

S.A.S ID FACTO
Patrice GRAS
Ludivine HOURSAL
Thierry SALMON
Commissaires de Justice Associés
Office de VERSAILLES (78000)
143 rue Yves Le Coz
Tel : 01 39 24 88 20
Mail : constat78@idfacto.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPÉDITION

Dossier N° 2026550

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ ET LE TROIS MARS A 14 HEURES 00

A LA REQUETE DE :

La société HOTEL MODERNE, Société à responsabilité limitée au capital social de 15 244,90 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais sous le numéro 408 622 207, dont le siège est à BEAUVAIS (Oise), 24, rue Louis Borel, agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié ès qualités.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Virginie DESPORT-AUVRAY, Avocate au Barreau de Versailles, y demeurant 19, rue Saint-Louis, 78000 VERSAILLES, qui se constitue pour la société HOTEL MODERNE sur le présent et ses suites ;

Et encore pour la correspondance au Cabinet de A.A.R.P.I. ASM AVOCATS, association d'avocats inscrite au Barreau de Paris, pris en la personne de Maître Edith SAINT-CENE, Avocate inscrite au Barreau de Paris, demeurant 4, rue de la Bienfaisance, 75008 PARIS.

Agiossant en vertu :

- d'un jugement contradictoire, rendu le 24 juin 2021, par le Tribunal de Commerce de Nanterre, 3^e chambre (RG : 2020F01-606), signifié à parties le 24 août 2021, par exploit de la société H2JUSTICE, Commissaires de Justice à MANTES-LA-JOLIE (Yvelines) ;
- d'un arrêt contradictoire rendu le 24 janvier 2023 par la Cour d'appel de Versailles, 13^e chambre (RG : 21/05527), signifié à parties le 1^{er} mars 2023, par exploit de la SELARL H2JUSTICE, Commissaires de Justice à MANTES-LA-JOLIE (Yvelines) ;
- d'un certificat de non-pourvoi numéro 2024-20460, délivré par la Cour de cassation le 1^{er} août 2023,

- d'une inscription d'hypothèque légale publiée au service de la publicité foncière de Versailles 2, le 24 juin 2024, sous la référence volume 2024 V numéro 4221, suivie d'un bordereau rectificatif publié le 16 juillet 2024, sous la référence volume 2024 V numéro 4888,
- d'un précédent Commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la résidence de Versailles (Yvelines), en date du 3 janvier 2025,
- de l'article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Aux fins de dresser un Procès-Verbal de Description des biens et droits ci-après indiqués :

Sur le territoire de la commune de Trappes (Yvelines), 24 rue du Martray, une maison à usage d'habitation comprenant : trois pièces à vivre, cuisine, grenier aménageable, dépendance et jardin, figurant au cadastre section BA numéro 160, pour une surface de 4 ares et 46 centiares, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au premier bureau des hypothèques de Versailles le 25 octobre 1993, volume 1993 P, numéro 4958,

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Ce bien appartenant à :

- **Monsieur** ;
- **Madame** .

Déférant à cette réquisition :

Je, Thierry SALMON, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à VERSAILLES (Yvelines), 143 rue Yves Le Coz, soussigné,

Certifie m'être rendu ce jour à 14 heures 00 à Trappes (Yvelines), 24 rue du Martray, où étant et en présence de :

- Monsieur Antoine MICHALSKI, Serrurier,
- Monsieur , témoin,
- Monsieur , témoin,

- Monsieur Marc BORIE, Diagnostiqueur certifié, dirigeant du Cabinet DIAGAMTER à Versailles (Yvelines)

J'ai procédé comme suit :

- 1. CADASTRE :**
- 2. CONDITIONS D'OCCUPATION**
- 3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**
 - 3.1 EXTÉRIEUR**
 - 3.2 APPARTEMENT**
 - 3.3 DISTRIBUTION**
 - 3.4 JARDIN**
- 4. FIN DES OPÉRATIONS**
- 5. SURFACES**
- 6. ANNEXES**

1. CADASTRE

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué la commune et le département du bien objet de la procédure de saisie immobilière, de même que son numéro de cadastre dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-dessous :



2. CONDITIONS D'OCCUPATION :

Personne ne répondant à mes appels répétés, j'ai fait ouvrir la porte par le serrurier requis. L'appartement semble inoccupé ce jour.

Le réfrigérateur ne renferme que trois paquets de dattes entamées.

3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 EXTÉRIEURS

La façade extérieure présente un revêtement en état d'usage, laissant apparaître des spectres et traces grisâtres épars.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

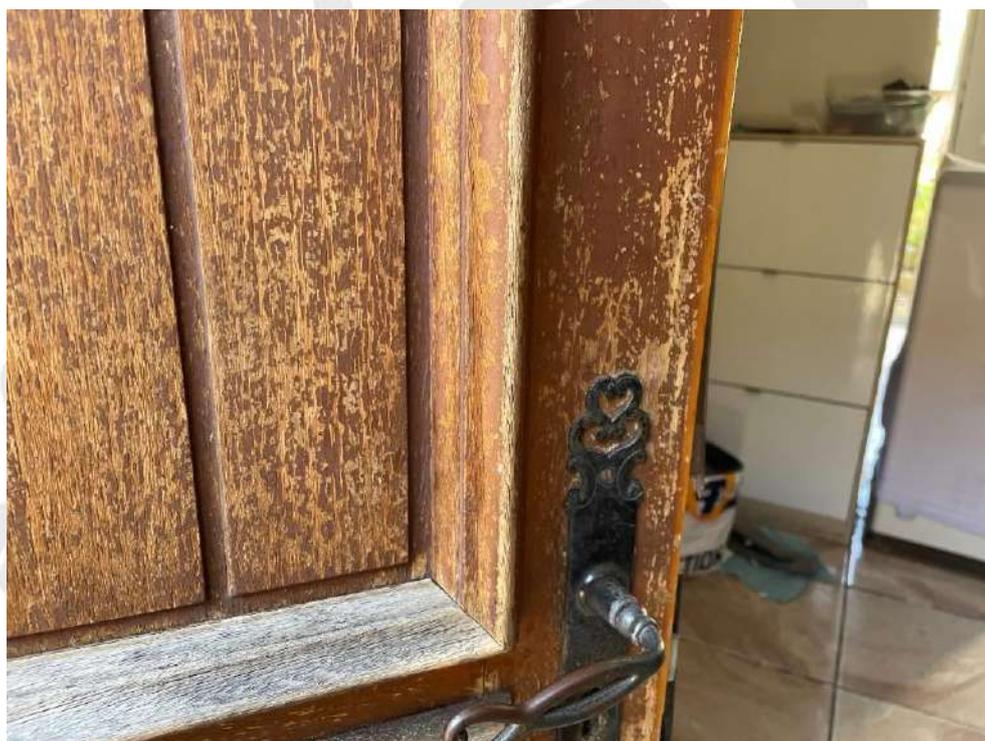
NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



3.2 APPARTEMENT

L'accès se fait par une porte en bois, dont le vernis est usagé et érodé.





Rez-de-chaussée :

Salon avec coin cuisine

Au sol, le carrelage est en mauvais état, plusieurs carreaux sont cassés ou fissurés.

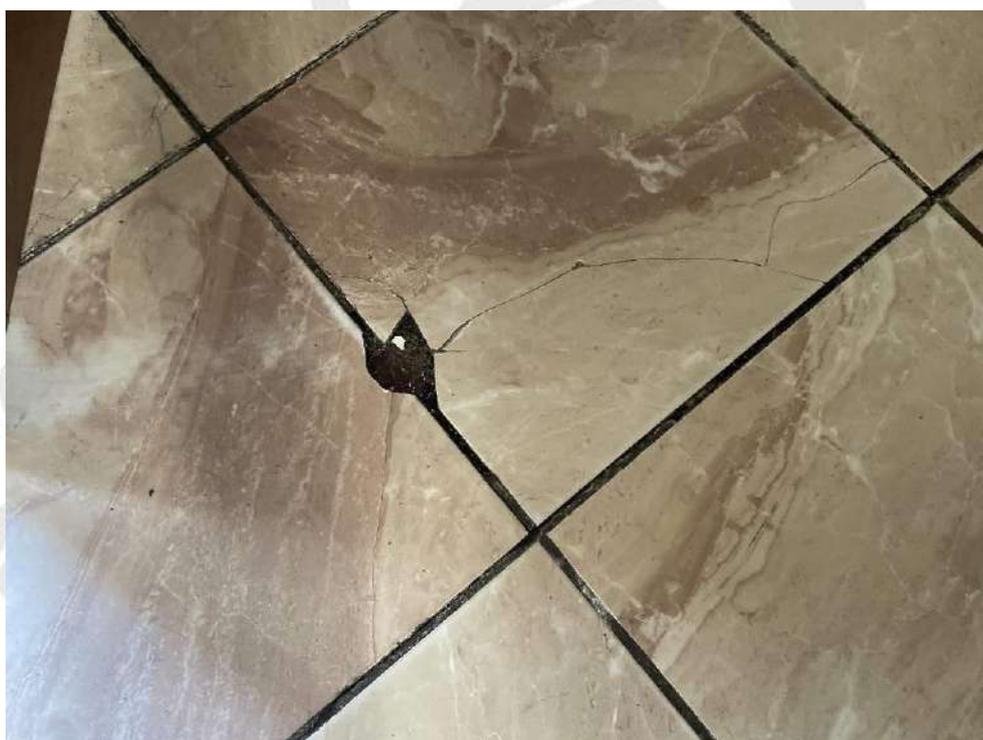


SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)





Aux murs, la peinture est hors d'usage, présentent d'importantes traces d'infiltrationS, des traces de reprise, de rebouchage, de même que des cassures.











SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



En plafond, la peinture est usagée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux ouvrants et double vitrage en état d'usage.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique fortement usagé.



La seconde fenêtre donne sur le jardin, la première donnant sur rue. Elle est également à deux ouvrants et double vitrage. Elle est en état d'usage, mais sale.

La pièce comporte un compteur électrique et un disjoncteur différentiel.



Les photographies suivantes représentent des vues du salon au rez-de-chaussée.









Salle d'eau :

On y accède par une porte dont la peinture est hors d'usage, présente d'importantes écailles.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Au sol, le carrelage est usagé et sale. Une dalle présente cassure et fissure.



Aux murs, la faïence murale est usagée, plusieurs carreaux présentent des cassures, des fissures ou des fêlures.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)





La peinture de l'ébrasement de porte présente diverses écailles.



En plafond, la peinture est hors d'usage, présente d'importantes traces d'infiltrations et de moisissure.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Cette salle d'eau comporte :

- une cuvette anglaise, avec abattant double et réservoir dossier, en état d'usage, mais sale en son fond ;
- une vasque en émail blanc, alimentée en eau chaude et froide par un robinet mitigeur, sur un placard de rangement, l'ensemble usagé ;



- un radiateur électrique usagé et cassé ;



- une cabine de douche à jets, usagée, dont la porte coulissante est sortie de son rail, l'ensemble fortement usagé ;



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)

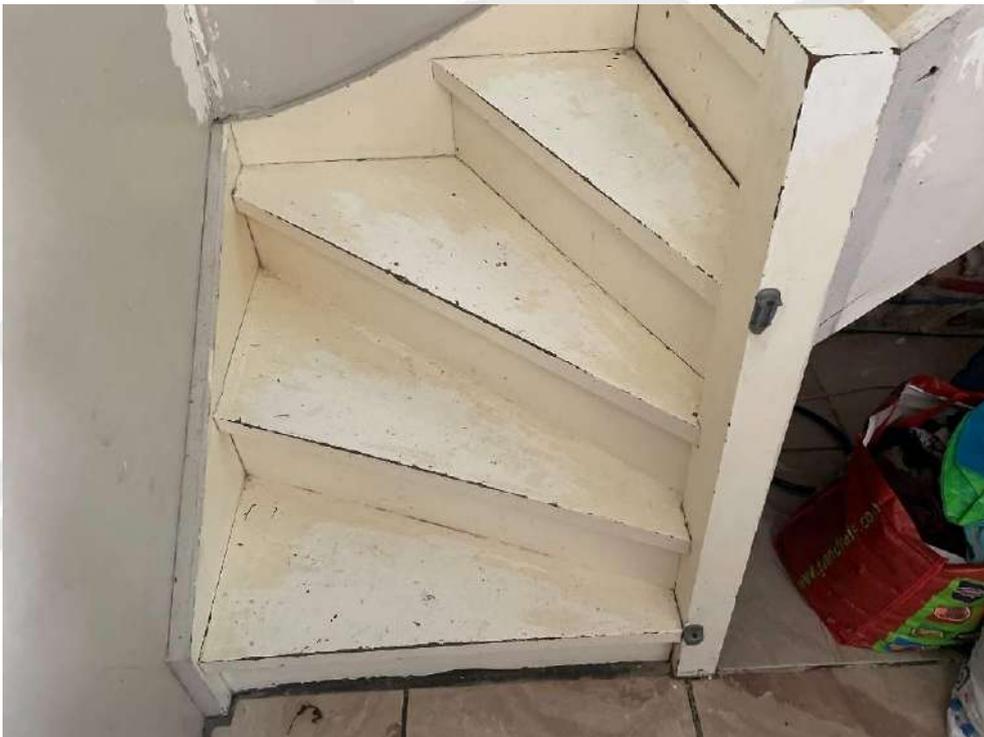


- une fenêtre à double vitrage, usagée et ancienne.



Premier étage :

L'accès se fait par un escalier usagé et en mauvais état, sale, la peinture est en mauvais état dans la cage.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Palier :

Au sol, le parquet est sale et fortement usagé.

Aux murs, la peinture est en très mauvais état, présente diverses taches et cassures.





En plafond, la peinture est usagée.



Il s'y trouve un tableau de fusibles.



Première pièce en retour à droite :

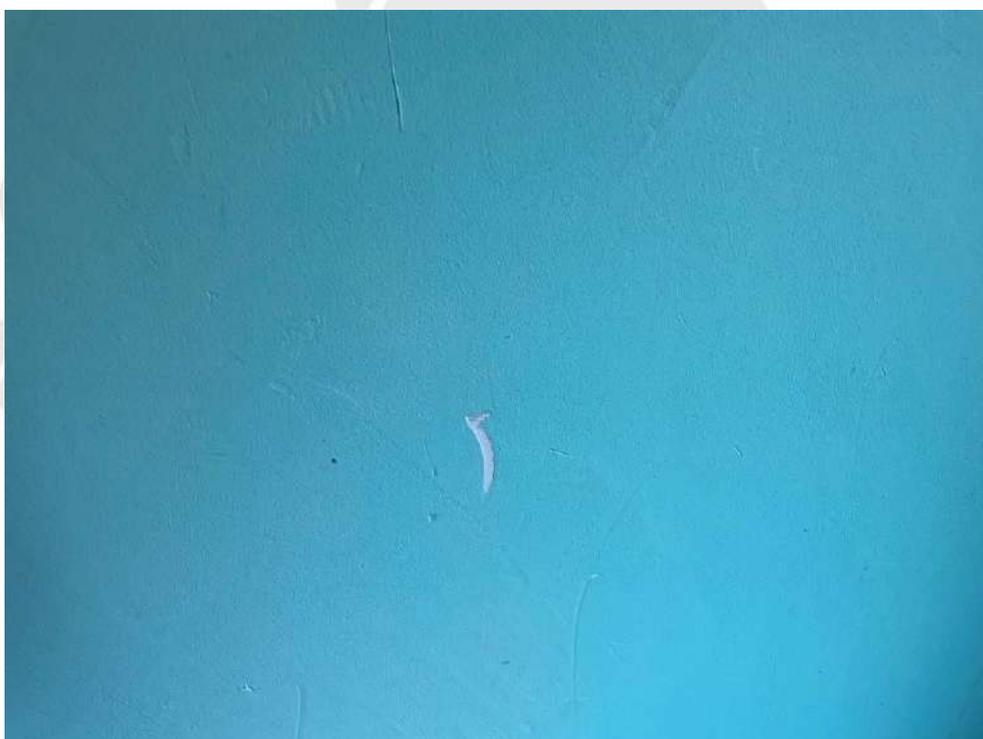
On y accède par une porte fortement usagée, dont la béquille côté palier est cassée.





Au sol, le parquet est usagé et sale.

Aux murs, le papier et la peinture sont fortement usagés, laissent apparaître plusieurs écailles et traces éparses, ainsi que des traces d'impacts.







SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIÈRES SUR MARNE (94)



En plafond, la peinture est usagée.

La pièce prend jour par une fenêtre à double vitrage en état d'usage, mais sale.



Pièce droite face :

On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le parquet est en mauvais état, usagé et sale.



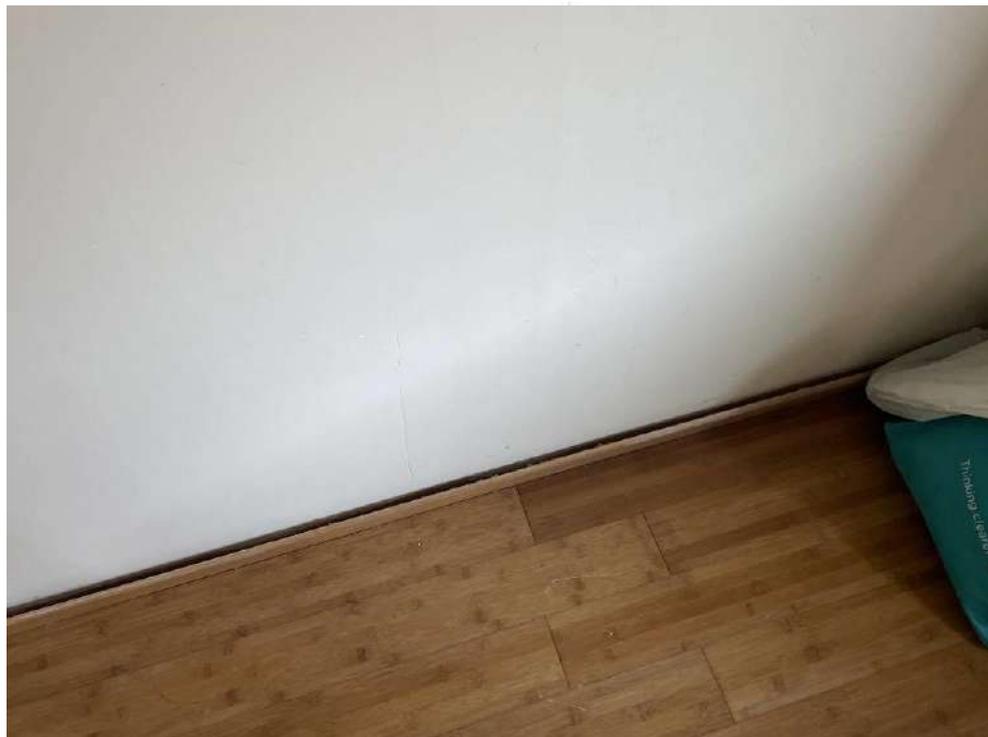
Aux murs, la peinture est usagée, présente diverses traces et traînées éparses.

En plafond, la peinture est en état d'usage.

Les plinthes se décollent et sont absentes par endroits.







La pièce prend jour par une fenêtre à double vitrage en état d'usage.





Pièce droite gauche :

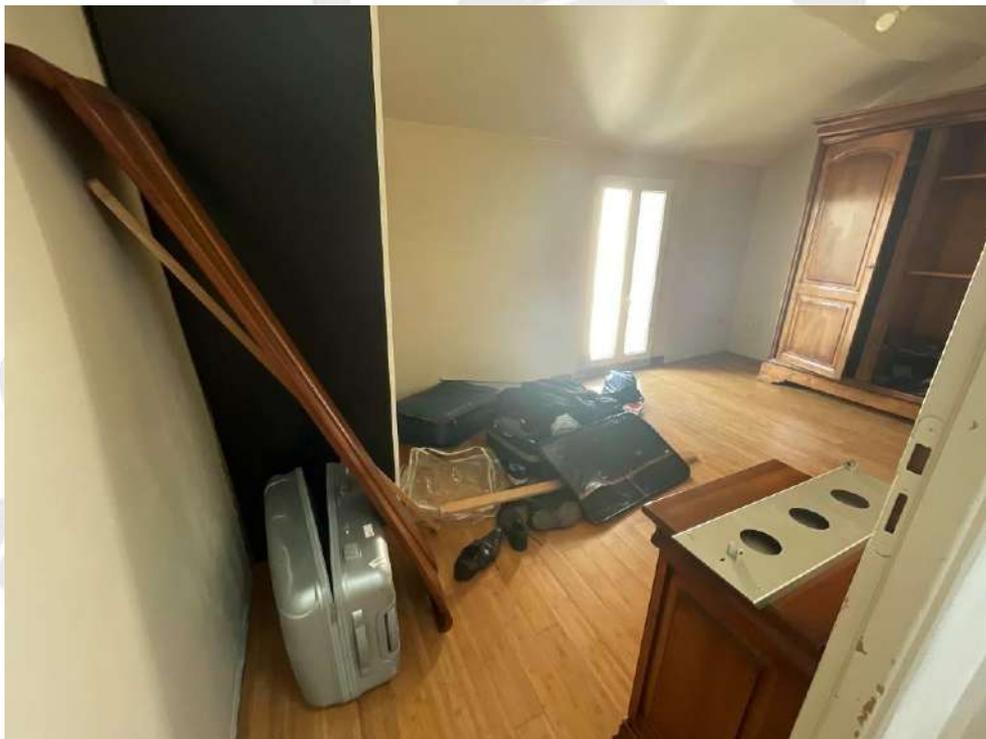
On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le parquet est usagé et sale.

Aux murs, la peinture est usagée.

En plafond, la peinture est en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux ouvrants, double vitrage, en état d'usage.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)

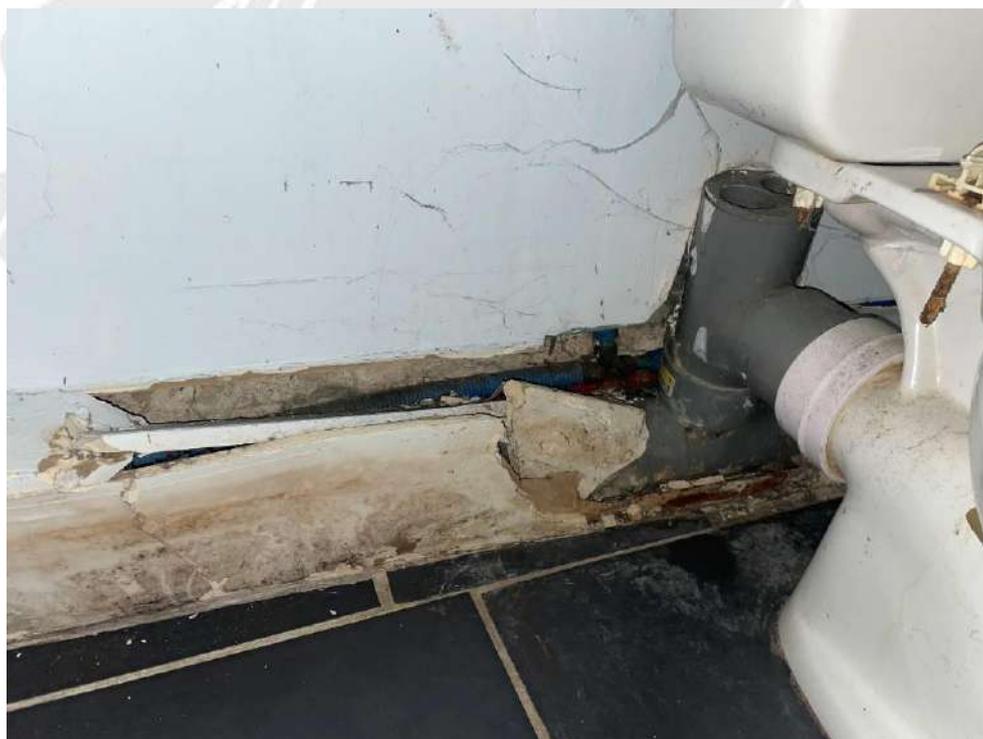


WC :

On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le carrelage est en état d'usage.

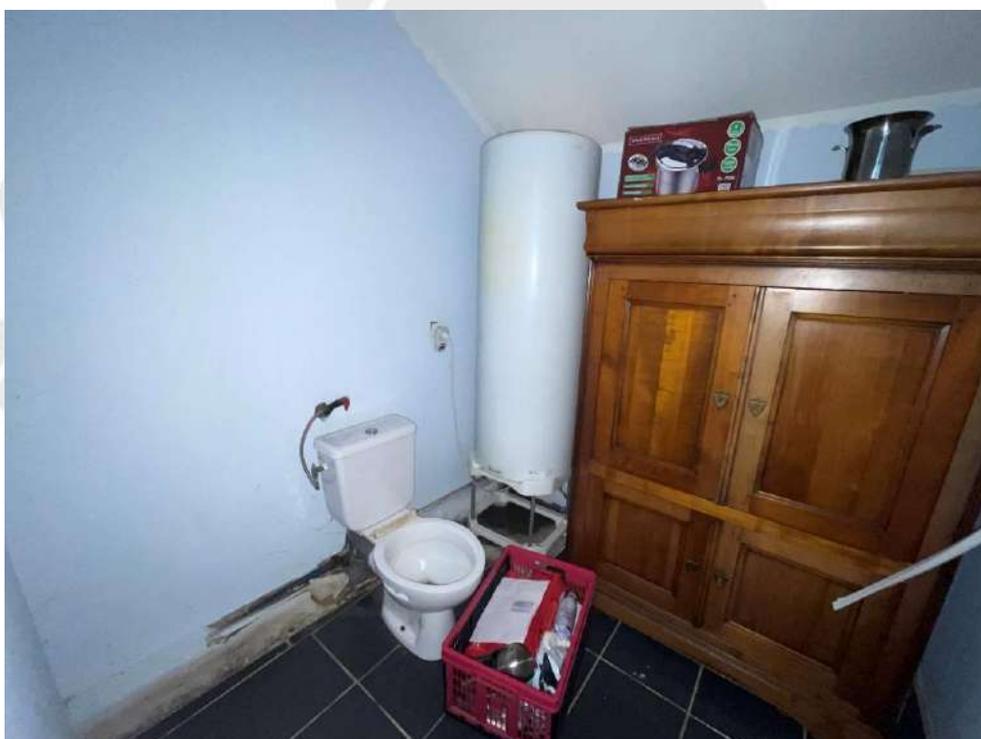
Aux murs, la peinture est en mauvais état, présente diverses traces, et une cassure apparaît sur le coffrage.

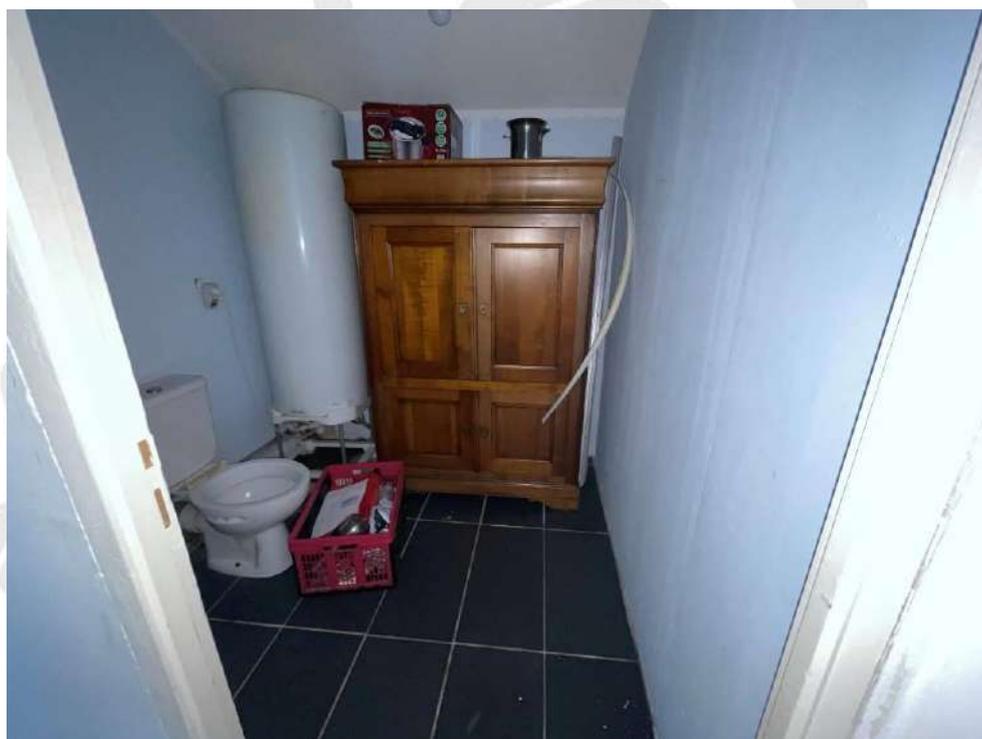




En plafond, la peinture est en état d'usage.

Cette pièce renferme une cuvette anglaise, avec réservoir dossier, mais sans lunette ni couvercle, usagée et sale, ainsi qu'un ballon d'eau chaude.





3.3 DISTRIBUTION

Au rez-de-chaussée, l'accès se fait par le salon, le coin cuisine se trouvant en retour au fond à gauche. La salle d'eau se trouve après le coin cuisine.

A gauche en entrant dans le salon, un escalier dessert le 1^{er} étage.

Au 1^{er} étage, un palier desservant une pièce en retour à droite, une pièce face gauche, une pièce d'entrée gauche et les WC.

3.4 JARDIN

Il n'est pas entretenu et renferme divers objets (bicyclettes, fauteuils de jardin en plastique, pneumatiques, un trampoline, etc...).





SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Il se trouve dans ce jardin deux remises fortement encombrées.



SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Le ravalement présente des cassures au niveau du premier étage, et plusieurs fissurations sont apparentes.









4. FIN DES OPÉRATIONS

A l'issue de mes opérations, et l'ouverture forcée de la porte ayant rendu inutilisable la serrure, j'ai fait changer le cylindre par le serrurier requis.

J'ai apposé un message sous enveloppe fermée sur la porte, message ci-dessous :

SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)

ID FACTO

Commissaires de Justice

143 rue Yves Le Coz

78000 VERSAILLES

01.39.24.88.20

DR : 2026550

HOTEL MODERNE / [REDACTED]

Monsieur,

Dans le cadre de la procédure de Saisie Immobilière diligentée à votre encontre, j'ai procédé ce jour au Procès Verbal de Description.

L'ouverture forcée de la porte en votre absence a nécessité le changement de serrure afin de pouvoir refermer.

Les clés ont été déposées à la Police Municipale, 1 avenue Carnot, 78130 Trappes (01.30.69.19 17).

Thierry SALMON
Commissaire de Justice



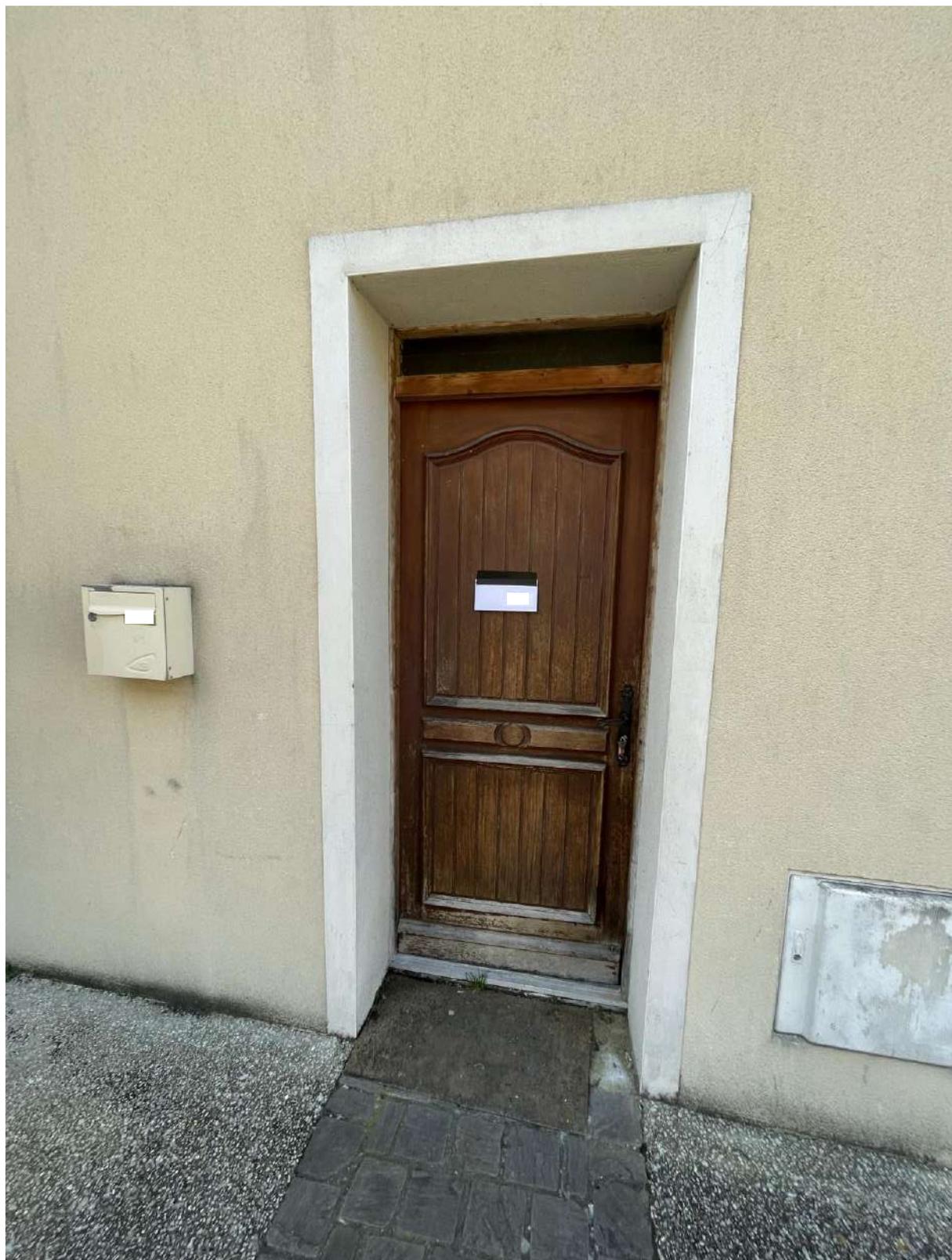


SAS ID FACTO

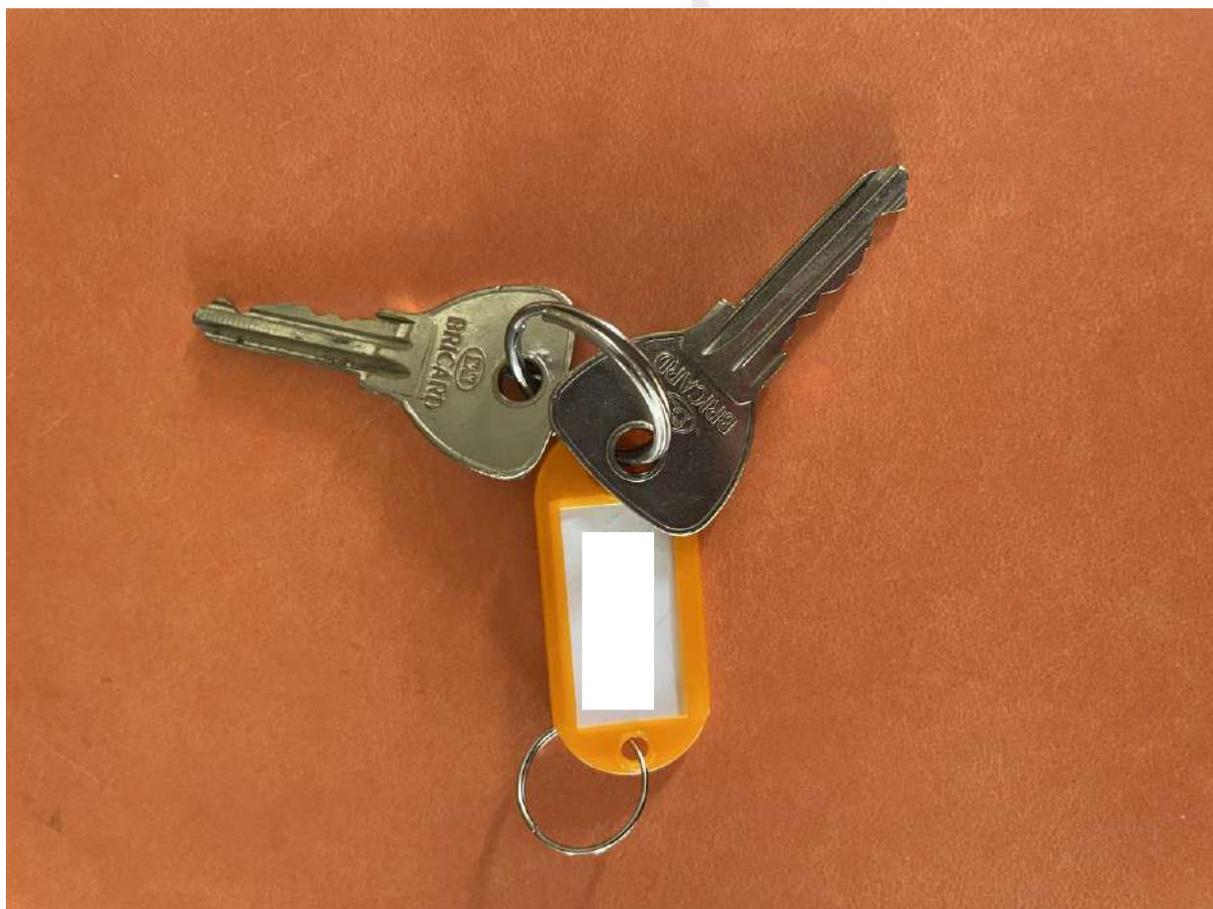
Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)



Les deux clés de cette serrure ont été déposées, conformément au message, à la Police Municipale de Trappes, 1 avenue Carnot. La Police Municipale m'a informé téléphoniquement le 7 mars 2025 à 14 heures 30 que Monsieur était présent dans ses locaux pour prendre possession des clés.



J'ai clos mes opérations à 15 heures 55.

5. SURFACES :

Après les opérations de diagnostic, la société DIAGAMTER m'a fait tenir le mesurage de surface sur lequel je relève les surfaces suivantes :

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| ○ Surface Habitable | : | 73,48 m ² |
| ○ Surface Hors Habitable | : | 1,69 m ² |

6. ANNEXES :

J'insère ci-dessous au présent Procès-Verbal de Description :

- Un certificat de superficie sur une page transmis par la société DIAGAMTER

DIAGAMTER**Mesurage d'une surface habitable**

L'objet de la mission est la mesure de la superficie habitable réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété

Donneur d'ordre**Propriétaire**

Si différent du propriétaire

Monsieur, Madame

Identification du bien immobilier et de ses annexes

Adresse du bien	24 Rue du Martray, 78190 TRAPPES
Description Sommaire	Maison individuelle (T4), bien meublé
Localisation lot principal	Sans objet
Désignations des lots	Sans objet
Références cadastrales	Section : BA, N° parcelle(s) : 160
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien indépendant
Permis de construire délivré en	Avant 1949
Règlement de copropriété fourni	Non

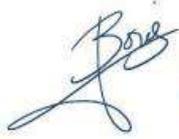
Références de la mission

Commande effectuée le	02/03/2025
Visite réalisée le	03/03/2025 à 14:30
Opérateur de repérage	Monsieur Marc BORIE
Assurances	AXA Assurance RCP n° 1148866204 - Montant de garantie : 2 000 000 € - Date de validité : 31/12/2025
Sous-traitance	Sans objet

Résultat du mesurage

Surface	
Surface habitable :	73,48 m ²
Surface hors habitable :	1,69 m ²

Fait à VERSAILLES, le 03/03/2025

Monsieur Marc BORIE
Diagnosticteur agréé**Telles sont mes constatations.****Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.**

Coût :

Procès-Verbal 1 ^{ère} heure	221,36 €
Vacations supplémentaires : 75,15 € x 2	150,30 €
SCT	9,40 €
Total H.T.	384,06 €
TVA à 20%	76,21 €
TOTAL T.T.C.	457,27 €

Thierry SALMON
Commissaire de Justice associé

