

**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 LE NEUF DECEMBRE

**À LA REQUÊTE DE :**

**La société MCS & ASSOCIES**, société par actions simplifiée au capital social de 11 479 995,70 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à Paris (75020) - 256 bis, rue des Pyrénées, agissant par son représentant légal en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège,  
Venant aux droits du CREDIT FONCIER DE France, en vertu d'un acte de cession de créances du 2 juillet 2019.

**Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LÉOPOLD COUTURIER**  
24, rue Godot de Mauroy- 75009 PARIS  
Tél : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

**Par le ministère de :**

**Maître Patrice LÉOPOLD**

Avocat postulant devant le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS)  
67, boulevard Alsace Lorraine – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**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 Frédérique TURPAULT, notaire à BOBIGNY (93), en date du 30/07/2004 contenant prêt en principal de 192 000 € consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE aux droits de qui se trouve aujourd'hui la société MCS & ASSOCIES, à Monsieur Ariyarasa JEYAKANTHAN et Melle Jeyatharsini ARIYARASA.**
- **D'un commandement de payer valant saisie du 10 novembre 2020.**
- **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 Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,**

Me suis à rendu ce mercredi **NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT** dans la matinée, à DRANCY 9, avenue Pradier Prolongée, dans un bien immobilier ;

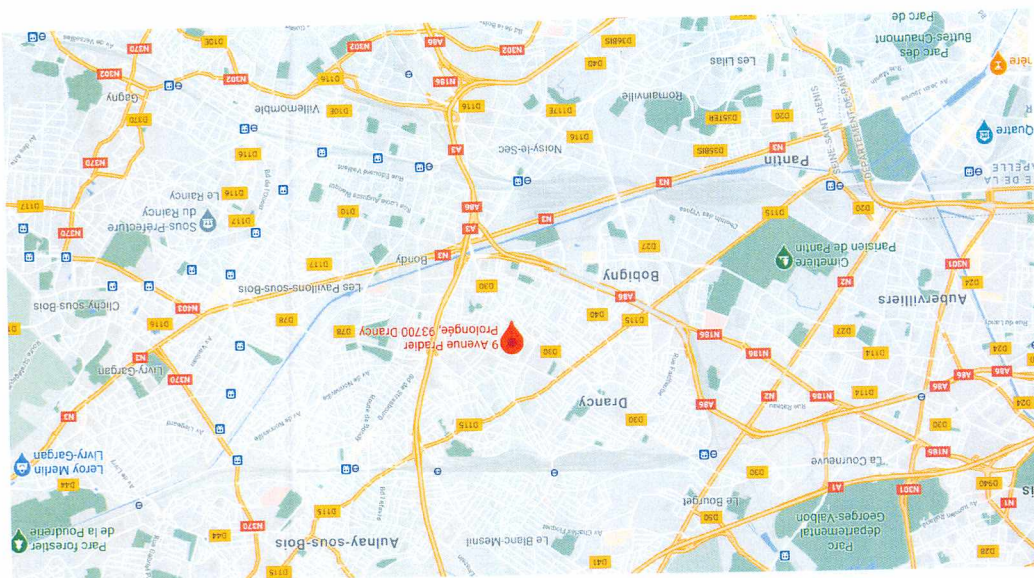
- Appartenant à Monsieur Ariyarasa JEYAKANTHAN né le 01/10/1979 à KILINCHCHI (Sri Lanka), de nationalité sri lankaise, célibataire, demeurant dans les lieux.
- Et Mademoiselle Jeyatharsini ARIYARASA née le 27/09/1981 au Sri Lanka, de nationalité sri lankaise et sans domicile connu à ce jour.

Où étant dans les lieux saisis :

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé le 1<sup>er</sup> décembre 2020, une convocation à Monsieur JEYAKANTHAN pour l'informer que nous procéderions à nos opérations ce 09 décembre 2020 dans la matinée.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :



Le bien immobilier se situe dans un quartier fortement urbanisé à la limite de la commune de Bobigny.

### GENERALITES

- rez-de-jardin : hall d'entrée, garage, cuisine d'été, chaufferie ;
- rez-de-chaussée surélevé : dégagement, cuisine, séjour, 2 chambres, salle de bains, WC ;
- combles avec deux pièces mansardées, dressing, une pièce avec lavabo ;
- chauffage central au fuel ;
- garage indépendant ;
- eau, électricité, tout-à-l'égout.

Composé au :

### Un pavillon d'habitation :

La saisie immobilière porte sur les biens suivants :  
A DRANCY (93700) 9 et 11, avenue Pradier Prolongée.  
Cadastré section BV n°118 pour 3 a 27 ca.

### DESCRIPTION GENERALE DES BIENS SAISIS

- Monsieur Thierry LEFEBVRE, du Cabinet DUPUY-FLAMENCOURT, diagnostiqueur.  
Sur place, je rencontre :
- Madame JEYAKANTHAN, son épouse, à qui je déclare mes nom, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invente à pénétrer à l'intérieur dudit pavillon :

Il se situe à proximité de grands axes routiers et d'un arrêt de Tramway à 1000 mètres environ.

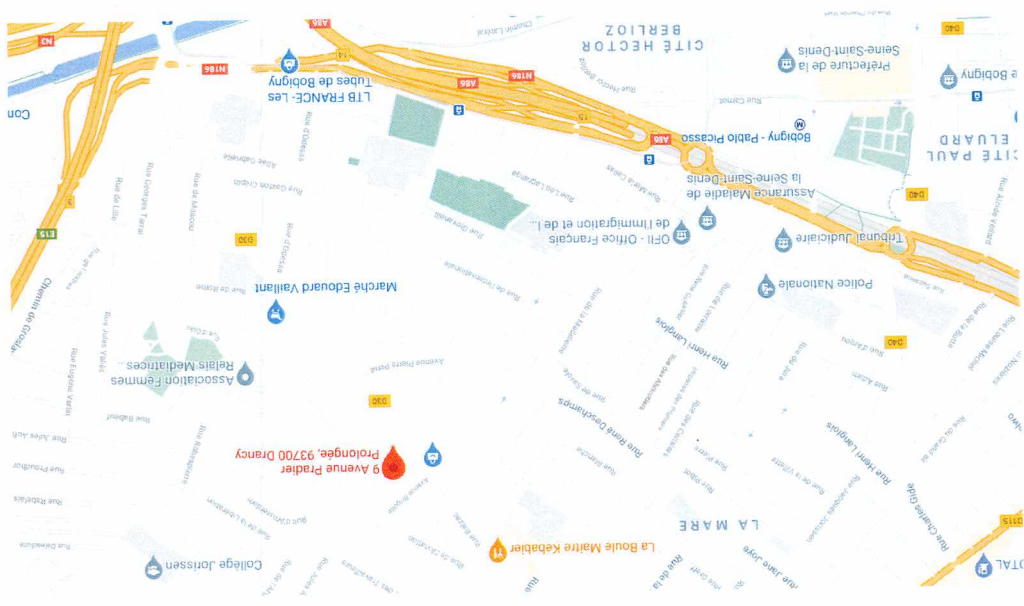
Il s'agit d'un pavillon situé à environ 5 mètres en retrait de la chaussée et construit en limite sur le côté latéral droit.

Il est élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.

Le pavillon est couvert d'une toiture en tuiles mécaniques à deux pans.

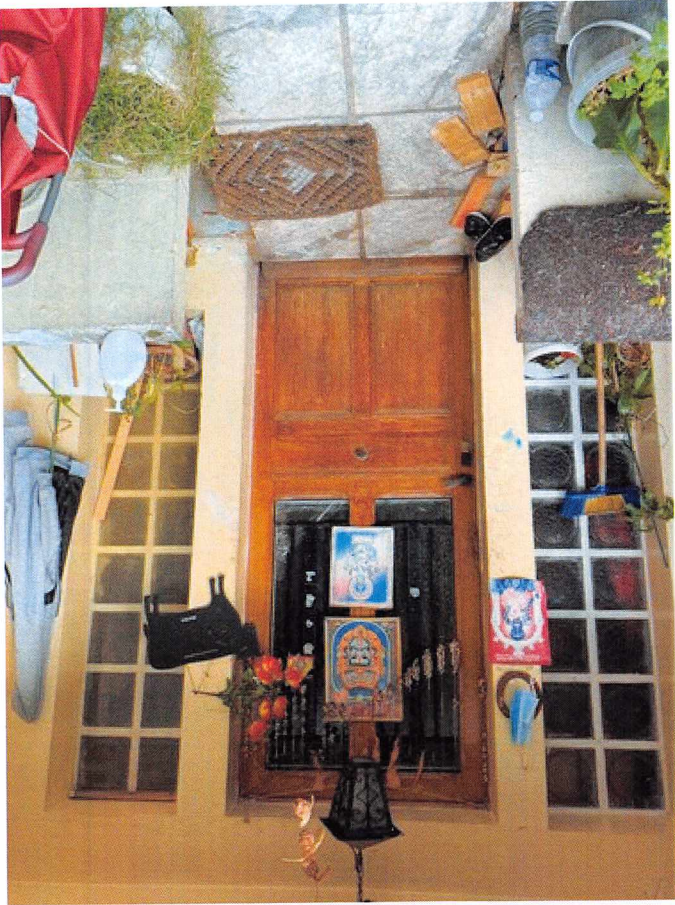
Sur la partie gauche, il existe un terrain aménagé d'une terrasse et d'un jardin.

Au fond de cette partie, il existe un garage élevé de plain-pied.











### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le pavillon est occupé par le saisi et sa famille.

### **DESCRIPTION DU PAVILLON**

Il n'y a plus de chauffage central dans le pavillon.

L'entrée s'effectue par une porte palière au rez-de-jardin, menuiserie en bois petits carreaux, ouvrant sur une entrée.

### **ENTRÉE**

La pièce est éclairée par deux murs de pavés de verre situés de part et d'autre de la porte d'entrée.

Le plafond et les murs sont peints dans un état dégradé.  
Le sol est un carrelage de deux modèles différents.



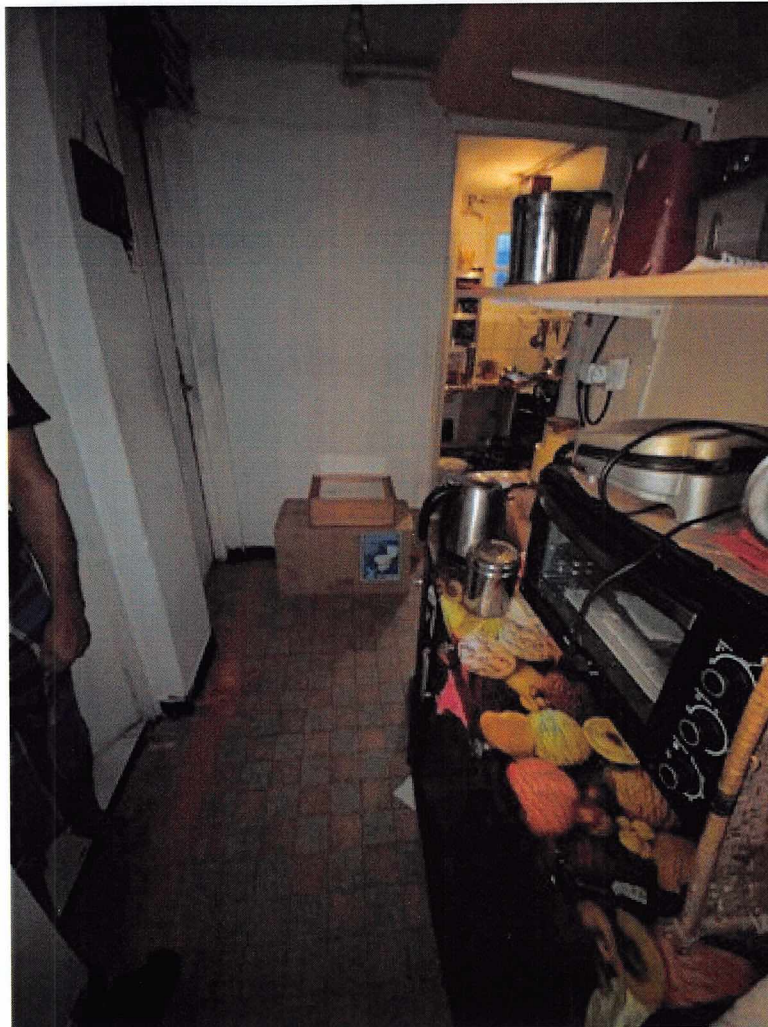
L'entrée dessert des pièces situées en rez-de-jardin et aménagées en logement ainsi qu'un escalier conduisant à l'étage supérieur formant un rez-de-chaussée surélevé.



## REZ-DE-JARDIN

### DEGAGEMENT

Le plafond et les murs sont peints. L'ensemble est dégradé.  
Le sol est carrelé, un carrelage ancien en état.



Ce dégagement dessert des toilettes, une cuisine, une chambre et une pièce double.

### TOILETTES

Le plafond et les murs sont peints. Peinture de couleur usagée.  
Le sol est carrelé, un carrelage de type mosaïque en état.

La pièce est aménagée d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

L'ensemble est vétuste.



### CUISINE

La cuisine est éclairée par une petite fenêtre placée en partie haute et donnant sur la partie arrière du pavillon, menuiseries en bois, simple vitrage.

Le plafond est peint.

Les murs sont doublés de bas en haut de carrelage.

Le sol est carrelé, un carrelage modern.

Les installations et les aménagements sont précaires.



## CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre obstruée donnant du côté jardin. Les menuiseries sont en bois avec un simple vitrage.

Le plafond et les murs sont peints, l'ensemble est dégradé.  
Le sol est carrelé.

La pièce est fortement encombrée.



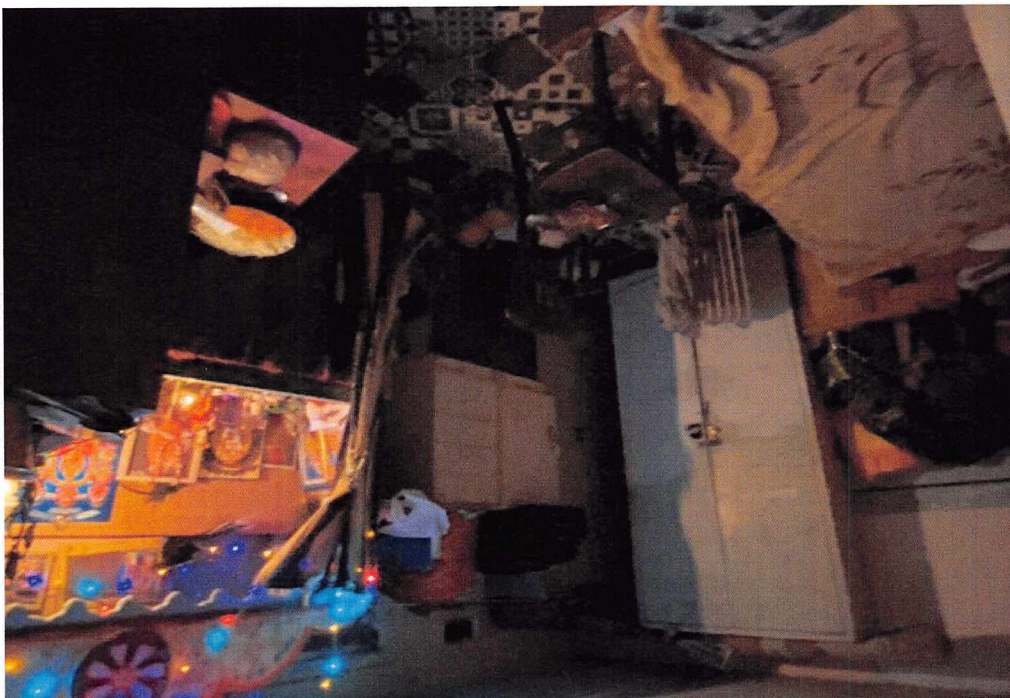
La première chambre est éclairée par une fenêtre donnant du côté latéral sur le jardin. Les menuiseries sont en bois avec un simple vitrage.

Le plafond et les murs sont peints, l'ensemble est dégradé.

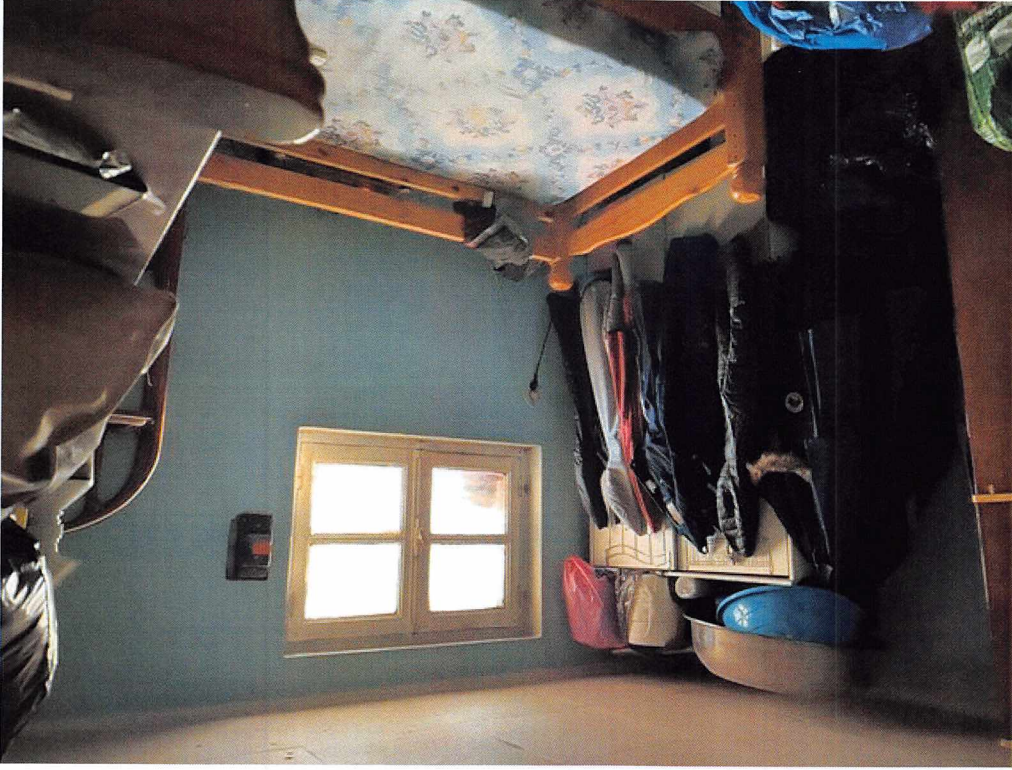
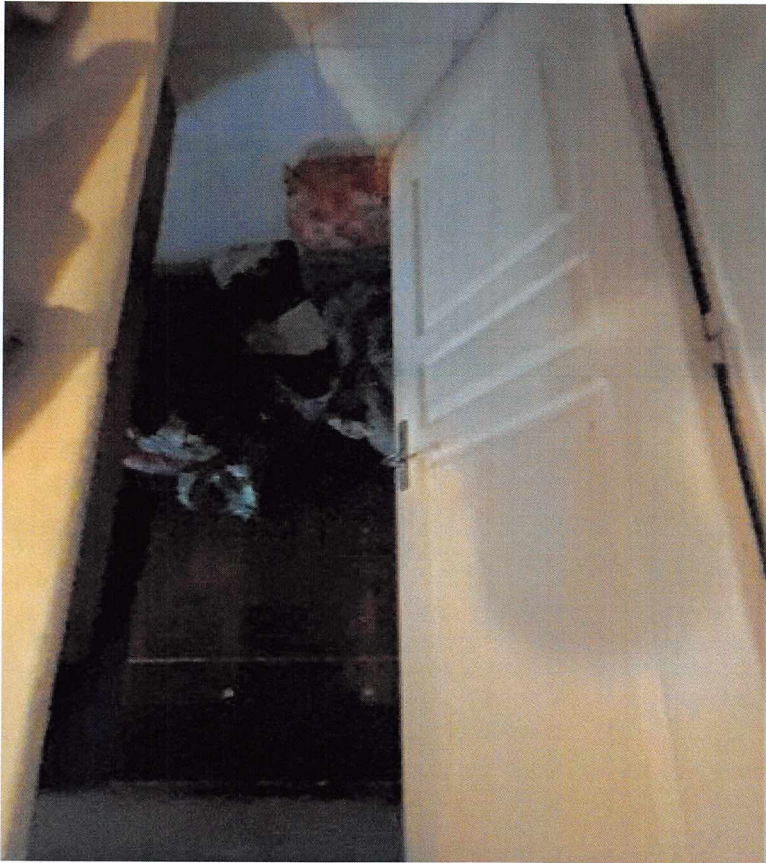
Le sol est carrelé.

La pièce est petite de surface et correspond à l'ancien garage.

## CHAMBRE DOUBLE



Depuis cette pièce et en contiguë, j'accède à une second chambre, identique.



Puis de retour sur mes pas et depuis l'entrée, je me suis rendu à l'étage supérieur par escalier en maçonnerie.

### CAGE D ESCALIER

Le plafond et les murs sont peints, l'ensemble est en bon état.  
Le sol est carrelé, les marches et contremarches sont en pierre.

La cage d'escalier est fermée par une porte au rez-de-chaussée et par une seconde porte au niveau du palier.





### REZ-DE-CHAUSSEE SURELEVE - PALIER

Le plafond et les murs sont peints, l'ensemble est en bon état.  
Le sol est carrelé, un carrelage ancien.

Un placard deux portes.

Le palier dessert de gauche vers la droite ;

- une chambre sur rue
- une pièce principale,
- une cuisine,
- une chambre sur jardin,
- des toilettes,
- une salle de bains.





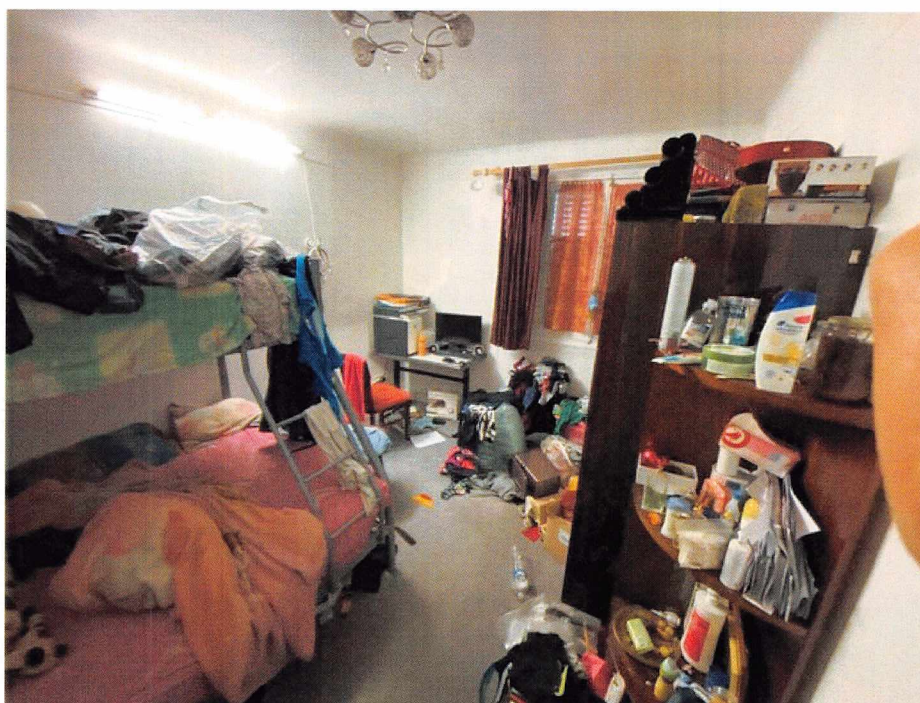
### CHAMBRE sur rue

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, simple vitrage, donnant côté rue et fermée par des persiennes.

Le plafond est peint.

Les murs sont peints, peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en bon état.



## PIECE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par deux portes fenêtres, chacune à quatre vantaux, dont deux fixes. Les menuiseries sont en bois, simple vitrage, fermées par des persiennes et donnant sur le côté latéral et du côté rue.

Le plafond et les murs sont peints, peinture blanche en bon état.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié, imitation carrelage en bon état.



## CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre à quatre vantaux, dont deux fixes. Les menuiseries sont en bois, simple vitrage, fermées par des persiennes et donnant sur le côté latéral.

Le plafond est peint.  
Les hauts de murs et les menuiseries sont peints.  
Les bas de murs sont habillés de carreaux de faïence bleue.  
Le sol est carrelé, un carrelage ancien.

La cuisine est aménagée d'un évier émaillé, deux bacs, ancien et usagé, alimenté par un robinet mélangeur eau chaude, eau froide, reposant sur un meuble de rangement à trois portes.



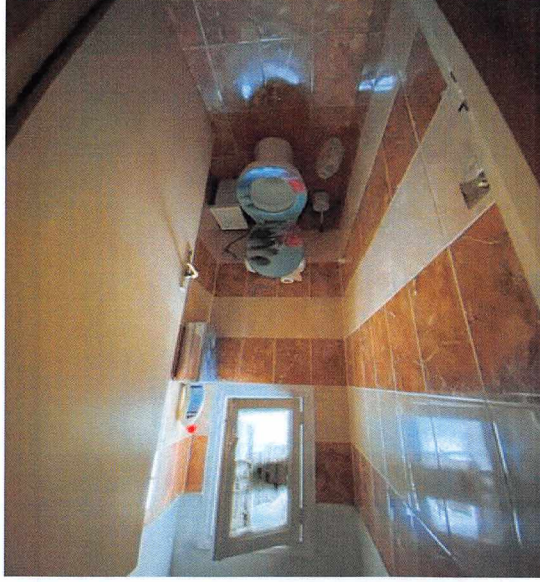
### CHAMBRE sur jardin

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, simple vitrage, donnant côté jardin et fermée par des persiennes.

Le plafond est peint.

Les murs sont peints, peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en bon état.



- La pièce est aménagée :  
- une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Le sol est carrelé.

carrelage.

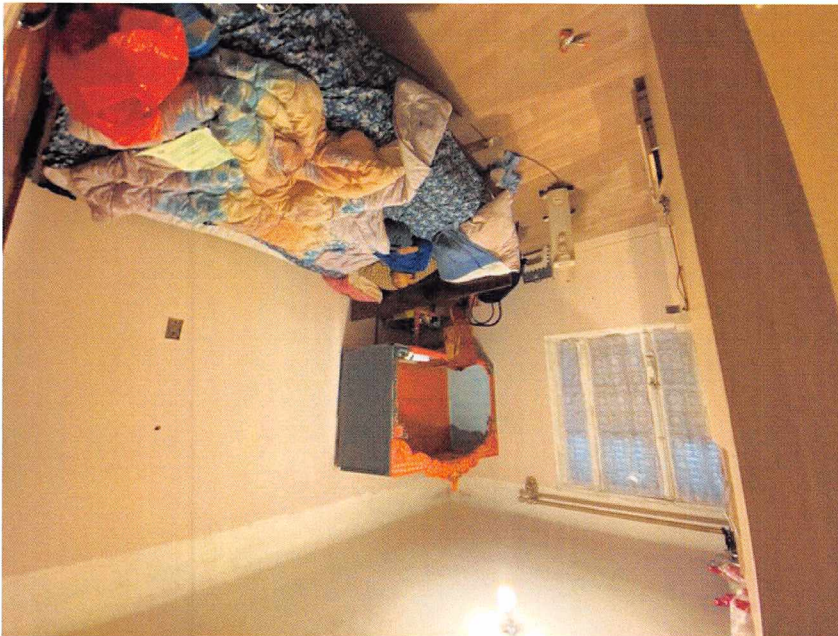
Les murs sur une hauteur d'environ 1.80 m sont recouverts de

Le plafond, les hauts de murs et les menuiseries sont peints.

l'immeuble.

Les toilettes sont éclairées par une fenêtre haute à un vantail, menuiserie en bois, simple vitrage, donnant sur la partie arrière de

## TOILETTES



## SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, simple vitrage en verre dépoli, donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints. D'importantes traces de moisissures sont visibles au plafond et aux murs autour de la fenêtre.

Le sol est carrelé.

La pièce est aménagée :

- d'une baignoire d'angle alimentée par un robinet mélangeur. avec flexible et douche.
- un lavabo sur pied, alimenté par un robinet mélangeur, reposant sur un meuble de rangement.
- D'installations pour machine à laver.

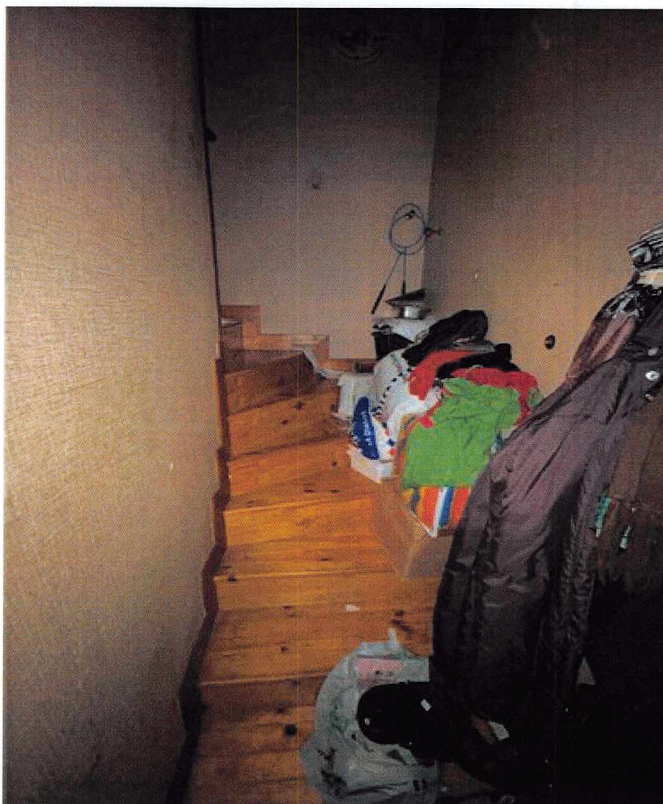




Puis me suis rendu à l'étage supérieur dans les combles aménagés, par un escalier dont les marches et contremarches sont en bois vernis.

La cage d'escalier est fermée par une porte en partie basse.

Les peintures et tapisseries murales sont usagées.



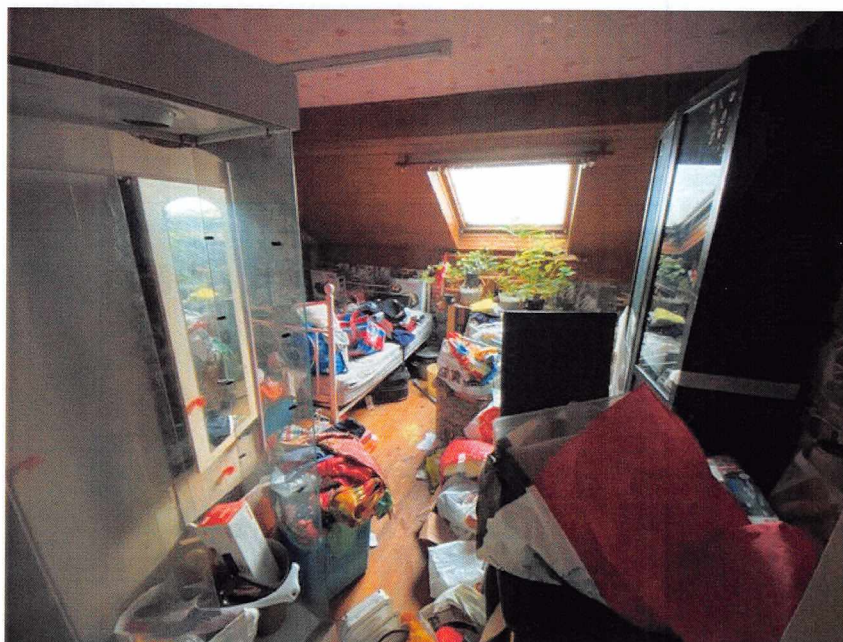


## 1<sup>ère</sup> CHAMBRE

La chambre est mansardée et éclairée par une fenêtre de toiture.

Les soupentes sont recouvertes de lambris vernis.  
Le plafond et les murs sont tapissés, l'ensemble est dégradé.  
Le sol est recouvert d'un parquet en bon état.

A ce jour, la pièce sert de débarras.



## PIECE AVEUGLE

Le débarras est précédé d'un couloir et la pièce est aveugle.

Les peintures et tapisseries de la pièce sont usagées.

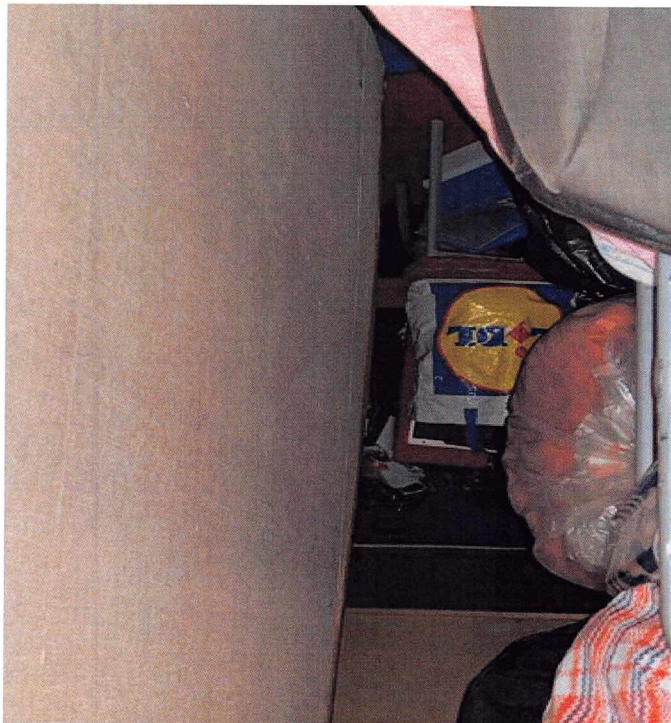
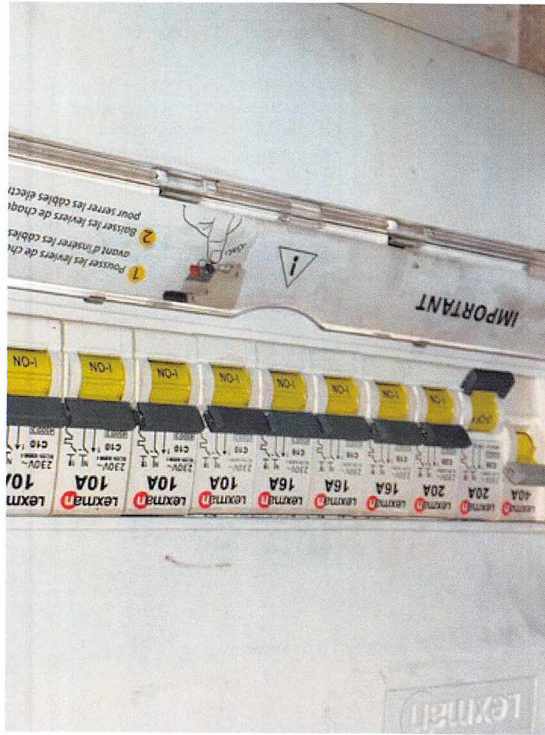
A l'entrée, il existe un tableau électrique qui a fait l'objet de travaux de rénovation.



Le plafond et les murs sont tapissés, l'ensemble est dégradé. Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié usagé.

La chambre est mansardée et éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, simple vitrage, fermée par des persiennes et donnant sur le côté latéral du pavillon.

## 2<sup>ème</sup> CHAMBRE





### 3<sup>ème</sup> CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, simple vitrage, et donnant sur le jardin.

Le plafond et les murs sont tapissés, l'ensemble est dégradé.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié usagé.



### DEBARRAS

La pièce est fermée et je n'ai pu la visiter.

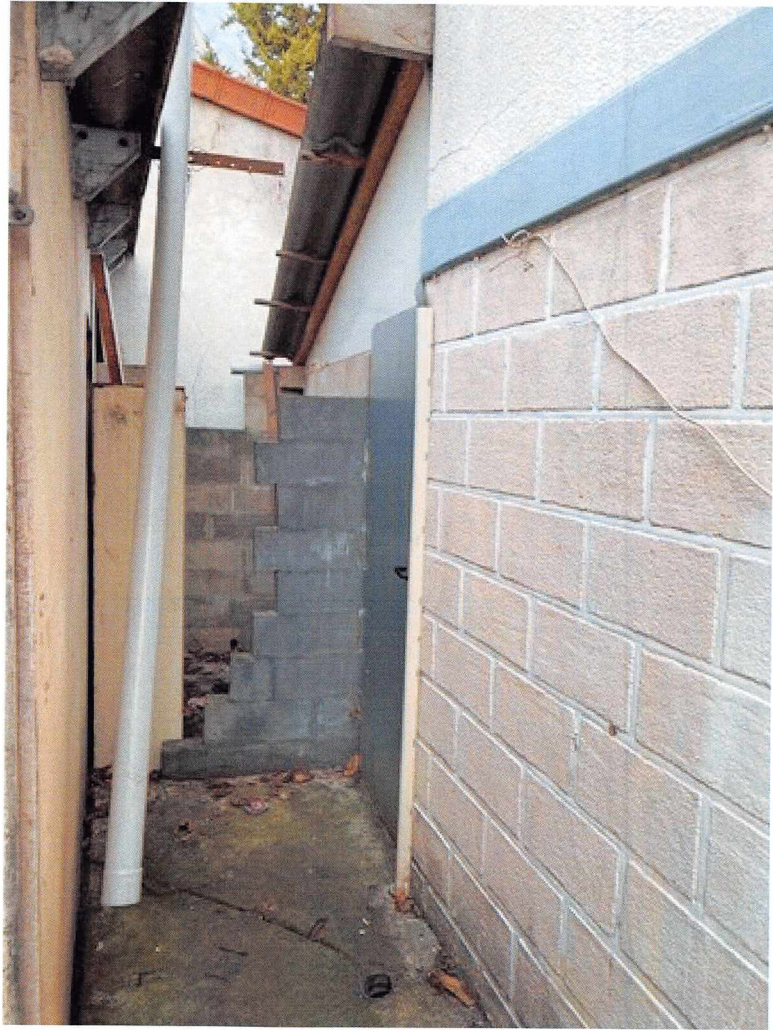
Selon les déclarations qui me sont faites, il s'agit d'une pièce éclairée par une fenêtre de toiture, donnant sur la partie arrière du pavillon.

Puis me suis rendu à l'extérieur

Autour du pavillon, sur trois côtés, les espaces sont aménagés de terrasses ou de jardin.

Au fond de la parcelle, un garage est aménagé et une nouvelle construction de plain-pied a été édifiée entre la maison et la clôture (non visité).









&&&&&

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 :

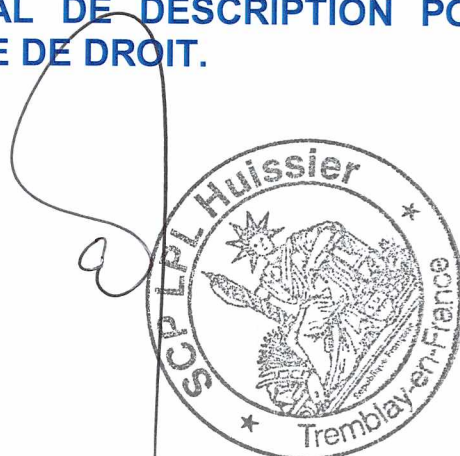
- Quarante et une photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,

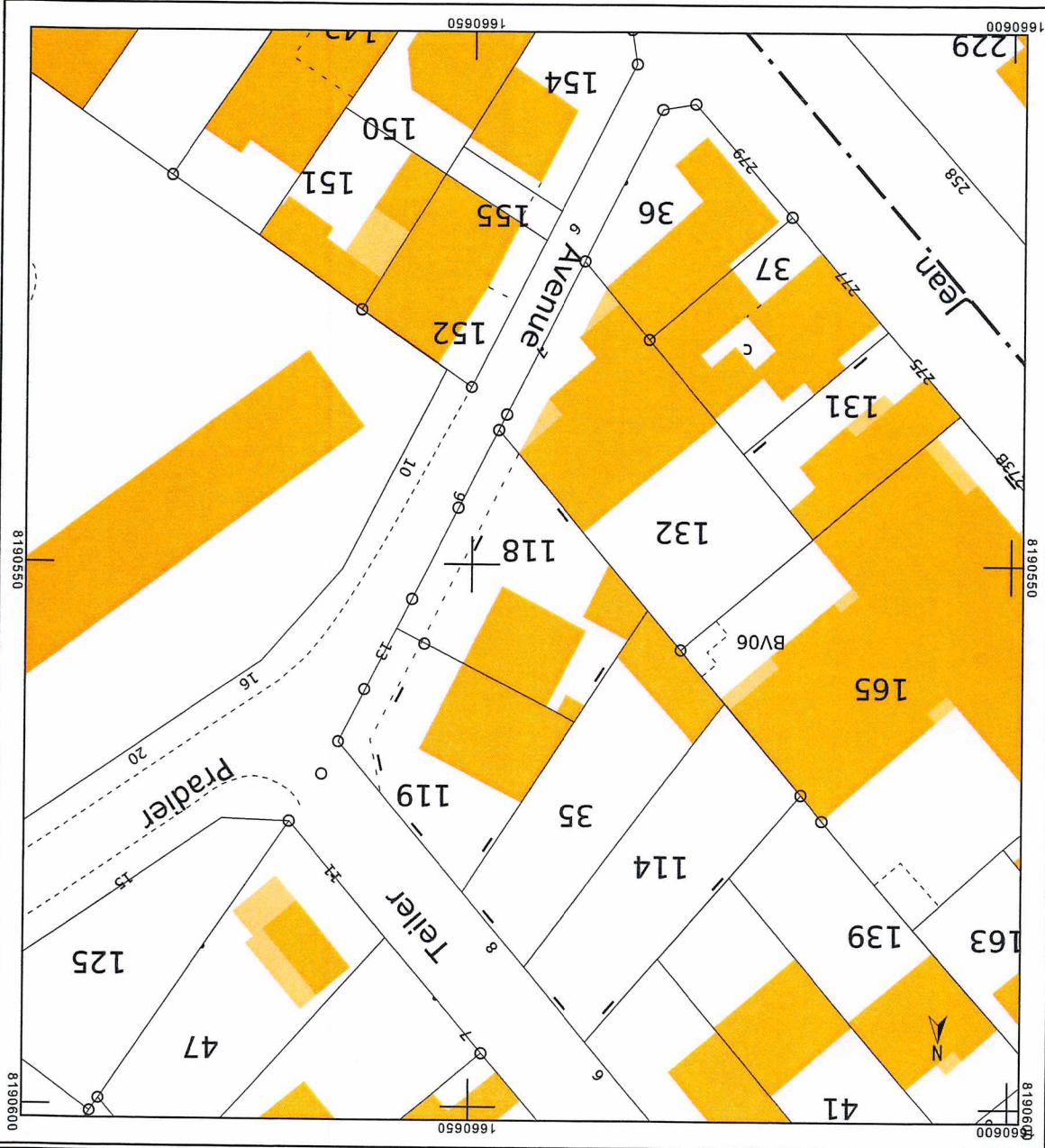
&&&&&

**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 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	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>649,22</b>





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

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 62 64  
 sdif.seine-saint-  
 denis@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département : SEINE SAINT DENIS

Commune : DRANCY

Section : BV  
 Feuille : 000 BV 01

Echelle d'origine : 1/500  
 Echelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 28/12/2020  
 (fuseau horaire de Paris)

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



**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 VINGT ET LE NEUF DECEMBRE

## **Agissant en vertu :**

- *D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître Frédérique TURPAULT, notaire à BOBIGNY (93), en date du 30/07/2004 contenant prêt en principal de 192 000 € consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE aux droits de qui se trouve aujourd'hui la société MCS & ASSOCIES, à Monsieur Ariyarasa JEYAKANTHAN et Melle Jeyatharsini ARIYARASA.*

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

**La société MCS & ASSOCIES**, société par actions simplifiée au capital social de 11 479 995,70 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à Paris (75020) - 256 bis, rue des Pyrénées, agissant par son représentant légal en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège,  
Venant aux droits du CREDIT FONCIER DE France, en vertu d'un acte de cession de créances du 2 juillet 2019.

## **Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LÉOPOLD COUTURIER**  
24, rue Godot de Mauroy- 75009 PARIS  
Tél : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

## **Par le ministère de :**

**Maître Patrice LÉOPOLD**

Avocat postulant devant le Tribunal de grande instance de BOBIGNY (SEINE-SAINT-DENIS)  
67, boulevard Alsace Lorraine – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

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

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

Le 1<sup>er</sup> décembre 2020, mon Etude a pris contact avec la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, chargée de procéder au mesurage des biens immobiliers sis 9 avenue Pradier Prolongée à 93700 DRANCY.

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

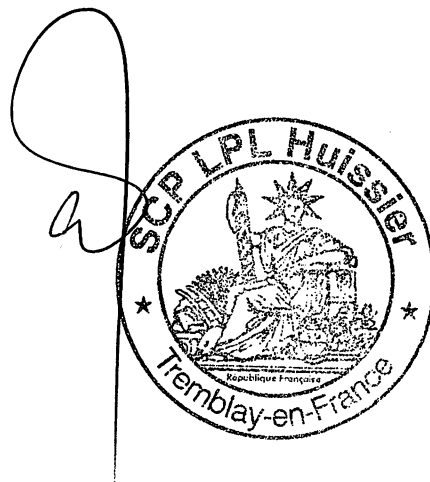
Et le NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT, je me suis rendu sur place, accompagné du géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT.

Sur place, je rencontre Madame JEYAKANTHAN Cajendini, épouse de Monsieur JEYAKANTHAN Ariyarasa, à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur du pavillon.

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 SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale  
Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 - document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).

N° de dossier : **Z2810**

Date de visite : 10/12/2020

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 9 avenue Pradier Prolongée 93700 DRANCY  
PAVILLON

#### 2 a - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : JEYAKANTHAN

#### 2 b - Commanditaire

SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET  
24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

#### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )
<b>rez-de-chaussée</b>	
Entrée	11.85
Chambre 1	7.45
Chambre 2	9.90
Cuisine	8.75
Dégagement	3.75
water-closet	1.55
<b>total rez-de-chaussée</b>	<b>43.25</b>
<b>1er étage</b>	
Chambre 3	11.90
Chambre 4	13.20
Chambre 5	12.50
cuisine 2	7.50
Salle de bains	5.40
wc 2	1.10
Palier	4.75
<b>total 1<sup>er</sup> étage</b>	<b>56.35</b>
<b>combles</b>	
chambre 6	8.70
chambre 7	4.45
chambre 8	9.40
débarras	1.05
palier	2.15
<b>total combles</b>	<b>25.75</b>

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **125.35 m<sup>2</sup>**

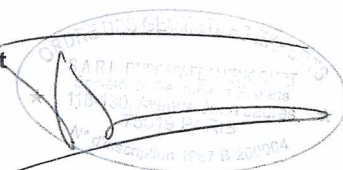
La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie non habitable (en m <sup>2</sup> )
h<1.80m en combles	19.20
ancien garage	0.00
6 - Superficie annexe totale du lot : <b>19.20 m<sup>2</sup></b>	

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

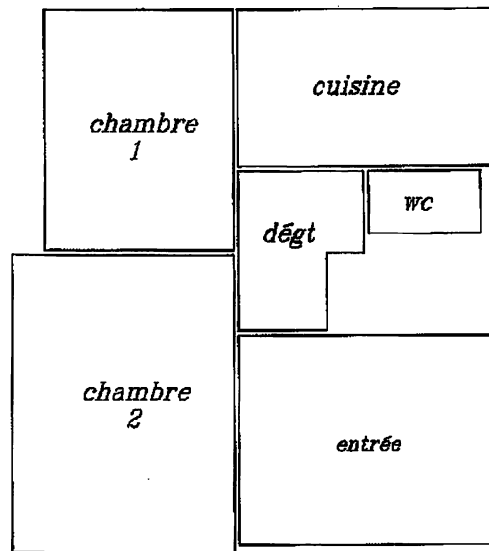
**Intervenant** : Thierry M. LEFEVRE  
**Fait à** : PARIS 19E ARRONDISSEMENT  
**Le** : 10/12/2020  
**Le Géomètre-Expert**



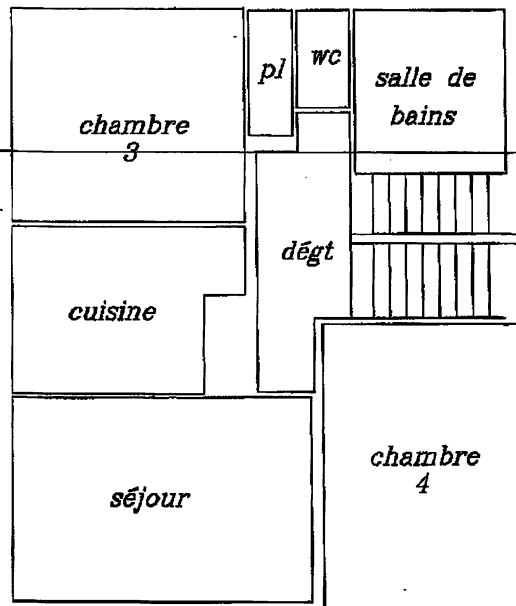


VILLE DE DRANCY  
Seine Saint Denis  
9 avenue Pradier Prolongée  
PAVILLON

*Rez-de-chaussée*



*1er étage*



VILLE DE DRANCY  
Seine Saint Denis  
9 avenue Pradier Prolongée  
PAVILLON

COMBLES

