

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 VINGT-NEUF JANVIER

Après tentative du 15 janvier 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 numéro 556012-8489, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissante en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 38 allée Vauban – 59110 LA MADELEINE, inscrite sous le numéro n ° 843 407 214 au RCS DE LILLE METROPOLE,

Venant aux droits de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est 19, rue des Capucines 75001 PARIS identifiée sous le numéro 542 029 848 au RCS de PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 06 juillet 2018 rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 10 juillet 2018

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

Par le ministère de :

Maître Patrice LÉOPOLD

Avocat postulant devant le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY (93)
67, boulevard Alsace Lorraine – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Tél. : 01 48 95 22 63 - Palais BOB 30

et pour géomètre :

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

Agissant en vertu :

- *D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître Benoît DEPAQUIT, Notaire associé à PARIS (75008) en date du 28/12/2009, contenant un prêt « POSSIBLIMO » n° 4319288 de 345 163 € en principal, consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE aux droits de qui se trouve aujourd'hui la société HOIST FINANCE AB, à Monsieur [REDACTED]*
- *D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 30 Décembre 2019.*
- *Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*

DEFERANT A 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,

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer par clerk assermenté une convocation à [REDACTED] pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le Mercredi 15 janvier 2020 dans l'après-midi.

Lors de cette première tentative sis à PIERREFITTE SUR SEINE – 19 bis rue Louis, où là sans réponse à mes appels, je dépose un avis de passage dans la boîte aux lettres du pavillon et je me retire des lieux sous réserve de les reprendre ultérieurement.

A la suite de la tentative, Monsieur NYOURI nous a contacté et un rendez-vous contradictoire a été fixé au 29 janvier 2020 à 15h30, pour que nous procédions à nos opérations de description.

A nouveau je me suis à rendu ce mercredi **VINGT-NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT**, à PIERREFITTE SUR SEINE – 19 bis rue Louis, à l'effet de procéder à la description du bien immobilier ;

- appartenant à M. [REDACTED]

où étant dans les lieux saisis :

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces.

Sur place, je rencontre :

- [REDACTED] qui, je décline mes nom prénom qualité et l'objet de notre mission et lequel m'invite à pénétrer à l'intérieur du pavillon, que je décris tel qui suit :

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DES BIENS SAISIS

Les biens et droits immobiliers sis à PIERREFITTE SUR SEINE – (93), 19 bis rue Louis, cadastrés section H n°250 pour 05a 97ca et plus particulièrement

Un pavillon à usage d'habitation comprenant :

- Au sous-sol total (ou rez-de-jardin) : cuisine, débarras, WC et studio (pièce principale avec coin cuisine, une chambre et salle d'eau)
- Au rez-de-chaussée : surélevé avec entrée, séjour, bureau, deux chambres, une pièce (anciennement la cuisine), salle d'eau et water-closets
- Etage mansardé comprenant : une salle de jeux, petite chambre.
- Eau, électricité, terrain.
- Jardin.

GENERALITES

Ce pavillon se situe dans un quartier uniquement pavillonnaire éloigné du centre-ville, éloigné des commerces et des transports en commun.



Données cartographiques © 2020



Il s'agit d'un pavillon de construction traditionnelle des années 1970, construit au fond de la parcelle en deuxième ligne, non visible depuis la rue.

On y accède depuis la rue par un chemin d'une quinzaine de mètres fermé par un portail. Il ouvre sur un terrain bâti, clos et protégé par des haies végétatives.

Autour de la maison, un jardin est aménagé et entretenu.

Il est élevé d'un rez-de-jardin aménagé, d'un rez-de-chaussée surélevé et d'un étage mansardé. Il est couvert d'une toiture en tuiles mécaniques sur plusieurs pans.

Les façades sont en pierres apparentes.

Il n'y a pas de garage, mais un véhicule peut rentrer et stationner sur le terrain.

Des terrasses sont aménagées et entièrement carrelées.

Ce pavillon est divisé en deux logements deux pièces au rez-de-jardin et d'un logement au rez-de-chaussée et premier étage.

Selon les déclarations qui me sont faites, la taxe foncière est d'environ 2000 €.

A l'arrière de l'immeuble, une importante fissure est visible sur la façade qui fait état d'un affaissement.

Des témoins ont été placés.











CONDITIONS D'OCCUPATION

Ce pavillon est occupé par M. [REDACTED] dans un petit logement situé au rez-de-jardin.

Selon les déclarations qui me sont faites ;

Le second logement de deux pièces est donné en location à Monsieur [REDACTED] en vertu d'un contrat de location et moyennant un loyer de 550 €, charges comprises ;

Le logement principal est occupé temporairement et gracieusement par des gens de la famille.

Aucun justificatif ne m'a été adressé.

DESCRIPTION DU PAVILLON

UN PAVILLON

On y accède par un passage commun.

Au fond de la parcelle, un pavillon de construction traditionnelle, en pierres, divisé en plusieurs logements.

PREMIER LOGEMENT

Il est situé sur le côté latéral gauche en entrant, première porte à droite.
Il est donné en location à M^{me} [REDACTED]

La porte d'entrée est en aluminium laqué blanc et vitrée double vitrage.

PIECE PRINCIPALE et COIN CUISINE

La pièce principale est éclairée par une fenêtre haute, menuiseries métalliques, laquées blanche, donnant sur l'extérieur.

Le plafond et les murs sont peints, peinture en bon état.
Le sol est carrelé, un carrelage moderne et en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Dans cette pièce, il existe un coin cuisine matérialisé par des meubles bas et hauts scellés aux murs comprenant :

- Un évier inox, un bac, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Présence également d'un ballon de production d'eau chaude électrique.

Absence totale de gaz de ville.



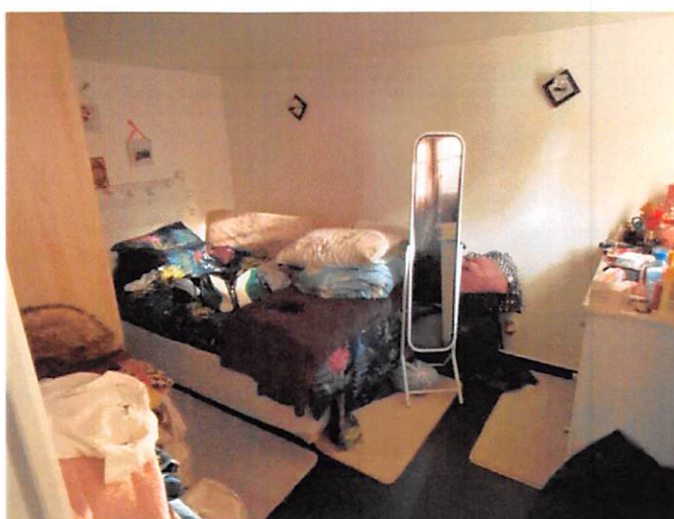


CHAMBRE

Contiguë à cette pièce, j'accède à une chambre, éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC, double vitrage, avec protection extérieure, donnant sur la façade avant.

Le plafond et les murs sont peints, peinture blanche et en bon état.
Le sol est carrelé, un carrelage de couleur noire, identique à la pièce récemment indiquée.

Le chauffage est assuré par le convecteur électrique.



Puis j'accède à une petite salle d'eau aveugle.

SALLE D'EAU

Le plafond est doublé de toile de fibre verre peinte.
 Les murs sont habillés de carreaux de faïences de bas en haut.
 Le sol est carrelé, un carrelage noir, identique aux pièces récemment décrites.

Les sanitaires comprennent :

- Un lavabo en synthèse, reposant sur un meuble de rangement, une porte, alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur,
- un receveur de douche, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette et pommeau de douche, fermé par un simple rideau ;
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Le chauffage est assuré par un radiateur porte-serviette électrique et la pièce est ventilée par une VMC.



DEUXIEME LOGEMENT

Il est situé sur le côté latéral gauche en entrant, deuxième porte à droite.

Il est occupé par M. [REDACTED]

La porte d'entrée est en aluminium laqué blanc et vitrée double vitrage.

PIECE PRINCIPALE et COIN CUISINE

La pièce principale est éclairée par la porte fenêtre d'entrée et par une petite fenêtre haute à deux vantaux. Les menuiseries sont métalliques et laquées blanche, donnant sur le rez-de-jardin.

Le plafond et les murs sont peints, peinture en bon état.
Le sol est carrelé, un carrelage moderne et en bon état.

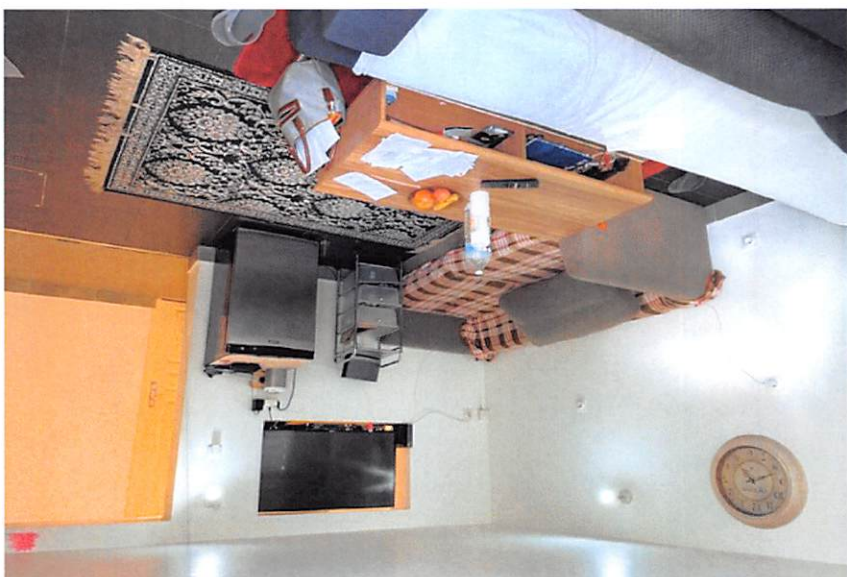
Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

Dans cette pièce et à droite en entrant, il existe un coin cuisine matérialisé par des meubles bas scellés aux murs comprenant :

- Un évier inox, un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Absence totale de gaz de ville.





COULOIR DE DEGAGEMENT

Au fond de cette même pièce, j'accède à un couloir de dégagement, desservant deux chambres et une salle de bains et des toilettes.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un revêtement moqueté.



TOILETTES

De droite vers la gauche, première pièce, des toilettes.

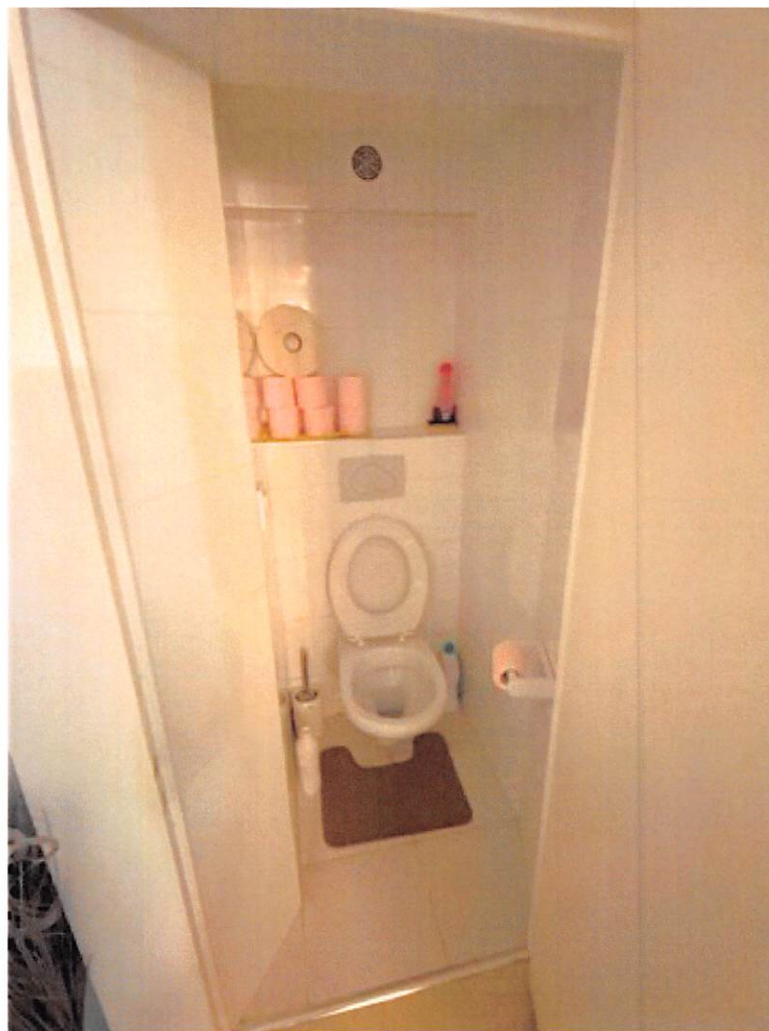
Le plafond est peint.

Les murs sont doublés de carreaux faïence de bas en haut.

Le sol est entièrement carrelé de couleur blanche.

La pièce est aménagée d'une cuvette suspendue, avec chasse d'eau incorporée, double flux.

La pièce est ventilée par une VMC.



PREMIERE CHAMBRE

Une première chambre qui, non visitée ce jour, mais selon les déclarations comprend un puits de lumière.

Les plafonds et les murs sont peints.
Le sol est moqueté.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

SECONDE CHAMBRE

La seconde chambre est éclairée par une petite fenêtre haute, menuiseries en aluminium laqué blanc, double vitrage avec protection extérieure.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.
Le sol est un revêtement moquetté.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



SALLE D'EAU

La salle d'eau est éclairée par un vasistas haut, menuiseries en aluminium laqué, avec double vitrage verre brouillé.

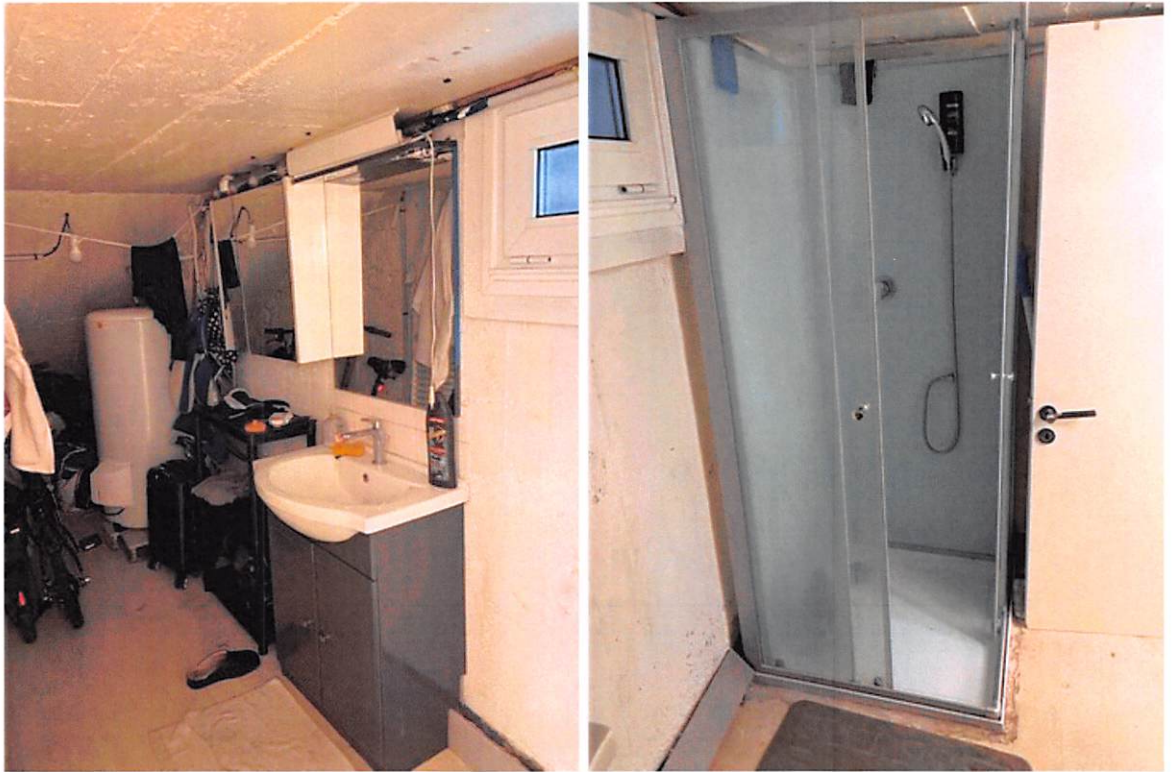
Cette pièce est aménagée sous la terrasse du pavillon.

Les murs sont en béton brut peint.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié, comprenant quelques désordres.

La pièce est aménagée :

- d'une cabine douche, alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, avec flexible et douchette.
- D'un lavabo sur meuble de rangement, deux portes, surmonté d'un miroir, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique
- d'un porte-serviette électrique.



TROISIEME LOGEMENT

L'entrée s'effectue sur le côté latéral gauche situé sur la partie arrière.

Il est précédé d'un escalier extérieur ouvert sur un perron extérieur.

ENTRÉE

La porte d'entrée est une porte d'entrée en bois avec vitrage en partie haute et protection extérieure.

Il ouvre sur une petite entrée en forme de « L » avec un escalier conduisant au premier étage.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié imitation céramique,
Le tout est en bon état.



SÉJOUR et BUREAU

À droite en entrant, le séjour est éclairé par trois fenêtres à trois vantaux, chaque ouvrant étant fermé par un volet roulant à commande électrique.

Le plafond, les corniches, les murs, les soubassements, les menuiseries sont peints en blanc, le tout est propre et en bon état ;
Le sol est recouvert d'un parquet ciré.

Le chauffage est assuré par deux convecteurs électriques.

PREMIÈRE CHAMBRE

De retour sur mes pas depuis l'entrée et face à la porte d'entrée, il existe une première chambre éclairée par une fenêtre à deux vantaux châssis PVC double vitrage, fermée par un volet roulant à commande électrique et donnant côté rue.

Le plafond et les menuiseries sont peints en blanc.
Les murs sont tapissés, le tout étant en bon état.
Le sol est en parquet ciré également en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique modèle récent.

CHAMBRE N° 2

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux châssis PVC double vitrage, fermée par un volet roulant à commande électrique et donnant côté rue.

Le plafond et les menuiseries sont peints en blanc.
Les murs sont tapissés, le tout étant en bon état.
Le sol est en parquet ciré également en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique modèle récent.

SALLE D'EAU

De retour sur l'entrée, et en retour, j'accède à une salle d'eau.

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre à un vantail, verre dépoli, donnant sur le côté latéral droit du pavillon avec protection extérieure.

Il existe un faux-plafond avec des luminaires incorporés.
Les murs sont habillés de carrelage avec liseré décoratif ;
Le sol est carrelé, le tout est récent, propre et en bon état.

Les sanitaires comprennent :

- une douche dite à l'italienne, surélevée d'une marche, avec un sol entièrement habillé de carrelage type mosaïque assorti au liseré, et alimentée en eau chaude et eau froide par robinet thermostatique avec flexible, douchette et pomme de douche.
- Une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale,
- deux vasques posées sur une paillasse carrelée identique au liseré, chaque vasque étant alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Le chauffage de la pièce est assuré par un porte-serviette électrique.



CUISINE

La cuisine est éclairée par deux fenêtres à deux vantaux, châssis PVC double vitrage rénovés et fermés par des volets roulants à commande électrique, donnant sur la partie arrière du pavillon.

Le plafond, les murs, les menuiseries sont peints.

Le sol est un carrelage, un carrelage imprimé et décoratif.

Le chauffage est assuré par un correcteur électrique bain d'huile.



ÉTAGE SUPÉRIEUR

Puis, me suis rendu à l'étage supérieur. Un étage réduit sur sa surface en raison des sous-pentes.

L'ensemble de ces pièces sont mansardées et il se divise en un palier, une salle de jeux et une petite pièce.

L'escalier est en bois. Il ouvre sur un palier dont les sous-pentes sont habillées de papier peint motif, le tout en bon état, avec des soubassements lambris vernis.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques modèles anciens.



Le palier est ouvert sur une première pièce aménagée en salle de jeux. La pièce est éclairée par une fenêtre de toiture, comprenant également des spots lumineux au niveau des sous-pentes peintes ou habillées d'un revêtement peint en blanc avec des soubassements, sur lesquels les placards sont aménagés en sous-pente et un sol parquet. Le chauffage est encore assuré par un convecteur électrique ancien modèle.

SALLE DE JEUX





PETITE CHAMBRE

La pièce est éclairée par une fenêtre de toiture.

Elle est mansardée, les sous-pentes sont habillées d'un revêtement peint en blanc et les soubassements entièrement vernis.

Le sol est parquet verni.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central hors fonction apparemment.

&&&&&

Après tentative 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 :

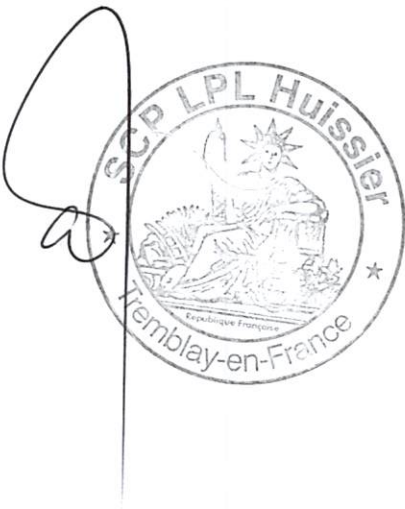
- trente-sept photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,

&&&&&

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	
Témoins	
TTC	649,22



Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
PIERREFITTE SUR SEINE

Section : H
Feuille : 000 H 01

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

Date d'édition : 11/02/2020
(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 :
SDIF - 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 52 29
sdif.seine-saint-
denis@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**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 : **Z2761**

Date de visite : 29 janvier 2020

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 19bis Rue LOUIS 93380 PIERREFITTE SUR SEINE

Nature du bien : PAVILLON

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. [REDACTED]

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m²)
Rez-de-chaussée	
Entrée	7.95
Séjour	18.45
Chambre 1	10.55
Chambre 2	10.00
Bureau	9.45
pièce 1	8.40
salle d'eau	4.75
Rez-de-jardin	
séjour 1	17.20
dégagement	5.30
chambre 1	8.65
chambre 2	7.40
salle d'eau wc	4.60
wc	0.60
séjour 2	15.90
chambre 3	9.20
salle d'eau wc	2.40
Combles	
Chambre 3	2.60
Chambre 4	4.75
Palier	1.75
W.C.	0.60

4 - Superficie habitable partiel du bien : 150.50 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.



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

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie non habitable (en m ²)
h<1.80m	31.30

6 - Superficie annexe totale du lot : 31.30 m²

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

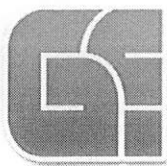
Intervenant : Thierry M. LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

Le : 20 février 2020

Le Géomètre-Expert



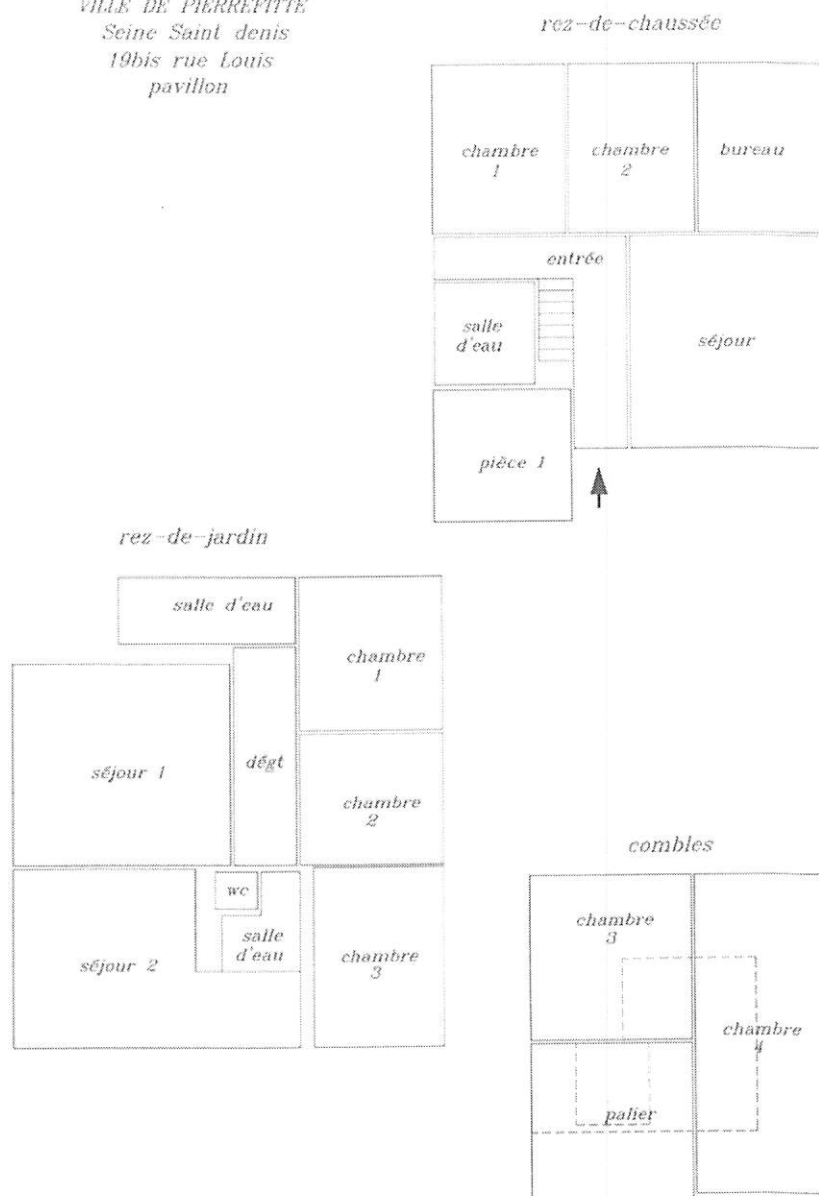


S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT

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

VILLE DE PIERREFITTE
Seine Saint denis
19bis rue Louis
pavillon



JANVIER 2020

Dossier : Z2761