

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

SCP Philippe CAZENAVE

Huissiers de Justice Associés

14. place Moreau David

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58

s c p.cazenave@wanadoo.fr

R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT HUIT DECEMBRE

### **A LA REQUETE DE :**

Madame Brigitte BALTHAZARD, née le 02/03/1965 à Compiègne de nationalité Française, domiciliée 1 RUE COURTELINNE 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES

Ayant pour avocat la **SELARL MAKOSSO ORHON BENCHETRIT** avocat au Barreau du Val de Marne, 41 rue Pierre Sémard 94120 FONTENAY SOUS BOIS,

En vertu d'un jugement rendu le 27 février 2015 par le Tribunal de Grande Instance de Créteil ordonnant la vente sur licitation du bien situé 108 avenue de Valenton à VILLENEUVE ST GEORGES appartenant

Qu'elle me requiert à cet effet.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

*Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,*

Me rends aujourd'hui de 11 h 30 à 13 h après tentative amiable assisté d'un géomètre expert, d'un serrurier requis et

de deux témoins Djibril Camara et Hédi Slama, dans une propriété sise 108 avenue de Valenton à VILLENEUVE ST GEORGES (94), où je peux procéder aux constatations suivantes :

## **CONSTATATIONS**

### **LOCALISATION :**

Le terrain donne directement sur l'avenue de Valenton, plusieurs bâtiments y sont construits.

Le fond du terrain en hauteur donnait à l'origine sur une autre rue mais le passage a été obstrué.

### **OCCUPATION :**

Cet ensemble immobilier est occupé par \* qui y reçoit son fils de temps en temps et par deux locataires.

Le pavillon principal, le garage et l'atelier sont occupés par Monsieur Nicol.

Le premier studio dans le bâtiment de droite est occupé par Monsieur Gamory Bellance depuis le mois de juin 2020 en vertu d'un bail de 1 an pour un montant de loyer mensuel de 700 euros.

Le dernier studio dans le bâtiment de droite est occupé par \* depuis le mois de juillet 2020 en vertu d'un bail de 1 an pour un montant mensuel de 750 euros.

### **Quartier :**

L'avenue de Valenton dessert le quartier du Vieux Villeneuve St Georges non loin.

C'est une avenue très passante essentiellement bordée de pavillons individuels avec de petits immeubles construits dans les années 1930-1950.

Le RER de Villeneuve St Georges est à 10 minutes à pied.

Tous les commerces et supermarché sont à proximité.

Le passage des avions vers l'aéroport d'Orly est une nuisance.

### **IMMEUBLE :**



Sur le côté gauche du terrain :

La maison principale est à l'origine une maison des années 1930 entièrement reconstruite dans les années 1970.

Elle est suivie d'un grand garage atelier surmonté d'une terrasse.

Sur le côté droit du terrain :

Un long bâtiment bas comprend 2 grands studios d'habitation et un grand garage avec sous-sol.

Le fond du terrain en hauteur est à usage de jardin et de parkings pour vieux véhicules non roulants.

Une allée centrale cimentée permet aux véhicules d'accéder en haut du terrain.

**Maison principale (photos 1 à 44)**

Le ravalement, la toiture, les ouvertures, les canalisations sont en bon état.

**Porte d'entrée (photos 1, 2)**

La porte d'entrée en bois est en bon état.

**WC (photo 3)**

La porte est en bon état.

Les carrelages sont en bon état.

Le WC est en bon état.

La fenêtre est en bon état.

## Entrée-séjour (photos 4 à 12)

Les carrelages rustiques au sol sont en bon état.

Les peintures sont en bon état.

Les fenêtres en bois sont en bon état.

Les radiateurs sont en bon état.

## Coin cuisine ouvert

Les carrelages au sol sont en bon état.

Les carrelages sur les murs sont en bon état.

Les éléments de cuisine sont intégrés dans des placards en bon état.

## 1<sup>er</sup> étage (photos 13 à 25)

L'escalier en bois qui mène au 1<sup>er</sup> étage est en bon état.

### Dégagement :

- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Toutes les portes de communication en bois sont en bon état.

### WC :

- Les carrelages et les fenêtres sont en bon état.
- Le WC est en bon état.

### Chambre 1 :

- Le parquet est en bon état.
- La fenêtre en bois est en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Les lambris du plafond sont en bon état.
- Le radiateur est en bon état.

### Chambre 2 :

- Le parquet est en bon état.
- La fenêtre en bois est en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Les lambris du plafond sont en bon état.
- Le radiateur est en bon état.

### Salle de bains :

- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les carrelages sur les murs sont en bon état.
- Les lambris sur les murs et au plafond sont en bon état.
- Le lavabo, la douche, la baignoire et leurs robinetteries sont en bon état.

### Escalier au sous-sol (photo 26)

Le même escalier en bois qui mène au sous-sol est en bon état.

## 1<sup>er</sup> sous-sol (photos 27 à 37)

### Dégagement :

- Les carrelages au sol sont en bois.
- Les fenêtres en bois sont en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Les radiateurs sont en bon état.

### WC :

- La porte en bois est en bon état.
- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Le WC est en bon état.
- Les lambris au plafond sont en bon état.

### Pièce :

- Le parquet est très usagé.
- Les peintures sont très usagées
- La fenêtre est en bon état

### Salle de bain :

- Les carrelages au sol sont en bon état
- Les carrelages sur les murs sont en bon état

- La douche, le lavabo, la baignoire et leurs robinetteries sont très usagés.

### **2<sup>ème</sup> sous-sol (photos 38 à 41)**

Le petit escalier est en bon état.

Les pièces sont noires, sans éclairage naturel.

Les carrelages au sol sont en bon état.

### **Accès extérieurs (photos 42, 43, 44)**

L'aire d'accès à la maison est cimentée, vétuste et abîmée.

Tous les bâtiments sont en bon état général, bien entretenus, toutes les ouvertures sont en bon état.

Les aires de jardin sont en friche, pas entretenues.

### **Allée centrale et bâtiments arrière (photos 45 à 53)**

L'allée centrale d'accès à tous les bâtiments est cimentée, vétuste, fissurée, cassée par endroits.

### **Garage arrière à gauche (photos 54 à 67)**

Le garage est construit en rez de jardin et est surmonté d'un toit terrasse avec balustrades.

Le revêtement de ce toit terrasse est en état d'usage.

Le garage est d'une seule pièce, éclairé de chaque côté par des jours en pavés de verre.

Le sol, les murs et les plafonds sont bruts.

La double porte coulissante d'accès et la sortie de secours latérale sont en bon état.

## **Garage et atelier annexe à droite (photos 48 à 75)**

Le garage-atelier est d'une seule pièce, les murs et les sols sont bruts.

Un escalier amène à un sous-sol local à usage d'entrepôt avec une cuisine.

## **1<sup>er</sup> studio à droite (photos 76 à 83)**

La porte en bois est en bon état.

Séjour-cuisine :

- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les carrelages sur les murs sont en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Les fenêtres en bois sont en bon état.
- L'évier et sa robinetterie sont en bon état.
- Le meuble à tiroir est en bon état.
- La plaque chauffante est en bon état.

Salle d'eau :

- Les carrelages au sol est en bon état.
- Les carrelages sur les murs sont en bon état.
- Le WC est en bon état.
- Le bac de douche et sa robinetterie sont en bon état.
- Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état.

**2<sup>ème</sup> studio à droite (photos 84 à 91)**

La porte en PVC est en bon état.

Séjour-cuisine :

- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les peintures sont en bon état.
- Une mezzanine en bois est en bon état.
- Le comptoir de séparation est en bon état.
- Les carrelages sur les murs sont en bon état.
- Le plan de travail, l'évier et sa robinetterie sont en bon état.

Salle d'eau :

- Les carrelages au sol sont en bon état.
- Les carrelages sur les murs sont en bon état.
- Le meuble lavabo et la robinetterie sont en bon état.
- Le bac de douche, la robinetterie, sont en bon état.

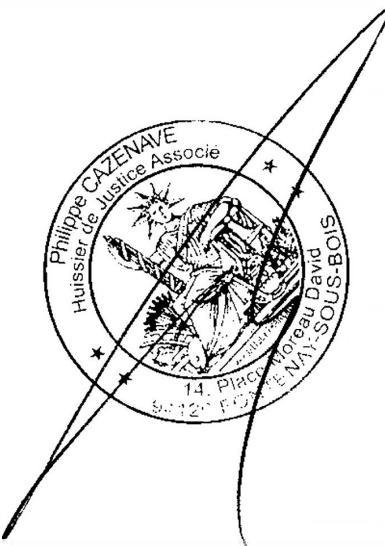
Tout le chauffage central est assuré par une chaudière à gaz en bon état.

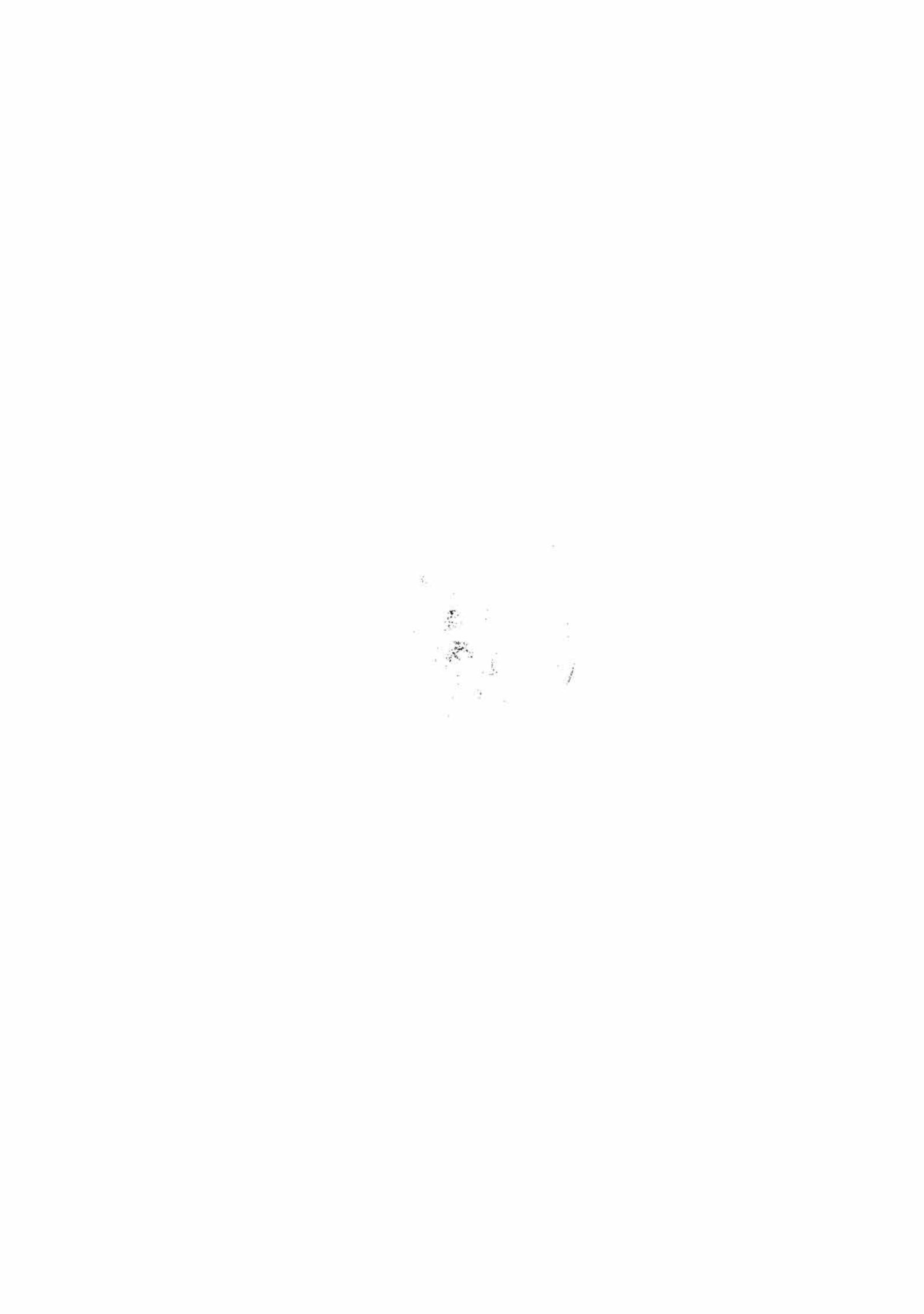
Telles sont mes constatations.

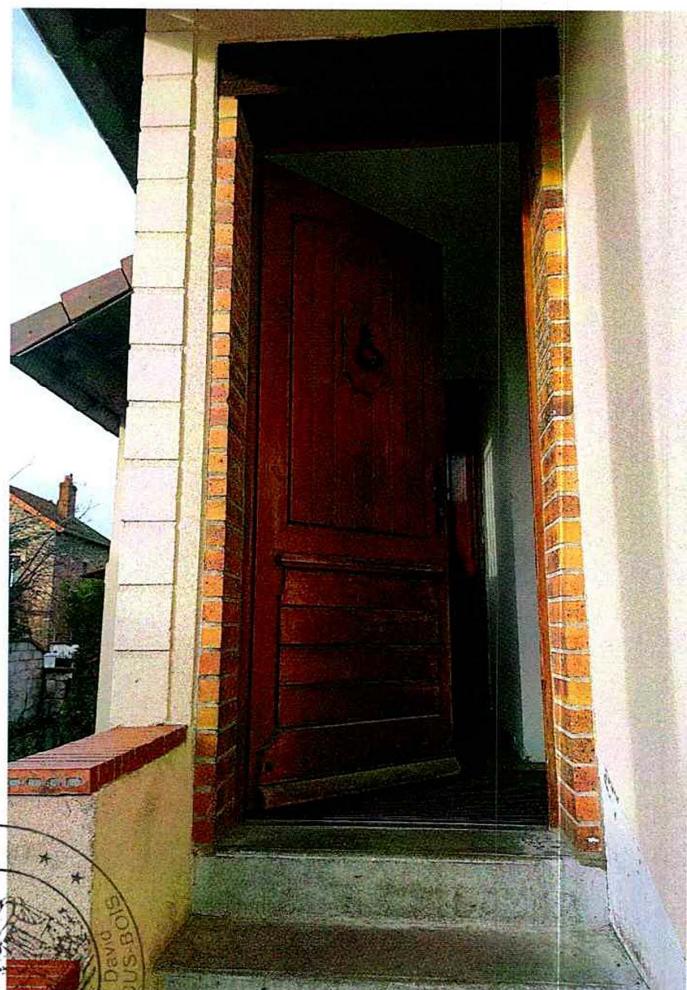
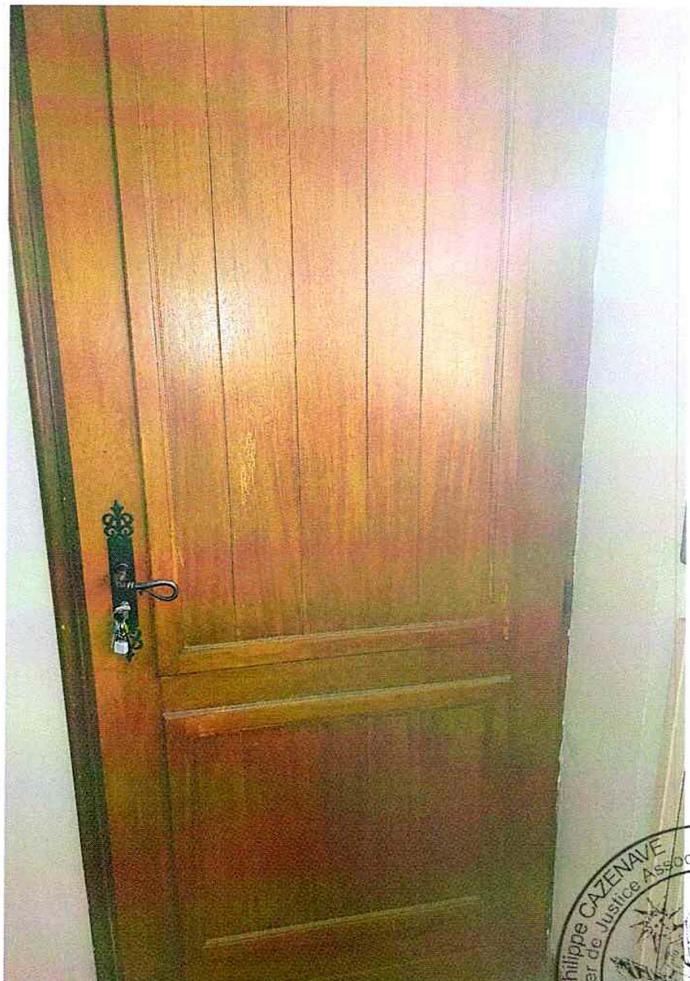
Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR ONZE PAGES

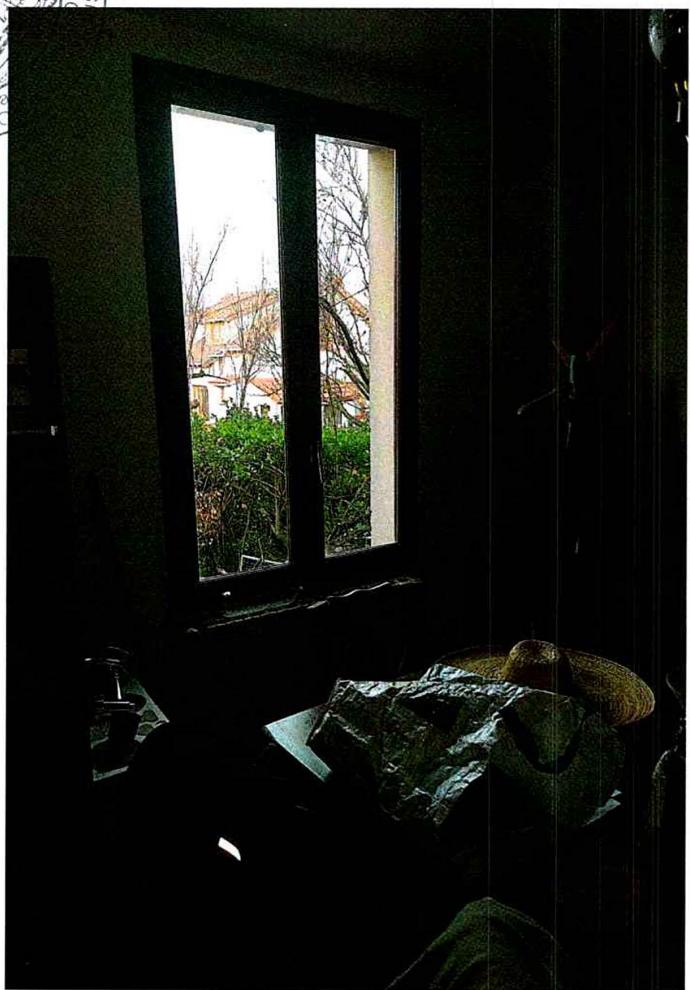
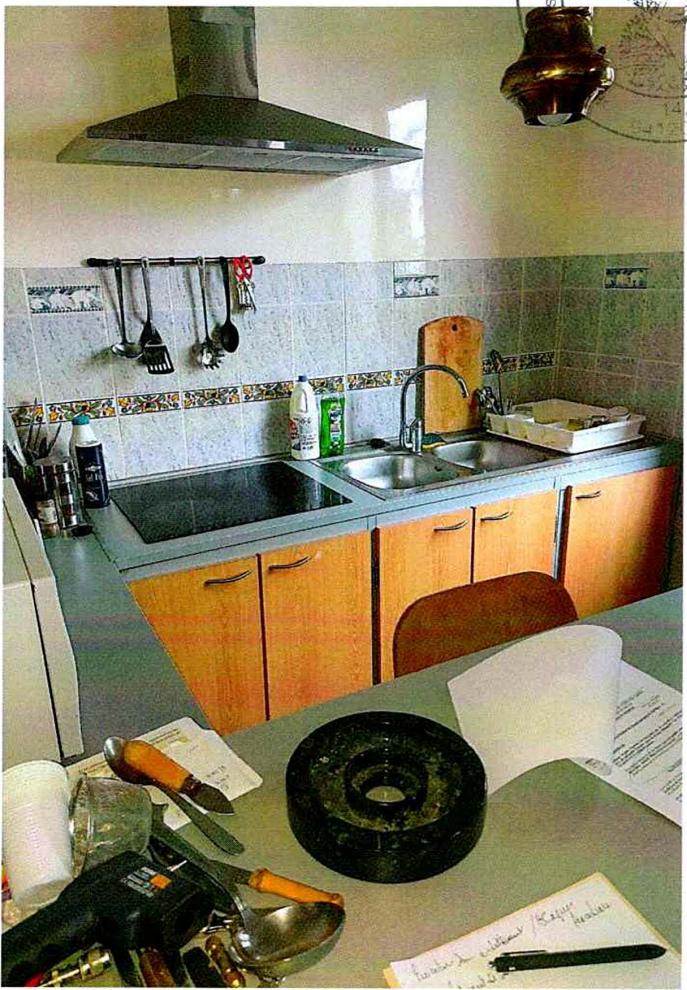
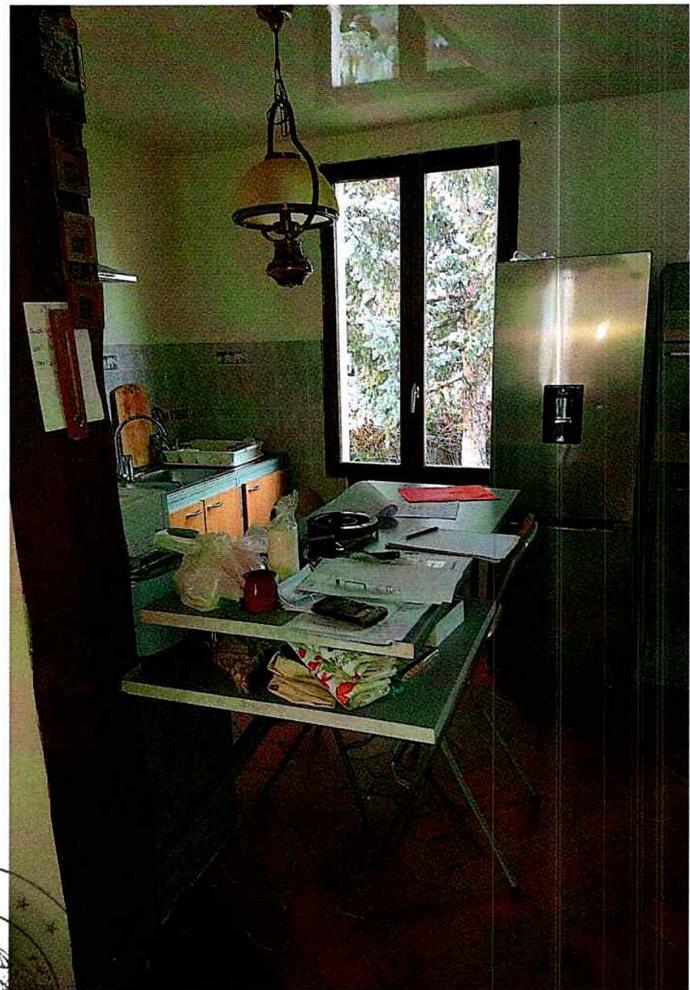
COUT : CINQ CENT QUARANTE EUROS



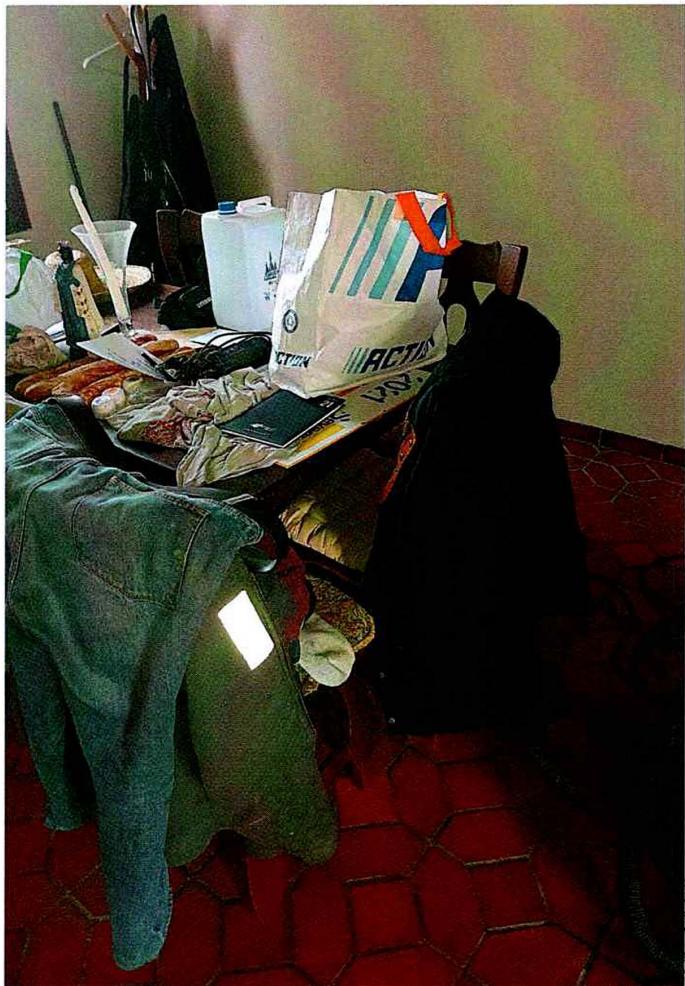




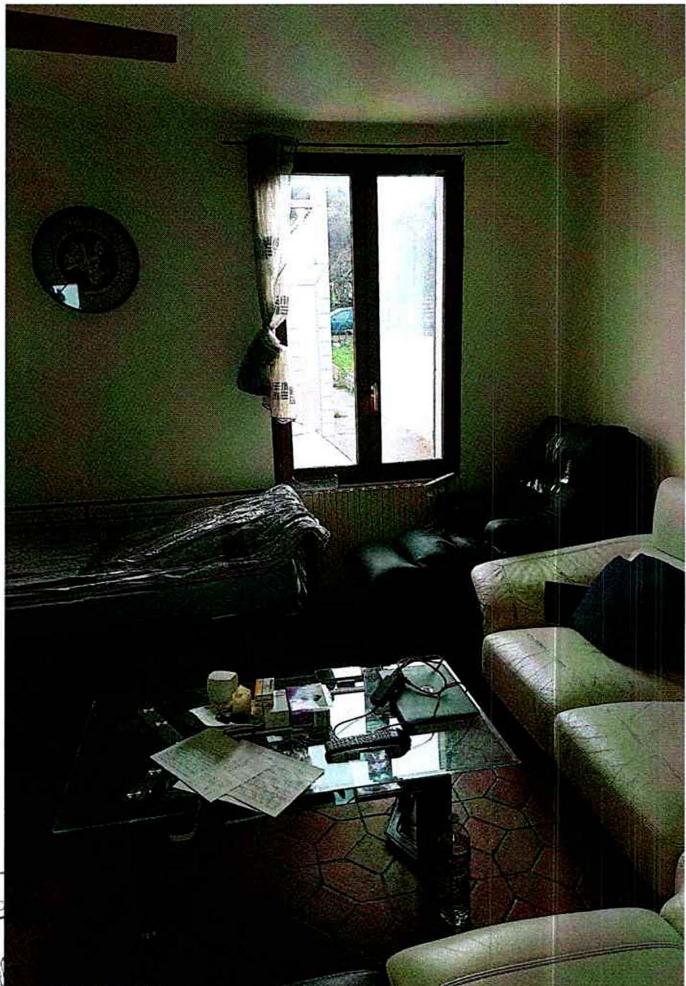




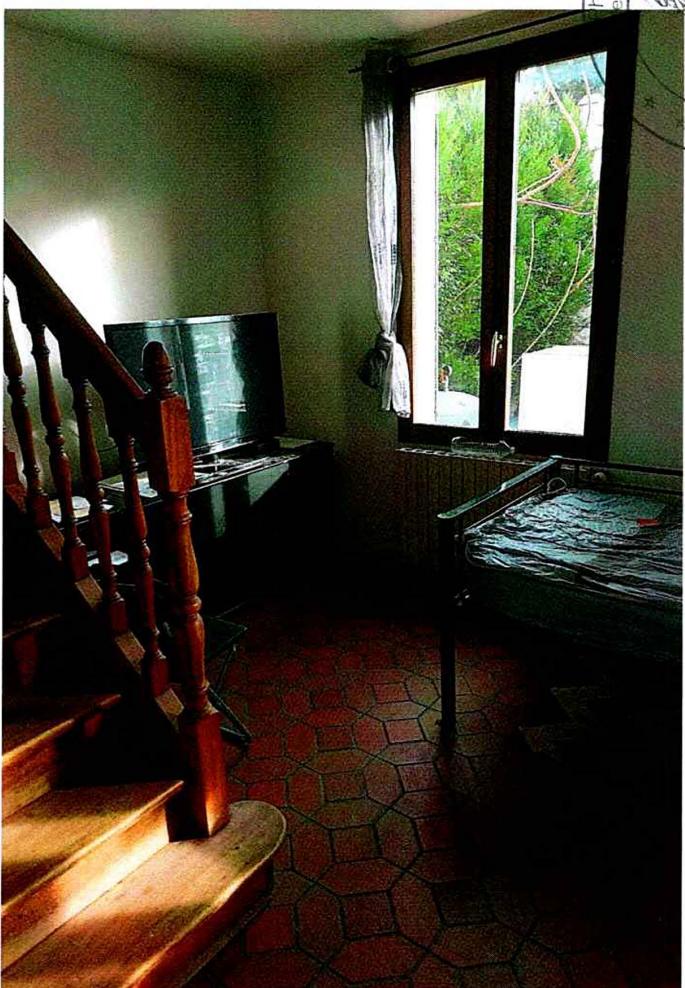




19



20



21



22





15



14



15



16





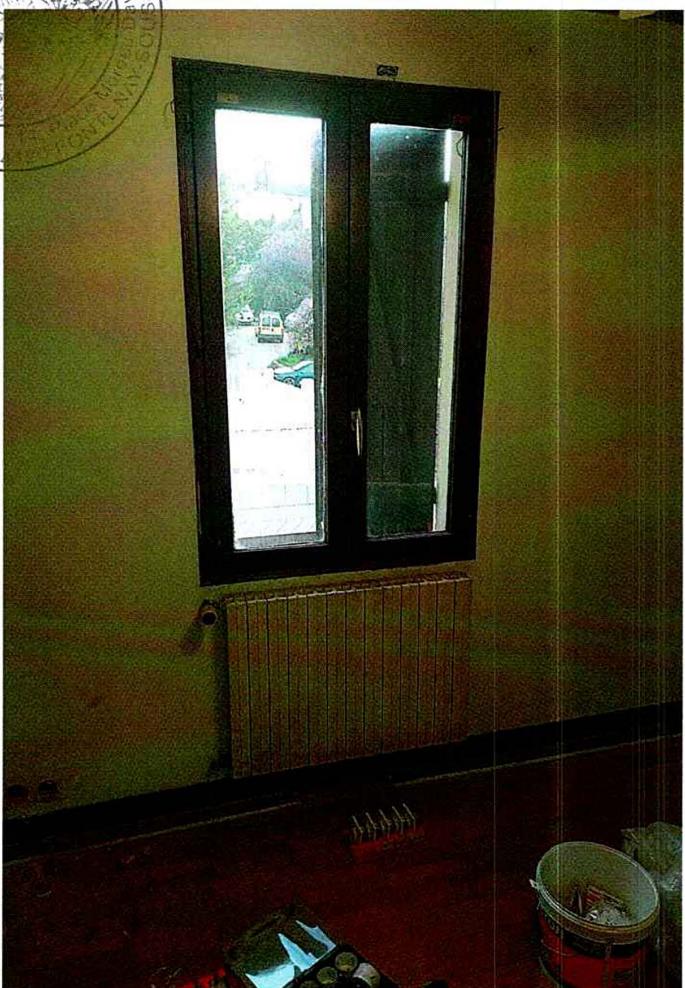
14



15

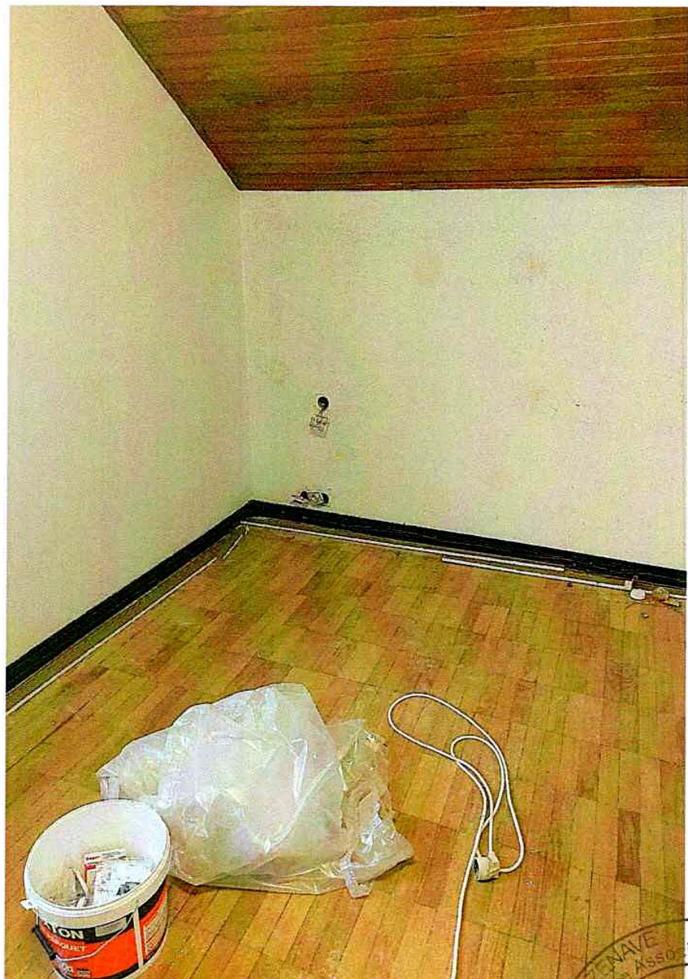


16



17

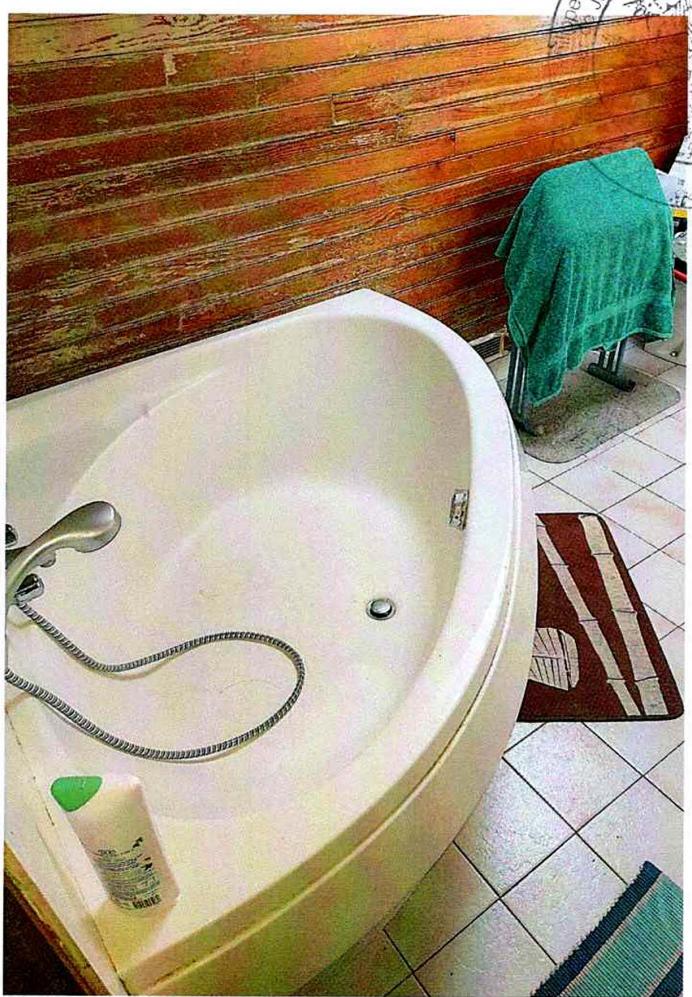




21



22



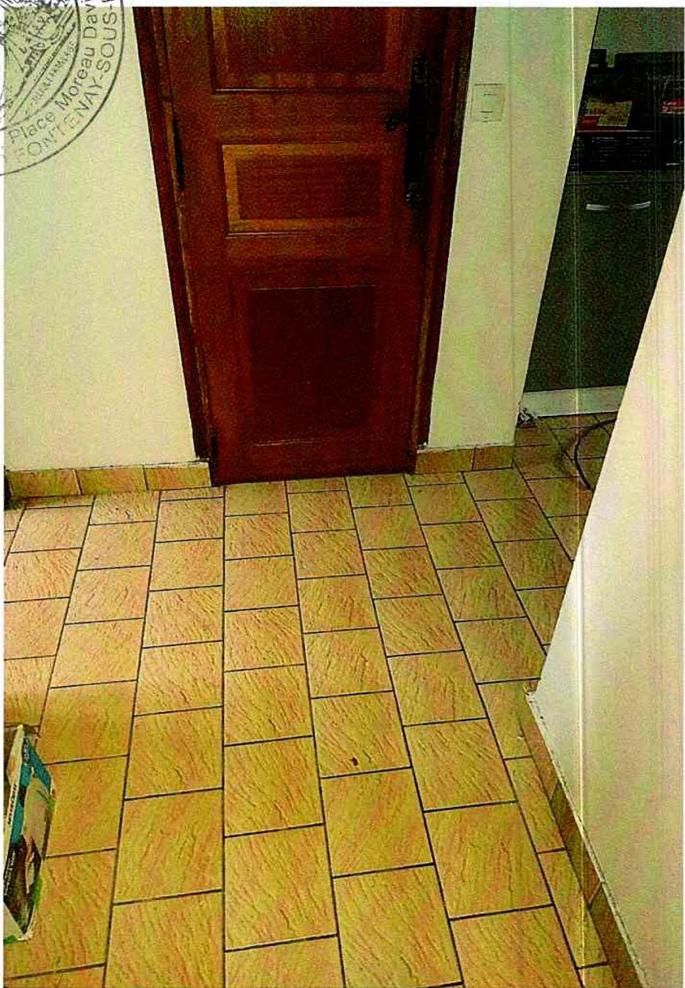
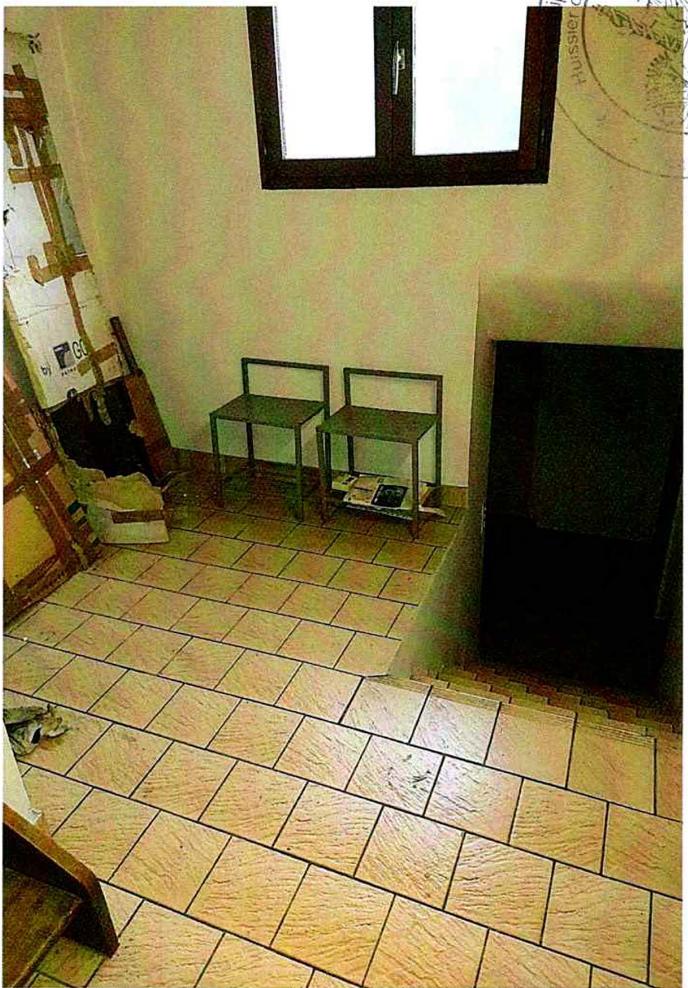
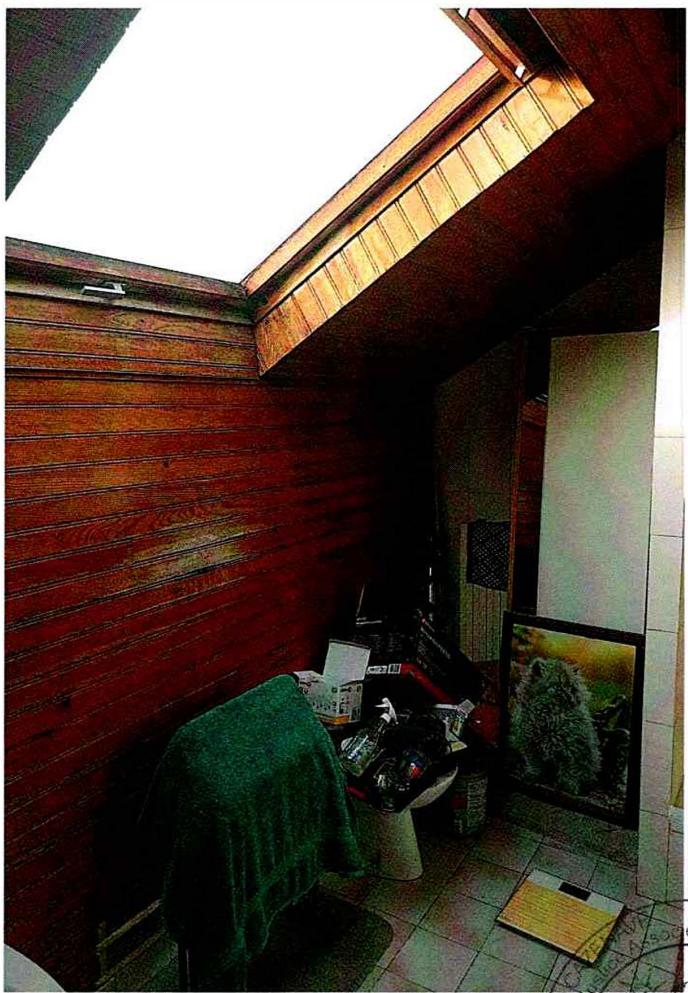
23



24

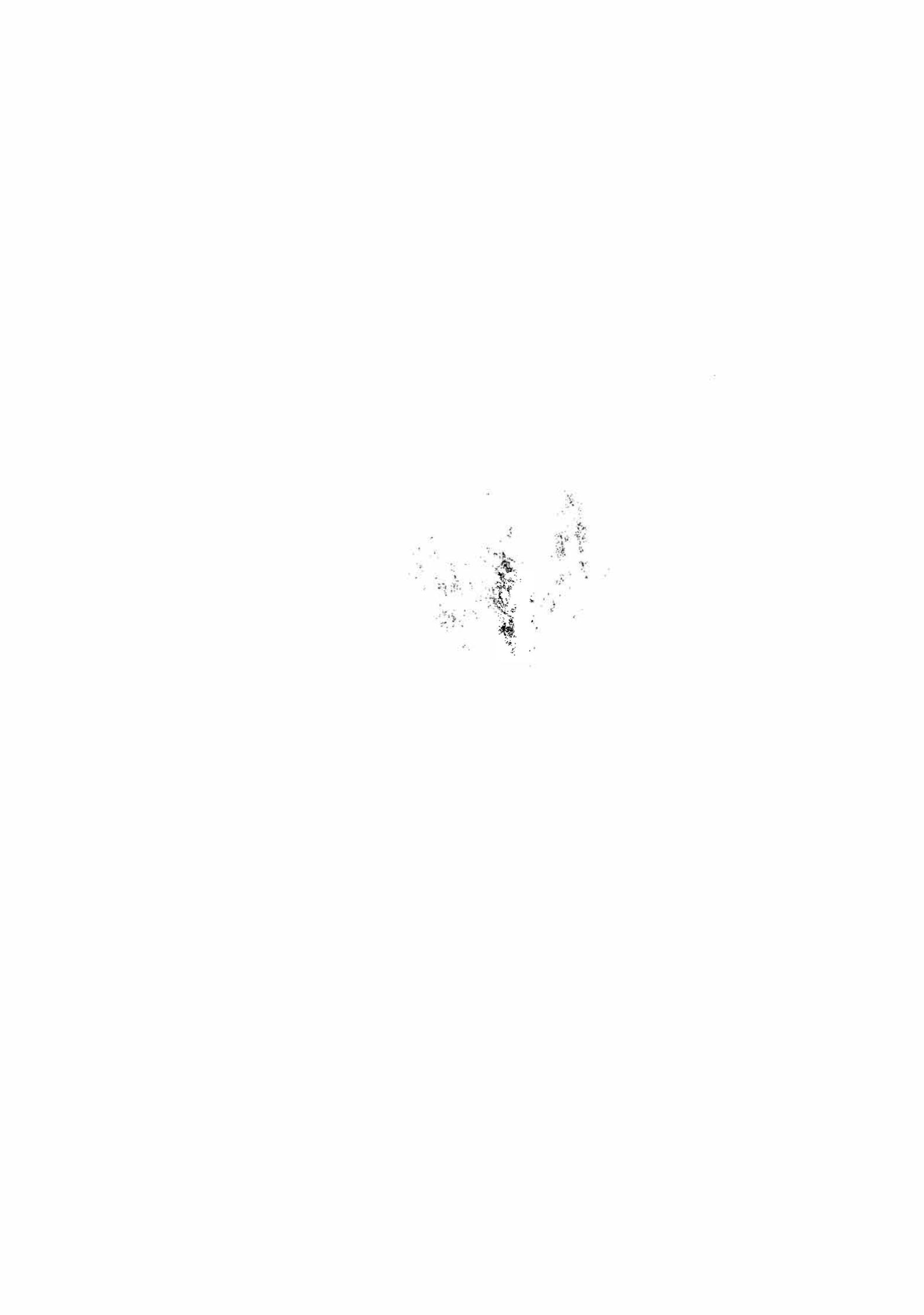
2000

2000  
2000  
2000











35



36

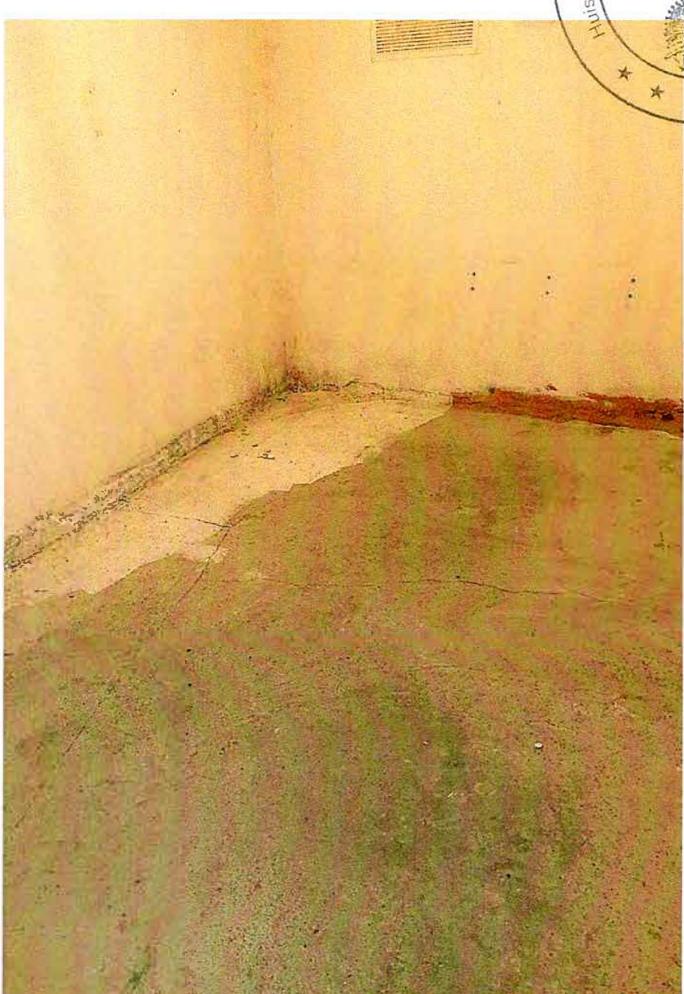
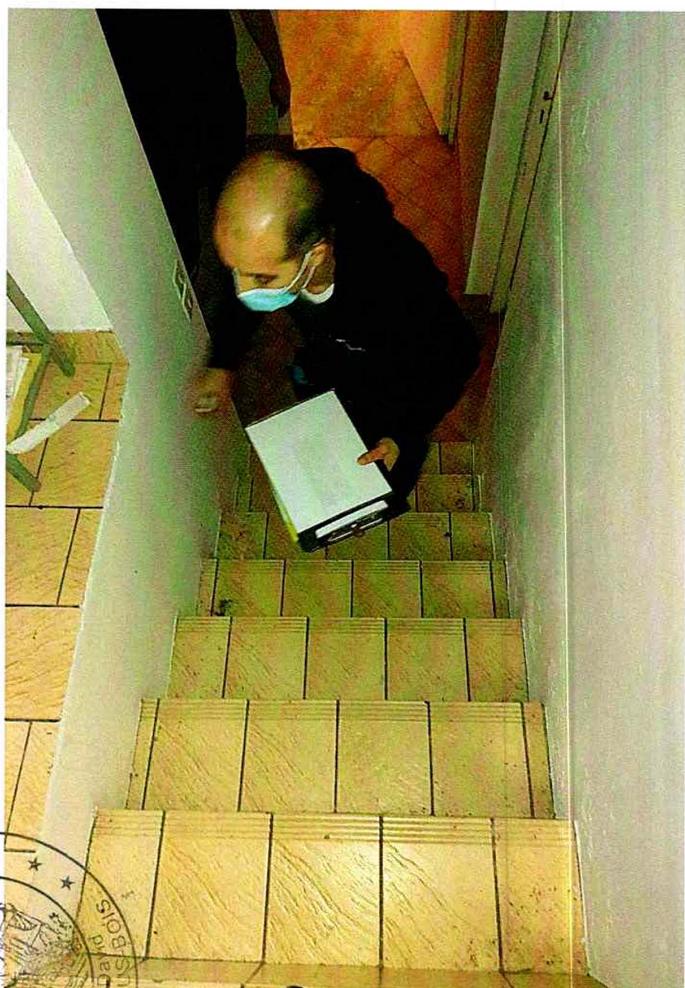


36



36





39

40





h1



h2

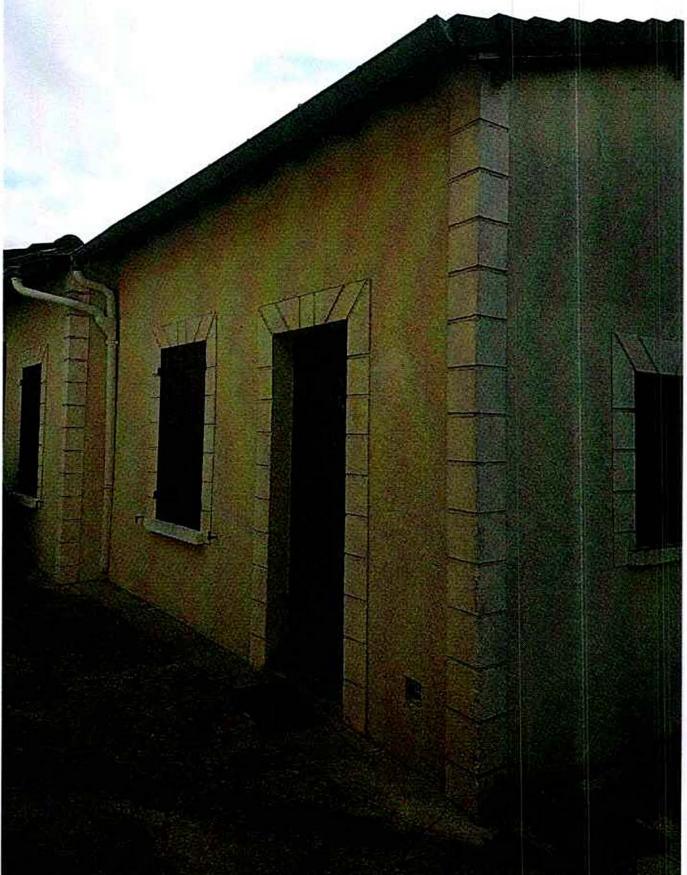


h3



h4





25

26





54



55

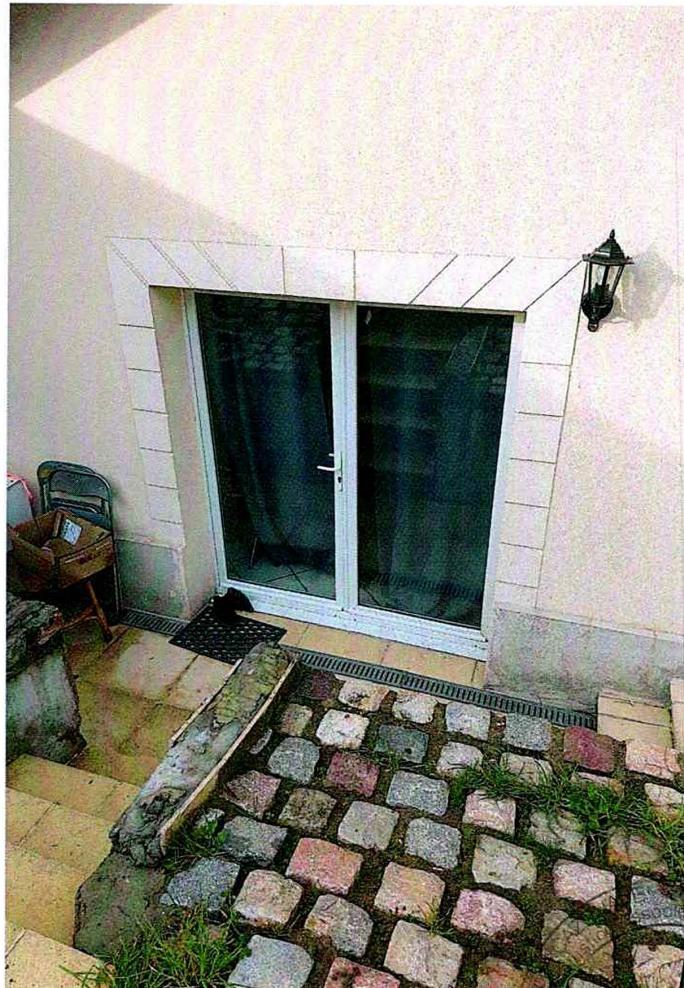


56

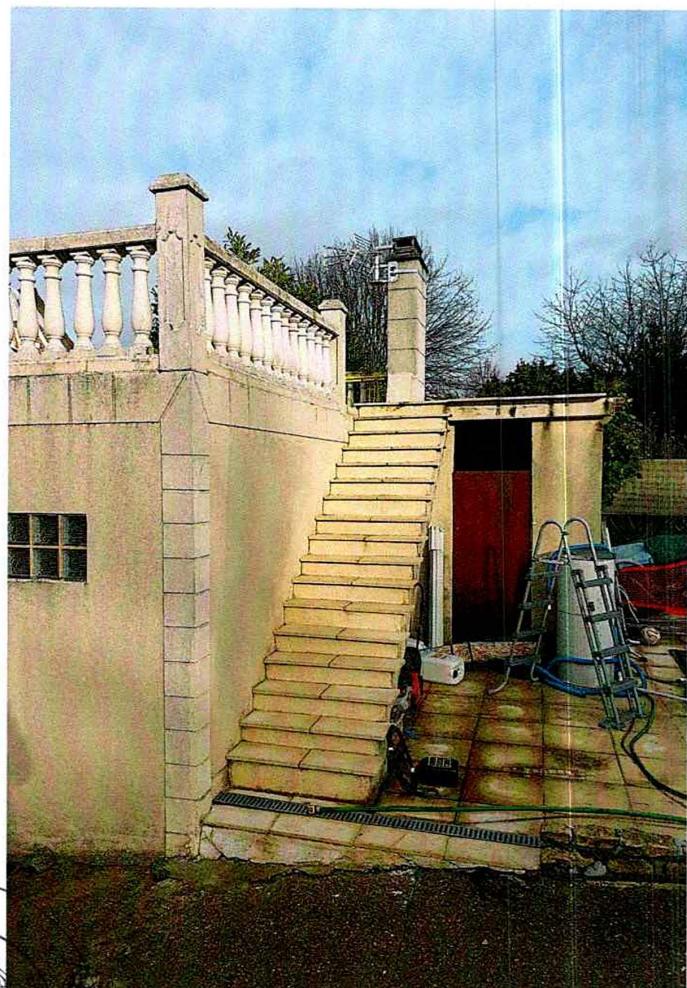


57

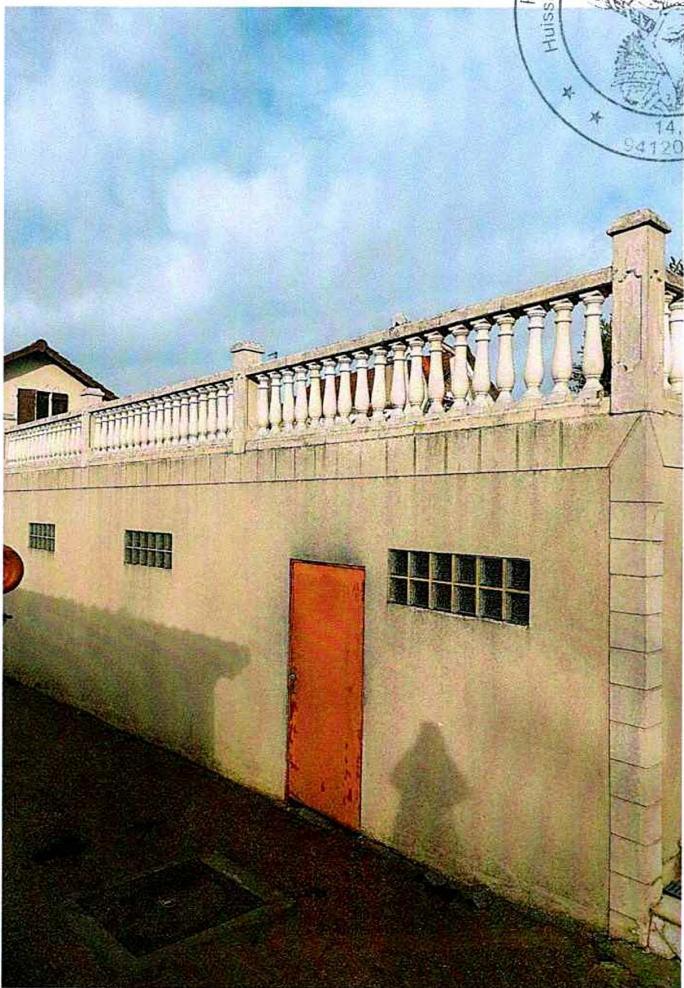
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



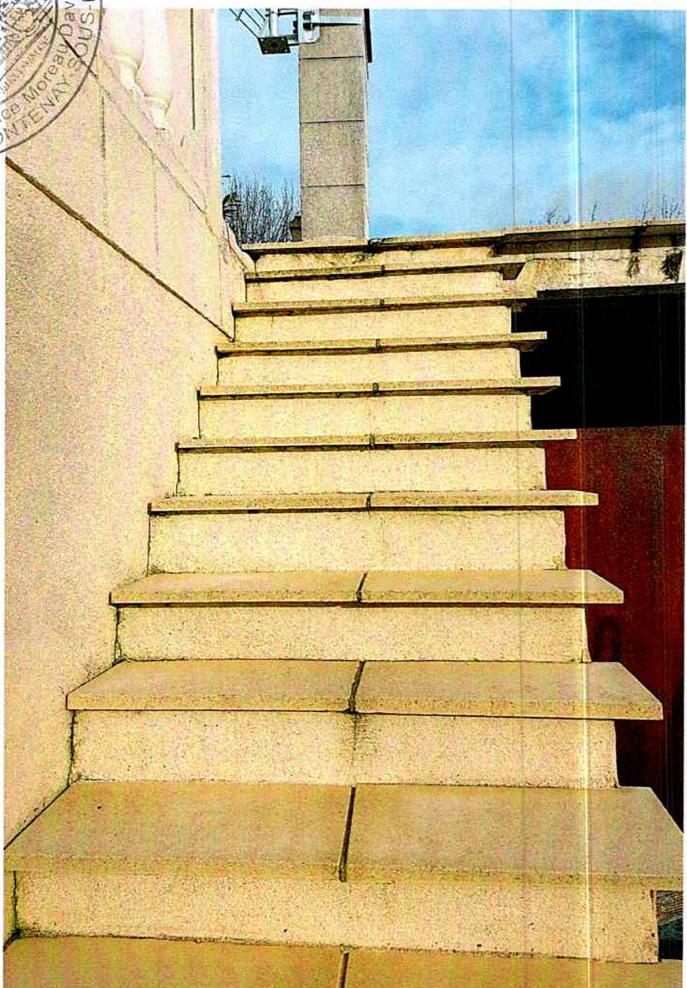
53



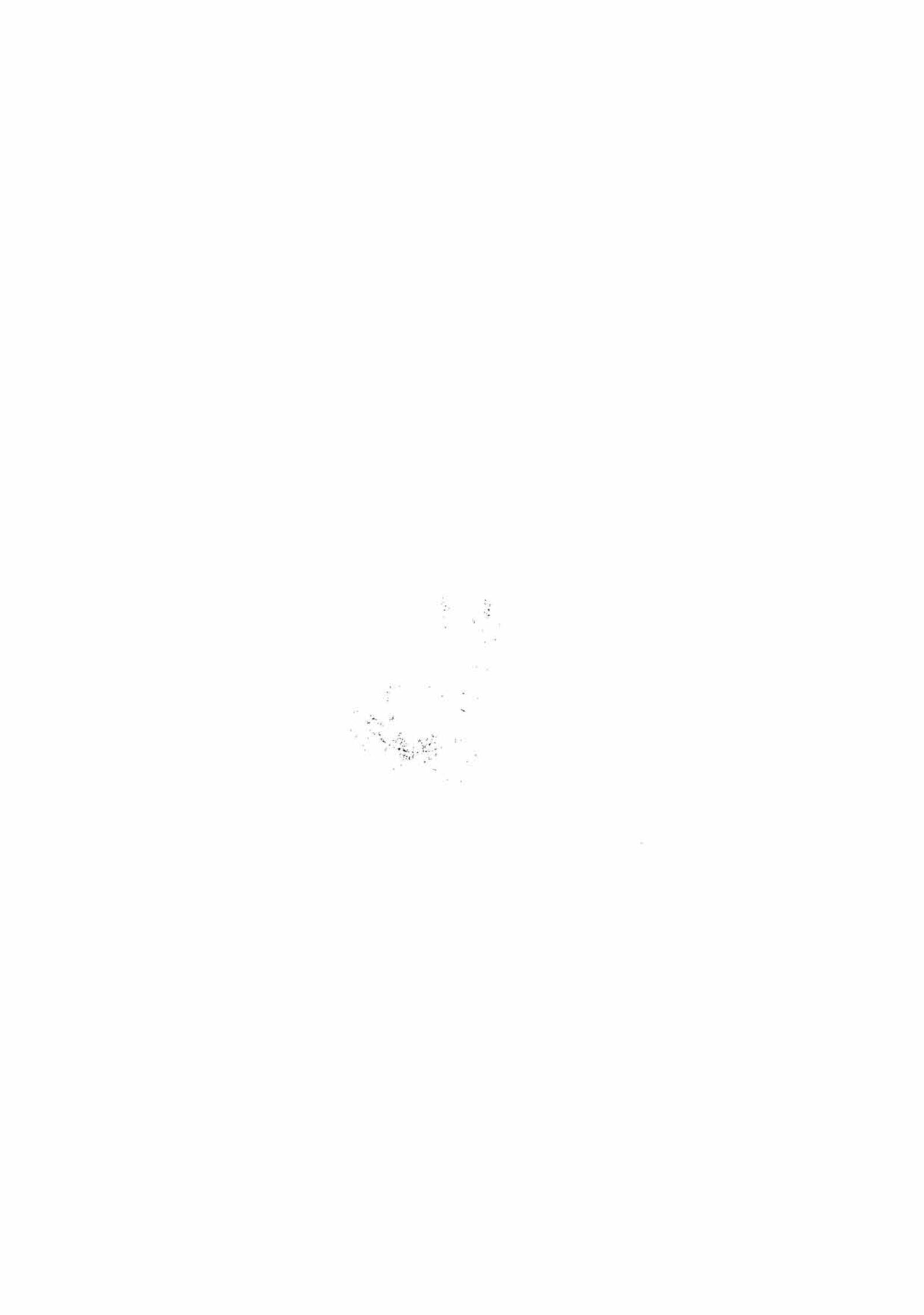
54



55

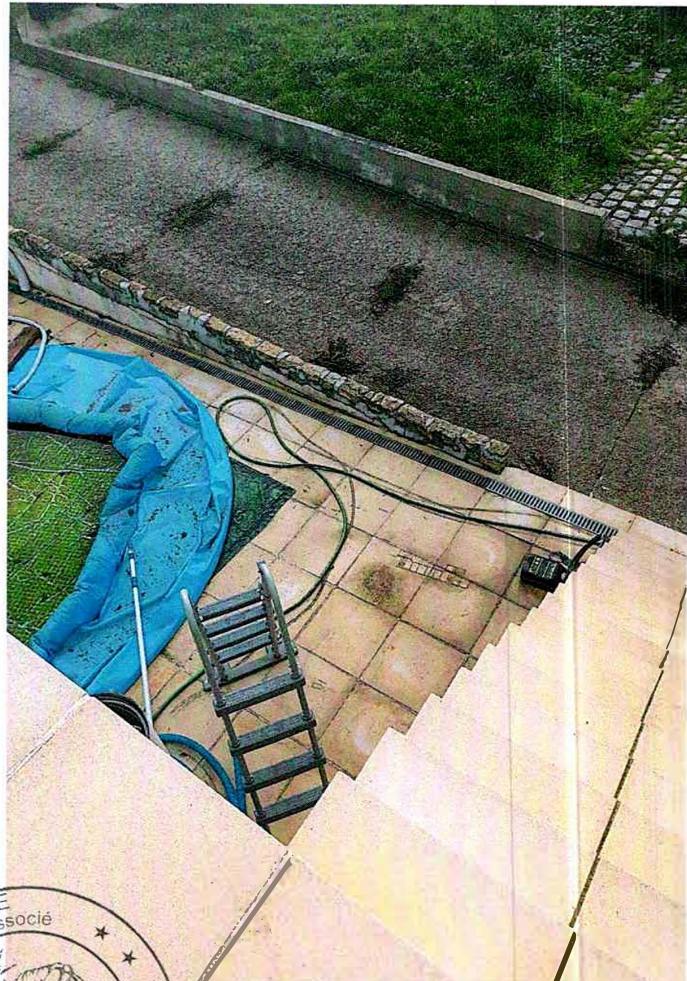


56





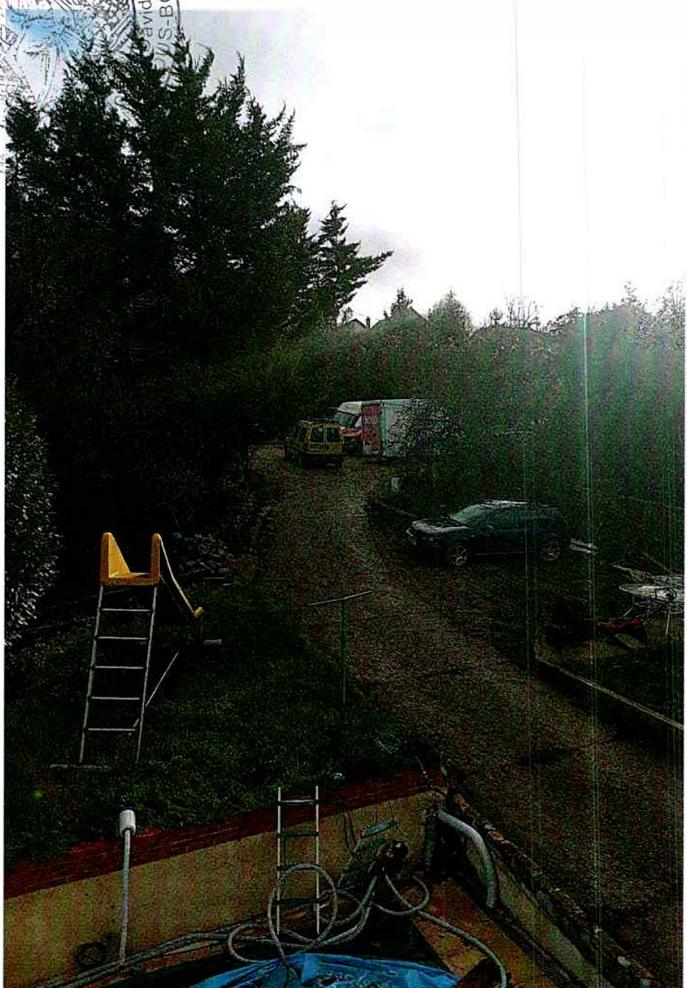
57



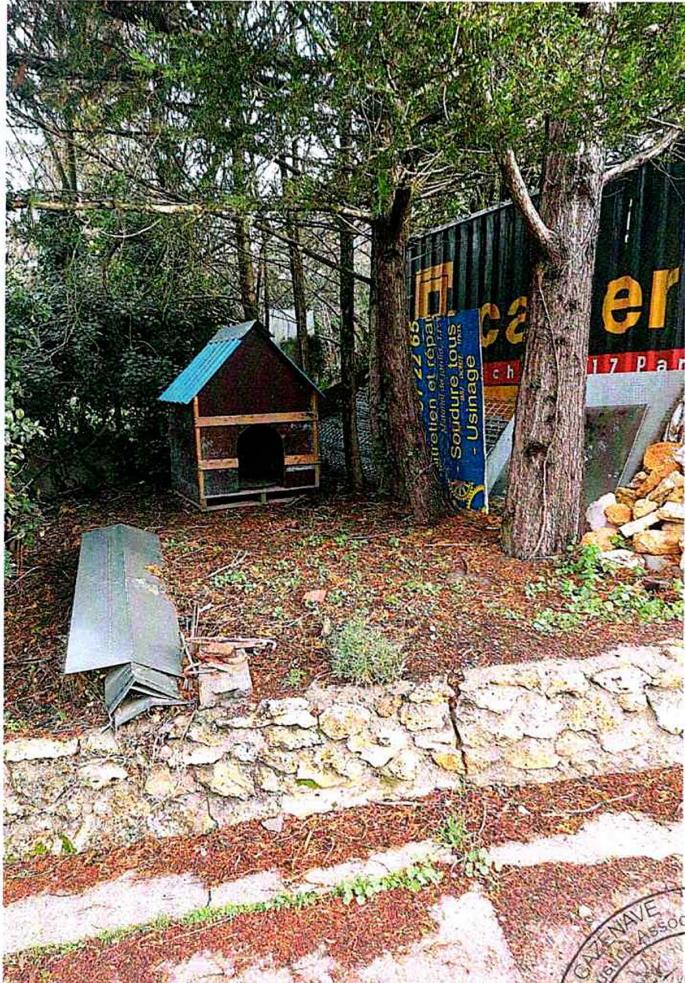
58



59



60



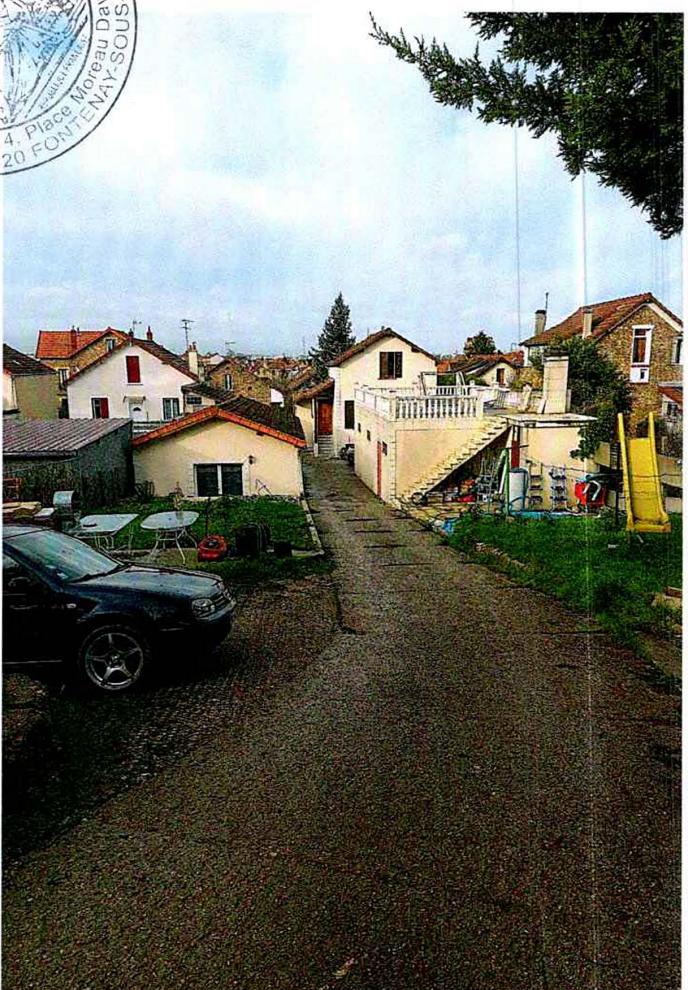
61



62



63



64

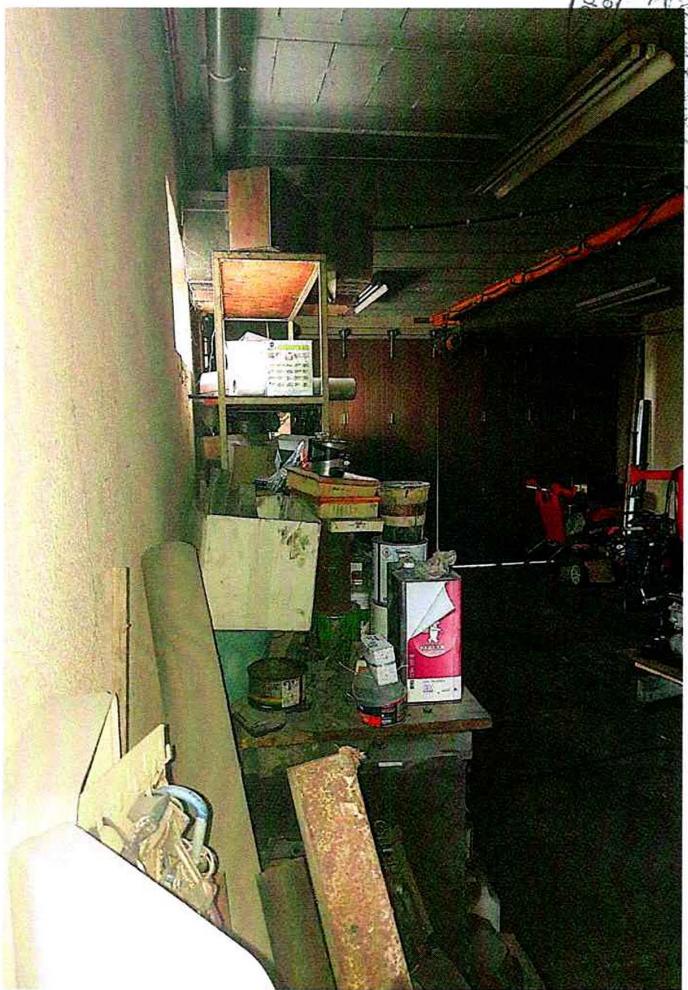




65



66

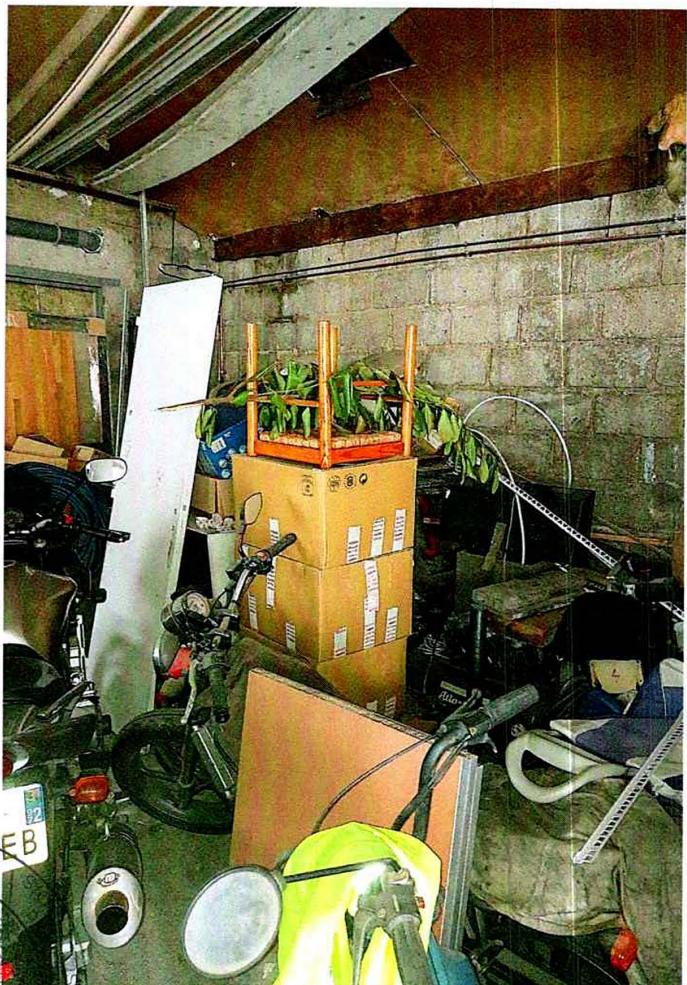


67





68



69



70

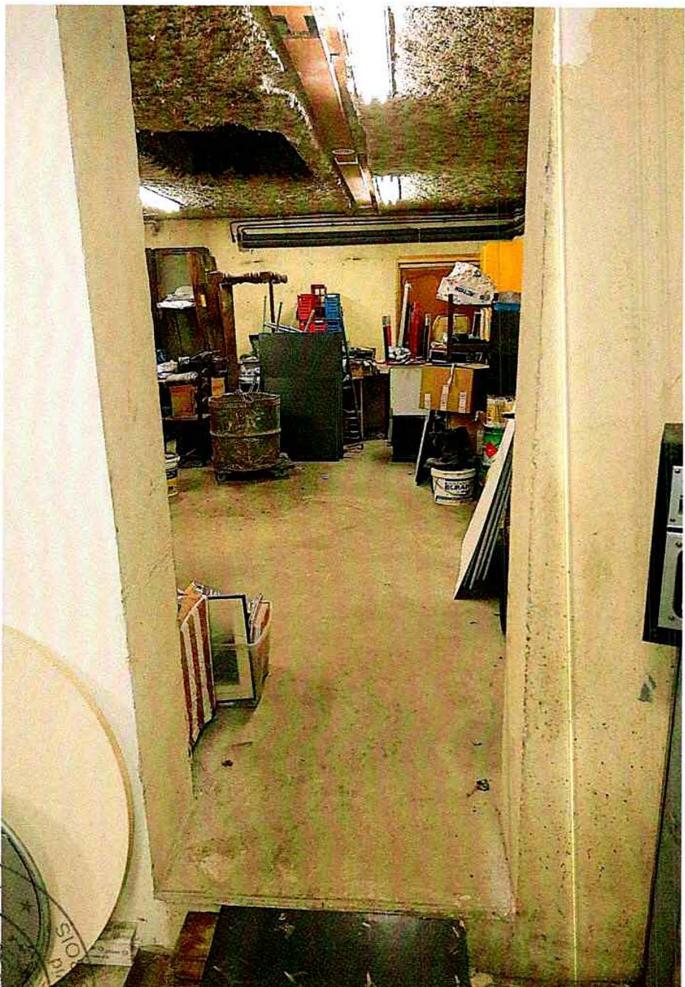


71

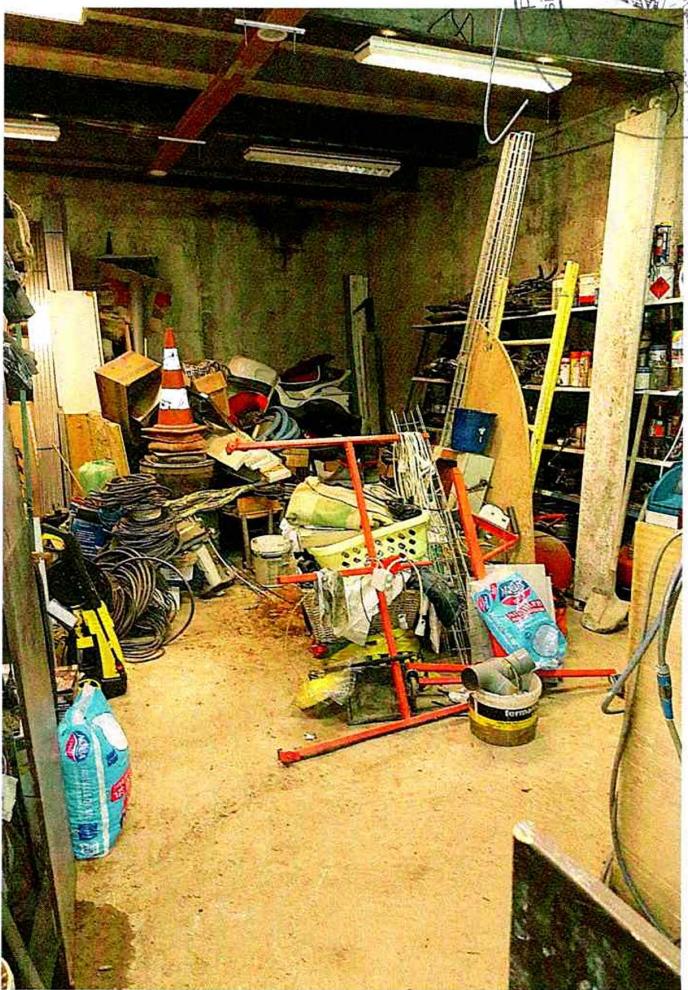




72



73



7h



75





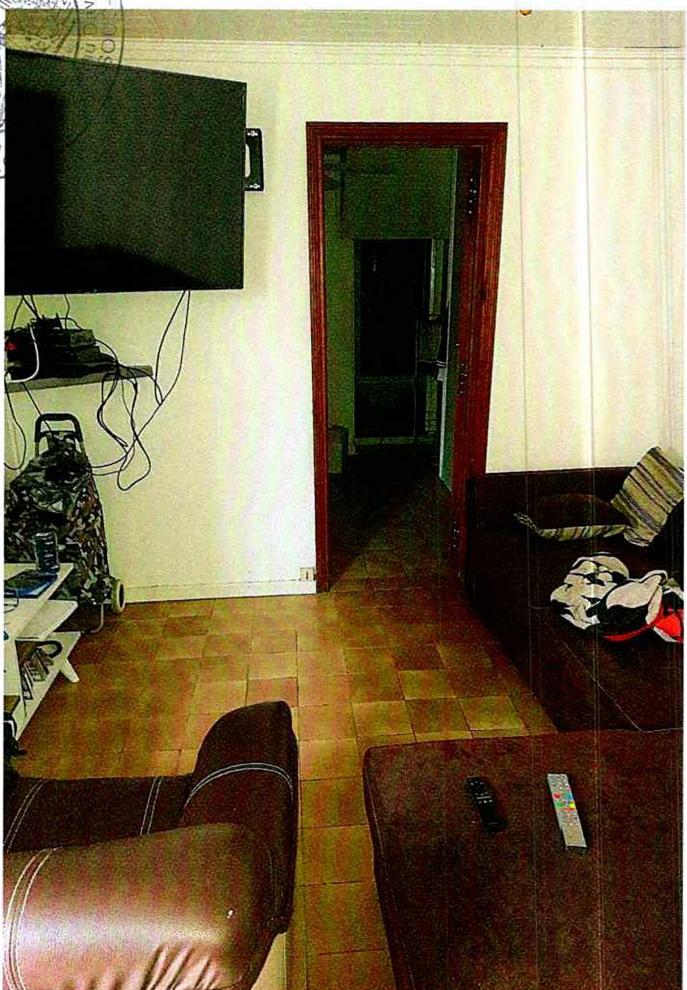
76



77



78



79





80



81

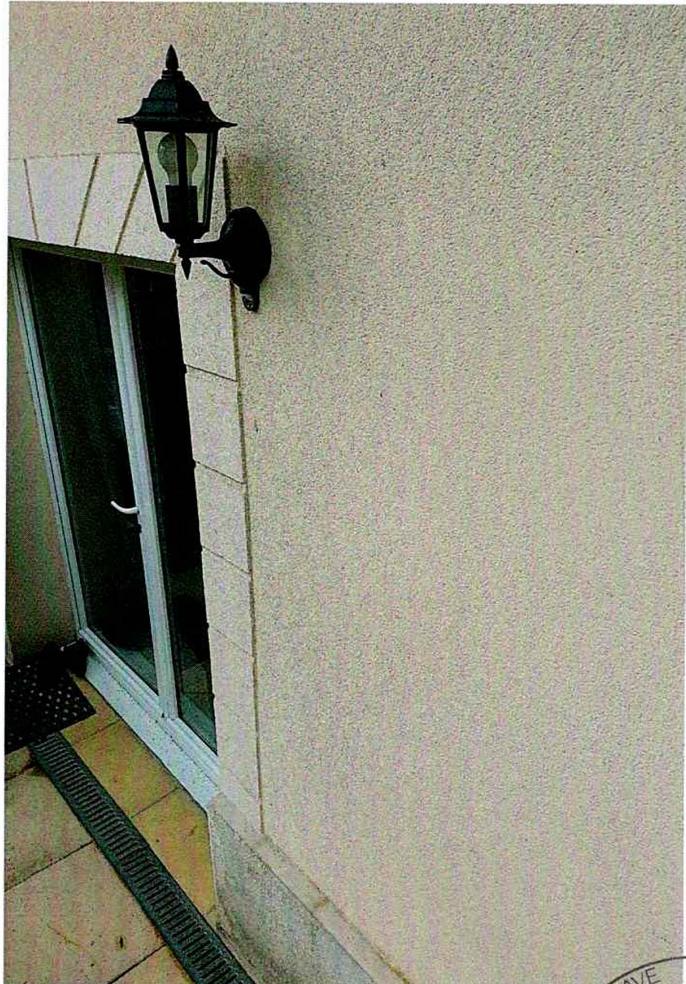


82



83





8h



8i



8b



8f





24



25



26



27