

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

François ARDAILLOU

Commissaire de Justice Associé

10 rue Jean-Pierre Timbaud

75011 - PARIS

Tel : 01.49.29.40.40

ardaillou@huissierdeparis.com

www.huissier-pages-ardaillou.com



VENDREDI TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

de 14 heures 30 à 17 heures

À LA REQUÊTE DE :

Société Anonyme de droit belge CENTRALE KREDIETVERLENING – en abrégé CKV, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, dont le siège est à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour laquelle il est élu domicile au Cabinet de Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, Avocat à la Cour agissant pour le compte de la SELARL AKPR, société d'avocats inscrite au barreau du Val de Marne, dont le siège est situé 14 rue Lejemptel – BP 70 – 94300 VINCENNES, qui se constitue sur la présente procédure de saisie immobilière.

et ayant pour avocat plaidant Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY, avocat associé de la SELARL CJH AVOCAT – AARPI DICEA AVOCATS, avocat au barreau de LYON, demeurant 21 rue Ferrandière – 69002 LYON.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Virginie VALENTE, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc ALEXANDRE, Olaf DECHIN, Dominique DEVRIENDT et France HOANG, Notaires Associés » devenue LEXFAIR NOTAIRES, titulaire d'un office notariale dont le siège est à PARIS (75008), 4 avenue Velasquez, en date du 29 mai 2019, contenant prêt in fine consenti par la société CENTRALE KREDIETVERLENING à la SCI SAMARCANDE ;

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 13 septembre 2023, demeuré infructueux.

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

M'EXPOSE :

Qu'il convient de dresser procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

A ALFORTVILLE (94140), 31 rue Victor Hugo

Une propriété composée de 3 pièces, cuisine au rez-de-chaussée, quatre chambres au 1^{er} étage, salle de bains et WC. Grenier au-dessus avec 2 pièces mansardées. Garage.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section O numéro 84, lieudit « 31 rue Victor Hugo »,

Pour une contenance cadastrale de 4 ares et 15 centiares (00 ha 04 a 15 ca).

Tel que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Lesdits biens appartenant à la :

Société Civile Immobilière SAMARCANDE inscrite au RCS CRETEIL sous le n° 442 380 101, dont le siège est 31 rue Victor Hugo 94140 ALFORTVILLE.

DÉFERANT À CETTE RÉQUISITION :

Je, François ARDAILLOU, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle François ARDAILLOU, Commissaire de Justice Associé demeurant 10 rue Jean-Pierre Timbaud à PARIS (75011), soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

31 rue Victor Hugo

94140 ALFORTVILLE

Je suis accompagné de Monsieur Manuel XERRA, du cabinet GRAND PARIS DIAGNOSTIC, chargés des diagnostics prévus par la loi et notamment de l'état de superficie.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je rencontre Monsieur Jean AZOUZI, fils de Monsieur Mohamed AZOUZI ainsi déclaré.

Je lui décline mon nom et ma qualité et lui expose les raisons de ma présence.

Monsieur Jean AZOUZI m'indique qu'il a été prévenu par son père de ma venue ce jour, et il me donne sans difficulté accès à la maison.

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le bien est situé sur la commune d'ALFORTVILLE dans le département du VAL DE MARNE.

Il se trouve en centre-ville à proximité de la Mairie, du bureau de Poste, de nombreux commerces et de groupes scolaires.

La rue est à sens unique avec un peu de circulation automobile.

La maison se trouve à proximité d'un arrêt de bus desservi par la ligne 103 permettant de relier en environ 10 minutes la ligne de métro 8 (station Ecole Vétérinaire Maisons-Alfort).

Je prends 2 photographies de la rue.



1.



2.

DESCRIPTION DU BIEN SAISI :

FAÇADE AVANT :

L'enduit en revêtement de façade est défraîchi.

Je relève plusieurs fissures en façade ainsi qu'un percement non rebouché à droite de la porte.

Au rez-de-chaussée, présence d'une baie vitrée avec sa gauche une porte de parking et à sa droite la porte d'accès à la maison.

La porte du parking en bois est vétuste et en mauvais état général. Elle est équipée d'une boîte aux lettres.

L'allège de la baie vitrée est en briquettes. L'encadrement de la baie en bois est vétuste et en mauvais état.

Il y a un rideau métallique côté, il est hors service.

La porte en bois vitrée d'accès à la maison est en mauvais état général, elle comprend un vitrage translucide et est sécurisée par un barreaudage et une serrure à un point. Il n'y a pas de poignée côté rue.

Je prends 9 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

RDC :

La configuration actuelle ne correspond pas à celle figurant sur l'acte notariée, les pièces ayant toutes été ouvertes suite à la dépose des murs porteurs et des cloisons.

GARAGE :

Il a été transformé en pièce d'habitation.

La cloison de séparation avec la pièce sur rue a été déposée.

Le mur porteur de séparation avec la pièce sur jardin a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement.

Son **sol** est constitué d'une chape brute en état d'usage, fissurée.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état, dégradée par un dégât des eaux.

Un doublage en BA13 a été posé devant la porte de parking avec cinq ouvertures à châssis fixes vitrés. Je retrouve la boîte aux lettres.

Une verrière à ouverture coulissante a été installée en remplacement du mur porteur de séparation avec la pièce sur rue.

Je prends 7 photographies.



1.



2.



3.



6.



7.

PIÈCE SUR RUE :

Le mur porteur de séparation avec la pièce sur jardin a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc en état d'usage normal, deux carreaux sont cassés.

Les **plinthes** carrelées sont en état d'usage.

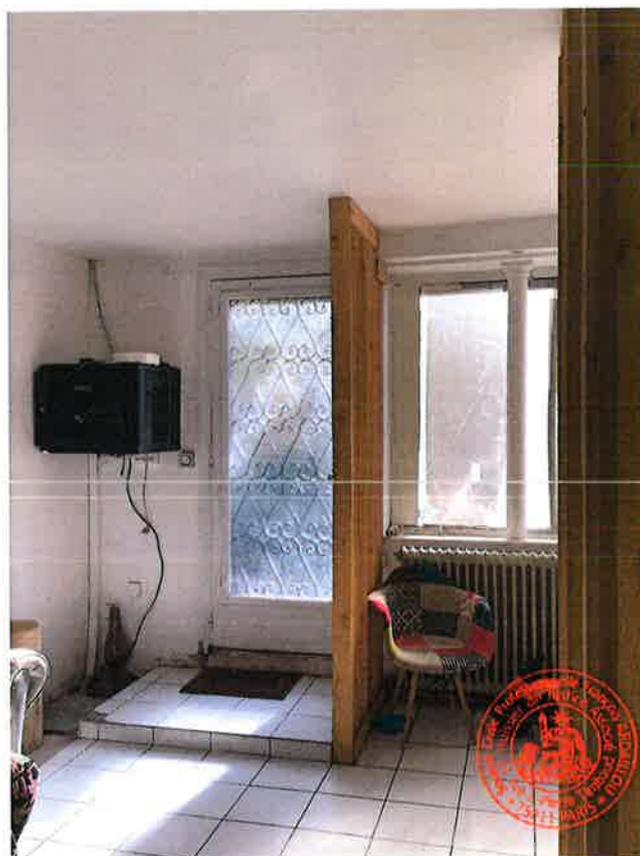
Les **murs** sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture en blanche en état d'usage.

La pièce éclairée naturellement par un grand châssis fixe correspondant à la vitrine sur rue et par la porte vitrée.

Il y a deux radiateurs de chauffage central (pompe à chaleur), ils sont vétustes.

Je prends 6 photographies.



1.



2.



3.



6.

1^{ère} PIÈCE CÔTÉ JARDIN :

La pièce est entièrement ouverte.

La cloison donnant sur la 2^{ème} pièce sur jardin a été déposée et les murs porteurs donnant sur la pièce sur rue et sur la cuisine ont été ouverts, avec renforcement de la structure par la pose d'IPN.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc en état d'usage, il y a un carreau cassé et un fissuré à l'entrée de la cuisine.

Les plinthes carrelées sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usage, tachée.

Le faux plafond est en mauvais état, il est recouvert d'une peinture blanche tachée, et est équipé de spots encastrés

La pièce est chauffée par deux radiateurs de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

La pièce est éclairée naturellement par une porte fenêtre et une fenêtre, les deux à châssis bois double et vitrage, qui donnent sur le jardin. La porte fenêtre est équipée d'une serrure à un point.

Le placard contenant le tableau électrique et les compteurs gaz et électricité est sans porte. Le tableau électrique est ouvert, sans aucune protection, les câbles électriques sont également non protégés.

Je prends 9 photographies.



1.



2.



3.



4.



9.

2^{ème} PIÈCE CÔTÉ JARDIN :

Comme indiqué ci-dessus, la cloison donnant sur la 1^{ère} pièce sur jardin a été déposée et le mur porteur donnant sur le garage a été ouvert, avec renforcement de la structure par la pose d'IPN.

Le **sol** est recouvert d'un carrelage blanc en mauvais état.

Les **plinthes** carrelées sont en état d'usage.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage, ouverture battant double, châssis PVC, double vitrage, elle est équipée de persiennes métalliques.

La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

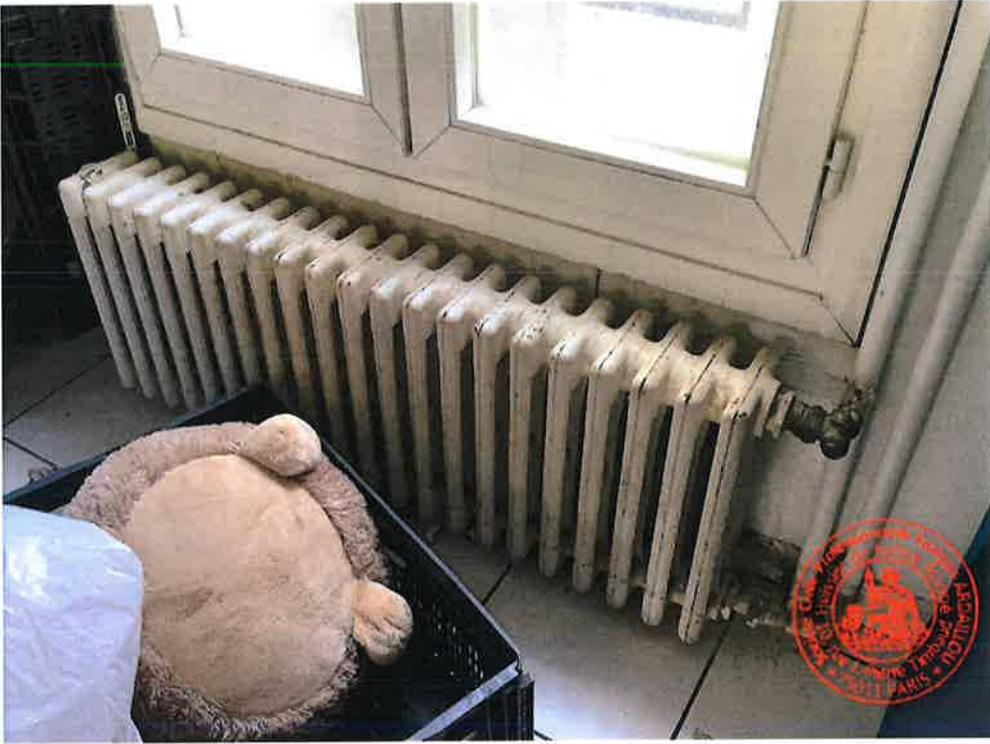
Je prends 6 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

CUISINE :

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en mauvais état.

Les **plinthes** carrelées sont en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le faux plafond est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage, il comprend 3 spots encastrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en très mauvais état, ouverture battant double, châssis bois, simple vitrage, les vitrages sont cassés, remplacés par des cartons, par fenêtre de toit Velux en état d'usage, et par verrière donnant sur le jardin vétuste.

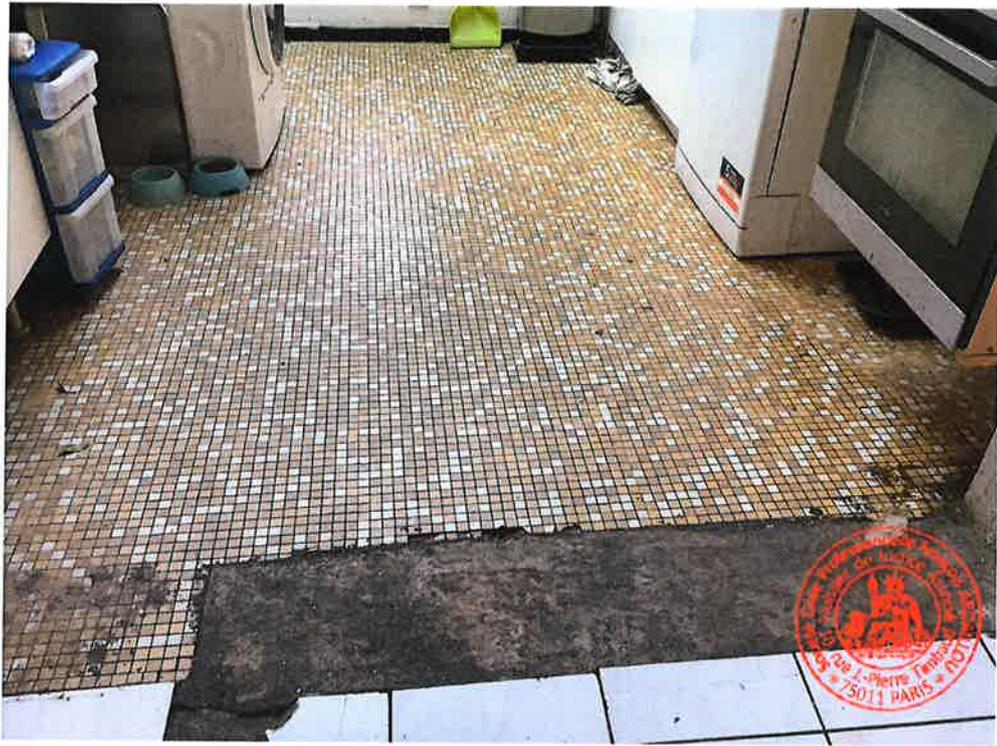
La porte donnant sur le jardin et son imposte sont vétustes, la porte est condamnée.

La cuisine est équipée d'un évier et égouttoir en grès blanc vétuste et en mauvais état général, avec une crédence carrelée en mauvais état.

Je prends 9 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Les marches de l'escalier sont recouvertes d'un linoléum en mauvais état.

Je prends 4 photographies.



1.



2.

PALIER :

Le **sol** est recouvert d'un parquet est en mauvais état, lui-même recouvert d'un linoléum défraîchi.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état.

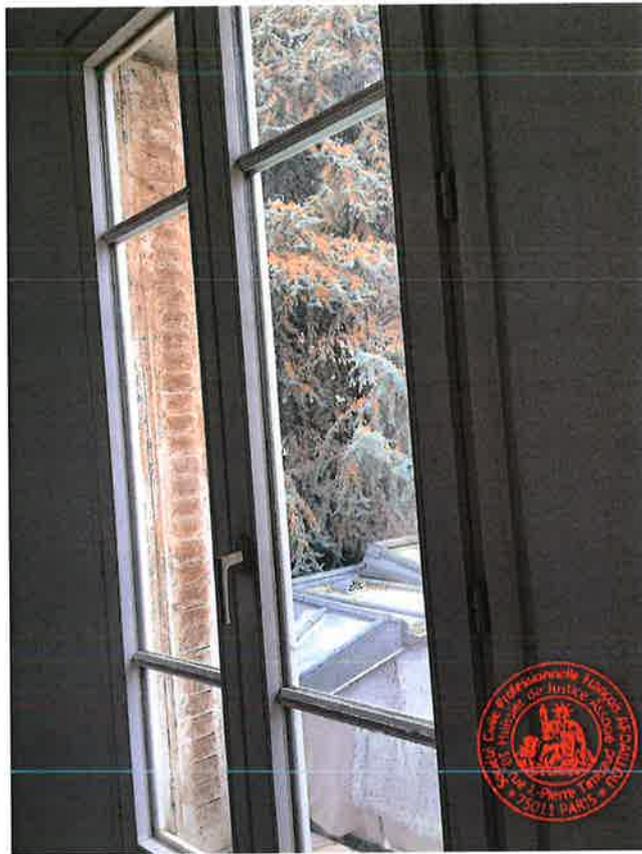
Le palier est éclairé naturellement par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

Une prise électrique est ouverte, ses câbles circulent sans aucune protection.

Je prends 5 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.

1^{ère} CHAMBRE CÔTÉ JARDIN À GAUCHE EN HAUT DE L'ESCALIER :

Le mur de séparation avec la chambre sur rue a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement de la structure. Des panneaux de contreplaqué sont posés pour séparer dorénavant les 2 pièces.

L'accès s'effectue par une porte en bois en mauvais état, elle ne ferme plus.

Le sol est recouvert d'un parquet est en mauvais état, lui-même recouvert d'un linoléum défraîchi.

Les plinthes en bois peintes en blanc sont en mauvais état.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état

Le plafond est recouvert d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

Je prends 2 photographies.



1.



2.

2^{ème} CHAMBRE CÔTÉ JARDIN À DROITE EN HAUT DE L'ESCALIER :

La cloison de séparation de la pièce avec le couloir a été déposée. Il n'y a plus de porte. Des panneaux de B13 sont sommairement posés mais les travaux de travaux de re cloisonnement restent inachevés. Le mur de séparation avec la chambre sur rue a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement de la structure.

Le **sol** est recouvert d'un parquet est en mauvais état.

Les **plinthes** en bois peintes en blanc sont en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

Je prends 5 photographies.



1.



2.



5.

DÉGAGEMENT :

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en mauvais état, fissuré, des carreaux sont cassés.

Les **plinthes** en bois peintes en blanc sont en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en état d'usage normal.

Je prends 1 photographie.



1.

CHAMBRE GAUCHE CÔTÉ RUE :

Comme indiqué ci-dessus, le mur de séparation avec la chambre sur jardin a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement de la structure.

L'**accès** s'effectue par une porte en bois en mauvais état, elle ne ferme plus, il n'y a plus de poignée.

Le **sol** est recouvert d'un parquet est en mauvais état, lui-même recouvert d'un linoléum défraîchi.

Les **plinthes** en bois peintes en blanc sont en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état, qui se cloque.

Le **plafond** est recouvert d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

Je prends 8 photographies.



3.



4.



7.



8.

SALLE DE BAINS :

L'accès s'effectue par une porte avec oculus vitré en mauvais état.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence et d'une peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état, qui se craquelle.

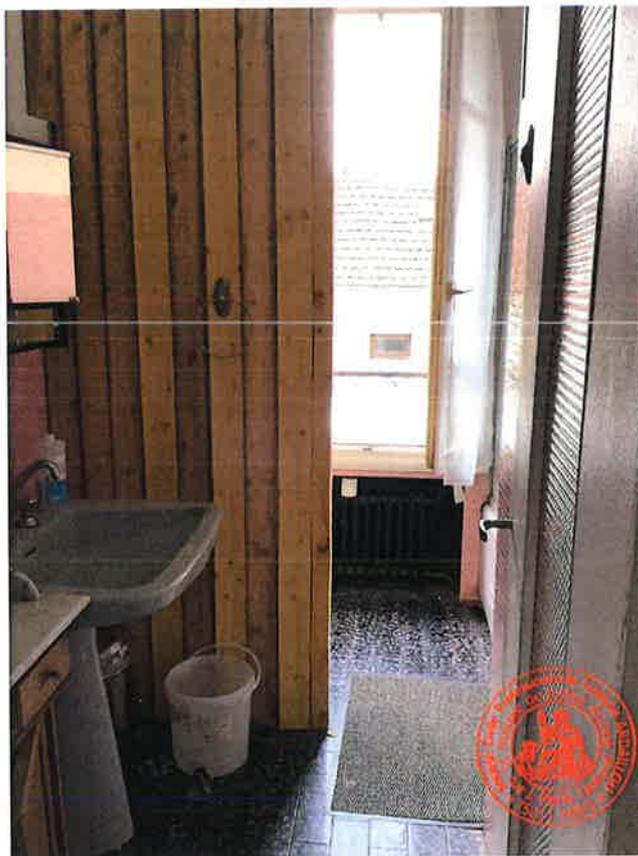
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- Une baignoire avec sa robinetterie en mauvais état d'entretien,
- Un Lavabo avec sa robinetterie en mauvais état d'entretien,
- une cuvette de WC sur pied en état d'usage.
- La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central vétuste.

La salle de bains est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

Je prends 7 photographies.



1.



2.



3.



4.



5.

BUANDERIE / DÉBARRAS :

L'**accès** s'effectue par une porte avec oculus vitré en mauvais état.

Le **sol** est recouvert d'un carrelage en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts de carreaux de faïence et d'une peinture en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une peinture blanche en mauvais état.

Il y a un conduit d'arrivée d'eau non raccordé.

2^{ème} CHAMBRE SUR RUE :

Comme indiqué ci-dessus, le mur de séparation avec la chambre sur jardin a été ouvert, un IPN a été posé en renforcement de la structure.

L'**accès** s'effectue par une porte en bois à oculus en mauvais état.

Le **sol** est recouvert d'un parquet est en mauvais état.

Les **plinthes** en bois peintes en blanc sont en mauvais état.

Les **murs** sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanche en mauvais état.

Le **plafond** est recouvert d'une fibre de verre peinte en blanche en état d'usage.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en PVC double vitrage à deux battants en état d'usage, elle est équipée de persiennes métalliques oxydées dont la peinture est en mauvais état, vétuste.

La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.

Je prends 5 photographies.



5.

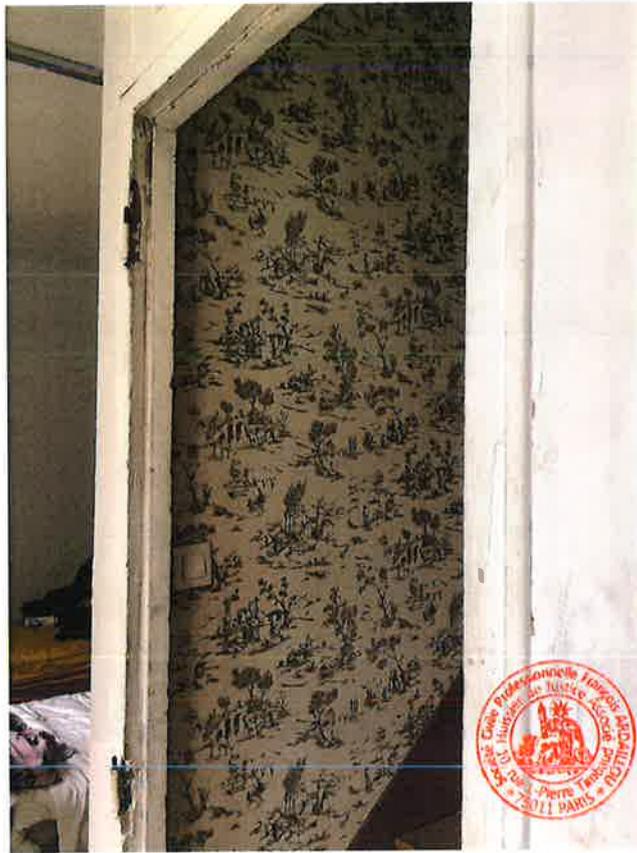
2^{ème} ÉTAGE :

ESCALIER D'ACCÈS AU 2^{ème} ÉTAGE :

La porte en bas de l'escalier est absente.

Le papier peint aux murs et en sous face de toiture est défraîchi.

Je prends 3 photographies.



1.



2.



3.

CHAMBRE DROITE :

La pièce est mansardée.

L'accès s'effectue par une porte en bois en mauvais état.

Le sol est recouvert d'un parquet en mauvais état, il se soulève.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en mauvais état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis PVC, double vitrage, et une fenêtre de toit en bois à double vitrage.

La pièce est chauffée par un radiateur de chauffage central (pompe à chaleur) vétuste.



1.



2.

CHAMBRE GAUCHE :

La pièce est mansardée.

L'accès s'effectue par une porte en bois en mauvais état.

Le sol est recouvert d'un parquet en mauvais état, il se soulève.

Les murs sont recouverts d'une peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en mauvais état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre de toit en bois à double vitrage, en état d'usage.

Il y a une arrivée d'eau et une évacuation non raccordées correspondant vraisemblablement à l'ancien emplacement d'un cabinet de toilette.

Je prends 8 photographies.



1.



2.



3.



8.

FAÇADE ARRIÈRE :

Son ravalement est défraîchi.

La façade est par endroits fissurée.

Une pompe à chaleur récente de marque DAIKIN et un climatiseur sont fixés sur la façade.

La marquise en plastique ondulé est vétuste et en mauvais état.

La crémaillère de l'escalier en béton est fissurée.

Le pignon donnant côté 29 rue Victor Hugo est tagué.

La porte en bois d'accès à la cave est vétuste.

Il ne m'est pas possible de constater l'état de la toiture, n'y ayant pas accès.

Je prends 10 photographies.



1.



2.

Il n'y a pas de clôture côté 33 rue Victor Hugo permettant de délimiter la parcelle.

Sa chape en béton dans la 1^{ère} partie du jardin est fissurée.

Une dépendance est construite dans le jardin.

Le bâtiment semble avoir été surélevé.

La porte est fermée à clé.

Le fils de Monsieur AZOUZI m'indique ne pas savoir s'il s'agit d'un lot séparé et à quelle date elle a été construite.

La dépendance ne figurant pas dans l'état descriptif de l'immeuble saisi et n'y ayant par ailleurs par accès, je ne procède pas à une description de son intérieur.

Je prends 7 photographies.



1.



2.



3.

Elle est en état brut.

Son sol est en terre battue.

J'y retrouve le ballon thermodynamique assurant la distribution de l'eau chaude dans la maison ainsi que le module hydrologique de la pompe à chaleur.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Je rencontre dans les lieux durant mes constatations une dizaine de personnes s'exprimant en langue portugaise.

J'interroge tout d'abord le fils de Monsieur Mohamed AZOUZI qui me précise que ses parents n'habitent pas les lieux et que les occupants sont des amis venus du Brésil hébergés à titre gracieux.

Je tente à deux reprises de joindre Monsieur Mohamed AZOUZI sur son téléphone pour confirmation, mais ce dernier ne me répond pas.

J'interroge alors un jeune homme rencontré dans les lieux, qui m'indique qu'ils sont 11 personnes à occuper le logement.

SUPERFICIE DU BIEN :

La surface Loi Carrez totale du bien est de **161,76 m²** et la surface au sol totale de **169,69 m²**, suivant le certificat de superficie établi par Monsieur XERRA.

Je clôture mes opérations à 17 heures.

Les photographies insérées au présent procès-verbal de constat, ont été prises par mes soins ce jour à l'aide d'une tablette iPad. Elles n'ont été ni modifiées, ni retouchées et représentent de façon conforme la réalité telle qu'elle a été constatée ce jour par moi huissier de justice soussigné.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 73 pages pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé :

le certificat de superficie de la surface privative établi par M. XERRA du cabinet GRAND PARIS DIAGNOSTIC,

- les différents diagnostics obligatoires établis par M. XERRA,

COUT DE L'ACTE	
Emolument	219,16
SCT	7,67
Vacation horaire (Temps passé selon arrêté du 28 février 2020)	223,20

H.T.	450,03
Tva 20,00 %	0,00

Coût de l'acte	450,03

