

**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**

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

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE VINGT-NEUF MAI  
*Après tentative du 22 mai 2019*

**A LA REQUETE DU :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718,80 Euros, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75001), 19, rue des Capucines, représentée par son Président, domicilié audit siège.

**Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER**  
24, rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS, R 029  
Tél. : 01 47 66 59 89 – Fax : 01 47 63 35 00

**Maître Patrice LEOPOLD**

**Avocat Postulant devant le Tribunal de Grande Instance de Bobigny (Seine-Saint-Denis)**

67, boulevard Alsace Lorraine – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS  
Palais BOB 30 - Tél. : 01 48 95 22 63

**et pour géomètre :**

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

### **Agissant en vertu :**

- **D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître ROUGER, Notaire à Vaujours, en date du 15/10/2015, contenant vente et prêt par le CREDIT FONCIER, d'un montant en principal de 118 000 € à Monsieur NGUITONGO MAIDOU.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 15 avril 2019.**
- **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 adressé par courrier une convocation à Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri, pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations le mercredi le 22 mai 2019 dans l'après-midi.

Me suis à rendu ce jour **VINGT-DEUX MAI DEUX MILLE DIX-NEUF à 12 heures 30**, à AULNAY-SOUS-BOIS, 68, rue Séverine, au deuxième étage gauche, dans un bien immobilier appartenant à Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri, Philippe, Sidney, né le 1<sup>er</sup> avril 1979 à Bangui (République Centre Africaine), demeurant dans les lieux.

Sur place je rencontre Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri, au bas de l'immeuble le quel refuse que je monte dans son appartement en raison de la présence de sa famille.

A cet instant, il me sollicite pour repousser l'opération et me remet une clé de son appartement.

Un nouveau rendez-vous est fixé au Mercredi 29 mai 2019 à 12 heures 30 et Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri en est informé lors d'un appel téléphonique.

Puis, je me suis à nouveau rendu ce mercredi **VINGT-NEUF MAI DEUX MILLE DIX-NEUF à 12 heures 30**, à AULNAY-SOUS-BOIS, 68, rue Séverine, au deuxième étage, porte gauche, où là étant j'ai rencontré la mère de Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri, à qui j'ai décliné les nom qualité et objet de ma mission, laquelle m'a invité à pénétrer dans les lieux et à qui j'ai remis la clé de l'appartement précédemment confiée.

Lors de ces opérations, je suis accompagné de :

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

**Et j'ai procédé aux constatations suivantes :**

### **DESIGNATION GENERALE DES BIENS SAISIS**

La saisie porte sur les biens suivants dépendant d'une copropriété à AULNAY SOUS BOIS – 68 rue Séverine, cadastré BL n°47 pour 03a 15ca :

Lot 6 : Un appartement situé au deuxième étage gauche composé de : entrée, cuisine, séjour, salon, 1 chambre, water-closet, lavabo, (mansardé pour partie).

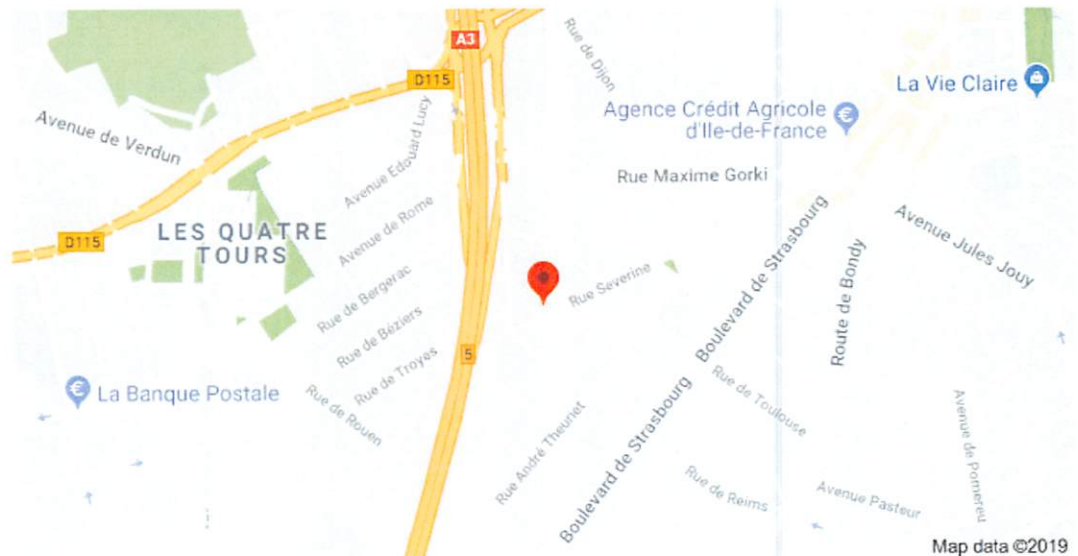
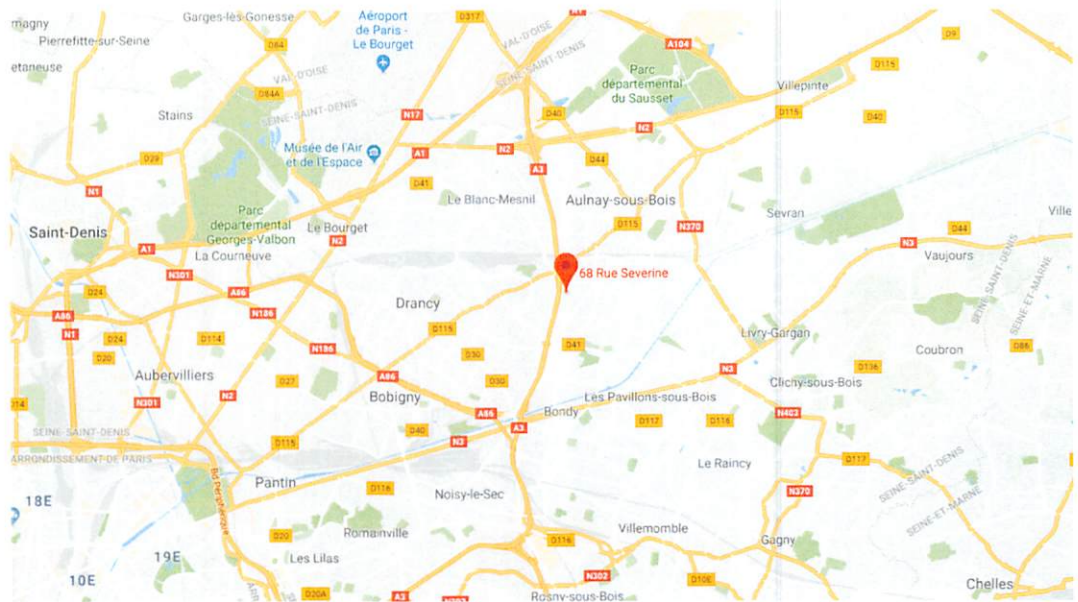
Et les 153/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot 13 : Une remise dans la cour commune

Et les 14/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **GENERALITES**

L'immeuble est situé à l'écart du centre-ville et à la proximité de grands axes autoroutiers.



Il s'agit d'un petit immeuble situé à l'écart du centre-ville, un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages.

Le ravalement extérieur est en briques et briquettes décoratives. Le ravalement extérieur est en bon état.

Les parties communes sont anciennes et entretenues. Les peintures sont légèrement défraîchies.

Dans le hall d'immeuble, il existe sept boîtes aux lettres correspondant à sept logements.

La porte d'entrée de l'immeuble est renforcée et fermée par un digicode.

Le Syndicat des Copropriétaires est représenté par un Syndic  
bénévole, Monsieur BOUTAYEB Nadir domicilié 67 avenue Navarre à  
77 MITRY-MORY (mail : nadirgros@hotmail.fr).

Selon les déclarations qui me sont faites, les charges de copropriété  
s'élèvent à 150 € par mois et la taxe foncière à 800 €.







### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'appartement est occupé par Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri.

### **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT**

Le chauffage de cet appartement est assuré par un chauffage central individuel au gaz de ville.

La porte palière est munie d'une serrure et de deux verrous. Elle ouvre sur une entrée ouverte, sur la pièce principale et le coin cuisine.

L'ensemble est éclairé par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, double vitrage, donnant côté rue et une seconde fenêtre PVC, double vitrage, donnant côté jardin.

Le plafond est peint et comprend des luminaires encastrés.  
Les murs et les menuiseries sont peints de couleur blanche et en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet, excepté au niveau du coin cuisine, où là, la partie est entièrement carrelée.

### ENTREE

Au niveau de l'entrée, il existe un tableau électrique avec disjoncteur et sous-disjoncteurs.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Il existe un placard/penderie fermé par un simple rideau.

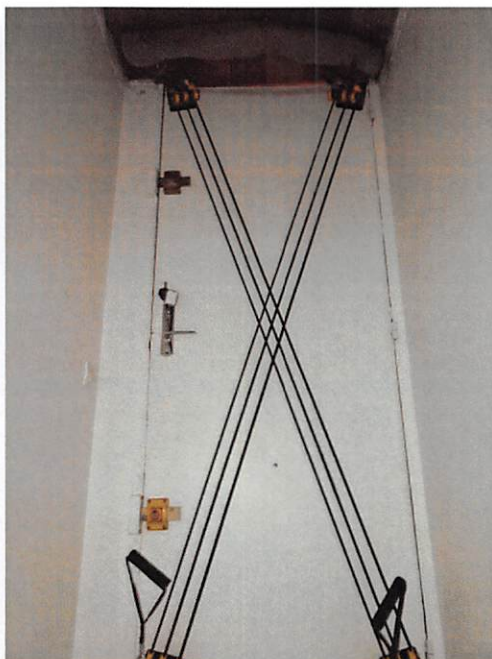
### COIN CUISINE

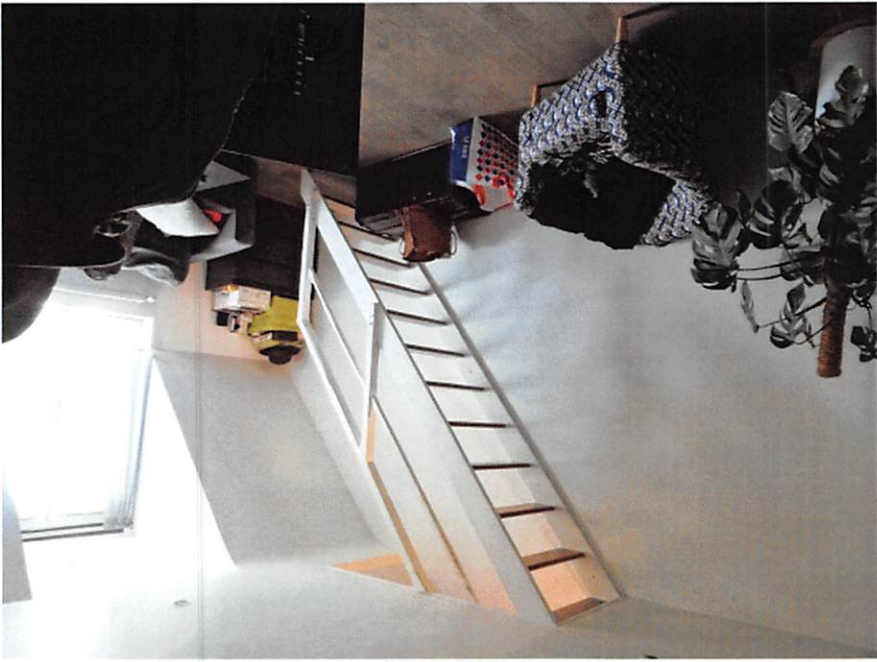
Le coin cuisine est équipé d'éléments bas scellés aux murs, comprenant un évier en synthèse, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et reposant sur des meubles de rangement.

Les plaques de cuisson sont électriques.

Présence d'une chaudière chauffage central murale au gaz, de marque ELM LEBLANC.









### PREMIERE CHAMBRE

De retour sur l'entrée et à droite, il existe une première chambre éclairée par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC, double vitrage, fermée par des persiennes donnant côté rue.

La chambre est partiellement mansardée avec des luminaires incorporés au plafond.

Le plafond, les soupentes, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



### SALLE D'EAU

Puis, de retour sur l'entrée et à gauche en entrant, il existe une salle d'eau éclairée par une fenêtre de toiture.

Les soupentes sont peintes.

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

Le sol est entièrement carrelé. L'ensemble est rénové et en bon état.

La pièce est aménagée :

- d'un lavabo en synthèse, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et reposant sur un meuble de rangement en mélaminé deux portes.
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale
- d'une installation pour machine à laver,
- d'un receveur de douche fermé par un pare-douche et alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette.

Le chauffage de la pièce est assuré par un porte-serviette chauffage central.



### COMBLES AMENEGES

Puis, de la pièce principale, j'accède aux combles aménagés par un escalier en bois, de type meunier.

L'ensemble des combles est éclairé par deux fenêtres de toiture.

La soupenne et les menuiseries sont peintes.  
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié, le tout en bon état.

La hauteur au point haut est inférieure à 1,80 mètre.

Dans cet espace, sont aménagés des placards en soupenne et le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



&&&&&

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.





*[Handwritten signature]*

COUT ACTE	
EMOLUMENT	220,94
ART. R444-28	
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	300,00
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE	14,89
Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
TTC	649,22

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.

§§§§§

- Dix-huit photographes prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.

J'annexe au présent procès-verbal de description :



Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
AULNAY SOUS BOIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS  
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17  
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022  
93022 BOBIGNY CEDEX  
tél. 01 49 15 52 00 - fax 01 49 15 52 29  
sdif.seine-saint-denis@dgifp.finances.gouv.fr

Section : BL  
Feuille : 000 BL 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/06/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CERTIFICAT DE SUPERFICIE	
Loi « Carrez »	
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997	
N° de dossier : <b>Z2723</b>	Date de visite : 29/05/2019
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
Adresse : 72 Rue Séverine 93600 AULNAY SOUS BOIS Nature du bien : Appartement Etage : 2ème Etage gauche Lot(s) : 6	
<b>2 a - Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
Nom, prénom : NGUITONGO MAIDOU	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : DSOGROUPE EFFICO-DSO pour le compte du CREDIT FONCIER Adresse : 168 Avenue de Grammont CP - Ville : 37917 TOURS CEDEX 9	
<b>DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE</b>	
<b>Lot numéro six (6) de la copropriété :</b> Au deuxième étage gauche, un APPARTEMENT comprenant : une entrée, cuisine, séjour, salon, une chambre, water-closet, lavabo (mansardé pour partie).  Et les 153 / 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée + placard	2.20
Séjour	12.65
Chambre	9.50
Cuisine	4.70
Water-closet	0.95
Douche	0.95
<b>4 - Superficie privative totale du lot : 30.95 m<sup>2</sup></b>	
<b>5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte</b>	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Pièce – H<1.80m (Combles)	17.25
Séjour - H<1.80m	1.20
Chambre - H<1.80m	1.15
Water-closet - H<1.80m	1.60
<b>6 - Superficie annexe totale du lot : 22.05 m<sup>2</sup></b>	




S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2723  
Date : 05/06/2019  
Page : 2/3

**NOTA 1 : Les combles accessibles par le séjour, ne sont pas indiqués dans le descriptif du lot. Ils ne peuvent entrer en compte dans la surface privative.**

**NOTA 2 : du fait du Nota 1, l'emprise de l'escalier menant au combles n'est pas déduite de la surface privative**

**Recommandation ! :** L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

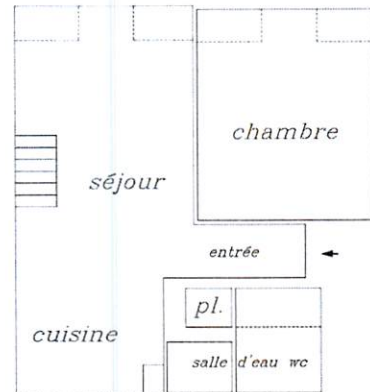
<p><b>Intervenant : Thierry LEFEVRE</b> <b>Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT</b> <b>Le : 05/06/2019</b> <b>Le Géomètre-Expert</b></p> 
---



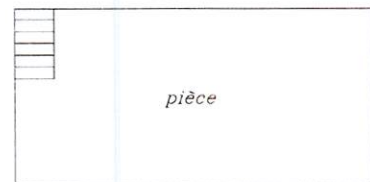
72 rue Severine  
93600 AULNAY SOUS BOIS  
2ème étage porte gauche  
Lot n°6

## SCHEMA

2ème étage



combles



Mai 2019  
Dossier : Z2723

**LPL Huissier**  
Huissiers de Justice Associés  
16 rue de Picardie  
93290 TREMBLAY-EN-France  
Tél : 01 49 63 45 45  
Fax : 01 49 63 45 47

# **EXPEDITION** PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE A GEOMETRE

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT-NEUF MAI

## ***Agissant en vertu :***

- ***D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître ROUGER, Notaire à Vaujours, en date du 15/10/2015, contenant vente et prêt par le CREDIT FONCIER, d'un montant en principal de 118 000 € à Monsieur NGUITONGO MAIDOU.***

## **ET A LA REQUETE DE :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718,80 Euros, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75001), 19, rue des Capucines, représentée par son Président, domicilié audit siège.

### **Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**  
PARIS 9<sup>ème</sup>, 24 rue Godot de Mauroy  
Tél. : 01 47 66 59 89 Fax 01 47 63 35 00

### **Ayant pour avocat postulant :**

**Maître Patrice LEOPOLD**  
Avocat au barreau de SEINE SAINT-DENIS  
67, boulevard Alsace Lorraine 93110 ROSNY-SOUS-BOIS  
Palais BOB 30 - Tél. : 01 48 95 22 63

Je soussigné, **Philippe LETELLIER**, Huissier de Justice associé au sein de la SCP LPL Huissier, titulaire d'un office près la Cour d'Appel de PARIS, résidant 16 rue de Picardie à 93290 Tremblay-En-France,

Ai procédé à la mission qui m'a été confiée :

Le 13 mai 2019, mon Etude a pris contact avec la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, chargée de procéder au mesurage des biens immobiliers appartenant à Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri sis 68 rue Séverine à 93600 AULNAY SOUS BOIS.

Le même jour, mon Etude a confirmé par courrier ledit rendez-vous.

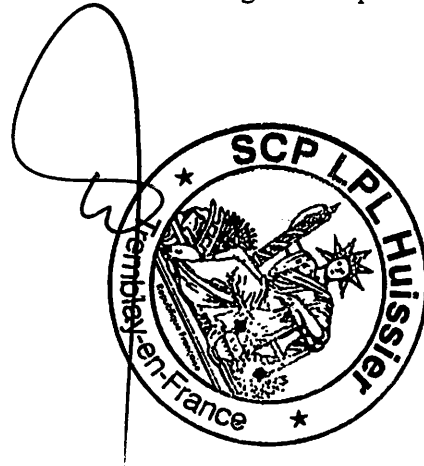
Et le VINGT-NEUF MAI DEUX MILLE DIX-NEUF, après une tentative infructueuse en date du 22 mai 2019, je me suis rendu sur place, accompagné du géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT.

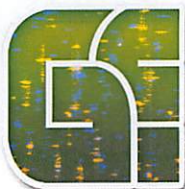
Là étant, je rencontre la mère de Monsieur NGUITONGO MAIDOU Henri ainsi déclaré, laquelle après que lui ai décliné mes nom, qualité et objet de ma mission, m'a invité ainsi que le géomètre à pénétrer dans les lieux.

Le géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT a alors effectué sa mission.

A la fin des opérations, je me suis retiré, accompagné du Géomètre.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal d'assistance au géomètre pour servir et valoir ce que de droit.





CERTIFICAT DE SUPERFICIE	
Loi « Carrez »	
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997	
N° de dossier : <b>Z2723</b>	Date de visite : 29/05/2019
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
Adresse : 72 Rue Séverine 93600 AULNAY SOUS BOIS Nature du bien : Appartement Etage : 2ème Etage gauche Lot(s) : 6	
<b>2 a - Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
Nom, prénom : NGUITONGO MAIDOU	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : DSOGRUPE EFFICO-DSO pour le compte du CREDIT FONCIER Adresse : 168 Avenue de Grammont CP - Ville : 37917 TOURS CEDEX 9	
<b>DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE</b>	
<b>Lot numéro six (6) de la copropriété :</b> Au deuxième étage gauche, un APPARTEMENT comprenant : une entrée, cuisine, séjour, salon, une chambre, water-closet, lavabo (mansardé pour partie).  Et les 153 / 1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
Entrée + placard	2.20
Séjour	12.65
Chambre	9.50
Cuisine	4.70
Water-closet	0.95
Douche	0.95
<b>4 - Superficie privative totale du lot : 30.95 m<sup>2</sup></b>	
<b>5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte</b>	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m <sup>2</sup> )
Pièce – H<1.80m (Combles)	17.25
Séjour - H<1.80m	1.20
Chambre - H<1.80m	1.15
Water-closet - H<1.80m	1.60
<b>6 - Superficie annexe totale du lot : 22.05 m<sup>2</sup></b>	



S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2723  
Date : 05/06/2019  
Page : 2/3

**NOTA 1 : Les combles accessibles par le séjour, ne sont pas indiqués dans le descriptif du lot. Ils ne peuvent entrer en compte dans la surface privative.**

**NOTA 2 : du fait du Nota 1, l'emprise de l'escalier menant au combles n'est pas déduite de la surface privative**

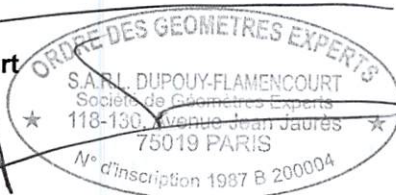
**Recommandation ! :** L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

**Intervenant : Thierry LEFEVRE**

**Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT**

**Le : 05/06/2019**

**Le Géomètre- Expert**



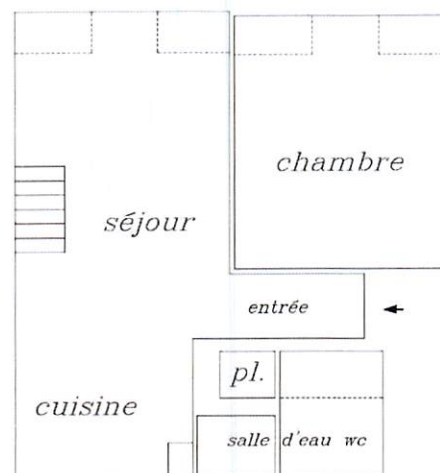




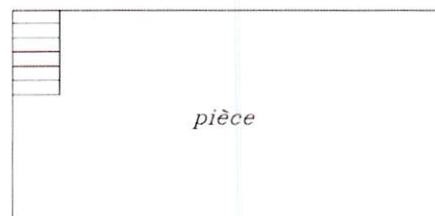
72 rue Severine  
93600 AULNAY SOUS BOIS  
2ème étage porte gauche  
Lot n°6

## SCHEMA

2ème étage



combles



MAI 2019  
Dossier : Z2723