

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Sylvia LOUIS-AMEDEE

Huissiers de Justice associés

16, rue de Picardie

93290 TREMBLAY EN FRANCE

☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS A SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

ET LE SEIZE AVRIL

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ÎLE-DE-FRANCE, banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. à Directoire et à Conseil d'Orientation et de surveillance au capital de 1 476 294 680 €, ayant son siège social à PARIS 1^{er}, 19 Rue du Louvre et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 382 900 942. Intermédiaire d'assurances, immatriculée à l'O.R.I.A.S. sous le numéro 07005200, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Elise BARANIACK

Avocat associé de La SCP WUILQUE - BOSQUE - TAOUIL - BARANIACK - DEWINNE

Avocat au barreau de la Seine Saint Denis - PB173

2 Place de la République - 93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Tél : 01.48.66.75.00 - Fax : 01.48.69.71.47

et pour géomètre :

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

Agissant en vertu :

- *D'un acte de vente et de prêt établi par Maître EYMRI, Notaire, en date du 06.07.2012 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 09.07.2012 Volume 2012P n° 4055.*
- *D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 08 FEVRIER 2018.*
- *D'une Ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 21.03.2018*
- *Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,*

DEFERANT A CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer par clerc assermenté une convocation aux occupants de l'immeuble, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le Jeudi 22 février 2018 dans l'après-midi.

Lors de cette première tentative, personne ne répond à mes appels et un voisin de l'immeuble me déclare que le commerce est fermé depuis plusieurs mois.

Par conséquent, je dépose un avis de passage sous les portes de l'immeuble et du commerce fermé, et je me retire sous réserve de les reprendre mes opérations ultérieurement.

Et en l'absence de réaction à mes avis de passage déposés sur place lors de mes tentatives, j'ai requis auprès de mon correspondant une autorisation de pénétrer dans les lieux conformément à l'article L322-2 du C.P.C.E.

A réception de ladite autorisation, j'ai informé les occupants des lieux que je procéderai à mes opérations le **LUNDI 16 avril 2018 A PARTIR DE 14H30.**

Puis me suis à rendu ce jour **SEIZE AVRIL DEUX MILLE DIX-HUIT à 14 heures 30**, après tentative, à SAINT-DENIS, à l'angle du 91, rue Henri Barbusse et 2, rue de Montmorency, où étant, depuis le 2, rue de Montmorency, je me rends dans les lieux loués, dans un bien immobilier appartenant à la SCI **SECRET**, dont le siège social est 6 rue des Carrières – 95360 MONTMAGNY.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur DROUX Thierry de la Société SDT Serrurier
- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.
- Messieurs **SECRET** Alexandre et **SECRET** Alexis, témoins

où étant devant les lieux saisis et sans réponse à mes appels, j'ai fait procéder à l'ouverture forcée de la porte palière par le serrurier et en présence des témoins requis,

Et j'ai procédé aux constatations suivantes :

GÉNÉRALITÉS

Les biens immobiliers consistent :

- en un local commercial situé à l'angle de l'immeuble, au rez de chaussée et sur cave
- et un logement au 1^{er} étage.

Cet appartement dépend d'un immeuble ancien élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, desservi uniquement par une cage d'escalie. Le tout est couvert d'une toiture en tuiles mécaniques.

Il est situé à environ 1000 mètres du centre-ville, dans un quartier comprenant quelques commerces de proximité.

Les ravalements extérieurs de l'immeuble sont anciens et vétustes et les parties communes sont entretenues.

Il s'agit d'une petite copropriété, représentée uniquement par deux copropriétaires.

Selon les déclarations de Monsieur **SECRET** autre copropriétaire de l'immeuble, il n'existe aucune charge générale de copropriété et le syndicat des copropriétaires n'est pas représenté, par un syndic.

22-11-2011

22-11-2011

22-11-2011

22-11-2011

22-11-2011



CONDITIONS D'OCCUPATION

Lors de mes opérations, j'ai rencontré dans la partie habitation, un homme qui se déclare être Monsieur **AMER ELHIA**, sans droit ni titre.

La partie commerce est fermée et à la suite de mes opérations, j'ai reçu la copie d'un bail commercial établi entre la SCI **BOBIGNY** et la STE **BOBIGNY** (RCS Bobigny **016 007 732**) en date du 02/3/2016, pour une période de 9 années à compter du 4 mars 2016 et moyennant un loyer mensuel de 1800 € hors taxes et hors charges.

Il est également joint deux quittances faisant état d'un loyer de 1500 € plus 100 € de provision sur charges.

•••••

•••••

•••••

•••••

•••••

DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

La porte palière est précédée d'un petit couloir formant une petite courette fermée par une toiture en tôles translucides.



ENTREE

La porte palière ouvre sur une entrée desservant au rez-de-chaussée, la cuisine du local commercial, le local commercial, un accès pour le sous-sol et un accès au premier étage par un escalier en bois, lequel est ouvert sur un petit palier.

Le tout est éclairé par des fenêtres, menuiseries en bois, simple vitrage, donnant côté rue.

Dans la cage d'escalier, les murs sont crépis, le plafond et les murs sont crépis, l'ensemble est dégradé.



Le palier du 1^{er} étage dessert :

- une salle d'eau,
- un logement de deux pièces en contigu.

SALLE D'EAU

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre haute, menuiserie en bois, simple vitrage avec protection extérieure et une fenêtre de toiture.

Le plafond est peint.

Les murs sont habillés de carreaux marbrés de bas en haut,

Le sol est carrelé, recouvert partiellement de dalles plastifiées.

Les lieux sont vétustes et en très mauvais état d'entretien.

La pièce est équipée :

- D'un bac douche alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, avec flexible et douchette usagés,
- D'un lave-mains alimenté toujours en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur,
- D'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale, couvercle cassé et l'ensemble est entartré et sale.

De retour sur le palier sur la partie droite, j'accède à deux pièces situées en contigu.



PREMIERE PIECE

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC, double vitrage, rénoverée, donnant côté rue de Montmorency.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est un parquet.

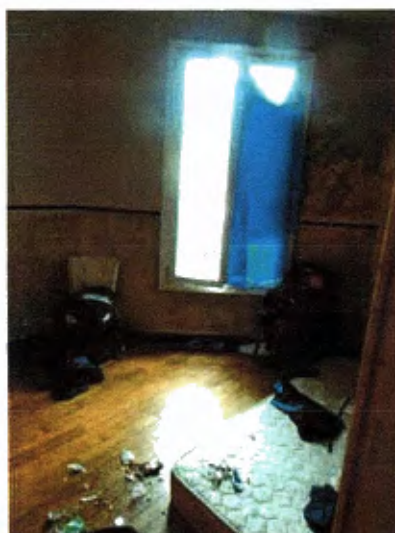
L'ensemble est en très mauvais état d'entretien, avec quelques désordres.



SECONDE CHAMBRE

En contigu, la seconde pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC, double vitrage, rénoverée, donnant sur le pan coupé à l'angle des deux rues.

Le plafond, les murs sont peints, partiellement dégradés.
Le sol est un parquet ciré.



ENTREE DU REZ DE CHAUSSEE

De retour au rez-de-chaussée, le palier dessert une cuisine, le local commercial et un accès vers la cave.

Au niveau du palier, il existe un faux-plafond avec des luminaires incorporés. Les murs habillés de papiers peints et le sol un carrelage moderne et en bon état.

Dans cette partie, il existe un tableau électrique avec disjoncteur et sous-disjoncteur.

CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre haute de type vasistas, menuiseries PVC double vitrage avec protection extérieure.

Le plafond est peint.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence de bas en haut

Le sol est entièrement carrelé, avec un siphon de sol.

La cuisine est équipée d'éléments inox semi-professionnels, comprenant également un évier, ou une plonge, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Les lieux sont très sales.



LOCAL COMMERCIAL

Puis, je me suis rendu dans le local commercial.

Un local éclairé par deux vitrines fermées par des volets roulants, dont une est restée à l'état ouvert, et une porte située à l'angle des deux

rues sur un pan coupé, porte d'entrée vitrée et fermée par un volet roulant à commande électrique.

Dans cette première partie du local commercial, un faux-plafond est installé sur une armature métallique avec luminaires incorporés.

Les murs sont soit peints soit habillés d'un revêtement de type capitonné,

Les sols sont carrelés, un carrelage sombre, moderne et bon état.

Ce local est aménagé de plusieurs banquettes et tables basses.

Aucune installation de chauffage fixe.



SECOND LOCAL

Contigu à ce premier local, un second local.

On y accède en contigu par un niveau de plancher supérieur de trois marches, éclairé par une fenêtre aujourd'hui obstruée et une porte-fenêtre à deux vantaux donnant sur une cour intérieure, non accessible à ce jour.

Un faux-plafond est installé sur une armature métallique avec luminaires incorporés.

Les murs sont soit peints soit habillés d'un revêtement de type capitonné,

Les sols sont carrelés, un carrelage sombre, moderne et bon état.

Ce local est aménagé de plusieurs banquettes et tables basses.

Aucune installation de chauffage fixe.



SOUS-SOL

Puis, de retour sur mes pas et depuis l'entrée de l'immeuble, je me suis rendu au sous-sol par un escalier dont les marches et contremarches sont entièrement carrelées, les murs sont habillés de briquettes.



PREMIER LOCAL

Il s'ouvre sur un premier local situé sous le premier local commercial et éclairé par un vasistas donnant côté République.

Le plafond est peint de couleur noire. Les murs sont entièrement capitonnés, et le sol est carrelé, carrelage moderne et en bon état.



Face à l'escalier, il existe une porte donnant accès à un résidu, dans lequel est aménagé le ballon de production d'eau chaude électrique.



En dessous de l'escalier, il existe une porte donnant accès à des toilettes.

Le plafond est peint.

Les murs sont carrelés.

Le sol surélevé d'une marche est entièrement carrelé.

La pièce est aménagée :

- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.
- D'un lave-mains.



&&&&&

Après tentative et après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé,

rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Vingt-trois photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.
- Copie du bail commercial et de deux quittances

&&&&&

TELLES ONT ETE MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET REDIGE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-28	220,94
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	300,00
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	14,89
Serrurier	156,00
Témoins	60,00
TTC	865,22

