

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice associés
16, rue de Picardie
93290 TREMBLAY EN FRANCE
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS À SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES

L'AN DEUX MILLE VINGT

ET LE NEUF DECEMBRE

Après tentative infructueuse du 27 août 2020

À LA REQUÊTE DE :

La Société HOIST FINANCE AB (publ), Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29 767 666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 – 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le n° 556012-8489, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 38 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE, inscrite sous le n° 843 407 214 au RCS de LILLE MÉTROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.A., Société Anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 097 902, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS,

HOIST FINANCE AB (publ) qui vient aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE par suite d'une cession de créances en date du 16 décembre 2019 rapportée dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 16 décembre 2019.

Ayant pour Avocat :

La SELARL PUGET LÉOPOLD COUTURIER

24, rue Godot de Mauroy - 75009 PARIS

Tél : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

Ayant pour avocat postulant :

Maître Patrice LÉOPOLD

Avocat postulant au barreau de SEINE SAINT DENIS

67, boulevard Alsace Lorraine - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Palais BOB 30 - Tél : 01.48.95.22.63

Agissant en vertu :

- ***D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 21/01/2020 signifié le 14/02/2020.***
- ***D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 22 octobre 2020.***
- ***Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,***

DÉFÉRANT À CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

me suis à rendu ce mercredi **NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT**, 52 rue des Poilus à DRANCY (93700), dans un bien immobilier appartenant à ;

- Monsieur HAMDAOUI Ahmed, né le 16/05/1975 à BERKANE (MAROC), de nationalité marocaine, domicilié 52 rue des Poilus à DRANCY, et
- Madame LAMKADAM épouse HAMDAOUI Sonia, née le 08/07/1978 à Drancy (93), de nationalité française, demeurant 106 rue Anatole France Bât C, 2^{ème} étage 1^{ère} porte droite, apt.32 à 93700 DRANCY,

Et non occupé à ce jour.

où étant dans les lieux saisis :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer par clerc assermenté, une convocation aux occupants de l'immeuble, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le mercredi 09 décembre 2020 dans la matinée.

Lors de cette opération, personne ne répond à mes appels et un voisin de l'immeuble me déclare que les lieux sont inoccupés et que le propriétaire passe de temps en temps dans les lieux.

Par conséquent, je reprends mon PV de description dressé le 15 septembre 2020 et je constate depuis l'extérieur ce **MERCREDI NEUF DECEMBRE 2020** aucune modification depuis mon précédent passage.

Lors de mes opérations du 15 septembre 2020, j'étais accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.
- Monsieur DROUX Thierry de la Société SDT Serrurier,
- Monsieur Gilles DELOZANNE, Major de Police au Commissariat de Police Nationale de Drancy

où étant devant les lieux saisis et sans réponse à mes appels, j'avais fait procéder à l'ouverture forcée des lieux saisis,

DESIGNATION GENERALE DES BIENS SAISIS

Un **PAVILLON D'HABITATION** sis à Drancy (93) – 52, rue des Poilus, élevé sur vide sanitaire :

D'un rez-de-chaussée divisé en entrée, trois pièces et une cuisine.

Grenier perdu.

Couvert en tuiles mécaniques.

Deux petits garages.

Eau, électricité, tout à l'égout, chauffage central au mazout.

Le tout cadastré section S, numéro 174, pour une contenance de 3a 86ca.

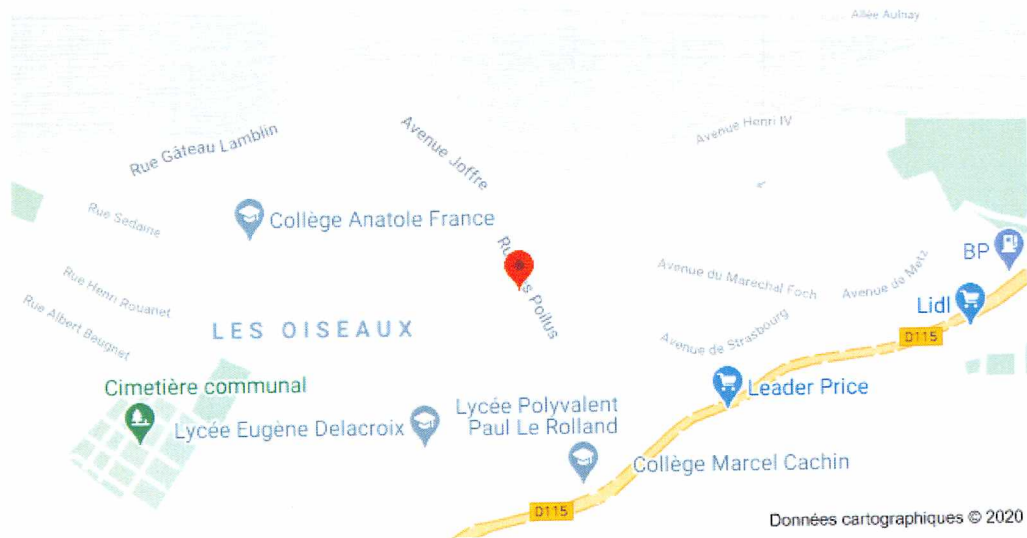
Observation faite que par suite de travaux d'aménagements intérieurs, ce pavillon comprend actuellement :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine équipée, couloir, une chambre, salle de bains, water-closets ;

A l'étage : deux chambres, palier.

GENERALITES

Ce pavillon est situé dans un quartier pavillonnaire et calme, à l'écart du centre-ville.



Le pavillon est ancien et a fait l'objet de travaux de surélévation et d'extension sur la partie arrière.

Les ouvrants ont été modifiés. Les travaux sont inachevés, grossiers et interrompus. Les façades extérieures n'ont pas été reprises et les parpaings nus sont visibles au droit des reprises, des extensions et des ouvrants.



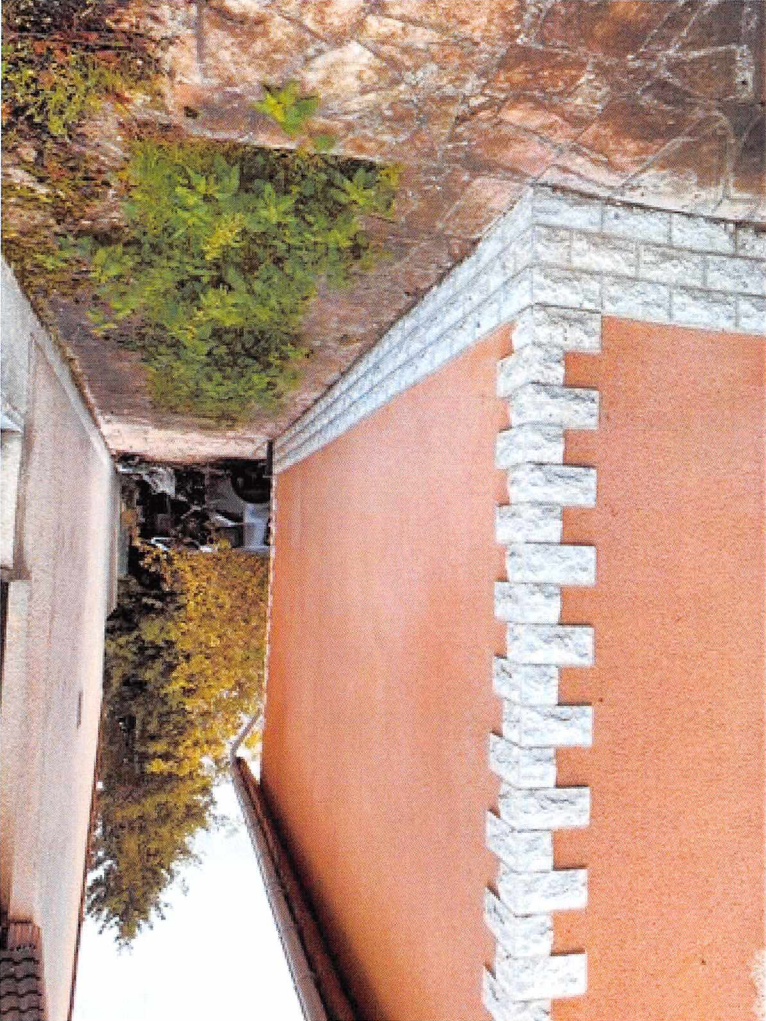
Il n'y a pas de garage.

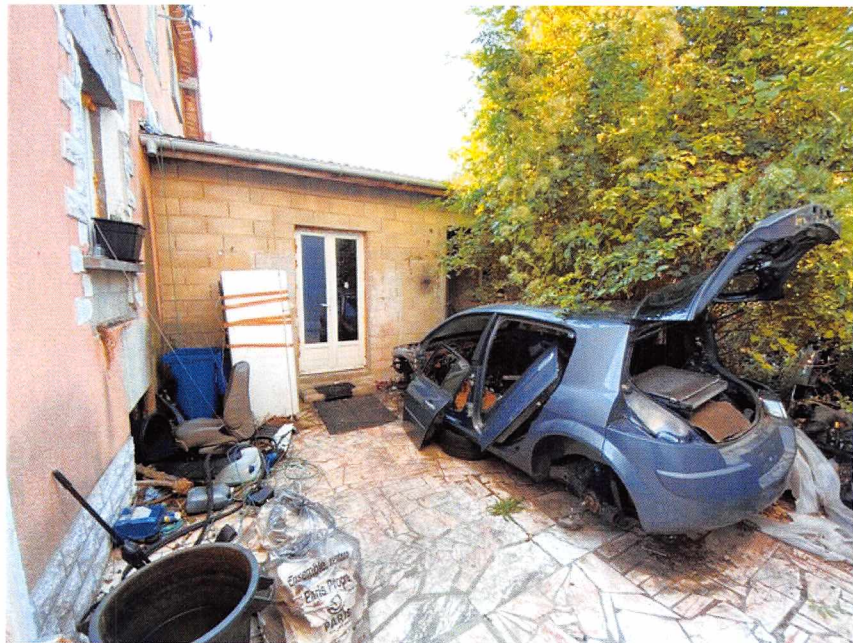
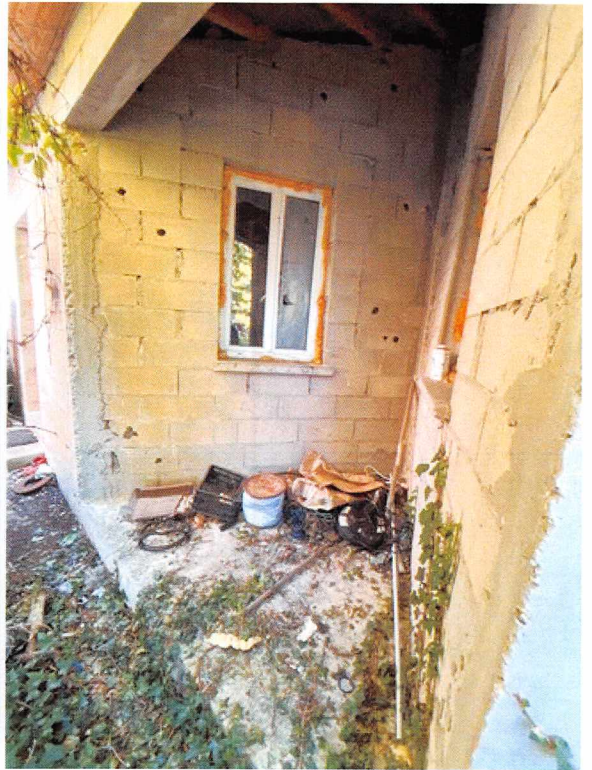
Sur la partie arrière une extension a été édifiée de plain-pied en parpaing et couvert d'une toiture en tuiles mécaniques sur un pan. Le tout sur un terrain clos et fermé.

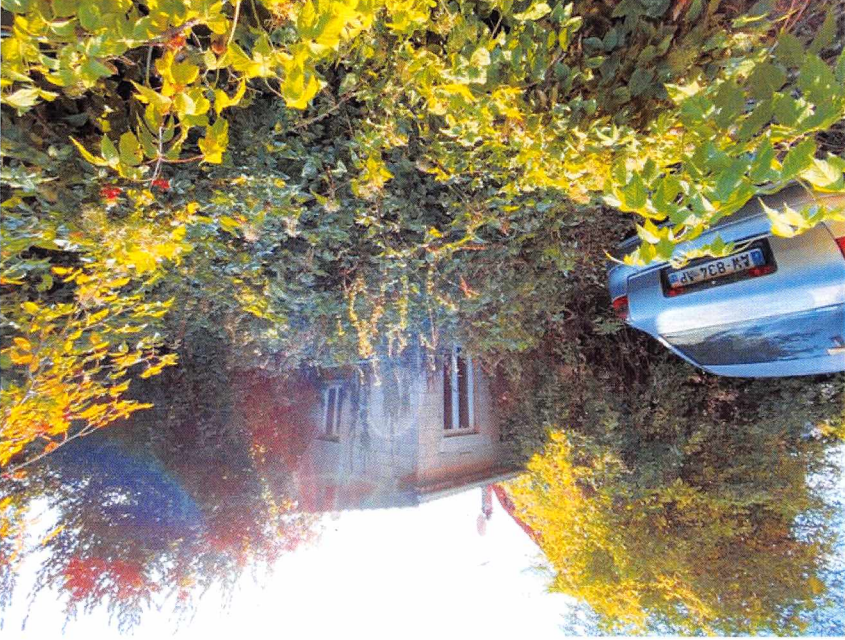
Le pavillon est élevé d'un rez-de-chaussée sur vide sanitaire et d'un premier étage mansardé, couvert d'une toiture en tuiles mécaniques sur deux pans.

Sur le côté latéral droit, il existe un passage pour véhicule et conduisant à un jardin aménagé sur la partie arrière avec terrasse. Ce jardin est aujourd'hui abandonné et une végétation luxuriante a pris place.









CONDITIONS D'OCCUPATION

Ce pavillon est inoccupé. Lors de ma visite, j'ai rencontré, dissimilés au fond du jardin, un couple avec un enfant, entrain de camper sauvagement. Interrogé, l'homme déclare être le cousin du propriétaire et se nommer HAMDAOUI sans plus de précision. Il précise qu'il campe temporairement dans le jardin le temps de trouver un nouveau logement.

Il me confirme que Monsieur HAMDAOUI passe régulièrement dans les lieux mais qu'il ignore son numéro de téléphone ou une autre adresse.

DESCRIPTION DU PAVILLON

On y accède au pavillon depuis la façade sur rue par un escalier extérieur en maçonnerie. L'ensemble est usagé et en mauvais état.

La porte d'entrée en PVC rénovée, ouvre sur une entrée formant un couloir de dégagement.

Les lieux sont en très mauvais état, partiellement abandonnés et saccagés.

ENTRÉE

Les peintures des faux plafonds et des murs sont dans un état dégradé. Le sol est un carrelage.

Le tableau électrique est coupé. Les câbles du compteur électrique sont coupés.

Le couloir au rez-de-chaussée dessert ; deux chambres sur rue, une salle d'eau, un débarras, une cage d'escalier et dans l'extension, une pièce principale avec coin cuisine.



A droite en entrant, une première chambre

PREMIERE CHAMBRE

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage rénovée, donnant côté rue.

Le plafond est peint.

Les murs sont peints, peinture défraîchie.

Le sol est carrelé, un carrelage moderne et en bon état.

Le radiateur de chauffage central est déposé et absent.



A gauche en entrant, une seconde chambre.

SECONDE CHAMBRE

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage rénovée, donnant côté rue.

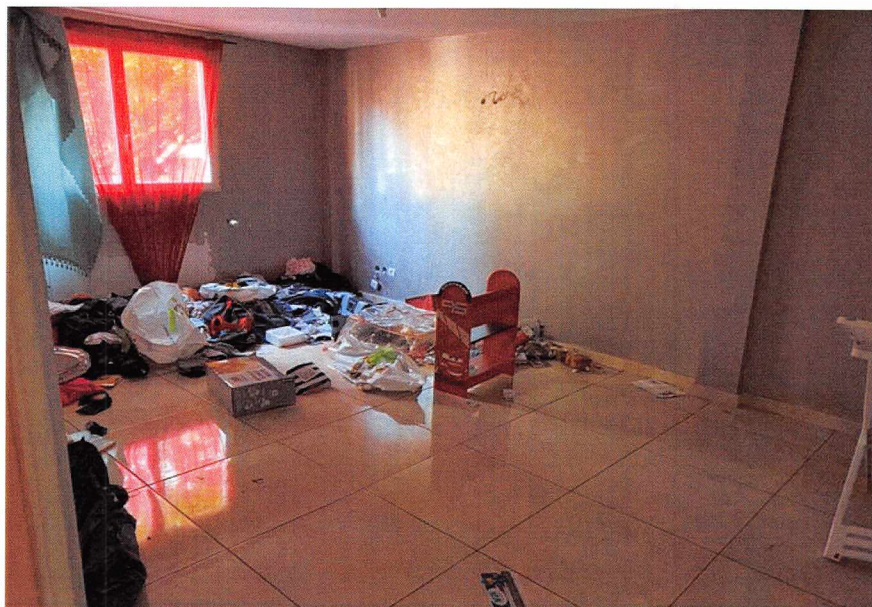
Le plafond est peint.

Les murs sont peints, peinture défraîchie.

Le sol est carrelé, un carrelage moderne et en bon état.

Le radiateur de chauffage central est déposé et absent.

Un grand désordre règne dans la pièce.



De retour sur l'entrée et à gauche en contiguë de la pièce précédemment décrite, j'accède à un débarras.

DÉBARRAS

Le plafond et les murs sont peints.
Le sol est carrelé, identique à la pièce précédemment décrite.

L'électricité est coupée et absence d'accessoires électriques.
La pièce est encombrée.



À l'opposé de débarras et dans un renforcement, il existe un escalier conduisant à l'étage supérieur.

Et à gauche dans ce renforcement, j'accède à une salle d'eau.

SALLE D'EAU

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre à deux vantaux PVC, menuiserie en PVC, double vitrage verre dépoli, donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

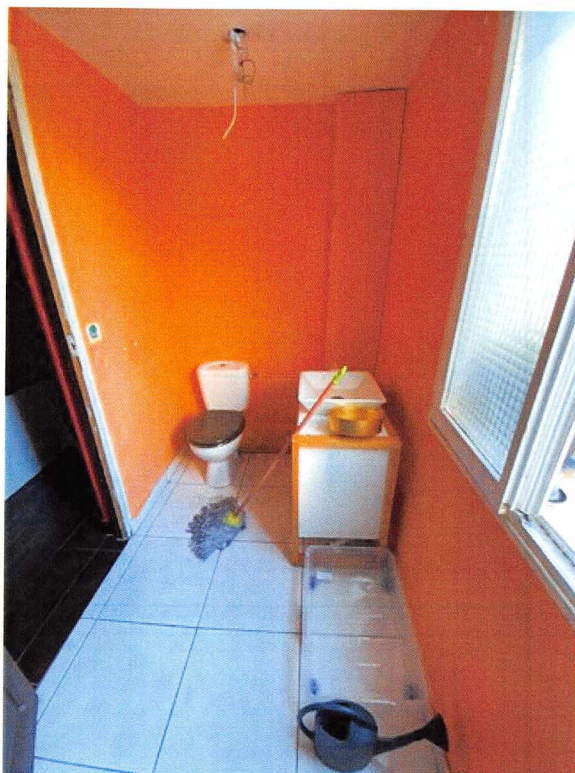
Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.
Le sol est carrelé.

Les accessoires électriques sont déposés.

La pièce est aménagée :

- d'une cabine douche dite à l'italienne. À l'intérieur de laquelle, les murs sont doublés de carreaux de faïence type mosaïque avec un siphon de sol. La cabine douche est alimentée par un robinet mélangeur. Actuellement, il manque flexible et douchette. La cabine douche est fermée par une porte double.
- un lavabo sans aucune alimentation en eau, reposant sur un meuble deux portes en mauvais état.
- une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.





Puis de retour sur mes pas et face au couloir d'entrée, j'accède à une extension, correspondant à la pièce principale avec coin cuisine.

PIECE PRINCIPALE ET COIN CUISINE

La pièce est éclairée par deux portes fenêtres et trois fenêtres, menuiseries en PVC, doubles vitrages.

Le plancher de cette pièce est décaissé et accessible après avoir descendu quatre marches.

Le plafond est percé à deux endroits différents. La hauteur de plafond est identique aux pièces précédemment décrites et ne tient pas compte du sol décaissé.

Les murs sont peints et défraîchis.

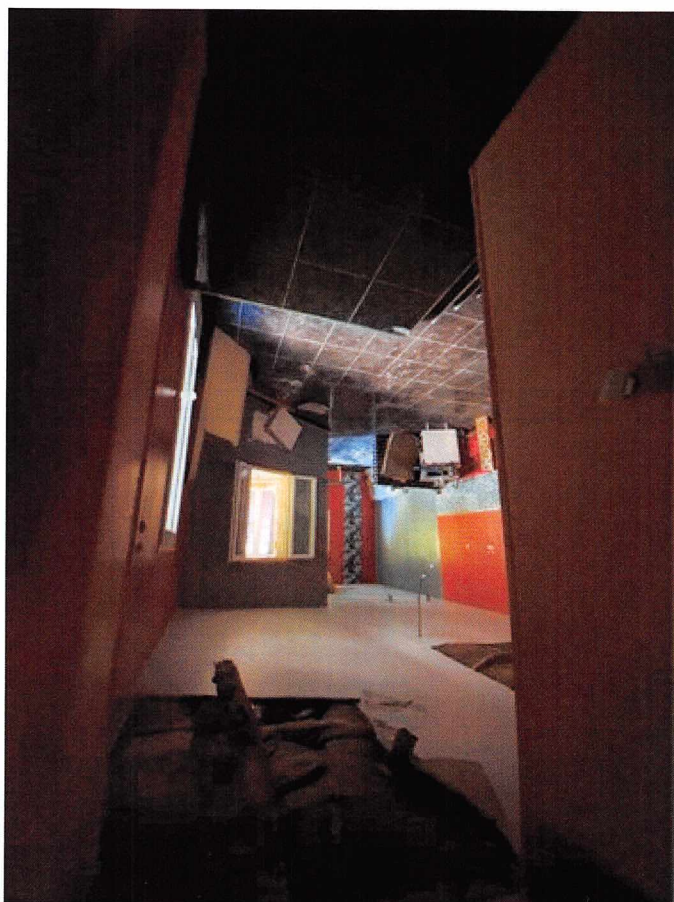
Le sol est carrelé, un carrelage brillant et mat.

Les meubles de cuisine ont été arrachés.

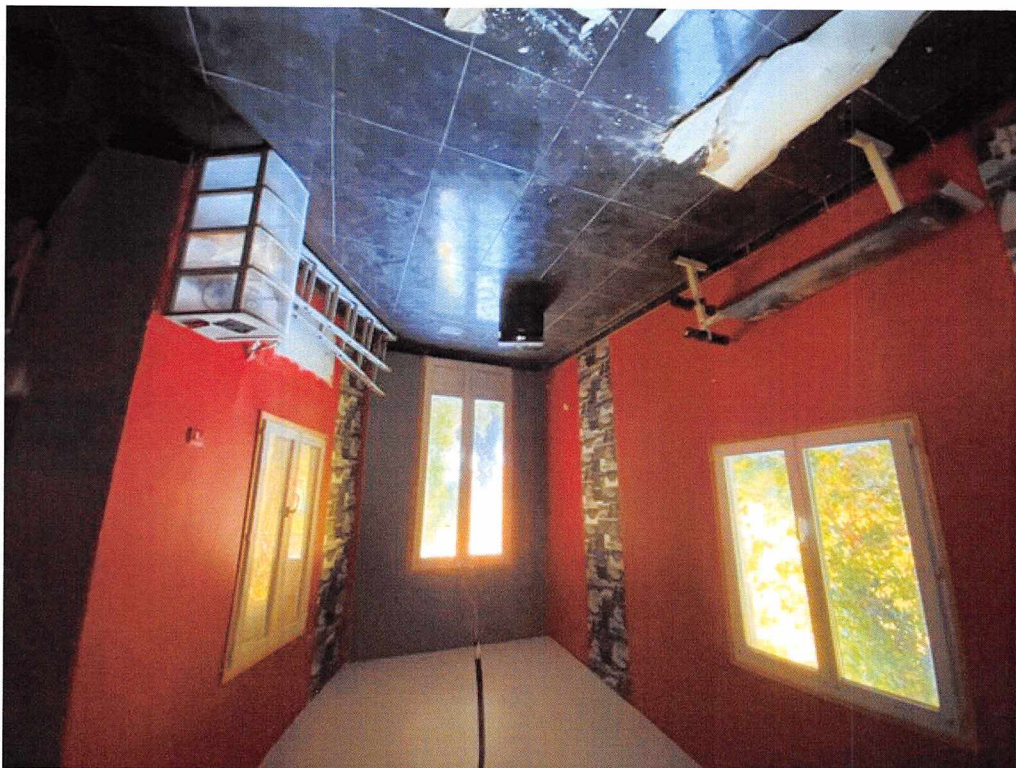
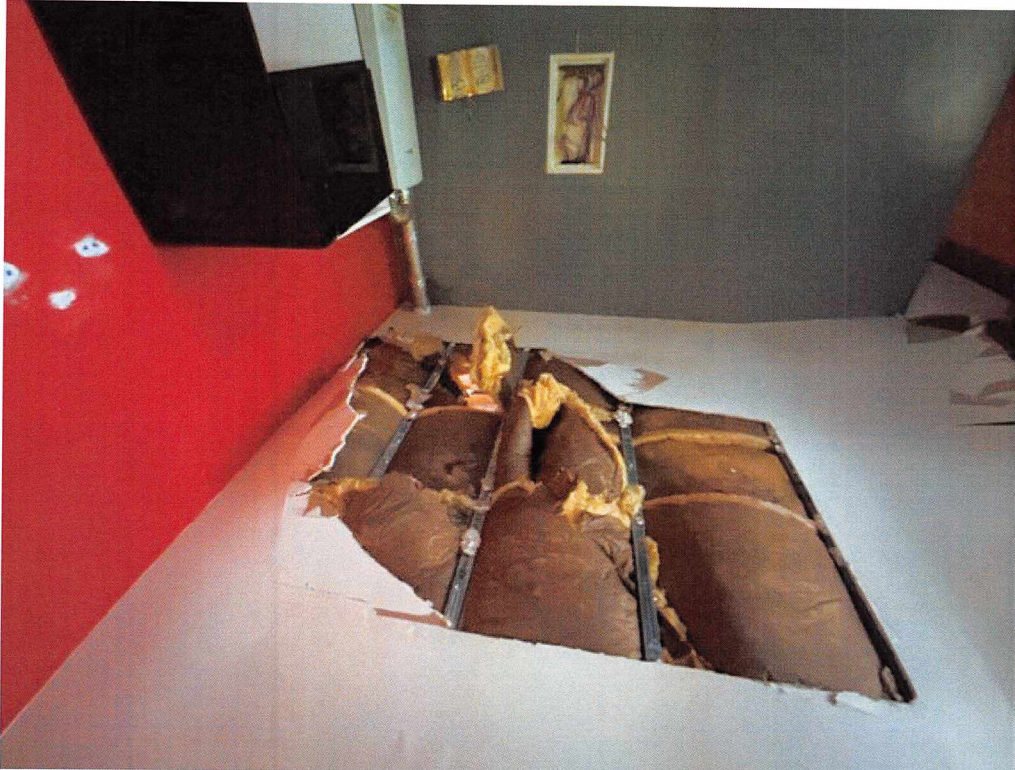
Les accessoires et chauffages sont déposés.

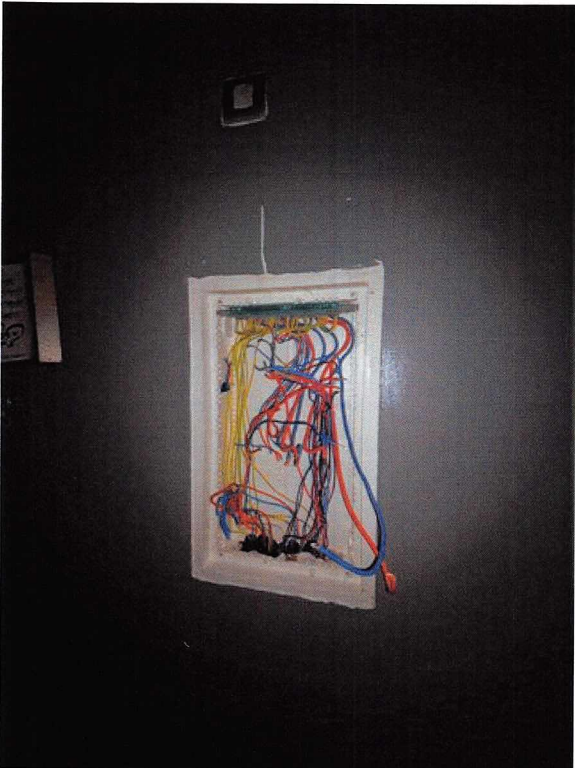
Dans cette pièce, il existe également une chaudière chauffage central au gaz de ville, dont l'alimentation a été coupée.

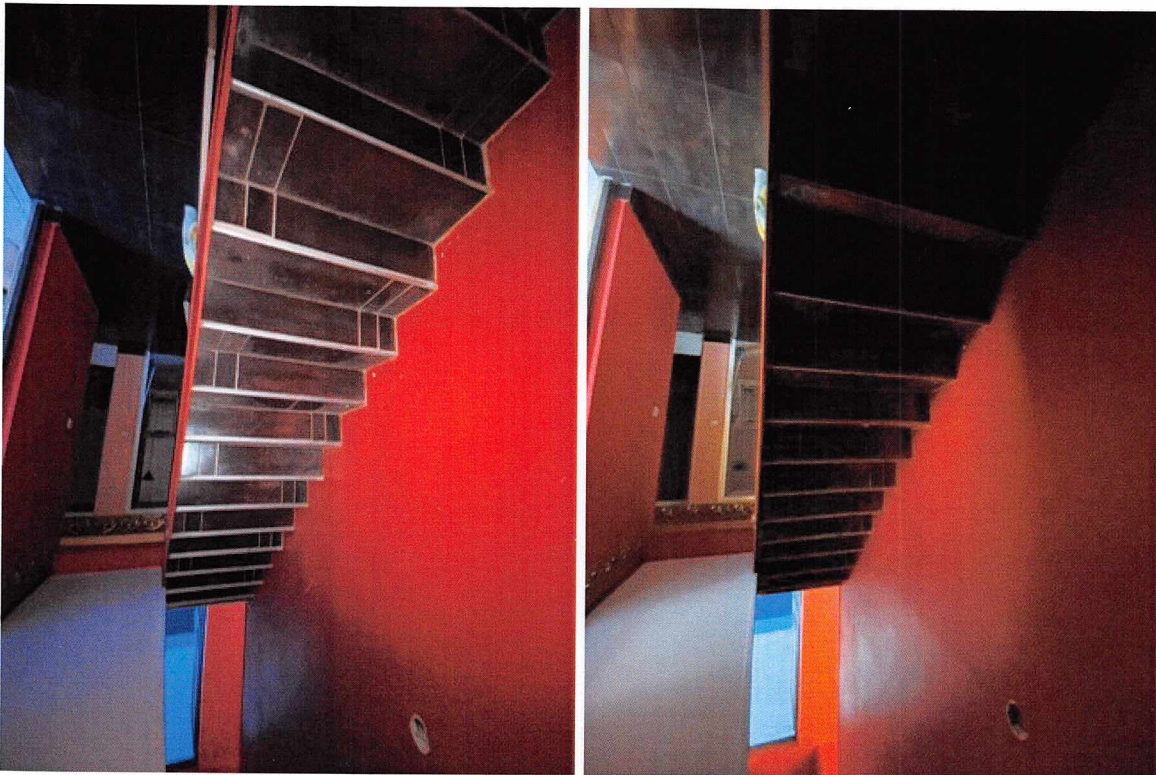
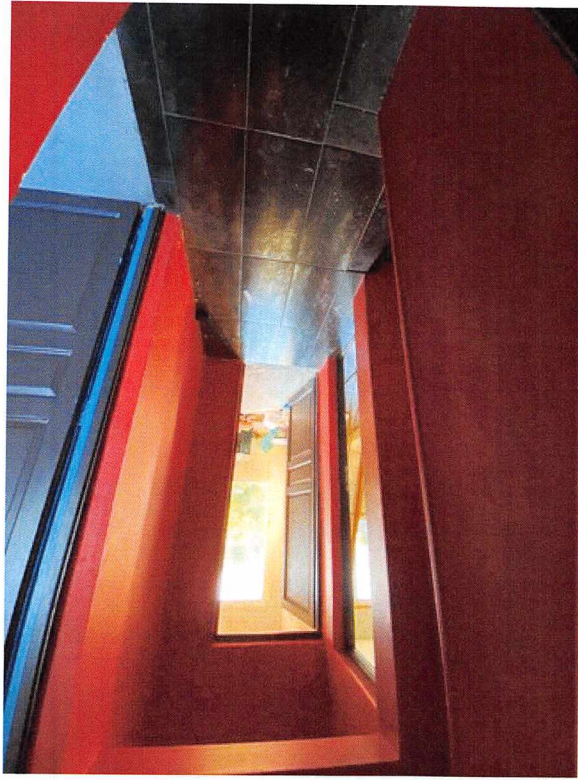
Là encore, il existe un tableau électrique, dont les câbles ont été coupés. Le radiateur chauffage central est manquant



L'ensemble de ces dégradations font état d'un vandalisme.







Puis je me rends à l'étage supérieur par un escalier, dont les marches sont entièrement carrées. Il ouvre sur un petit palier distribuant trois chambres et une salle de bains.

ÉTAGE

Au niveau du palier, les plafonds et les murs sont peints.
Le sol est carrelé.

Il dessert de gauche vers la droite une première chambre

CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant côté rue, menuiserie en PVC rénovée, double vitrage. Il manque les poignées de serrure.

Les plafond et soupentes sont peints ou tapissés, l'ensemble est dégradé.
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Les installations électriques sont absentes. Les câbles électriques sont coupés.



PIÈCE SUIVANTE

La pièce suivante est éclairée par une porte-fenêtre et une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage, donnant côté rue. Là encore, les poignées de porte et les fermetures sont absentes.

Le plafond et le sous-plafond sont préenduits.
Le sol est bétonné.

L'électricité est coupée, câbles arrachés.

Le radiateur de chauffage central est absent.



TROISIÈME CHAMBRE

La troisième chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage, donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

Les soupentes, les murs et les menuiseries sont peints.
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié, l'ensemble est hors d'usage et en mauvais état.

Le radiateur de chauffage central est absent.



FUTURE SALLE DE BAINS

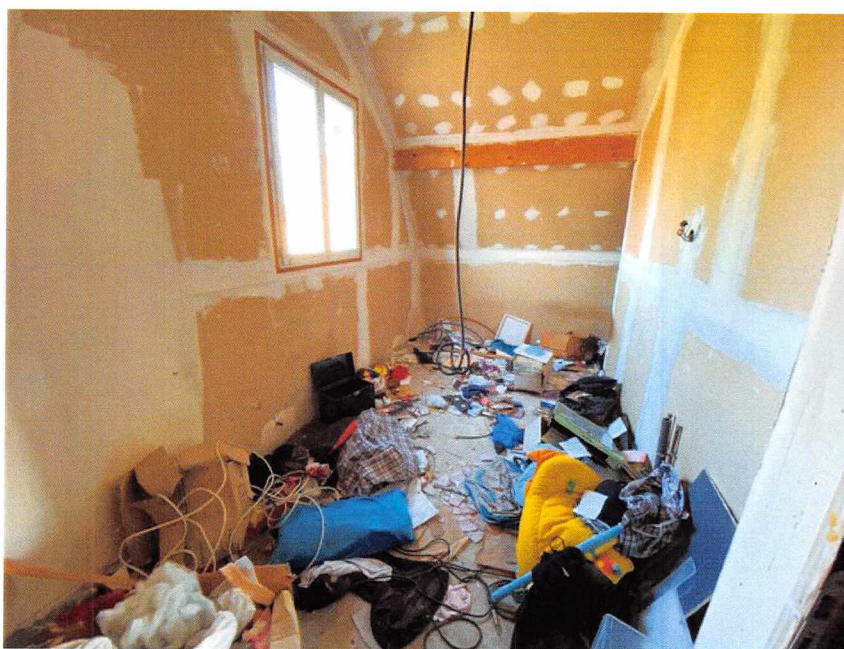
La pièce suivante est une pièce en cours d'aménagement pour une salle de bains.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage, donnant sur l'arrière de l'immeuble.

Les murs sont en placo non enduit.
Le sol est bétonné.

Seuls quelques tuyaux sont arrivés et en attente.

Un grand désordre réside dans l'ensemble de ce pavillon.



&&&&&

Après deux déplacements et une heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de deux heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

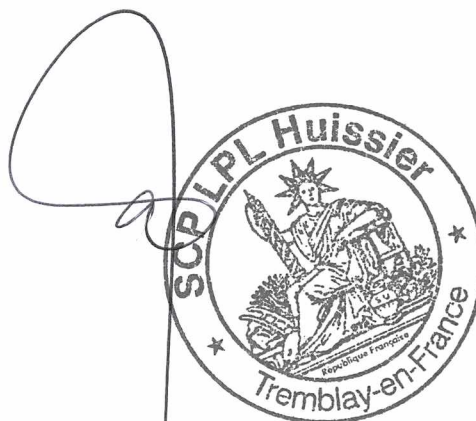
- Trente-cinq photographies prises lors de mes opérations du jour et du 15 septembre 2020,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,

&&&&&

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-28	220,94
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	300,00
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	14,89
Serrurier	
Commissaire	19,80
TTC	669,02



Département :
SEINE SAINT DENIS
Commune :
DRANCY

Section : S
Feuille : 000 S 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 08/10/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SEINE SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 62 64
scif.seine-saint-
denis@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LPL Huissier
Huissiers de Justice Associés
16 rue de Picardie
93290 TREMBLAY-EN-France
Tél : 01 49 63 45 45
Fax : 01 49 63 45 47

EXPEDITION PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE A GEOMETRE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE QUINZE SEPTEMBRE, ET LE NEUF DECEMBRE

Agissant en vertu :

- *D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 21/01/2020 signifié le 14/02/2020.*

ET A LA REQUETE DE :

La Société HOIST FINANCE AB (publ), Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29 767 666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 – 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le n° 556012-8489, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 38 allée Vauban - 59110 LA MADELEINE, inscrite sous le n° 843 407 214 au RCS de LILLE MÉTROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.A., Société Anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 097 902, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS,

HOIST FINANCE AB (publ) qui vient aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE par suite d'une cession de créances en date du 16 décembre 2019 rapportée dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 16 décembre 2019.

Ayant pour Avocat :

La SELARL PUGET LÉOPOLD COUTURIER
24, rue Godot de Mauroy - 75009 PARIS
Tél : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

Ayant pour avocat postulant :

Maître Patrice LÉOPOLD
Avocat postulant au barreau de SEINE SAINT DENIS
67, boulevard Alsace Lorraine - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Palais BOB 30 - Tél : 01.48.95.22.63

Je soussigné, **Philippe LETELLIER**, Huissier de Justice associé au sein de la SCP LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant 16 rue de Picardie à 93290 Tremblay-En-France,

Ai procédé à la mission qui m'a été confiée :

Le 12 août 2020, mon Etude a pris contact avec la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, chargée de procéder au mesurage du bien immobilier appartenant à Monsieur et Madame HAMDAOUI Ahmed et Sonia sis 52 rue des Poilus à 93700 DRANCY.

Le même jour, mon Etude a confirmé par courrier ledit rendez-vous.

Et le NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT, je me suis à nouveau rendu sur place.

Là étant, personne ne répond à mes appels réitérés et un voisin de l'immeuble me déclare que les lieux sont inoccupés et que le propriétaire passe de temps en temps dans les lieux.

Par conséquent, je reprends mon PV de description dressé le 15 septembre 2020 et je constate depuis l'extérieur ce **MERCREDI NEUF DECEMBRE 2020** aucune modification depuis mon précédent passage.

Lors de mes opérations du 15 septembre 2020, j'étais accompagné de :

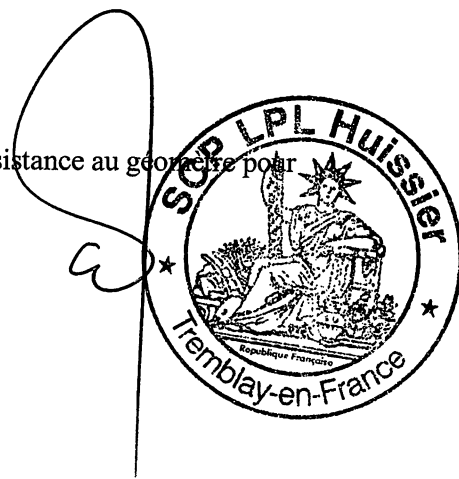
- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.
- Monsieur DROUX Thierry de la Société SDT Serrurier,
- Monsieur Gilles DELOZANNE, Major de Police au Commissariat de Police Nationale de Drancy

où étant devant les lieux saisis et sans réponse à mes appels, j'avais fait procéder à l'ouverture forcée des lieux saisis,

Le géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT avait alors effectué sa mission.

A la fin des opérations, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal d'assistance au géomètre pour servir et valoir ce que de droit.





S.A.R.L.
DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois - 75019 PARIS -
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2800
Date : 01/10/2020
Page : 1/3

CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES	
Pour les locations vides et à usage de résidence principale Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 - document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).	
N° de dossier : Z2800	Date de visite : 15/09/2020
1 - Désignation du bien à mesurer	
Adresse : 52 Rue des Poilus 93700 DRANCY PAVILLON	
2 a- Le propriétaire/bailleur du bien	
M. et Mme HAMD AOUI	
2 b - Commanditaire	
SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie habitable (en m ²)
rez-de-chaussée	
Entrée	7.90
Chambre 2	17.90
chambre 1	12.70
dabarras	6.20
Dégagement	3.45
salle d'eau	5.15
séjour / cuisine	36.55
total rez-de-chaussée	89.85
l'étage	
Chambre 3	10.20
Chambre 4	13.85
Chambre 5	9.65
salle de bains	9.20
Palier	2.35
total de l'étage	45.25
4 - Superficie habitable totale du bien : 135.10 m²	
La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	
5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie non habitable (en m ²)
h<1.80 m à l'étage	4.30
6 - Superficie annexe totale du lot : 4.30 m²	



S.A.R.L.
DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois – 75019 PARIS –
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2800
Date : 01/10/2020
Page : 2/3

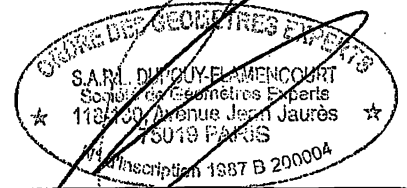
Recommandation ! : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause

Intervenant : Thierry M. LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 01/10/2020

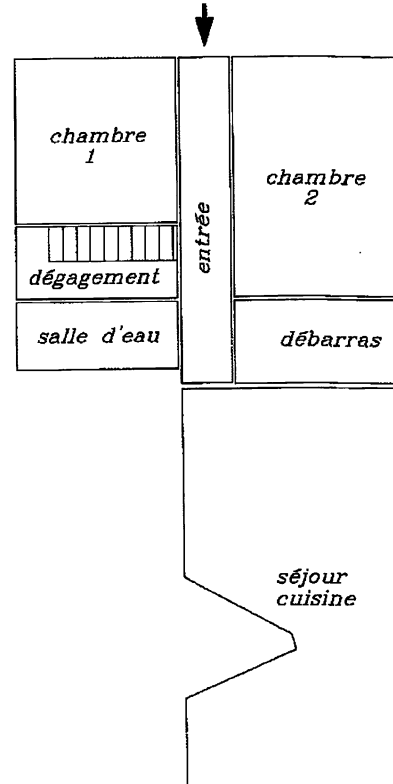
Le Géomètre-Expert



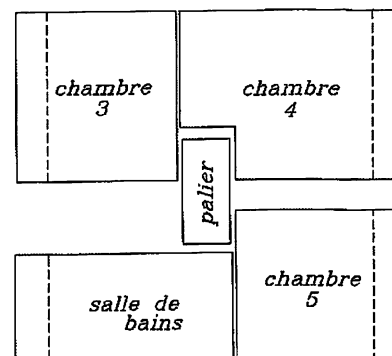


COMMUNE DE DRANCY
Seine Saint Denis
52 rue des Poilus

Rez-de-chaussée



l'étage



SEPTEMBRE 2020

Dossier : Z2800