

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE TREIZE AVRIL

Je Fabienne ALLAIRE,

membre de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaires de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DU :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros dont le siège social est à PARIS (75013) 182, avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

**Maître Paul BUISSON
BUISSON & ASSOCIES
SELARL PAUL BUISSON
Avocat au Barreau du Val d'Oise
29, rue Pierre Butin
95300 PONTOISE**

AGISSANT EN VERTU :

- d'un acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI notaire à PARIS 8^{ème} en date du 31 décembre 2014, contenant trois prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] née BOURRADA.

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 2 mars 2023.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier sis à STAINS (93240) dénommé « PARC ILONIA – COURS 3 » 3, rue de la Molette, cour 3, à savoir :

- *Le lot 3096 : au deuxième étage du bâtiment 33, escalier 3, porte gauche, et au troisième étage un appartement de quatre pièces en duplex numéro 3322 comprenant : au deuxième étage : séjour avec cuisine, une chambre, une salle d'eau avec WC, dégagement, balcon, au troisième étage : deux chambres, salle de bains avec WC, dégagement, les deux niveaux communiquent entre eux par un escalier intérieur privatif,*
- *Le lot 3097 : au rez-de-chaussée du bâtiment 33, un garage.*

Le tout appartenant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] née [REDACTED]

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« 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 dans les conditions prévues par l'article L.322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« 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 L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour à **STAINS (93240) 3, rue de la Molette, cour 3, deuxième étage porte 3322** où là étant, en présence de :

- Un serrurier de la société BAGNOLET OUVERTURE,
- Monsieur Christophe BRUGAT, témoin,
- Monsieur Sacha IEVITCH, témoin,

J'ai procédé comme suit :

Je rencontre sur place Monsieur [REDACTED] [REDACTED], propriétaire saisi, à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Monsieur [REDACTED] me permet l'accès à son appartement.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



PIECE A VIVRE EN ENTRANT

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs et le plafond sont peints.

Le tout est en bon état.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

La pièce prend jour par une grande baie vitrée sur deux niveaux, châssis PVC, double vitrage, équipée d'un volet roulant à manœuvre manuelle et ouvrant sur un balcon.

Vue sur l'extérieur depuis la pièce à vivre



CUISINE

Le sol est recouvert d'un linoléum gris.

Les murs et le plafond sont peints. Il existe une crédence carrelée.

La pièce prend jour par une fenêtre à un battant, châssis PVC, double vitrage, équipée d'un volet roulant à manœuvre manuelle.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

Elle est équipée et aménagée de meubles hauts et bas de rangement avec appareils électroménagers incorporés.

L'ensemble est en bon état et n'appelle pas d'observation particulière.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.



SALLE D'EAU – WC

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie carrelés, pour partie peints, le plafond est peint.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur, une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale ainsi qu'une douche avec receveur, robinet mitigeur, flexible, douchette, support de douchette.

Le chauffage est dispensé par un radiateur sèche-serviettes.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Je constate que cette pièce est affectée par un important dégât des eaux.

Je constate que le volume formant la gaine technique est recouvert de traces d'infiltrations d'eau et de moisissures lesquelles se propagent sur le plafond ainsi que sur le mur en retour à gauche.

Monsieur [REDACTED] m'indique que ce dégât des eaux est lié à la construction du bâtiment et que la colonne qui transite dans la gaine technique présente des fuites, qui affectent la salle d'eau.

A l'intérieur de la gaine technique, je constate que le mur est couvert de traces noirâtres.

Ces traces de dégât des eaux se retrouvent dans la chambre mitoyenne.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



CHAMBRE

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à un battant, châssis PVC, double vitrage, équipée d'un volet roulant à manœuvre manuelle ; une imposte vitrée est en place en partie basse.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

Le tout est en bon état, hormis les traces de dégâts des eaux qui se retrouvent sur le mur séparatif de la salle d'eau.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



NIVEAU SUPÉRIEUR DE L'APPARTEMENT

On y accède depuis la pièce à vivre par un escalier en bois, avec garde-corps et main courante en bois, implanté dans la pièce à vivre.

Dans la cage d'escalier la peinture est en bon état.

L'escalier dessert un palier dont le sol est recouvert de moquette.

Les murs et le plafond sont peints.

Le tout est en bon état.

Le palier dessert deux chambres et une salle de bains avec WC.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



PREMIÈRE CHAMBRE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à un vantail, châssis PVC, double vitrage, équipée d'un volet roulant manœuvrable manuellement. Il existe une imposte vitrée en partie basse.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

DEUXIÈME CHAMBRE

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs et le plafond sont peints.

La pièce prend jour par une fenêtre à un vantail, châssis PVC, double vitrage, équipée d'un volet roulant manœuvrable manuellement. Il existe une imposte vitrée en partie basse.

Le chauffage est dispensé par un radiateur.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



SALLE DE BAINS – WC

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Les murs sont pour partie peints et pour partie carrelés.

L'équipement sanitaire comprend un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur ; une baignoire avec robinet mitigeur, flexible, douchette, le tablier de la baignoire est carrelé de même que les murs périphériques.

Il existe également une cuvette de WC à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

L'appartement est en bon état, hormis le dégât des eaux constaté dans la salle d'eau au deuxième étage.

Les parties communes sont en bon état.

La résidence, dont la résidence date de 2016, est sécurisée et implantée dans un quartier calme.

Le chauffage est assuré par la collectivité de l'immeuble.

Monsieur [REDACTED] m'indique que la taxe foncière s'élève à environ 900 euros et que les charges de copropriété s'élèvent également à environ 900 euros par trimestre (incluant le chauffage et l'eau).

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

Le syndic est la société THOP.

Il existe un garage au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Photographies extérieures



REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

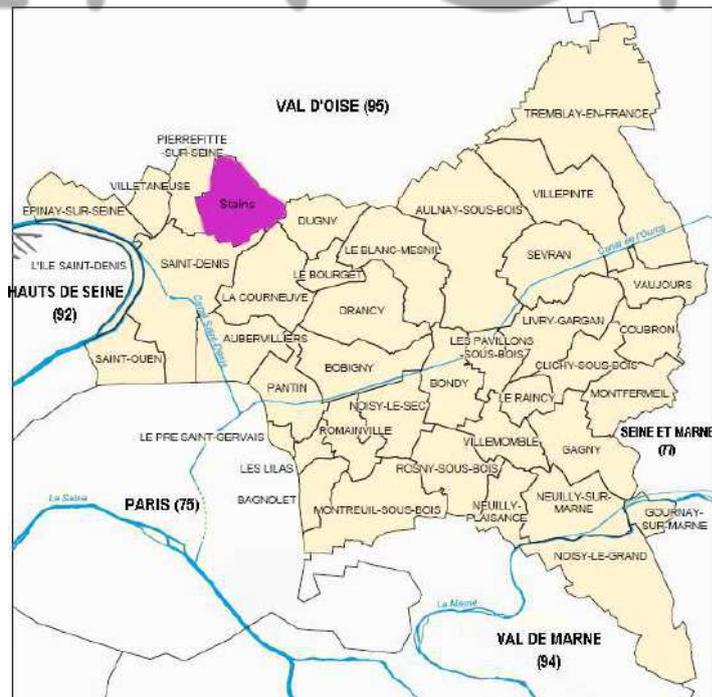
Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



SITUATION GÉOGRAPHIQUE



REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



Ville de STAINS

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)
Arrondissement	Saint-Denis
Canton	Stains (chef lieu)
Intercommunauté	Communauté d'agglomération plaine commune
Maire Mandat	Azzedine TAIBI 2020-2026
Code postal	93240
Gentilé	Stanois
Population	34 830 hab. (2011) Densité : 6 462 hab./km ²

La commune de Stains est située en banlieue nord de Paris, entre le centre de la capitale (14 km) et l'Aéroport Paris-Charles-de-Gaulle (16 km) sur la Route nationale 301. Elle est aisément accessible par la sortie **N4** de l'autoroute **A1**. La commune fait partie de la Plaine de France.

Les communes limitrophes proches de Stains incluent Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, La Courneuve et Dugny (en Seine-Saint-Denis) ainsi que Garges-lès-Gonesse et Sarcelles (dans le Val-d'Oise).

La ville est desservie par les bus RATP suivants :

- **RATP 150 153 168 250 252 253 254 255 354** ainsi que la navette urbaine VITAVIL qui relie le Quartier du Maroc au Moulin Neuf en traversant toute la ville.
- le bus **CIF 11**,
- Noctilien **N43**. Le N44 dessert indirectement Stains via la gare de Pierrefitte-Stains.

Les stations du RER les plus proches sont :

- Pierrefitte-Stains accessible par le **RATP 150**.
- La Courneuve-Aubervilliers **B**, accessible par le **RATP 150** et le **RATP 250**.

Le **M 13** est accessible par :

- le **RATP 255** (Saint-Denis - Carrefour Pleyel)
- le **RATP 153 168 253 254 255** (Porte de Paris)

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**

Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

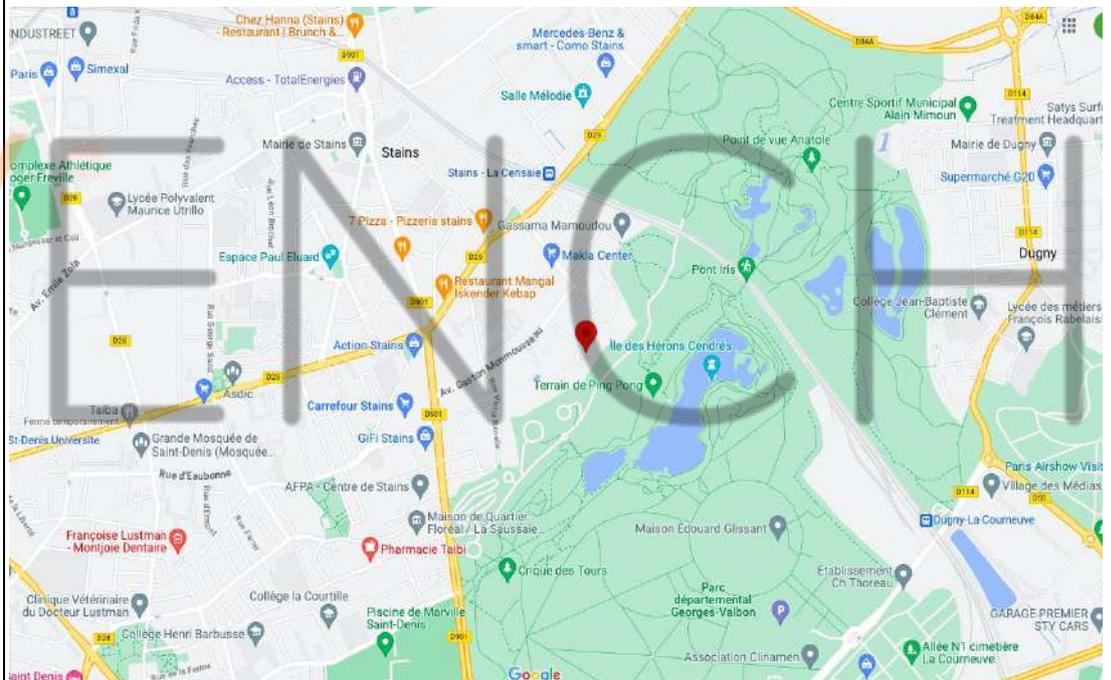
EXPEDITION

- le  (Saint Denis Basilique)
- le  (Saint Denis Université)

Le  amène les stanois vers la Porte de la Chapelle  ou la gare de Garges - Sarcelles 

Le tramway T1 est accessible depuis Stains avec le bus 150 en direction de Porte de la Villette (arrêt "Six Routes"), avec le bus 253 en direction de Stade de France-St Denis RER D (arrêt "Cimetière") et avec le bus 255 en direction de la Porte de Clignancourt (arrêt "Marché de Saint-Denis"); et aussi avec le RER D en direction de Paris (gare de Saint-Denis).

SITUATION DE L'IMMEUBLE



ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

REFERENCES A RAPPELER:

42305521

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 94**
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

Le présent acte comporte seize feuilles

Émolument	220.94
SCT	7.67

H.T.	228.61
Tva 20%	45.72

T.T.C	274.33



Fabienne ALLAIRE
Commissaire de Justice

REFERENCES A RAPPELER:

42305521