

COPIE

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX DIX-SEPT**

**ET LE QUATRE JANVIER**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur Renaud LE DU, demeurant à MARSEILLE (13000), 10 place Saint Eugène,**

**Et Monsieur Vincent LE DU, demeurant à RICHEBOURG (78550), 20 rue Saint Georges.**

**Ayant pour avocat Maître Catherine DENNERY HALPHEN, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 8, rue Louis Philippe à NEUILLY SUR SEINE (92200).**

## AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue par Madame la Première Vice-présidente du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE en date du 29 novembre 2016, avec pour mission d'établir un procès-verbal donnant une description complète et détaillée d'un bien situé à ANTONY (92160), 6 rue Barthélémy, cadastré section BT numéro 53, et également à l'effet de connaître les conditions d'occupation de ce bien.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION

*Je, Yves de FORCADE la ROQUETTE, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle, « Yves de FORCADE la ROQUETTE et Gaëlle CONTENTIN, huissiers de justice associés », 5/7, rue de la Garenne – 92310 SEVRES (Hauts de Seine), soussigné,*

---

Me suis transporté ce jour **6, rue Barthélémy à ANTONY (92160), où étant**, en présence d'un serrurier, de deux témoins majeurs, et d'un représentant de la société de diagnostics immobiliers EXPIM, Monsieur Dan BALLOUKA,

## J'AI ETABLI LES CONSTATATIONS SUIVANTES :

### **Chronologie / Conditions d'occupation / Statut de la propriété :**

J'ai pu établir à l'occasion d'un premier déplacement effectué le 13 décembre 2016, et selon une voisine au numéro 8 de la même rue, que la maison était inoccupée depuis au moins deux ans.

Je me suis donc à nouveau rendu sur place le 4 janvier 2017, accompagné cette fois d'un serrurier et de deux témoins majeurs, pour faire procéder à l'ouverture de la porte.

Aujourd'hui le voisin direct (maisons jumelles), me confirme que la maison est inoccupée depuis plus de deux ans.

A l'intérieur de la maison, je peux observer que la maison est effectivement inhabitée ; sont toutefois toujours en place quelques meubles ordinaires.

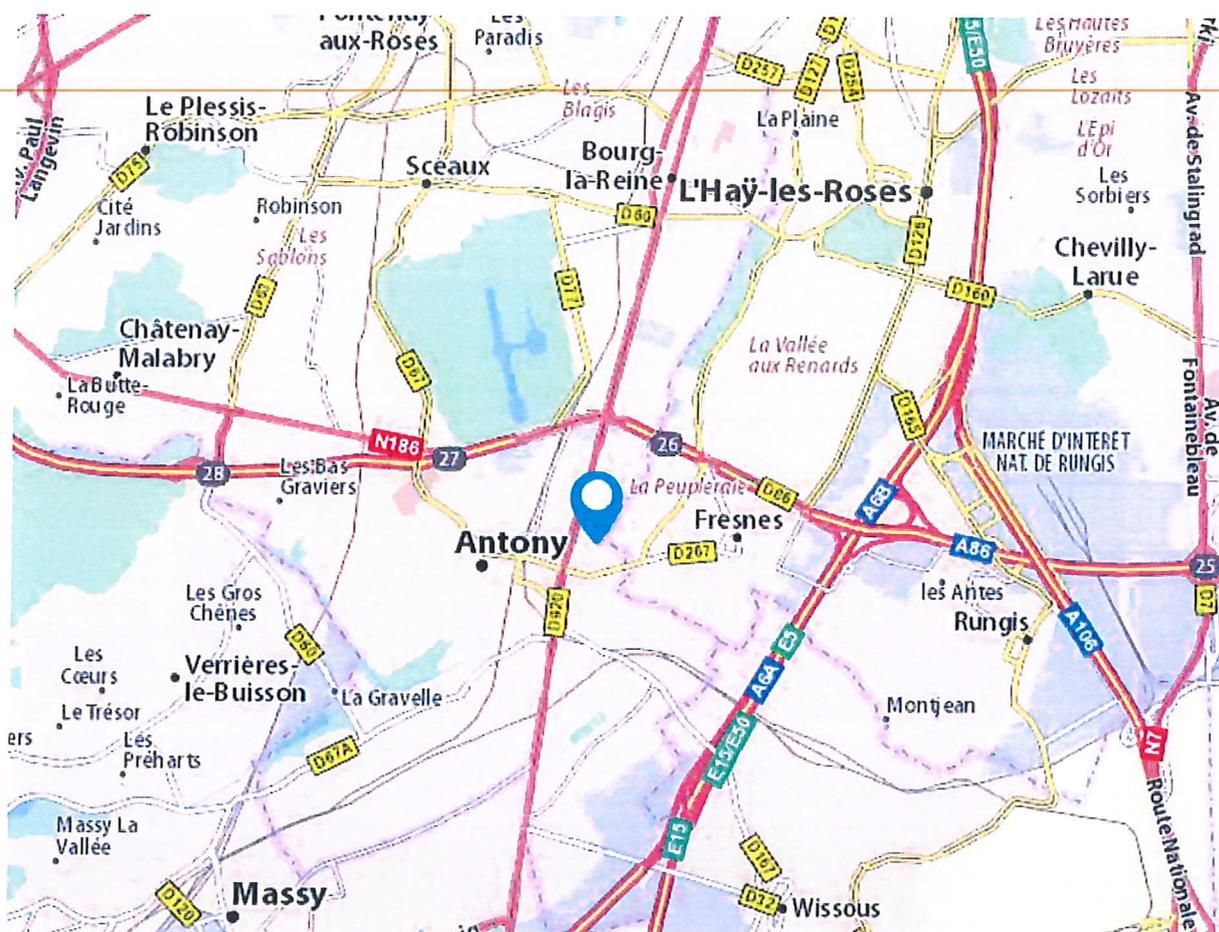
A l'intérieur de cette maison, en entrant dans celle-ci, je découvre que sont présents plusieurs chauffages d'appoint de nature à conserver l'état de la maison.

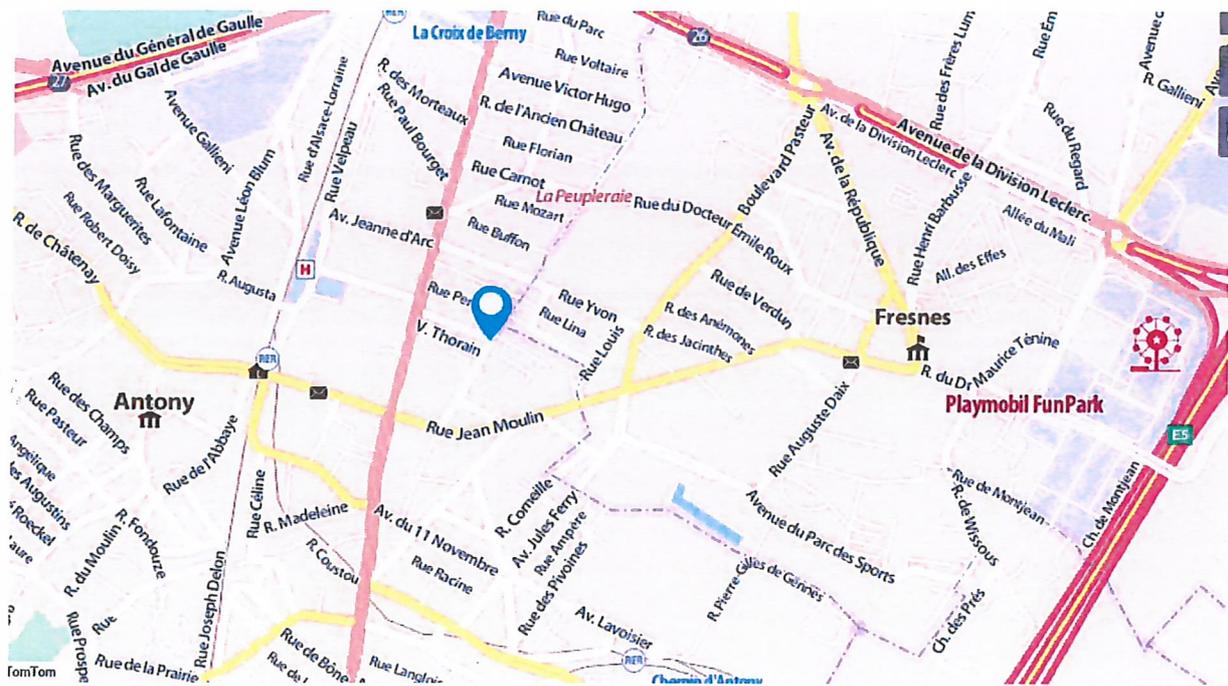
Il m'est déclaré par le voisin que ce bien fait partie d'une copropriété horizontale ; que ce statut est mentionné dans son acte de vente, mais que cette notion de copropriété ne se traduit pas dans la réalité ; que la copropriété a en effet pour origine la création du lotissement dont cette maison et des maisons voisines identiques font partie, mais qu'aujourd'hui, cette notion de copropriété ne se traduit plus dans la réalité et qu'il y a notamment ni syndic, ni charges de copropriété.

### Environnement

L'adresse est située à quelques minutes à pied du centre d'ANTONY, et notamment de la rue très commerçante Auguste Mounié.

A 10 minutes à pied également, une station du RER B.





Dans le quartier, on trouve à la fois des maisons individuelles, et des immeubles collectifs.

Il existe dans ce quartier plusieurs maisons jumelles ; la maison qui nous intéresse fait partie des biens de cette nature.

### **Description extérieure (photos n° 1 à 7)**

Sur déclaration du voisin, la maison et les maisons semblables du quartier ont été construites en 1952.

La maison est bordée d'une bande de terrain sur l'avant et sur le côté, et d'un jardin à l'arrière.

Il s'agit d'une maison construite sur un sous-sol total semi-enterré et qui s'élève d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Si les revêtements dans l'ensemble cette maison sont vétustes ainsi que les équipements, cette maison n'est pas dégradée et elle conserve un état d'entretien correct.

Les menuiseries extérieures sont des menuiseries en bois anciennes, équipées de simple vitrage.

## **Chauffage et production d'eau chaude**

Le chauffage de cette maison est assuré par une chaudière, qui est hors d'âge.

La production d'eau chaude est assurée par un ballon d'eau chaude.

### ***Description du bien :***

---

#### **Configuration de la maison :**

Derrière la porte principale d'accès à cette maison, on rejoint une entrée au rez-de-chaussée, entrée qui dessert première pièce à droite une cuisine, face un double séjour qui ouvre tant en façade sur rue qu'à l'arrière sur jardin.

La deuxième moitié du double séjour comporte une deuxième porte d'accès, qui a été condamnée et qui communiquait avec l'entrée.

---

Par la gauche de l'entrée, on rejoint une descente d'escalier en direction du sous-sol, puis deux portes qui desservent respectivement une salle de bains et des WC.

La cuisine ouvre en façade sur rue, et les toilettes et la salle de bains, sur le jardin.

La gauche de l'entrée comporte la prise d'escalier vers les deux étages.

### **Rez-de-chaussée :**

#### **Entrée (photos n° 8 à 10) :**

##### ***Sol :***

\* Dans l'entrée, le sol est constitué d'un carrelage, ancien.

##### ***Murs :***

Murs recouverts de papier peint.

##### ***Plafond :***

\* Au plafond, une peinture de couleur blanche, le tout est légèrement défraîchi.

##### ***Equipements :***

✓ Dans l'entrée, il existe un placard.

- ✓ La prise d'escalier en direction de l'étage.
- ✓ D'aspect, l'électricité est également ancienne.
- ✓ Point lumineux au plafond dans cette entrée.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.

**Cuisine à droite (photos n° 14 à 16) :**

***Sol :***

Son sol est également carrelé, carrelage en état d'entretien correct.

***Murs, plafond :***

La partie basse des murs est en partie carrelée.

\* Le reste des murs est recouvert d'un papier peint, qui est défraîchi ; la peinture au plafond l'est également fortement.

---

***Equipements :***

- ✓ Un bac évier.
- ✓ Quelques éléments mobiliers de cuisine qui sont vétustes.
- ✓ Un robinet d'arrivée pour le gaz.
- ✓ Une hotte également vétuste.
- ✓ Une fenêtre équipée à l'extérieur d'une persienne en métal et avec en allège un radiateur.
- ✓ Un point lumineux également au plafond.

**Séjour double (photos n°11 à 13) :**

***Sol :***

Son sol est recouvert d'un parquet, ancien, qui conserve un assez bon état d'ensemble.

***Murs :***

\* Les murs sont recouverts d'un papier peint défraîchi.

### ***Plafond :***

\* Au plafond, une peinture également défraîchie.

### ***Equipements :***

- ✓ En façade sur rue, une porte-fenêtre qui comporte quatre panneaux différents dont deux ouvrants. A l'extérieur, des persiennes métalliques.
- ✓ A l'arrière, une fenêtre à deux panneaux. Chacune de ces ouvertures comporte à l'extérieur des persiennes en métal.
- ✓ Deux radiateurs de chauffage central sont présents.
- ✓ A deux reprises également, des points lumineux au plafond.

### ***Salle de bains (photos n° 18 à 20) :***

#### ***Sol :***

---

\* Son sol est carrelé, carrelage ancien.

#### ***Murs, plafond :***

- \* Les faïences murales sont également anciennes.
- \* Au plafond et sur les murs, une peinture défraîchie, voire bistrée.

#### ***Equipements :***

- ✓ Une fenêtre deux panneaux, équipée de verre translucide.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Une série de placards aménagée sur un des murs.
- ✓ Une baignoire. Un robinet mitigeur thermostatique sur la baignoire.
- ✓ Un lavabo, le tout en émail de couleur rose, assorti. Ces équipements sont également anciens. Un mitigeur également sur le lavabo.
- ✓ Comme point lumineux, il existe une sortie de fils au plafond et également un tube néon sur un des murs.

### Toilettes (photo n° 17) :

#### *Sol, murs :*

- \* Les toilettes comportent au sol et sur les murs une faïence ancienne.
- \* Les murs sont pour le reste recouverts d'un papier peint ancien.

#### *Plafond :*

- \* Au plafond, une peinture largement bistrée.

#### *Equipements :*

- ✓ Une cuvette WC à l'anglaise.
- ✓ Une petite fenêtre haute.

### Accès au sous-sol :

---

Nous nous intéressons au sous-sol qu'on rejoint depuis l'entrée par une descente d'escalier.

### Sous-sol (photos n° 21 à 28) :

Il s'agit d'un sous-sol total qui comporte une zone d'arrivée à usage actuellement d'atelier, qui communique avec une buanderie ; buanderie qui communique elle-même avec un troisième espace à usage de garage, garage qu'on rejoint en pied de façade avant et qui occupe toute la profondeur de la maison.

Ces différents espaces sont à l'état de cave et de sous-sol.

#### *Equipements :*

- ✓ Prennent place ici la chaudière vétuste et un ballon d'eau chaude.
- ✓ Sont toujours en place dans cet espace de sous-sol, quelques éléments mobiliers comme un établi, quelques rayonnages, quelques outils, des meubles, une commode ordinaire, un congélateur vétuste.
- ✓ Dans le garage, il existe un vieux zodiac et quelques objets disparates.
- ✓ Plusieurs fenêtres tant sur l'avant que sur l'arrière du bâtiment.
- ✓ Au plafond, plusieurs blocs de tubes néons.
- ✓ Dans la partie buanderie, un évier.

- ✓ Dans la pièce d'arrivée où se situe la chaudière, le compteur à gaz prend place ici.
- ✓ La pièce d'arrivée comporte également une porte donnant sur l'extérieur.

*Ensuite, nous nous intéressons aux deux étages de cette maison.*

*Accès au premier étage (photo n° 29) :*

On rejoint le premier étage depuis l'entrée par la gauche.

*Sol :*

Les marches sont en bois, en état d'entretien correct.

*Murs :*

---

\* Les murs, dans la montée d'escalier, sont recouverts d'un papier défraîchi.

*Equipements :*

- ✓ La montée d'escalier est aménagée d'une fenêtre ouvrant sur un pignon.
- ✓ Un point lumineux est présent.

*Premier étage :*

*Configuration des étages (photos n° 30 et 31) :*

En haut des marches, un palier d'arrivée qui dessert face et gauche et face et droite, deux chambres.

Par la droite du palier, on rejoint une troisième chambre dont le plafond correspond à l'importante pente de toit de ce bâtiment.

Face depuis ce palier, on rejoint également le deuxième étage, compartimenté en deux espaces différents

Par la gauche du palier du premier étage, on rejoint enfin une salle d'eau.

### Palier :

#### *Sol :*

\* Le sol du palier et des deux chambres de face est recouvert d'un parquet ancien et qui comporte des marques du temps.

### Chambre de face (photos n° 32 et 33) :

#### *Murs, plafond :*

\* Les revêtements de murs et de plafond sont également vétustes et bistrés.

#### *Equipements :*

- ✓ La chambre de face ouvre à l'arrière du bâtiment par une fenêtre à deux panneaux, équipée à l'extérieur de persiennes métalliques.
  - ✓ Un radiateur de chauffage central.
  - ✓ Un point lumineux au plafond.
- 

### Salle d'eau (photos n° 34 à 36) :

#### *Sol :*

\* La salle d'eau qu'on rejoint à gauche en accédant comporte au sol un carrelage également ancien.

#### *Murs :*

\* Les murs sont recouverts d'un papier peint défraîchi.

#### *Plafond :*

Le plafond correspond à la soupenne, équipée ici de lambris.

#### *Equipements :*

- ✓ Une cabine de douche ancienne, équipée d'un mitigeur.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Un lavabo en émail de couleur blanche, fixé sur un mur.
- ✓ La soupenne est aménagée d'un VELUX.
- ✓ Il existe également un placard aménagé sur la soupenne.

- ✓ Une cuvette WC présente dans cet espace.

*Par la droite du palier, on rejoint une chambre aménagée également sous la pente de toit.*

**Chambre à droite du palier (photos n° 37 à 39) :**

***Sol :***

- \* Le sol est recouvert d'une moquette vétuste et tachée.

***Murs :***

- \* Les murs sont recouverts de papier peint défraîchi.

***Soupende :***

La soupende est aménagée de lambris.

***Equipements :***

---

- ✓ La soupende est aménagée d'un VELUX.
- ✓ La soupende est encore aménagée en partie d'un placard.
- ✓ Un radiateur de chauffage central dans cet espace.

*Il existe une dernière chambre à l'étage qui ouvre en façade avant du bâtiment.*

**Chambre ouvrant en façade avant du bâtiment :**

***Sol :***

Au sol, un parquet qui comporte quelques marques d'usage mais qui conserve un bon état d'ensemble.

***Murs, plafond :***

- \* Papier peint aux murs, peinture au plafond, le tout est défraîchi.

***Equipements :***

- ✓ Une fenêtre à deux panneaux.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Un petit placard aménagé sous l'escalier qui conduit au deuxième étage.

Accès au deuxième étage (photo n° 40) :

\* La montée d'escalier est droite et raide.

Deuxième étage :

*Nous sommes ici dans les combles aménagés.*

\* La pente de toit est importante.

Deux espaces (photos n° 41 à 45) :

**Sol :**

\* Le sol de ces deux espaces est recouvert d'une moquette vétuste et passée.

**Murs :**

\* Le revêtement mural est également passé et défraîchi.

**Soupende :**

La soupende est aménagée de lambris.

**Equipements :**

- ✓ Dans chacun de ces espaces, une fenêtre.
- ✓ Il n'existe pas ici de point de chauffage central.
- ✓ Plusieurs sources d'électricité sont présentes au deuxième étage.

Le premier espace auquel on accède ouvre en façade avant sur rue, le deuxième lui à l'arrière du bâtiment.

**Superficie et diagnostics**

Parallèlement, le cabinet EXPIM a procédé au relevé de superficie et aux diagnostics obligatoires.

Aux termes de son rapport, la superficie privative totale est de 98,65 m<sup>2</sup>.

Pour les autres éléments non pris en compte dans ce calcul, la superficie annexe est de 80,56 m<sup>2</sup>.



Il est annexé au présent Procès-verbal de Constat :

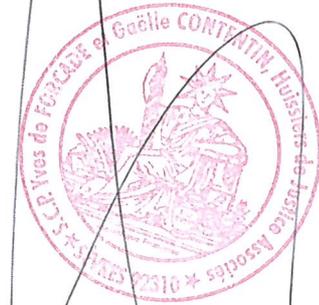
- L'ordonnance sur requête du 29.11.2016,
- 45 photographies prises par mes soins et qui sont la juste reproduction de mes constatations,
- Le certificat de superficie du Cabinet EXPIM.



---

**TELLES SONT MES CONSTATATIONS**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE  
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



*A Madame ou Monsieur le Président  
du Tribunal de Grande Instance de  
Nanterre*

**REQUETE AUX FINS DE PROCES-VERBAL  
DE DESCRIPTION**

A la demande de :

- 1) **Monsieur Renaud LE DÛ**, demeurant à Marseille (13000), 10 place Saint-Eugène,
- 2) **Monsieur Vincent LE DÛ**, demeurant à Richebourg (78550) 20 rue Saint-Georges,

Ayant pour Avocat :

Maître Catherine **DENNERY-HALPHEN**, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 8 rue Louis Philippe à Neuilly-sur-Seine (92200), Tél. 01.55.62.19.99 – Fax. 01.55.62.19.98. Vest. PN 178,

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Que par jugement rendu par le Pôle Famille du Tribunal de Grande Instance de Nanterre le 29 mars 2013, il a été dit que :

« Le partage judiciaire des intérêts patrimoniaux de Françoise ROBINE et Pierre-Yves LE DÛ peut avoir lieu dans les conditions suivantes :

DIT que Françoise Robine est redevable envers l'indivision à compter du 22 mai 2008 jusqu'à la libération des lieux ou jusqu'au partage d'une indemnité d'occupation de 1500 euros ;

DIT qu'aucune autre créance entre époux n'a été établie et que les comptes d'indivision sont réputés soldés à la date du 4 mai 2012 ;

DIT que le notaire prendra en compte dans l'acte qui liquidera et partagera les intérêts patrimoniaux des ex époux, en principal, intérêts et frais, la créance de Françoise ROBINE résultant du jugement du tribunal d'instance d'Antony du 11 mars 2011 ;

ORDONNE la licitation à la barre de ce tribunal à la requête de Françoise ROBINE en présence de Pierre-Yves LE DÛ sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par l'avocat de la requérante du bien immobilier sis 6 rue Barthélémy à 92160 Antony, constitué par le lot n° 31 cadastré section BT n° 53 lieudit Jean Moulin numéro 15 à 23 et rue René Barthélémy pour une contenance de 2ha45a sur la mise à prix de 460 000 euros, avec faculté de baisse du quart du prix en cas de désertion d'enchères ;

DIT que les visites de l'immeuble s'exerceront dans la quinzaine précédant la vente pendant une durée d'une heure avec l'assistance si besoin est du serrurier et du commissaire de police

et à défaut de deux témoins majeurs conformément à l'article L. 142-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

DESIGNE à cet effet l'huissier de justice territorialement compétent ;

DIT que la publicité se fera dans les conditions du droit commun prévues par les articles R322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que par Internet ;

DESIGNE Maître Nathalie GOUZIGOU-SUHAS, notaire à Paris, pour dresser l'acte constatant le partage. »

Cette décision a été signifiée par la SCP LAVOIR & SILINSKI, huissier de justice, le 5 juin 2013, et un certificat de non-appel a été délivré le 16 juillet 2013.

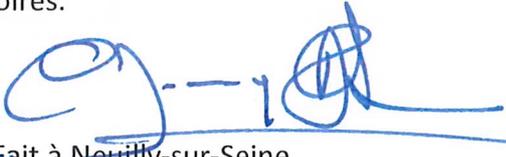
Madame Françoise ROBINE, ex-épouse LE DÛ, est décédée le 24 juillet 2013, laissant pour héritiers ses fils, Monsieur Renaud LE DÛ et Monsieur Vincent LE DÛ, suivant attestation de propriété immobilière après le décès de Madame Françoise ROBINE en date du 26 mai 2015 régulièrement publiée au Service de Publicité Foncière de Vanves 2 le 26 juin 2015.

Afin de pouvoir parvenir à la licitation du bien immobilier sis 6 rue René Barthélémy, 92160 Antony, constitué par le lot n°31, cadastré section BT N°53 lieudit Jean-Moulin numéro 15 à 23 rue René Barthélémy, pour une contenance de 2ha45a, sur la mise à prix de 460 000 euros, avec faculté de baisse de mise à prix en cas de désertion d'enchères, et les requérants ne connaissant pas l'occupation du bien, il y a lieu d'obtenir une ordonnance pour qu'un huissier puisse procéder à ses opérations de description des lieux et faire établir le métré et les différents diagnostics en vue de la vente.

**C'EST POURQUOI**, les requérants sollicitent, afin de renseigner les amateurs éventuels, qu'il vous plaise, Madame ou Monsieur le Président,

1. De désigner Maître Yves de FORCADE, huissier de justice à Sèvres, avec mission d'établir un procès-verbal de description, et ce avec l'aide et l'assistance d'un Commissaire de police ou de deux témoins en vertu de la loi de Juillet 1991, et d'un serrurier si besoin est :
  - donnant une description complète et détaillée des biens situés à Antony, 6 rue Barthélémy, cadastré section BT n°53 pour une contenance de 2ha45a
  - donnant connaissance des conditions d'occupation ou de location et se faire remettre copie du bail en cas de location,
  - ainsi que les nom et adresse du gestionnaire éventuel de l'immeuble
2. De désigner un géomètre (dans le cadre de la loi Carrez) afin qu'il soit procédé au métré ainsi qu'à tous les diagnostics obligatoires.

**SOUS TOUTES RESERVES**

  
Fait à Neuilly-sur-Seine,  
Le 12 septembre 2016  
**Catherine DENNERY-HALPHEN**  
Avocat à la Cour  
8, rue Louis Philippe - 92200 Neuilly sur Seine  
Tél. : 01 55 62 19 99 - Fax : 01 55 62 19 98  
PN 178 - Email : cabinet@dennery-halphen.fr

Pièces à l'appui de la présente requête :

- Jugement rendu le 29 mars 2013 et sa signification ;
  - Jugement en rectification d'erreur matérielle en date du 5 avril 2013 ;
  - Certificat de non appel,
  - Attestation immobilière après décès établie par Me Frédéric Martinez, notaire à Verrières-le-Buisson le 26 mai 2015 ;
  - Etat hypothécaire
-

## ORDONNANCE

Nous, *Joëlle Plo, 1<sup>ère</sup> vice-présidente adjointe déléguée par*

*le* Président du Tribunal de grande instance de Nanterre,

*Vu la requête qui précède et les pièces,*

Commettons :

- Maître Yves de Forcade, SCP de Forcade et Contentin, huissier de Justice à Sèvres, avec mission de se rendre sur place à Antony (92160), 6 rue Barthélémy, cadastré section BT n°53, afin :
- d'établir un procès-verbal donnant une description complète et détaillée des biens à vendre,
- de désigner un géomètre (dans le cadre de la loi Carrez) afin qu'il soit procédé au mètre ainsi qu'aux rapports concernant l'amiante, les termites et le plomb, et la performance énergétique,
- de connaître les conditions d'occupation ou de location et se faire remettre copie du bail en cas de location,
- de connaître les nom et adresse du gestionnaire de l'immeuble,
- Et prévoir l'assistance d'un Commissaire de Police ou de deux témoins en vertu de la loi de Juillet 1991 et d'un serrurier si besoin est.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Fait en notre cabinet

Au palais de Justice de Nanterre

Le *29/11/16,*







7

8

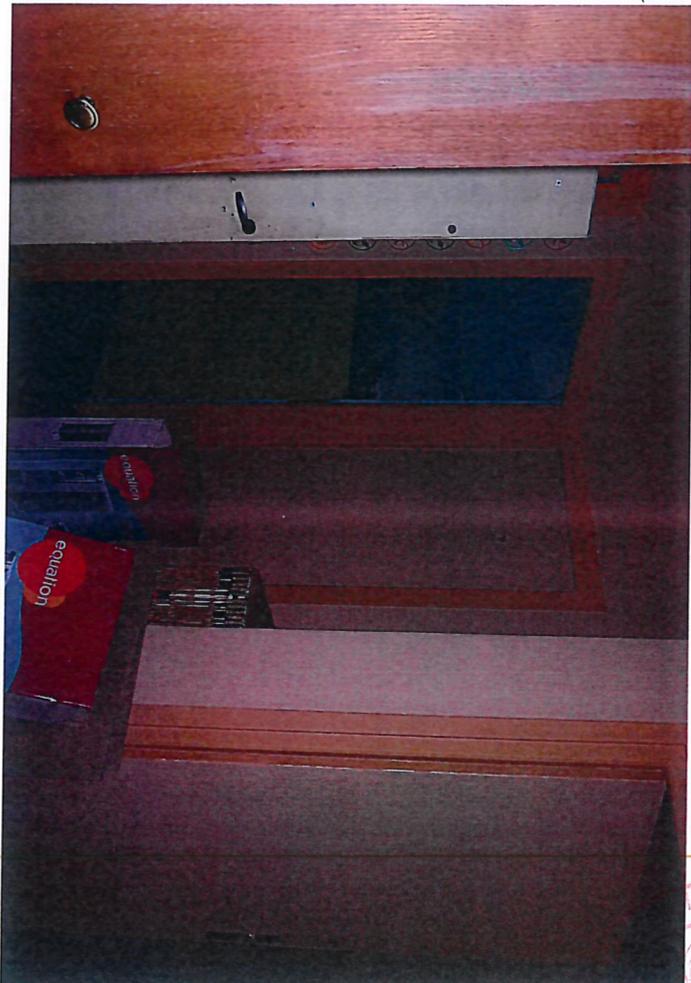


5

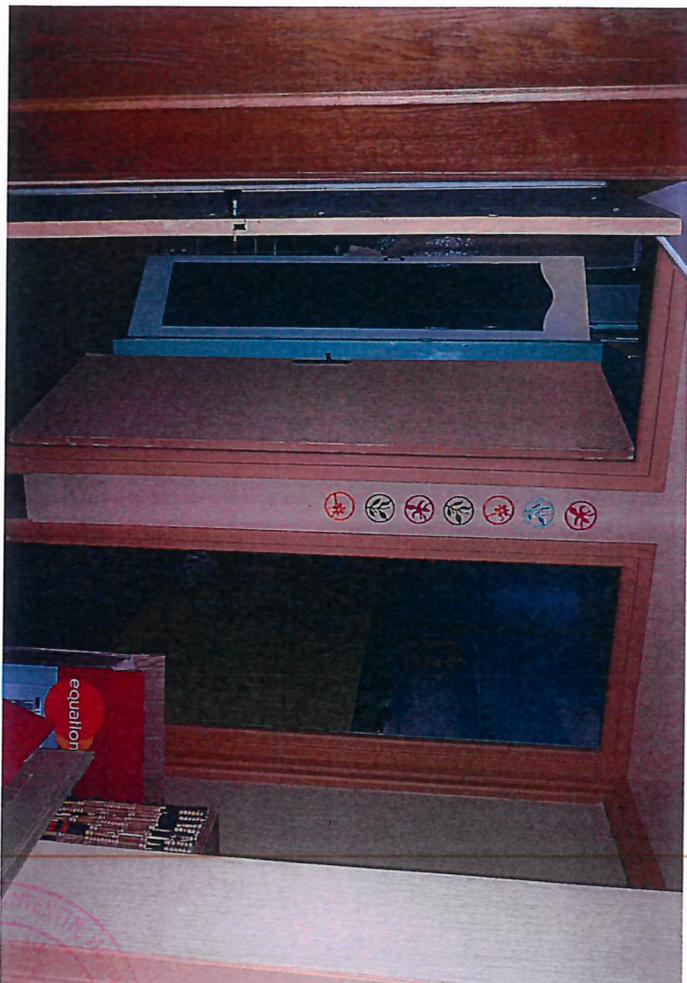
6

7

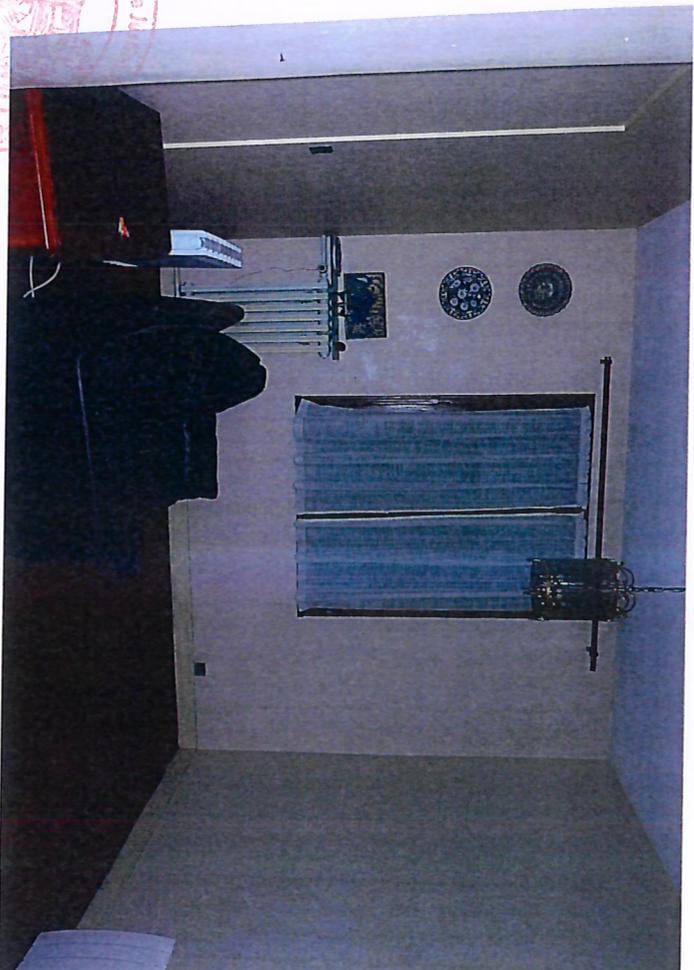
9



10



11

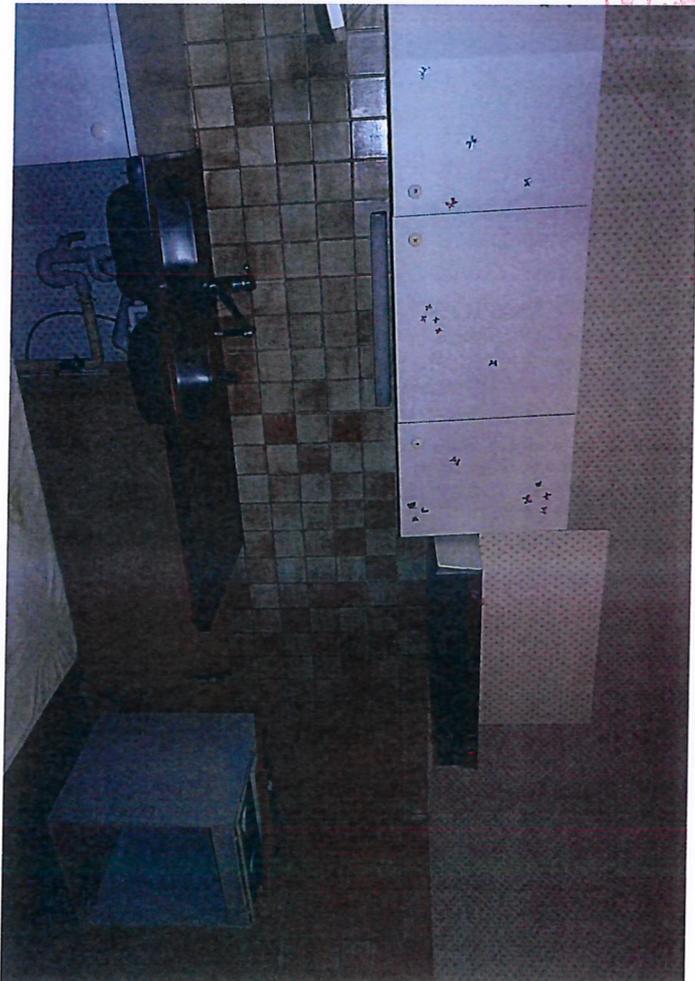


12

23



24



25

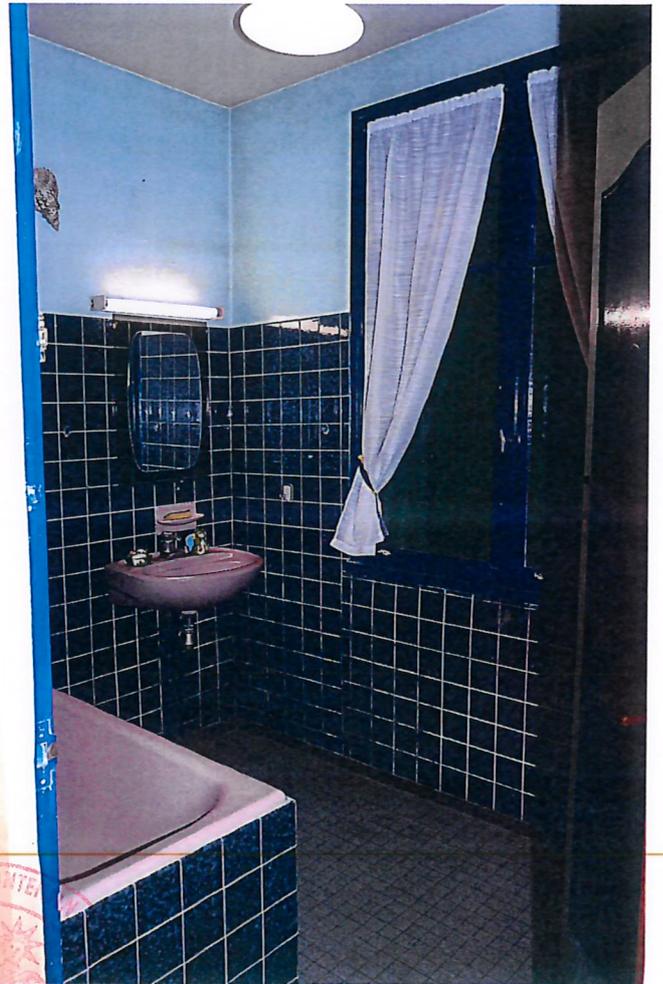


26

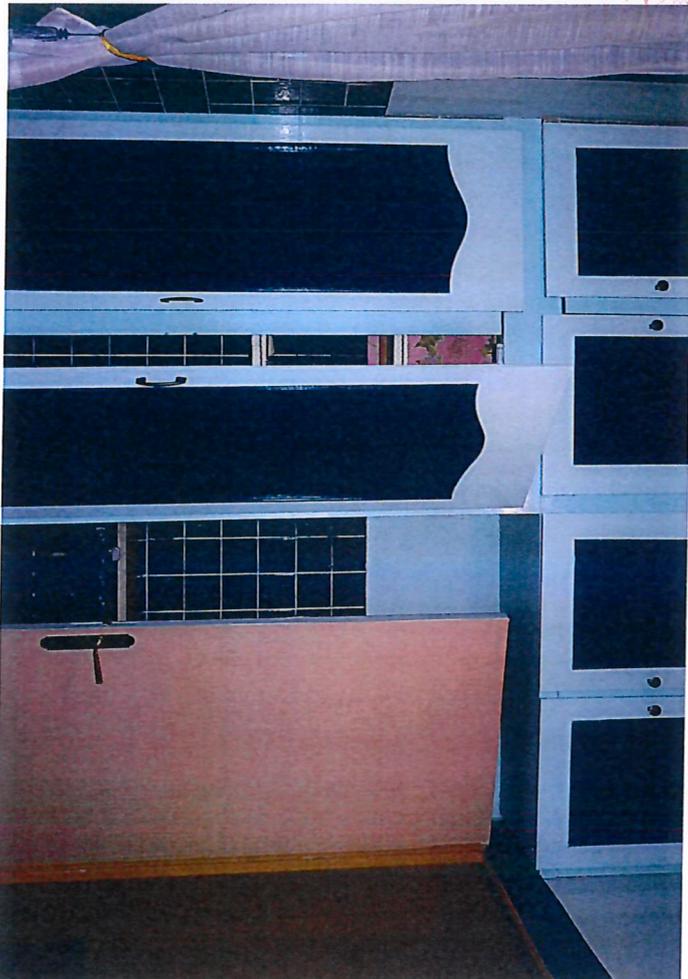
17



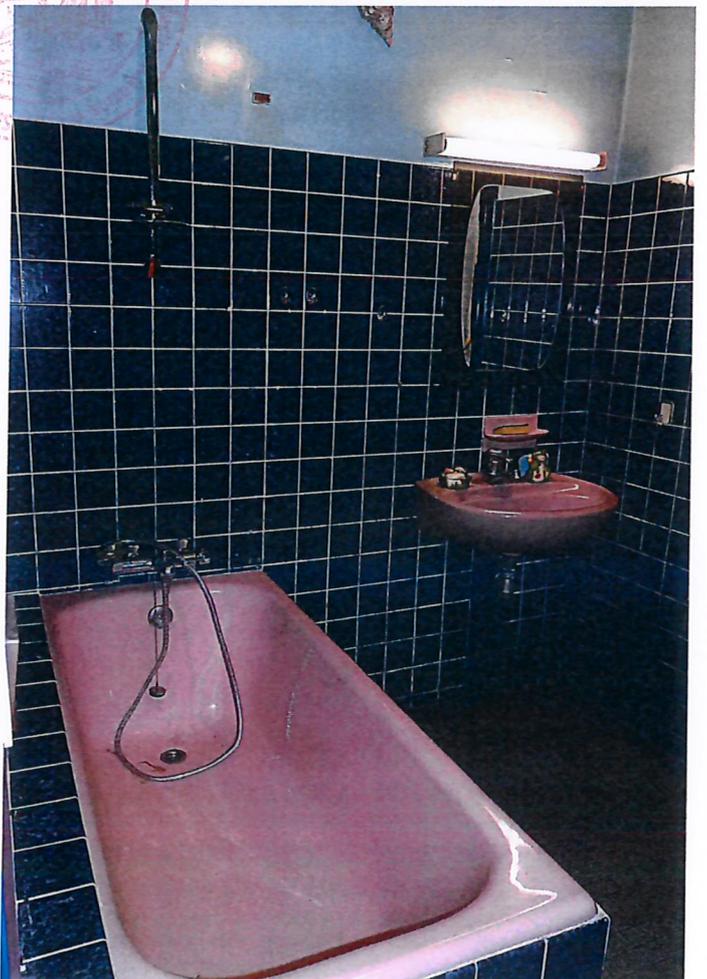
18



elle CONTE  
ep



19

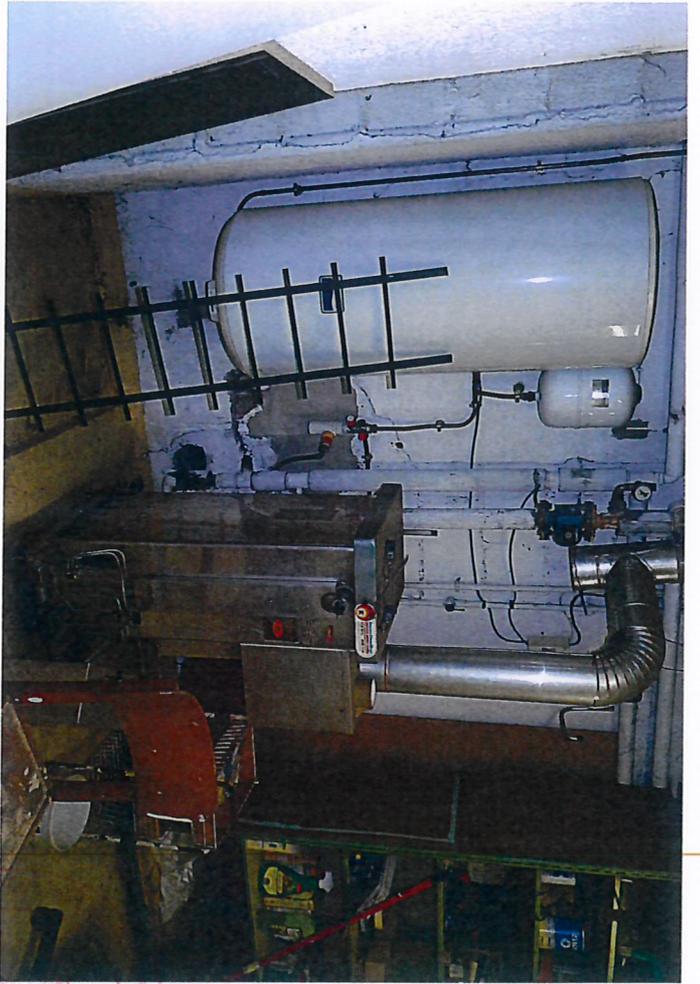


20

21



22



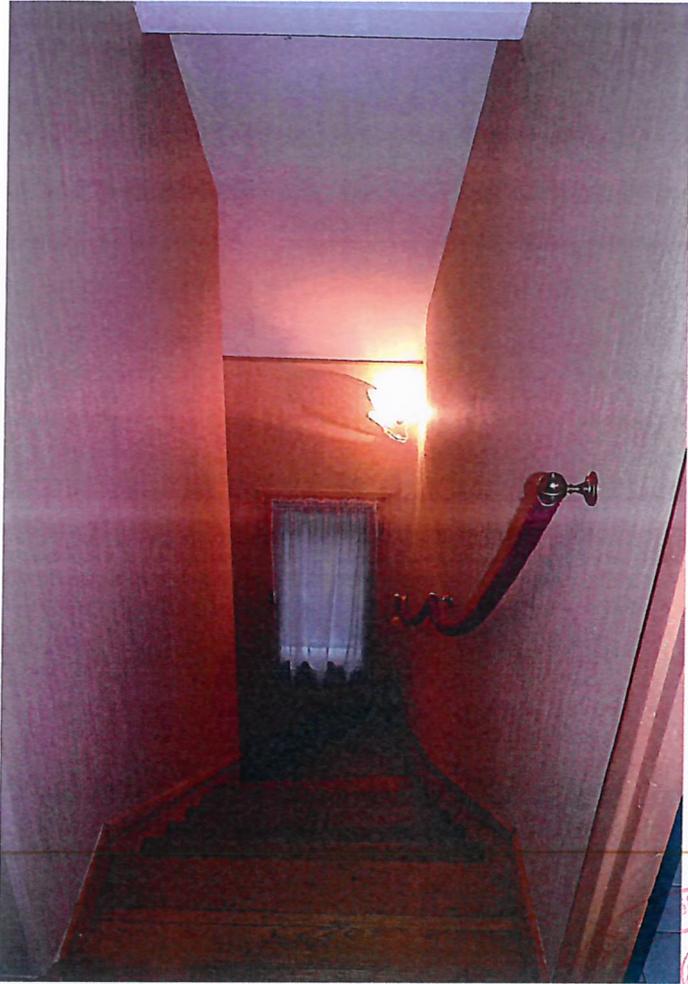
23



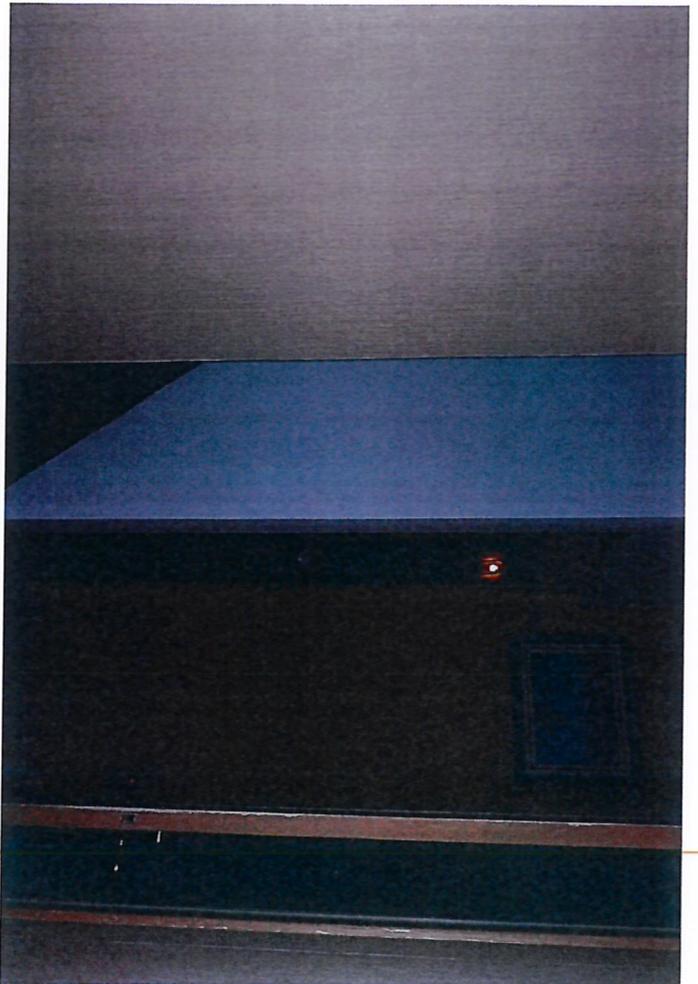
24



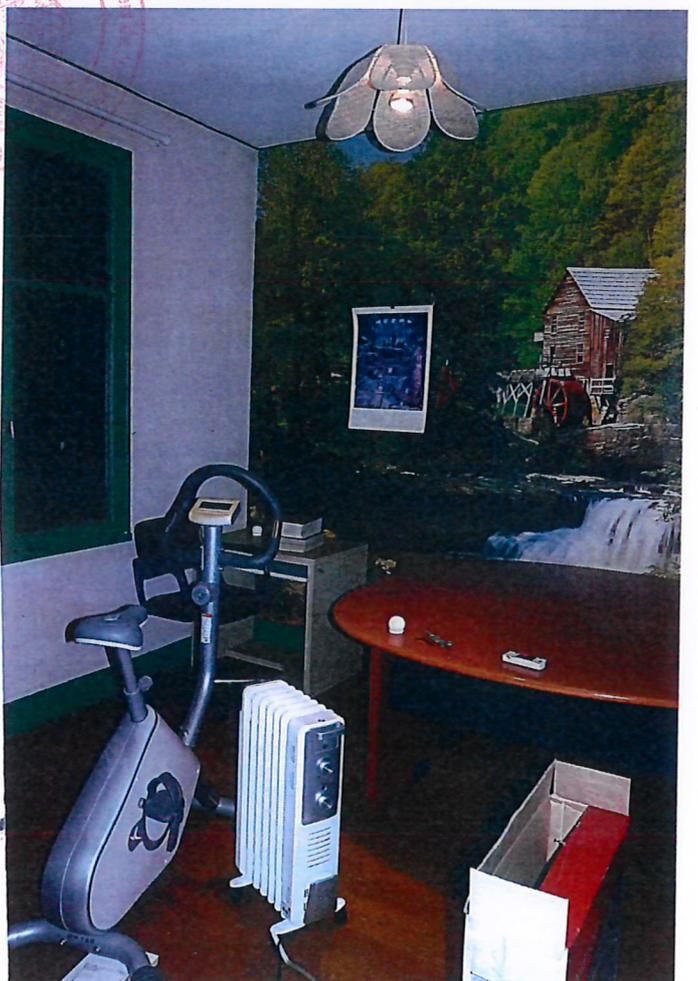
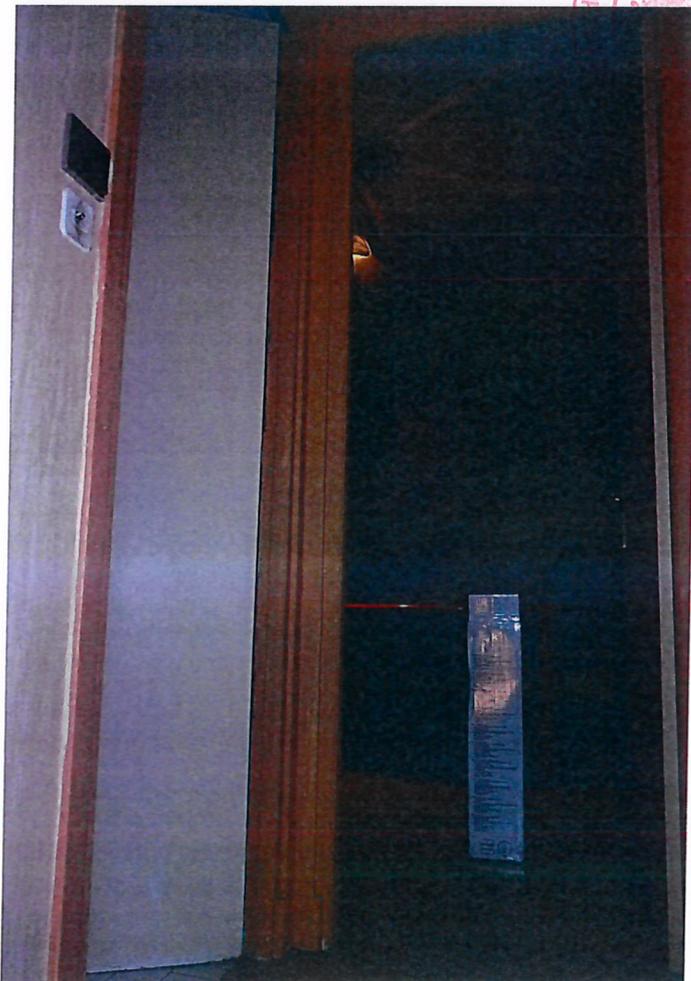
29



30



le F  
 319



31

32

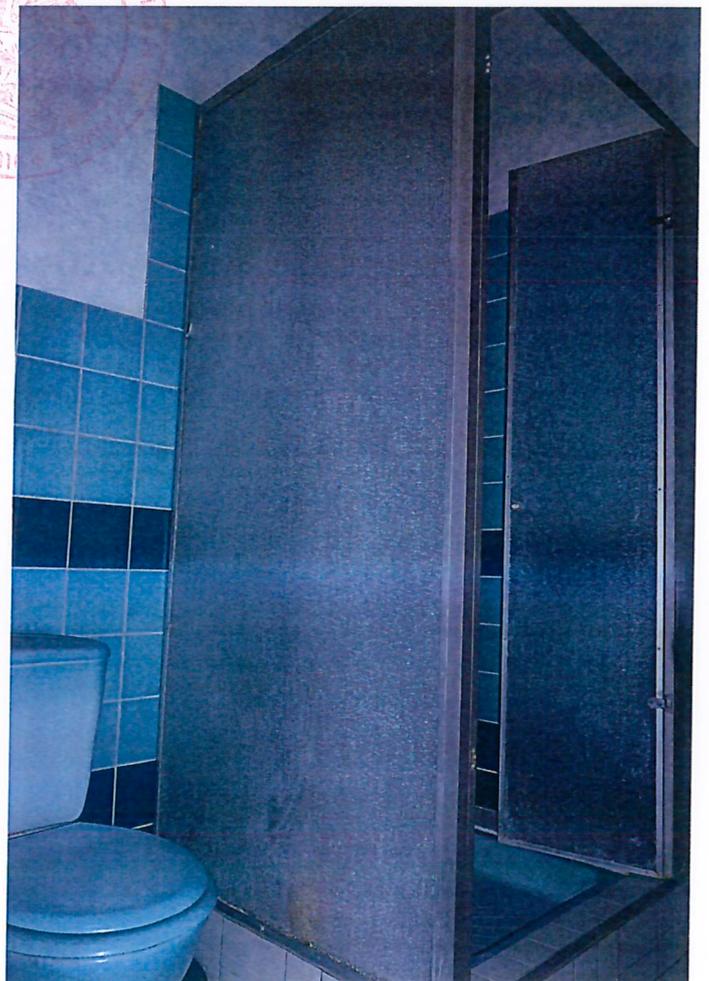
33



34



35

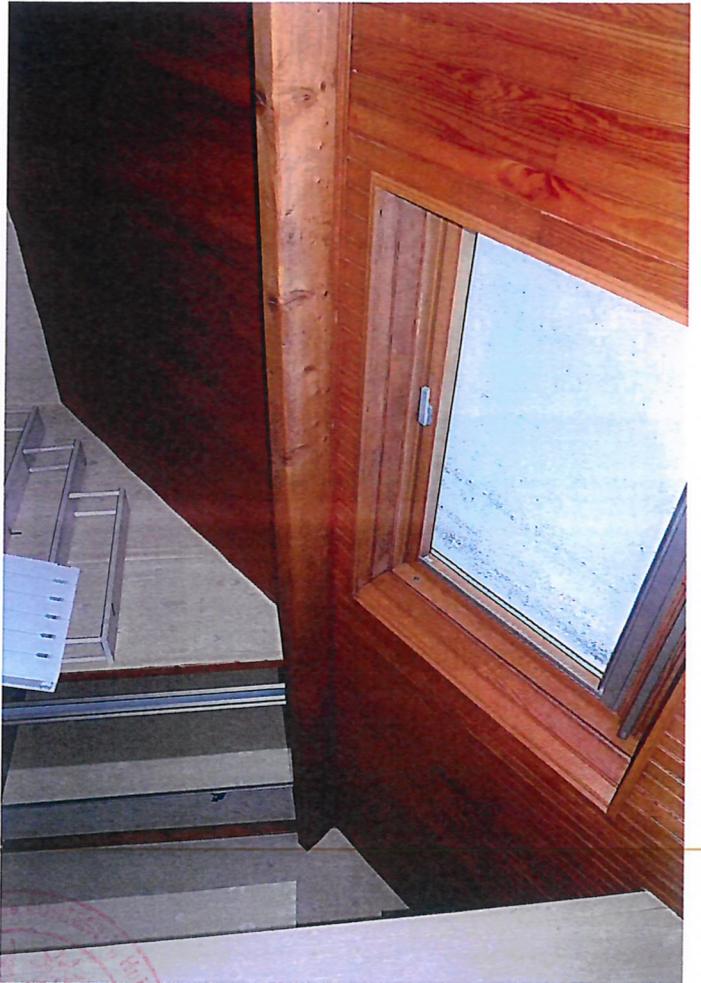


36

37



38



Red circular stamp:   
 11.11.2010  
 11.11.2010  
 11.11.2010



39

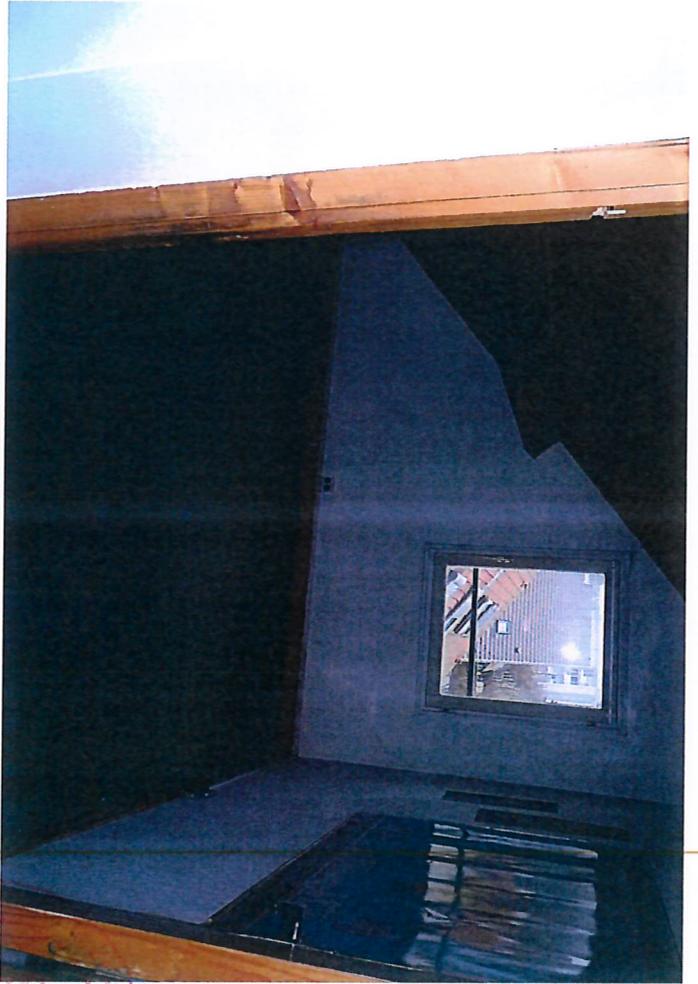


40

41



42



43

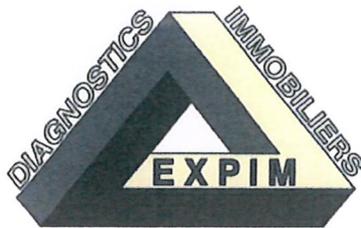


44



3





# EXPIM

## DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : CT5131DB

Date de visite : 04/01/2017

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 6, rue René Barthélémy - 92160 - ANTONY

Nature du bien : Maison

Lot(s) : N° 31

Références cadastrales : Section : BT - Numéro : 53

#### 2 - Le propriétaire du bien

Nom : Indivision LE DÛ

Adresse : 6, rue René Barthélémy - 92160 - ANTONY

#### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée	6.39
Séjour double	28.84
Cuisine	9.72
Salle de bains	5.56
W.C.	1.90
Palier	3.03
Chambre 1	10.98
Chambre 2	12.50
Chambre 3	6.68
Salle d'eau	4.02
Chambre 4 / Combles	4.89
Chambre 5 / Combles	4.14

4 - Superficie privative totale du lot : **98.65 m<sup>2</sup>**

#### 5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Sous-sol 1	13.35
Sous-sol 2	10.68
Garage	30.83
Sous-pentes < 1.80 m.	25.70

6 - Superficie annexe totale du lot : **80.56 m<sup>2</sup>**



Fait à Paris le 04/01/2017

Dan BALLOUKA

