

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
Et le VINGT-DEUX NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, Société Anonyme au capital de 611.858.064 €, ayant son siège social à PARIS 75009 - 6, Avenue de Provence, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Sylvie LANGLAIS** avocat associé de la **SCP LANGLAIS-CHOPIN** 7 Bis, Rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL - PALAIS BOBIGNY n°7 Tél : 01 48 70 71 75 - Fax : 01 48 70 88 98 qui se constitue et occupera pour le requérant sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites,

ET AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

Maître Maryvonne EL-ASSAAD, Avocat au Barreau de PARIS – 2 Avenue de l'Abbé Roussel – 75016 PARIS, Tel : 01.44.70.74.00 – Fax 01.44.70.74.01 - PALAIS D 289, email : el-assaad.cabinet@wanadoo.frr

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte en date du 9 septembre 2014 contenant prêt par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à [REDACTED] d'un montant total de 172.000 euros au taux fixe de 4.25% l'an avec promesse d'emploi de ladite somme en vue de l'acquisition du bien immobilier ci-après décrit, ledit prêt remboursable en 360 échéances mensuelles de 896,02 euros assurance comprise la première le 5 septembre 2014 et la dernière le 5 août 2044 et garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers publiée au SPF de BOBIGNY 4 le 7 octobre 2014 sous le volume 2014V n° 2120 portant sur un bien sur la commune de NOISY LE GRAND 93160 2 Place Louis Aragon .

Etant précise que :

En raison de la défaillance de [REDACTED] dans le règlement des échéances du prêt impayées depuis le 5 janvier 2022, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL l'a mis en demeure par courriers recommandés en date des 4 février et 23 mars 2022 de régulariser sous huitaine les échéances impayées du prêt l'avertissant qu'à défaut la résiliation du prêt serait prononcée.

En l'absence de régularisation des échéances impayées, le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL a notifié à [REDACTED] par lettre recommandée en date du 27 mai 2022 la résiliation du contrat de prêt dont la totalité des sommes restant dues est devenue exigible et l'a mis en demeure de payer pour le 13 juin 2022 au plus tard la somme totale de [REDACTED]

LAQUELLE ME DECLARE :

Qu'afin de recouvrer sa créance, la société requérante a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière le 08 novembre 2022.

Que ce commandement est resté vain.

Qu'il est donc dans l'intérêt du créancier de procéder à la description du bien immobilier.

Que je suis requis à cet effet.

C'est pourquoi,



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné, **Maître Laurent DUBOIS**, Commissaire de justice associé 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.

Me suis transporté ce jour **VINGT-DEUX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX, au 2 place Louis Aragon, 2^{ème} étage gauche à NOISY LE GRAND 93160**, et là étant, à 13 Heures 30, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Afin de réaliser mes opérations de description, j'ai convoqué [REDACTED] [REDACTED] par courrier en date du 17 novembre 2022, ainsi que par téléphone.

Il est présent et me permet d'accéder aux locaux.

I - DESIGNATION DU BIEN SAISI :

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

Sur la commune de NOISY LE GRAND (93160)
2 Place Louis Aragon, Mail Frédéric Garcia Lorca

Dans un 'ensemble immobilier en copropriété.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés figurant au cadastre sous les références suivantes :

BV n° 76
Lieu dit Mail Frédéric Garcia Lorca

D'une contenance de 67a et 05 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un acte descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître WALLUT Notaire à PARIS le 11 avril 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 4^{ème} bureau le 3 mai 1984 volume 3517 n° 2.

IMMEUBLE DE VOLUME 2 et 5

LOT NUMERO CENT CINQUANTE (150)

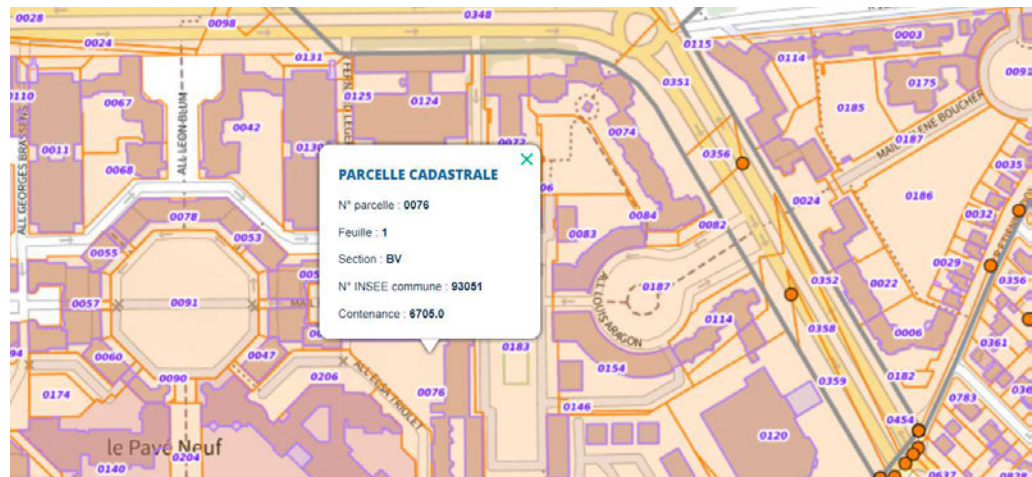
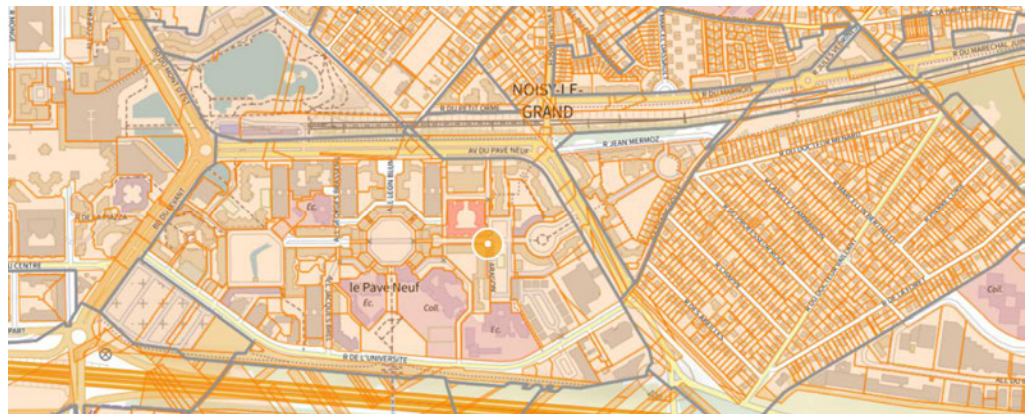


Dans le bâtiment unique cage F au deuxième étage gauche un appartement de trois pièces principales comprenant : entrée, cuisine, salle de bain, water-closet, salle de séjour, deux chambres, dégagement, cellier, rangement, balcon.
Et les 166/10.000èmes des parties communes générales.

IMMEUBLE DE VOLUME 1

LOT NUMERO MILLE SOIXANTE HUIT (1068)

Dans le bâtiment Garage au sous-sol un emplacement de garage
Et les 62/10.000èmes des parties communes générales.





Puis je me suis rendu sur le site internet <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr>, où j'ai constaté que la copropriété y est référencée :



RÉSIDENCE LE PRADO
n° immatriculation: AC5175575

Adresse de référence

2 place Louis Aragon 93160 NOISY LE GRAND

Représentant légal

Représentant : **SYNDIC ADMINISTRATION DE BIENS IMMOBILIERS (syndic professionnel)**
SIRET : **33930323200047, SAINT OUEN**
Mandat : **Exerce "un mandat de syndic"**

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété : **11/04/1984**
Nombre total de lots : **58**
Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : **58**
Lots d'habitation : **58**
Lots de stationnement / garage : **0**
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

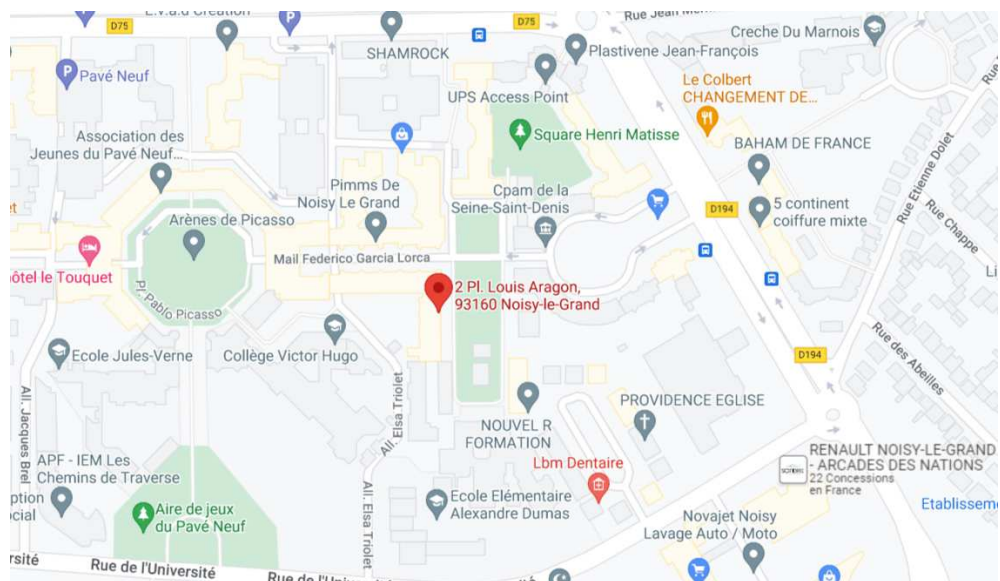
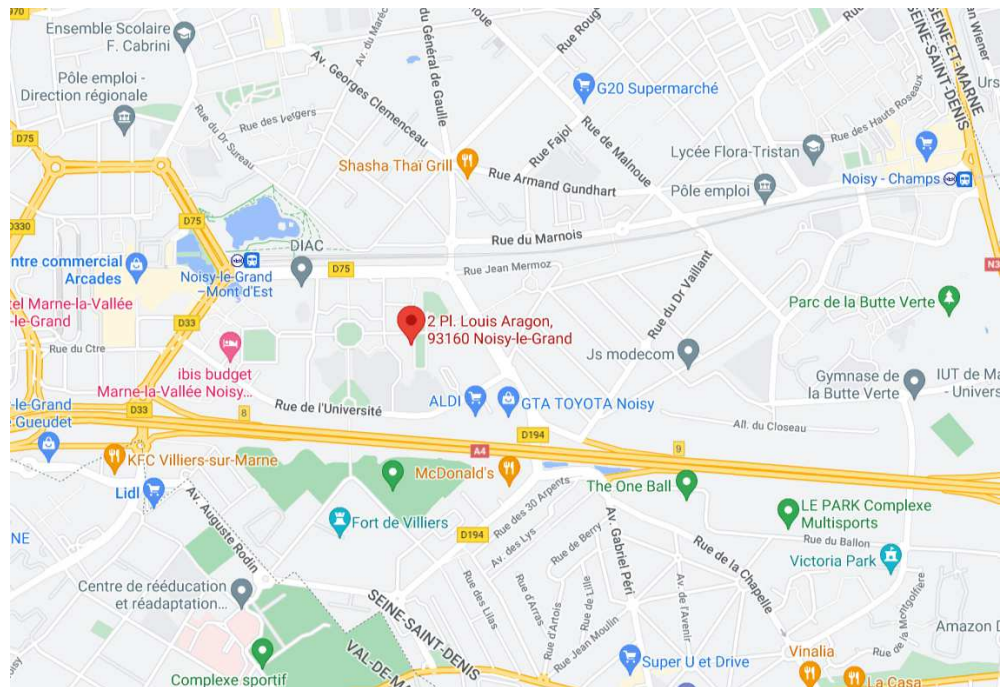
Pas de procédures en cours

II - ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

L'immeuble est situé à proximité de l'autoroute A4 et à environ 10 kilomètres à vol d'oiseau de la porte de Vincennes. L'accès à l'autoroute A 4 est à proximité.

La station Noisy-le-Grand Mont d'Est du RER A se situe à environ 400 mètres.

Le centre-ville est à environ 10 minutes à pied.



III - DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

1 - PARTIES COMMUNES :

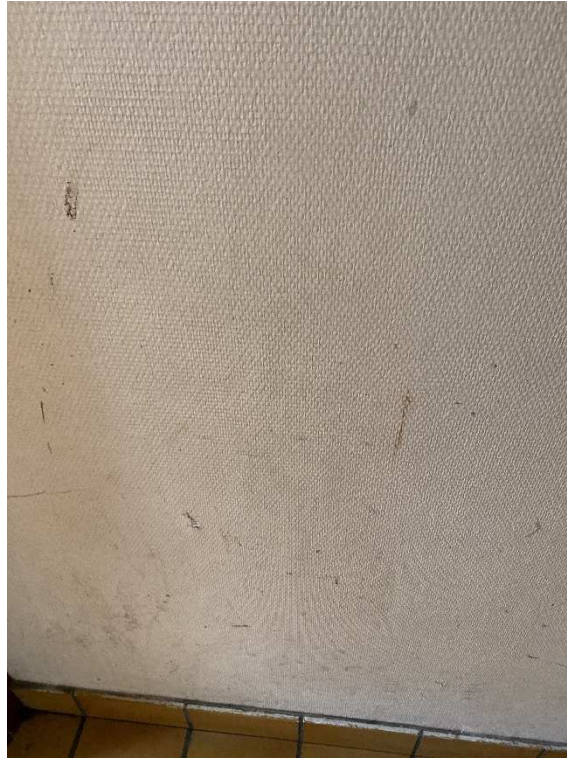
Je constate qu'il s'agit d'un bâtiment collectif en rez-de-chaussée surmonté de quatre étages.



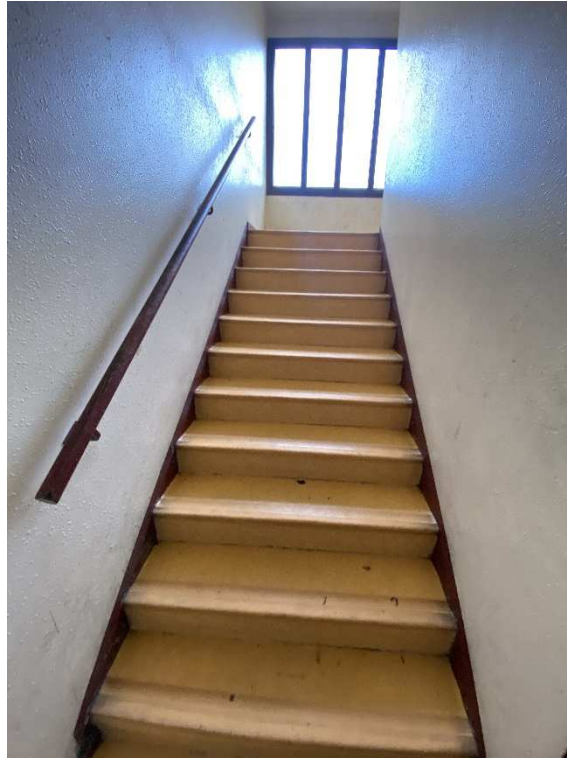
Les peintures au niveau de la cage d'escalier extérieure sont dégradées.



Les peintures intérieures des parties communes sont légèrement dégradées. La batterie de boîtes aux lettres est en état d'usage.



Aucun ascenseur n'apparaît dans cet immeuble.



Les revêtements de sol et les peintures des murs et plafond sont à l'état d'usage.

L'appartement se situe au deuxième étage porte gauche.

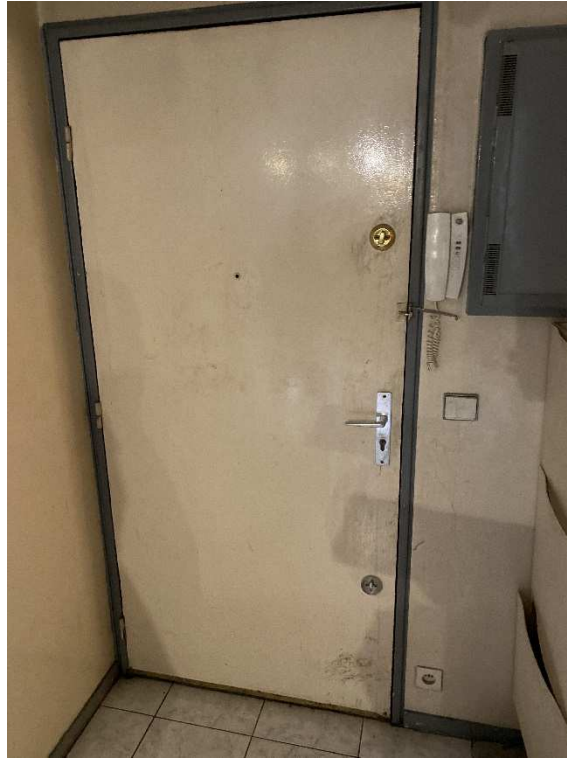
2 - PARTIES PRIVATIVES :

Je suis reçu par [REDACTED] ainsi déclaré. Je lui présente ma carte professionnelle et lui décline mes nom, qualité et l'objet de ma présence.

Il m'autorise à procéder à mes opérations.

Le chauffage est un système de chauffage au gaz individuel. [REDACTED] ne connaît pas le montant des charges de copropriété qu'il paye trimestriellement.

L'appartement ferme à l'aide de deux verrous et une serrure centrale.



Elle ouvre sur une entrée/couloir.

Entrée/couloir

Au sol, un carrelage apparaît. Il est à l'état d'usage.

Sur les murs, des traces ternes et des traces de salissure sont visibles. La peinture est encrassée.

La peinture du plafond est ternie.

Je constate que le tableau de fusibles avec disjoncteur est présent dans l'entrée.

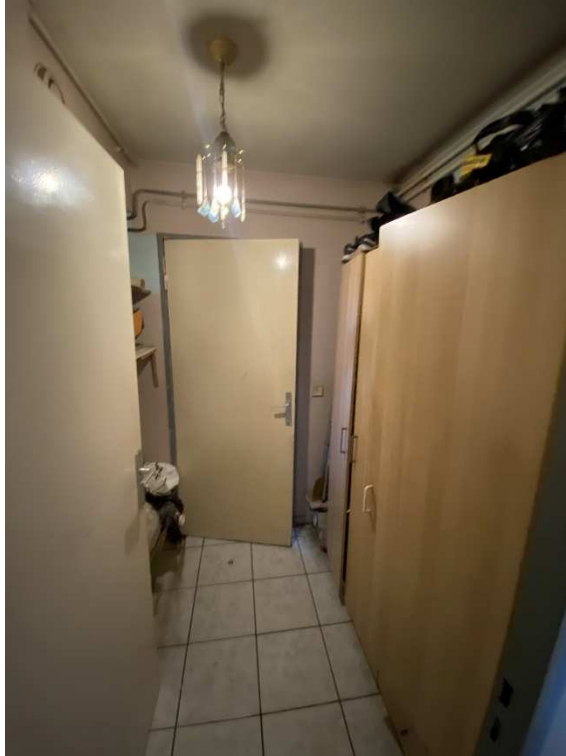


Première pièce gauche

Il s'agit d'une petite pièce ouvrant sur la cuisine.

Le sol carrelé est encrassé.

Les murs sont également encrassés et enduits d'une peinture.



Cette pièce est située à gauche en entrant.

Elle ouvre sur une cuisine.

Cuisine



Au sol, un carrelage apparaît, il est encrassé et les murs sont également salis.



Le système de chauffage est, un chauffage individuel au gaz avec chaudière gaz présente dans cette pièce.



Les murs partiellement carrelés sont encrassés.

Le plafond peint est encrassé.



La cuisine est munie d'un évier, d'un plan de travail, d'une plaque gaz, d'une hotte et de meubles hauts et bas.

Cette pièce prend lumière par une fenêtre double vitrage, huisserie bois. Le tout est ancien.

Depuis cette pièce, nous accédons à la pièce principale.

Pièce principale

Je constate la présence d'un carrelage au sol à l'état d'usage.

Les murs sont enduits d'une peinture encrassée, il en est de même au plafond.



Cette pièce ouvre sur une terrasse, laquelle est carrelée, ouvrant sur la place Louis Aragon.



Couloir de l'entrée :

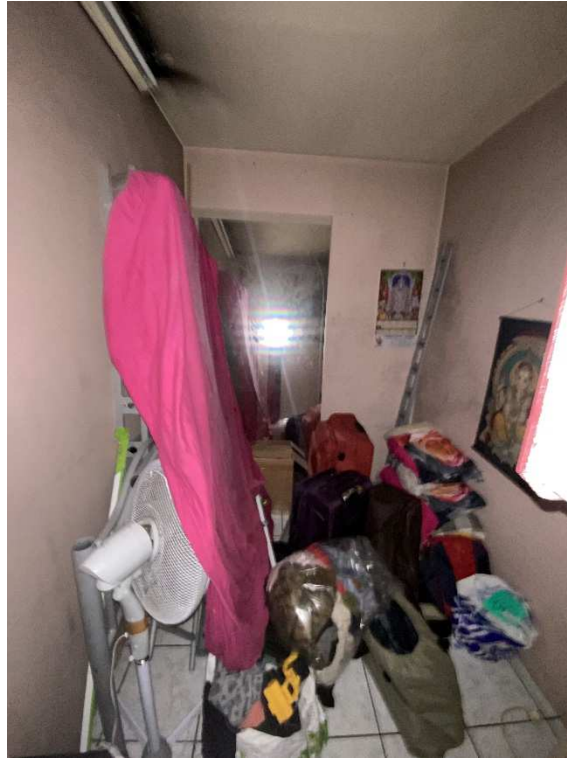
Le sol est carrelé, à l'état d'usage.



Les murs sont enduits d'une peinture encrassée. La peinture présente au plafond est ternie.

Petite pièce

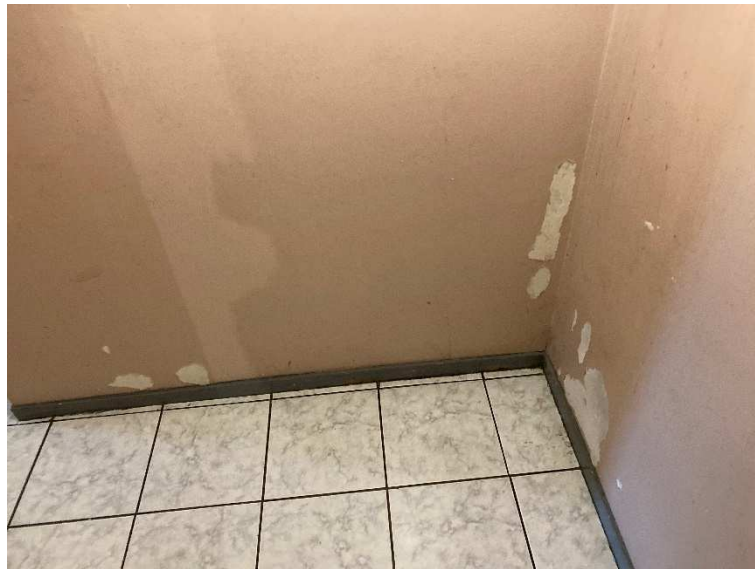
Une petite pièce apparaît immédiatement à gauche dans le couloir, faisant office de débarras.



Le sol est carrelé est en état d'usage

Les murs et le plafond sont enduit d'une peinture ternie.

Dans le couloir à proximité des pièces humides, la peinture des murs est écaillée en partie basse.



Le couloir dessert deux chambres en partie gauche, une salle de bains et un WC à droite.

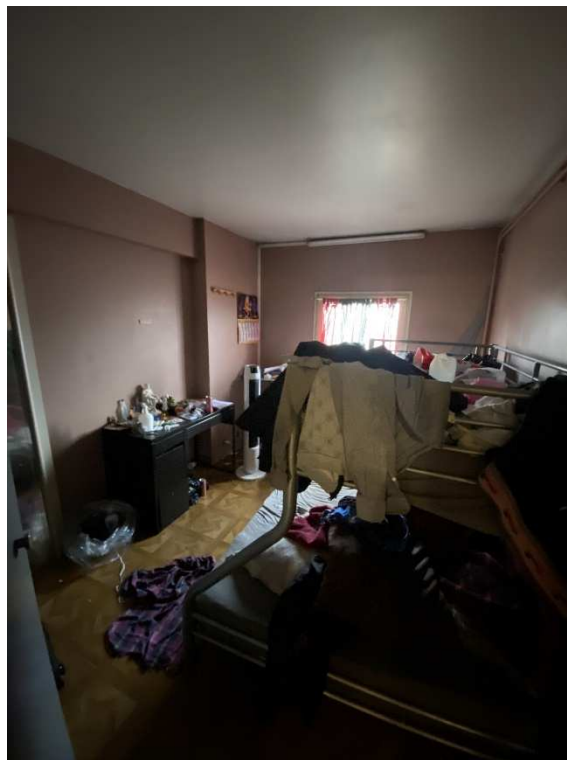
Au droit du WC, la peinture est fortement dégradée, le mur est rongé par l'humidité en partie basse.



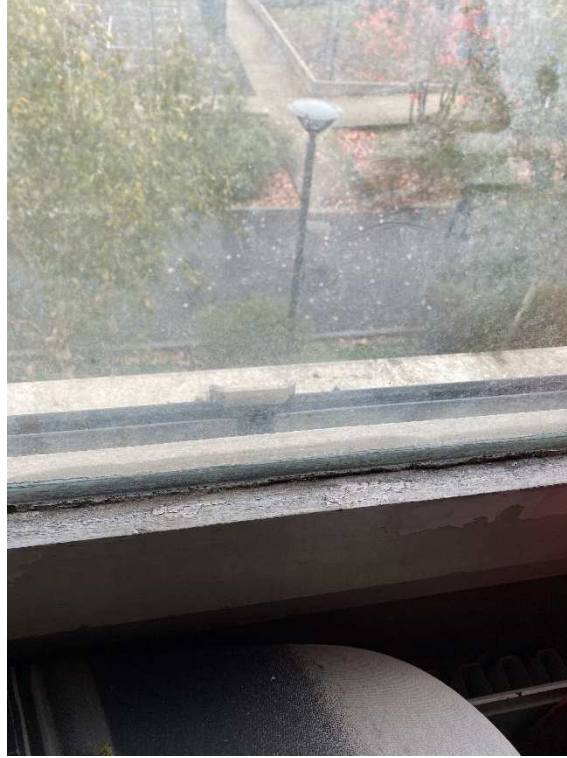
Première chambre à gauche

Au sol, un revêtement thermoplastique apparaît il est à l'état d'usage.

Les peintures au plafond sont ternies, ainsi que sur les murs.



Cette pièce prend lumière par une fenêtre double vitrage, huisserie bois, ancienne.



Elle ouvre côté place Louis Aragon.

Un placard apparaît en partie fond, subdivisé en placard haut et en placard bas.

Chambre à droite de la précédente

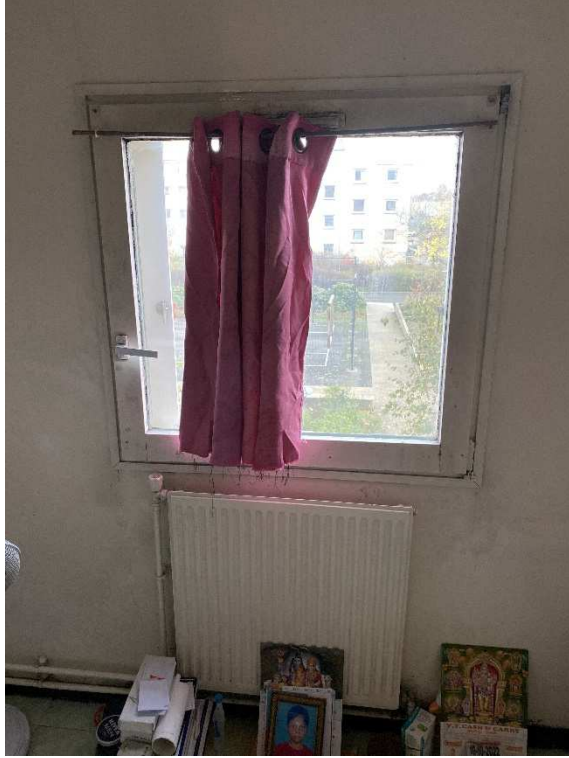
Au sol, un revêtement thermoplastique est par endroits manquant. Il est vétuste.



Sur les murs et le plafond, les peintures sont salies.

Une fenêtre double vitrage, huisserie bois, apparaît, elle ouvre sur la place Louis Aragon.





Elle est ancienne.

Un placard apparaît dans cette pièce en partie fond, subdivisé en placard haut et en placard bas.



Salle de bains :

Le sol carrelé est encrassé.

Sur les murs, le carrelage est ancien.

Je note qu'au plafond, la peinture est écaillée.

Cette pièce est munie d'une ventilation.



Elle est munie d'une baignoire vétuste.

La trappe d'accès de la baignoire est cassée, la baignoire est encrassée.



Elle est également munie d'un lavabo sur meuble, surmonté d'un miroir.



WC :

Je constate que le sol carrelé est encrassé.

Le carrelage mural partiel est en bon état, la peinture en partie haute est ternie et encrassée.



Un placard apparaît au-dessus du WC.

Je note que d'une manière générale, les prises électriques de cet appartement sont dégradées, sorties de leurs emplacements, arrachées.



Les têtes thermostatiques des radiateurs sont arrachées en différents endroits.



3 - CONDITIONS D'OCCUPATION :

██████████ m'indique qu'il vit seul dans les lieux, qu'il est célibataire et qu'il est propriétaire occupant.

Après 1 heure et 15 minutes de description, je me suis retiré, 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-six pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Laurent DUBOIS
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

