

**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 HUIT SEPTEMBRE

**À LA REQUÊTE DU :**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718,80 €, 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 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 au Barreau de 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 Bernard DUMAS, Notaire associé à PARIS, en date du 22/05/2014 contenant vente et prêt « PAS LIBERTÉ » de 155 000 € du CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à Madame Alexandrine FERRO.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 04 août 2020.**
- **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 à rendu ce **HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT**, à LIVRY-GARGAN (93190), 21, boulevard de la République, au bâtiment D, dans un bien immobilier, un pavillon formant les lots n° 12 et n° 13, appartenant et occupé par Madame FERRO Alexandrine, domiciliée dans les lieux.

Où étant dans les biens saisis ;

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 13 août 2020 une convocation à Madame FERRO Alexandrine, pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations le jeudi 3 Septembre 2020 dans l'après-midi ; à la demande de Madame FERRO, les opérations de description ont été reportées au 8 septembre 2020.

Sur place, je rencontre :

- Madame FERRO Alexandrine, à qui je décline mes nom, qualité et l'objet de ma mission.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour un relevé de surfaces.

## DESCRIPTION NOTARIALE DES BIENS SAISIS

Dans un bien immobilier situé à LIVRY-GARGAN (91390), 21, boulevard de la République – cadastré F n° 1446 pour 07 a 60 ca :

### Lot 2 :

Bâtiment A : **un garage** au rez-de-chaussée, première porte à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble ayant accès par le boulevard de la République et le lot n° 13 ;

- et les 53/1000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

### Lot 12 :

Bâtiment D, **un pavillon d'habitation** élevé sur sous-sol aménageable comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, séjour, salon, deux chambres, WC, salle de bains ; jouissance exclusive d'un jardin devant ; accès à la cour commune ;

- et les 319/1000<sup>èmes</sup> de la propriété au sol et des parties communes générales.

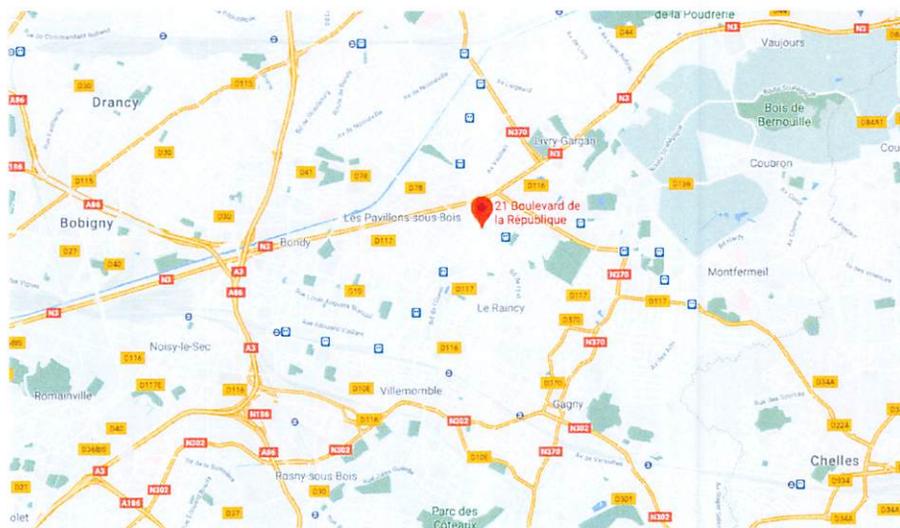
### Lot 13 :

Bâtiment D : **une courette** supplémentaire du lot 2 ; accès par la cour commune ;

- et les 2/1000<sup>èmes</sup> de la propriété au sol et des parties communes générales.

## GÉNÉRALITÉS

Les biens immobiliers se situent à proximité des transports en commun et du centre-ville, à la limite des communes de Livry-Gargan et des Pavillons-sous-Bois. Et près de la nationale 3.





L'entrée au pavillon s'effectue depuis la rue de la République, par une entrée piétonne, suivie d'un couloir de distribution, traversant tout le bâtiment sur rue.

Au fond de ce couloir et par une porte métallique j'accède à une cour, laquelle dessert le pavillon, ainsi que le local commercial voisin.

Le pavillon a fait l'objet de plusieurs extensions et emprises sur la courrette.

L'entrée du pavillon se fait depuis un premier niveau aménagé comme un sous-sol partiellement éclairé par une verrière installée au niveau du premier étage.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic bénévole dont la présidente est :

Madame FERRO Josette, la mère, domiciliée dans les lieux à LIVRY-GARGAN - 21, avenue de la République.

Le chauffage de ce pavillon est assuré par un chauffage central individuel au fioul.

Sur déclaration, le montant des charges de copropriété lui est inconnu et la taxe foncière s'élève annuellement à 217 €.







### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Ce pavillon est occupé par Madame FERRO Alexandrine.

### **DESCRIPTION DU PAVILLON SOUS-SOL**

La porte donnant accès au pavillon est une porte métallique, vitrée en partie supérieure qui ouvre sur un sous-sol, dont les murs sont entièrement cimentés, y compris le sol bétonné.

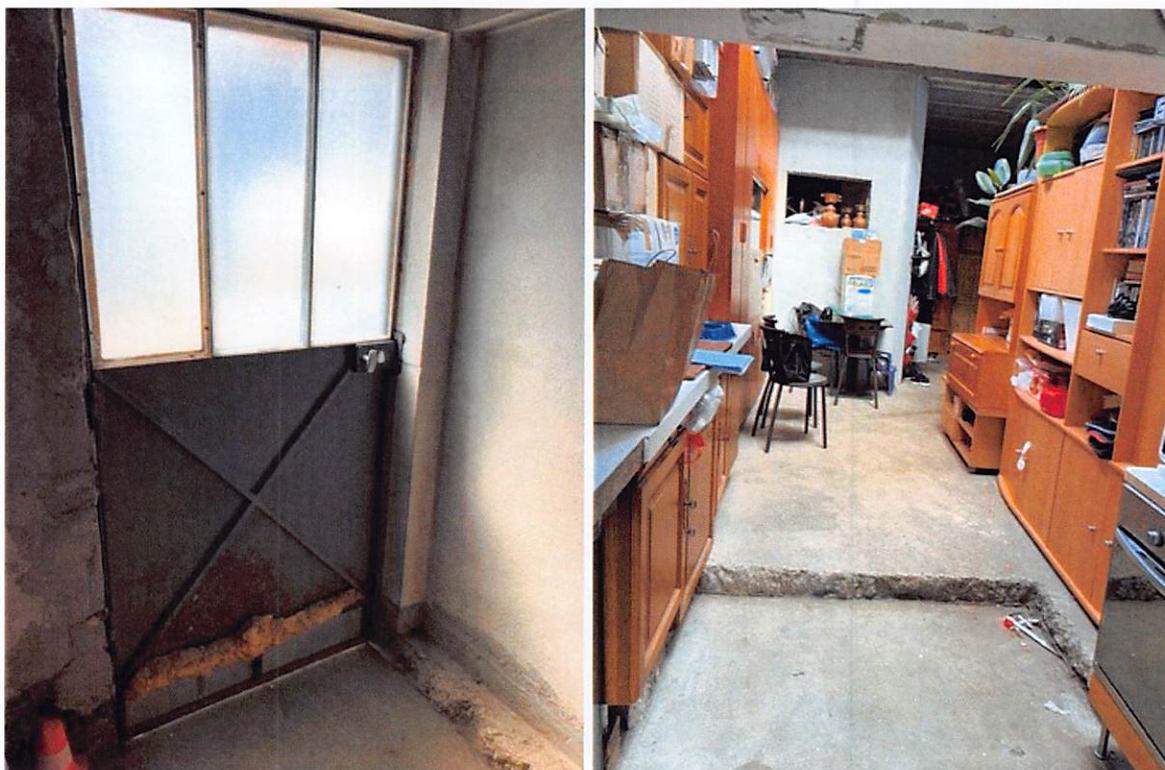
Au niveau de ce sous-sol et en partie milieu, il existe une trémie dans un plancher percé et ouvert, éclairé par une verrière dans sa partie supérieure au niveau du premier étage. Le toit de cette verrière est installé sur une charpente en bois, couverte de tôles translucides anciennes. Les côtés de la verrière sont aménagés de châssis en aluminium brossé munis d'un simple vitrage donnant la clarté au sous-sol. L'ensemble est ancien et brut d'installation.

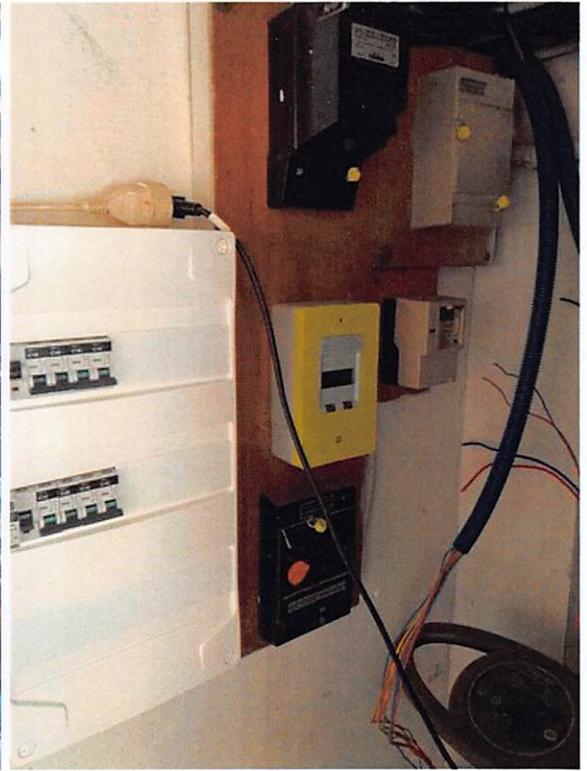
Dans ce sous-sol et dans la première partie, il existe un premier tableau électrique avec compteur, disjoncteur et sous-disjoncteur.

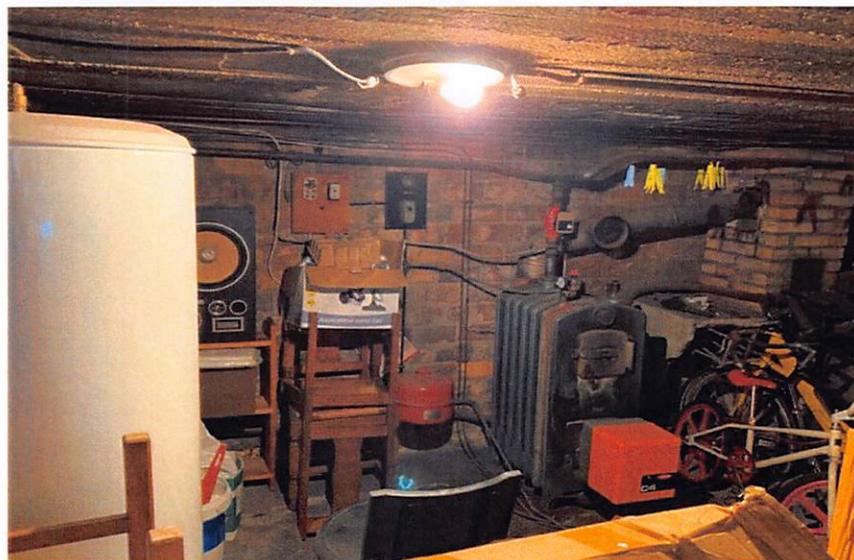
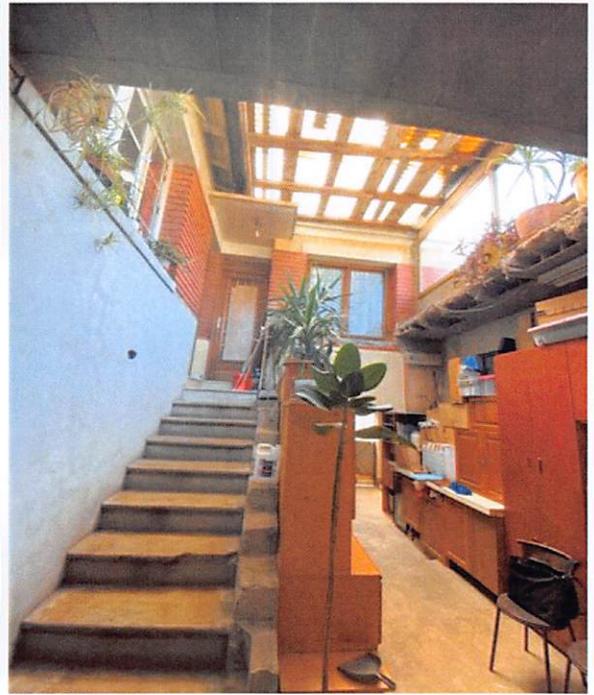
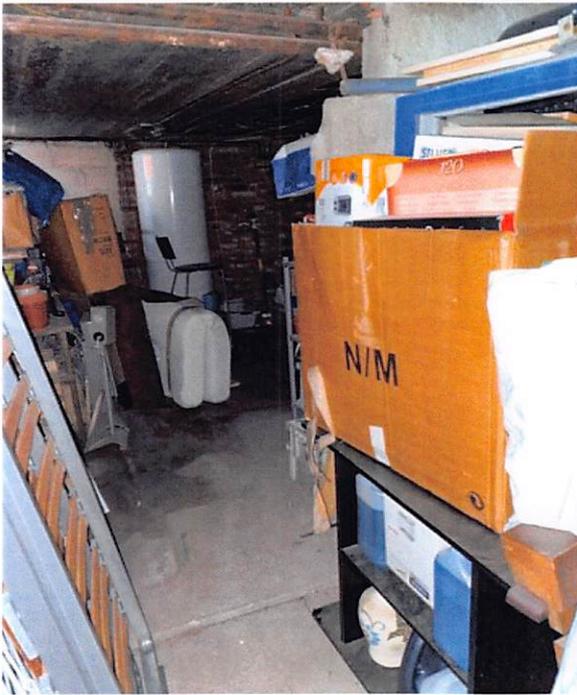
Sous la verrière, il existe un escalier en maçonnerie donnant accès à l'entrée principale du pavillon. Cet escalier correspond à un escalier extérieur.

Sur le côté latéral droit, il existe un sous-sol aveugle identique à la précédente description formant une remise et n'apportant aucune autre particularité, si ce n'est que la présence d'un étau pour renforcer le plancher supérieur.

Dans cette partie et au fond sont installés un ballon de production d'eau chaude électrique et une chaudière chauffage central au fioul. La chaudière est de modèle ancien.







Au fond du sous-sol, j'accède à trois pièces, une cuisine d'été, une laverie et une chambre.

### CUISINE D ETE

La pièce est aveugle.

La hauteur sous dalle est réduite. Le sol est en béton.

Dans cette pièce, est aménagé un évier émaillé deux bacs alimenté en eau chaude et eau froide reposant sur meuble de rangement.

Devant cet évier et en retour, le mur est doublé de carreaux de faïence.



Dans le prolongement, j'accède à une nouvelle pièce

### LAVERIE

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, simple vitrage et comprend une porte métallique donnant sur un jardin aménagé à l'arrière du pavillon.

La hauteur sous plancher est également réduite.  
Le sol est carrelé, un carrelage ancien avec des désordres.

Dans cette pièce, il existe des installations pour machine à laver ainsi qu'un point d'eau eau froide et eau chaude.



Pour l'ensemble du sous-sol, il n'existe aucun appareil de chauffage.

### CHAMBRE

Depuis cette dernière pièce, j'accède sur la partie gauche à une chambre éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en métal, simple vitrage, donnant sur la partie arrière.

Le plafond est doublé de plaques isorel.  
Les murs sont tapissés.  
Le sol est recouvert de dalles plastifiées.

Toujours pas d'appareil de chauffage.

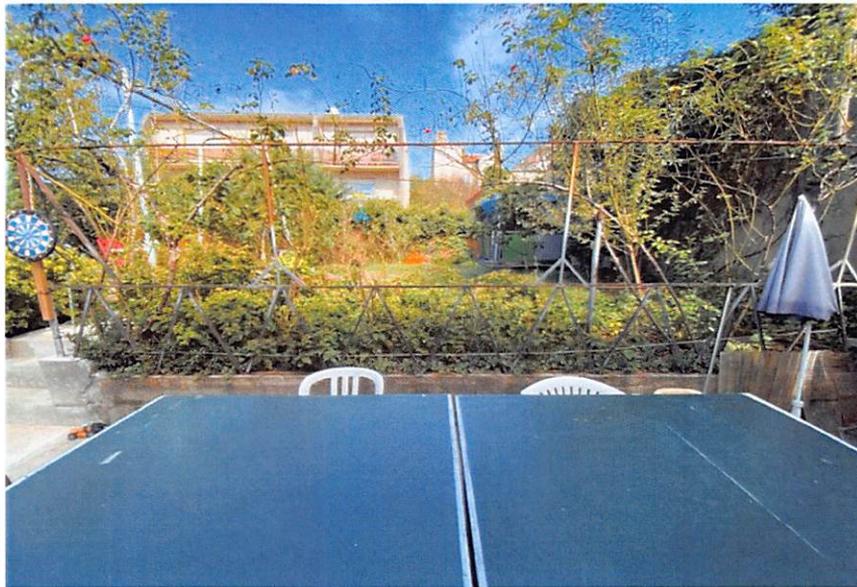


Puis de retour sur mes pas, je me suis rendu sur la partie arrière de l'immeuble.

La porte métallique ouvre sur une terrasse, dont le sol est entièrement bétonné faisant toute la largeur de la parcelle de terrain.

Dans le prolongement de cette terrasse, il existe un jardin gazonné et arboré délimité par des clôtures voisines, l'ensemble est entretenu.









## ÉTAGE SUPÉRIEUR

Puis, je me suis rendu à l'étage supérieur par un escalier, dont les nez de marche et contremarches sont en ciment lisse.

Il ouvre sur un petit palier desservant deux portes.

Première porte à gauche, la porte palière, une porte vitrée menuiseries en bois avec protection extérieure qui ouvre sur une petite entrée de forme rectangulaire.

## ENTRÉE

Le plafond est doublé de lambris peint.  
Les murs sont enduits.  
Les menuiseries sont peintes.  
Le sol est carrelé.

Le chauffage est assuré par un radiateur à chauffage central.



## PETITE CUISINE

Sur la partie droite, j'accède à une petite cuisine éclairée par une fenêtre à deux vantaux menuiseries PVC, rénovée, double vitrage donnant côté rue.

Le plafond est doublé de lambris peint.  
Les murs sont enduits et peints.  
Le sol est carrelé, identique à l'entrée précédemment décrite, carrelage rénové.

La cuisine est équipée d'éléments bas et hauts scellés au mur comprenant un électroménager courant, notamment des plaques de cuisson électriques, ainsi qu'un évier en synthèse, un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide.

Pas de chauffage pour la pièce.

Dans cette cuisine un accès sur une pièce voisine est actuellement condamné par une planche de bois. Cette pièce voisine est accessible depuis le palier extérieur qui sera décrit dans le prolongement.



### SALLE D'EAU

Puis face à la porte d'entrée, il existe une salle d'eau éclairée par une petite fenêtre haute donnant sur le côté latéral de l'immeuble chez le voisin.

Le plafond est doublé de lambris verni.

Les murs sont tapissés ou habillés de plaques de liège et autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence anciens

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

La salle d'eau est aménagée :

- d'un receveur de douche, fermée par un simple rideau et alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette,
- d'une vasque sur meuble de rangement alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



### PIÈCE PRINCIPALE DOUBLE

Puis de retour sur l'entrée, j'accède sur la partie gauche à une pièce principale double.

La première pièce est éclairée par une fenêtre à quatre vantaux, dont deux fixes, menuiseries en bois simple vitrage, donnant sous la verrière du sous-sol.

Le plafond et les menuiseries sont peints.  
Les murs sont tapissés et le sol, un parquet ciré.

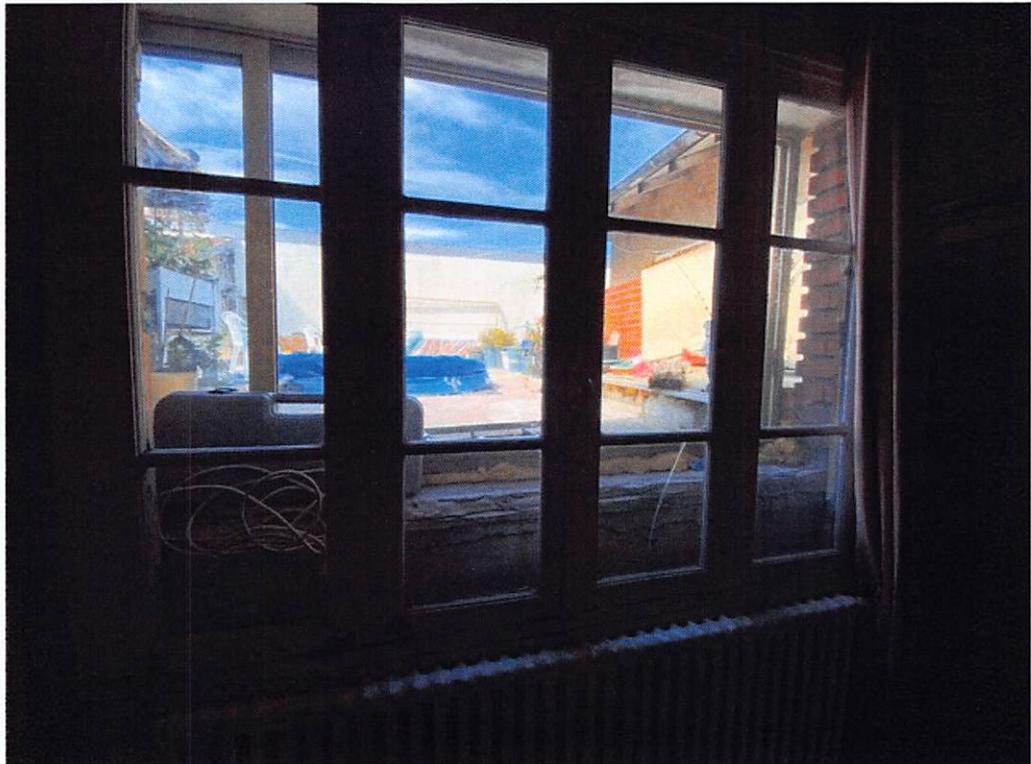
Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.

En contigu, il existe une seconde pièce éclairée par une fenêtre à quatre vantaux, menuiseries en bois simple vitrage, donnant sur le toit-terrasse du local commercial et des parties privatives.

Le plafond est doublé de lambris avec poutres apparentes.  
Les murs sont enduits et peints.  
Le sol est un parquet ciré.

Dans cette pièce, il existe une cheminée à feu de bois.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



### PETIT DÉGAGEMENT

En contigu, j'accède à un petit dégagement, dans lequel il existe une trémie donnant accès aux combles.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est recouvert d'un parquet.



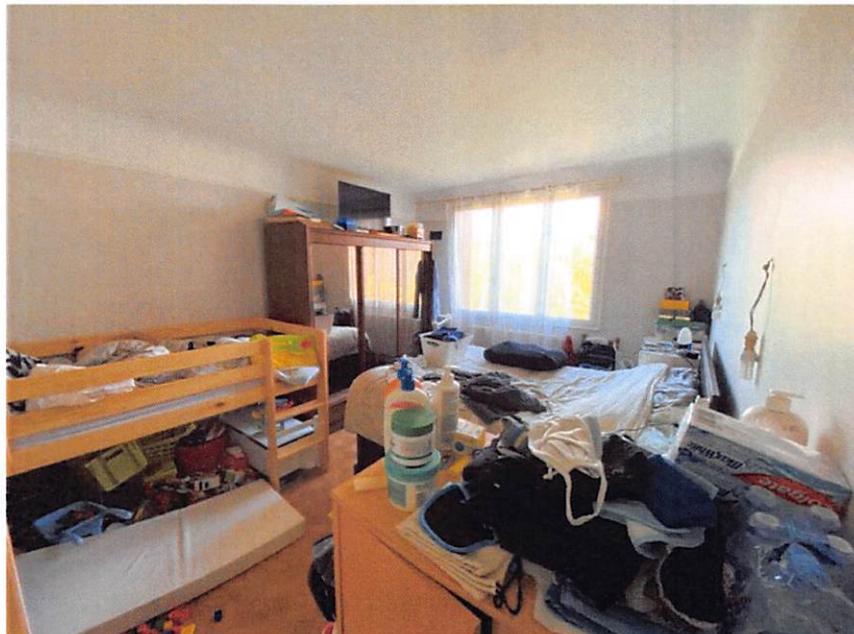
Ce dégagement dessert deux pièces ;

### CHAMBRE

A gauche, une première chambre éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiseries en bois simple vitrage, fermée par des persiennes et donnant sur le côté jardin.

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

Il existe également une seconde fenêtre donnant sur le toit-terrasse aujourd'hui fermée par des persiennes.

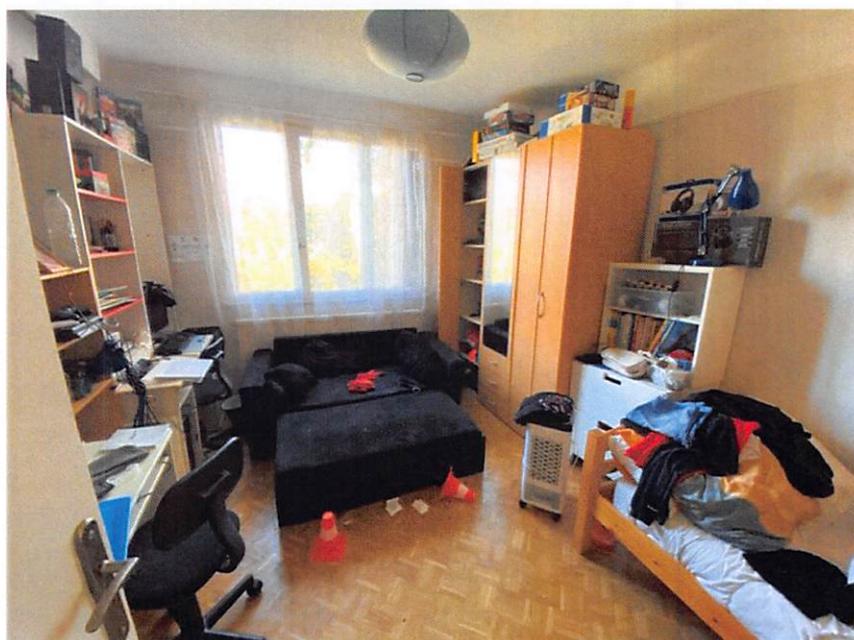


## SECONDE CHAMBRE

Puis, j'accède à une seconde chambre éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiseries en bois simple vitrage, donnant toujours sur la partie arrière et fermée par des persiennes en bois.

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

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.



## AUTRE CHAMBRE

Puis de retour sur mes pas et depuis le palier, j'accède à une chambre séparée actuellement de la cuisine précédemment décrite par une simple planche de bois.

Cette pièce est éclairée par un mur de pavés de verre, ainsi que par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois simple vitrage, donnant sous la verrière du sous-sol.

Le plafond est doublé de lambris.

Les murs sont en ciment brut

Le sol est recouvert d'un revêtement moquetté.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.





&&&&&

### **DESCRIPTION DES LOTS 2 & 13**

Puis depuis l'extérieur, j'ai pu constater que le lot 2 (un garage) correspond aujourd'hui à une extension du local commercial existant le lot1. Le lot 2 est donc une partie du local commercial, non délimité et non mesurable en l'état.

Ce local commercial est actuellement exploité par Monsieur FERRO Sébastien, le frère de Madame FERRO Alexandrine et aucun loyer ne lui est versé à ce titre.

Le lot 13 est une courette contiguë au lot 2, 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 :

- Trente-sept 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>



Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
LIVRY GARGAN

Section : F  
Feuille : 000 F 03

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

Date d'édition : 05/08/2020  
(fuseau horaire de Paris)

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

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





# 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 : Z2799

Date : 20/10/2020

Page : 1/4

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi « Carrez »

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : Z2799

Date de visite : 20/10/2020

### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 21 boulevard de la République 93190 LIVRY GARGAN  
appartement  
sous-sol et rez-de-chaussée  
Lot(s) : 12

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

Nom, prénom : FERRO

### 2 b - Commanditaire

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

### DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE

#### Lot numéro Douze (12) :

Dans le bâtiment D, un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol aménageable comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, séjour, salon, 2 chambres, wc, salle de bains.

accès à la cour commune

et les

TROIS CENT DIX NEUF / MILLIEMES des parties communes générales.

ci, ..... 319 / 1.000èmes

### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m <sup>2</sup> )
<b>sous-sol</b>	
Entrée	32.30
Atelier	27.35
Cuisine 1	13.30
buanderie	14.20
Chambre 1 avec placard	19.20
pièce	7.40
<b>total sous-sol</b>	<b>113.75</b>
<b>rez-de-chaussée</b>	
entrée 2	2.15
cuisine 2	6.35
Salle de bains	4.05
Salle à manger	12.50
Salon	12.70
Chambre 2	13.35
Chambre 3	15.05
Chambre 4	9.10
Dégagement	1.30
<b>total rez-de-chaussée</b>	<b>76.55</b>

**4 - Superficie privative totale du lot : 190.30 m<sup>2</sup>**

**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.

Diagnostics : Amiante - DPE - Plomb - Termites - Carrez/Boutin - Gaz - Electricité - E.R.P

OBBC Développement 607 rue des Chataigniers 76116 CATENAY - Tél. : 04 94 04 53 70

Assurance : Assurance N° de contrat 789-5445-7845 - Certification délivrée par :

Numéro de dossier : Z2799 - Page 1 sur 4



# 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 : Z2799

Date : 20/10/2020

Page : 2/4

**Intervenant :** Thierry Thierry LEFEVRE

**Fait à :** CATENAY

**Le :** 20/10/2020

**Le Géomètre- Expert**





# 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

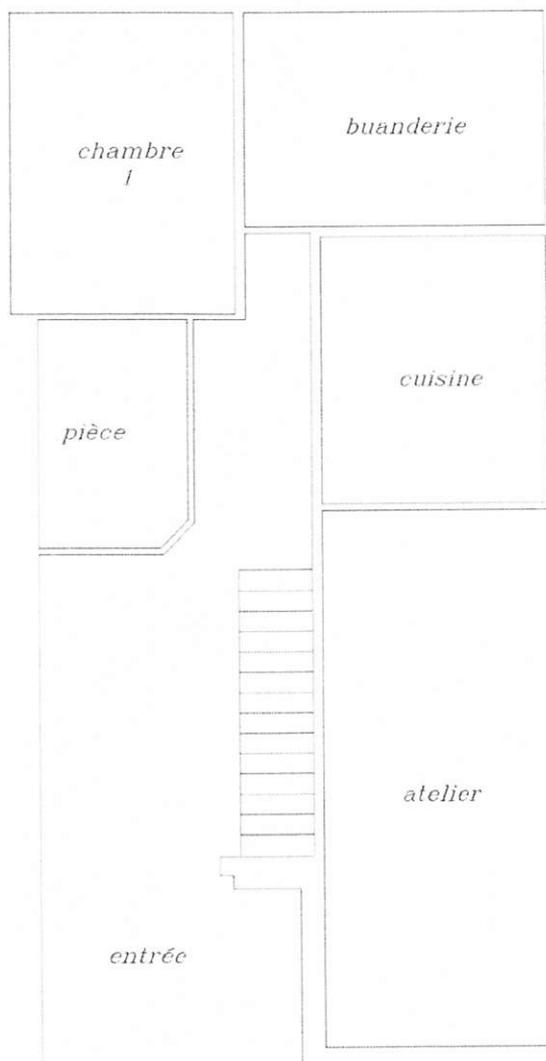
Dossier : Z2799

Date : 20/10/2020

Page : 3/4

COMMUNE DE LIVRY GARGAN  
Seine Saint Denis  
21 boulevard de la République  
appartement sous-sol et 1er étage  
lot n°12

sous-sol



OCTOBRE 2020

Dossier : P3713

Diagnostics : Amiante - DPE - Plomb - Termites - Carrez/Boutin - Gaz - Electricité - E.R.P

OBBC Développement 607 rue des Chataigniers 76116 CATENAY - Tél. : 04 94 04 53 70

Assurance : Assurance N° de contrat 789-5445-7845 - Certification délivrée par :

Numéro de dossier : Z2799 - Page 3 sur 4



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 : Z2799

Date : 20/10/2020

Page : 4/4

COMMUNE DE LIVRY GARGAN  
Seine Saint Denis  
21 boulevard de la République  
appartement sous-sol et 1er étage  
lot n°12

rez-de-chaussée



OCTOBRE 2020

Dossier : P3713

Diagnostic : Amiante - DPE - Plomb - Termites - Carrez/Boutin - Gaz - Electricité - E.R.P

OBBC Développement 607 rue des Chataigniers 76116 CATENAY - Tél. : 04 94 04 53 70

Assurance : Assurance N° de contrat 789-5445-7845 - Certification délivrée par :

Numéro de dossier : Z2799 - Page 4 sur 4