



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
Et le VINGT-TROIS JANVIER de 09h30 à 10h30

Et encore en mon étude

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE et le VINGT-SIX JANVIER de 14h00 à
16h00

A LA REQUETE DU :

S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, 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 du conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat Postulant :

Maître Patrice LEOPOLD

Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis
demeurant 67 Boulevard Alsace Lorraine
93110 ROSNY SOUS BOIS

Ayant pour Avocat Plaident :

La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER

Avocat au Barreau de Paris
demeurant 24 rue Godot de Mauroy
75009 Paris
Tél : 01 47 66 59 89

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître CRICHI notaire à AULNAY SOUS BOIS, en date du 11/07/2008 contenant vente et prêt par le CREDIT FONCIER DE France, de 124 000.00€ à Monsieur [REDACTED]

LEQUEL ME DECLARE :

Qu'il est créancier de Monsieur BOUTCHICH Mohammed.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière lui a été signifié en date du 08/12/2023.

Que Monsieur [REDACTED] n'a pas procédé au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est dans l'intérêt de la requérante de faire procéder au procès-verbal descriptif de ce jour.

C'est pourquoi,

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-TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE, au 12 rue des Aulnes, bâtiment 13, 2^e étage au fond à droite, appartement 132 F, 93600 AULNAY-SOUS-BOIS**, afin de procéder aux opérations de procès-verbal descriptif.

Je frappe à la porte. Une personne m'ouvre, à qui je décline mes nom, prénom, qualité, l'objet de ma présence et exhibe ma carte professionnelle.

Mon interlocutrice est Madame [REDACTED], locataire du bien avec Monsieur [REDACTED] et leurs 3 enfants.

Madame [REDACTED] a été régulièrement convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception, doublée d'une lettre simple en date du 10/01/2024, en vue des opérations de ce jour.

Madame [REDACTED] comprend difficilement le français. Je lui explique la procédure de saisie immobilière pendant près de 20 minutes, mes précédentes visites ayant été vaines.

Madame [REDACTED] m'autorise à pénétrer dans les lieux, assistée du diagnostiqueur, en la présence de Monsieur Thierry LEFEVBRE de la Société DUPOUY-FLAMENCOURT.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis à : 12 rue des Aulnes 93600 Aulnay sous-bois, bâtiment 13 – 2^{ème} étage au fond à droite Appartement 132 F

DESIGNATION NOTARIEE :

**A AULNAY SOUS BOIS (93600) 12 rue des Aulnes
Cadastrés DM n°70 pour 12ha 62a 82ca, Lots 20479, 21378 et 22198**

Lot numéro 20479 :

Un appartement affecté de l'adresse 12 Rue des Aulnes.

Dans le bâtiment 13, au deuxième étage au fond à droite, un APPARTEMENT dénommé 132 F de type 4PD, comprenant entrée, couloir, cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains, water-closets, débarras.

Avec les cent vingt/quatre-vingt-dix-huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro 21378 :

Une cave Au sous-sol du bâtiment 13, une cave portant le numéro 17.

Avec les un/quatre-vingt-dix-huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

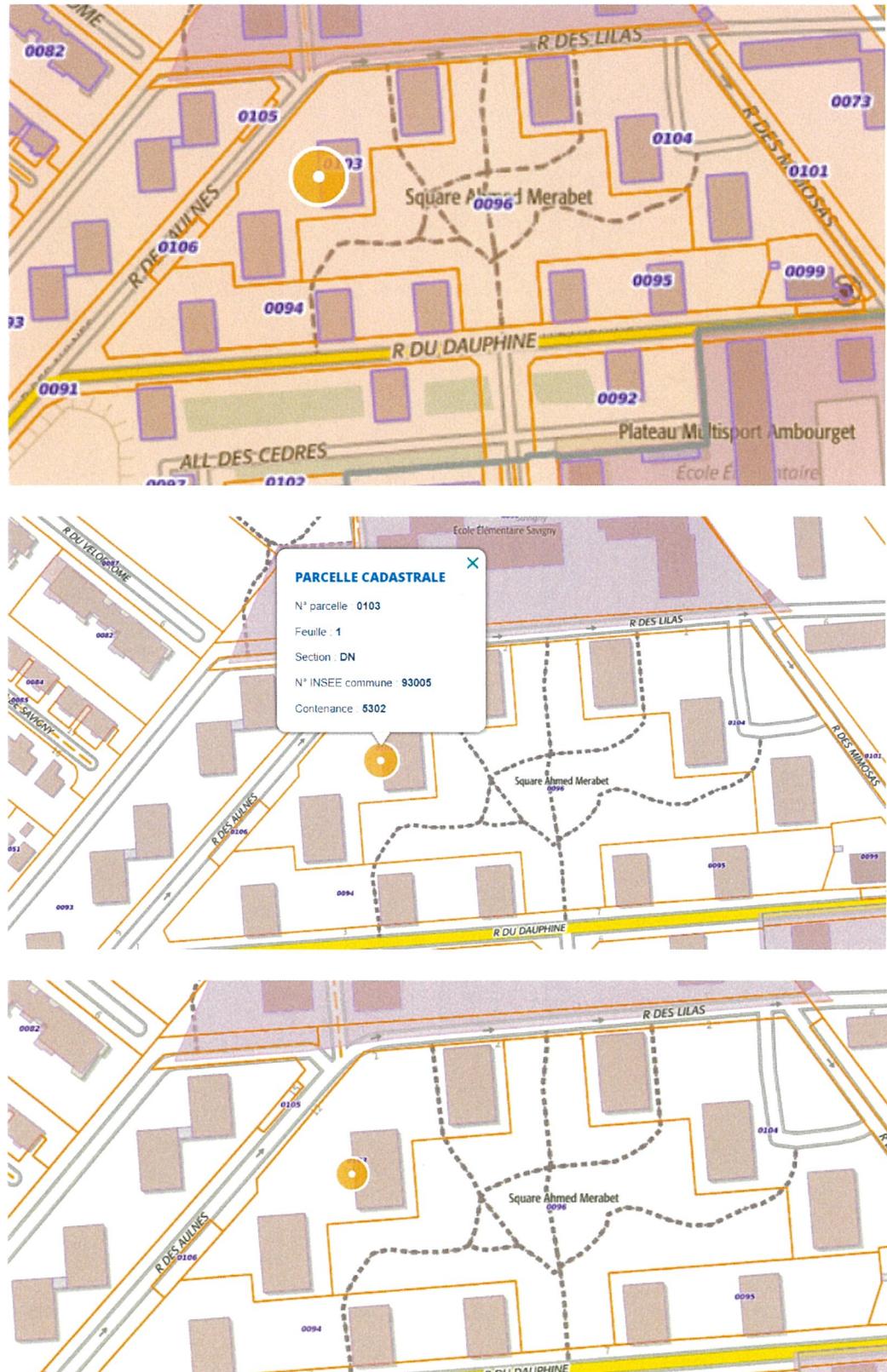
Lot numéro 22198 :

Un Parking portant le numéro 260.

Avec les quatre/quatre-vingt-dix-huit millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

La désignation du bien ce jour est inchangée.

PLAN CADASTRAUX :



II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISS :

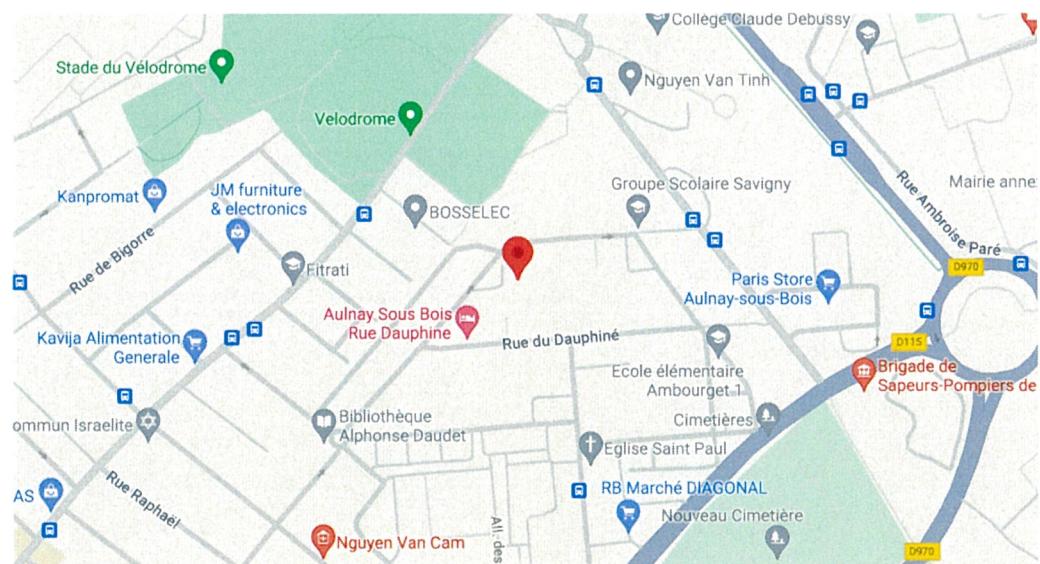
Le bien est situé dans un quartier d'immeubles.

On peut accéder au local par voie de ligne de bus dont les arrêts sont situés à quelques mètres.

Le bien est situé à proximité d'axes routiers, comme la départementale D115, la nationale N2 et l'autoroute A3.

Les commerces de première nécessité se situent à moins de 5 minutes à pied du bien, notamment des boulangerie, épicerie, pharmacie, restauration rapide.

L'école primaire est en face de l'immeuble, les collèges et lycée se situent à 5-10 minutes à pied du bien.

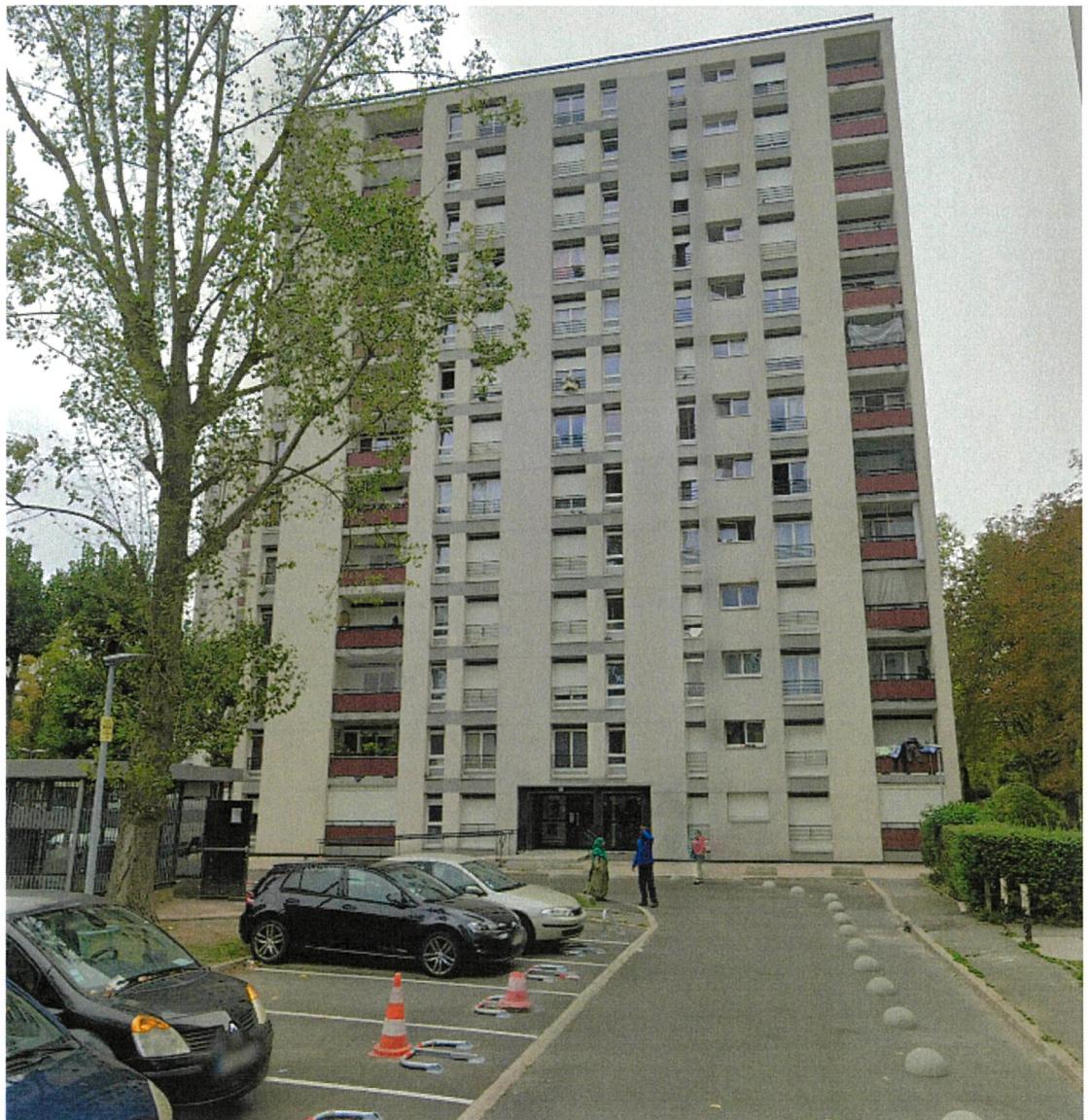


III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble est situé dans le quartier « Gros Saule » à Aulnay-Sous-Bois, la construction de l'immeuble date de 1964.

Il s'agit d'un immeuble de 13 niveaux, soit un rez de chaussée et 12 étages.



L'entrée de l'immeuble est sécurisée par un interphone :



Un ascenseur dessert les étages.

Les parties communes sont anciennes à l'état d'usage, mais propres.



Références :
10164390

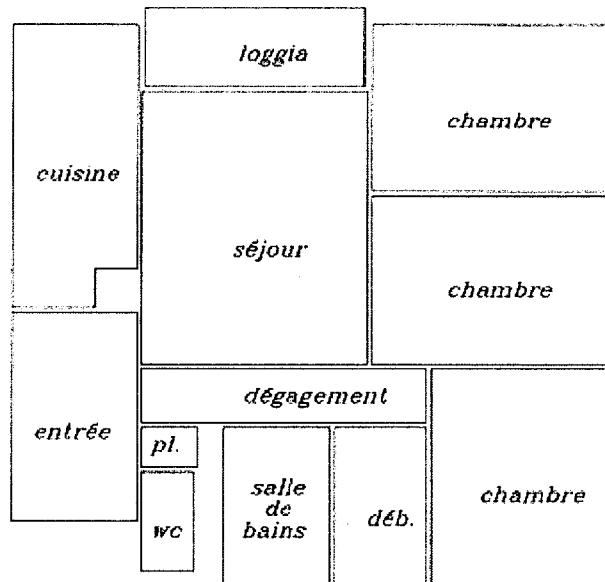
SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr

La copropriété est sous administration judiciaire, et le syndic de copropriété est confié au :

**Cabinet AJA ASSOCIES,
Administrateurs judiciaires
4 Rue Gabriel Péri – 94000 CRETÉIL**

PARTIES PRIVATIVES

*VILLE D'AULNAY SOUS BOIS
12 rue des Aulnes
2ème étage porte F
lot n°20479*



GENERALITES sur le bien saisi :

La production d'eau chaude et de chauffage est collective.



INTERIEURS :

Je pénètre dans le logement.

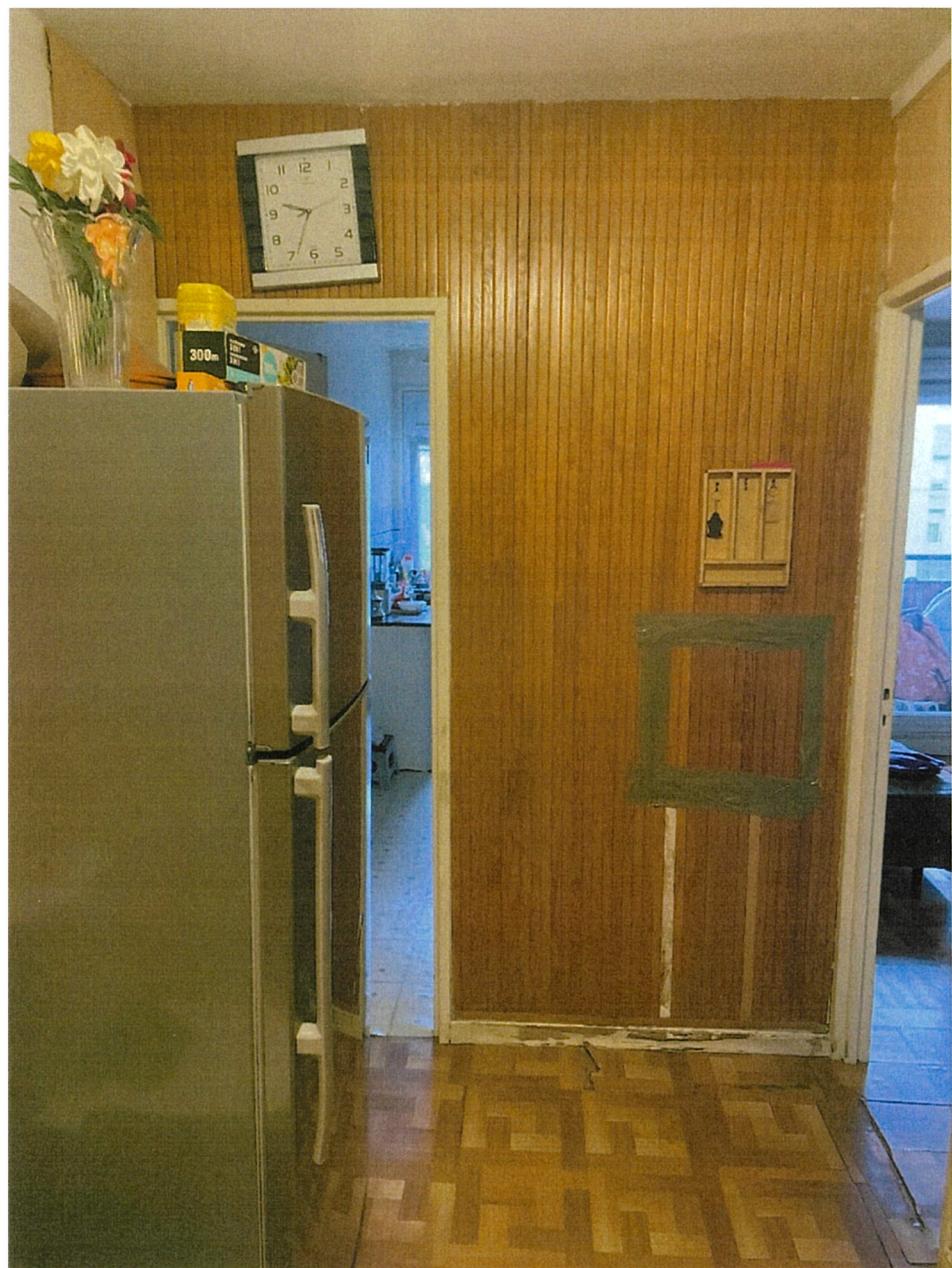
ENTREE :

Le sol est en revêtement plastifié, dalles balatum imitation parquet, très vétustes.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le papier peint est également très vétuste et il se décolle à de nombreux endroits.

Il s'agit toutefois d'une grande entrée. Le mur face est habillé de bois en mauvais état.





Références :
10164390

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



WC – 1^{ère} porte à droite :

Il s'agit d'une pièce aveugle, sans aération mécanique.

Le sol est en carrelage, lequel est en bon état d'entretien.

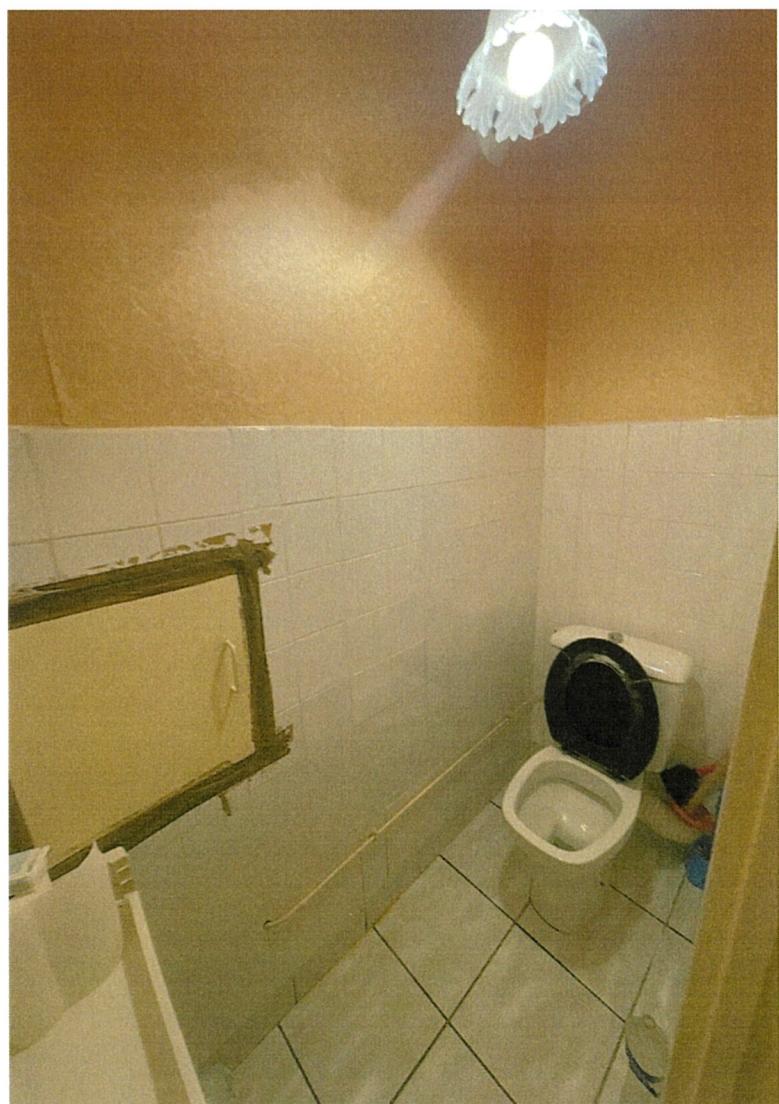
De la faïence murale est apposés jusqu'à mi-hauteur. En partie supérieure, les murs sont recouverts de papier peint. Le tout est ancien et vétuste.

Quelques cafards sont présents. Le papier peint est très sale au niveau de l'angle formé entre le mur face et le mur gauche.

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

La cuvette des WC est ancienne.

La porte est fonctionnelle.







La porte donnant accès à cette pièce est testée et fonctionne. La poignée est abîmée.

CUISINE - porte face :

Le sol est en revêtement plastifié imitation carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'à mi-hauteur et peints en partie supérieure. La peinture est fortement dégradée sur le mur droit et le mur face, ainsi que tout le plafond. La peinture est écaillée et en cours de décollement, de sorte que l'ancien revêtement situé sous la peinture est visible.

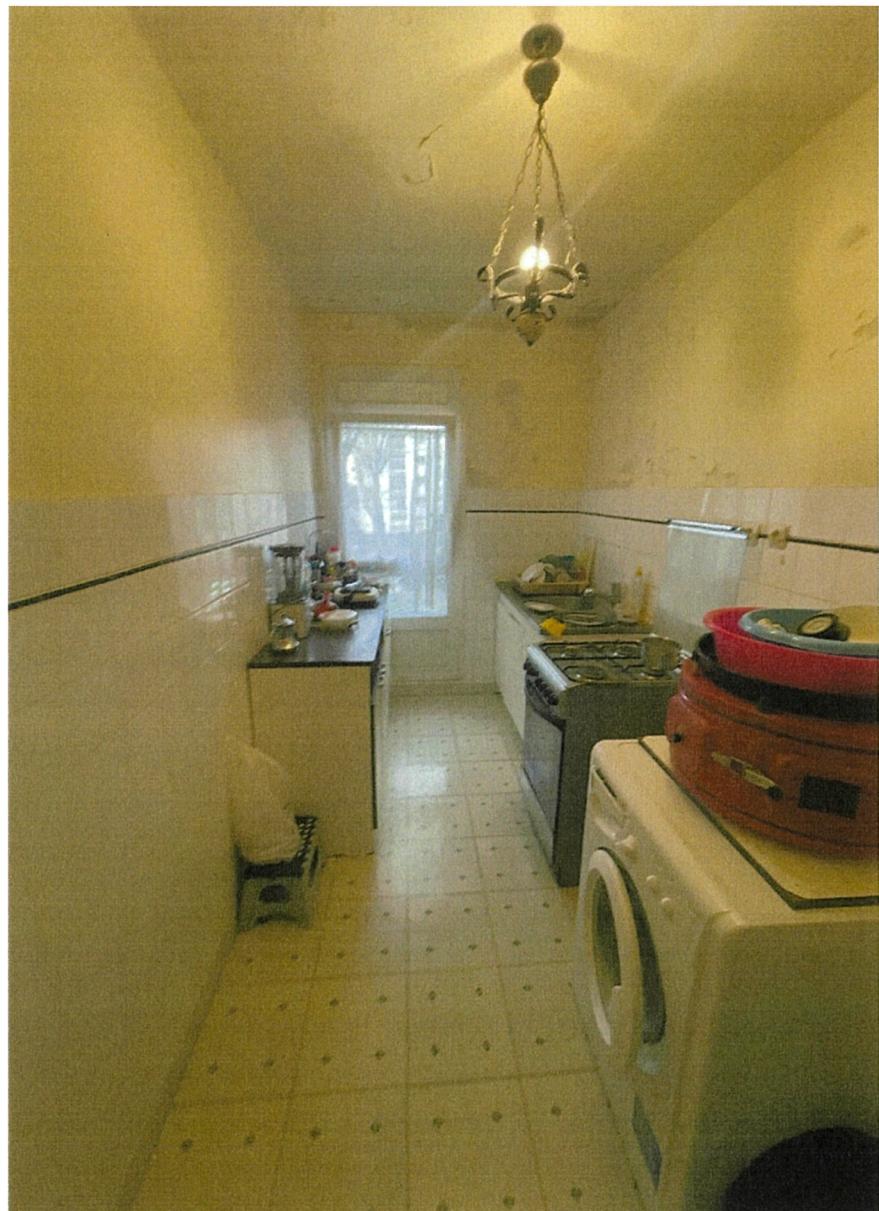
Il ne s'agit pas d'une cuisine équipée. Seul un meuble évier double bac alu est aménagé, le tout reposant sur un placard ouvrant à trois portes.

Du gaz est présent dans la pièce, mais à l'aide d'une bonbonne de gaz. Il n'y a pas d'alimentation en gaz de l'appartement.

Une fenêtre châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face.

La pièce est exposée Ouest et bénéficie d'une vue extérieure sur les parties aménagées au pied de l'immeuble et les résidences avoisinantes.

Une prise électrique est arrachée dans le mur gauche de la cuisine.

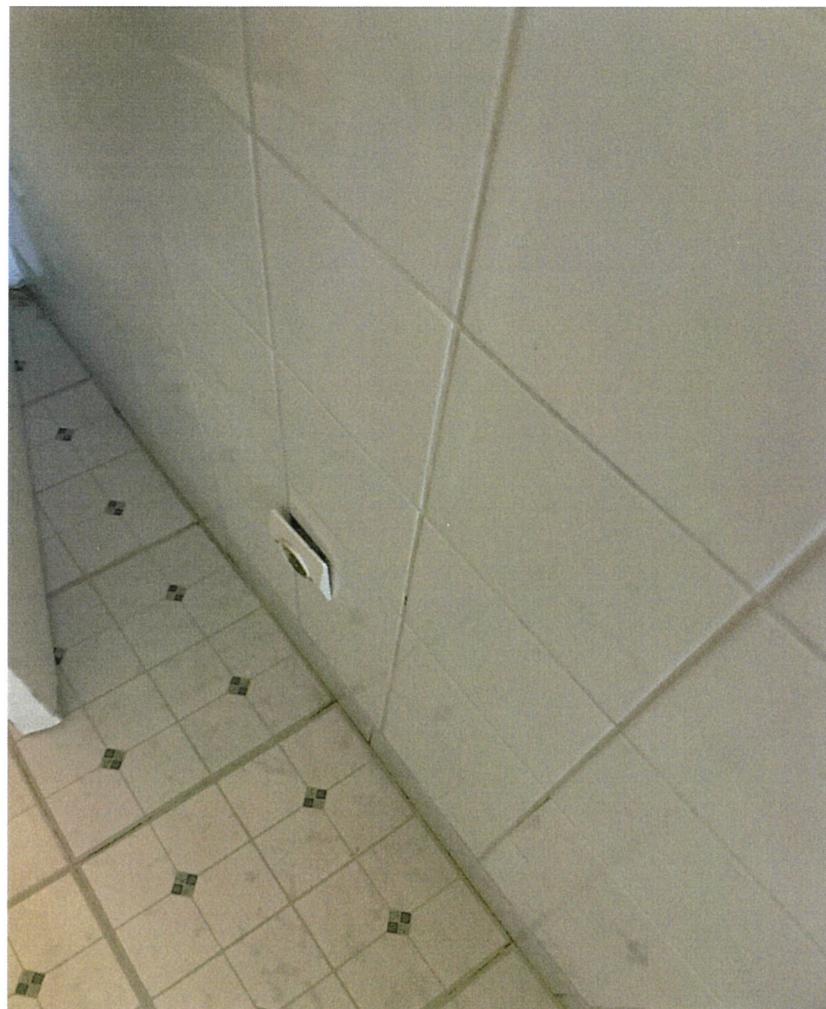






S'agissant de la porte donnant accès à cette pièce, il s'agit d'une porte bois avec une vitre au centre. La vitre est cassée et manquante.





La pièce bénéficie d'une aération mécanique, laquelle a été condamnée.

L'interrupteur est testé et fonctionne.

SEJOUR – porte droite :

Le sol est en revêtement plastifié dalles de balatum imitation parquet, lequel montre des traces de frottement et d'usure aux endroits de passage.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le papier peint est en cours de décollement. Une grande baie vitrée châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face et donne accès au balcon du logement.

La pièce est exposée Ouest.



CHAMBRE :

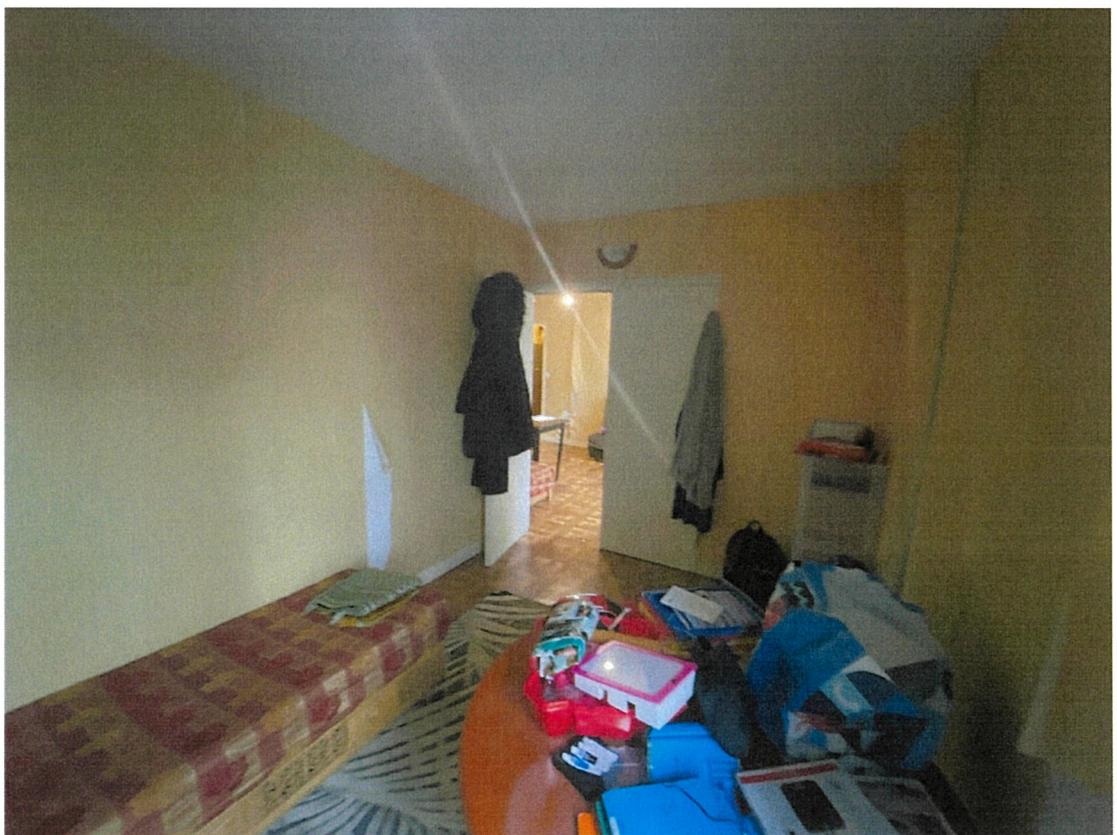
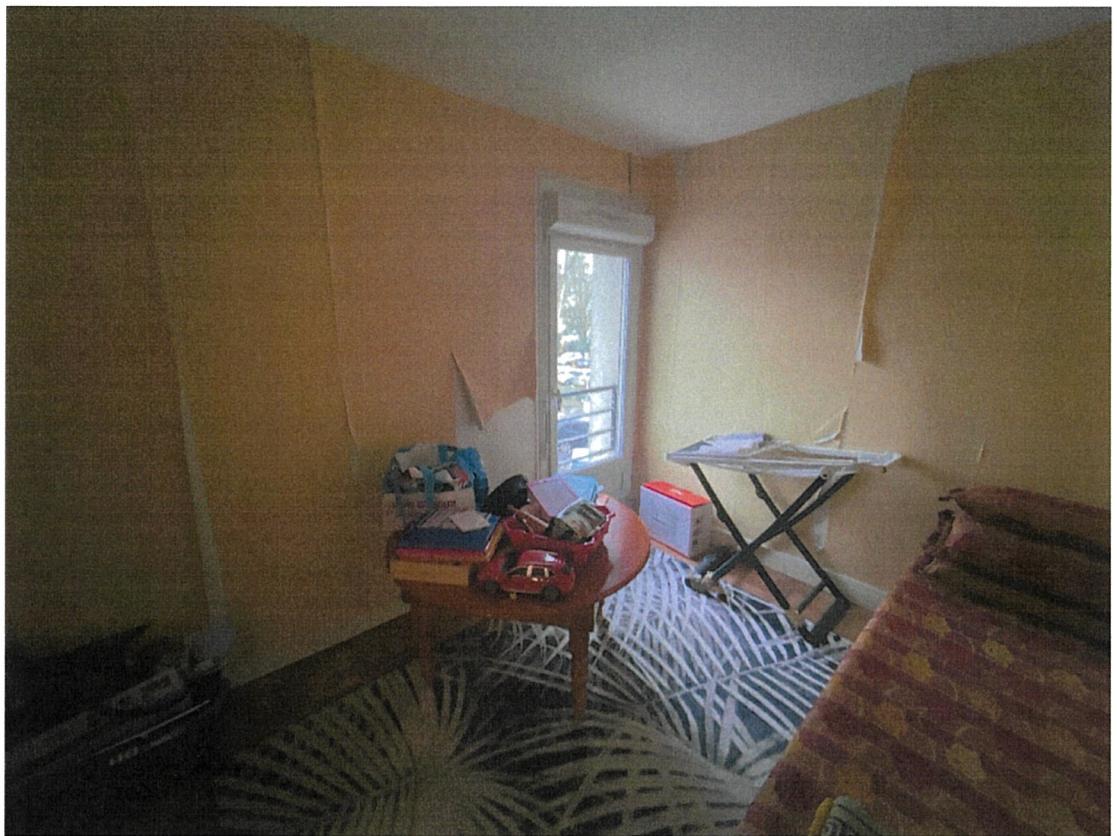
Une chambre est attenante à cette pièce.

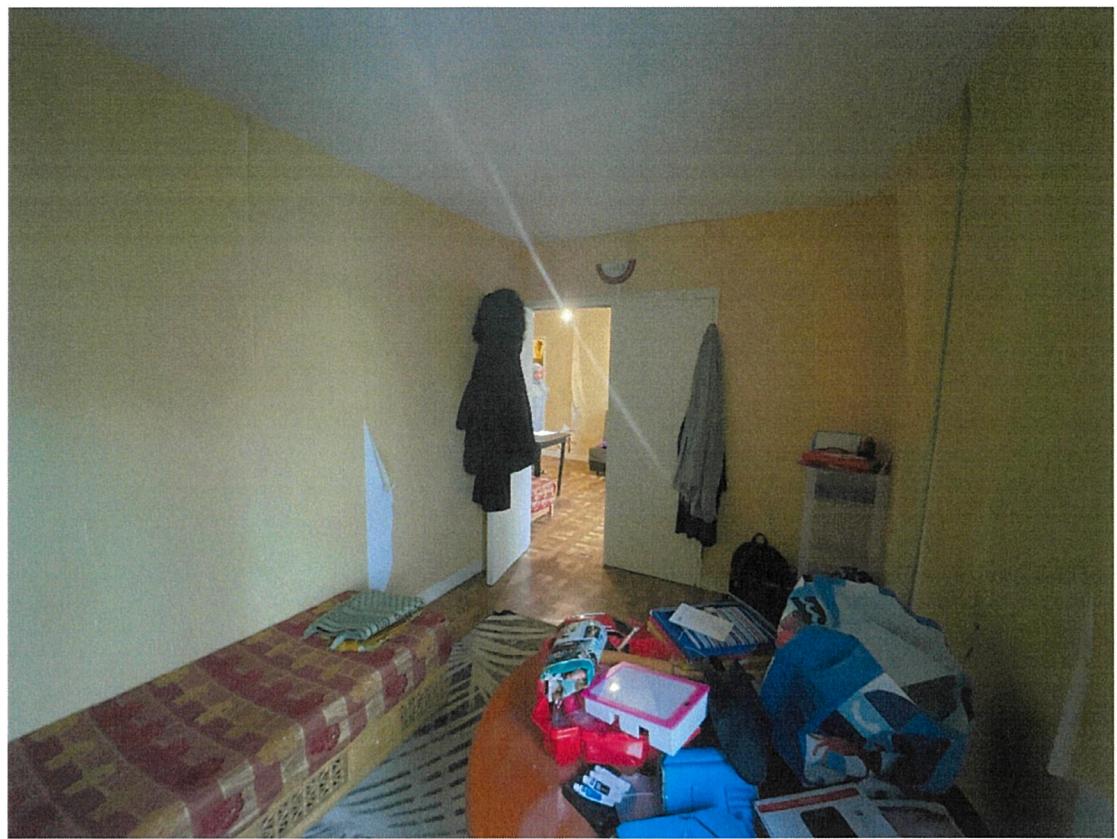
Le sol est en revêtement plastifié également imitation parquet.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le papier peint est en cours de décollement.

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

La pièce bénéficie d'une exposition Ouest, avec vue sur les habitations voisines.





COULOIR - à droite dans l'entrée :

Un couloir dessert le coin nuit.

Le sol est en revêtement plastifié, lequel est vétuste et fortement abîmé.



Les murs sont recouverts de papier peint, lequel est en cours de décollement.

Le plafond est peint. La peinture du plafond est jaunie, ternie.

Un grand placard est aménagé dans le mur droit.



SALLE DE BAIN - 1^{ère} porte à droite :

Le sol est en carrelage ancien lequel est bon état d'entretien.

Des carreaux de faïence sont apposés jusqu'au plafond lesquels sont anciens mais ne sont pas en bon état d'entretien.

Le plafond est peint. Celui-ci est fortement dégradé. La peinture est en cours de décollement sur toute la superficie du plafond.

Des cafards sont présents.

Le tablier de la baignoire est fortement usagé.





S'agissant de la porte donnant accès à cette pièce, la poignée de la porte est cassée, la peinture de la porte est dégradée.



DÉBARRAS – 2ième porte droite :

Le sol est en revêtement plastifié imitation carrelage.

Les murs bénéficient d'une simple couche de peinture.

Des cafards sont également présents dans la pièce.



Le plafond est peint. Il bénéficie d'une simple couche de peinture, laquelle est vétuste et sale.

La porte donnant accès à cette pièce ne s'ouvre pas. Elle bute complètement au sol.

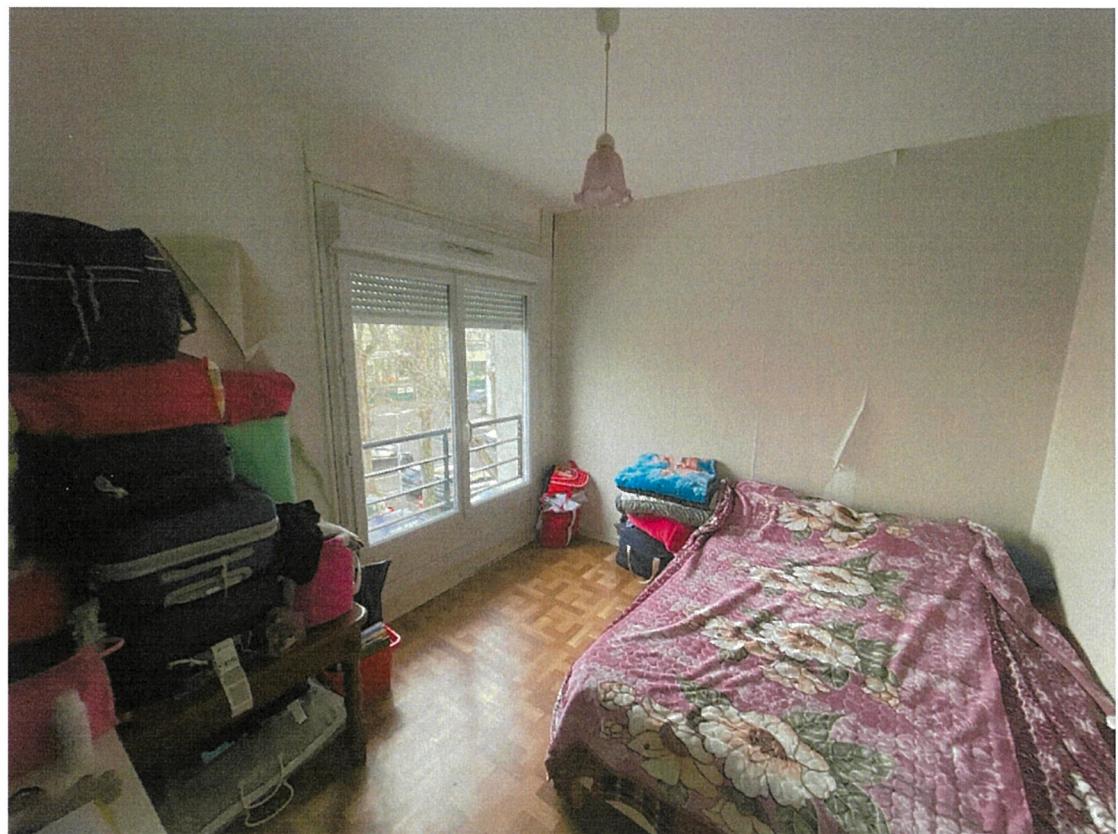
CHAMBRE – porte face :

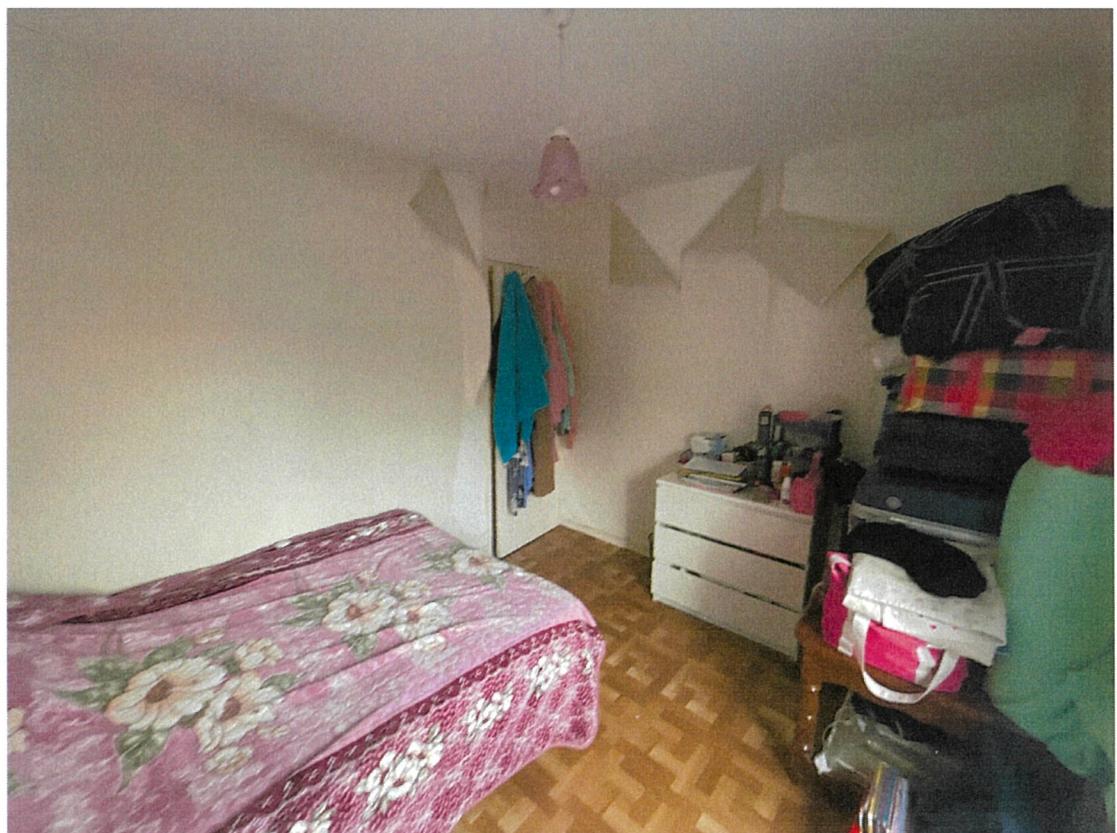
Le sol est en revêtement plastifié imitation parquet. Il existe des traces de frottement et d'usure aux endroits de passage.

Les murs sont recouverts de papier peint, lequel est en cours de décollement.

Une grande fenêtre châssis PVC double vitrage est aménagée dans le mur face.

La pièce bénéficie d'une exposition Nord et d'une vue sur l'école voisine.

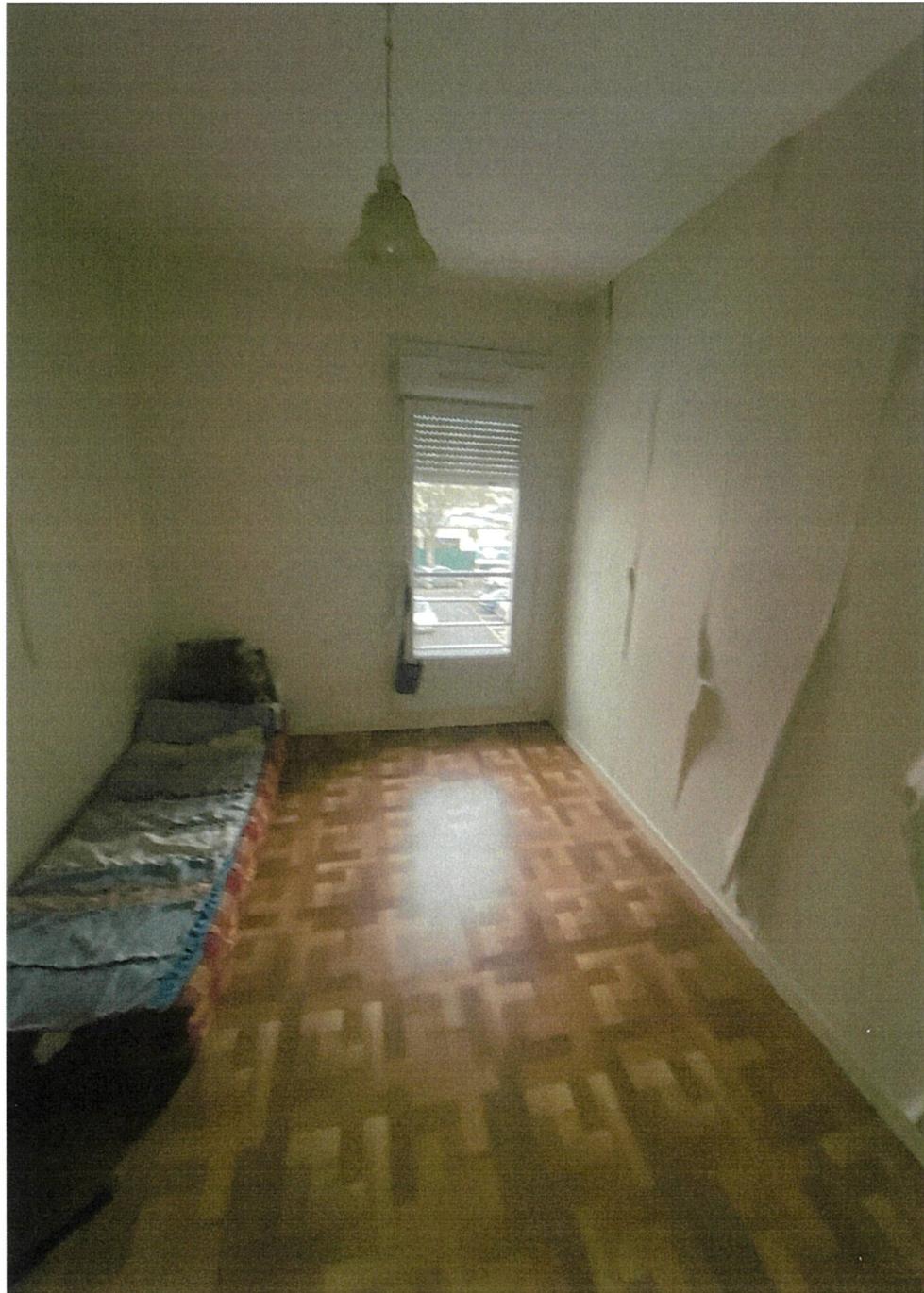




CHAMBRE - porte fond de couloir gauche :

Le sol est en revêtement plastifié imitation parquet ancien mais en bon état d'entretien.

Les murs sont recouverts de papier peint.



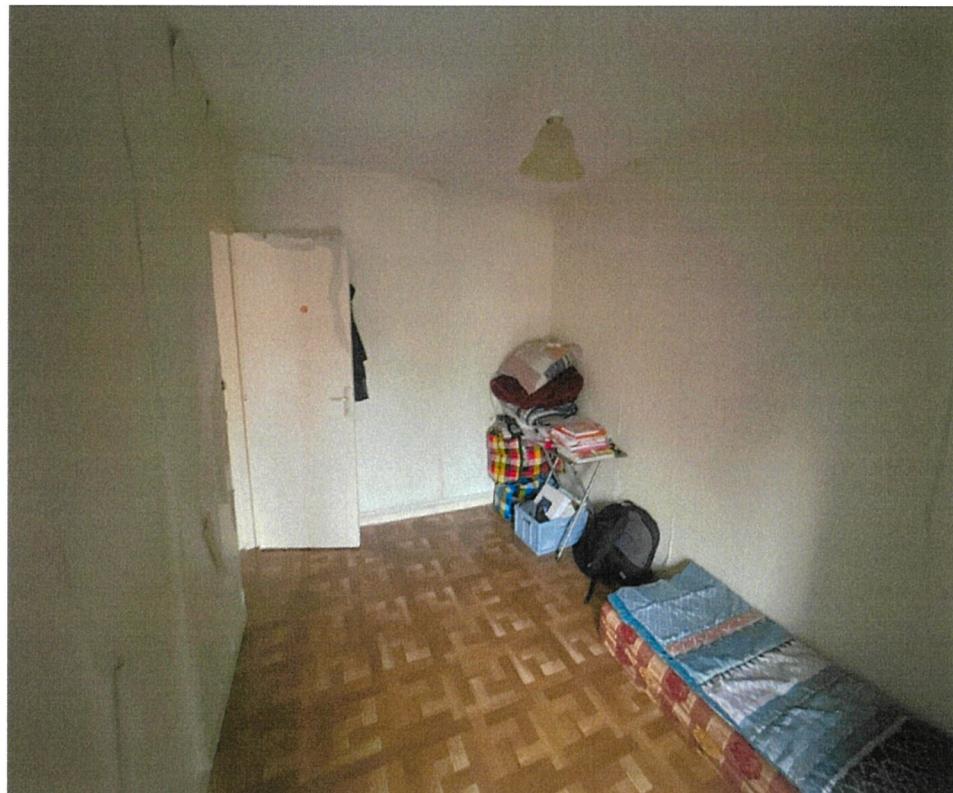
Le papier peint est en cours de décollement sur le mur fond ainsi que sur le mur face.

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

La lumière est testée, elle fonctionne. Tous les interrupteurs sont cassés et un des caches de protection des interrupteurs est manquant.

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

La pièce bénéficie d'une exposition Nord.



IV CONDITIONS D'OCCUPATION

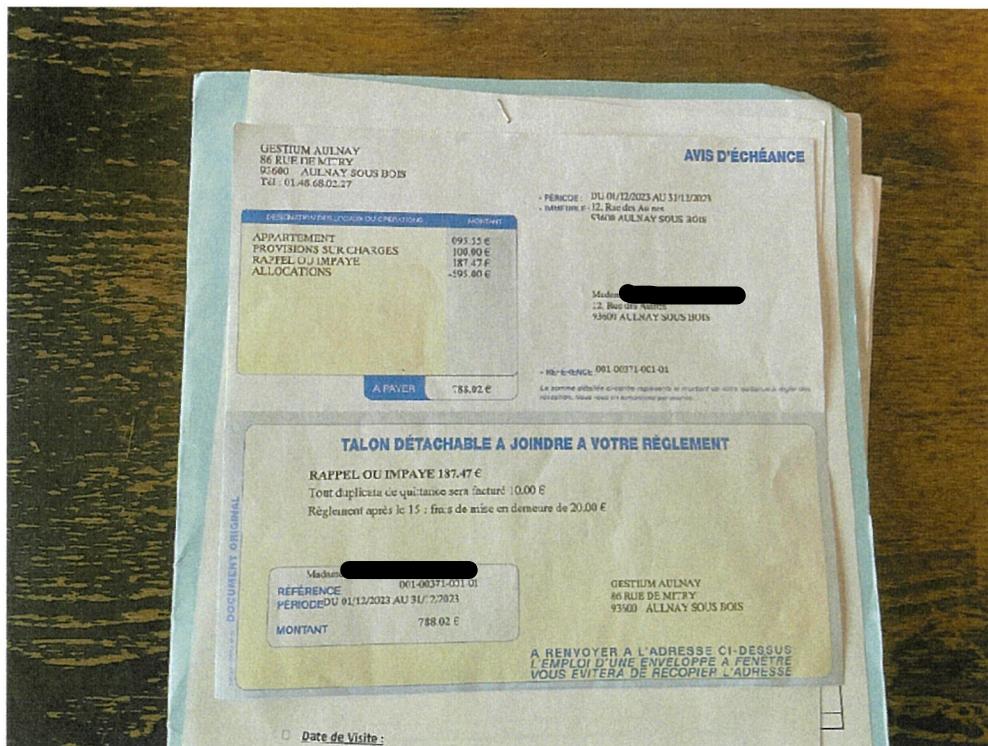
S'agissant des conditions d'occupation, il est déclaré par Madame **YOUNES** [REDACTED]

Qu'elle demeure seule dans le logement avec ses trois enfants, son époux ayant quitté le domicile conjugal.

Qu'elle bénéficie d'un contrat de location dont elle ne peut me justifier d'un exemplaire, mais elle me présente toutefois la quittance de loyer du mois de décembre, ainsi que l'appel de loyer du mois de janvier.

Il apparaît que celle-ci est à jour du paiement de ses loyers.

Le budget électricité est entre 50 et 60 € pour deux mois.





V DIAGNOSTICS

Il doit être procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers appartenant à **Monsieur** [REDACTED] visé par la procédure de saisie immobilière.

Aussi en ma présence, la **SAL DUPOUY FLAMENCOURT**, procède aux diagnostics suivants :

- 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.

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 38 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 | 297,60 |
| HT | 524,43 |
| TVA 20,00 % | 104,89 |
| | |
| TTC | 629,32 |



ANNEXE DOSSIER DIAGNOSTICS

Références :
10164390

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



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

Dossier : Z2915
Date : 26/01/2024
Page : 1/3

| CERTIFICAT DE SUPERFICIE Loi « Carrez » Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997 | |
|--|--|
| N° de dossier : Z2915 | Date de visite : 26/01/2024 |
| 1 - Désignation du bien à mesurer 12 rue des Aulnes 93600 AULNAY SOUS BOIS Appartement 4 pièces 2ème étage porte F Lot(s) : 20479 | |
| 2 a - Le propriétaire/bailleur du bien M. [REDACTED] | |
| 2 b - Commanditaire Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT | |
| DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE | |
| Lot numéro 20479 Un appartement affecté de l'adresse 12 rue des Aulnes. Dans le bâtiment 13, au deuxième étage au fond à droite, un appartement dénommé 132F de type 4PD, comprenant : entrée, couloir, cuisine, séjour, trois chambres, salle de bains, water-closet, débarras. Et les CENT VINGT / QUATRE VINGT DIX HUIT MILLIEMES des parties communes générales. ci..... 120 / 98000 | |
| 3 - Description du bien mesuré | |
| Pièce désignation | Superficie carrez (en m ²) |
| Entrée | 6.00 |
| Séjour | 14.00 |
| Chambre 1 | 9.25 |
| Chambre 2 | 9.35 |
| Chambre 3 | 9.25 |
| Cuisine | 7.70 |
| Dégagement avec placard | 4.00 |
| Salle de bains | 3.85 |
| débarras | 3.40 |
| WC | 1.20 |
| 4 - Superficie privative totale du lot : 68.00 m² | |
| 5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte | |
| Loggia | 4.00 (en m ²) |
| 6 - Superficie annexe totale du lot : 4.00 m² | |

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



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 : Z2915
Date : 26/01/2024
Page : 2/3

Intervenant : Thierry LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 26/01/2024

Le Géomètre- Expert





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 : Z2915
Date : 26/01/2024
Page : 3/3

*VILLE D'AULNAY SOUS BOIS
12 rue des Aulnes
2ème étage porte F
lot n°20479*

