

**Philippe WALD - Fabrice REYNAUD  
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASON - Marie CASES**

12 av. du gal Gallieni - BP215

92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30

[contact@huissierweb.com](mailto:contact@huissierweb.com)

<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard

75017 Paris

PROCES VERBAL  
DE CONSTAT



**LE VENDREDI VINGT NEUF NOVEMBRE  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
de 09 heures 00 à 13 heures 00.**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Jacques François [REDACTED] domicilié 78 rue Michel-Ange à 75016 PARIS ;**

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Cécile TURON**, avocat au barreau des Hauts-de-Seine y demeurant 1 rue des 2 Gares à 92500 RUEIL-MALMAISON ;

**M'AYANT EXPOSE :**

Que suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de Nanterre le 20 juin 2019, il a été ordonné la poursuite des opérations de compte liquidation et partage des successions de [REDACTED] et de Francine [REDACTED] ;

Que le jugement précité ordonne la licitation des lots indivis numéros 1, 3, 4, 6 et 8 sis 24 avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud, autorise à faire dresser un procès-verbal de description des biens précités ;

Qu'il me requiert à cet effet ;

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je Fabien TOMMASONE, huissier de Justice et commissaire de Justice, associé de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du général Gallieni,**

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR:**

24 avenue du Maréchal Foch

92210 SAINT-CLOUD

**EN PRÉSENCE DE :**

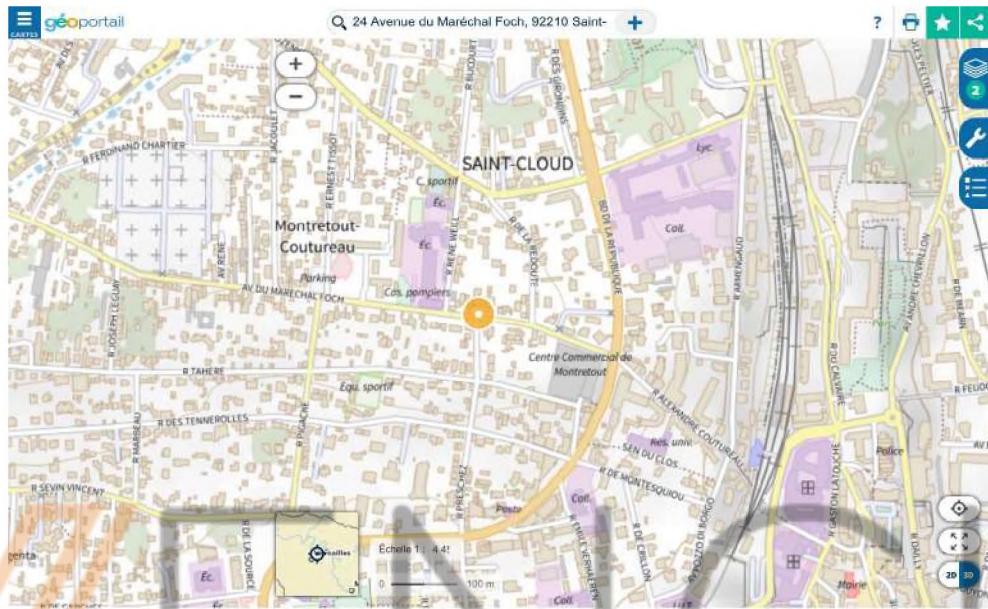
Monsieur Dan BALLOUKA, société EXPIM,

**où ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

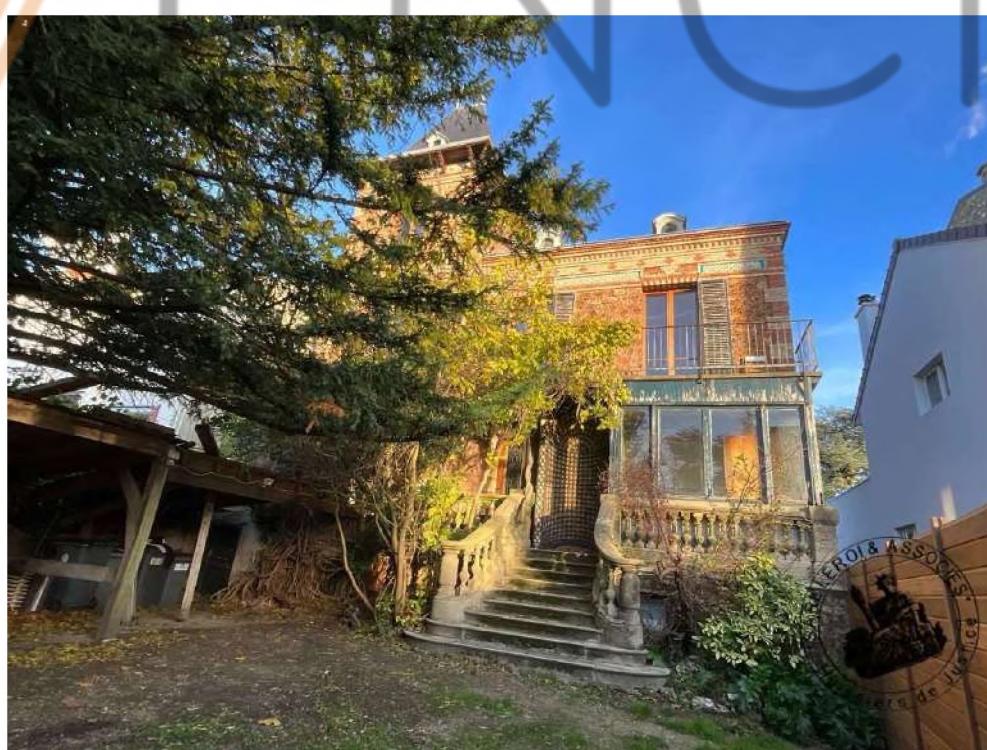
## A / Localisation du bien

Le bien est situé à moins de 10 minutes à pied de la gare de Saint-Cloud desservant les lignes L et U du transilien qui desservent notamment la Défense et Paris gare Saint-Lazare.

Il est précisé que le bien fait l'objet d'une mise en copropriété et qu'aucun syndic n'a été désigné.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))



2.

## B / Conditions d'occupation

Les lieux sont actuellement inoccupés.

VENCH

## C/ Description des lieux

### Rez-de-chaussée constitué des lots n°1 et n°4 (terrasse)

#### Entrée / dégagement

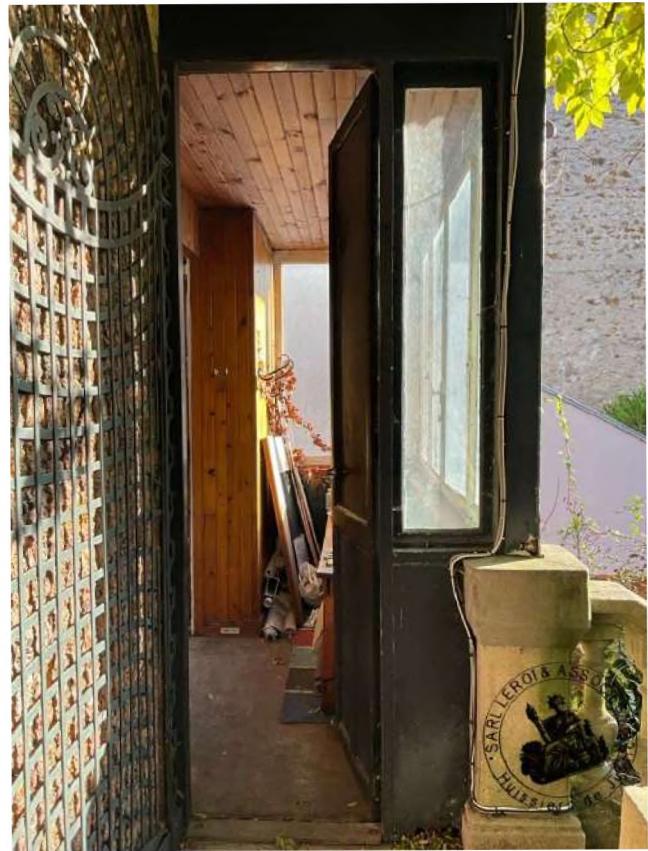
On accède au lot numéro 1 par un escalier situé dans la cour. L'entrée se fait sur la droite et donne sur un dégagement comprenant deux fenêtres ouvrant à la française à deux vantaux et deux fenêtres ouvrant à la française à un vantail.

Au sol, je constate la présence d'un parquet ancien, en mauvais état.

Les murs et le plafond supportent un revêtement lambris. Ce dernier est ancien, en mauvais état.



1.



2.



3.

## Pièce principale

Au sol, je constate la présence d'un parquet à chevrons. Ce dernier est ancien et présente de nombreuses taches.

Les murs, quant à eux, supportent pour partie une peinture en mauvais état et pour partie un revêtement en lambris ancien.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche en mauvais état.

Je note la présence d'un point lumineux au plafond.

À noter la présence d'un radiateur dans cet espace et d'un renfoncement sur la gauche.

La pièce principale donne accès sur la gauche à un dégagement conduisant aux autres pièces de la propriété et à une cuisine ouverte.



1.



2.

VENCH

## Cuisine ouverte

Je note au sol la présence de carreaux anciens.

Les plinthes, assorties aux carreaux, sont également anciennes.

Les murs supportent une peinture de couleur blanche en mauvais état.

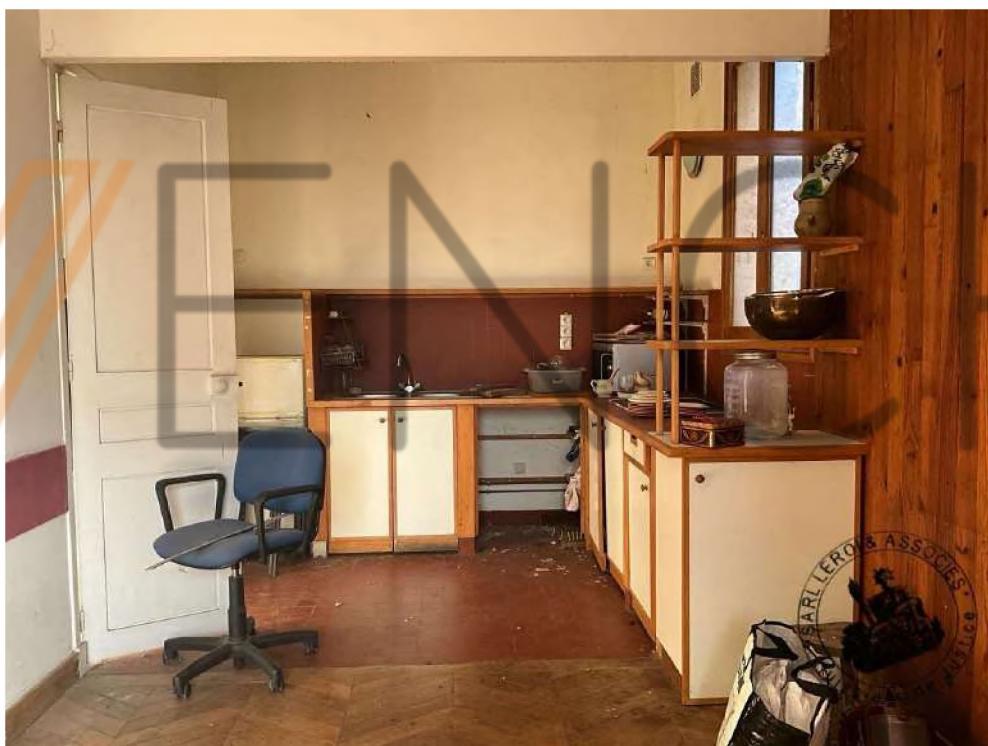
Il est en de même au plafond.

Je note la présence d'un point lumineux en applique sur l'imposte de la cloison séparative supérieure avec le séjour.

Présence d'une cuisine ancienne.

L'éclairage naturel de la cuisine est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française donnant sur la parcelle n°572.

Je constate la présence de deux appliques lumineuses de part et d'autre dans la cuisine.



1.



2.



3.

## Dégagements intérieurs

Je constate la présence d'un deuxième dégagement donnant accès sur la droite à la cuisine et en face à la pièce numéro 1, puis un troisième dégagement donnant accès à la pièce numéro 2 et aux lots numéros 1, 3 et 6 situés au rez-de-jardin, puis un quatrième dégagement donnant accès à la pièce numéro 3, aux toilettes, à la salle de bain et à la pièce numéro 4 donnant côté cour.

Le dégagement comporte au sol pour partie un parquet à chevrons et un parquet à lames droites ancien.

Les plinthes, les murs et le plafond supportent une peinture en mauvais état.

Je constate la présence d'un point lumineux dans le deuxième dégagement situé sur l'imposte de l'accès au dégagement numéro 3, lequel dégagement présente un ensemble de rangements, ainsi qu'un point lumineux sur l'imposte.

Dans le quatrième dégagement, je constate la présence d'un point lumineux en applique.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

VENCH

Page 14/74

## Pièce n°1 côté jardin

On y accède par une porte en bois dont la poignée est brisée. La peinture de la porte est en mauvais état.

Le sol montre un parquet à chevrons en mauvais état.

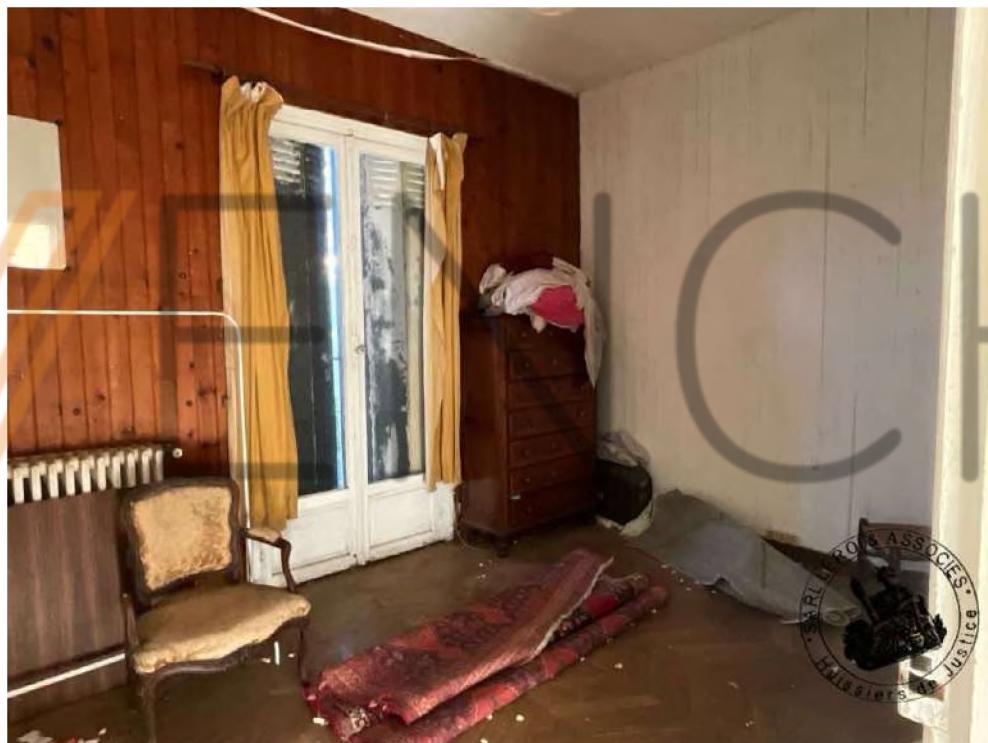
Les murs supportent pour partie un revêtement en papier peint en mauvais état et pour partie un lambris peint de couleur blanche et à l'état brut, en mauvais état.

Le plafond supporte une peinture de couleur blanche en mauvais état.

Présence d'un point lumineux au plafond et d'un radiateur dans cette pièce.

Sur la gauche, je constate la présence d'un espace de rangement.

L'éclairage naturel de cet espace est assuré par une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française équipée de volets.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Pièce n°2 côté jardin

On y accède par une porte en bois dont la peinture est en mauvais état.

Le sol montre pour la partie visible un parquet à lames droites en mauvais état.

Le revêtement des murs et du plafond est hors d'usage.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française équipée de volets.

Je constate sur la cloison gauche la présence de deux appliques.



1.



2.

VENCH

### **Pièce n°3 côté jardin avec terrasse**

On y accède par une porte en bois dont la peinture est en mauvais état.

Le sol montre un parquet à lames droites ancien.

Les murs supportent un revêtement en lambris peint de couleur blanche en mauvais état.

Le plafond supporte un revêtement en lambris ancien.

Je constate la présence d'un radiateur sur la droite et d'un espace de rangement sur la gauche.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française équipée de volets, donnant sur une terrasse.

#### **Terrasse :**

Je constate au sol la présence de carreaux anciens.

Sur la droite se trouve un garde-corps métallique et sur la gauche, présence d'un muret.

Je constate sur la terrasse la présence d'un escalier donnant sur une autre terrasse ne faisant pas l'objet du présent procès-verbal de description.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

#### **Pièce n°4 côté cour**

On y accède par une porte en bois en mauvais état.

Le sol montre un parquet à lames droites pour la partie visible.

Les murs supportent un revêtement en lambris en mauvais état.

Présence d'un espace de rangement au fond à gauche de cette pièce et d'un radiateur à droite de l'ouverture.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française équipée de volets, donnant sur la cour de la propriété.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Salle de bain

On y accède également depuis le dégagement numéro 4.

Le sol montre des carreaux en mauvais état.

L'ensemble des murs et plafond supportent un revêtement en mauvais état.

Je constate la présence d'une baignoire, d'un lavabo, ainsi que d'une arrivée d'eau avec évacuation pour lave-linge au fond à droite de cette pièce.

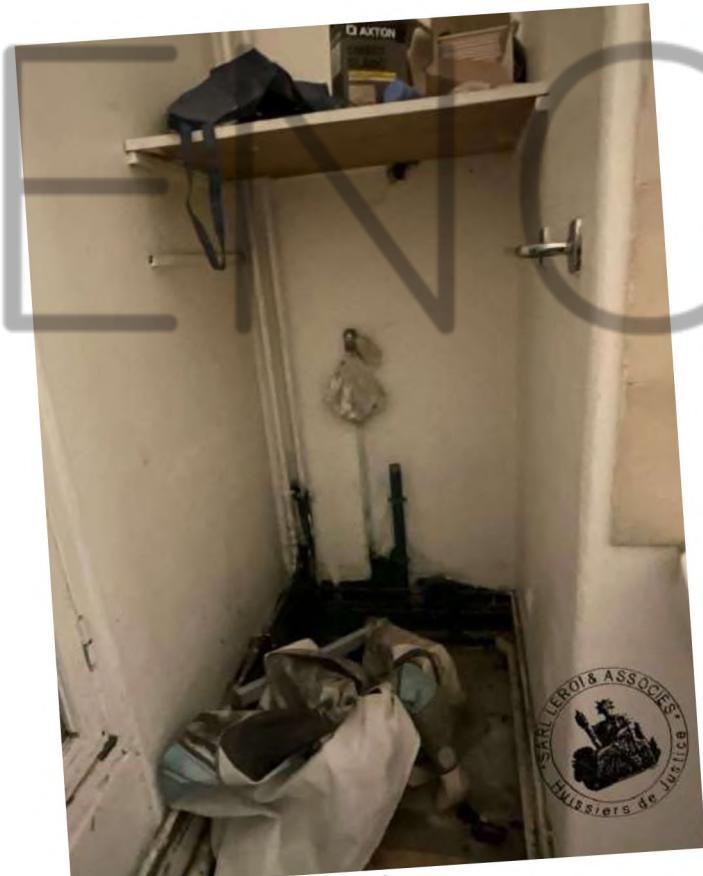
Présence d'une applique au-dessus du lavabo.



1.



2.



3.

Page 28/74



4.

VENCH

## Toilettes

On y accède depuis le quatrième dégagement par une porte en mauvais état.

Le sol montre des carreaux anciens, en mauvais état.

Le revêtement des murs, quant à lui, est en mauvais état.

Il en est de même au plafond.

Présence d'une cuvette à l'anglaise et d'un lavabo type lave-mains.

Je constate la présence d'un point lumineux sur la droite en entrant.



1.

## Rez-de-jardin constitué des lots n°1, n°3 et n°6

Une précision liminaire est faite relativement aux lots numéros 1, 3 et 6. Il convient d'indiquer qu'il n'existe aucune séparation physique entre les différents lots du rez-de-jardin, de sorte que l'ensemble des lots est confondu. En conséquence, il sera procédé aux constatations dans l'ordre des pièces telles qu'elles se présentent depuis l'accès par l'escalier intérieur.

### Escalier/dégagement

On accède au rez-de-jardin par un escalier en bois ancien.

Je note que le revêtement des murs supporte une peinture ancienne, en mauvais état.

Il en est de même au plafond.

Je constate la présence d'une rampe, ainsi que d'une applique lumineuse située en haut à gauche de l'escalier.

Au rez-de-jardin se trouve un dégagement comportant deux points lumineux.

Le sol supporte un parquet à lames droites ancien.

Le revêtement des murs, peint de couleur blanche, est en mauvais état.

Le plafond supporte un revêtement en lambris ancien, en mauvais état.



1.



2.



3.

## Salle d'eau

On accède à une salle d'eau par une porte en bois en mauvais état.

Le sol montre des carreaux anciens, en mauvais état.

Les murs, quant à eux, supportent un revêtement en faïence ancien, en mauvais état et une peinture hors d'usage.

Je constate que le plafond supporte également une peinture hors d'usage.

Cette pièce est équipée d'un lavabo, d'une cabine de douche.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, comportant des barreaux, donnant au niveau de la cour intérieure côté rue.

Je constate la présence d'un point lumineux en applique à droite, ainsi que d'un radiateur.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Pièce n°1

On y accède par une porte en bois dont la peinture est en mauvais état.

Le sol montre un parquet à lames droites. Je constate que ce dernier est gondolé sur la partie gauche de la pièce.

Les murs supportent un revêtement en mauvais état.

Il en est de même au plafond.

Je constate la présence d'une applique lumineuse située sur le mur gauche.

Cet espace est équipé d'un radiateur, ainsi que de deux espaces de rangement.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, donnant côté cour et de deux fenêtres à deux vantaux ouvrant à la française donnant sur la voie de circulation intérieure.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Toilettes

On y accède par une porte en bois dont la peinture est en mauvais état.

Le sol montre des carreaux anciens, en mauvais état.

Il en est de même pour les plinthes.

Les murs et le plafond supportent un revêtement en mauvais état.

Je constate la présence d'une cuvette à l'anglaise, ainsi que d'un lavabo type lave-mains. Le tout est ancien.

Présence d'un point lumineux sur le mur gauche.



1.



2.



3.

## **Entrée 1 circulation avec rangements**

Passé le dégagement au pied de l'escalier donnant accès à la salle d'eau, à la pièce numéro 1 et aux toilettes, on accède à une large entrée, laquelle comporte une porte d'accès indépendante.

Cette entrée comporte au sol des carreaux anciens, en mauvais état.

Je constate que le revêtement des murs est également en mauvais état.

Il en est de même pour celui du plafond qui montre de larges traces d'humidité.

Cet espace est équipé d'un radiateur, ainsi que de plusieurs rangements.

Je constate la présence de points lumineux au plafond.

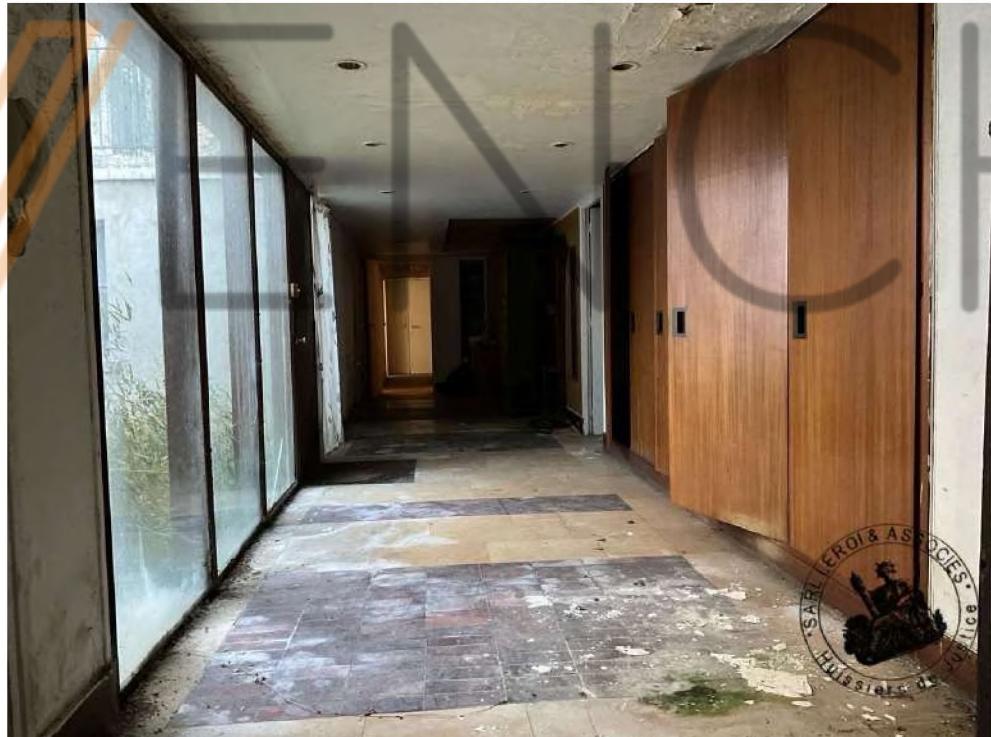
En outre, je note la présence d'un interphone, ainsi que d'une large baie vitrée de part et d'autre de la porte d'accès indépendante précédemment évoquée.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Pièce n°2 avec salle de bain attenante

On y accède depuis l'entrée précédemment constatée. On y accède par une porte en bois en mauvais état.

Le sol montre un parquet à lames droites ancien, en mauvais état.

Les murs et le plafond supportent un revêtement hors d'usage. Je constate la présence de larges traces d'humidité.

Je note la présence d'un radiateur dans cet espace, sous l'ouverture.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux vantaux ouvrant à la française, donnant sur une courrette.

### Salle de bain attenante :

On y accède par une porte en bois en mauvais état.

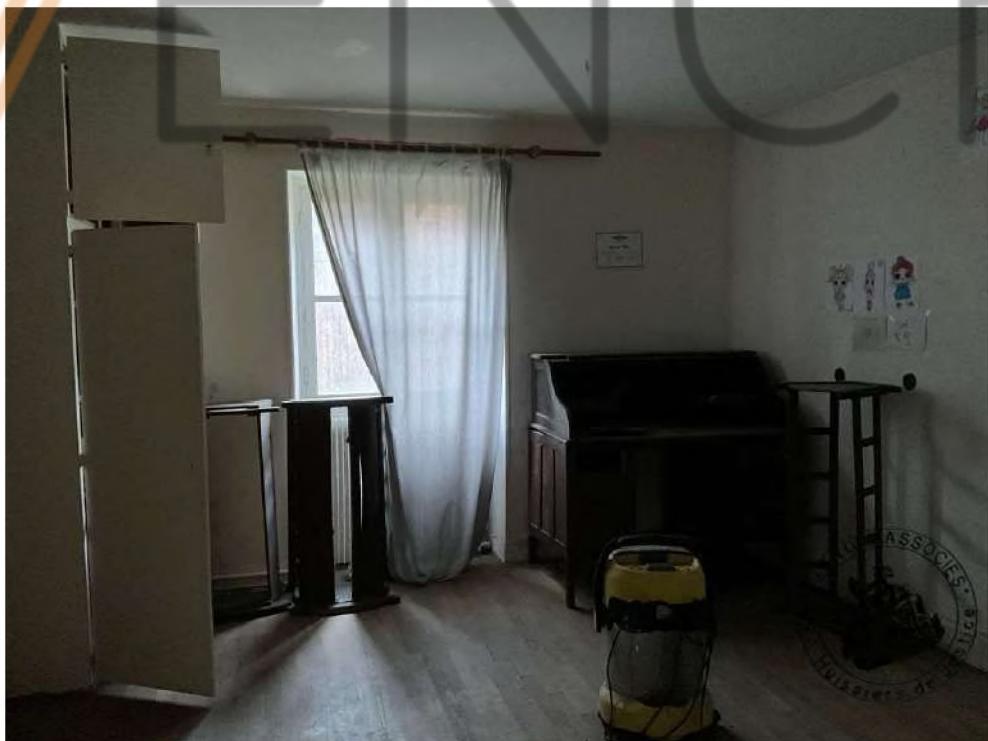
Le sol montre des carreaux anciens, en mauvais état.

Le revêtement des murs et plafond est hors d'usage.

L'éclairage naturel de cet espace est assuré par une fenêtre à un vantail ouvrant à la française.

Dans cette pièce, je note la présence d'un radiateur, d'une baignoire de petit format et d'un lavabo.

Présence d'un point lumineux au-dessus du lavabo.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

## Réserve n°1

On y accède depuis l'entrée-circulation précédemment constatée. L'accès se fait par une porte en mauvais état.

Le sol montre un revêtement en mauvais état.

Les murs et le plafond supportent un revêtement également en mauvais état.

Je constate une porte donnant sur l'extérieur.

Cette pièce comporte un radiateur, des carreaux de verre donnant sur l'extérieur, ainsi qu'un fenestron à un vantail ouvrant à la française.

Je constate par ailleurs la présence d'une arrivée d'eau avec évacuation.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Réserve n°2 accessible depuis la 1ère réserve

On y accède par une ouverture dépourvue de porte.

Le sol montre un revêtement en béton.

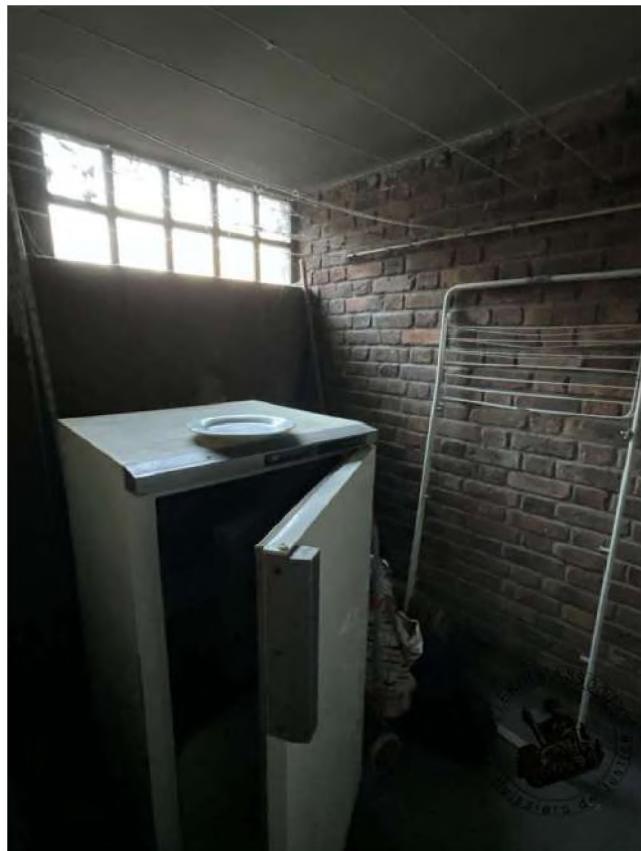
Les murs, composés pour partie de briques et pour partie à l'état brut supportent un revêtement à l'état d'usage.

Je constate que le plafond montre un revêtement en mauvais état.

Présence de carreaux de verre, ainsi que d'une ventilation.



1.



2.

VENCH

## Atelier

On y accède depuis la réserve numéro 1.

Je constate au sol la présence d'un revêtement en béton ancien. Il est à noter que ce dernier ne présente aucune division physique s'agissant des lots de copropriété.

Les murs supportent un revêtement à l'état brut, en mauvais état.

Le plafond supporte un revêtement à l'état brut.

Je constate dans cet espace la présence d'une porte donnant sur la chaufferie.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à un vantail équipée de barreaux, donnant sur la cour de l'immeuble côté rue.



1.



2.



3.



4.



5.

**Chaufferie :**

Dans la chaufferie, je constate la présence d'une installation au gaz.

Présence d'une chaudière et d'un cumulus fonctionnant au gaz.

Je constate la présence d'un compteur Linky.



6.



7.



8.



9.



10.

## Cuisine

On y accède depuis l'entrée précédemment constatée et depuis le séjour.

Le sol montre des carreaux anciens.

Je constate la présence d'une porte d'accès donnant sur la courte extérieure.

Les murs supportent un revêtement ancien, en mauvais état.

Il en est de même au plafond, lequel montre deux points lumineux, ainsi qu'un puits de lumière.

Dans cet espace, présence d'un radiateur.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre basculante.

Je constate la présence d'une cuisine équipée ancienne et de divers espaces de rangement.



1.



2.



3.



4.

VENCH

## Séjour et salle à manger

On y accède par une double porte depuis l'entrée précédemment constatée et par une porte depuis la cuisine.

Je constate au sol la présence de tomettes.

Les murs supportent un revêtement en mauvais état.

Il en est de même au plafond.

Je note la présence de deux radiateurs et d'une cheminée.

L'éclairage naturel de cet espace est assuré par deux larges portes-fenêtres et verres fixes donnant sur le jardin.

Je constate également la présence d'une ouverture donnant sur le chemin.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

VENCH

## Courette et jardin

Elle donne accès au rez-de-jardin par l'entrée précédemment constatée d'une part et par une porte donnant dans la cuisine d'autre part.

En outre, je procède à plusieurs photographies du jardin accessible depuis le séjour et la salle à manger.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

VENCH

## Parking lot n°8

Dans la cour intérieure côté rue, je constate sur la gauche en entrant depuis le portail la présence d'une remise couverte, laquelle comporte des éléments en bois séparatifs.

Il est à supposer que le parking numéro 2 est celui de droite. En l'absence d'indication matérielle, il n'est pas possible de l'affirmer. Le règlement de copropriétaire ne donne pas d'information relative à sa localisation.



1.



2.



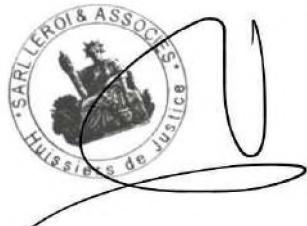
3.



4.

VENCH

**De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 74 pages pour servir et valoir ce que de droit.**



Fabien TOMMASONE  
Commissaire de Justice associé

VENCH