

**EXPEDITION**

Maitre RAPHAËLE GAS

51 Avenue de Saint Cloud  
78000 VERSAILLES**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

Article R322-1 et Suivant Code de Procédure Civile d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT AVRIL  
A partir de 11 heures 45

Je, Raphaële GAS, Commissaire de Justice à la Résidence de VERSAILLES sis 51, avenue de Saint-Cloud, soussignée,

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un acte notarié dûment en la forme exécutoire en date du 25 novembre 2009 par Maître Jean Pierre WARGNY, notaire à Colombes, contenant vente et deux prêts octroyés par le Crédit Foncier de France à Monsieur KINUMBI KAHOUDI et Madame EPIME NDWXALXA, un RET LOGEMENT 92 n°6856251 d'un montant de 40 000 Euros en principal et un FONCIER LIBRETE n°6856252 d'un montat de 182 395 Euros en principal
- Un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère le 17 mars 2023,



**EXPEDITION**

A L'EFFET DE :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire, des biens saisis consistant en un ensemble immobilier sis à savoir :

**A COLOMBES (Hauts-de-Seine) 92700 : 17 rue Julien Gallé**  
**Lots 11 et 12 :**

Dans un immeuble situé 17 rue Julien Gallé figurant au cadastre de la manière suivante : Section AB, n° 326, lieudit "17 Rue Julien Gallé, et rue du Bournard" pour une superficie de 00 ha 02 a 33 ca

**Lot 11 :**

Un APPARTEMENT sis au troisièmes étage, porte en face à gauche, comprenant :

Une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un W.C, un dégagement, placards

Et les mille quarante-quatre/dix millièmes (1 044/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot 12 :**

Un local à usage de BOX sis au rez-de-chaussée, porte numéro 1, avec accès direct sur la rue Julien Gallé

A LA REQUETE DU :

**CREDIT FONCIER DE FRANCE,**

Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,08 €,  
Dont le siège social est à Paris (73015), 182 avenue de France,  
Identifié sous le numéro B542029848 au RCS Paris,  
Représenté par son président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT :

**La SELARL SLRD, Avocats**

Avocats au barreau des Hauts-de-Seine  
Demeurant 95 avenue de paris à Châtillon

Agissant par maître Séverine RICATEAU, avocat associé

J'AI PROCEDE COMME SUIT :

Je me suis rendue sur place :

Département des Hauts de Seine  
Commune de Colombes  
17 Rue Julien GALLE 3  
3<sup>ème</sup> étage,

## EXPEDITION

Où me trouvant sur place en présence de :

- Monsieur Bruno ROSSI, société Diagnostics d'île de France, société chargée de la réalisation des diagnostics techniques,
- Monsieur Luis CAMILLO, serrurier,
- Monsieur Oscar POULAIN, témoin,
- Mademoiselle Marie GARDIE, témoin

J'ai procédé comme suit :

Sur place je connais l'emplacement du bien pour m'y être rendue préalablement aux fins de repérage.

Préalablement à mes opérations, je me suis entretenue téléphoniquement avec la débitrice qui m'a indiqué qu'une personne serait présente ce jour dite heure pour me laisser libre accès au bien.

Me trouvant face à la porte je somme, de manière audible et répétée, l'éventuel occupant de me donner accès au bien.

Une jeune fille majeure, qui me déclare être la fille des propriétaires me donne libre accès au biens et me précise avoir été informée de ma venue.

## FONDEMENT D'INTERVENTION

### Article R322-1 Code de Procédure Civile d'Exécution

A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2.

### Article R322-2 Code de Procédure Civile d'Exécution

Le procès-verbal de description comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

**EXPEDITION****1°- DESCRIPTION DU BIEN****LOT 11 : APPARTEMENT****ENTREE**

**Sol** carrelé, carrelage en état d'usage.

**Plinthes** carrelées, carrelage en état.

**Murs :**

- Pour partie, constitués d'un parement briques en état,
- Pour partie, peints, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Aménagements :** dans cet espace,

- Un interphone,
- Un placard ouvrant par une porte coulissante cassée.

**COULOIR DE DISTRIBUTION**

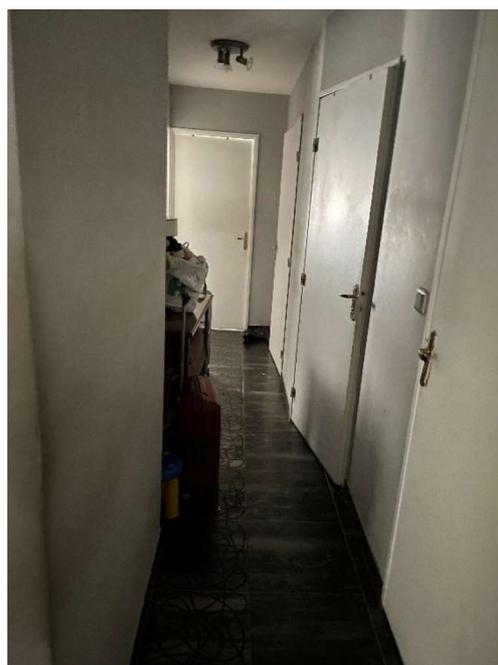
**Sol** carrelé, carrelage en état.

**Plinthes** carrelées, carrelage en état.

**Murs** peints, peinture en état.

**Plafond** peint, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.



## EXPEDITION

### CHAMBRE 1

#### Accès :

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces,
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

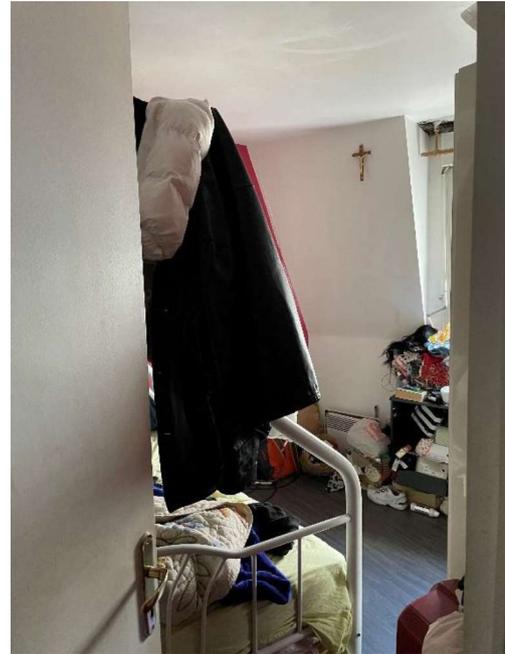
**Sol :** vinyle imitation parquet en bon état d'usage et d'apparence.

**Murs peints,** peinture en état.

**Plafond peint,** peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre, cadre PVC, miroiterie simple vitrage. A noter un important caviardage de moisissure au-dessus de la fenêtre.



### CHAMBRE 2



#### Accès :

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces.
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

**Plinthes :** en bois, peintes, peinture en état.

**Murs peints,** peinture en état.

**Plafond** peint, peinture en état, un important caviardage de moisissure sur les angles en cueillie entre le mur et le plafond côté façade.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre, cadre PVC, miroiterie double vitrage.

**Radiateur** par convecteur métal peint.

## EXPEDITION

### TOILETTES

#### Accès :

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces,
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

Sol carrelé, carrelage en état.

Plinthes carrelées, carrelage en état.

Murs peints, peinture défraîchie, jaunie avec un écaillage côté salle de bains.

Plafond peint, peinture en état.

Eclairage artificiel par prises et interrupteurs appareillés.

### SALLE DE BAINS

#### Accès :

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces,
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

Sol carrelé, carrelage en état.

#### Murs :

- Pour partie, carrelés, carrelage en état,
- Pour partie, peints, peinture en état.

Eclairage artificiel par prises et interrupteurs appareillés.

#### Aménagement :

- Un meuble sous-vasque ouvrant par deux tiroirs, une vasque résine,
- Une baignoire acrylique, ensemble en état d'usage.



## EXPEDITION

### RANGEMENT

**Accès :**

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces,
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

**Sol :** vinyle.

**Plinthes :** en bois, peintes, peinture défraîchie jaunie.

**Murs** peints, peinture défraîchie jaunie.

**Plafond** peint, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

### DEGAGEMENT (à usage de chambre 3)

**Accès :**

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces. A noter fracturation de la porte, au niveau du châssis haut.

**Sol** carrelé, carrelage en état.

**Plinthes** carrelées, carrelage en état.

**Murs** peints, peinture défraîchie et jaunie.

**Plafond** peint, peinture défraîchie et jaunie.

**Eclairage artificiel** en cours de réalisation.

Pas d'éclairage naturel.

## EXPEDITION

### ESPACE PRINCIPAL



Il s'agit d'un espace ouvert.

**Sol** carrelé, carrelage en état.

**Plinthes** carrelées, carrelage en état.

**Murs** peints, peinture en état.

**Plafond** peint, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par deux fenêtres, cadres PVC, miroiteries double vitrage, dotées de volets roulants manuels fonctionnels.

### CUISINE

**Accès :**

- Dormant peint, peinture en état,
- Ouvrant porte isoplane peinte sur ses deux faces,
- Poignées de porte type bec-de-cane avec plaques de protection.

**Sol** carrelé, carrelage en état d'usage.

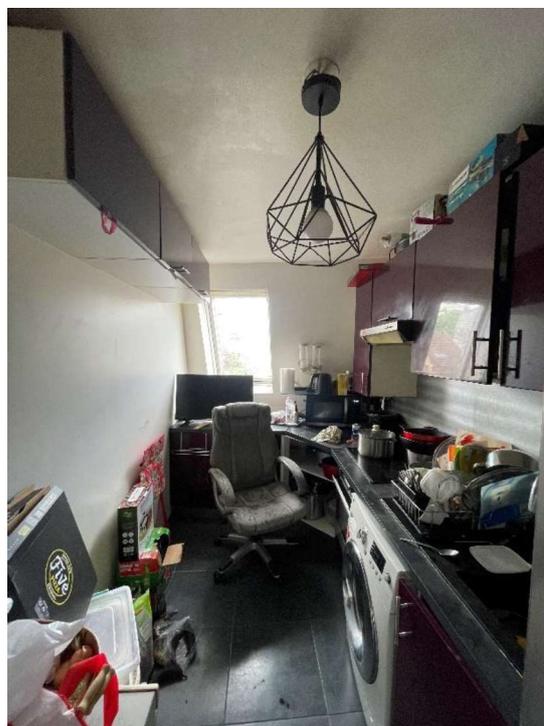
**Plinthes** carrelées, carrelage en état d'usage.

**Murs** peints, peinture en état.

**Plafond** peint, peinture en état.

**Eclairage artificiel** par prises et interrupteurs appareillés.

**Eclairage naturel** par une fenêtre type fenêtre de toit présentant une émergence d'humidité généralisée en son pourtour, miroiterie simple vitrage.



De manière générale, l'ensemble de cet espace est en état d'usage bien que dépourvu d'entretien et très encombrés.

## EXPEDITION

## RECAPITULATIF DE SURFACE

Pièce ou Local	Etage	Surface privative
Entrée + Séjour (1 volume)	3	22.45
Dégagement + Rangement	3	7.65
Chambre 1	3	9.20
Chambre 2	3	10.70
WC	3	1.10
SdB	3	3.35
Bureau	3	4.55
Cuisine	3	7.25
<b>Total</b>		<b>66.25</b>

## PERFORMANCE ENERGETIQUE

\* Dont émissions de gaz à effet de serre.



## LOT 12 : BOX

Un box au rez-de-chaussée portant la numération n°1.

Sol, mur, plafond brut de matériaux.

## EXPEDITION

### 2°- ETAT D'OCCUPATION

Au jour de ma visite, le bien est occupé par les débiteurs ainsi que leurs deux filles majeures de 26 et 22 et leur fils mineur de 16 ans.

### 3°- SUR LA GESTION DU BIEN

Lors de ma visite, Mademoiselle KINUMBI n'a pas été en mesure de me donner le nom du syndic de la copropriété.

Aucun affichage dans les parties communes n'a permis d'identifier le gérant de l'immeuble.

J'ai rencontré un voisin au 1<sup>er</sup> étage qui m'a incité être locataire et ne pas savoir qui est le gérant de l'immeuble.

De retour à mon étude j'ai adressé une lettre simple aux débiteurs afin de connaître le nom du syndic ainsi que le montant des charges. En vain.

### 4°- GENERALITES :

#### A – SUR L'IMMEUBLE,

Depuis la voie publique, l'accès est régulé par un dispositif type interphone et clé d'accès.

Les parties communes sont modestes mais propres et bien tenues.

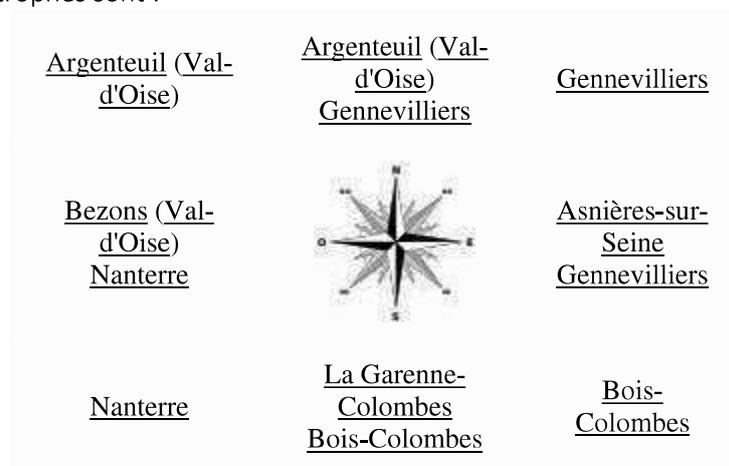
L'accès au 3<sup>e</sup> étage se fait par un ascenseur propre et fonctionnel.



## EXPEDITION

### B- SUR LA LOCALISATION

Les communes limitrophes sont :



### B- SUR LES VOIES DE COMMUNICATION

#### Voies routières

111 kilomètres de voirie traversent Colombes, dont 15 % de routes nationales et départementales et 23 % de voies privées. On compte 70 carrefours à feux.

Presque tout le réseau routier de la ville est limité à 30 km/h depuis le 1er décembre 2021, date à laquelle Colombes est devenue une « ville 30 »

Le territoire est traversé par deux axes d'importance régionale : au nord l'A86, et à l'ouest l'ancienne RN 192, devenue RD 992.

#### Pistes cyclables

L'extrémité sud de la gare de Colombes.

Le réseau routier accueille 10 km de pistes ou bandes cyclables et d'un millier de places de stationnement vélos.<sup>5</sup>

En tant que « ville 30 », l'ensemble du réseau routier est en double-sens cyclable.

Le réseau Vélib' est implanté à Colombes. Cinq stations sont entrées en service en 2019 (Gare de Colombes, Gare du Stade, Gare de La Garenne-Colombes, Parc de l'Île Marante et Victor Basch) et cinq autres sont en cours de déploiement depuis 2020.

## EXPEDITION

### Transports en commun

La ville est desservie par :

- quatre gares SNCF :
  -  **J** Colombes
  -  **J** Le Stade
  -  **L** La Garenne-Colombes
  -  **L** Les Vallées
- une dizaine de lignes de bus :  RATP           
- deux lignes du service de bus Noctilien :   

-oOo-

J'annexe au présent procès-verbal de constat les diagnostics immobiliers réalisés par la société Diagnostics d'Ile de France (.45. pages).

Au cours de mes opérations, j'ai réalisé 15 clichés photographiques annexés au présent procès-verbal sous la forme de deux planches contact.

Ayant rempli ma mission, je me suis retirée et ai clos le présent procès-verbal de constat établi pour servir et valoir ce que de droit.

