

**S.C.P. LPL Huissier**  
**Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER**  
*Huissiers de Justice associés*  
16, rue de Picardie  
93290 TREMBLAY EN FRANCE  
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**  
**DE BIENS À SAISIR**  
**AVEC RELEVÉ DE SURFACES**  
**EXPEDITION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE DIX-NEUF JANVIER,

Pour tentatives les 30 novembre 2021 et 30 décembre 2021,

**À LA REQUÊTE DU :**

**CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, société anonyme au capital de 611.858.064 €, ayant son siège social à PARIS 75009 - 6, Avenue de Provence, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

**Ayant pour Avocat postulant :**

**Maître Sylvie LANGLAIS**

Avocat associé de la SCP LANGLAIS-CHOPIN

7 bis, rue de Vincennes, 93100 MONTREUIL – PALAIS BOBIGNY n° 7

Tél : 01.48.70.71.75 – Fax : 01.48.70.88.98

**Ayant pour Avocat plaidant :**

**Maître Maryvonne EL-ASSAAD**

**Avocat au Barreau de PARIS**

2 Avenue de l'Abbé Roussel - 75016 PARIS

Tel : 01.44.70.74.00 - PALAIS D 289 - Fax 01.44.70.74.01

Mail : [el-assaad.cabinet@wanadoo.fr](mailto:el-assaad.cabinet@wanadoo.fr)

**et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

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

### **Agissant en vertu :**

- **De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Michel ANCELIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Edmond FRICOTEAUX et Michel ANCELIN » titulaire d'un office notarial à SAINT-DENIS en date du 7 avril 2006 contenant prêt par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à d'un montant de 120.000 euros au taux fixe de 3.60% l'an hors assurance.**
- **De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Michel ANCELIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Edmond FRICOTEAUX et Michel ANCELIN » titulaire d'un office notarial à SAINT-DENIS en date du 22 janvier 2007 contenant prêt par le CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL à d'un montant de 302.000 euros au taux fixe de 3.95% l'an hors assurance.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 15 novembre 2021.**
- **D'une Ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Bobigny, en date du 05 janvier 2022.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

### **DÉFÉRANT À CETTE MISSION :**

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

Me suis rendu les **QUINZE NOVEMBRE, TRENTE NOVEMBRE, TRENTE DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT-UN ET DIX-NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT-DEUX**, à SAINT-DENIS (93200), 40, rue Gabriel Péri, dans un bien immobilier,

Appartenant à \_\_\_\_\_ né le 12 avril 1966 à Saint-Denis (93200), divorcé de Madame Samia BELKHIR en jugement rendu le 10 octobre 1996 par le TGI de BOBIGNY et non remarié, de nationalité française, demeurant bâtiment D,

appartement du rez-de-chaussée, au fond de couloir, porte gauche, et partiellement donné en location.

Où étant dans les lieux saisis :

### **J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Préalablement à mes opérations, j'ai adressé par courrier du 24 novembre 2021 à une convocation pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations de description ce 30 novembre 2021 dans l'après-midi.

Lors de mes opérations du 30 novembre 2021, je me rends sur place. Là, je constate que est absent. Un voisin me déclare que ce dernier est en Algérie et qu'il ne rentrera que le dimanche suivant et au plus tard le 7 décembre 2021. Une carte de visite lui est remise pour que le susnommé rappelle l'étude. Sur place, et compte tenu du nombre de bâtiments bâtis sur cette copropriété, il m'est impossible de localiser le bâtiment D conforme au lot saisi et décrit au commandement valant saisi.

De retour à mon étude, je tente de prendre contact avec le syndic de l'immeuble, la société FONCIA EUGENE MILLION, située à Paris, pour obtenir les plans de ladite copropriété. Sans réponse à mes demandes, j'ai obtenu de l'avocat les plans de ladite copropriété, et à l'aide de ceux-ci, je me rends le 30 décembre dans les lieux après avoir adressé, en date du 23 décembre 2021, une nouvelle convocation à

Arrivé sur place, est toujours absent et à l'aide du plan, je constate que le bâtiment a fait l'objet d'une modification structurelle avec changement de destination et ne correspond plus du tout à la description faite dans l'acte notarial.

Les bâtiments D et E communiquent et ne forment plus qu'une seule unité divisée en sept appartements situés au rez-de-chaussée et sur deux étages.

Sur place, je rencontre différents occupants à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission. Seul un occupant accepte de me recevoir et m'ouvre la porte de son appartement aux fins de description. Il s'agit d'un occupant situé au premier étage gauche, appartement D102, donné en location à

Lors de cette opération, j'ai également déposé des avis de passage à chacune des personnes rencontrées, ou absente. Puis, en l'absence de réaction à mes avis de passage déposés sur place, j'ai requis auprès de mon correspondant une autorisation de pénétrer dans les lieux,

conformément à l'article L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dans l'attente de cette autorisation, j'ai reçu un appel téléphonique de Monsieur YAHIAOUI qui répond à l'avis de passage déposé sur place. Après lui avoir communiqué mes nom, qualité et objet de ma mission, accepte de rencontrer ses locataires afin d'établir un rendez-vous pour établir le procès-verbal de description de l'ensemble des appartements de cet immeuble. me déclare qu'il a rénové et surélevé cet immeuble conformément à un permis de construire et conformément à une autorisation donnée par le syndicat des copropriétaires dont la partie requérante en est informée en raison du prêt sollicité. Il me précise encore que le règlement de copropriété est en cours de modification et qu'il n'a pas encore été déposé au rang du bureau des hypothèques.

Puis, en l'absence de réponse, j'ai relancé pour lui proposer un rendez-vous le mercredi 12 janvier 2022. A la réception de cette dernière convocation, reprend contact avec mon étude et me demande de déplacer ledit rendez-vous au mercredi 19 janvier 2022, à partir de 10 heures, ce que j'accepte.

Puis, me suis rendu à nouveau dans les lieux le 19 janvier 2022, accompagné de Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, où sur place, je rencontre à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, lequel nous invite à pénétrer à l'intérieur dudit immeuble dont il est propriétaire, et j'ai procédé aux constatations suivantes.

### **DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS**

**La saisie porte sur les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier situé à SAINT-DENIS (93200)  
40 rue Gabriel Péri**

Comprenant douze bâtiments d'habitation, garages, ateliers et cours  
Cadastré Section BI n°86, lieudit « 40 rue Gabriel Péri » d'une  
contenance de 12 a 72 ca  
**Et plus précisément les lots n°44, n°45 et n°46,**

#### **Lot numéro quarante-quatre (44) :**

- Dans le bâtiment D, sauf le réduite compris au 43<sup>ème</sup> lot, au rez-de-chaussée UN ATELIER et un grenier au premier étage.
- A ce lot est rattaché la jouissance de la cour comprise entre les bâtiments D et E, le petit mur dans la cour ; ladite cour délimitée d'avec la cour commune à tous les bâtiments par une ligne droite

partant du pilier dont il vient d'être parlé et aboutissant à l'angle nord-est du bâtiment E.

- ÉTANT PRÉCISE que par suite d'aménagements intérieurs, le lot n°44 est distribué de la façon suivante : au rez-de-chaussée local commercial d'environ 115 m2 et au premier étage autre local commercial d'environ 85m2, grenier au-dessus.
- AVEC LES 120/1687èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- ET LES 120/125èmes des parties communes particulières au bâtiment D, sauf le réduite compris au 43<sup>ème</sup> lot.

#### **Lot numéro quarante-cinq (45) :**

- Dans le bâtiment E, un petit atelier tenant lieu actuellement de réserve dont la porte donne sur la cour et dont la jouissance est comprise au 44<sup>ème</sup> lot avec droit de passage sur la cour comprise au 44<sup>ème</sup> lot.
- AVEC LES 3/1687èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- ET LES 3/7èmes des parties communes particulières au bâtiment E.

#### **Lot numéro quarante-six (46) :**

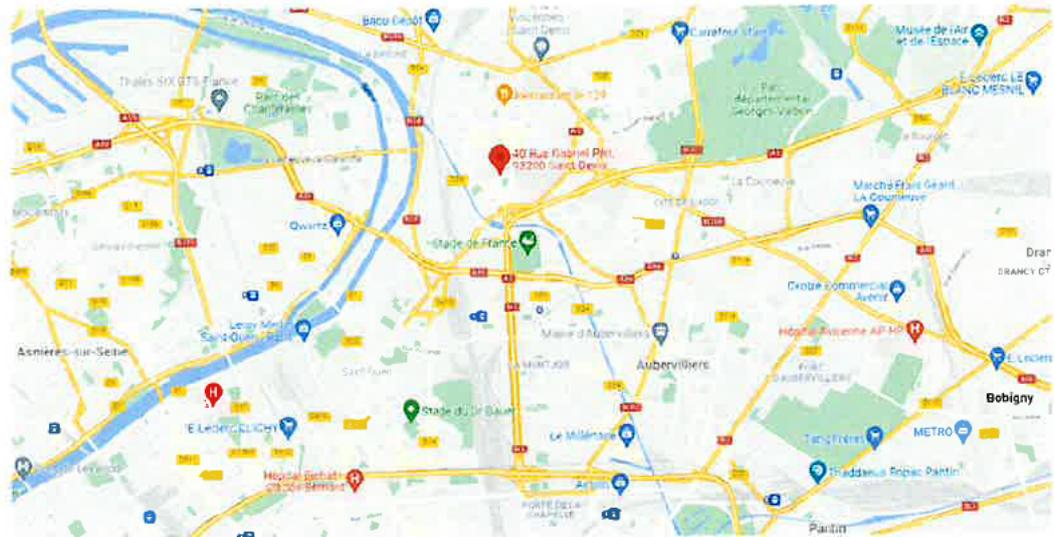
- Dans le bâtiment E, une pièce.
- AVEC LES 4/1687èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- ET LES 4/7èmes des parties communes particulières au bâtiment E.

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

### **GÉNÉRALITÉS**

Cet immeuble se situe au centre-ville de la commune de Saint-Denis. Le bâtiment D se situe à l'arrière du bâtiment sur rue.

Des transports communs par bus, par tram, par métro et par RER sont disponibles à proximité.



Par suite d'une autorisation de la Copropriété et de l'obtention d'un permis de construire, les bâtiments D et E ne forment plus qu'une seule unité d'immeuble divisée en sept appartements. Le bâtiment D est élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Le bâtiment E est élevé d'un plain-pied.

L'immeuble est ancien. Les ravalements extérieurs sont peints sur un enduit lisse et couverts d'une toiture non visible depuis l'extérieur.

Depuis la rue, l'accès à ce bâtiment s'effectue depuis un porche ouvert sur l'avenue Gabriel Péri, qui donne accès à une cour commune aux différents bâtiments de ladite copropriété. Les bâtiments D et E se situent à droite en renforcement, devant un petit espace formant une cour.

L'ensemble est ancien, les parties communes sont simples et peu entretenues.

La copropriété est représentée par :  
La société FONCIA EUGENE MILLON  
29 rue Eugène Millon – 75015 PARIS.

Selon les déclarations qui me sont faites, l'appel de charges de Copropriété afférent aux lots objets de la saisie s'élèvent à 614 € par trimestre.

Par ailleurs l'état de division de l'immeuble est en cours de révision avec des difficultés.

Le lot 43 qui se situait initialement dans le bâtiment D, n'est plus identifiable et se trouve incorporé dans le lot 44 modifié par suite de travaux de réhabilitation.

Selon les déclarations qui m'ont été faites, une vente amiable serait sur le point d'être signé entre les deux copropriétaires.











**Bâtiment E**



**Bâtiment D**



Bâtiment D

Bâtiment E



## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Cet immeuble est divisé en sept appartements donnés en location. A ma demande, le propriétaire s'est engagé à produire les baux de chacun des appartements donnés en location.

Localisation	Numéro d'appartement	Donné en location à	Bail	Montant du loyer Mensuel
Rez-de-chaussée à droite	D001	Monsieur FERHOUNE		
Rez-de-chaussée face	D002	Monsieur BOUGURRA		
Rez-de-chaussée fond gauche	En cours de rénovation	Monsieur YAHIAOUI		
Premier étage, à droite	D101	?		
Premier étage gauche	D102	M.DUMITRU Pétré	Bail meuble du 10/07/2021	780€
Deuxième étage, droite	D201	Monsieur HAMINE		
Deuxième étage gauche	D202	?		

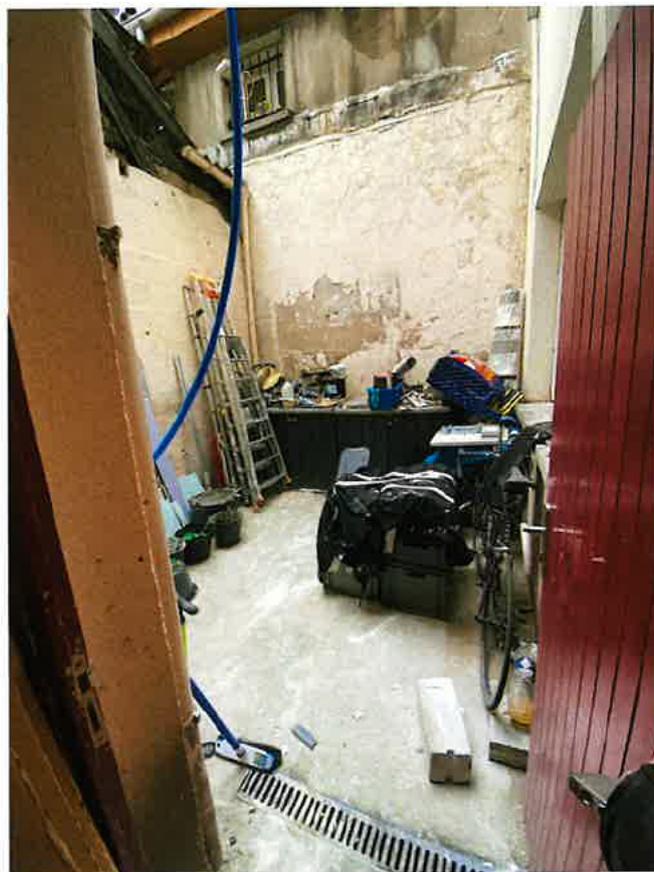
## **DESCRIPTION DES APPARTEMENTS**

Les sept appartements sont accessibles par une entrée d'immeuble et une cage d'escalier.

L'ensemble est aménagé simplement et manque d'entretien.

Au fond du couloir du rez-de-chaussée, une porte donne accès à une courette privative fermée par les murs des immeubles.









### APPARTEMENT D001

Cet appartement de type F2, se situe au rez-de-chaussée, première porte à droite, porte D001.

La porte palière ouvre sur une petite entrée ouverte sur la pièce principale.



## Entrée

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement parquet stratifié.

Dans cette entrée, il existe un rangement placard fermé par un simple rideau. De ce placard, le tableau électrique est présent avec compteur, disjoncteur et sous-disjoncteurs.

L'ensemble est en bon état d'entretien.





### Pièce principale

La pièce est éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la courette interne.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche en bon état.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



### Coin cuisine

Dans cette même pièce est aménagé un coin cuisine séparé de la pièce principale par un plan de travail comprenant un évier inox un bac, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et reposant sur un meuble de rangement mélaminé deux portes.

Devant cet évier, il existe une crédence en stratifié.

Absence totale de gaz de ville.

Présence d'un ballon de production d'eau chaude électrique dissimulé derrière un placard.

La pièce est ventilée par une VMC.



### Dégagement

À droite de l'entrée, il existe un petit dégagement éclairé par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, double vitrage.

À partir de là, nous accédons au bâtiment E.

Dans ce dégagement, le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié.

Il dessert une chambre, une salle de bains et des toilettes.



### Les toilettes

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un carrelage.  
L'ensemble est en bon état.

La pièce est aménagée d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale et la pièce est ventilée par une VMC.



### Salle de bains

Puis, j'accès à une salle de bains, pièce aveugle.

Le plafond et les murs sont peints, peinture en état.  
Le sol est carrelé, identique à la pièce précédemment décrite.

La pièce est aménagée :

- d'une baignoire en synthèse, alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, avec flexible et douchette.
- d'un lavabo en faïence blanche, reposant sur un meuble de rangement deux portes, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

La pièce est ventilée par une VMC et le chauffage est assuré par un porte-serviettes électrique.



## Chambre

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la cour commune de l'immeuble.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique, remplacé ce jour par un radiateur mobile bain d'huile.

La pièce est ventilée par une VMC.



## APPARTEMENT D002

Cet appartement de type studio, se situe au rez-de-chaussée, porte face à l'entrée de l'immeuble, porte D002.

La porte palière ouvre sur le coin cuisine ouvert sur la pièce principale et séparé par un passe-plat.

L'ensemble est éclairé par deux fenêtres à deux vantaux, menuiserie en bois, donnant partiellement sur un mur voisin, et par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, fermée par des volets et donnant du côté de la façade de l'immeuble.