

SELARL JURIS GRAND PARIS

Marie-Caroline DUCROCQ & Claire PORCHAS

Et Pauline IMBERT

Commissaires de Justice

24 AVENUE DUMONT

93600 AULNAY SOUS BOIS

Tél : 01 48 19 29 99

Fax : 01 48 79 92 29

Mail : contact@jurisgrandparis.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**LE LUNDI VINGT JANVIER
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 10 heures 50.**

A LA REQUETE DU :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIÉS, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en vertu d'un bordereau de cession de créances du 03 août 2020 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

LEQUEL M'AYANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par Maître Martin ISAL, avocat inscrit au Barreau du VAL DE MARNE, demeurant 1 Rue du Donjon - 94300 VINCENNES. Téléphone : +33 1 89 38 50 89 - Adresse mail : isal.martin@avocat-conseil.fr - N° toque : 12

Qui se constitue pour le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA pour le commandement et ses suites.

Que par jugement en date du 31 août 2017, le Tribunal de Grande Instance de Paris a condamné Monsieur [REDACTED] à payer à la SOCIETE GENERALE différentes sommes,

Que ledit jugement a été signifié à Monsieur [REDACTED] par acte en date du 14 septembre 2017 et est devenu définitif à ce jour selon certificat de non-appel du 26 mars 2024,

Qu'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive a été publiée au Service de la Publicité foncière du Val de Marne le 7 décembre 2017 sous les références 2017V 3273, suivi d'un bordereau rectificatif publié le 8 janvier 2018 sous les références 2018V 52 ; se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 10 août 2016 sous les références 2016V 2144.

Que le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA a fait délivrer le 31 décembre 2024 à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière par acte de mon ministère lequel est demeuré infructueux à ce jour,

Référence : 96845

Que le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA entend faire vendre le bien immobilier appartenant à Monsieur [REDACTED] situé 31 rue du Port 94130 NOGENT SUR MARNE, consistant en un appartement et une place de parking,

Qu'il a le plus grand intérêt à me faire dresser procès-verbal descriptif de ce bien,

Qu'il me requiert cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Marie-Caroline DUCROCQ, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS GRAND PARIS, Commissaires de Justice Associés demeurant 24 AVENUE DUMONT à AULNAY SOUS BOIS (93600),

certifie m'être rendue ce jour à Nogent sur Marne (VAL DE MARNE), 31 rue du Port, où là étant assistée de :

- la société de diagnostics immobiliers AD DIAG,

J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION :

Préalablement à mes opérations, j'ai pu apprendre que l'appartement objet de la présente procédure est occupé par des locataires. Après avoir obtenu les coordonnées de l'agence immobilière en charge de la gestion du bien, j'ai pris contact avec les locataires, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] avec lesquels j'ai pris rendez-vous pour ce jour.

A - LOCALISATION DU BIEN

L'immeuble est situé dans un quartier d'habitation à proximité du pont de Nogent et à l'intersection entre les autoroutes A86 et A4. L'appartement a vue sur les infrastructures du club de tennis de Nogent et se trouve près du parc des Artistes.

Le quartier comprend quelques commerces de proximité.

B - ENSEMBLE IMMOBILIER

Il s'agit d'une grande copropriété des années 1980 en bon état général. Elle comprend cinq niveaux (RDC jusqu'à R+4) et un sous-sol accueillant les places de parking (non boxées).

Des espaces verts agrémentent les abords de la copropriété.

De nombreuses places de stationnement publiques font face au bâtiment.

Référence : 96845



1.



2.



3.

La porte d'entrée de l'immeuble donne sur un SAS accueillant les boîtes aux lettres et les interphones.



4.



5.

La porte du SAS donne sur un local vélo et un ascenseur à droite.

Référence : 96845



6.

Les parties communes de l'immeuble sont en bon état, propres et entretenues.

C - L'APPARTEMENT

Il est situé au 3^{ème} étage porte droite en sortant de l'ascenseur.

1- Le palier du 3^{ème} étage :

Le sol est couvert de dalles de moquette usagées.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en bon état.

Le plafond est peint et en un bon état.

L'éclairage fonctionne correctement.



7.



8.

Après avoir sonné à l'interphone, je suis accueillie par Madame [REDACTED] qui nous invite à entrer.

2- L'entrée :

L'appartement est équipé d'un interphone en état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état. Le plafond et les murs sont peints en état. Une suspension fixée au plafond éclaire l'espace.

La porte de l'appartement comprend plusieurs points de fermeture.

Un placard mural équipe l'espace immédiatement à gauche en entrant.

L'entrée dessert :

- A droite : la cuisine
- En face : la partie nuit
- A gauche : le salon / salle à manger



9.



10.

3- La cuisine

Le sol est couvert d'un carrelage à état d'usage et fissuré en partie centrale.

Les murs et le plafond sont peints et à l'état d'usage.

L'espace est fermé par une porte isoplane en bon état.

Des luminaires sont fixés au plafond.

La cuisine est entièrement équipée de meubles hauts et de meubles bas, d'une plaque de cuisson électrique, d'un four électrique. Un emplacement est prévu pour le lave-linge et un autre pour un sèche-linge ainsi que pour un lave-vaisselle.

L'évier est placé devant la fenêtre.

La cuisine est éclairée par une fenêtre à battant simple et huisseries métalliques.

A gauche en entrant, un placard renferme le ballon d'eau chaude.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.

4 - Le salon / salle à manger

Les deux portes d'accès depuis l'entrée sont déposées. Une porte dans le fond donne accès à la partie nuit de l'appartement.

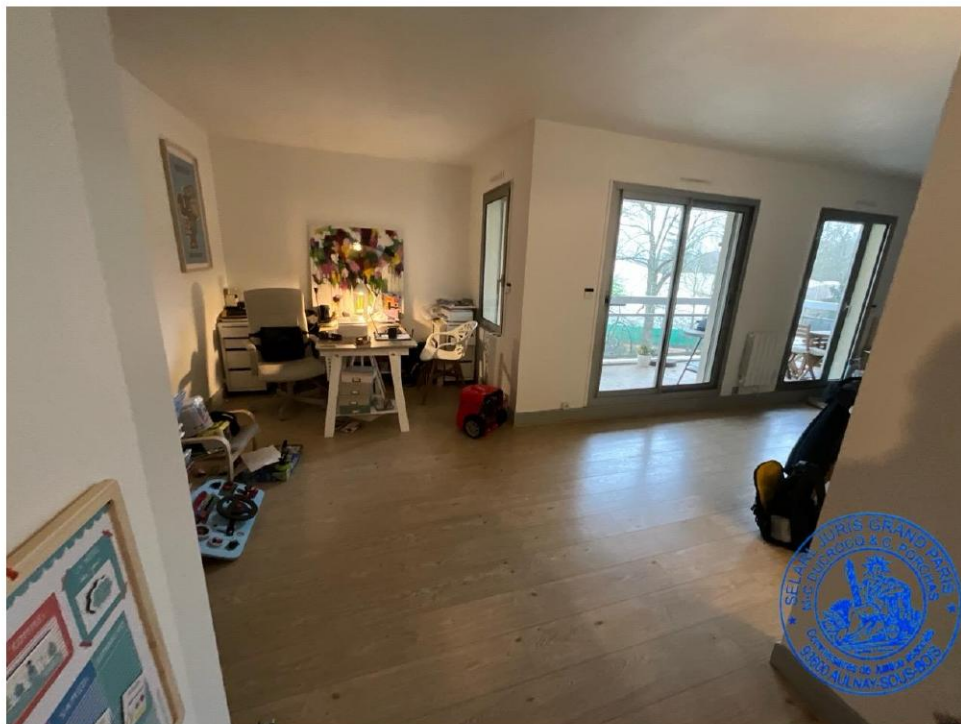
Le sol est couvert d'un parquet en bon état. Les murs et le plafond sont peints et en bon état. J'observe un mur couvert de tapisserie dans le fond de l'espace.

Des baies vitrées avec huisseries métalliques ouvrent sur un balcon et éclairent la pièce ainsi qu'une fenêtre à battant simple situé dans le retour gauche de l'espace.

Il n'existe un point d'éclairage au plafond que dans le coin TV.



20.



21.



22.



23.



24.



25.

5 - Le balcon

Il est en état et donne sur le club de tennis. Il est équipé d'un éclairage extérieur.

Référence : 96845



26.



27.



28.



29.

6 - Dégagement de la partie nuit

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

Les murs et le plafond sont peints et en état.

Une série de placards muraux équipe l'espace en partie gauche.

J'observe un point lumineux au plafond.

Il dessert un cabinet d'aisance, deux chambres et une salle de bain.



30.



31.



32.

7 - Le cabinet d'aisance :

Le sol et les plinthes sont recouverts d'un carrelage en bon état.

Référence : 96845

Les murs et le plafond sont couverts d'une peinture en bon état. Le mur du fond est couvert d'une tapisserie en bon état. Le verrou de la porte est en état de fonctionnement. Le bloc WC est en état.



33.

8 - La chambre droite :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

Les murs et le plafond sont peints et en état d'usage. À droite j'observe une série de placards à portes coulissantes sur toute la longueur du mur renfermant étagères et penderies.

Le mur face à la fenêtre est couvert de tapisserie.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, huisseries métalliques et à ouverture coulissante équipée d'un store manuel.

Il n'existe pas de point lumineux au plafond mais une suspension est fixée au-dessus de la porte.

L'espace est fermé par une porte en état.



34.



35.

9 - La chambre gauche :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

Les murs et le plafond sont peints et en bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant, huisseries métalliques et à ouverture coulissante. Elle comprend un store extérieur dont la manivelle est manquante.

Il n'existe pas de point lumineux au plafond.

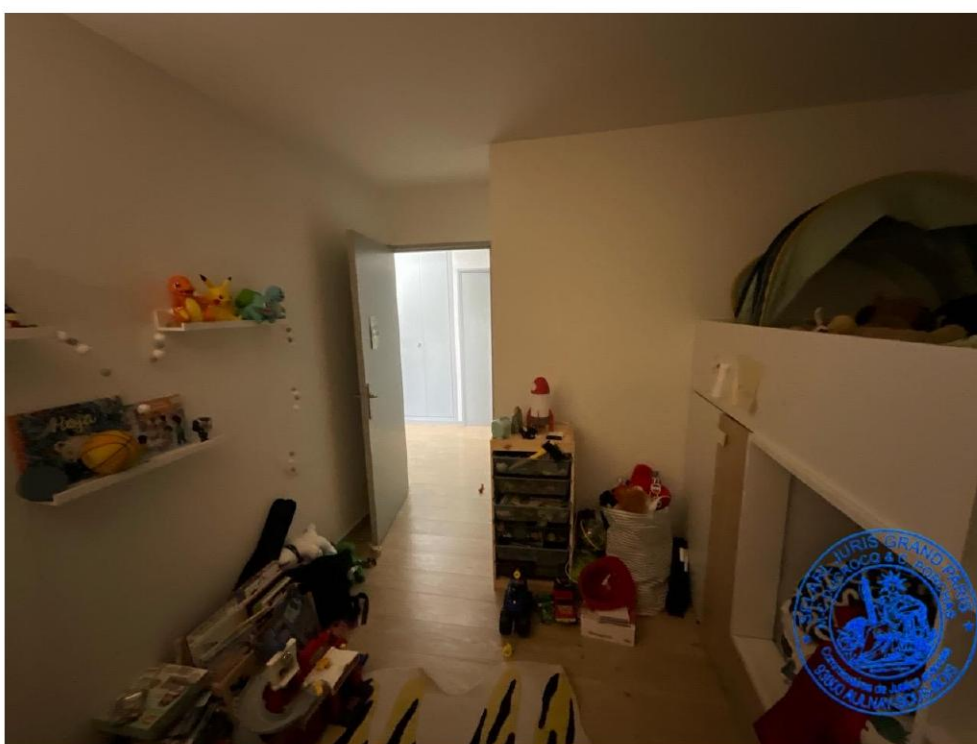
La porte est en état.



36.



37.



38.

10 - La salle de bain

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs et le plafond sont peints et en bon état. Autour de la baignoire, la faïence murale est en bon état.

La pièce est équipée d'un meuble vasque avec mitigeur surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux. J'observe également une colonne de rangement à gauche.

La baignoire est équipée d'une paroi vitrée, d'un mitigeur, d'un flexible et d'un pommeau de douche avec barre de fixation.

Le plafonnier est en état de fonctionnement.



39.



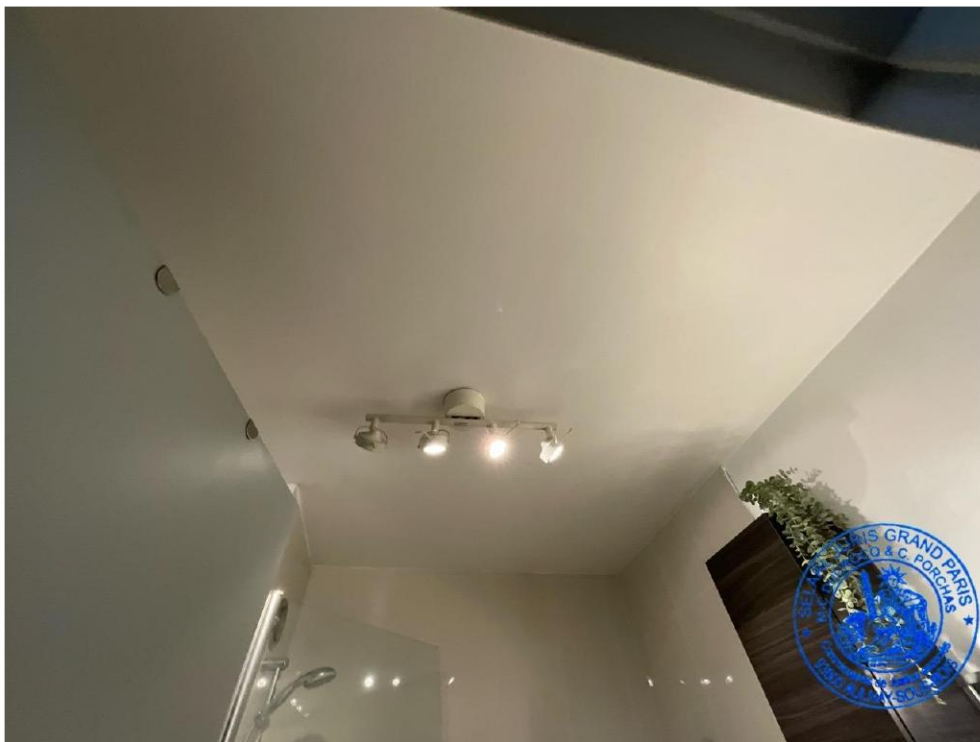
40.



41.



42.



43.

11 - Place de stationnement

Madame [REDACTED] nous accompagne dans le parking.

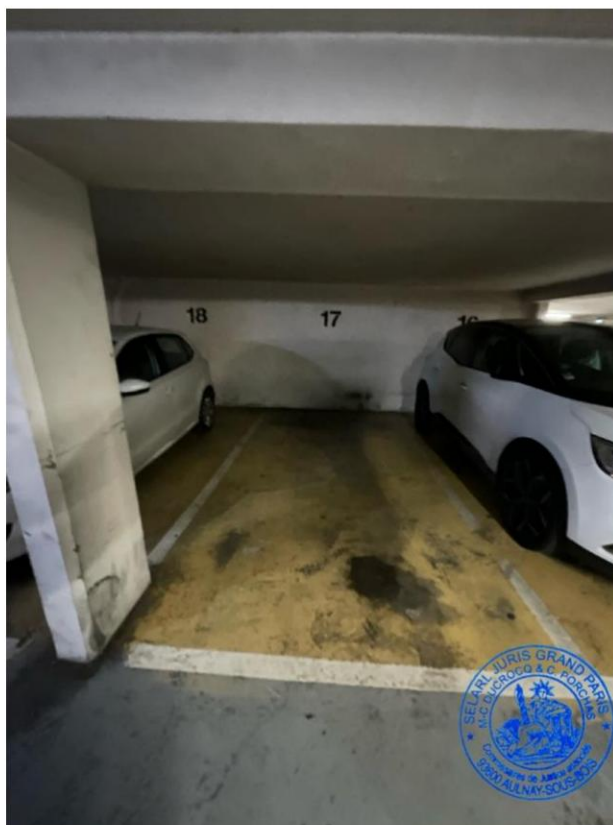
L'accès s'effectue par l'extérieur en contournant l'immeuble par la gauche.

Un escalier donne sur une porte qui s'ouvre à l'aide d'un pass vigik.

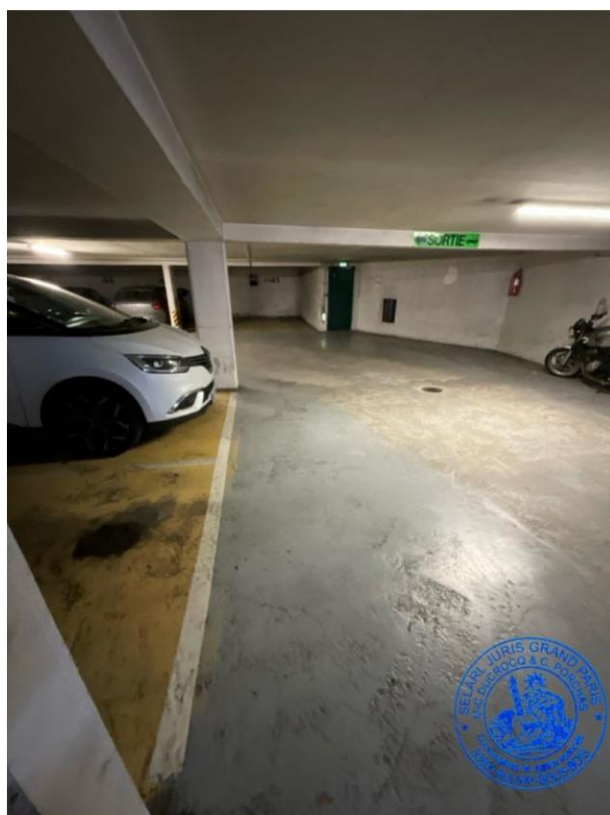
La place de stationnement numéro 17 est située à proximité de l'accès.



44.



45.



46.

C - OCCUPATION DE L'APPARTEMENT

Le bien est occupé par des locataires depuis le 27 août 2024 : Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] et leurs deux enfants.

Madame [REDACTED] me précise régler : 1615^e de loyer et 185^e de charges.

D - SYNDIC ET CHARGES

Le syndic de copropriété de l'immeuble est :

NEXITY - agence Lamy

154 Grande Rue Charles de Gaulle

94130 Nogent sur Marne

Il nous a été indiqué par Madame [REDACTED] usufruitière que l'appel de cotisations pour le premier trimestre 2025 est de 864€.

Elle nous a précisé régler une taxe foncière de 1950€.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport des diagnostics qui a été établi par la société AD DIAG.

Le bien présente une surface de 88,69 m².

Temps passé pour le présent PV comprenant les enquêtes et déplacement sur place : 1h00.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 32 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Marie-Caroline DUCROCQ
Commissaire de Justice