

**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 ONZE OCTOBRE

*Après tentative du 29 septembre 2021*

### **À LA DEMANDE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Florianes du Lac d'Enghien**, 24/26, avenue Galliéni à EPINAY SUR SEINE (93), représenté par son syndic la SARL CYCLADES GESTION 12, allée Romy Schneider à SAINT GRATIEN (95), agissant poursuites et diligences de son représentant domicilié audit siège.

### **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 rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 4 Mars 2020, signifié les 28 Avril et 5 Mai 2020, et définitif suivant ordonnance de caducité rendue par la Cour d'Appel de Paris en date du 30 septembre 2020.***
- ***D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 08 SEPTEMBRE 2021.***
- ***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,***

Après tentative infructueuse, me suis à rendu à nouveau ce jour à EPINAY-SUR-SEINE 93800 26, avenue Galliéni, et plus précisément 4, sentier de Neulimont, dans un bien immobilier :

-

demeurant ensemble dans les lieux saisis :

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 20 septembre 2021, une convocation à Monsieur OBREJA, l'invitant à être présent ce mercredi 29 septembre 2021 dans l'après-midi, à son domicile pour nous permettre de procéder à mes opérations de description.

Lors de cette première tentative, personne ne répond à mes appels et à défaut, je dépose une carte de visite sur la porte palière dudit appartement.

Sans réponse à ma carte de visite, je demande la réquisition des forces publiques et de l'assistance du serrurier pour procéder à mes opérations ce jour.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- De Monsieur Thierry DROUX, serrurier de la Sté SDT SERRURERIE.
- De Monsieur Nicolas DUMANGE, de la BIVP au Commissariat de Police d'Epina-sur-Seine.
- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, et sans réponse à mes appels réitérés, je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte palière.

- Après ouverture par le serrurier, un homme apparaît et répond au nom de . Je lui décline nos : noms, qualités et objet de notre mission. conteste et s'oppose.
- Après être entrés dans les lieux, nous procédons à nos opérations de description en présence de .

### **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

#### **La saisie porte sur les Divers droits et biens immobiliers dans un immeuble sis à EPINAY-SUR-SEINE (93) 26/26 avenue Galliéni,**

Cadastrés Section A n°49/100/102 et plus particulièrement les lots  
52,82,119 et 121 se décomposant de la façon suivante :

#### **LOT NUMÉRO 52 :**

Au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment B, **UN APPARTEMENT** de 4 pièces comprenant : entrée, séjour, 3 chambres, cuisine, salle de bains, wc avec lavabo, dégagement, placard, terrasse.  
Et les 277/10.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMÉRO 82 :**

Au sous-sol du bâtiment B, **UNE CAVE** portant le n° 14.  
Et les 2/10.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMÉRO 119 :**

Au sous-sol du bâtiment B, **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** n°2.  
Et les 8/10.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT NUMÉRO 121 :**

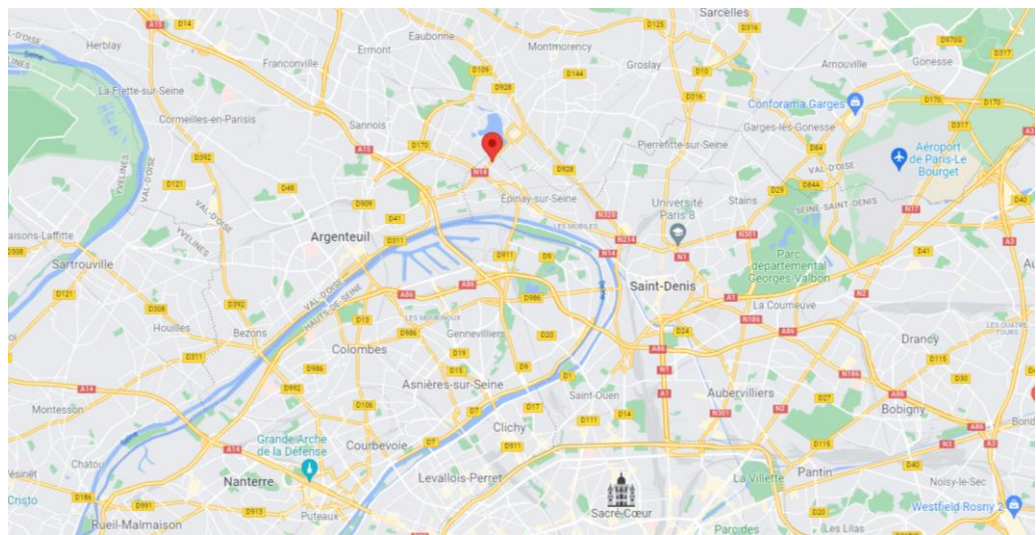
Au rez-de-chaussée, **UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT** n°13.  
Et les 5/10.000èmes des parties communes générales.

## GÉNÉRALITÉS

La résidence se situe dans un quartier urbanisé, à proximité de quelques commerces et à l'écart du centre-ville.

L'entrée de l'immeuble se fait dans une impasse au 4 sentier de Neulimont.

Des transports en commun par bus sont proposés devant l'immeuble. L'immeuble se situe à la limite des communes de Saint-Gratien et d'Enghien-les-Bains. Et à proximité de grand axe autoroutier.



La résidence comprend plusieurs bâtiments de conception moderne et récente.

L'immeuble est sécurisé par un sas fermé par codes vigik.

L'immeuble est élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de sept étages.

Les extérieurs sont en bon état.

Les parties communes sont également en bon état d'entretien.

L'emplacement de stationnement au sous-sol commun aux deux bâtiments porte le numéro 119.

L'emplacement extérieur se situe au premier emplacement à gauche en entrant sur le parking.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est représenté par :  
La Société CYCLADES GESTION  
12 allée Romy Schneider – 95210 SAINT-GRATIEN  
Tel. : 01.39.64.11.00

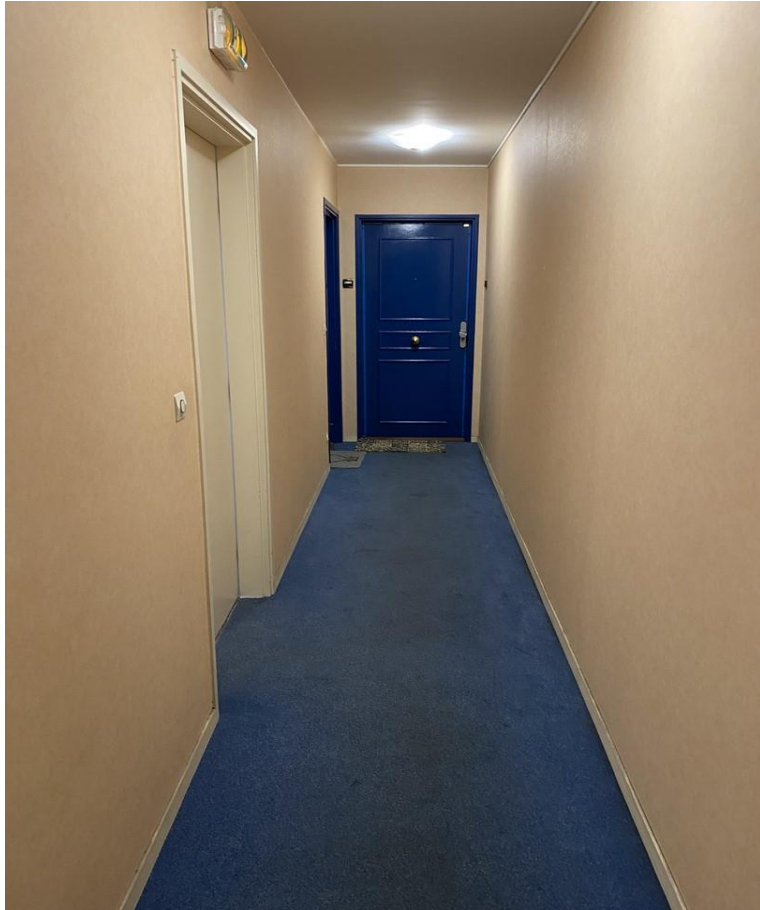
Selon les déclarations qui me sont faites, les charges de copropriété s'élèvent à 587,59 € plus 87,60 € de fonds travaux par trimestre.

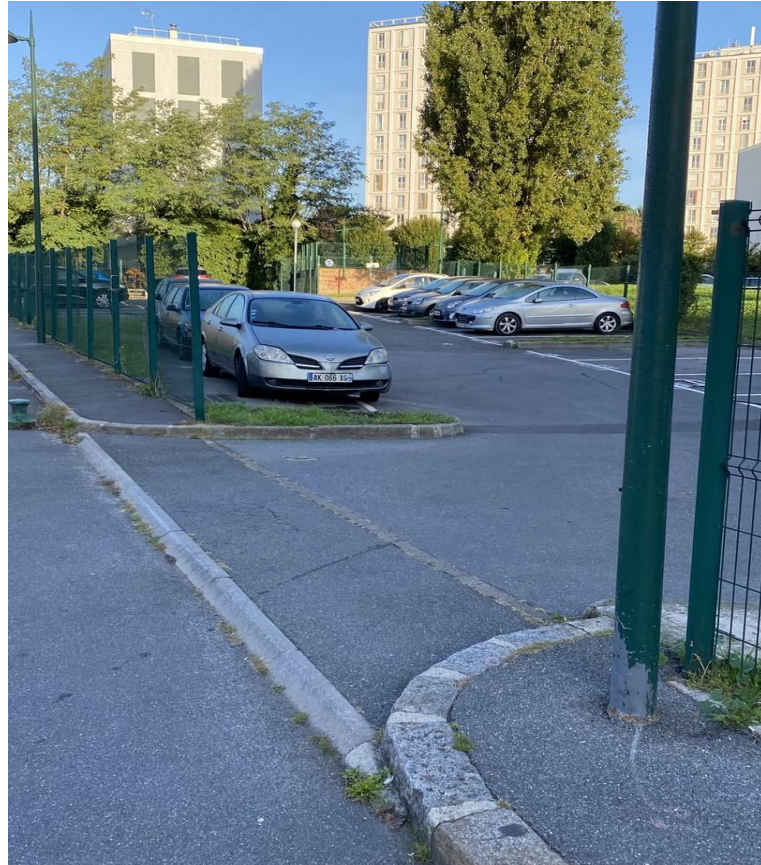












## **CONDITION D'OCCUPATION**

Cet appartement est occupé par \_\_\_\_\_ et son compagnon.

## **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT**

La porte palière est munie d'une serrure, ouvre sur une entrée de forme rectangulaire.

### **ENTREE**

Le plafond, les murs sont peints.  
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.  
Le tout est en bon état

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

Il existe également un interphone reliant ledit appartement à l'entrée de l'immeuble.





## CHAMBRE

Première porte à droite, une chambre éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiserie en PVC double vitrage donnant sur rue et sur un balcon dont le sol est de dalles gravillonnées.

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

Le tout est en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



## CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre un vantail, menuiserie en PVC double vitrage donnant sur le balcon précédemment décrit.

Le faux plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un carrelage.

Au faux plafond, des luminaires.

La cuisine est équipée d'éléments bas et hauts scellés au mur comprenant un électroménager courant notamment des plaques de cuisson électrique ainsi qu'un évier inox deux bacs, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Il y a un second évier.

La pièce est ventilée par une VMC.



### PIECE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiserie en PVC double vitrage donnant sur le balcon précédemment décrit.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est un parquet vitrifié.  
L'ensemble est en bon état

Le chauffage est assuré par convecteur électrique.

La pièce est climatisée par une PAC.



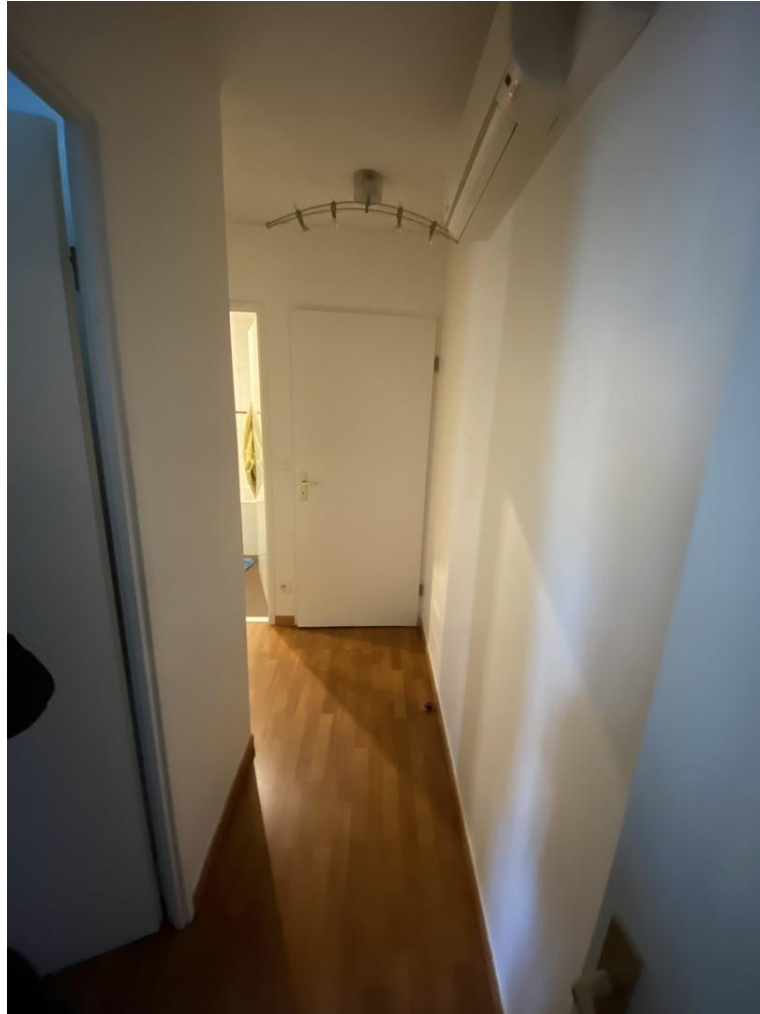
De retour sur l'entrée, j'accède au secteur nuit précédé par un couloir de dégagement.

### **COULOIR DE DEGAGEMENT**

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

La pièce est climatisée et dessert de droite vers la gauche les toilettes, la salle de bains et deux chambres.

Dans ce couloir de dégagement, il existe un placard fermé par deux portes.



## LES TOILETTES

Le plafond est peint.  
Les murs sont habillés de carrelage de bas en haut.  
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

La pièce est aménagée d'une cuvette suspendue double chasse d'eau  
incorporée avec un lave-mains.





### SALLE DE BAINS

Le plafond est peint.

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

Le sol est un parquet style parquet de paquebot.

La pièce est aménagée ;

- d'une baignoire en synthèse alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette.
- D'une vasque alimentée en eau chaude et eau froide pas robinet mélangeur reposant sur un meuble de rangement quatre portes.

La pièce est ventilée par une VMC.

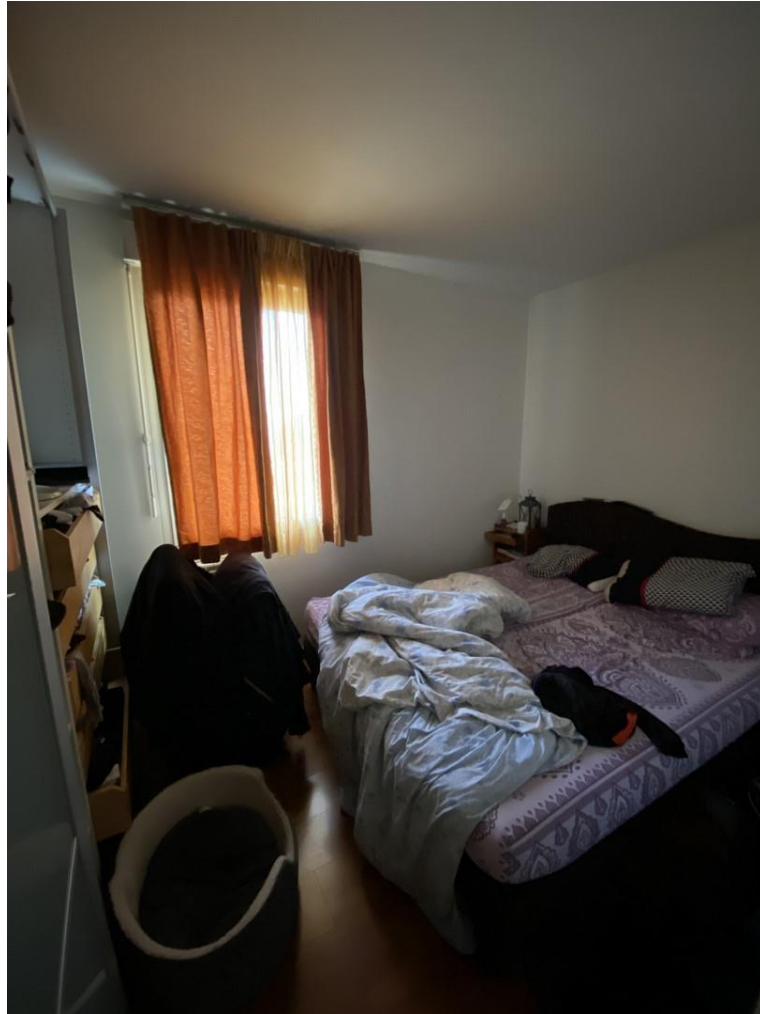


## CHAMBRE N°2

La chambre est éclairée par une fenêtre un vantail, menuiserie en PVC double vitrage donnant sur la partie arrière de l'immeuble et fermée par un volet roulant à commande manuelle.

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

L'ensemble est en bon état.



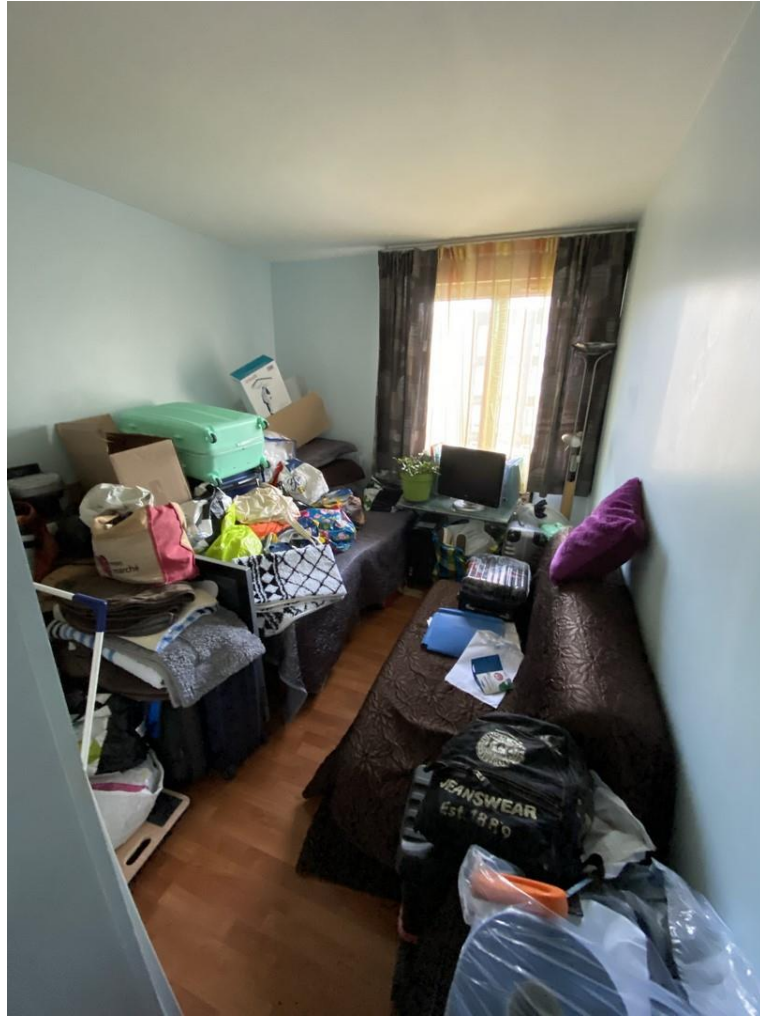
### TROISIEME CHAMBRE

Une troisième chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur la partie arrière de l'immeuble

Des placards penderie sont fermés par portes coulissantes.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.



## TERRASSE

La terrasse est filante sur toute la façade de l'appartement et donne du côté rue.

Le sol est recouvert de dalles gravillonnées.



**&&&&&**

Après tentative et 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 :

- Dix-neuf photographies prises lors de mes opérations.
- le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

&&&&&

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-<br>ART. A444-28 | 219.16        |
| TRANSPORT                  | 7,67          |
| VACATION-ART. A444-18      | 297.60        |
| HT                         | 524.43        |
| TVA-20,00-%                | 104.89        |
| Serrurier                  | 192,00        |
| Témoins                    | 11,00         |
| <b>TTC-en-euro</b>         | <b>832,32</b> |

