

**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

EXPEDITION

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

ET LE VINGT-SIX OCTOBRE

**À LA DEMANDE DE :**

**Monsieur Jean-Marie, Frédéric ROMERO**, né le 28 novembre 1967 à SAINT-DENIS, de nationalité française, demeurant 21, avenue des Aubépines à LE THILLAY 95500.

**Ayant pour Avocat :**

Maître Jean Claude GUIBERE, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 34, rue de Bourgogne, 93000 BOBIGNY, tél : 01.48.969.969. fax : 01.48.96.01.02, toque PB 001.

**Et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT  
118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

### **Agissant en vertu :**

- *D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance de Bobigny, le 05 juillet 2018 ;*
- *D'un arrêté contradictoire rendu par la Cour d'Appel de PARIS (Pôle 3 Chambre 1) en date du 10 mars 2021 (RG N° 19/02096) ; et précédemment notifié à avocat le 23 mars 2021 ;*

### **DÉFÉRANT À CETTE MISSION :**

**Je, soussigné, Philippe LETELLIER, Huissier de Justice, 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 à rendu ce jour à STAINS 93240 - 52, rue des Prévoyants, dans un bien immobilier appartenant à

où étant, j'ai rencontré, détenteur des clefs et requérant à la procédure contre le co-indivisaire

### **Où étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :**

Préalablement à nos opérations, j'ai pris contact avec \_\_\_\_\_ et un rendez-vous contradictoire a été fixé le mardi 26 octobre 2021 à 15h30 au 52 rue des Prévoyants à STAINS, confirmé par un courriel.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, je rencontre \_\_\_\_\_, titulaire des clés du pavillon à qui je décline mes nom, prénom qualité et objet de ma mission, lequel nous invite à pénétrer dans les lieux.

## DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

**La vente par licitation porte sur les  
divers droits et biens immobiliers d'un immeuble sis  
à STAINS (93)  
52 rue des Prévoyants.**

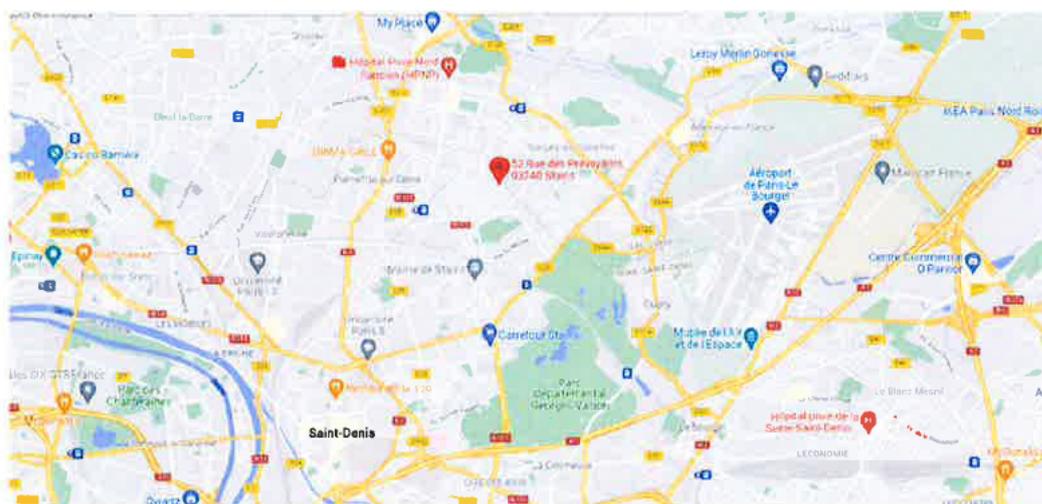
Cadastrés Section C n°51 pour une contenance de 2 ares et 96 centiares,  
se décomposant de la façon suivante :

## GÉNÉRALITÉS

Ce bien immobilier se situe dans un quartier calme et pavillonnaire.

Les premiers transports en commun sont des lignes de bus.

La gare la plus proche est celle de Pierrefitte-Stains avec les lignes D et T11



Il s'agit d'un petit pavillon ancien ayant fait l'objet d'une extension. Il est construit à quelques mètres en retrait de la chaussée, attenant sur les côtés latéraux aux propriétés voisines et disposant d'un jardin sur la partie arrière.

Le terrain est totalement clos.

Le pavillon se compose d'un sous-sol avec garage, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

Sur rue, il existe un portillon ainsi qu'un portail deux vantaux métalliques conduisant à une rampe donnant accès à un garage.

Selon les déclarations qui me sont faites, la taxe foncière s'élève à 2000 € l'an.







## **CONDITION D'OCCUPATION**

Ce pavillon est aujourd'hui inoccupé et sert uniquement d'entrepôt.

À ce jour, les lieux sont encombrés par un grand nombre de mobilier et du débarras, d'où une description et une visite difficile.

## **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT**

L'entrée au pavillon s'effectue par un escalier extérieur qui ouvre sur une porte en bois vitrée en partie supérieure,

### **ENTRÉE**

Le plafond et les tapisseries des murs sont vétustes.  
Le sol est carrelé.

A gauche de cette petite entrée, il existe en renforcement une première pièce ouverte sur l'entrée.



## PIECE EN RENFORCEMENT

Elle est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, donnant sur rue et fermés par des persiennes.

Le plafond est doublé de plaques d'isorel.  
Les revêtements muraux sont vétustes.



À droite, il existe une cuisine

## CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur rue et fermée par des persiennes.

Le plafond est doublé d'un revêtement mural.  
Les murs sont tapissés  
Le sol est carrelé, l'ensemble est ancien.

Dans cette pièce, des éléments de cuisine sont aménagés et scellés au mur.



De retour sur l'entrée et face en entrant, une double pièce.

### PIÈCE DOUBLE

L'ensemble est éclairé par une fenêtre à deux vantaux donnant sur la partie arrière et fermé par des persiennes ainsi que par une seconde porte. Chaque pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois.

D'un côté, le plafond est doublé de plaques Isorel, de l'autre est doublé d'un lambris se prolongeant sur les parois de mur. Les sols sont carrelés, carrelage ancien.

Les pièces sont chauffées par un chauffage central au gaz de ville.

Depuis cette pièce, j'accède sur la partie arrière à une véranda constituée d'une charpente métallique et couverte d'une toiture en polycarbonate. L'ensemble est ancien et vétuste.



## VÉRANDA

Cette véranda est vitrée et le vitrage repose sur un muret en briques. Le sol est en ciment.

De là, j'accède au jardin.





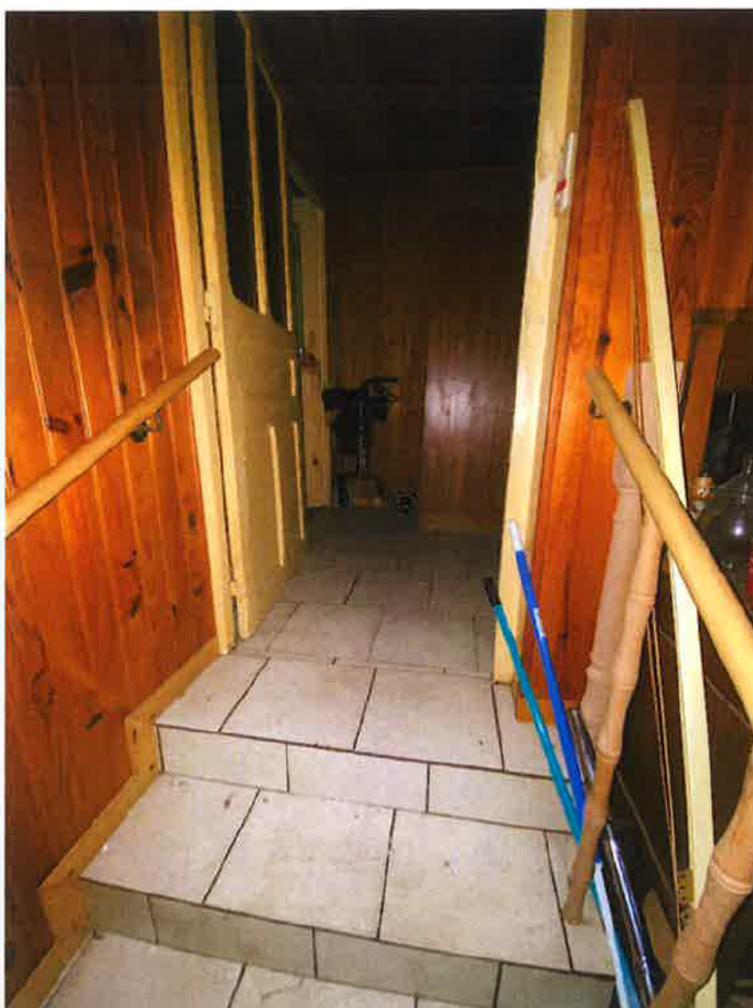
De retour sur mes pas et depuis la pièce principale, je me suis rendu sur un demi-palier supérieur par un petit escalier qui ouvre sur un petit dégagement.

### PETIT DÉGAGEMENT

Le plafond et les murs sont doublés de lambris.  
Le sol est carrelé.

Ce dégagement dessert ;

- un escalier conduisant à l'étage supérieur,
- un escalier conduisant au garage et
- une salle de bains.





### SALLE DE BAINS

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant côté rue.

Le faux plafond comprend des luminaires incorporés et il est peint.  
Les murs sont doublés de carreaux de faïence de bas en haut.  
Le sol est entièrement carrelé, l'ensemble est ancien.

Les sanitaires sont en faïence blanche et comprennent :

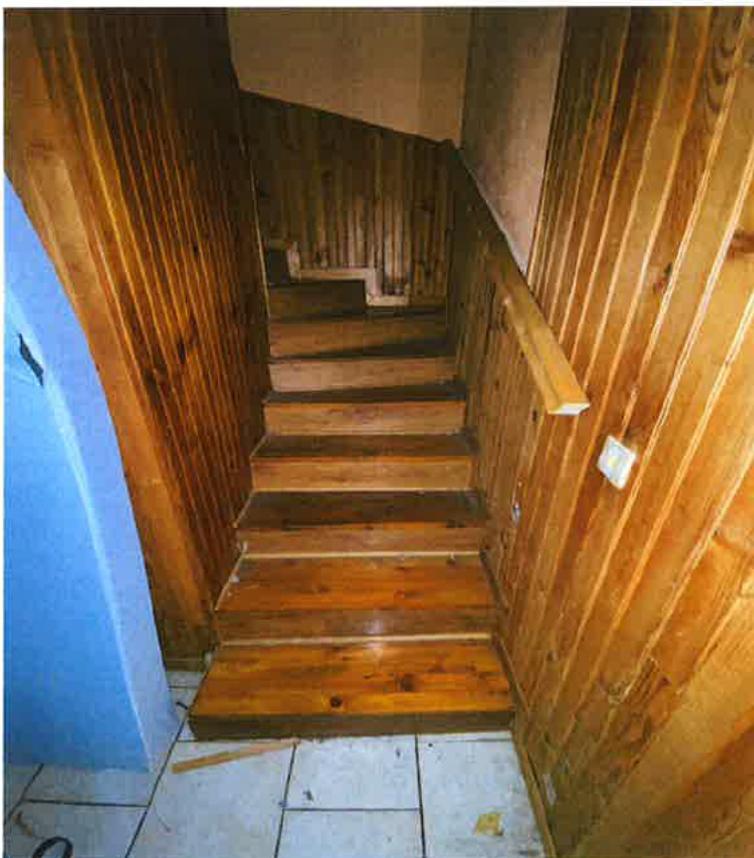
- une baignoire encastrée comprenant un robinet ancien, thermostatique avec flexible et douchette ;
- un lavabo alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur ;
- une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Il existe également des installations pour machine à laver avec arrivée et évacuation d'eau usée.



Puis, je me suis rendu à l'étage supérieur par un escalier dont les marches sont recouvertes de bois, qui ouvrent sur un palier en L, éclairé par un mur de pavés de verre donnant sur le côté latéral du pavillon.



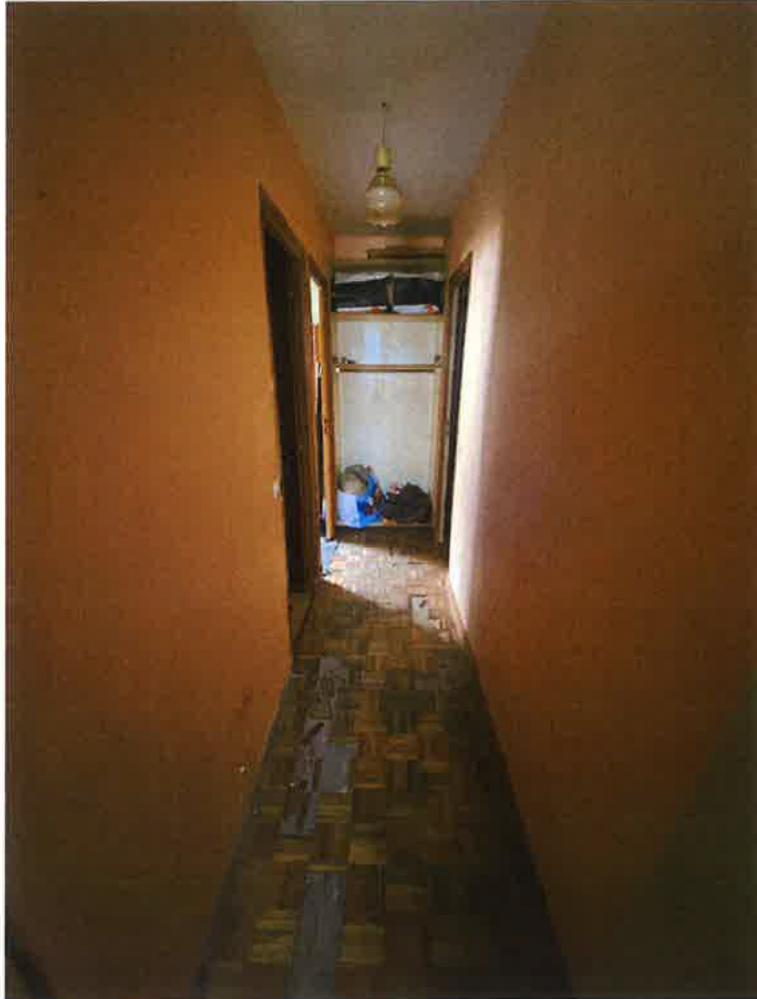
## ÉTAGE SUPÉRIEUR - LE PALIER

Le plafond et les murs sont peints.  
Les murs sont doublés de lambris en partie basse, vernis.  
Le sol est revêtu d'un parquet dont quelques lattes sont décollées.  
L'ensemble est ancien.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.

Au niveau du palier, il existe une trémie donnant accès aux combles.





Ce palier dessert de droite vers la gauche, une première chambre.

### CHAMBRE N° 1

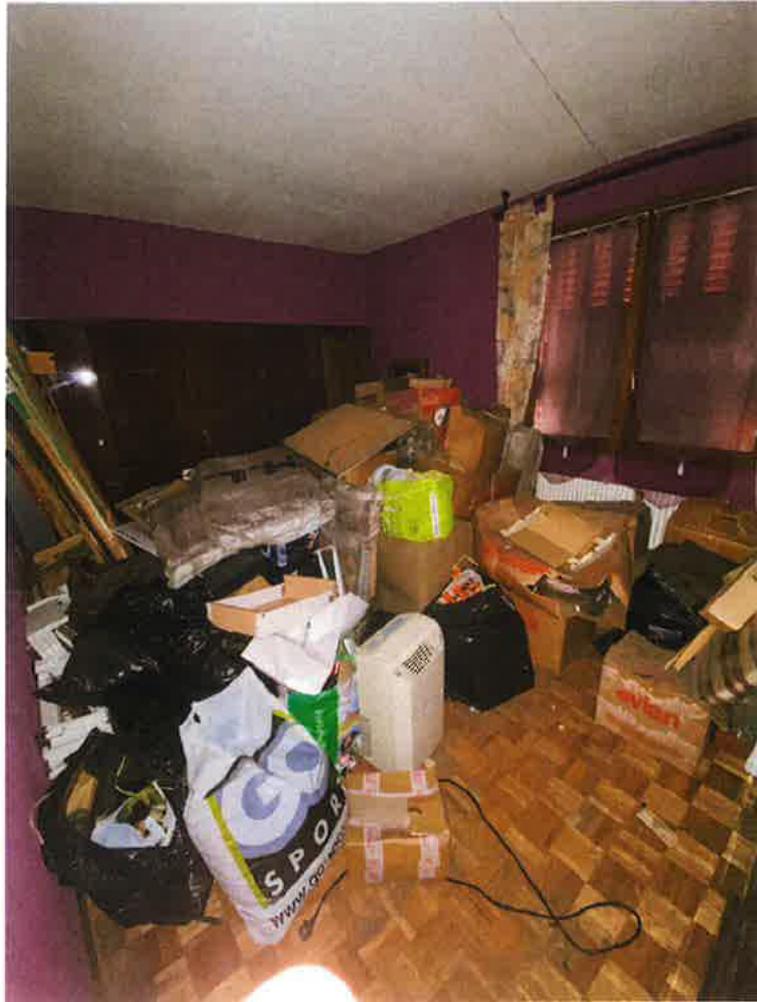
La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage ancien, fermée par des persiennes et donnant côté rue.

Le plafond est peint.

Les murs sont tapissés.

Le sol est un parquet à petites lames collées. L'ensemble est vétuste.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



## CHAMBRE N° 2

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage avec persiennes donnant côté rue.

Le plafond est doublé de plaques Isorel.

Les murs sont tapissés.

Le sol est un revêtement parquet lames collées.

L'ensemble est ancien.

Dans cette pièce, il existe un placard penderie fermé par deux portes coulissantes.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



### CHAMBRE N° 3

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage avec persiennes donnant sur le jardin, sur la partie arrière.

Le plafond est doublé de plaques Isorel.

Les murs sont tapissés.

Le sol est moqueté.

L'ensemble est ancien.

Dans cette pièce, il existe un placard penderie fermé par deux portes coulissantes.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



### SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, double vitrage, fermée par des persiennes et donnant sur la partie arrière.

Le plafond est doublé, un doublage non peint.  
Les murs sont détapissés. Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence.  
Le sol est carrelé.

La salle de bains est aménagée d'un lavabo, un bidet et d'un bac douche, et d'une toilette. Chaque sanitaire est alimenté en eau.

La pièce est ventilée par une aération haute naturelle.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



Puis, j'ai tenté de me rendre au sous-sol, mais compte tenu de l'état d'encombrement, il ne m'a pas été possible d'y accéder.

Selon les déclarations qui me sont faites, le sous-sol est aménagé pour le stationnement d'un véhicule et comprend également une chaudière chauffage central murale au gaz de ville remontant des années 80.

**&&&&&**

Après une 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 deux heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Vingt-cinq photographies prises lors de mes opérations.
- Le rapport établi par le géomètre.

**&&&&&**

**TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219.16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	297.60
HT	524.43
TVA 20,00 %	104.89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>629.32</b>

