



**BENZAKEN
& ASSOCIÉS**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Arnaud Fourreau
Maurice-Alexandre SEBBAN
Marie-Line LACAS

38, rue Salvador Allende 92000 NANTERRE-LA DEFENSE

Tel : 01.56.38.02.02

www.bfshuissiers92.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DEUX NOVEMBRE**

À LA REQUÊTE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, ci-après dénommé « CIC », banque régie par les Articles L511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme au capital social de 611 858 064 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 542 016 381, et dont le siège social est sis à PARIS (75009), 6, avenue de Provence, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Sophie JEAN, Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 2, rue du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE. Téléphone : 01.53.63.14.65. Laquelle se constitue et occupera pour le requérant sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés tous actes relatifs, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Ayant pour avocat plaidant Maître Isabelle SIMONNEAU, membre de la SERLALU IS AVOCAT, Avocats associés au Barreau de Paris, demeurant 30, avenue du Président Kennedy 75016 PARIS. Téléphone : 01.44.14.69.10.



Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, Notaire associé à BAGNEUX (92220) en date du 11 août 2015, contenant vente au profit de la société dénommée « ██████ » et prêts par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC)
 - d'un montant de 315 000 euros (CIC IMMO PRET MODULABLE numéro 30066 10151 00020280704), avec intérêts au taux de 2 % au taux effectif global annuel de 2,94 % remboursable au moyen de deux cent quarante (240) mensualités, garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2, le 4 septembre 2015 volume 2015 V numéro 3211,
- de trois lettres de mise en demeure adressées par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception en date des 23 mars, 22 juin et 7 décembre 2022 à la société dénommée « ██████ »,
- de deux lettres de demande de régularisation adressées par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en lettre simple, en date des 30 septembre et 4 novembre 2022 à la société dénommée « ██████ »,
- d'une lettre de mise en demeure adressée par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception en date du 11 janvier 2023 à la société dénommée « ██████ », prononçant la résiliation du prêt,
- d'un courrier adressé par le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception en date du 24 février 2023 à la société dénommée « ██████ »,
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 28 août 2023 à 11 heures 15 à la SCI ██████
- de l'Article R 322-1 et de l'Article L 322-2 du Code de l'Exécution indiquant qu'à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière et qu'à défaut de paiement, le Commissaire de Justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans ledit commandement, afin de dresser un procès-verbal de description dans les conditions prévues par l'Article L 322-2 du Code de l'Exécution susvisé comprenant :
 - la description des lieux, leur composition et leur superficie,
 - l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
 - le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété,
 - tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis notamment par l'occupant,

- la désignation des biens et droits immobiliers mis en vente, à savoir : dans un ensemble immobilier situé sur la commune de BAGNEUX (92220), 59 Bis, avenue Albert Petit,
 - un PAVILLON au fond du jardin comprenant :
 - au sous-sol : une CAVE,
 - au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, garage,
 - à l'étage : salle de bains, chambre, chambre avec salle d'eau et BALCON.
 - JARDIN
 - GARAGE

le tout cadastré section Y numéro 236, lieudit « 59, avenue Albert Petit », pour une contenance de trois ares (3 a) quatre-vingt-dix-sept centiares (97 ca), et ce, d'après le titre de propriété, tel que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, lesdits biens appartenant à la SCI [REDACTED] laquelle a été dûment convoquée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception numéro 1A1968851022 0 et par lettre simple pour les opérations de procès-verbal de description fixées ce jour à 14 heures 30, étant ici précisé que l'accusé de réception de ladite lettre recommandée nous a été retourné par LA POSTE avec la mention « *Signé et distribué le 26 octobre 2023* »,

- d'une ordonnance rendue sur requête aux fins de désignation d'un Commissaire de Justice pour procéder à un procès-verbal de description rendue par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE (Hauts-de-Seine) en date du 4 octobre 2023, nous commettant afin de dresser ledit procès-verbal de description,

Je, Marie-Line LACAS, Commissaire de Justice Associée, membre de la SAS BENZAKEN & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice ayant son siège à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 38, rue Salvador Allende, soussignée

Certifie m'être rendue ce jour sur la commune de BAGNEUX (92220), 59 Bis, Albert Petit, où là étant, à 14 heures 30, en présence de :

- Monsieur Olivier DUFAU, Géomètre-expert au sein du Cabinet BARRERE-DUFAU, Géomètres-experts, dont les locaux sont situés à SAINT-CLOUD (92210), 4, rue de Béarn,
- Madame Fabienne PIONNIER, Témoin majeur,
- Madame Laetitia CASTRO, Témoin majeur,
- Monsieur Ludovic BEAUFILS, Serrurier,

J'ai dressé le procès-verbal de description suivant :

A notre arrivée sur place, nous rencontrons Monsieur Nadir CHEFIRAT, associé au sein de la SCI [REDACTED] ainsi déclaré, auquel je décline mes nom, prénom, qualité, ainsi que l'objet de ma mission en lui présentant ma carte professionnelle, ainsi que les personnes m'accompagnant.

Ce dernier nous indique :

- que des aménagements intérieurs ont été faits au sein du pavillon,
- que celui-ci a été divisé en quatre appartements, à savoir deux en rez-de-chaussée et deux au premier étage,
- qu'il occupe celui situé au rez-de-chaussée, à gauche et ce à titre gratuit et qu'il n'a pas été signé de contrat de location avec la SCI [REDACTED]

Il nous précise ensuite à titre liminaire que :

- les deux appartements situés au rez-de-chaussée et les deux autres situés à l'étage font l'objet d'un compromis de vente,
- les promesses de vente sont entre les mains de son Avocate,
- cette dernière lui a indiqué qu'elle a communiqué celles-ci à l'avocat de la banque poursuivante,
- tous les diagnostics ont déjà été réalisés en vue de ces ventes en date du 27 octobre 2023 par la Société VIDI Expertise (Monsieur Farid HENNOUCHE) qu'il me présente sur son téléphone portable ainsi qu'au géomètre qui m'accompagne et me donne ensuite des copies de ces documents que j'annexe au présent procès-verbal de description.

Il ajoute qu'un projet de Règlement de copropriété – Etat descriptif de division a été établi le 19 juin 2023 par Monsieur Philippe BLOMME, Géomètre-expert, à BOURG-LA-REINE (92340) ; il me remet une copie de ce document que j'annexe aussi au présent procès-verbal de description.

Monsieur Olivier DUFAU, géomètre expert qui m'accompagne, après analyse de ces différents documents va dresser un compte rendu d'intervention ainsi qu'un état des nuisances sonores et aériennes, lesquels seront annexés au présent procès-verbal de description.

Puis, Monsieur Nadir CHEFIRAT nous donne accès aux quatre appartements susvisés pour y effectuer les opérations de description.

Je note que le bien dont s'agit consiste en un pavillon situé en fond de jardin ; Monsieur Nadir CHEFIRAT nous indique que ce pavillon a été acheté comme décrit dans le procès-verbal descriptif précité, mais qu'il a ensuite été transformé et divisé en quatre appartements.

APPARTEMENTS SITUES AU REZ-DE-CHAUSSEE

APPARTEMENT SITUÉ AU REZ-DE-CHAUSSEE, A GAUCHE :

Rez-de-chaussée :

On y accède par une porte vitrée avec encadrement en PVC, le tout en état d'usage ; cette menuiserie est pourvue d'une serrure en bon état de fonctionnement.

A gauche de cette porte, je note la présence d'une baie vitrée avec encadrement en PVC, le tout n'appelant aucune remarque particulière.

Une étagère en métal est placée à ce niveau.

Sas d'entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage.

Je relève la présence de boîtiers électriques et de compteurs sur le mur face.

Séjour / cuisine :

On y accède par une porte en bois avec partie vitrée en verre dépoli, le tout en bon état d'usage.

Le sol est recouvert de grandes dalles de carrelage imitation marbre, le tout d'aspect récent et en très bon état d'usage.

Les murs et le faux plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche d'aspect récent et en très bon état d'usage.

Ce dernier intègre des spots lumineux.

La partie droite de cette pièce accueille une cuisine ouverte aménagée et la partie gauche de cette dernière accueille un salon.

Partie salon :

Il est équipé :

- d'un canapé à deux places,
- d'une table basse,
- d'un fauteuil,
- d'un tabouret,

- d'une petite table basse,
- d'un miroir posé contre le mur gauche.

Cette pièce est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à deux battants donnant sur le jardin, encadrée par un châssis vitré fixe de chaque côté, le tout avec encadrements en PVC d'aspect récent et en bon état d'usage ; cette menuiserie est protégée par un volet roulant extérieur à commande électrique.

Partie cuisine :

Elle est équipée :

- d'un plan de travail,
- de placards suspendus,
- d'un réfrigérateur colonne,
- d'un four,
- d'une plaque de cuisson,
- d'un lave-linge,
- d'un sèche-linge,
- d'un four micro-ondes,

le tout d'aspect récent.

Couloir de dégagement situé sur la droite :

Je remarque ce dernier dessert :

- une chambre située au niveau R-1 (première porte sur la droite),
- une salle d'eau avec WC (deuxième porte sur la droite),
- une chambre (porte située en face).

Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui précédemment décrit dans la pièce principale ; ce dernier est en très bon état et d'aspect récent.

Les murs et le faux plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche ; ce dernier intègre deux spots lumineux en parfait état de fonctionnement.

Le mur gauche accueille une petite fenêtre pourvue de barreaux de protection extérieurs ; cette menuiserie extérieure avec encadrement en PVC n'appelle aucune remarque particulière.

Je constate toutefois que la peinture recouvrant le pan de mur situé à droite de cette dernière présente quelques cloques.

Salle d'eau avec WC (deuxième porte sur la droite) :

On y accède par une porte en bois pourvue de petits carreaux vitrés avec poignées et système de condamnation intérieur.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits et appelant les mêmes remarques que ces derniers.

Les murs sont recouverts des mêmes carreaux de faïence que ceux recouvrant le sol, et ce, sur toute leur hauteur, l'ensemble en très bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche et accueille un point lumineux en bon état de fonctionnement.

Cette pièce est équipée :

- d'une cuvette de toilette en émail de couleur blanche avec abattant double et système de chasse,
- d'une douche pourvue de sa robinetterie avec flexible, douchette et barre de douche, le tout d'aspect récent et protégé par deux portes coulissantes,
- d'un lavabo sur meuble pourvu de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide, le tout n'appelant aucune remarque particulière.

Chambre (pièce située au fond) :

On y accède par une porte pourvue d'un jeu de poignées et recouverte d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment décrits ; ces derniers sont d'aspect récent.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC, pourvue d'un volet roulant extérieur à commande électrique en parfait état de fonctionnement.

Cette pièce est chauffée par un radiateur fixé en allège de cette menuiserie extérieure.

Cette pièce contient :

- un portemanteau,
- une petite armoire en toile avec barre de penderie,
- une armoire à deux portes comprenant une barre de penderie et des tablettes de rangement,
- différents effets stockés dans des sacs posés à même le sol.

Niveau R-1 :

Monsieur Nadir CHEFIRAT, intervenant, nous indique qu'il s'agissait auparavant de l'espace cave.

J'emprunte pour y accéder la première porte située à droite dans le dégagement, laquelle ouvre sur un escalier.

Au sein de cette cage d'escalier, le mur droit accueille un chauffe-eau.

Je note la présence d'un point lumineux en bon état de fonctionnement au-dessus de la porte donnant accès à cet espace.

Les marches sont recouvertes d'une peinture de couleur grise, en bon état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche d'aspect récent.

Je relève toutefois que le mur droit présente, juste avant le niveau -1 diverses cloques, ainsi qu'une surface irrégulière.

Je relève que ce niveau consiste en une pièce aménagée en chambre.

Chambre :

Le sol est recouvert d'un parquet collé d'aspect récent lui-même recouvert de bâches en plastique sur toute la longueur du mur droit (mur de façade).

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche ; celle-ci présente divers accrocs et traces au niveau de ce dernier.

Le mur droit accueille un radiateur, au-dessus duquel il existe une petite fenêtre en allège de laquelle le pan de mur est à l'état brut et le placoplâtre a été ouvert à ce niveau.

Cette pièce contient :

- deux sommiers avec un matelas pour deux personnes,
- deux armoires de rangement,
- un meuble de télévision accueillant un téléviseur à écran plat de marque SONY,
- un lampadaire,
- deux chevets.

APPARTEMENT SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE, A DROITE :

On y accède par une porte en PVC vitrée, pourvue de poignées et d'un système de condamnation en bon état de fonctionnement. Cette porte est recouverte d'un film occultant côté intérieur ; ce dernier présente divers accrocs.

Elle ouvre directement sur la pièce principale, constituée d'un séjour avec cuisine ouverte.

Séjour avec cuisine ouverte :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur grise.

Je remarque que cette pièce fait actuellement office de zone de stockage et qu'elle est très encombrée, contenant notamment :

- deux canapés empilés sur la droite,
- des vélos en partie centrale,
- des planches à roulettes,
- divers matériels de chantier dissimulant une partie de la surface du sol et la partie basse des murs de cette pièce.

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche sur leurs parties visibles, tout comme le plafond ; l'ensemble est d'aspect récent et ce dernier accueille deux points lumineux.

Je constate que le mur de façade, à droite de la porte d'accès à ce logement, accueille une fenêtre à deux battants avec encadrements en PVC en bon état d'usage et pourvue de stores intérieurs déroulants.

Je note la présence d'un radiateur en allège de cette menuiserie extérieure et l'existence d'un boîtier de fusibles à gauche, derrière la porte d'entrée.

Espace cuisine, en face :

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage.

Je relève qu'il s'agit d'une cuisine aménagée :

- d'un plan de travail,
- de meubles hauts et bas,
- d'une petite plaque de cuisson électrique sur la droite,
- d'une hotte aspirante fixée au-dessus de ladite plaque de cuisson,
- d'un évier à un bac et un égouttoir surmonté de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide, le tout sale.

Cette pièce est chauffée par un convecteur électrique de marque ATLANTIC fixé sur la gauche.

Salle d'eau avec WC :

On y accède par une porte séparative avec poignées et système de condamnation intérieur.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage normal, mais sales.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence sur toute leur hauteur.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche et accueille un point lumineux, dont le fonctionnement est à mettre sous réserve.

Cette pièce est équipée :

- d'une cuvette de toilette en émail de couleur blanche avec abattant double, le tout sale, et surmonté d'un ballon d'eau chaude,
- d'un lave-mains avec robinet mélangeur eau chaude - eau froide,
- d'une petite armoire de toilette en état d'usage avancé fixée au-dessus dudit lave-mains,
- d'une douche à droite, à laquelle on accède par une porte présentant d'importantes traces de calcaire ; au sein de cette douche, les parois murales sont entièrement recouvertes de carreaux de faïence et il existe une robinetterie eau chaude - eau froide murale avec barre de douche, douchette, flexible et pommeau de douche « pluie ».

Je me rends ensuite au sein des deux appartements situés à l'étage.

APPARTEMENTS SITUÉS A L'ETAGE

Ces deux appartements sont accessibles depuis la porte située au rez-de-chaussée, en partie centrale de la façade de la maison. Je note qu'il s'agit d'une menuiserie en bois recouverte d'un vernis d'aspect très ancien, comportant de nombreux manques de matière, avec vitrages dépolis et grilles de protection.

Cette menuiserie est pourvue d'une serrure en bon état de fonctionnement.

Elle ouvre sur un sas permettant d'accéder à un escalier desservant les deux appartements.

Sas :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur gris chiné en état d'usage normal, mais sales.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence muraux de couleur grise en bon état d'usage sur les deux tiers de leur hauteur ; ces derniers sont en état d'usage normal mais présentent une multitude de salissures.

La partie supérieure des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche ; des cloques sont visibles en partie haute du mur droit ainsi qu'en partie centrale du plafond.

Je remarque la présence d'un percement grossier autour d'un câble électrique, au niveau du mur gauche.

Le mur situé derrière la porte d'entrée accueille un boîtier de fusibles et un compteur électrique de marque LINKY.

Je constate qu'un radiateur est fixé sur le mur gauche et qu'il existe un point lumineux en partie haute du mur droit.

Le plafond présente diverses cloques au niveau du seuil d'accès.

Je note également la présence de cloques et de manques sur la peinture recouvrant le mur droit, juste avant l'escalier, ainsi que des traces de salpêtre.

Cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et l'étage :

Les marches de cet escalier sont recouvertes de carreaux de carrelage de couleur gris chiné identiques à ceux précédemment décrits recouvrant le sol du rez-de-chaussée et pourvues de bandes antidérapantes.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en état d'usage normal.

Je constate la présence d'une main courante sur la gauche.

Palier du premier étage :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur gris chiné identiques à ceux précédemment décrits.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche ; ce dernier présente une fissure juste au-dessus du fenestron, et ce, sur une longueur de quarante centimètres (40 cm) environ, jusqu'à la trappe que le plafond accueille à ce niveau.

Je note que ce palier dessert un appartement sur la droite et un autre sur la gauche.

APPARTEMENT SITUE AU PREMIER ETAGE, A GAUCHE :

On y accède par une porte palière pourvue d'une serrure de sécurité et d'un œillette ; quelques traces de raccords sont visibles autour de la poignée équipant cette menuiserie, laquelle ouvre directement sur une cuisine.

Cuisine :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage imitation pierre d'aspect récent.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche d'aspect récent ; ce dernier accueille un point lumineux en bon état de fonctionnement.

Le mur gauche accueille une cuisine équipée :

- de meubles bas et de placards suspendus,
- d'un plan de travail présentant des traces de salissures et un accroc sur sa tranche,
- d'une plaque de cuisson électrique pourvue de deux feux,
- d'un évier à un bac en inox sur la droite, surmonté de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide ; quelques traces de rouille sont visibles au sein de cet évier,
- d'une hotte aspirante de marque BRANDT,
- d'un boîtier de fusibles sur le mur d'entrée, à gauche.

Depuis cette cuisine, on accède à la salle d'eau avec WC sur la gauche et à la pièce principale située en face.

Salle d'eau – WC, sur la gauche :

On y accède depuis la cuisine susvisée par une porte pourvue d'un système de condamnation ; cette menuiserie intérieure est recouverte d'une peinture de couleur blanche en état d'usage normal.

Le sol et toute la hauteur des murs sont recouverts de carreaux de carrelage imitation pierre identiques à ceux recouvrant le sol de la cuisine ; ces derniers sont en bon état d'usage, mais présentent quelques traces de couleur orange sur la droite.

Le mur face accueille une fenêtre à deux battants en PVC en bon état d'usage, mais sale, au pourtour de laquelle les raccords entre les carreaux de carrelage sont grossiers et inachevés.

Cette menuiserie extérieure ouvre sur un balcon dépourvu de garde-corps.

Le mur gauche accueille un radiateur sèche-serviette en état d'usage extrêmement avancé.

Cette pièce est aussi équipée :

- d'un meuble vasque pourvu de deux portes, d'aspect ancien, surmonté d'un miroir et d'une applique lumineuse, le tout extrêmement sale,
- d'un receveur de douche en émail de couleur blanche équipé d'une robinetterie eau chaude - eau froide avec flexible, douchette et pommeau de douche « pluie », le tout sale ; et protégé par des parois coulissantes présentant un aspect ancien.

WC, sur la gauche :

On y accède directement par deux petites marches.

Le sol et la partie basse des murs sont recouverts de carreaux de carrelage identiques à ceux précédemment évoqués.

La partie haute des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.

Des pavés de verre éclairent cet espace au niveau du mur de façade.

L'ensemble n'appelle aucune remarque particulière.

Sur la gauche, je remarque la présence d'un aménagement menuisé avec tablettes de rangement et portes coulissantes.

Cet espace est équipé :

- d'une cuvette de WC en émail blanc avec double abattant et système de chasse,
- d'un chauffe-eau de marque « Thermor » fixé en partie haute du mur face.

Pièce principale/ Séjour :

L'accès se fait par une porte à âme pleine, recouverte d'une peinture de couleur blanche d'aspect récent sur ses deux faces et pourvue de poignées.

Je note que cette pièce est vide de meubles.

Le sol est recouvert de grandes lames de parquet, en bon état d'usage et d'aspect récent.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage n'appelant aucune remarque particulière.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC, pourvue de volets roulants extérieurs à commande électrique en parfait état de fonctionnement.

Cette pièce est équipée d'un radiateur fixé en allège de cette menuiserie extérieure ; ce dernier est en bon état de fonctionnement ce jour, au moment de mes constatations.

APPARTEMENT SITUE AU PREMIER ETAGE, A DROITE :

On y accède par une porte palière pourvue d'une serrure de sécurité et d'un œillette ; laquelle ouvre directement sur le séjour avec cuisine ouverte.

Le sol est recouvert de grandes lames de parquet d'aspect récent, dont la surface est presque entièrement recouverte de cartons, cet espace faisant office de zone de stockage.

Les parties visibles des murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage ; ce dernier présente toutefois une fissure prenant naissance en partie supérieure du mur d'entrée et courant vers la VMC située au niveau de la cuisine aménagée.

Le mur face accueil une cuisine aménagée :

- de meubles bas et de placards suspendus,
- d'un plan de travail faisant également office de zone de stockage ne laissant que très peu de parties visibles,
- d'un évier à un bac et un égouttoir posé sur ledit plan de travail, au niveau duquel je remarque la présence de raccords grossiers ; cet évier est surmonté de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide,
- d'une hotte aspirante,
- d'une plaque de cuisson dissimulée pour moitié.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC et volet roulant extérieur à commande électrique.

Chambre située dans le prolongement :

On y accède par une porte à âme pleine, recouverte d'une peinture de couleur blanche et pourvue de poignées.

Je note que différents meubles sont stockés en périphérie au sein de cette pièce des murs.

Le sol est recouvert d'un parquet d'aspect récent.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, n'appelant pas de remarque particulière.

Cette pièce est aérée et éclairée par une porte-fenêtre à deux battants avec encadrement en PVC pourvue d'un volet roulant extérieur à commande électrique, donnant accès à un petit balcon ceinturé par une garde-corps en métal.

Elle est chauffée par un radiateur fixé à droite de ladite menuiserie extérieure.

Salle d'eau avec WC :

On y accède par une porte située immédiatement sur la droite lorsqu'on pénètre dans la chambre. Cette menuiserie intérieure est recouverte d'une peinture de couleur blanche en bon état d'usage et pourvue de poignées.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état d'usage, tout comme la partie basse des murs et les parois murales ceinturant le receveur de douche.

Le reste des murs est recouvert de carreaux de faïence de couleur marron en bon état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche et accueille une trappe, ainsi qu'un point lumineux dépourvu d'ampoule.

Cette pièce est équipée :

- d'un meuble accueillant une vasque tachée et dépourvue de bonde de fond, mais munie de son robinet mélangeur eau chaude - eau froide,
- d'un miroir piqué fixé au-dessus dudit meuble-vasque,
- d'une cuvette de toilette en émail de couleur blanche avec abattant double et système de chasse,
- d'une douche à laquelle on accède par une porte vitrée ouvrant sur un petit receveur de douche surmonté d'une robinetterie eau chaude - eau froide murale avec flexible, douchette, barre de douche et pommeau de douche « pluie »,
- d'un radiateur sèche-serviettes fixé sur le mur gauche ; cet appareil est d'aspect ancien et son fonctionnement est à mettre sous réserve.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre avec encadrement en PVC, vitrage en verre dépoli et poignée.

EXTERIEURS DU PAVILLON

La façade de cette maison donnant sur le jardin est recouverte d'un crépi d'aspect récent.

Au pied de cette dernière, le sol est recouvert de dalles en état d'usage avancé.

Je remarque que le jardin est à l'état brut et qu'il est dépourvu de toute plantation et de tout arbuste.

Le sol consiste en une pelouse présentant de mauvaises herbes.

Il convient de préciser que cette maison se trouve en retrait par rapport à la rue.

Lorsque je me place face au pavillon, dos à la rue, je note que cette propriété est séparée de celle de droite par une clôture en béton composée d'éléments disparates, comportant des manques et pour l'ensemble un état d'usage extrêmement avancé.

Côté opposé, à gauche, la séparation avec la propriété voisine est matérialisée par une clôture grillage rigide, qui se prolonge ensuite par un mur en béton en état d'usage assez avancé.

On accède à la propriété depuis l'Avenue Albert Petit par un portail en métal pourvu de deux ouvrants, recouverts d'une peinture de couleur noire et par un portillon sur la gauche.

Plus à gauche, je note que la clôture accueille cinq boîtes aux lettres en état d'usage avancé ; celles-ci sont dépourvues de noms et certaines d'entre elles sont ouvertes.

Les piliers en béton présentent un état d'usage très avancé et de nombreuses épaufrures.

Je constate qu'un véhicule est stationné dans l'enceinte de la propriété, juste derrière le portail y donnant accès.

A ce niveau ; le sol est recouvert d'un béton en usage très avancés, présentant une surface irrégulière et de très nombreuses fissurations.

Ma mission terminée à 15 heures 33, je me suis retirée.

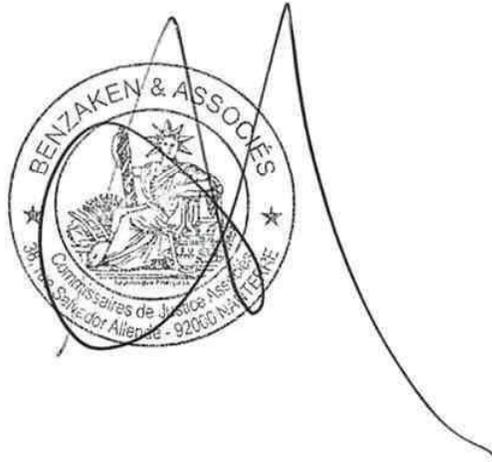
Des photographies en couleurs prises par mes soins sur les lieux au fur et à mesure de mes constatations et venant à l'appui de celles-ci sont annexées au présent procès-verbal de description, tout comme le rapport de Diagnostics Immobiliers établi par la Société VIDÉ Expertise (Monsieur HENNOUCHE Farid) m'étant communiqué par Monsieur Nadir CHEFIRAT, lequel me fournit en outre le projet de Règlement de copropriété – Etat descriptif de division établi par Monsieur Philippe BLOMME, Géomètre-expert, dont les bureaux sont situés 32, boulevard du Maréchal Joffre à BOURG-LA-REINE (92340), en date du 19 juin 2023.

J'annexe en outre le compte rendu d'intervention ainsi qu'un état des nuisances sonores et aériennes établis par Monsieur Olivier DUFAU, géomètre expert qui m'accompagne.

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Marie-Line LACAS
Commissaire de Justice associée



Porte donnant accès au SAS et à l'escalier desservant les 2 appartements du 1^{er} étage



Porte d'accès à l'appartement
situé au RDCH GAUCHE

Porte d'accès à l'appartement
situé au RDCH DROITE



APPARTEMENT
RDCH GAUCHE

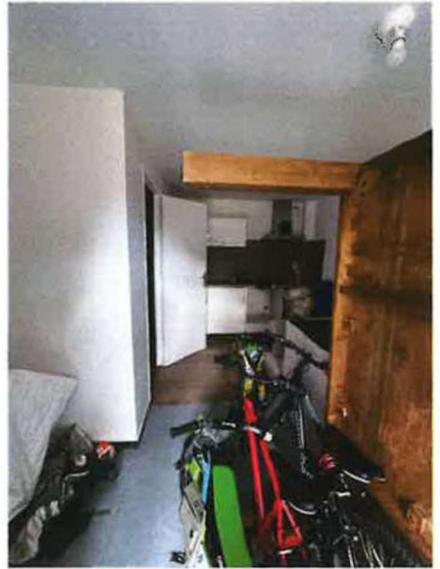








APPARTEMENT
ROCH DROITE.





SAB ET ESCALIER
DESSERVANT LES APPARTEMENTS
DU 1er ETAGE

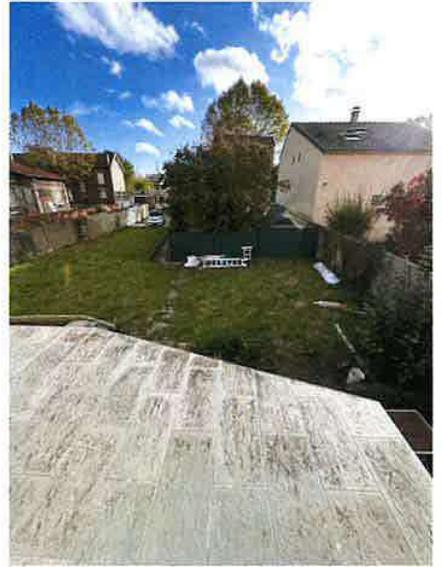




APPARTEMENT
1er ETAGE GAUCHE





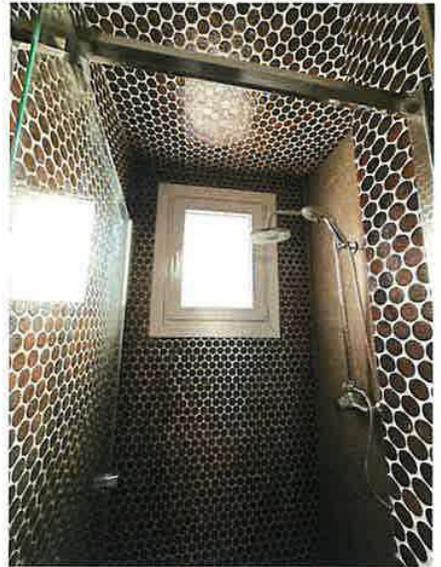


APARTAMENTO
1er. ETAGE DROITE



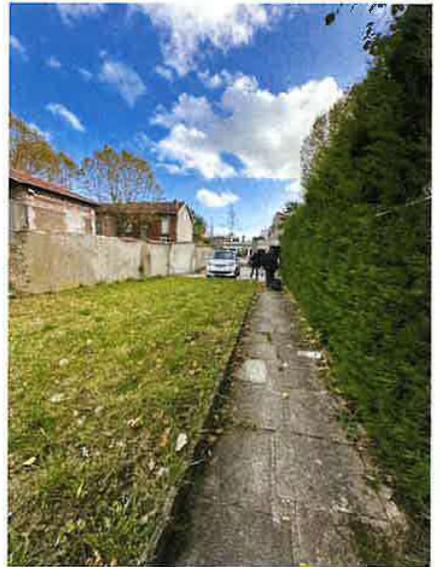


Commissaires de Justice Assises
38, rue Salvador Allende - 92600 NANTERRE



EXTERIEURS





ENZAKE & A
Commissaires de Justice Associés
39, rue Salvador Allende - 92030 NANTERRE



**BENZAKEN
& ASSOCIÉS**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Copie

Arnaud FOURREAU
Maurice-Alexandre SEBBAN
Marie-Line LACAS
Commissaires de Justice Associés

Nathalie BENOIT
Clerc Principal
Clerc habilité aux constats

Alexandre JUVIN
Clerc Principal

« Le liberté »
38 rue Salvador Allende
BP 318
92003 NANTERRE Cedex
Tél : 01 56 38 02 02
Fax : 01 47 21 21 11
info.bfs@huissiers92.com

RÉF. À RAPPELER :
CRÉDIT INDUSTRIEL ET [REDACTED]
DOSSIER :
299988 - NB
VOS RÉFÉRENCES :

DOSSIER GÉRÉ PAR :
NB
0156380314
service14.bfs@huissiers92.com



PAIEMENT SECURISE EN LIGNE
www.bfshuissiers92.com

Références bancaires :
CDC Compte Affecté
40031 00001 0000122095 L 91
IBAN :
FR26 4003 1000 0100 0012 2095 L91
BIC : CDCGFRPP



S.C.I. [REDACTED]
Chez My House
32 Avenue Louis Pasteur
Agence Immobilière
92220 BAGNEUX

Nanterre, le 25/10/2023

LRAR 1A 196 885 1022 0

ANNULE ET REMPLACE LA PRECEDENTE LETTRE EN DATE DU 24/10/2023

Madame, Monsieur,

Je vous informe qu'à la demande de votre créancier, S.A. CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC), je suis chargé de procéder à un **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** du bien immobilier 59 Bis avenue Albert Petit 92220 BAGNEUX, appartenant à votre propriétaire et ce dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours.

Je me présenterai le :

02 NOVEMBRE 2023 à 14h30

A cet effet, et afin d'éviter toute mesure en présence de la force publique après ouverture forcée de votre porte, je vous invite à prendre d'urgence le contact de l'Etude au : **0156380314** en rappelant la référence : **PV DE DESCRIPTION 299988 - NB**, afin que nous convenions d'un rendez-vous.

Vous voudrez bien également tenir à ma disposition tous documents utiles à l'établissement de ce procès-verbal, notamment :

- Bail
- Titre d'occupation
- Quittances de loyers
- les coordonnées du Syndic,
- le montant des charges



A défaut je me verrai contraint de procéder à cet état assisté de la force publique, de deux témoins et d'un serrurier.

Recevez, Monsieur, l'assurance de mes sentiments distingués.

www.bfshuissiers92.com

Etude compétente sur le ressort de la Cour d'Appel de Versailles
(92, 78, 95, 28) et Paris – La Défense
Compétence nationale pour les constats

SIREN : 948 431 606 – TVA Intracommunautaire : FR38 948 431 606 - APE : 6910 Z

Membre d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté à l'ordre de la SAS BENZAKEN & ASSOCIÉS

Conformément aux art. 15 et suivants du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

En provenance de :
~~ST PIERRE
chez M. Hesse
37, avenue Louis Pasteur
97220 BAGNEUX~~

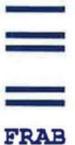


RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
Numéro de l'AR : **AR 1A 196 885 1022 0**



299988 Convoc PUD

Renvoyer à



Présenté / Avisé le : 01/11/11
Distribué le : 01/11/11

Je soussigné(e) déclare être

<input type="checkbox"/> Le destinataire	Signature (facteur, marchand et N°PI)
<input type="checkbox"/> Le mandataire	Signature (mandataire)
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	Signature "facteur"
<input type="checkbox"/> Autre :	

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment

BENZAKEN & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
« Le Liberté »
38 rue Salvador Allende
92000 NANTERRE



**REQUÊTE AFIN DE NOMINATION D'UN COMMISSAIRE DE
JUSTICE POUR PROCÉDER À PROCÈS-VERBAL DE
DESCRIPTION
(Art. L.322-2 et R 322-2 du CPCE)**



**À M. ou Mme le Juge de
l'Exécution du
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE NANTERRE**

À LA REQUÊTE DU :

CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC), Banque régie par les articles L 511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. au capital de 611 858 064 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n°542 016 381 – dont le siège social est situé à PARIS (75009) 6 avenue de Provence, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège, en cette qualité.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Sophie JEAN**, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 2 rue du Château – 92200 NEUILLY SUR SEINE, TEL. 01.53.63.14.65, laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Et pour Avocat plaidant, **Maître Isabelle SIMONNEAU**, Membre de la SELARLU IS AVOCAT, Avocat Associé au Barreau de Paris, demeurant 30 Avenue du Président Kennedy (75016) PARIS, TEL. 01.44.14.69.10.



A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

QU'EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, Notaire Associé à BAGNEUX (92), en date du 11 août 2015, contenant vente au profit de la société dénommée [REDACTED] et prêts par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) :

- d'un montant de 315.000,00 euros (CIC IMMO PRET MODULABLE n° 30066 10151 00020280704), avec intérêts au taux de 2,00 %, au taux effectif global annuel de 2,94 % remboursable au moyen de 240 mensualités, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2, le 4 septembre 2015 sous les références volume 2015 V N° 3211.

De trois lettres de mise en demeure adressées par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception, en date des 23 mars, 22 juin et 7 décembre 2022 à la société dénommée [REDACTED]

De deux lettres de demande de régularisation adressées par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en lettre simple, en date des 30 septembre et 4 novembre 2022 à la société dénommée [REDACTED]

D'une lettre de mise en demeure adressées par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception, en date du 11 janvier 2023 à la société dénommée [REDACTED] prononçant la résiliation du prêt.

D'un courrier adressé par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) en recommandé avec accusé de réception, en date du 24 février 2023 à la société dénommée [REDACTED]

Le requérant a fait délivrer en date du 28 août 2023 par la SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice à NANTERRE (92) à :



La société dénommée [REDACTED] Société Civile Immobilière au capital de 100 euros, immatriculée sous le numéro 803 740 406 au RCS de NANTERRE, dont le siège social est sis 32 avenue Louis Pasteur – 92220 BAGNEUX, représentée par son Gérant, Monsieur Youssef MOUANI, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour valoir saisie des biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de **BAGNEUX (92220) 59-59 bis avenue Albert Petit**

Un **PAVILLON** au fond du jardin comprenant :

- Au sous-sol : une **CAVE**
- Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, garage
- A l'étage : salle de bains, chambre, chambre avec salle d'eau et **BALCON**

JARDIN
GARAGE

Le tout cadastré **section Y numéro 236**, lieudit « 59 avenue Albert Petit » pour 03a 97ca

Que la distribution des lieux est susceptible d'être changée et que des locataires sont susceptibles d'y être installés.

Que l'article L.142-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit « *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, le commissaire de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par les articles L.142-1 et L.142-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution* ».

Et l'article L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise :



« Le commissaire de justice mandaté par le créancier poursuivant pour procéder à la description d'un immeuble faisant l'objet d'une saisie ne peut pénétrer dans les lieux occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur que sur autorisation préalable du Juge de l'Exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

Qu'en l'espèce, le commissaire de Justice n'a pu pénétrer dans les lieux en raison du fait que le bien est loué. Après avoir tenté de joindre les gérants de la SCI [REDACTED] le commissaire de justice n'a pu obtenir de rendez-vous afin de dresser le Procès-verbal de description, ainsi qu'il en résulte de la courrier de la SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 26 septembre 2023.

C'est pourquoi, afin de pouvoir décrire l'état actuel de l'immeuble et obtenir toutes précisions sur sa consistance et son occupation, le requérant sollicite la nomination d'un commissaire de justice afin de dresser procès-verbal de description.

FAIT À NEUILLY SUR SEINE, LE 28/09/2023

PIECES JOINTES :

- copie du commandement immobilier à la société dénommée SCI [REDACTED] par la SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 28 août 2023.
- courrier de la SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice Associés à NANTERRE (92), en date du 26 septembre 2023.



Fanny JUNG
Vice-Présidente

ORDONNANCE

Nous  Juge de l'Exécution,

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

Vu les articles L.322-2 et R.322-2 du Code des Procédures civiles d'exécution

Autorisons, la SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice Associés à NANTERRE (92),

Laquelle se rendra sur les lieux sis à BAGNEUX (92220) 59-59 bis avenue Albert Petit

Un PAVILLON au fond du jardin comprenant :

- Au sous-sol : une CAVE
- Au rez-de-chaussée : entrée, double séjour, cuisine, garage
- A l'étage : salle de bains, chambre, chambre avec salle d'eau et BALCON

JARDIN
GARAGE

Le tout cadastré **section Y numéro 236**, lieudit « 59 avenue Albert Petit » pour 03a 97ca

Biens et droits immobiliers appartenant à :

La société dénommée ██████████ par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte de donation reçu par Maître Jean-Pierre MORIN, Notaire Associé à BAGNEUX (92), en date du 11 août 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES 2, le 4 septembre 2015, 9214P02 volume 2015 P, numéro 7987.



Afin :

1°/ De décrire les lieux, leur composition et leur superficie ;

2°/ D'indiquer les conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont il se prévalent ;

3°/ Le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété :

4°/ Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Disons que le commissaire de justice commis pourra être accompagné d'un métreur ou d'un géomètre-expert de son choix lequel pourra :

- Établir la surface des lots saisis.
- Établir un diagnostic amiante.
- Établir un diagnostic parasitaire.
- Établir un diagnostic plomb.
- Établir le bilan énergétique.
- Établir le bilan gaz.

Disons que le commissaire de justice commis et le métreur et/ou géomètre-expert qui l'accompagneront, pourront se faire assister en cas de nécessité, dûment constatée par le commissaire de justice, de la force publique compétente ou toute personne prévue par l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un serrurier.

Et qu'en cas de difficultés, il nous en sera référé.

FAIT À NANTERRE, EN NOTRE CABINET LE 04 OCT. 2023

