



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

SABOURIN & VAYSSOU

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF



S. SABOURIN N. VAYSSOU
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIEES

L. GEENEN-MOREAU A.-C. JOLLEC
HUISSIERS DE JUSTICE

Lignes constats :

Tél : 01 49 48 17 43

Fax : 01 40 10 99 33

Port : 06 14 53 33 74



110, avenue Gabriel Péri
93400 SAINT OUEN



constats.sabourin@orange.fr
www.huissiers93-paris.fr

**SCP SABOURIN
& VAYSSOU**

titulaire d'un Office
d'Huissier de Justice
110 Avenue Gabriel Péri
93582 SAINT OUEEN
01 49 48 17 43

N° Acte : MD03695_9 99ds
Référence :

Dossier : MD03695

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION (TGLD)

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT-SIX
MAI**

A LA REQUETE DE :

La société INTERFIMO, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 92.832.000 €, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46, bld de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 13, mail Centre Ville 93110 ROSNY SOUS BOIS,

Et en outre au Cabinet de Maître Denis-Clotaire LAURENT, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'Association d'avocats TARDIEU - GALTIER - LAURENT - DARMON & ASSOCIES, demeurant 21, rue d'Artois, 75008 PARIS

Coût	
Emolument Art. R444-3	219.16
SCT Art. A 444-48	7.67
Serrurier	216.00
Témoins	60.00
T.V.A. 20.00 %	45.37
Total T.T.C. Euros	548.20

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire associé à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019, contenant VENTE par la SCI REUNION 1 + 2 à la SCI GALLON et PRET par LE CREDIT LYONNAIS au profit de cette dernière pour un montant en principal de 193.804 € et affectation hypothécaire des biens ci-après désignés ; le paiement effectué par la société INTERFIMO au profit du CREDIT

LYONNAIS en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 17 mars 2022

D'une ordonnance délivrée le 04/04/2023 par le Juge de l'Exécution attaché au Tribunal Judiciaire de BOBIGNY sur requête du 29/03/2023, requête et ordonnance jointes en copie au présent procès-verbal,

Et des dispositions des articles L.322-2 et R.322-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Sur quoi,

Je soussignée, Maître Anne-Caroline JOLLEC, Huissier de Justice associée au sein de la Société Civile Professionnelle SABOURIN & ASSOCIES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à SAINT-OUEN (Seine Saint Denis), 110, avenue Gabriel Péri

CERTIFIE m'être rendue ce jour :

**VENDREDI VINGT-SIX MAI DEUX MILLE VINGT-TROIS
A QUINZE HEURES ET TRENTÉ MINUTES
(26/05/2023 à 15h30)
Au 51/53, bld Foch
93800 EPINAY SUR SEINE**

Accompagnée de : Cabinet AGENDA, Le Pégase 2, Boulevard de la Libération 93200 SAINT DENIS, chargé de procéder aux métrés et d'établir les diagnostics techniques prévus par la loi.

Sur place, j'ai rencontré les employés de S.A.S. RATNA TEXTILES, locataire de la société débitrice, ainsi déclarés qui m'ont transmis leur responsable par téléphone. Elle m'a alors indiqué être Madame GUNASEGARAM Santia, sœur de la Présidente de la S.A.S. RATNA TEXTILES, locataire des locaux saisis suite à la cession par voie judiciaire du fonds de commerce et

qu'elle pourrait m'en justifier ultérieurement. Après lui avoir décliné mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission, elle m'a autorisée à pénétrer dans les lieux afin de procéder aux constatations requises.

J'AI ALORS PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION AINSI QU'IL SUIVIT :

1 – BIENS IMMOBILIERS SAISIS :

Telle qu'elle ressort de l'acte de Maître Eric BELLOCH, Notaire associé à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019

A EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), dans un ensemble immobilier situé 51 et 53, bld Foch, cadastré section AK n° 166, pour une contenance de 01 ha 03 a 87 ca.

A savoir :

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE ET UN (331) :

UN EMPLACEMENT A USAGE DE LOCAL COMMERCIAL dans le bâtiment C, au premier sous-sol, situé sous le numéro 209, avec lequel il communique et partiellement sous le passage pour piétons.

Et les 3850/1000000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209) :

UN LOCAL COMMERCIAL en façade sur le boulevard Foch, au rez-de-chaussée du bâtiment C, sis à l'Ouest du lot précédent et accolé au passage desservant l'ensemble immobilier.

Et les 3320/1000000èmes des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 26 février 1965, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 10 février 1966, Volume 7277 n° 1.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 7 décembre 1966, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 23 décembre 1966, Volume 7622 n° 1.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 8 décembre 1969, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 2 février 1970, Volume 9321 n° 5.
- Aux termes d'un acte additif au règlement de copropriété reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS, le 4 mars 1970, publié au Bureau des Hypothèques de BOBIGNY 2, le 25 juin 1970, Volume 9565 n° 9.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître SFEZ, Notaire à SAINT DENIS, le 4 février 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 18 février 2016, sages 9304P02 Volume 2016P n° 842.

ORIGINE DE PROPRIETE

Etant précisé que ces biens appartiennent à la SCI GALLON pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Eric BLOCH, Notaire à EPINAY SUR SEINE, le 24 juin 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2019, sages 9304P02 Volume 2019P n° 4082.

2 – OCCUPATION :

Madame GUNASEGARAM me déclare que la SAS RATNA TEXTILES (SIREN : 949 401 236) occupe les locaux commerciaux suite à une cession ; le montant du loyer et des charges me sera communiqué ultérieurement.

3 – SYNDIC DE COPROPRIETE

Le Syndic représentant la communauté des copropriétaires est la société CONVERGENCE IMMOBILIER sise 10, av Emile Aillaud 91350 GRIGNY (tel : 01 69 02 10 18)

4 – DESCRIPTION :

4-1 – DESIGNATION GENERALE :

Environnement : le commerce se trouve à proximité d'autres commerces : épiceries, boulangeries, pharmacies, restaurants, cafés et bars locaux, à proximité de PARIS, offrant un accès facile à la capitale tout en bénéficiant d'un environnement plus calme et résidentiel.

ÉPINAY-SUR-SEINE bénéficie également de beaux espaces verts et de parcs : le parc des Châtaigniers, une belle piscine.

En termes de transport, les locaux sont bien desservis : arrêts de bus, gare d'ÉPINAY-SUR-SEINE.

Accès : L'accès au commerce se fait par une porte d'entrée située en rez-de-chaussée sur rue.

4-2 – COMPOSITION ET SUPERFICIE DES LIEUX :

Voir le rapport du Cabinet AGENDA

4-3 – DESCRIPTION DETAILLEE :

REZ-DE-CHAUSSEE

ESPACE DE VENTE (*Photographies n° 1 à 18*) :

On accède à l'espace de vente par une porte vitrée à deux battants (système d'ouverture automatique avec détection de présence) en façade sur rue (SAS) ; un rideau métallique est installé dans la continuité des vitrines.

Une enseigne commerciale est apposé : « RATNA TEXTILES ».

Une marche carrelée permet d'accéder au commerce par la porte (une bande de carreaux décollés) ; une marche carrelée est visible pour dresser l'angle droit du commerce.

Le commerce est un magasin de vêtements et articles de mode indienne.

Sol : carrelage

Murs : peinture ; espace encombré par l'ameublement, des présentoirs et du stock de marchandise

Plafonds : panneaux encastrés de plafond ; certains manquants

Équipements :

- Une porte vitrée opaque équipée de poignées métalliques fixées sur support avec système de condamnation à clef, condamnée par un rideau métallique
- Deux blocs d'issue de sortie de secours
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond

PARTIES PRIVATIVES (*Photographies n° 19 à 35*)

:

On accède à un cagibi éclairé par une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation à clef (*Photographies n° 19 à 21*).

On accède aux sanitaires et à la kitchenette par une porte en bois sans poignées (*Photographies n° 22 à 35*). Cet espace est divisé en :

○ Sanitaires :

Sol visible : carrelage.

Murs : peinture et faïence au niveau de l'évier

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Un évier avec bac en inox et robinet mitigeur
- Un meuble bas deux portes
- Un miroir
- Un système de ventilation
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Derrière une cloison partielle équipée d'une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation intérieure : Cuvette à l'anglaise et abattant, réservoir et système de chasse d'eau à poussoir

○ Kitchenette :

Sol visible : carrelage.

Murs : peinture et faïence au niveau de l'évier ; décollée par endroits ; pièce encombrée

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Plan de travail

SOUS-SOL

On y accède par un escalier carrelé avec nez de marches antidérapants ; garde-corps ; rampe. Cet espace semble totalement rénové.

ESPACE DE VENTE (*Photographies n° 36 à 50*) :

Sol : carrelage

Murs : peinture ; espace encombré par l'ameublement, des présentoirs et du stock de marchandise

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Deux radiateurs reliés au chauffage central
- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Une niche de rangement
- Un système de ventilation

PARTIES PRIVATIVES (Photographies n° 51 à 58)

:

On accède à un espace de rangement par une porte en bois équipée de poignées posées sur plaques métalliques avec système de condamnation à clef. Au fond, une autre porte ouvre sur une petite pièce de rangement non accessible en raison de son encombrement.

Sol : carrelage

Murs : peinture

Plafonds : panneaux encastrés de plafond

Équipements :

- Eclairages encastrés dans les panneaux de plafond
- Une

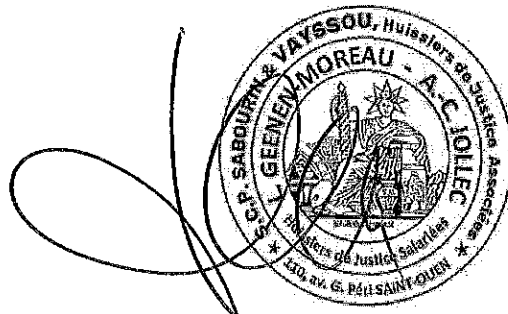
TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Et de tout ce que dessus, mes opérations étant terminées à 16 heures, l'occupant présent a refermé derrière moi et j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Sont annexées au présent procès-verbal :

- 58 photographies prises par moi au cours de ma vacation.

Maître Anne-Caroline JOLLEC



30 MARS 2023

Dossier : 0026913
IF / SCI GALLON (Saisie immobilière)

VISA DE DÉPÔT
Le Greffier

A Madame / Monsieur le Juge de l'exécution
statuant en matière de saisie immobilière du
Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

REQUETE AFIN D'ETABLISSEMENT DE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

A LA REQUETE DE :

La société **INTERFIMO**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 93.832.000 euros, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46 Bd de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu chez **Maître Ingrid FOY**, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 13 Mail Centre-Ville à 93110 ROSNY SOUS BOIS, laquelle est constituée sur le présent commandement et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaçant **Maître Denis-Clotaire LAURENT**, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, demeurant 21 rue d'Artois – 75008 PARIS.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

En vue de procéder à la saisie-immobilière des lots n°209 et 331 dépendant de l'ensemble immobilier situé 51 et 53 boulevard Foch à EPINAY SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS), cadastré AK n°166 pour une contenance de 01ha 03a 87ca , appartenant à la SCI GALLON.

Et en vertu de :

- la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Eric BELLOCH, Notaire à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis), le 24 juin 2019, contenant vente par la SCI REUNION 1 + 2 à la SCI GALLON et prêt par LE CREDIT LYONNAIS au profit de cette dernière pour un montant en principal de 193.804,00 € et affectation hypothécaire ;
- le paiement effectué par la société INTERFIMO au profit du CREDIT LYONNAIS en sa qualité de caution attesté par quittance subrogative délivrée le 17 mars 2022 quittance subrogative ci-après dénoncée avec le commandement.

La société INTERFIMO a fait délivrer à la SCI GALLON un commandement de payer valant saisie suivant exploit de Maître Thierry PLOUCHART, Commissaire de justice à LOUVRES (VAL D'OISE), en date du 20 mars 2023.

Aux termes de l'article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans les conditions prévues par l'article L322-2.

Ce procès-verbal de description est destiné à faciliter l'établissement du cahier des conditions de vente par la réalisation d'une description complète et détaillée des biens objets de la saisie.

Il précise également l'état des lieux, les conditions d'occupation du bien et autres données importantes en fonction de la nature du bien.

En conséquence, il convient de l'intérêt des parties, dans un souci d'une meilleure information des acquéreurs éventuels dudit immeuble, de faire dresser ce procès-verbal de description.

*

Le Commissaire de Justice n'a pas réussi à rentrer en contact avec la gérante de la SCI GALLON qui n'a pas répondu aux avis de passage laissés ni aux appels.

Il n'a pu obtenir aucune information de la part des voisins et le local semble fermé.

Aussi, afin d'éviter toutes difficultés, la SCP SABOURIN & VAYSSOU souhaite obtenir une ordonnance du Juge de l'exécution l'autorisation à établir le procès-verbal de description des biens saisis (v. lettre adressée par l'huissier au conseil de la société INTERFIMO).

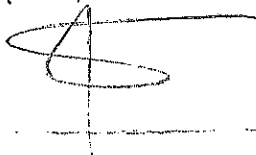
L'article L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution dispose :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L142-1 et L142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du Juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

C'est pourquoi, la société INTERFIMO requiert qu'il vous plaise, Madame, Monsieur le Juge de l'exécution, de bien vouloir désigner la SCP SABOURIN & VAYSSOU, Commissaires de Justice, demeurant 110 avenue Gabriel Péri - 93582 - SAINT-OUEN, laquelle sera assistée de la force publique (article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) et d'un serrurier, avec la mission ci-après définie.

SOUS TOUTES RESERVES

Présentée le 29/03/2023

A handwritten signature, possibly reading 'A', is written over a horizontal line.

PJ : - Commandement de payer valant saisie
- Lettre de la SCP SABOURIN & VAYSSOU, Commissaires de justice du 29 mars 2023

ORDONNANCE

Nous,

Clement Buvio

Juge de l'exécution statuant en matière de saisie immobilière près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Commettons

SCP SABONIN et VAYSSON

Commissaire (s) de Justice à

St Ouen

Lequel aura pour mission de :

- Décrire avec l'assistance de tout technicien de son choix, des lots n°209 et 331 dépendant de l'ensemble immobilier situé 51 et 53 boulevard Foch à EPINAY SUR SEINE (SEINE SAINT DENIS), cadastré AK n°166 pour une contenance de 01ha 03a 87ca, appartenant à la SCI GALLON.

- En dresser la description minutieuse et détaillée en précisant notamment :

1. les conditions d'occupation, avec remise de la copie du bail,
2. l'état des lieux : description, superficie totale et pièce par pièce et quelques photographies de l'extérieur et de l'intérieur du bien,

- ainsi que l'ensemble des diagnostics réglementaires applicables à l'immeuble.

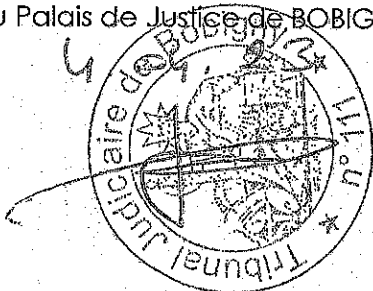
Disons que pour procéder à cette mission, l'huissier aura la faculté de requérir l'assistance de la force publique (article L142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) et d'un serrurier.

Autorisons un expert immobilier à pénétrer dans les lieux en présence du Commissaire de Justice sus-désigné, afin de réaliser une estimation vénale des biens dont s'agit.

Disons que la présente ordonnance sera exécutoire sur minute, vu l'urgence.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficultés et que les frais d'huissier seront soumis à la taxe.

Fait en notre Cabinet,
Au Palais de Justice de BOBIGNY
Le



Photographie n°1



Photographie n°2



Photographie n°3



Photographie n°4



Photographie n°5



Photographie n°6



Photographie n°7



Photographie n°8



Photographie n°9



Photographie n°10



Photographie n°11



Photographie n°12



Photographie n°13



Photographie n°14



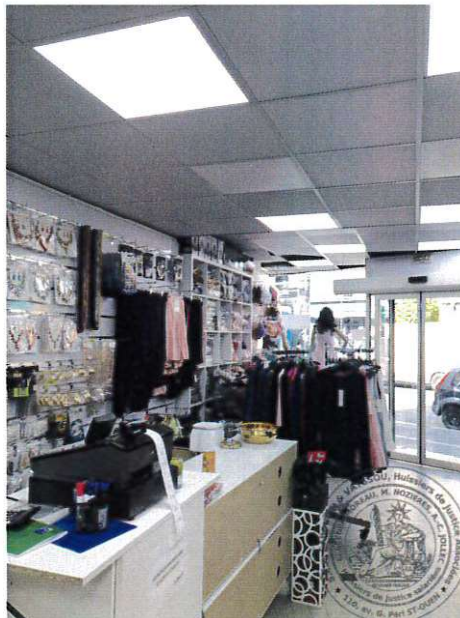
Photographie n°15



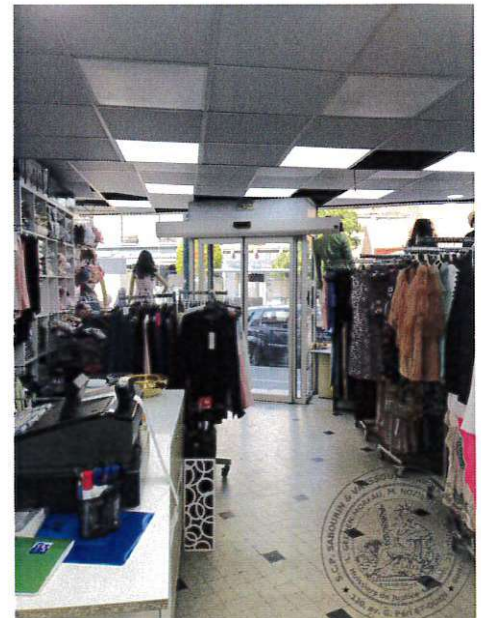
Photographie n°16



Photographie n°17



Photographie n°18



Photographie n°19



Photographie n°20



Photographie n°21



Photographie n°22



Photographie n°23



Photographie n°24



Photographie n°25



Photographie n°26



Photographie n°27



Photographie n°28



Photographie n°29



Photographie n°30



Photographie n°31



Photographie n°32



Photographie n°33



Photographie n°34



Photographie n°35



Photographie n°36



Photographie n°37



Photographie n°38



Photographie n°39



Photographie n°40



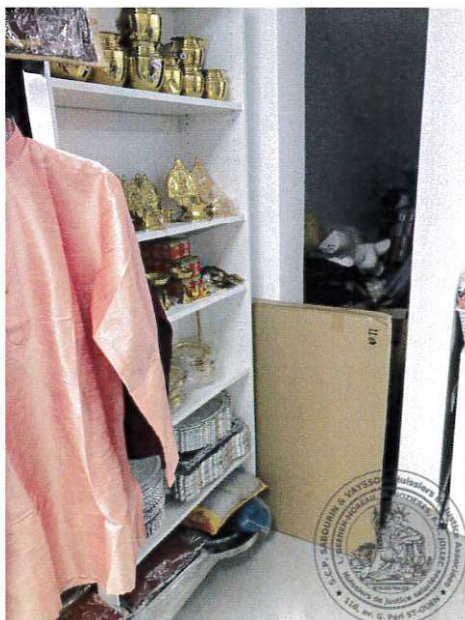
Photographie n°41



Photographie n°42



Photographie n°43



Photographie n°44



Photographie n°45



Photographie n°46



Photographie n°47



Photographie n°48



Photographie n°49



Photographie n°50



Photographie n°51



Photographie n°52



Photographie n°53



Photographie n°54



Photographie n°55



Photographie n°56



Photographie n°57



Photographie n°58

