DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Et le TREIZE JUIN de 14 heures 40 à 16 heures 10.

Et encore en mon étude
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le DIX NEUF JUIN de 16 heures à 18 heures.

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.331.400.718,80€, ayant son siège social sis 182 avenue de France – 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :
La SCP W2G, prise en la personne de Maître Valérie GARCON, Avocat inscrit au Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle - 93110 Rosny-Sous-Bois, Tél : 01 48 54 90 87 – email : valerie.garcon@avocats-w2g.com.
Laquelle se constitue pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE, sur le présent commandement et ses suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :
La SELARL TAVIEAUX MORO – de La SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid – 75008 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

AGISSANT EN VERTU :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 14 mai 2008 par Maître François GRASSET, notaire à AUBERVILLIERS (93) contenant un prêt « FONCIER TENDANCE J3 » d'un montant de 233.000,00 € au taux initial de 4,45 % consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Arumugan [redacted] et à Madame [redacted] en vue de l'acquisition d'un bien immobilier.

EN EXÉCUTION D'une inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 09 juillet 2008 sous les références 2008 V n°3017.

LEQUEL ME DECLARE :

Qu'il est créancier de Monsieur [redacted] et de Madame [redacted].

Que ceux-ci sont propriétaires d'un pavillon situé 39, rue Lucienne 93120 LA-COURNEUVE.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière leur a été signifié le 24 mai 2023.

Qu'ils n'ont pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui leur était imparti.

Qu'il est dans l'intérêt du requérant de faire procéder à toutes constatations par le ministère d'un huissier de justice quant au procès-verbal descriptif.

C'est pourquoi,

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr -Tél : 01.49.36.15.54 – contact@dubois-cdj.fr

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE,** Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie, substituant Me PENOT LETERRIER.

Je me suis transportée, ce jour **TREIZE JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS, au 39, rue Lucienne 93120 LA-COURNEUVE,** et là étant, à 14 Heures 30, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je frappe à la porte, je rencontre Mademoiselle [redacted] ainsi déclarée, à qui je décline mes nom, prénom, qualité, l'objet de ma présence et exhibe ma carte professionnelle.

Elle me laisse accéder au logement, accompagnée de la société BC2E DIAGNOSTIC, diagnostiqueur.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

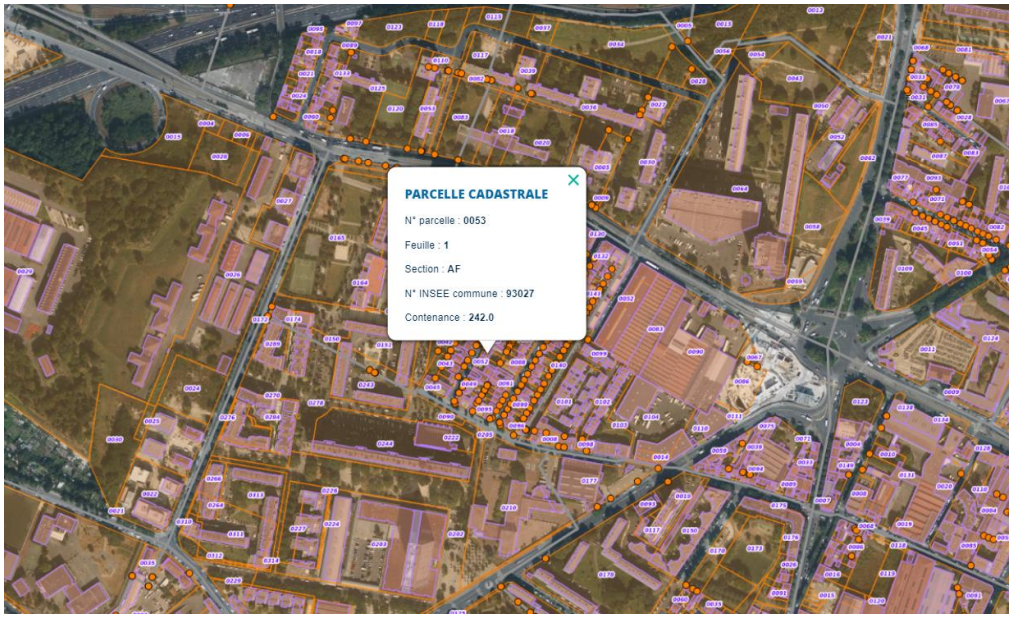
La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à :

DESIGNATION NOTARIEE :

A LA COURNEUVE (93120) 39 rue Lucienne, cadastré section AF n° 53 d'une contenance de 02a42ca, une MAISON à usage d'habitation, élevée sur sous-sol divisé en cave et garage pour deux voitures et chaufferie, comprenant :
- Au rez-de-chaussée : entrée, salle à manger, salon, deux chambres, salle-de-bains et WC,
- A l'étage : deux chambres, une salle de bains avec WC et une pièce ;
- A l'extérieur : jardin potager et d'agrément.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

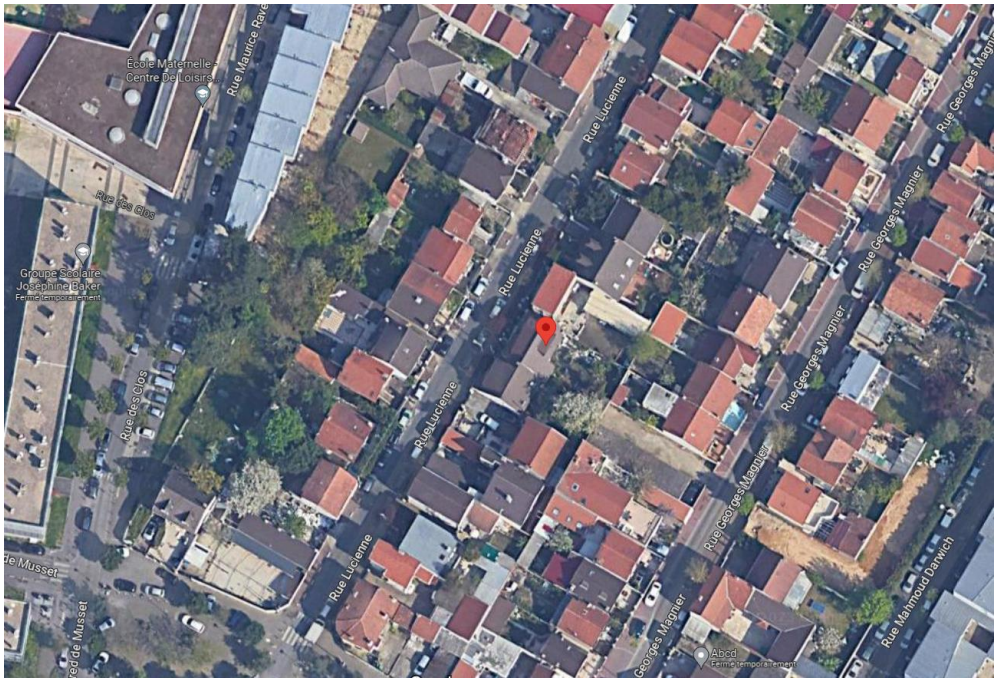
PLAN CADASTRAUX :



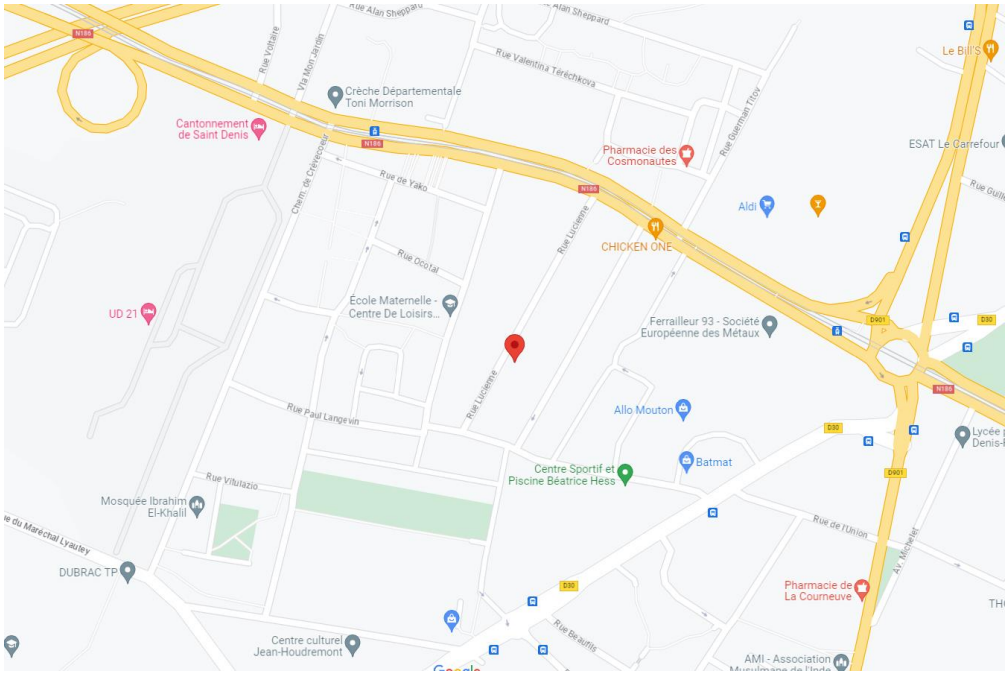


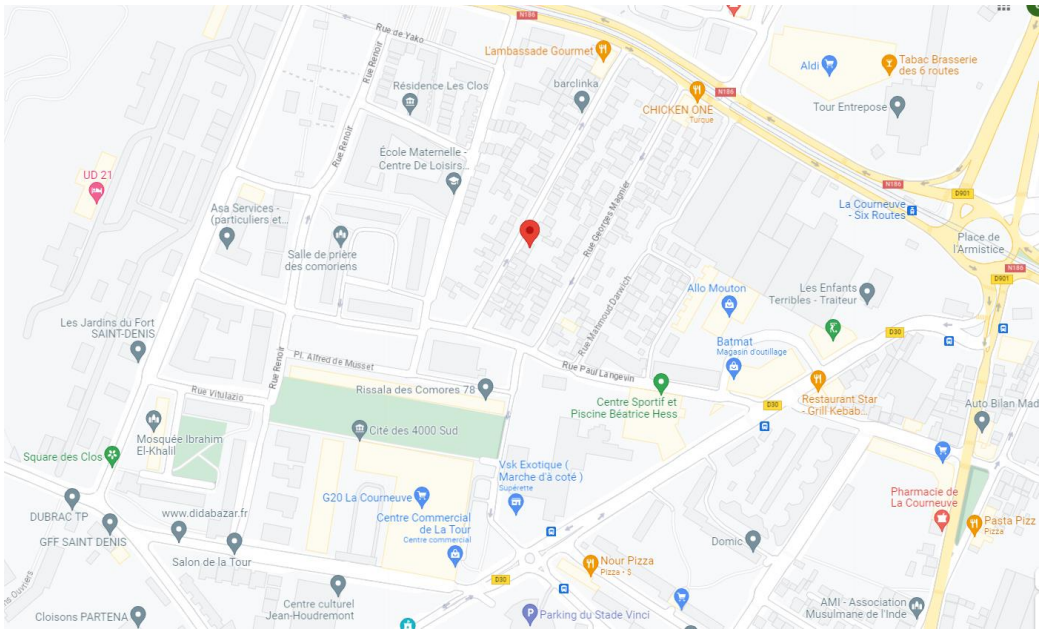


VUE SATELLITE :



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :





Le bien se situe dans une rue pavillonnaire, encadré par deux gros ensembles d'immeubles anciens.

À proximité immédiate (moins de 200 m) de la nationale 186, et la prochaine station de métro.

Les 1er commerces de proximité se situent à 200 mètres.

Le premier centre commercial se situe à 15 minutes et les bus et tramway se situent à 5 minutes.

III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES

Il s'agit d'un pavillon sur sous-sol semi enterré constitué d'un rez-de-chaussée et d'un 1er étage.





Le toit est en tuiles mécaniques, lesquelles ne présentent pas de dégradations.

Vue de la façade arrière depuis le jardin de l'habitation :



Un accès véhicule existe directement de la rue au garage par un portail métallique, lequel est ancien et rouillé.

Un portail piéton permet d'accéder à un perron constitué de marches.

Un petit jardinier est existant à l'avant de la maison, côté rue.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont électriques.



Des marches permettent d'accéder au perron de l'habitation.

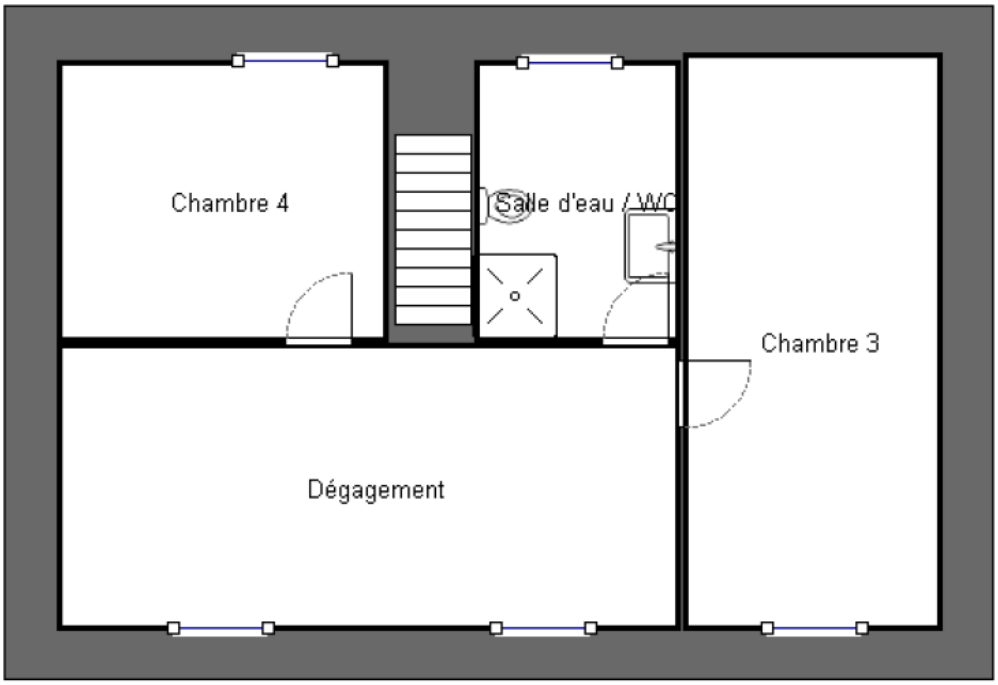


Le carrelage, de l'escalier extérieur, est récent

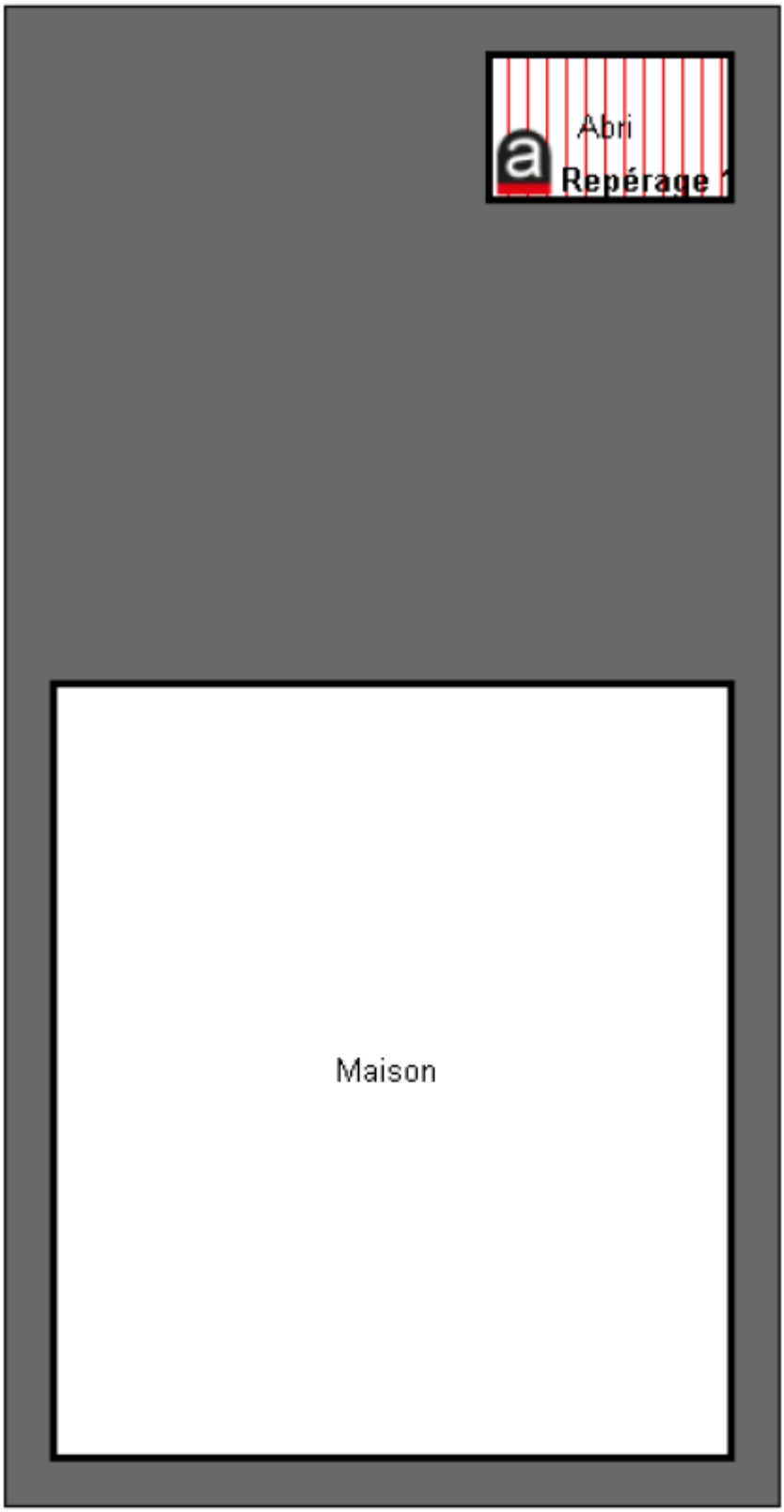


INTERIEUR DE L'HABITATION




Chambre 4
Salle d'eau / WC
Chambre 3
Dégagement


Débarras
Cuisine 2
WC 2
Salle d'eau 2
Garage
Dégagement 2
Cave
Dégagement 3
Chambre 6
Chambre 5


Abri
Repérage 1
Maison

Le compteur électrique et le tableau électrique sont installés dans l'entrée de l'habitation.

Je le photographie.



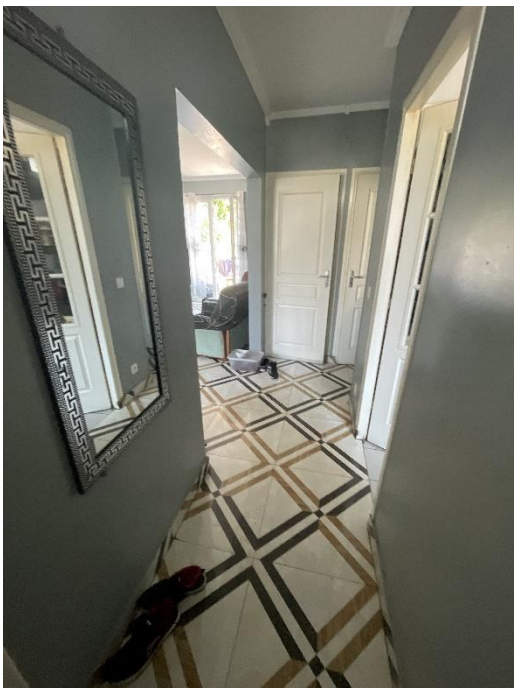
Une entrée existe, laquelle dessert la cuisine, les WC, un couloir, le coin nuit, une salle d'eau ainsi que la pièce principale.

ENTRÉE :

Le sol de l'entrée est en carrelage.

Les murs sont peints. La peinture des murs est jaunie et ternie.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est en bon état.



CUISINE :

Première porte à droite, une cuisine équipée et aménagée est présente. Celle-ci est installée au pied du mur face et du mur droit.

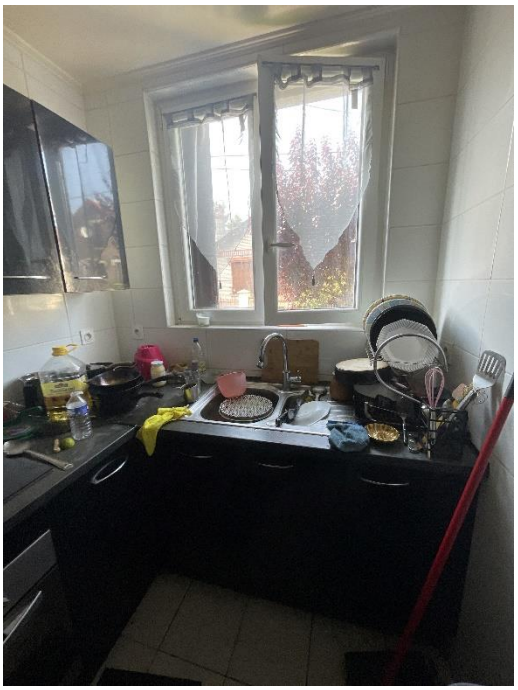
Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage récent, lequel présente quelques éclats.

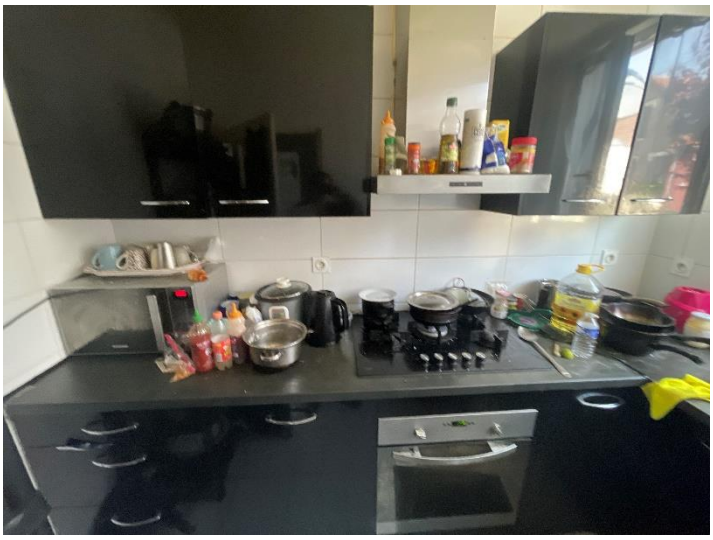
Une cuisine récente est aménagée.

Des grands carreaux de faïence sont apposés sur les murs jusqu'au plafond.

Une fenêtre châssis PVC, double vitrage, est aménagée dans le mur de droit.

La pièce donne vue directement sur la rue.





La pièce est exposée Nord-Ouest.

Des volets extérieurs métalliques, type persiennes, sont existants.

PIÈCE PRINCIPALE – porte gauche :

L'entrée ouvre sur la pièce principale.

Le sol est en carrelage. Il est identique à celui de l'entrée et du couloir qui dessert le coin nuit, il est ancien et sale, mais peu abîmé.

Les murs sont peints.

La peinture des murs est jaunie et ternie.

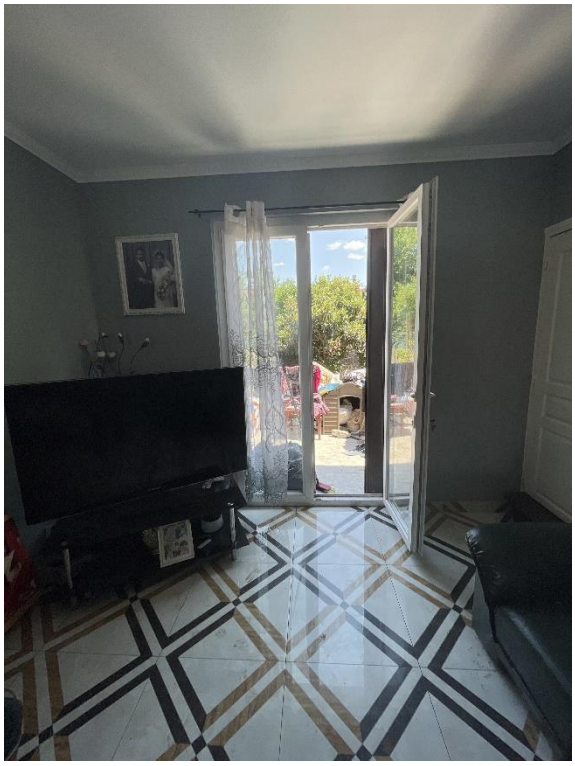
Le plafond est peint. La peinture des plafonds est légèrement jaunie.

La pièce bénéficie d'une ouverture naturelle dans le mur de gauche et le mur droit.

Le mur gauche, exposé Nord-Ouest, donne sur la rue Lucienne.

Une porte-fenêtre aménagée dans le mur droit quant à elle donne sur le jardin et est exposée Sud-Est.

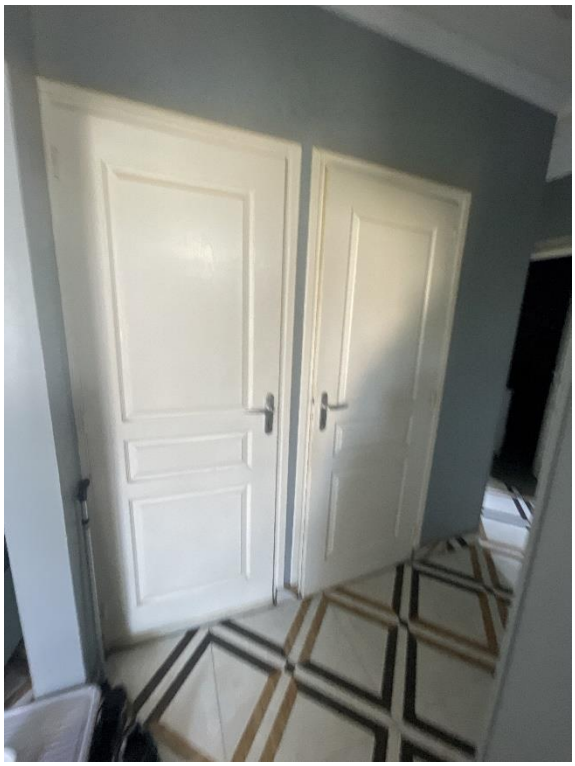




COULOIR :

Un couloir dessert deux chambres et une salle d'eau ainsi que les WC et l'accès au sous-sol.

L'escalier accède à un débarras situé en sous-sol.



WC :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'au plafond. Le tout est en bon état.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est légèrement jaunie et ternie.

Une bouche d'aération type VMC est existante.

La chasse d'eau du WC est cassée.



SALLE D'EAU :

Il s'agit d'une pièce exposé Sud-Est, qui bénéficie d'une luminosité naturelle.

Une fenêtre est aménagée dans le mur face.

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence presque jusqu'au plafond.

Un grand bac à douche est aménagé au pied du mur gauche au niveau de l'angle formé avec le mur face et le mur fond, bac à douche type 90x120.

Le plafond est peint.

La peinture du plafond est jaunie.

Des traces d'infiltration d'eau sont existantes au niveau de l'angle formé entre le mur droit et le plafond, seule la peinture murale est impactée par l'infiltration d'eau.







CHAMBRE - porte gauche :

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage récent.

Les murs et plafonds sont peints. La peinture est récente et en bon état.

La pièce bénéficie de deux ouvertures naturelles, l'une aménagée dans le mur fond, l'autre dans le mur gauche.

La pièce est exposée Sud-Est et Sud.



Le plafond est peint. La peinture du plafond est légèrement jaunie et ternie. Elle est surtout ternie au-dessus des fenêtres aménagées dans cette pièce.

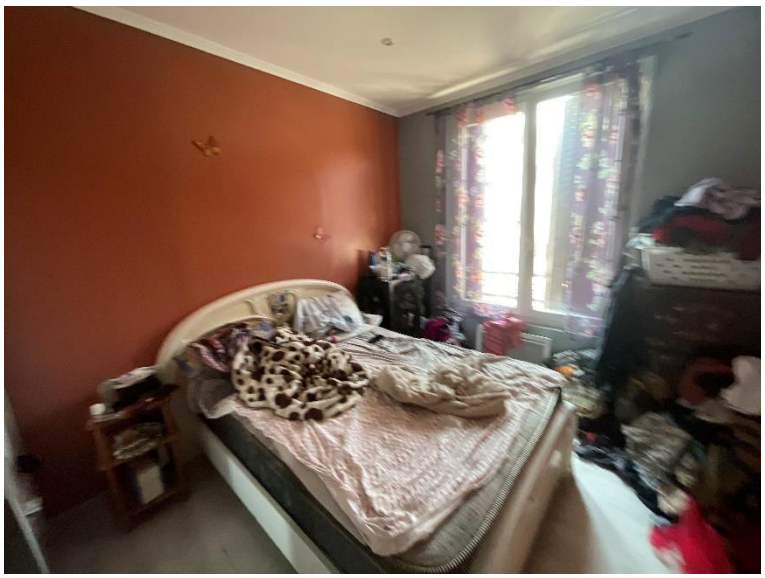
CHAMBRE - porte droite :

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont peints. La peinture des murs est en bon état.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est en bon état.

La pièce est exposée Nord-Ouest et donne sur la rue Lucienne et bénéficie d'une fenêtre.





PIECE DEBARRAS SOUS SOL avec accès direct par la maison :

Je me rends dans la pièce débarras du sous-sol.

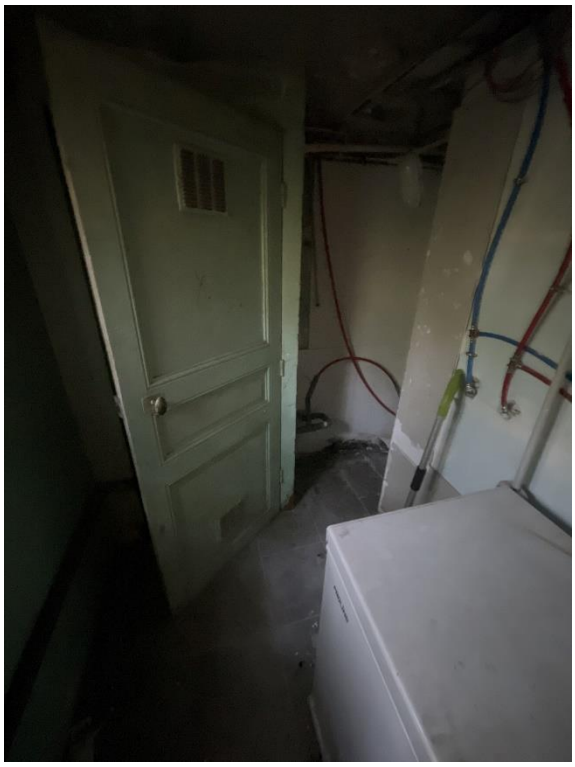
J'emprunte les escaliers qui y descendent.



La cage d'escalier est en béton brut, peint.

Une forte odeur d'humidité est existante.

Il s’agit d’un tout petit réduit, lequel peut être utilisé à usage de buanderie ou de débarras.



Une ouverture naturelle existe. Il s’agit d’une fenêtre en châssis bois, simple vitrage qui donne sur le jardin.

Puis je remonte au niveau rez de chaussée, et j’emprunte l’escalier aménagé dans la pièce principale donnant accès au 1er étage.

CAGE D'ESCALIER accès 1er étage sous combles :

Il s'agit d'un escalier en bois. La peinture du mur de gauche est fortement dégradée par un dégât des eaux, lequel mur se situe au dos d'une salle d'eau aménagée à l'étage.



1er ETAGE sous combles :

L'étage est constitué d'un grand palier desservant deux chambres et une salle d'eau.

Le palier est utilisé à usage de pièce télé, salle de musculation, etc., la pièce est aménagée sous combles.

Le sol est en parquet flottant.



Les murs sont peints. La peinture des murs est récente.



Le plafond est peint. La peinture du plafond est également récente et en bon état.

Il n'existe pas de traces d'infiltration en plafond.

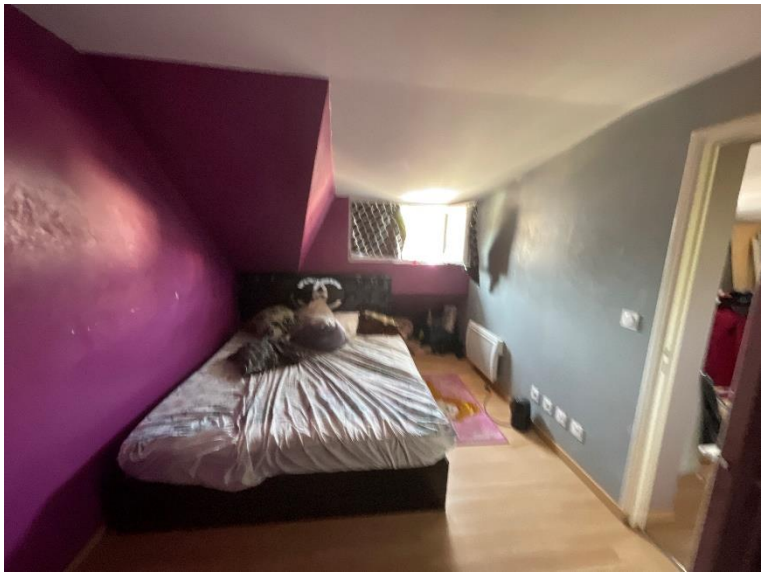
Deux fenêtres sont aménagées en sous pente et donnent vue sur la rue Lucienne, exposition Nord-Ouest.

CHAMBRE GAUCHE :

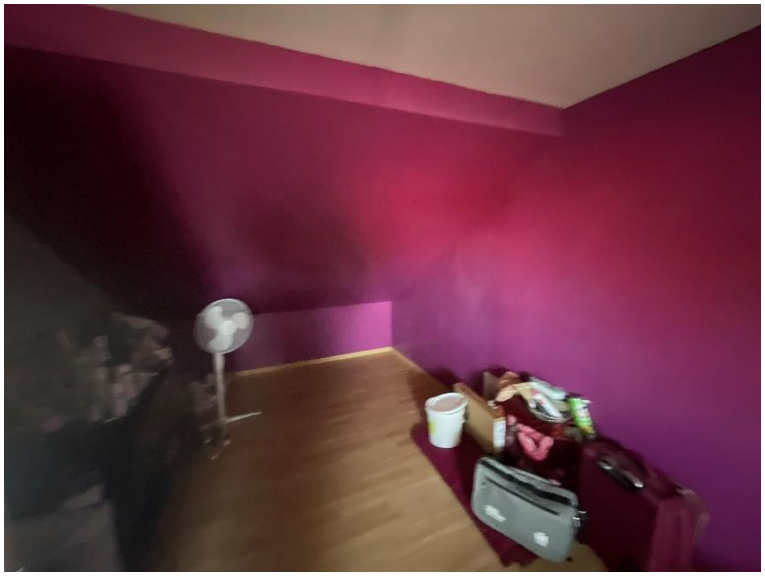
Le sol est en parquet flottant, imitation parquet.

La pièce est également sous combles pour une partie de la pièce seulement.

La pièce bénéficie d'une fenêtre côté rue Lucienne, exposée Nord-Ouest.



Les murs sont peints. La peinture des murs est sale de même que celle du plafond.



SALLE D'EAU adjacente – WC :

Les WC se situent dans la même pièce que la salle d'eau, sans séparation.

Le sol est en carrelage aménagé sur un plancher bois.

Le carrelage est sale. Deux carreaux sont fissurés.

Un bac à douche est aménagé au niveau de l'angle formé entre le mur fond et le mur gauche muni d'un simple rideau de douche.

Les murs sont recouverts de faïence murale, les joints de la faïence murale sont moisis, et la faïence est fuyarde (cf dégâts des eau dans la cage d'escalier situé au dos de la douche)

Une ouverture est aménagée dans le mur face permettant une aération naturelle et un éclairage naturel. La pièce est exposée Sud-Est.

Les plafonds sont peints. La peinture des plafonds est sale, manque d'entretien et le plafond est bas.







CHAMBRE – porte droite sur le palier :

Il s'agit d'une chambre aménagée avec un plafond bas.

Le sol est en parquet flottant. Celui-ci présente des traces de frottement et d'usure aux endroits de passage.

Les murs sont peints. La peinture des murs présente également des traces de frottement et d'usure et la peinture est ternie.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est salie.

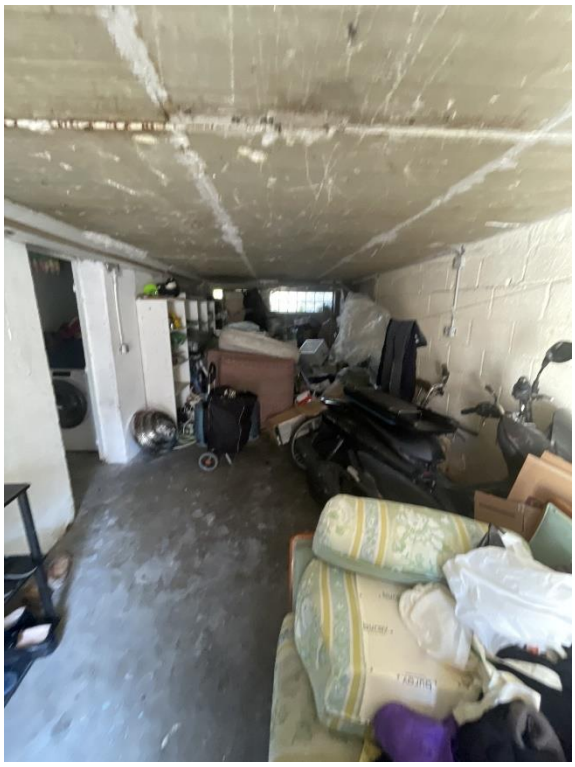
Une ouverture naturelle est aménagée dans le mur face, exposition Sud-Est et donne côté arrière de la maison.



GARAGE :



Le garage est divisé en deux pièces. Une première pièce qui permet d'y garer un véhicule, une rampe d'accès véhicule est existante ainsi qu'une seconde pièce utilisée à usage de buanderie/stockage.



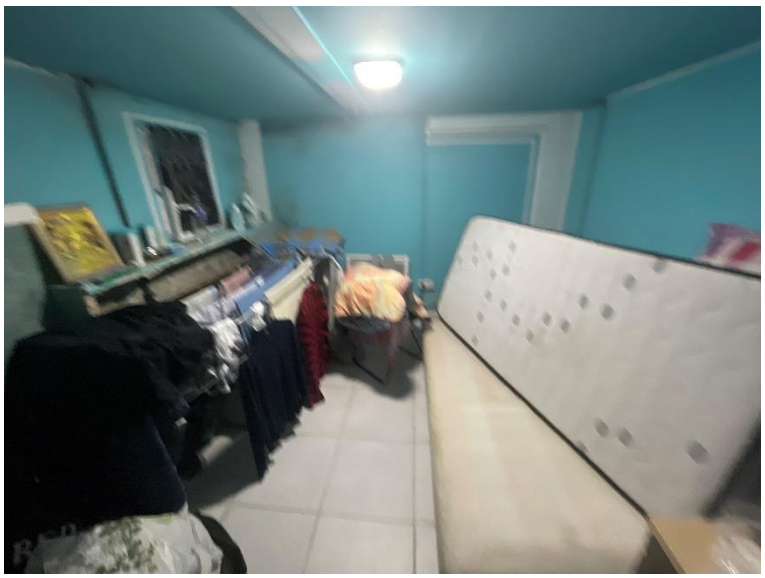
En deuxième partie du sous-sol, un logement est aménagé.

Un couloir dessert cette deuxième partie du sous-sol.



CHAMBRE – 1ère porte gauche :

Cette pièce ne bénéficie pas d'ouverture naturelle directe vers l'extérieur mais d'une ouverture dans la première pièce du garage décrite juste avant.

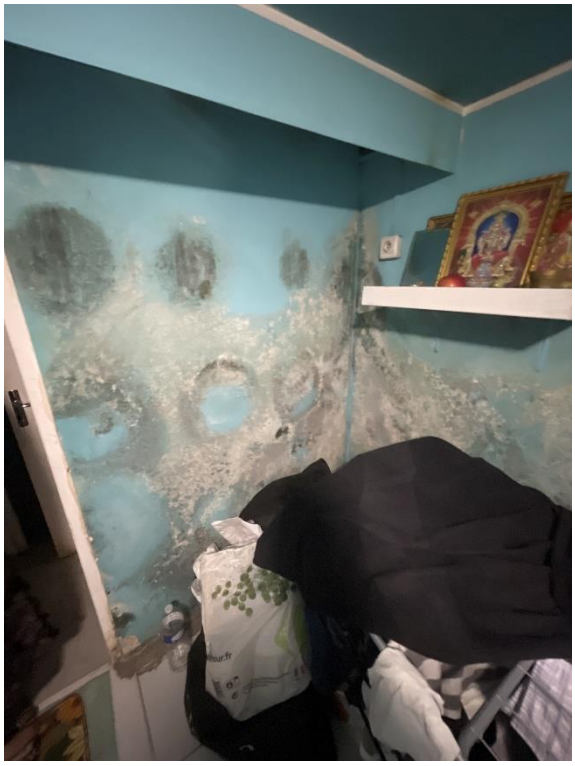


Le sol de cette pièce est en carrelage.

Les murs sont peints de même que le plafond.

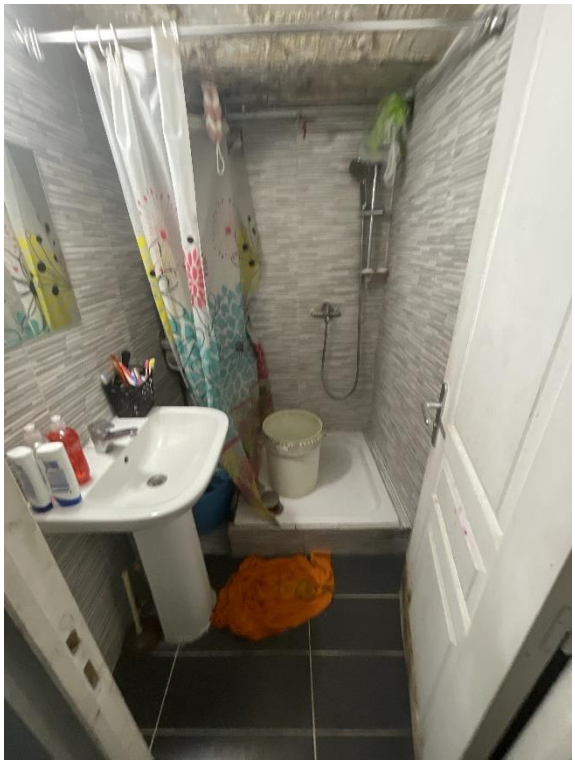
Des traces d'infiltration et d'humidité sont visibles au niveau de l'angle formé entre le mur face et le mur droit et une forte odeur d'humidité est présente.





UNE PETITE SALLE D'EAU - 1ère porte droite :

Le sol ainsi que les murs sont recouverts de faïence murale, laquelle est en bon état.



Le plafond présente de grosses traces d'infiltration et d'humidité.



Cette pièce ne bénéficie d'aucune aération naturelle et la descente d'eaux usées de la maison traverse cette pièce.

WC :

Un petit WC est aménagé séparément.

Le sol et les murs sont recouverts de carreaux de faïence anciens et disparates.



Le plafond est peint. Celui-ci est aménagé sous la descente d'escalier, la peinture du plafond est jaunie.

Cette pièce ne bénéficie d'aucune aération naturelle.

CUISINE - 2ième porte droite :

La cuisine est aménagée en deux pièces successives. Une première partie, laquelle ne bénéficie pas d'ouverture naturelle constituant le coin repas.

Le sol est en carrelage.

Les murs ainsi que les plafonds sont peints. Le tout présente de grandes traces d'humidité notamment sur le mur face.





Et la 2ième partie constituant le coin cuisine, laquelle bénéficie d'une ouverture naturelle par une imposte aménagée dans le mur face et donnant sur le jardin arrière.



Une ancienne cuisine aménagée de bric et de broc est existante, laquelle présente de nombreuses traces de moisissures et est fortement abimée.

Le plafond est à 1,90 m environ et le plafond présente des moisissures.



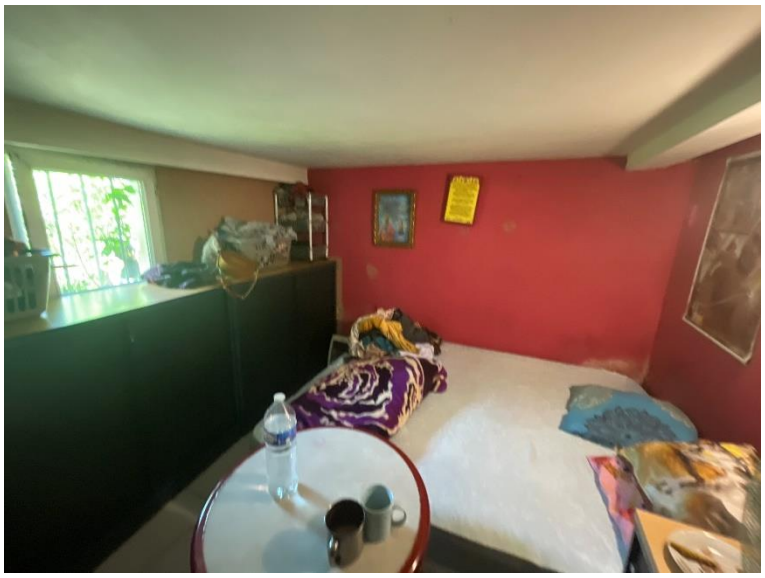
Une forte hygrométrie se fait sentir lorsqu'on pénètre dans cette pièce.

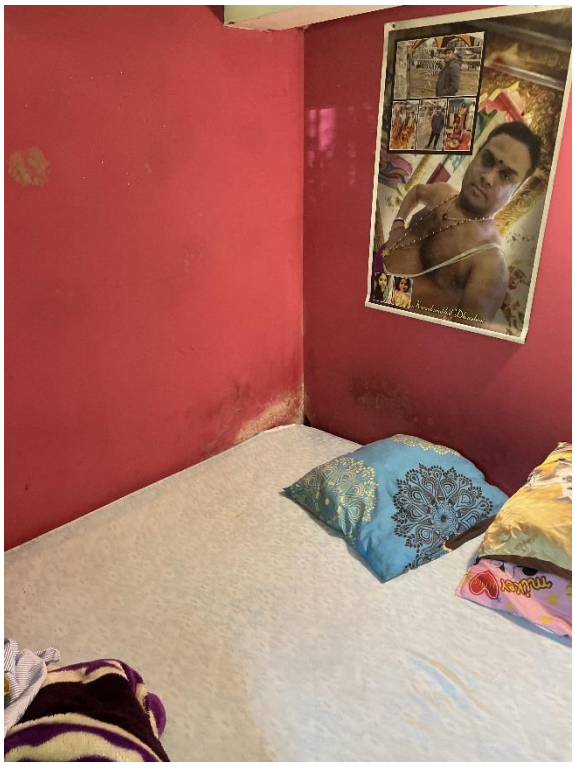
CHAMBRE / PIECE PRINCIPALE - 2ième porte gauche :

Le sol est en carrelage récent en bon état.

Les murs sont peints ainsi que les plafonds, lesquels présentent de nombreuses traces d'humidité.

Une aération et une luminosité naturelle est existante dans le mur face, laquelle donne sur la rue Lucienne, exposition Nord-Ouest.







EXTERIEURS

Je me rends au jardin.

Une petite terrasse est aménagée à l'extérieur ainsi qu'un jardin.

JARDIN :

On accède au jardin en passant par la porte-fenêtre de la pièce principale.

Une ancienne porte condamnée permet également la communication entre le garage et le jardin.

La terrasse est surélevée par rapport au niveau du sol.



Vue du jardin depuis la terrasse :





Façade arrière de la maison vue du fond du jardin :





Je photographie la porte condamnée du garage qui menait anciennement au jardin puis je visite ensuite le garage qui donne accès au sous-sol.





IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Il m'est indiqué par Mademoiselle [redacted] ainsi déclarée, que le logement est occupé par Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ainsi que leurs quatre enfants dont certains sont mineurs.

Elle me précise que le montant de la taxe foncière pour l'année 2022 s'est élevé à la somme de 1.512 €.

Que la facture d'électricité s'élève à environ 396 € mensuels, laquelle permet le chauffage de la maison, l'éclairage ainsi que la production d'eau chaude.

Pour la facture de gaz, celle-ci s'élève à 10-15 € mensuels, celui-ci étant seulement utilisé pour la cuisine.

Après une heure et quinze minutes de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur quarante-cinq pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	220.00
HT	446.83
TVA 20,00 %	89.37
TTC	536.20



