

## 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:

**42405595**

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-QUATRE OCTOBRE

Je Sarah BLAIN,

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

### À LA DEMANDE DU :

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 Euros, dont le siège social est sis 182, avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et identifiée au SIREN 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, membre de la SELARL PAUL BUISSON**  
Avocat au barreau du Val d'Oise  
demeurant à Pontoise (95300),  
29 rue Pierre Butin

### AGISSANT EN VERTU :

- de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Olivier GLINEUR, Notaire à Paris 8<sup>ème</sup> arrondissement, en date du 24 décembre 2015, contenant deux prêts par le CREDIT FONCIER DE France à [REDACTED]
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 12 août 2024
- d'une ordonnance rendue sur requête rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 04 octobre 2024

### A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, en prévision de la vente judiciaire des biens saisis dépendant d'un ensemble immobilier situé à STAINS (93240), 4 rue de la Molette.

## 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:

42405595

#### Désignation des biens :

**LOT NUMERO QUATRE MILLE HUIT (4008) :** Au rez-de-chaussée du bâtiment 41-42, escalier 41b, porte face sur le hall 2, un APPARTEMENT de deux pièces n°4101, comprenant : séjour avec cuisine, chambre, salle d'eau avec WC, entrée, terrasse ainsi que les 95/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes.

#### 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 SUIVANT :

Je me suis rendue ce jour à **13H55 STAINS (93240) sis 4 rue de la Molette, au rez-de-chaussée**, où étant, en présence d' :

- un technicien de la société ARIANE ENVIRONNEMENT
- un serrurier de la société ASV SECURITE
- 4 agents de la Police Nationale

j'ai procédé comme suit :

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

Ce dernier ne souhaite pas me répondre au sujet du montant des charges de copropriété ni de la taxe foncière.

#### Entrée :

Le sol est recouvert d'un parquet à lames.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'une peinture de couleur grise légèrement défraîchie.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux de type sortie de fils, douille et ampoule, non fonctionnel lors de mes constatations.

#### Equipement :

- Un visiophone
- Un placard s'ouvrant sur compteur et disjoncteur électrique
- Un placard fermé par deux portes

## 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:

**42405595**



## SAS

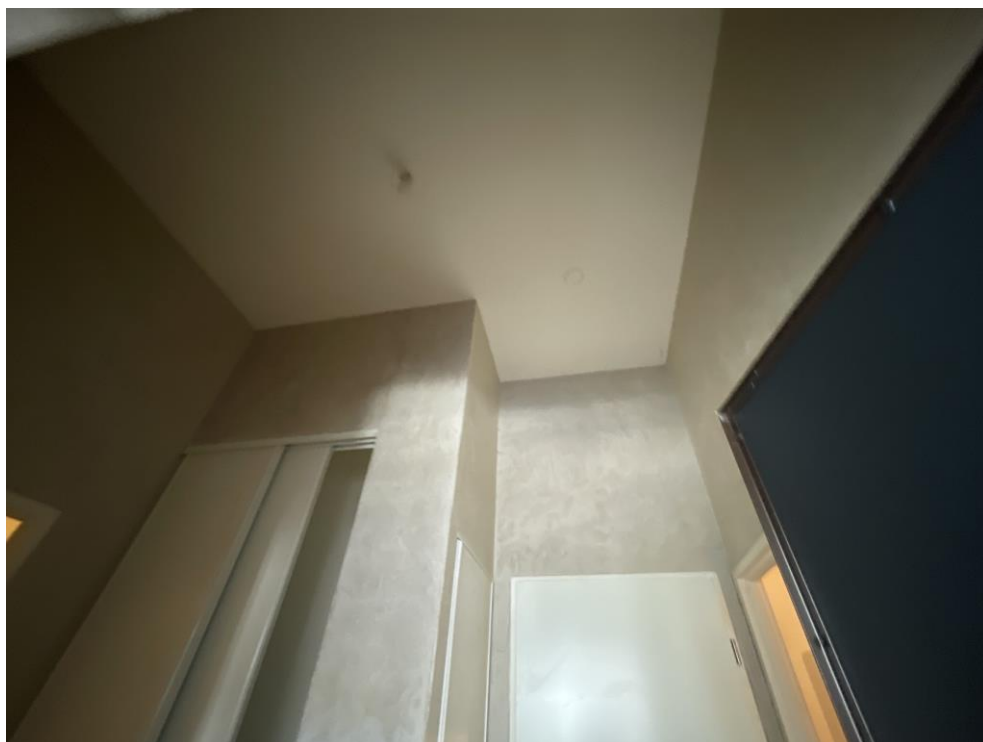
Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

### ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

#### EXPEDITION



Depuis l'accès à l'appartement sur la gauche, il est possible d'accéder à une pièce à usage de salon.

#### Salon :

On y accède par une porte en bois pleine.

Le sol, dans sa partie visible, est recouvert d'un parquet à lames en mauvais état, présentant des taches éparses.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'une peinture de couleur grise légèrement défraîchie.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche en mauvais état, présentant des taches noires caractérisées à proximité de la fenêtre.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux de type sortie de fils, douille avec ampoule.

L'éclairage artificiel est assuré également par une sortie de fils, douille sans ampoule, situé à proximité du coin cuisine.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre et une fenêtre simple battant, équipées de volets électriques fonctionnels lors de mes constatations.

#### Equipement :

- Deux radiateurs reliés au chauffage central
- Un plan comprenant un évier composé d'une paillasse, d'un bac, équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, le tout en très mauvais état

La porte-fenêtre donne sur un jardin.

#### REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## 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:

42405595

## 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*



Cliché photographique du jardin :

REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## 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



De retour dans l'entrée, porte face, il est possible d'accès à une pièce à usage de salle d'eau.

#### Salle d'eau :

On y accède par une porte en bois pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet en très mauvais état, présentant des taches éparses.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'une peinture de couleur grise en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux de type sortie de fils, douille sans ampoule.

#### Equipement :

- Un WC double abattant, chasse d'eau dorsale, en mauvais état
- Un receveur de douche de type à l'italienne en mauvais état, présentant des taches éparses. Ceinturant ce receveur, une faïence carrelage de couleur blanche en bon état. La douche est équipée d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, d'un flexible et d'un pommeau de douche ainsi que deux fixations
- Un radiateur de type sèche-serviettes
- Un lavabo sur pied équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide. A proximité du lavabo, le mur est en très mauvais état

REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## SAS

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

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

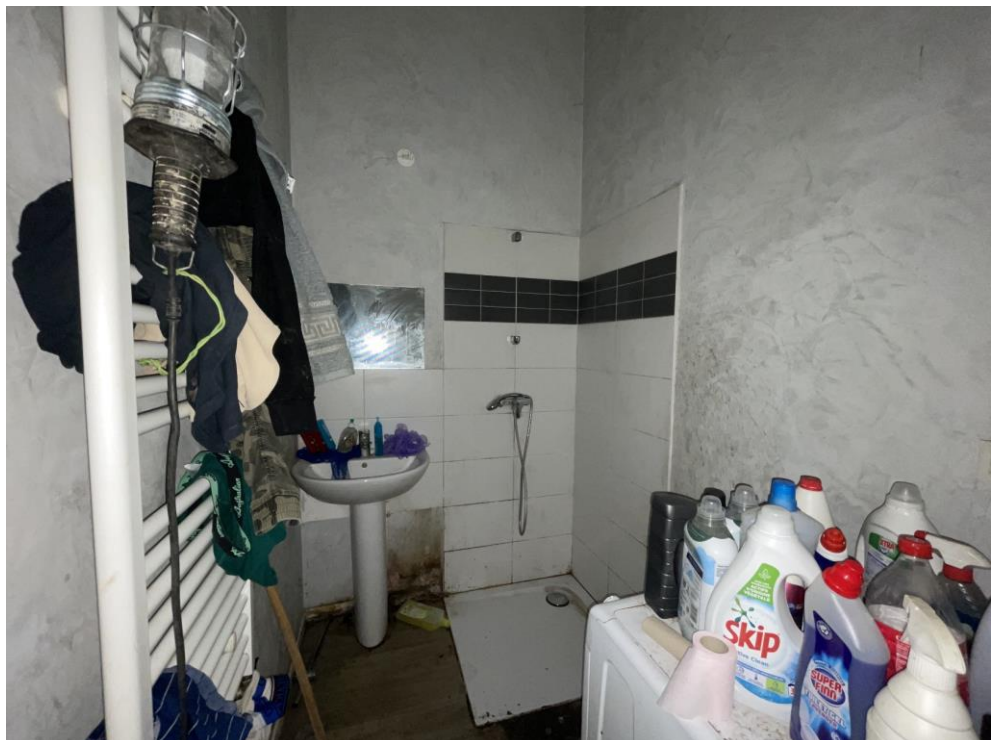
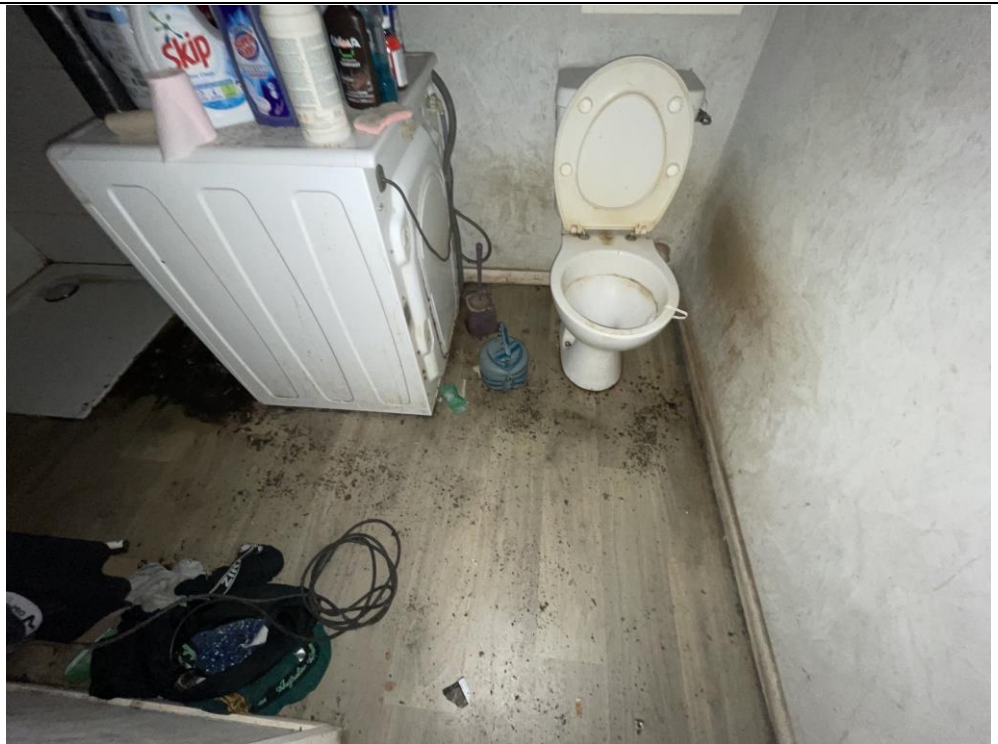
Standard : **01 43 62 14 94**  
Télécopie : **01 48 97 41 01**

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42405595



## 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



De retour dans l'entrée, porte sur la droite, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

#### Chambre :

On y accède par une porte en bois pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet en très mauvais état, présentant des taches éparses.

Les murs, toutes faces confondues, sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en mauvais état, présentant des taches éparses caractérisées sur le mur face.

REFERENCES A RAPPELER:

**42405595**

## 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:

42405595

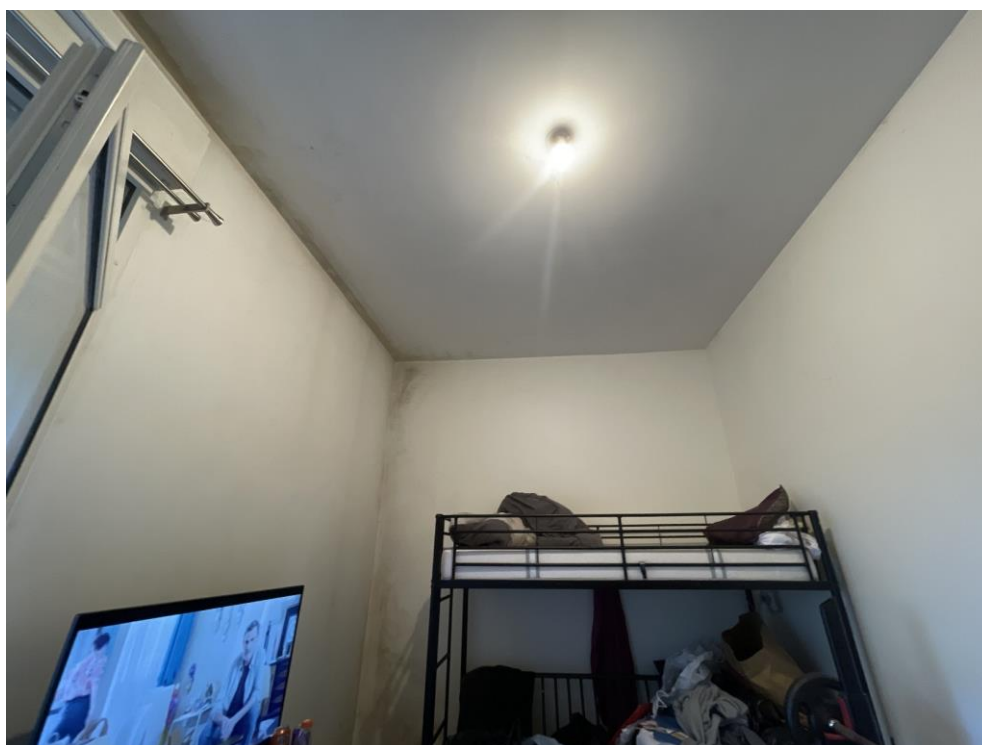
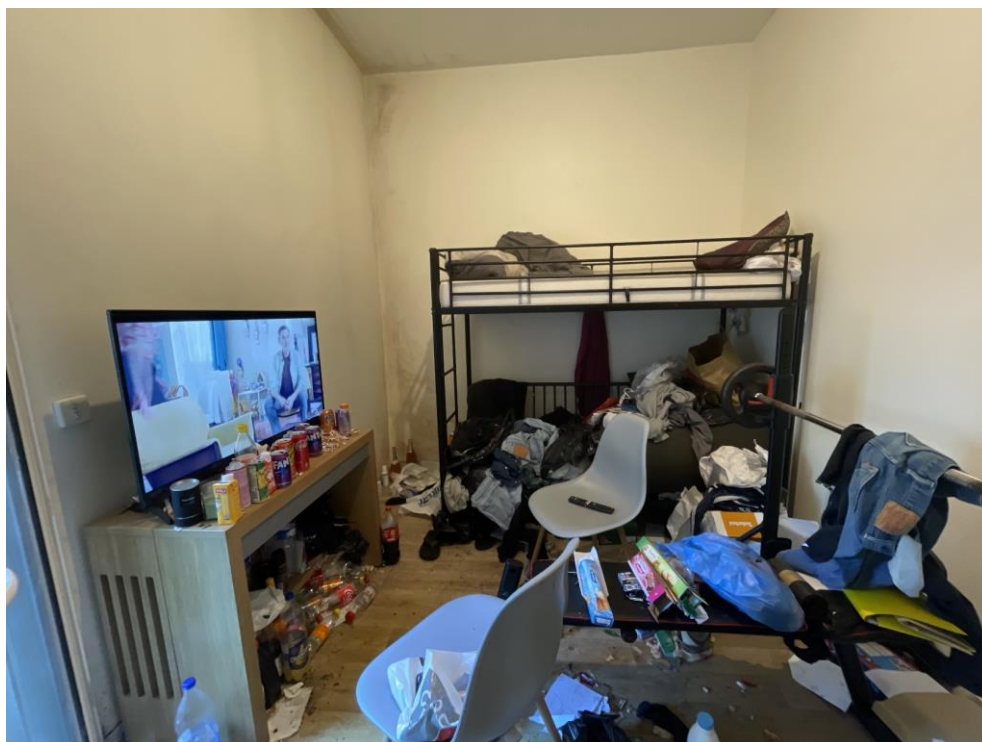
Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche en mauvais état, la cueillie de plafond présentant de nombreuses taches de couleur noire s'apparentant à des taches d'humidité.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux de type sortie de fils d'eau, douille avec ampoule, fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe vitré et une porte-fenêtre donnant sur le jardin structure PVC en bon état. Les portes-fenêtres sont équipées de volets électriques.

Equipement :

- Un radiateur relié au chauffage central



## 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:

42405595



## SAS

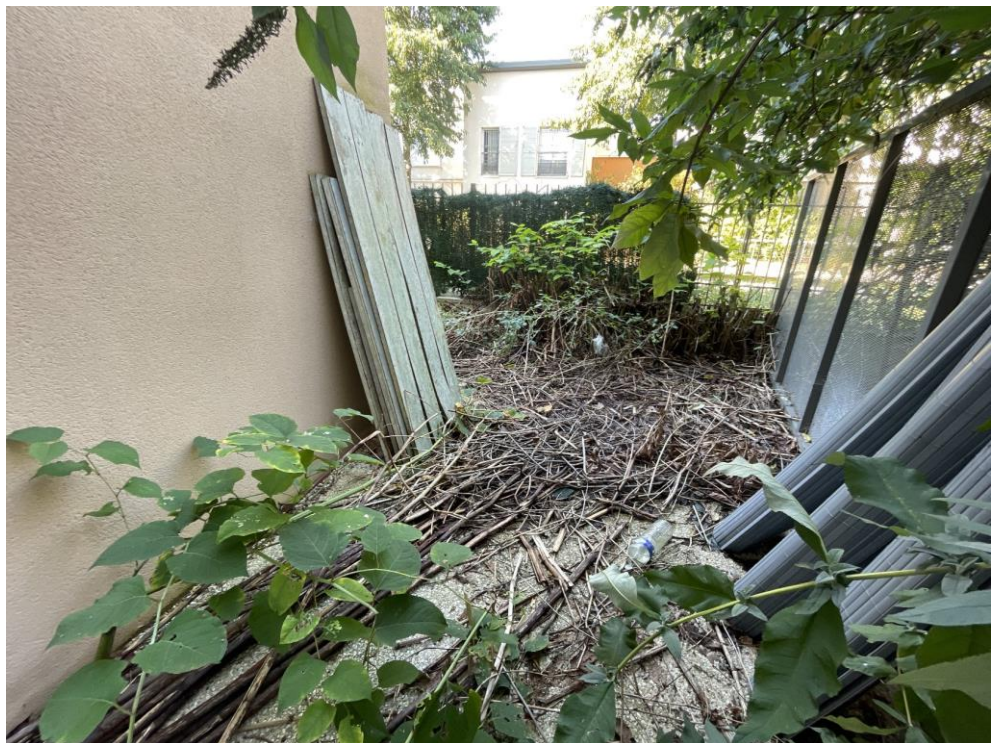
Anatole LEROY-BEAULIEU  
Fabienne ALLAIRE  
Achille LAVILLAT  
Suzanne CORNÉE  
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



Cliché photographique du jardin :

REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## 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:

**42405595**



## 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:

42405595

### GENERALITES ET PARTIES COMMUNES :

La résidence date de 2017.

L'appartement se situe au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.



## 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:

**42405595**



## 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:

42405595



## 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**

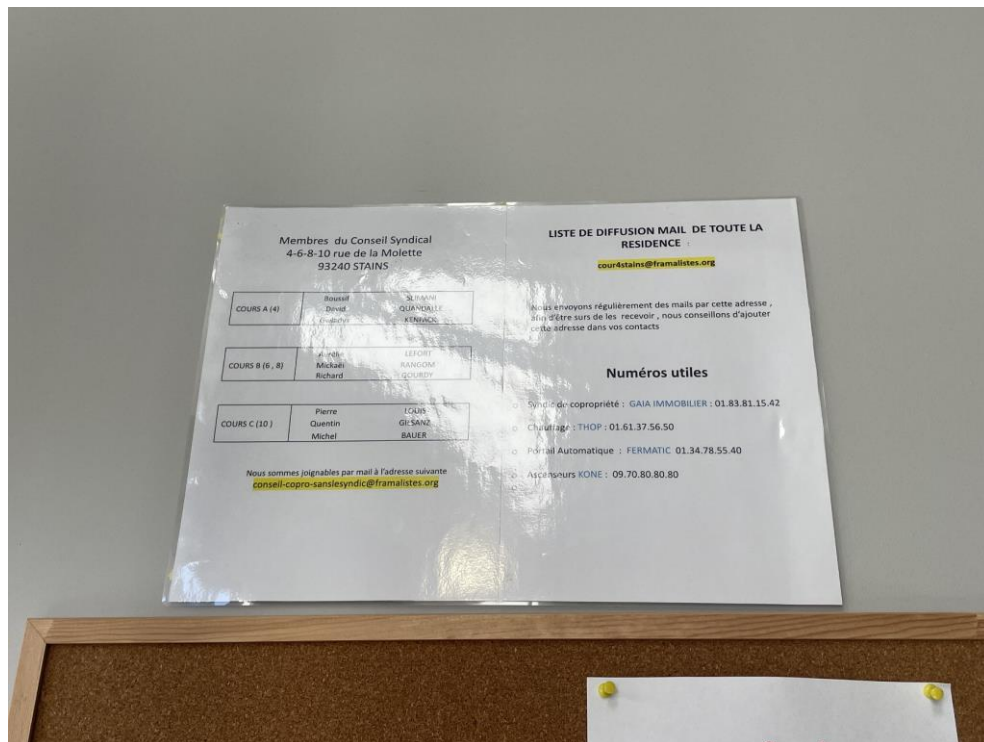
ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*



### RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

Le syndic est le Cabinet GAIA IMMOBILIER: 01 83 81 15 42.



### REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## SAS

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

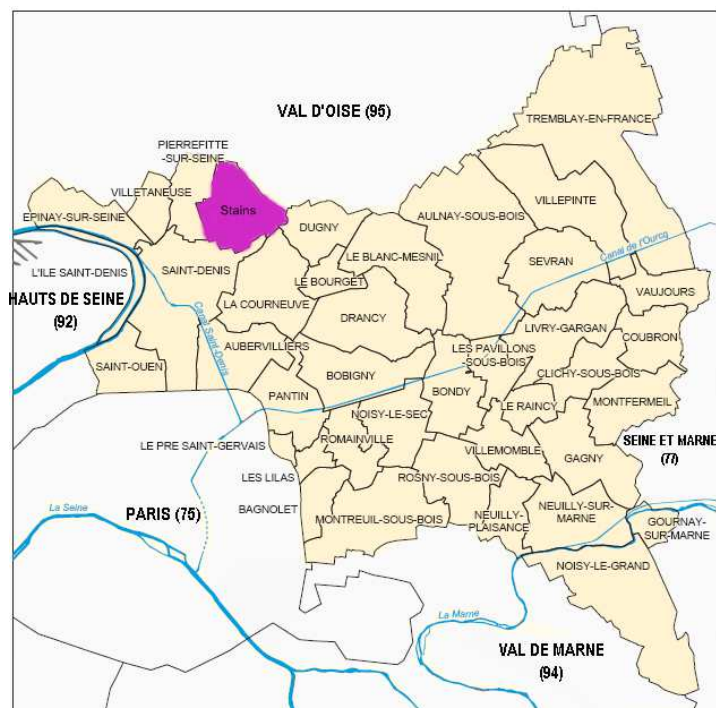
144, avenue Gambetta  
93170 BAGNOLET

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

ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

EXPEDITION

## SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Ville de STAINS

|                         |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Région</b>           | Ile-de-France                                  |
| <b>Département</b>      | Seine-Saint-Denis (sous-préfecture)            |
| <b>Arrondissement</b>   | Saint-Denis                                    |
| <b>Canton</b>           | Stains (chef lieu)                             |
| <b>Intercommunalité</b> | Communauté d'agglomération plaine commune      |
| <b>Maire Mandat</b>     | Azzedine TAIBI<br>2020-2026                    |
| <b>Code postal</b>      | 93240                                          |
| <b>Gentilé</b>          | Stanois                                        |
| <b>Population</b>       | 34 830 hab. (2011)<br>Densité : 6 462 hab./km2 |

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 **4** de l'autoroute **A1**. La commune fait partie de la Plaine de France.

REFERENCES A RAPPELER:

42405595

## 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:

42405595

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 :

-          ainsi que la navette urbaine VITAVIL qui relie le Quartier du Maroc au Moulin Neuf en traversant toute la ville.
- le bus .
- Noctilien . Le N44 dessert indirectement Stains via la gare de Pierrefitte-Stains.

Les stations du RER les plus proches sont :

- Pierrefitte-Stains  accessible par le .
- La Courneuve-Aubervilliers , accessible par le  et le .

Le  est accessible par :

- le  (Saint-Denis - Carrefour Pleyel)
- le      (Porte de Paris)
- 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).

## 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**

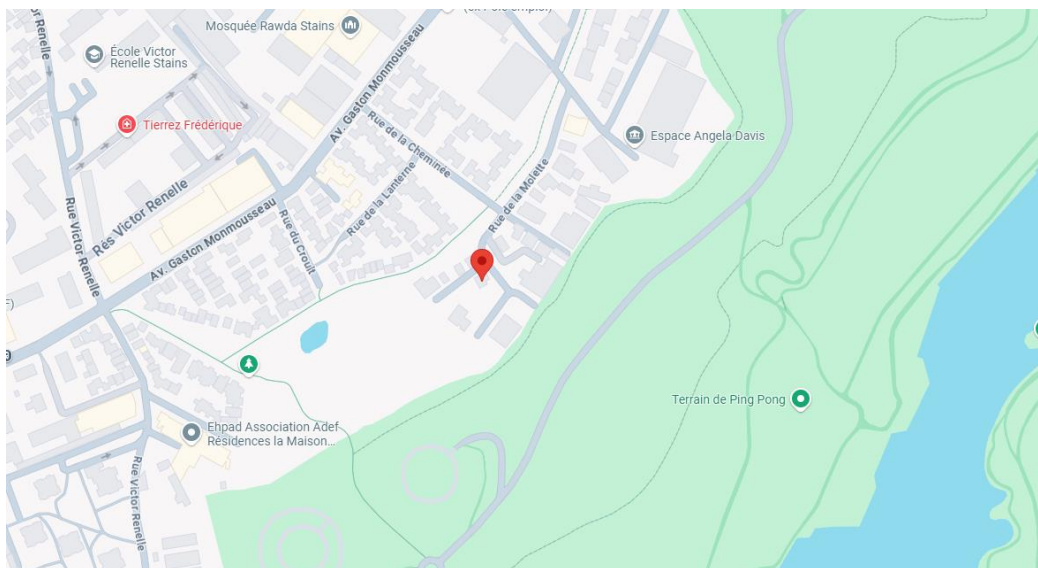
ACTE  
DE COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE

*EXPEDITION*

REFERENCES A RAPPELER:

42405595

### SITUATION DE L'IMMEUBLE



====  
Pendant la durée de mes constatations, Monsieur Rui RIBEIRO a procédé au mesurage  
des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

J'ai quitté les lieux à 14H45

====

## 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:

42405595

De retour à mon Étude j'ai procédé à la rédaction du présent procès-verbal en y insérant les clichés photographiques pris sur place.

### Durée des opérations :

- temps passé sur place : 50 minutes
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1 h 15.

**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.**

Le présent acte comporte VINGT feuilles

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Emolument                | 220,36 |
| SCT                      | 9,40   |
|                          | 225,45 |
| Vacation temps<br>passée | -----  |
| H.T.                     | 456.21 |
| Tva 20%                  | 91.24  |
|                          | -----  |
| T.T.C                    | 547.45 |



**Sarah BLAIN**

**Commissaire de Justice**