

DUBOIS & ASSOCIES
COMMISSAIRES DE JUSTICE

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Et le DIX-SEPT MAI de 10 heures 00 à 11 heures 15

Et encore en mon étude
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le VINGT DEUX MAI de 15 heures à 17 heures

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 numéro 556012-8489, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 avenue de la Marne - (59700) MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le 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€, dont le siège social est 182 avenue de France - 75013 PARIS identifiée sous le numéro 542 029 848 au RCS de PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 09 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date des 14 juin 2022 et 04 juillet 2022, ainsi qu'un extrait de l'annexe à l'acte de cession visant nommément

Pour laquelle 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 - Fax : 01 48 54 89 15

Laquelle se constitue pour HOIST FINANCE AB venant aux droits du 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 23 juillet 2014 par Maître Christelle AEGERTEROLIVIER, notaire à PIERREFITTE-SUR-SEINE (93), contenant un prêt « PAS LIBERTE » d'un montant de 122.000,00 € au taux de 3,55 %, consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à
en vue de l'acquisition d'un bien immobilier.

LAQUELLE ME DECLARE :

Qu'elle est créancière de
Guerlande.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière leur a été signifié, respectivement le 03 avril 2023 pour et le 18 avril 2023 pour

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

Qu'il est dans l'intérêt du requérant de procéder au procès-verbal descriptif dudit bien.

Que ceux-ci sont propriétaires d'un bien situé 10-12 rue Dumas, Batiment A, 4^{ème} étage à EPINAY SUR SEINE (93800).

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 **DIX-SEPT MAI DEUX MILLE VINGT-TROIS**, au 10-12 rue Dumas, Batiment A, 4^{ème} étage EPINAY SUR SEINE (93800), et là étant, à 10 Heures, j'ai procédé à la description suivante en présence de :

- **La SARL DUPOUY FLAMENCOURT, diagnostiqueur,**

Une convocation a été transmise par voie postale à locataire pour l'opération de procès-verbal descriptif.

Sur place, j'ai frappé à la porte, une personne m'ouvre et m'indique être Monsieur propriétaire, il est assisté de locataire.

Je leur décline mes nom, prénom, qualité, objet de ma visite et leur exhibe ma carte professionnelle.

Ceux-ci me laissent accéder au logement, ainsi que le diagnostiqueur.



I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

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

DESIGNATION NOTARIEE :

A EPINAY-SUR-SEINE (93800) 10-12 rue Dumas, un ensemble immobilier anciennement cadastré section O n°302 et actuellement section O 344, O 345, O 347, O 349 et O 351, suivant acte reconnaîtif de droits reçu par Maître BERINGER, Notaire à LA PLAINE SAINT DENIS (93), publié au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1 le 19 avril 2022 sous les références 9304P01 volume 2022 P n°10619.

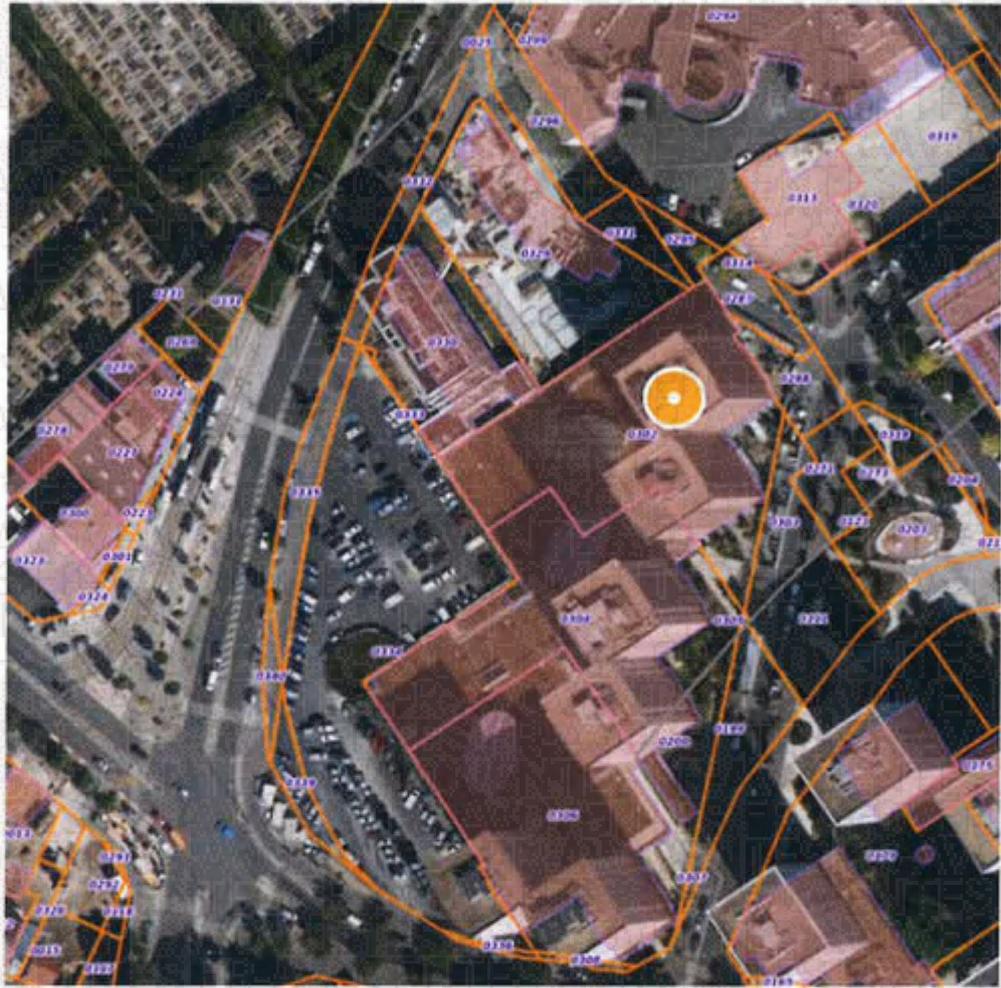
LOT NUMERO CENT-QUINZE (115) : dans le bâtiment A, au quatrième étage, un APPARTEMENT de type 4B, comprenant une entrée, une cuisine, un séjour, trois chambres, salle de bains, WC, placards. Et les 158/25162èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) : dans le bâtiment A, sous-sol une CAVE numéro 25. Et les 2/25162èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs 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 :



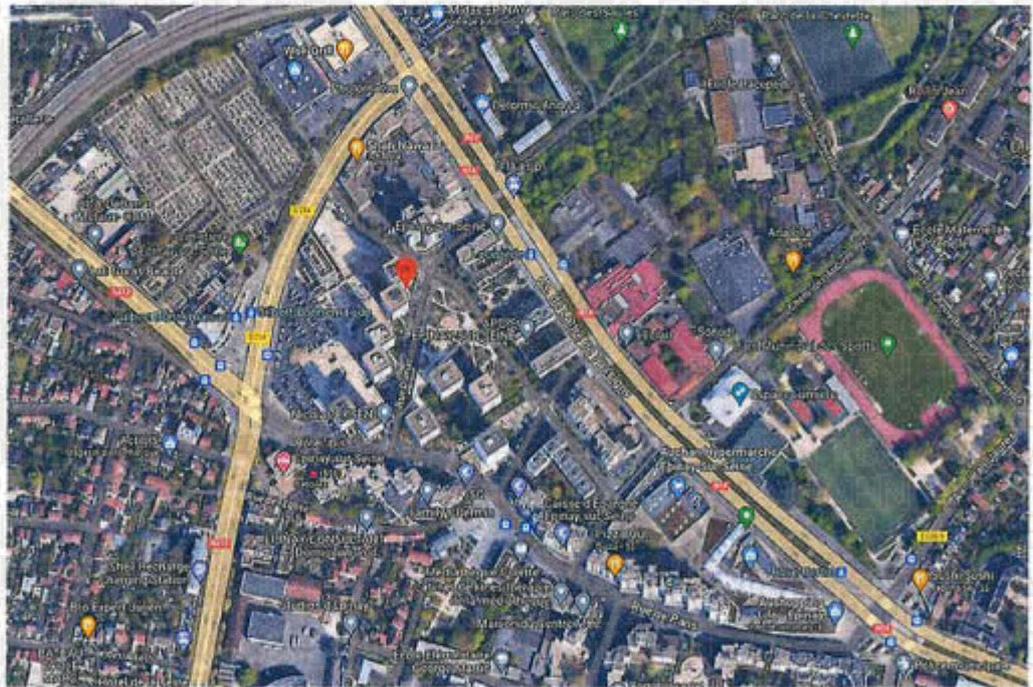
Références :
10194968

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vallant 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





VUE SATELLITE :



Références :
10194968

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETTERRIER,
 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 :



Références :
10194968

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



Il s'agit d'un quartier d'immeubles à proximité des commerces.

Des transports en commun sont disponibles à proximité et notamment par voie de lignes de bus.

Des accès routiers se font à proximité N 14.

Quelques commerces de 1^{ère} nécessité (boulangerie, épicerie) se situent à 200 mètres.



III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES

Il s'agit d'un immeuble construit en 1973, et ayant fait l'objet d'une rénovation récente par l'extérieur. Le syndic de copropriété est Maître BLERIOT Philippe, Administrateur Judiciaire au sein de la SELARL BLERIOT ET ASSOCIES.



Références :
10194968

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





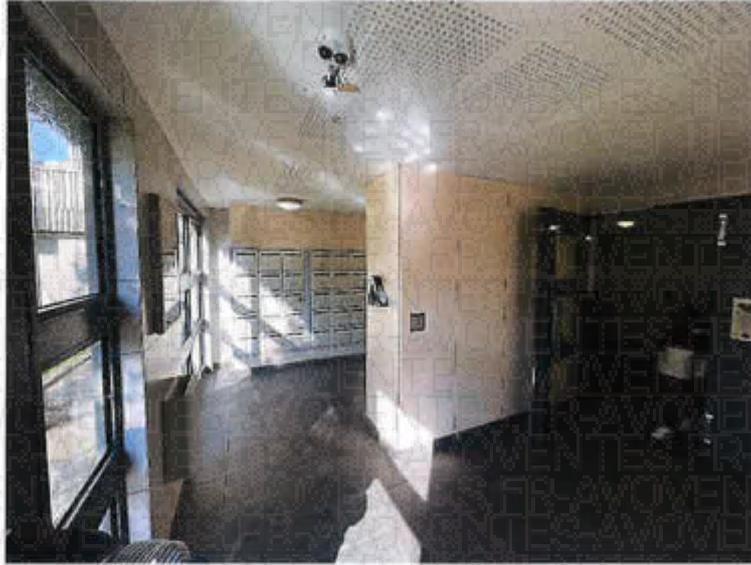
L'entrée de l'immeuble est sécurisée par un interphone et un contrôle d'accès par badge.



Références :
10194968

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





Des ascenseurs desservent les étages.

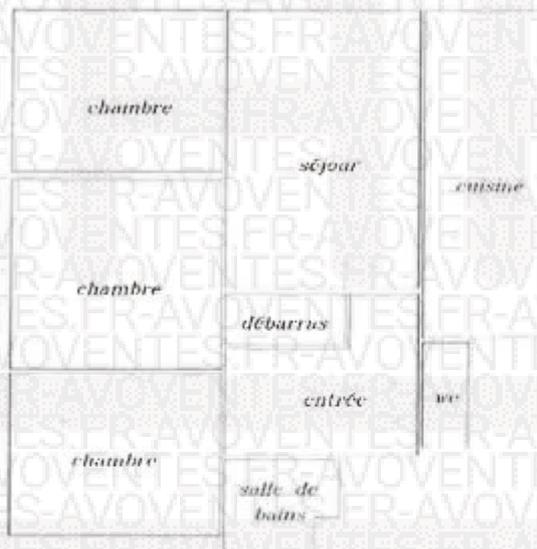
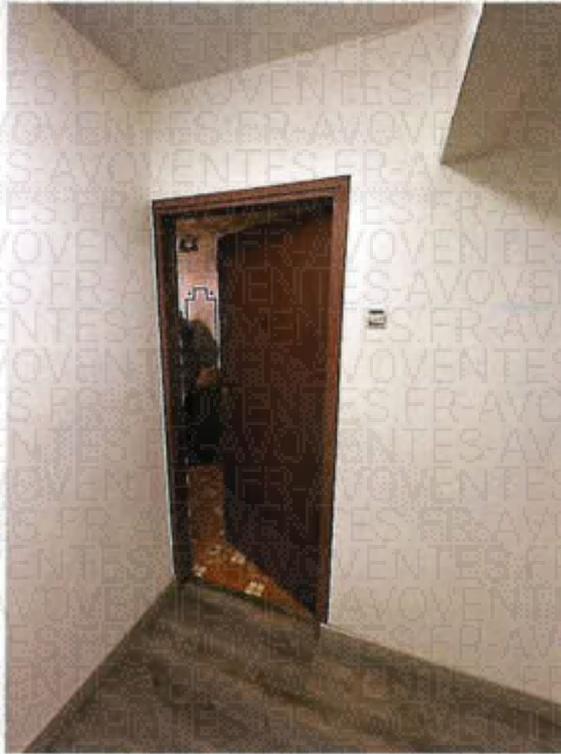


Références :
10194968

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



PARTIES PRIVATIVES



GENERALITES sur le bien saisi :

Chauffage collectif assurant également la production d'eau chaude.

ENTREE :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont habillés de papier peint. Le tout est vétuste.

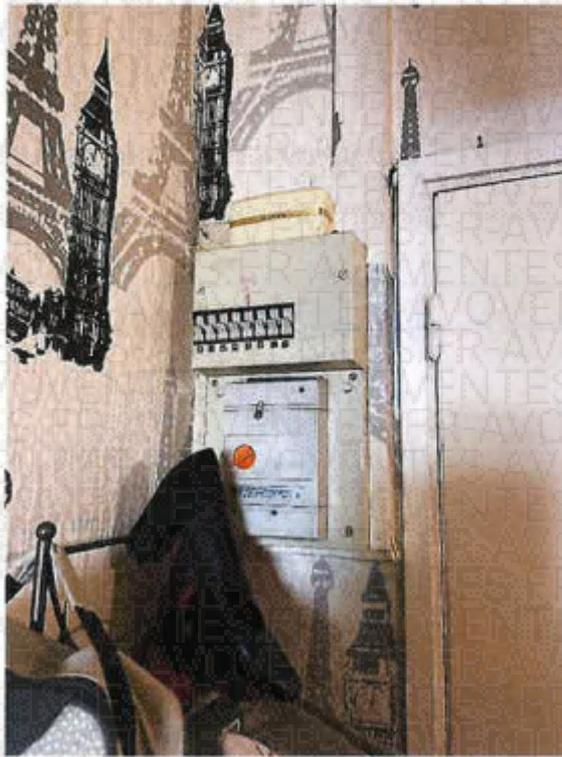
Le plafond est en dalles de faux plafond, lesquelles sont jaunies, ternies.

L'électricité est testée et fonctionne.

L'entrée dessert les WC, cuisine, pièce principale et deux chambres.



Le tableau électrique se situe dans l'entrée, celui-ci est vétuste.



SALLE DE BAINS :

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

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'au plafond. Le tout est ancien.

Le plafond est peint.

Il s'agit d'une pièce aveugle qui ne bénéficie pas d'aération naturelle.

Une bouche d'aération type VMC est existante.





CHAMBRE – porte gauche :

Le sol est en revêtement plastifié imitation parquet.

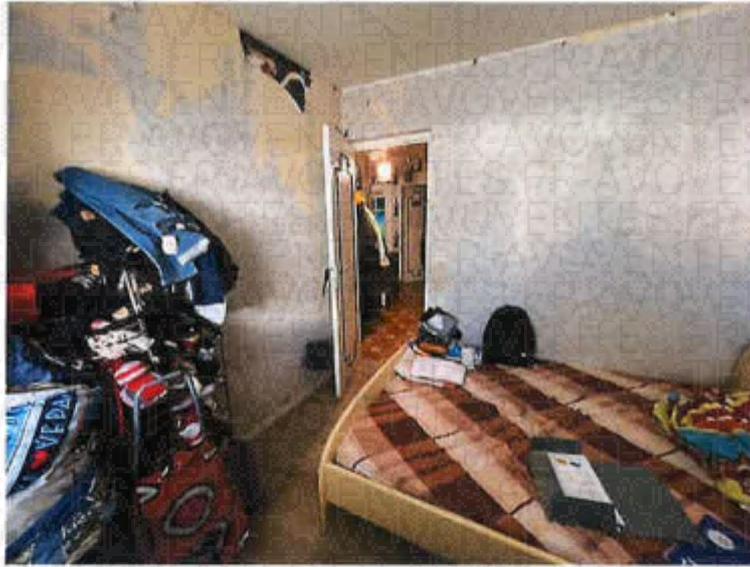
Une grande fenêtre châssis PVC imitation bois, double vitrage, est aménagée dans le mur face.

La pièce est exposée Nord-Ouest.

Les murs sont recouverts de papier peint, pour partie, arraché.

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





CHAMBRE porte droite :

Le sol est en revêtement plastifié imitation parquet.

Les murs sont recouverts de papier peint. Le papier peint est récent.

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

La pièce est exposée Nord-Ouest, et bénéficie d'une fenêtre châssis PVC imitation bois, récente, en double vitrage.



DEBARRAS :

Un débarras est présent dans l'entrée non visitable



PIECE PRINCIPALE :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est en dalles de faux plafond.

Les murs, ainsi que le plafond sont anciens. Le tout est légèrement vétuste.

Le carrelage au sol est également ancien.



La pièce est exposée Nord-Est et bénéficie de fenêtres châssis PVC, imitation bois, double vitrage.

La pièce principale bénéficie d'une belle vue dégagée.

DOUBLE SEJOUR A USAGE DE CHAMBRE :

Un double séjour communiqué avec la pièce principale, lequel est utilisé à usage de chambre.

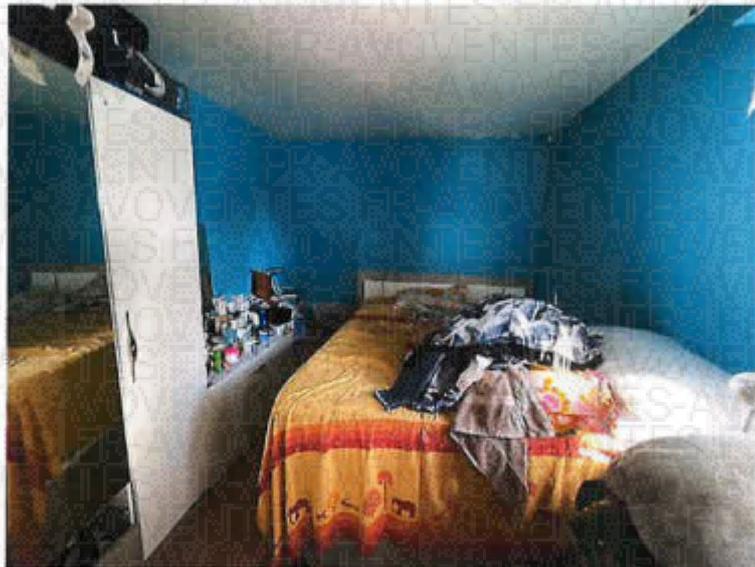
La pièce est exposée également Nord-Est, et bénéficie d'une fenêtre châssis PVC, imitation bois, double vitrage.

Le sol est en carrelage, à l'identique de la pièce principale. Il s'agit d'un carrelage ancien, mais propre.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est peint.

Le papier peint est vétuste et la peinture est légèrement jaunie et ternie au plafond.



CUISINE :

On peut pénétrer dans celle-ci, soit par l'entrée soit par la pièce principale.

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien qui est en bon état d'entretien.

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

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

Un dégât des eaux est existant au-dessus du coffrage du store intérieur.

Une fenêtre est aménagée dans le mur de gauche, lorsqu'on pénètre dans la cuisine par l'entrée.

Il s'agit d'une fenêtre châssis PVC, double vitrage, récente.

La pièce est exposée Nord-Est et bénéficie d'une belle vue dégagée.



WC :

Le sol est en carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence. Le tout est ancien. La partie supérieure des murs est peinte, de même que le plafond. La peinture est jaunie, ternie.



Il s'agit d'une pièce aveugle, laquelle bénéficie d'une aération type VMC.

IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Il m'est déclaré par la locataire que celle-ci bénéficie d'un contrat de location depuis 2018, en location non meublée suivant le régime de la loi du 6 juillet 1989.

Qu'elle paie un loyer d'un montant de 950 €, outre 200 € de charges mensuelles.

Il m'est précisé qu'il n'y a aucun retard de loyer, ce qui m'est confirmé par le propriétaire présent.

Le bien est occupé par quatre personnes majeures, à savoir : la locataire, son époux et ses deux enfants.

Le montant de la taxe foncière ne m'est pas communiqué.

Les charges de copropriété trimestrielles se situent entre 1200 et 1300 € par trimestre.

Il m'est précisé que l'immeuble a fait l'objet d'une réfection totale, isolation et changement des ouvrants, il y a trois ans environ.

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 vingt-quatre 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

