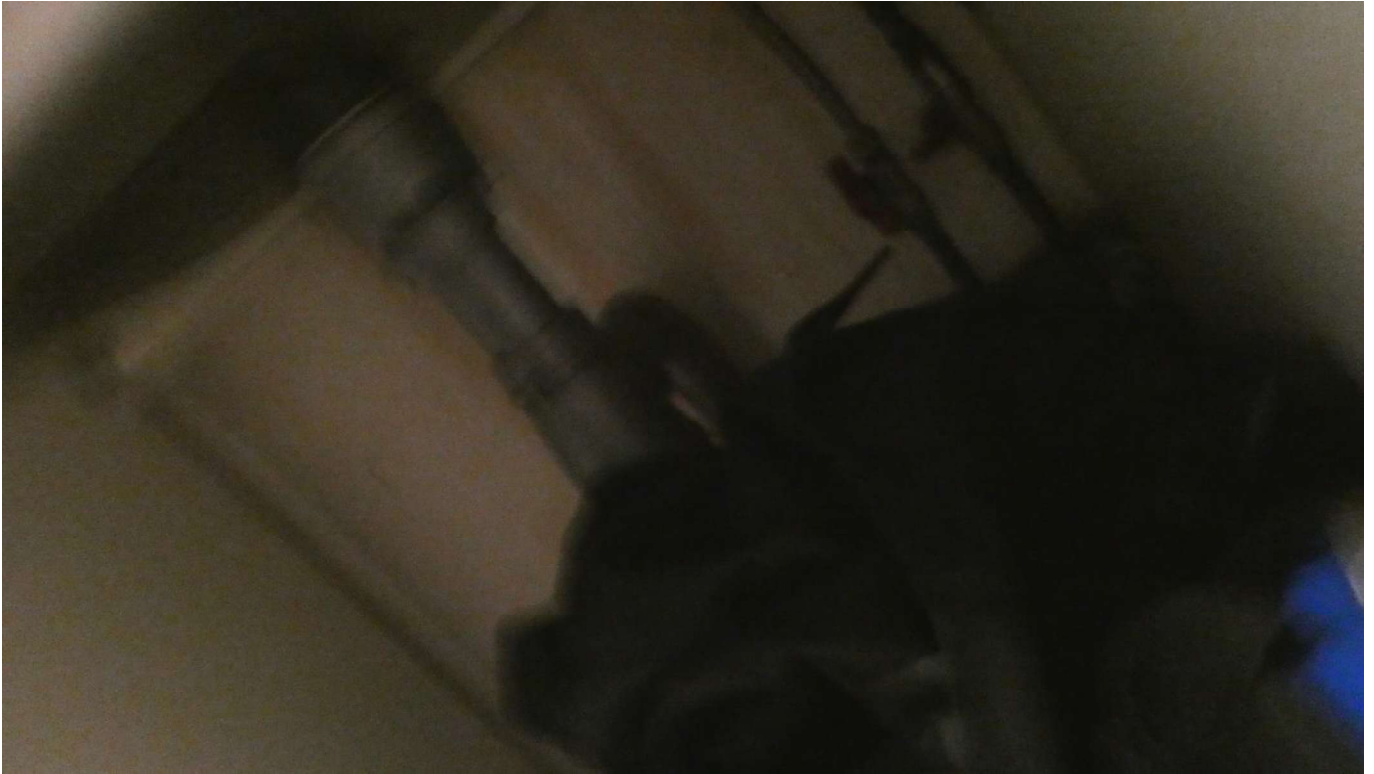
Le coin cuisine est également équipé d'étagères et d'une crédence carrelée.

Les revêtements sont encrassés.





Le revêtement sous l'évier présente des coulures. La robinetterie n'est pas accessible à la vue.

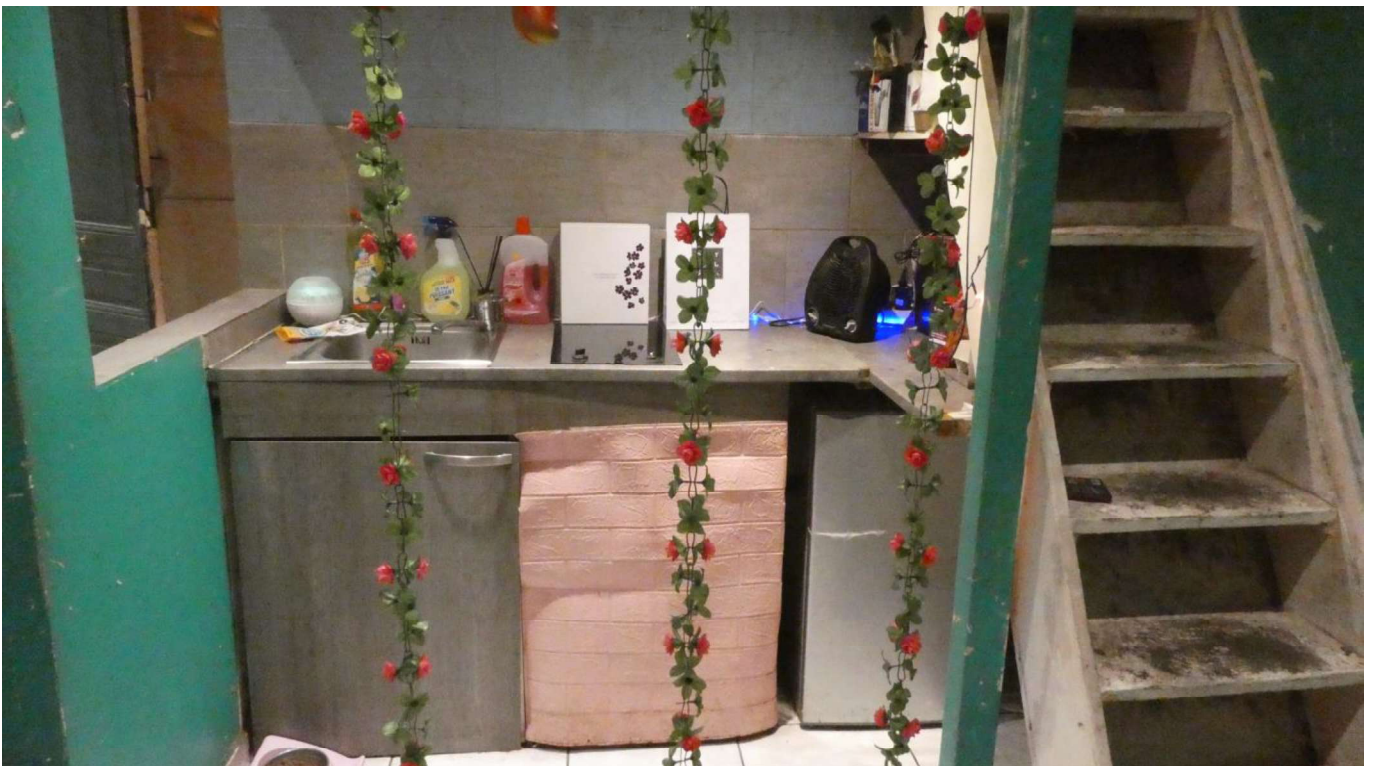


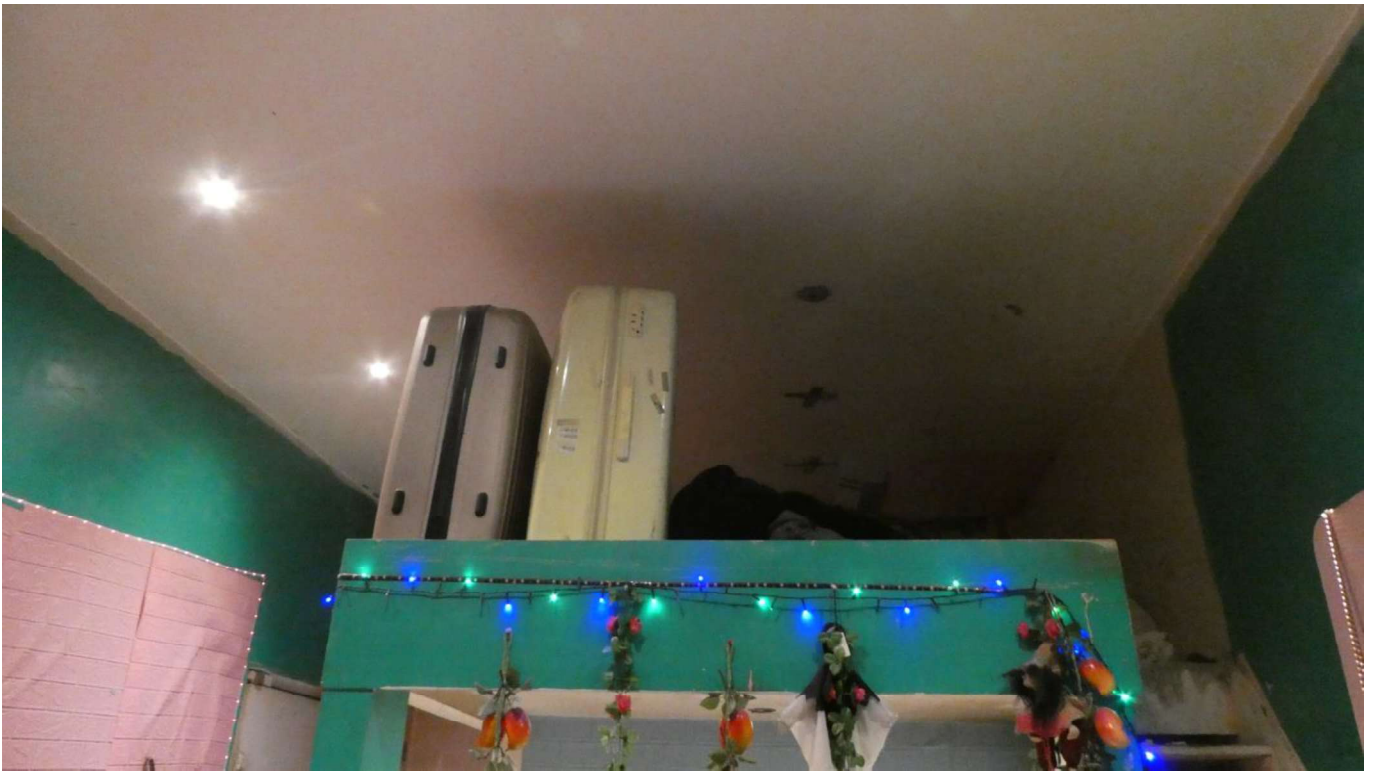
MEZZANINE :

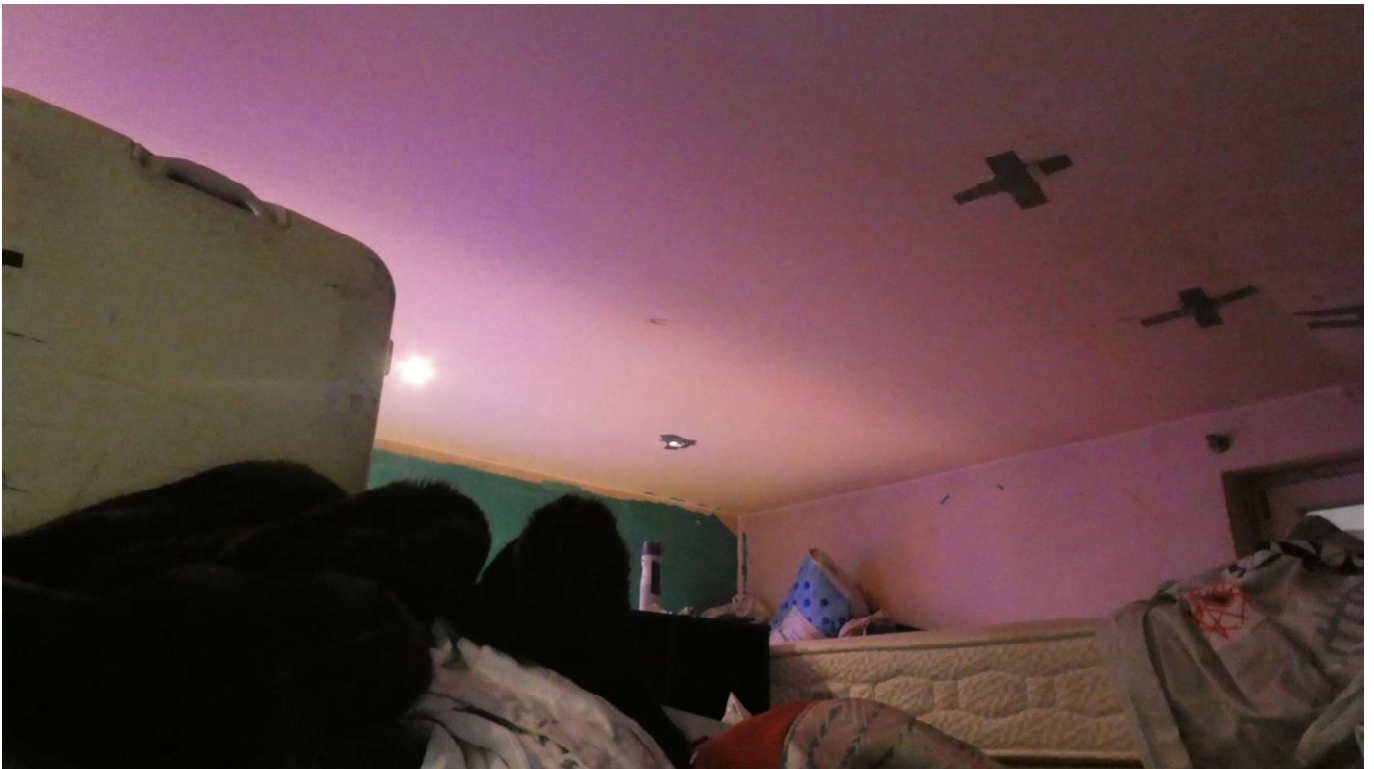
Madame ESTRELLA m'indique que la mezzanine a été installée par les locataires.

Celle-ci est accessible par un escalier en bois dont les marches sont encrassées, mais néanmoins solides sous le pas.

Le plafond dans la mezzanine semble présenter un dégât grossièrement réparé.





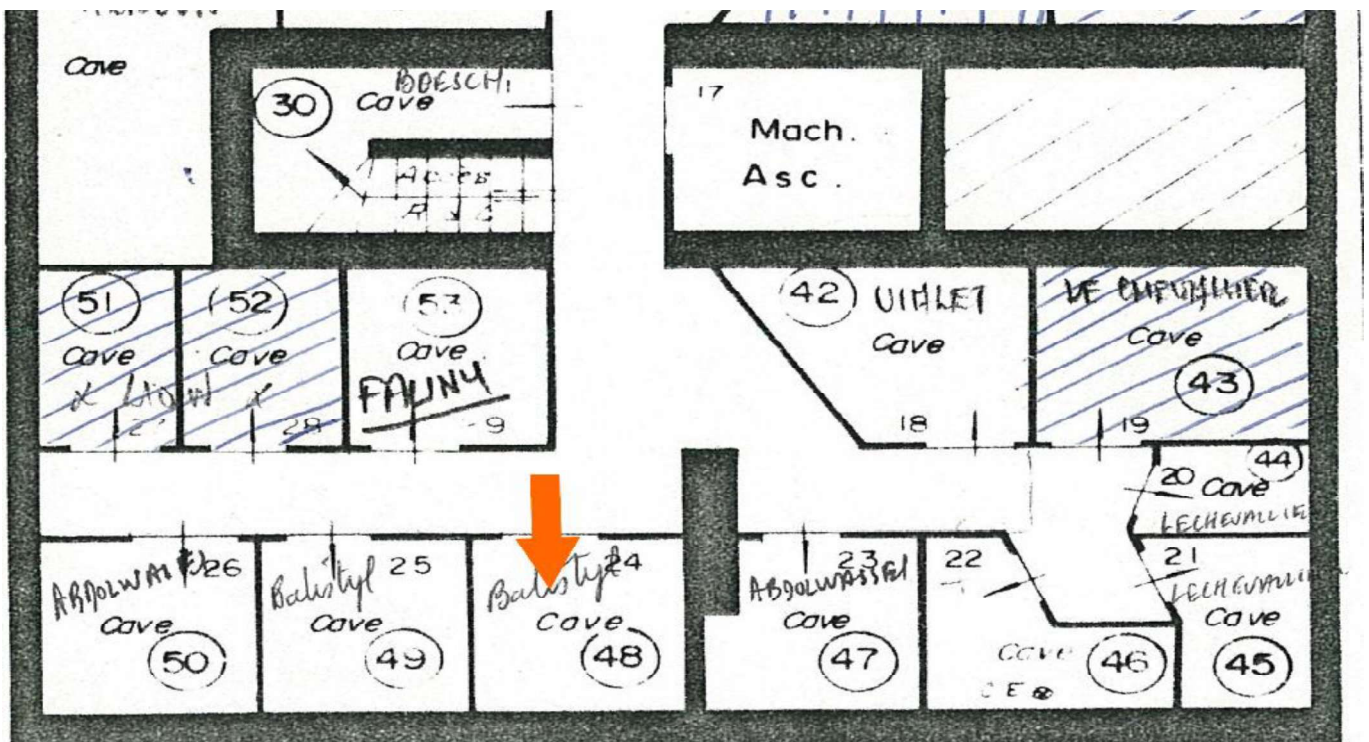


CAVE n°24 :

Madame [REDACTED] ne dispose pas des accès à la cave, celle-ci n'étant pas dans son bail.

Je termine mes opérations dans le logement le 23/02/2026 et me retire afin d'obtenir les accès aux parties communes caves, celles-ci étant fermées par une porte palière verrouillée. Madame [REDACTED] membre du Syndicat des copropriétaires, me donne l'accès aux parties communes caves le 05 mars 2026.

Je fais procéder le 05 mars 2026 à l'ouverture forcée de la cave, représentée par une flèche sur le plan ci-après.



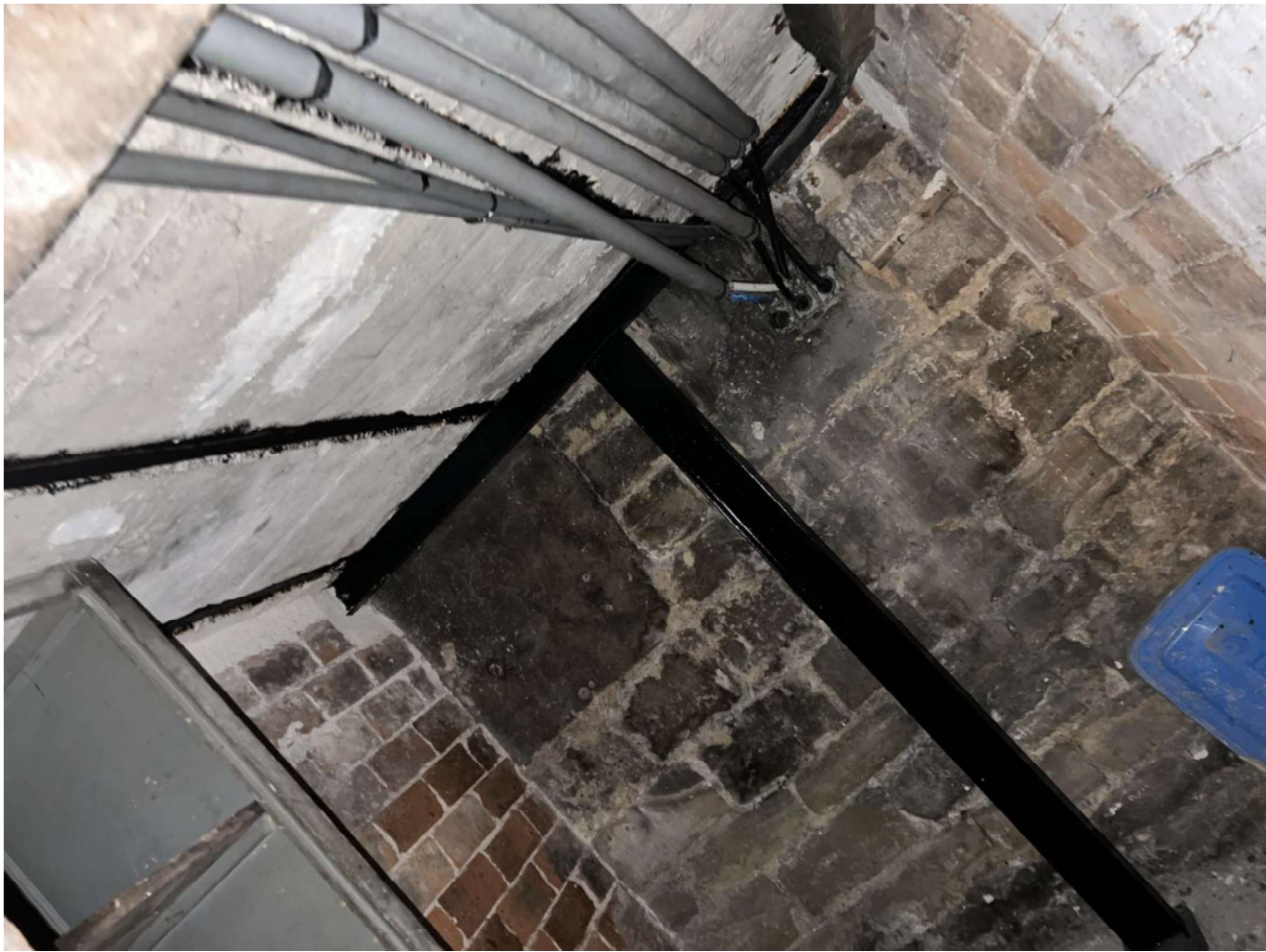
On accède à la cave à l'arrière d'une porte bois équipée d'un cadenas neuf, avec deux clefs.

Les clefs du cadenas, changé par mes soins, sont remis à Madame [REDACTED], représentante du Syndicat des copropriétaires.

La cave est à l'état brut.







Telles sont mes constatations et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

Morgane BEAUDOUIN

