DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le : VINGT CINQ JUILLET

A LA REQUETE DU :

S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme, au capital de 1.331.400.718,80 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848, dont le siège social est 182 avenue de France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège
Elisant domicile en mon Etude

COUT DE L'ACTE	
SCT	7,67
Emolument	211,49
H.T.	219,16
Tva 20,00%	43,83
T.T.C	262,99

AYANT POUR AVOCAT :
Maître Nicolas Tavieaux Moro, membre de la SELARL TAVIEAUX MORO - DE LA SELLE –
72 Avenue Victor Hugo
75116 PARIS

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître DEBAINS, notaire à Pantin (93) rendu le 24 juin 2010

Qu'il doit être procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à Madame [redacted] née [redacted],Monsieu [redacted] visés par la procédure de saisie immobilière.

Qu'en conséquence, je suis requise à l'effet de dresser un procès-verbal d'assistance, et de procéder à toutes constatations utiles.

REFERENCES A RAPPELER :
10194979
LN

DOSSIER GERE A
TREMBLAY EN FRANCE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

J'ai, Laurent DUBOIS, Fleur FONTAINE Commissaires de Justice Associés, Sylvie PENOT-LETERRIER, Huissier de Justice Associée et Marine VALLÉE, Commissaire de Justice Salariée, 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, par l'un d'eux soussigné, substituant Me Sylvie PENOT-LETERRIER.

Me suis transportée ce jour **L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le VINGT CINQ JUILLET** - 22 rue Auguste Polissard - Bât A - 3ème étage 93140 BONDY., et là étant de 15h00à 16h00 , en présence de :

- de la SARL DUPOUY FLAMENCOURT ;

Là étant, je rencontre Madame [redacted] ainsi déclaré, à qui j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission.

Je suis ensuite invitée à pénétrer à l'intérieur des lieux

- **En ma présence, de la** SARL DUPOUY FLAMENCOURT, procède aux diagnostics suivants :
  - Diagnostic gaz,
  - Diagnostic électrique,
  - Attestation de superficie « Loi Carrez »

A l'issue des opérations, il m'est remis le « *dossier de diagnostic technique* » (DDT) contenant l'ensemble des éléments précités, lequel est annexé au présent procès-verbal de constat.

Telles sont les constatations que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal de constat sur deux feuilles pour servir et valoir ce que de droit.

COUT DE L'ACTE	
SCT	7,67
Emolument	211,49
H.T.	219,16
Tva 20,00%	43,83
T.T.C	262,99

Maître *Sylvie PENOT-LETERRIER*
substituée par Fleur FONTAINE

Commissaire de Justice

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER Commissaires de Justice Associés ★ VILLEPINTE ★

REFERENCES A RAPPELER :
10194979
LN

DOSSIER GERE A
TREMBLAY EN
FRANCE

DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Et le VINGT-CINQ JUILLET de 15 heures à 16 heures

Et encore en mon étude
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le TRENTE ET UN JUILLET de 15 heures à 17 heures

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social au 182 avenue de France – 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.
Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

Ayant pour avocat postulant :
Maître Valérie GARCON, membre de la Scp Interbarreaux W2G,
Avocat inscrit au Barreau de Seine Saint Denis
21 avenue Général De Gaulle - 93110 ROSNY SOUS BOIS ;
Tél : 01.48.54.90 87 ;

Ayant pour avocat plaidant :
Maître Nicolas Tavieaux Moro, membre de La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE
Avocat inscrit au Barreau de Paris
72 avenue Victor Hugo 75116 PARIS,
Tél : 01.47.20.17.48

AGISSANT EN VERTU :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 24 juin 2010 par Maître DEBAINS, Notaire à Pantin (93), contenant un prêt n°2406440 de 29.250 € à taux 0 et un prêt PAS LIBERTE n°2406441 de 134.750 € remboursable au taux de 4,65% consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieu[redacted] et Madam[redacted]

LEQUEL ME DECLARE :

Qu'il est créancier de Madame[redacted]et de Monsieu[redacted]

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière leur a été signifié en date du 22/06/2023 pour signification pour Madame [redacted] et en date du 12/07/2023 pour signification Monsieur[redacted]

Que ceux-ci n'ont pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai de huit jours qui leur était imparti.

Qu'il est donc dans l'intérêt du créancier de faire procéder 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 **VINGT-CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT-TROIS, au 22, rue Auguste Polissard,** et là étant, à 15 Heures, j'ai procédé à la description suivante en présence de :

- La Société **DUPOUY FLAMENCOURT,** géomètre expert et diagnostiqueur,

Une convocation a été transmise par voie postale à **Monsieur** [redacted] pour l'opération de procès-verbal descriptif.

Sur place, j'ai frappé à la porte, une personne m'ouvre à qui je décline mes nom, prénom, objet de ma visite et lui montre ma carte professionnelle.

Mon interlocutrice ne comprend pas le français, elle me fait signe de patienter puis s'empare de son téléphone. Il me tend ensuite son téléphone, et je m'entretiens au téléphone avec Monsieur [redacted] ainsi déclaré.

Je lui décline mes nom, prénom, objet de ma visite, Monsieur [redacted] me demande à s'entretenir de nouveau avec son épouse. Puis cette dernière m'invite pénétrer dans les lieux assistée du diagnostiqueur.

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

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

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

22 Avenue Auguste Polissard 93140 BONDY, il s'agit d'un immeuble édifié en 1996, dénommé LE REMBRANDT.

DESIGNATION NOTARIEE :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à BONDY (SEINE-SAINT-DENIS) 93140 1 à 5 Villa Thorel, 20-22 rue Auguste Polissard, Résidence Rembrandt :

Cadastré :
- Section J, numéro 264, lieudit Auguste Polissard, pour une superficie de seize ares dix huit centiares (00ha 16a 18ca).

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au deuxième sous-sol, UN PARKING numéro 1.
Et les cinq /dix millièmes (5 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Lot numéro cent vingt sept (127) :

Dans le bâtiment A au troisième étage, UN APPARTEMENT deux pièces et annexes, numéro T2BE comprenant :

Entrée, cuisine, séjour, une chambre, water-closet, salle de bains, dégagement, deux placards, annexe, loggia.

Et les cent quinze /dix millièmes (115 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUBREUIL, Notaire à NOISY LE SEC (SEINE SAINT DENIS), le 8 février 1996 dont une copie authentique a été publiée au Premier bureau des hypothèques de NOISY, le 27 février 1996 volume 1996P numéro 1001.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BERNARD, Notaire à NOISY LE SEC (Seine Saint Denis), le 10 septembre 1997 , dont une copie authentique a été publiée au Premier bureau des hypothèques de NOISY, le 25 septembre 1997 volume 1997P numéro 4805.

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

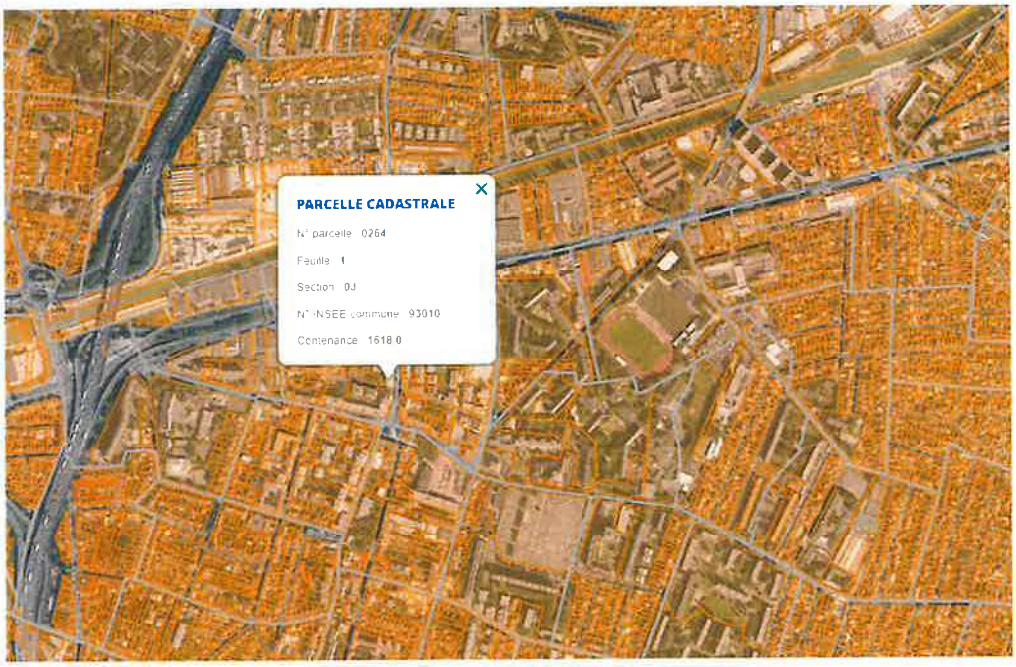
DESIGNATION ACTUELLE :

Appartement de type F3 comprenant :

Une entrée, pièce principale, cuisine, **2 chambres,** une salle d'eau, un WC séparé, une loggia.

Sans annexe, contrairement aux indications portées sur l'acte notarié.

PLAN CADASTRAUX :





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



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

Le bien objet de la saisie est un appartement situé au 3ème étage du bâtiment A de la résidence REMBRANDT

L'immeuble se situe sur la voie D41, dans une rue bordée de commerces et d'habitations, types collectifs.

L'immeuble se situe à proximité de la Gare Transilien de Bondy, proche RER E et de l'autoroute A86 et de l'autoroute A3. L'accès aux autoroutes A3 et A86 est situé à moins de 5 minutes en voiture.

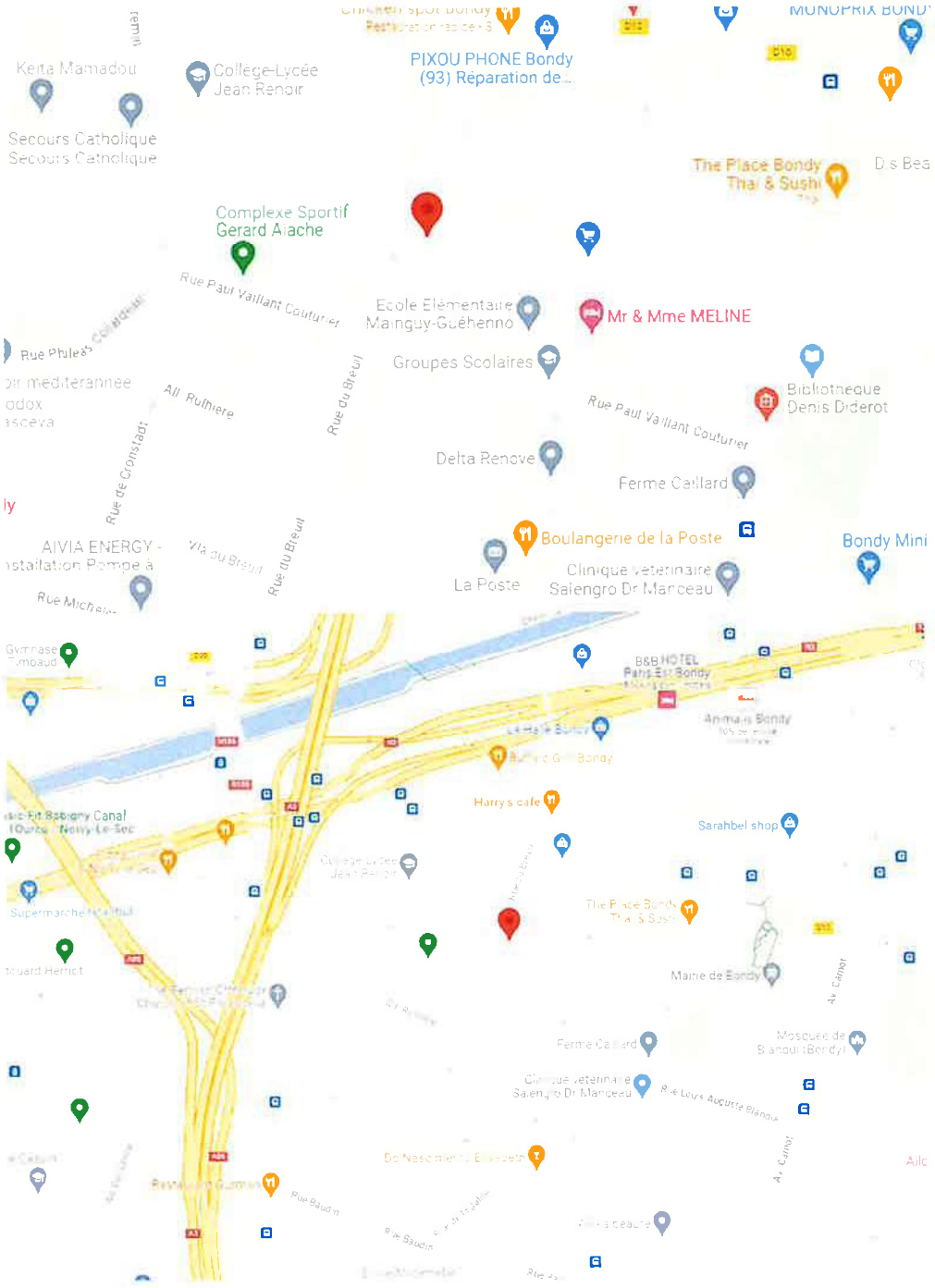
Tous les commerces de proximité nécessaires à la vie courante sont présents au pied de l'immeuble et en périphérie immédiate de l'immeuble, tels que banque, restaurant, boulangerie, superette, etc. L'église se situe juste à côté, de même que la mairie.

Il s'agit d'une rue bordée majoritairement de collectifs.





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



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

III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble a été construit en 1996, il s'agit d'immeuble de 7 niveaux, type RDC + 6 étages.



La façade est en pierre, chaque appartements est équipé de loggias.

L'entrée se fait par un sas sécurisé à l'aide d'un digicode et d'interphone.

Les boites aux lettres se situent dans le sas, une 2ième porte munie d'un badge laisse accéder aux parties communes.





Un ascenseur dessert les étages.



Le sol et les murs sont en faïence, laquelle est ne bon état d'entretien.

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



COORDONNEES SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de copropriété est le Cabinet ASTRAE Services immobiliers, situé 66 boulevard de Créteil 94100 Saint-Maur-des-Fossés (Téléphone : 01 55 12 09 00)

Annuaire des copropriétés

LE REMBRANDT
n° immatriculation: AA7646623

Adresse de référence
22 r auguste polissard 93140 Bondy

Représentant légal
Représentant : **GESTION-TRANSACTION-CONSEIL-IMMOBILIER (syndic professionnel)**
SIRET : **44309750600036, SAINT MAUR DES FOSSES**
Mandat : **Exerce "un mandat de syndic"**

Identification de la copropriété
Date du règlement de la copropriété : **08/02/1996**
Nombre total de lots : **191**
Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : **97**
Lots d'habitation : **93**
Lots de stationnement / garage : **94**
Type de syndicat de copropriétaires : **Principal ou unique**
Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat : **0 / 0 / 0**
Syndicat coopératif : **non**
Résidence service : **non**

Procédures administratives et judiciaires
Pas de procédures en cours



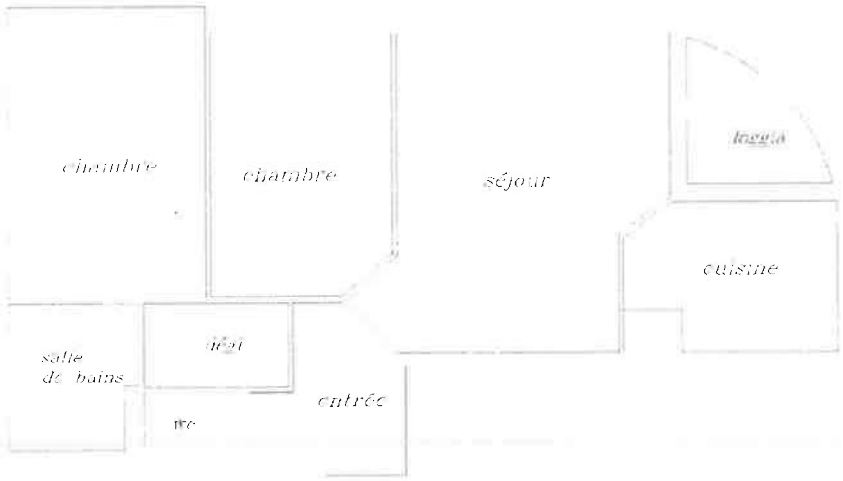
Dernière modification réalisée le 08/03/2023

Vous êtes copropriétaire ?

Vous pouvez demander à votre syndic la fiche synthétique contenant également les données techniques et financières de la copropriété.

Pour visualiser un exemple, cliquez ci-dessous, cliquez ici

PARTIES PRIVATIVES





GENERALITES APPARTEMENT :

Chaudière individuelle gaz à production d'eau chaude.

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

INTERIEURS :

ENTREE :

Le sol est en parquet flottant, lequel montre quelques traces de frottement et d'usure aux endroits de passage.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le papier peint est fortement dégradé et il est pour partie arraché.

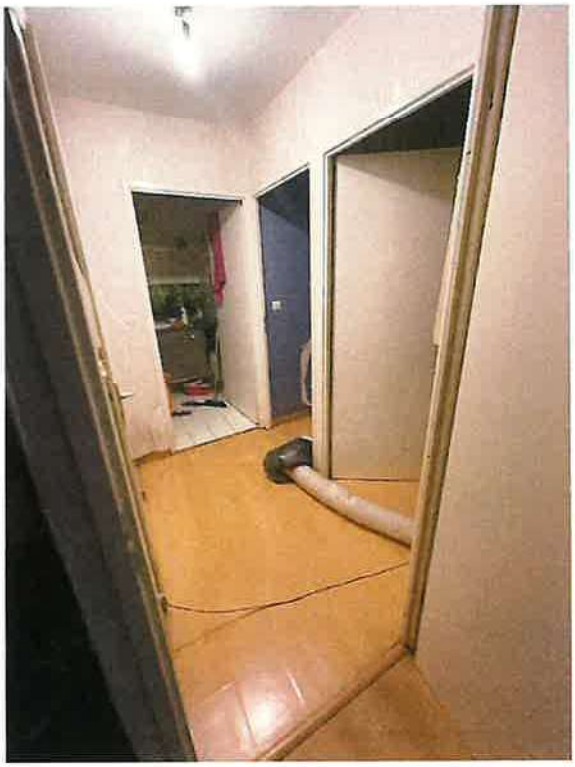
Le plafond est peint, la peinture du plafond est jaunie et ternie. Les fils électriques sont à nu au plafond et le tableau électrique est aménagé dans l'entrée, ainsi que l'interphone.



Un placard est aménagé dans le mur gauche de l'entrée.



Sur la gauche de l'entrée, une porte avec un couloir dessert la salle de bains et le coin nuit.



Une grande porte donne accès à la pièce principale et à la cuisine.

PIECE PRINCIPALE :

La pièce est traversante afin de rejoindre la cuisine et le petit balcon extérieur.

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont recouverts de papier peint, lequel est fortement dégradé. De nombreuses écritures sont présentes sur le papier peint.

Le plafond est peint, la peinture du plafond est jaunie et ternie.

Une fenêtre châssis PVC, double vitrage est aménagée en forme de lucarne dans le mur face.

Une porte-fenêtre donne accès au balcon, PVC, double vitrage, le tout est testé et fonctionnel.

La pièce est orientée Nord-Est.



Un balcon extérieur en forme de quart-de-rond qui est aménagé, lequel donne côté rue Auguste Polissard, exposition Est également.



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

Une fenêtre de la cuisine donne également sur le balcon, laquelle est momentanément condamnée mais peut être réouverte.



CUISINE :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de toile de fibre de verre peinte, le tout est très sale.

Le plafond est peint, la peinture du plafond est sale.

Une cuisine aménagée est existante au pied du mur droit, avec une chaudière à gaz, production d'eau chaude et de chauffage individuel.



La pièce est également exposée Nord-Est. La fenêtre Nord étant donc condamnée par l'équipement actuel et seule la fenêtre Est persiste sous forme de hublot.





COULOIR QUI DESSERT LE COIN NUIT, SALLE DE BAINS, ETC.

Le sol est en parquet flottant également, légèrement usagé.

Les murs sont habillés de papier peint. Le papier peint est en partie arraché et les murs sont fortement ternis.

Le couloir dessert sur la droite deux chambres, en face une salle d'eau et les WC sur le mur de gauche.





WC – 1ère chambre porte droite :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont peints. Le tout est ancien et sale.

Une bouche d'aération type VMC est aménagée et les branchements électriques sont artisanaux.





SALLE D'EAU – pièce face :

Le sol est en carrelage, celui-ci est extrêmement sale.

Un meuble lavabo est aménagé sur le mur face.
Une douche est existante également sur le mur face au niveau de l'angle formé avec le mur gauche dans le prolongement du lavabo.

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

Le plafond est peint. La peinture du plafond est fortement jaunie, ternie et l'électricité défectueuse dans la salle d'eau.



CHAMBRE – 1ère chambre porte droite :

Le sol est en parquet flottant.

Les murs sont habillés de papier peint.

Une pièce exposée Nord, munie d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage, d'un volet roulant extérieur, qui ne peuvent être testés faut d'être atteints.



CHAMBRE – 2ème porte droite :

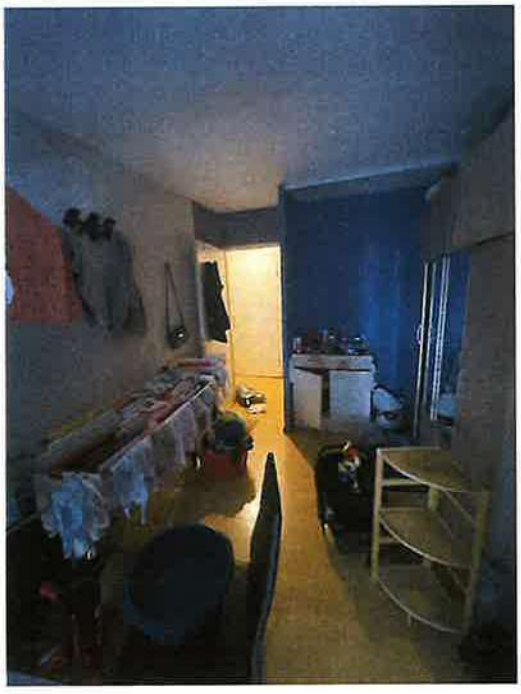
Le sol est en parquet flottant.
Cette pièce est utilisée à usage de débarras.
Les murs sont recouverts de papier peint, lequel est fortement jauni et terni.

Le plafond est peint, peinture jaunie également.

Une fenêtre châssis PVC, double vitrage, munie d'un volet roulant extérieur, le tout est fonctionnel.

La pièce est exposée Nord.





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

IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Le locataire, qui comprend très mal le français, ne peut me renseigner sur sa situation locative.

Toutefois, lors de la signification du commandement aux fins de saisie immobilière, j'ai rencontré Madame [redacted] laquelle n'a pu me justifier du contrat de location de Monsieu [redacted]

Elle m'a toutefois indiqué que celui-ci disposait d'un contrat de location et m'a présenté la dernière quittance de loyer, laquelle fait état d'un loyer de 835 € mensuel, de charges en sus du loyer de 146 € et m'a précisé que le locataire avait en juin 2023 un mois de retard de paiement de loyer.

La propriétaire n'a pu me renseigner sur le montant de la taxe foncière m'indiquant qu'elle ne règle plus celle-ci.

Le locataire, qui ne comprend absolument pas le français, n'a pu m'indiquer le montant de la facture de gaz qu'il règle pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Composition du foyer : 2 adultes, et 2 enfants en bas âge.

Après une heure 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 25 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



