

**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 DIX-HUIT FÉVRIER

**À LA REQUÊTE DE :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 €, dont le siège social est à PARIS (75001) 19, rue des Capucines, identifiée sous le n° B 542 029 848 RCS PARIS, représenté par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

**Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**

**Avocats Associés**

24 rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS – R029

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

### **Agissant en vertu :**

- **D'une Ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny, en date du 02.02.2021.**

### **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 rendu ce jour à **ROSNY-SOUS-BOIS (93) 17, rue Jean Allemane (lot 24)** au quatrième étage à gauche au fond du couloir porte 25, dans un bien immobilier appartenant à :

- **Monsieur Wilner PAULIMUS, né le 17/01/1979 à GONAIVES (Haïti), de nationalité française, demeurant 17, rue Jean Allemane, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS, et**
- **Madame Stéphanie Christiane Yvonne LOUVEL épouse PAULIMUS, née le 18/02/1979 à NEUILLY-SUR-MARNE (94), demeurant Chez Monsieur PETIT JEAN 3<sup>ème</sup> étage porte 2899 au 1 rue André Couderc, 77500 CHELLES,**

où étant dans les lieux saisis :

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier et par email, le 11 février 2021, une convocation à Monsieur PAULIMUS Wilner pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations de description le jeudi 18 février 2021 à partir de 14 heures 30.

Lors de cette opération, 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 Monsieur PAULIMUS Wilner, propriétaire occupant, à qui je décline mes nom qualité et objet de ma visite, lequel m'invite à pénétrer dans les lieux.

## DÉSIGNATION GÉNÉRALE DES BIENS SAISIS

- La saisie porte sur divers biens et droits immobiliers sis à **ROSNY-SOUS-BOIS (Seine-Saint-Denis) – 93110 – 17 rue Jean Allemane**, cadastrés section Y numéro 227 pour 963 m<sup>2</sup>

Formant le lot de copropriété numéro

**Lot 24** : Au 4<sup>ème</sup> étage, à gauche au fond du couloir, un APPARTEMENT de 4 pièces principales comprenant : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, rangement, placard.

Jouissance de 2 balcons.

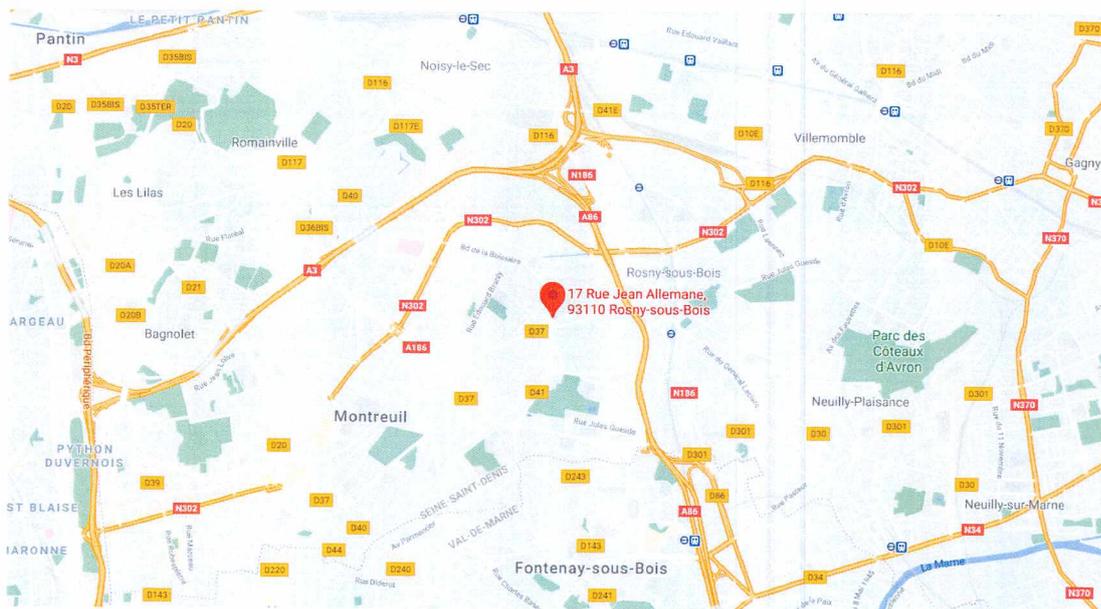
Et les 293/10 000<sup>ème</sup> de la propriété des parties communes générales.

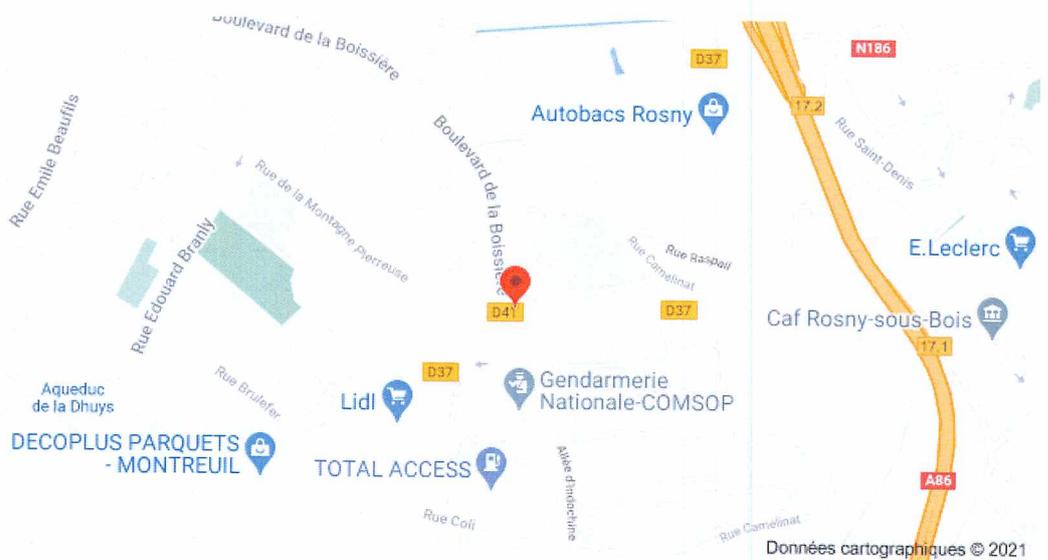
## GÉNÉRALITÉS

Le bien immobilier se situe dans quartier urbanisé et rénové à l'habitat mixte. Il est à l'écart du centre-ville et à proximité du centre commercial ROSNY II. Il se situe à la limite de la commune de Montreuil.

Les transports en commun sont disponibles à proximité, à savoir une ligne de bus et de la ligne RER E. Une prochaine station de Métro sera ouverte à proximité dans le cadre des travaux du Grand Paris.

Un échangeur autoroutier est également accessible à proximité.





Cet appartement dépend de la résidence « Les Balcons de Rosny » dans un immeuble de construction moderne qui remonte à l'année 2000. Le promoteur de cette résidence est la société Les Nouveaux Constructeurs. Il est élevé d'un rez-de-chaussée et de 6 étages desservis par ascenseur.

Le chauffage est assuré par un chauffage au gaz individuel.

L'entrée de la résidence se fait par une entrée sécurisée par une double porte vitrée, protégé par un double code vigik et un interphone.

Les ravalements sont peints et en bon état d'entretien.

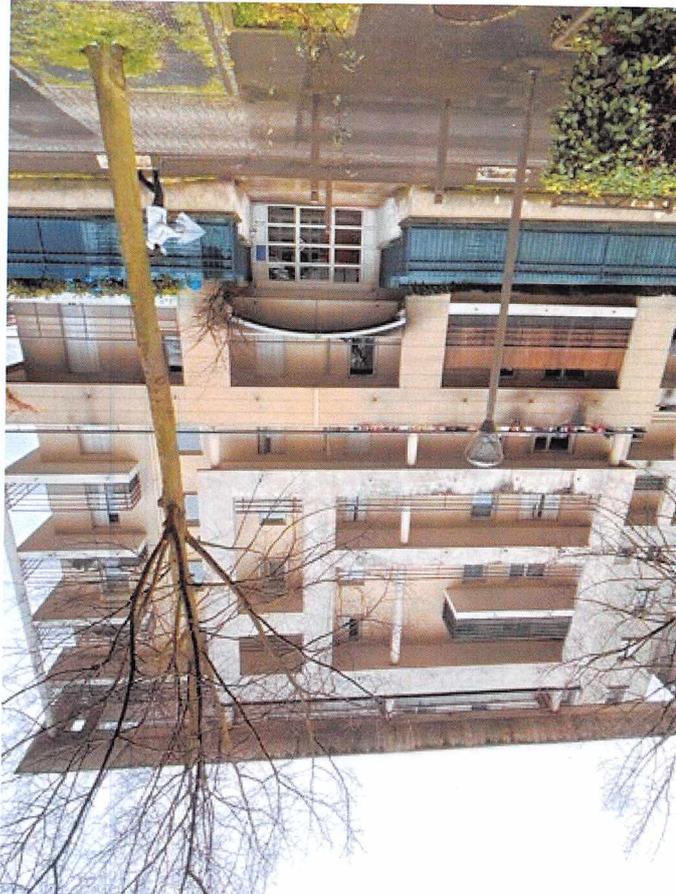
Les parties communes comprennent un hall d'entrée aménagé, L'ensemble est en bon état.

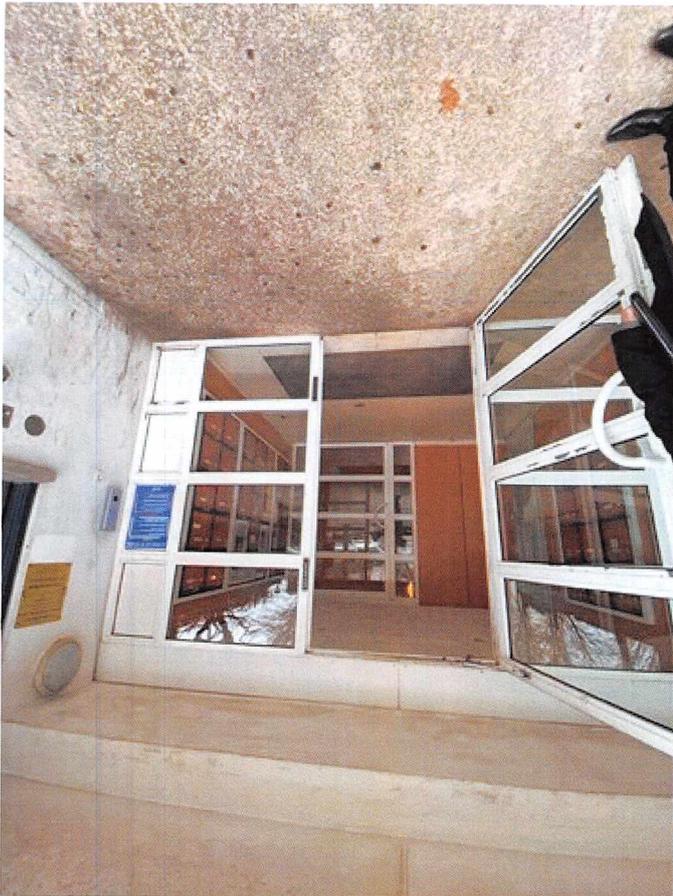
Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic professionnel, le Cabinet GID - Gestion Immobilière Dubourg – 28, avenue Gabriel Péri – 93150 NOISY LE GRAND - TEL 01.75.91.80.80. La gestionnaire de cette copropriété est Madame Sabrina CASBI – [sabrina.casbi@gidimmo.com](mailto:sabrina.casbi@gidimmo.com) tel. 01.48.15.01.10

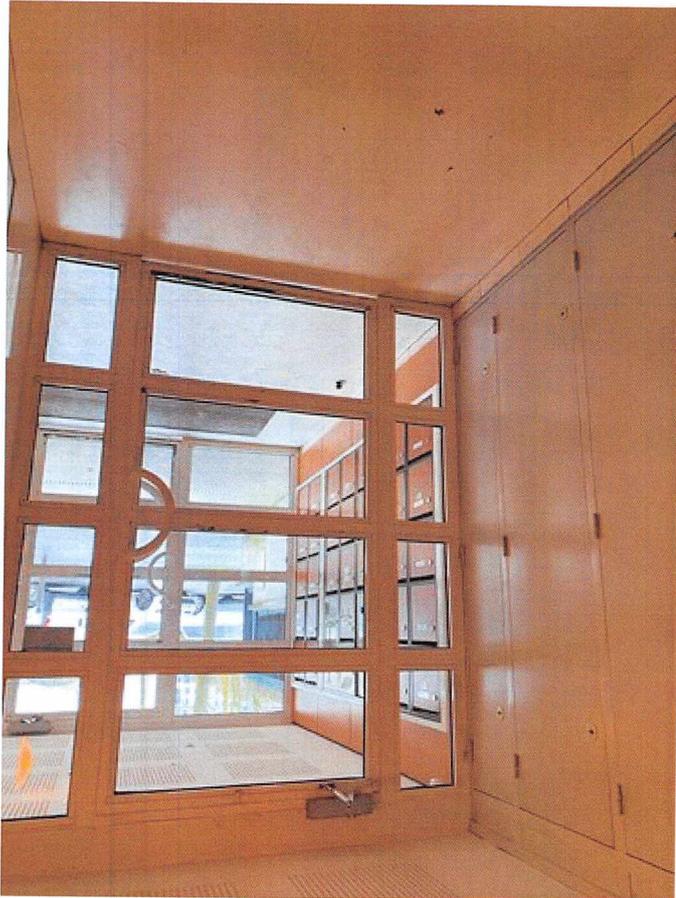
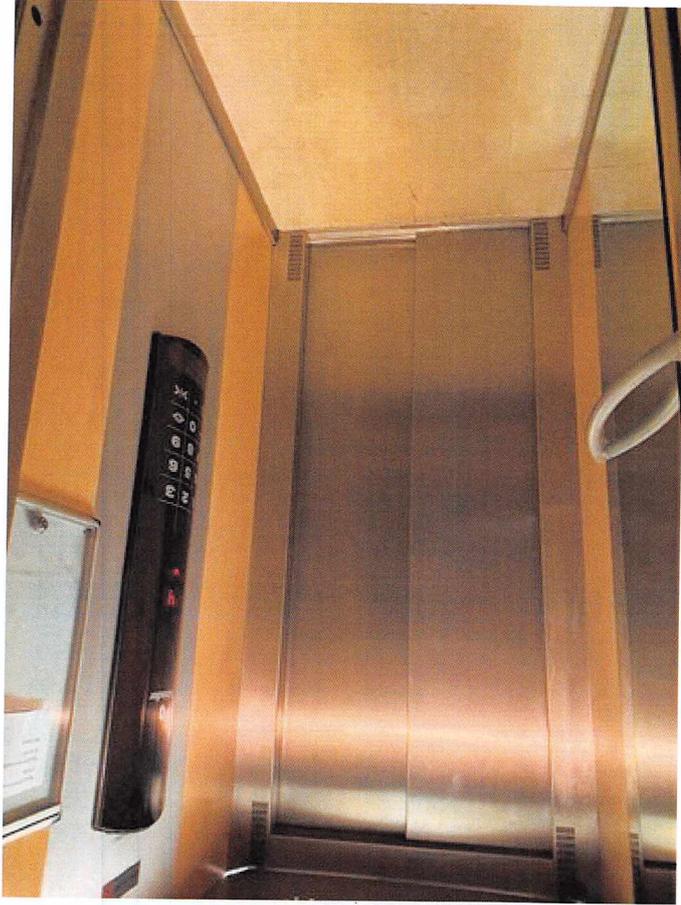
Selon les déclarations qui me sont faites ;

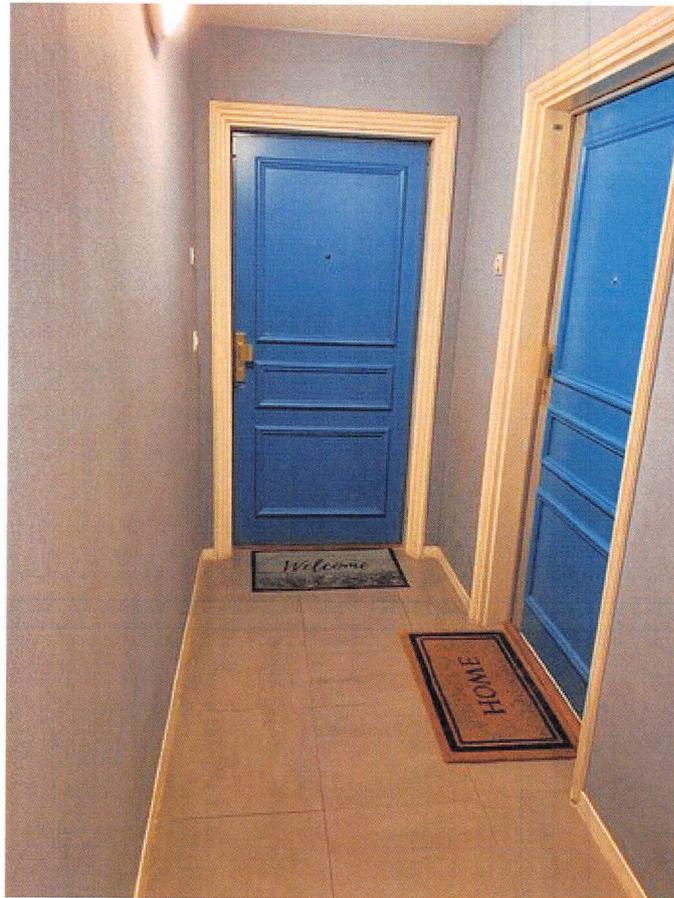
- L'appel provisoire de charges de copropriété s'élèvent à environ 600 € par trimestre et
- la taxe foncière s'élève à 1500 €.











### **CONDITION D'OCCUPATION**

Cet appartement est occupé par Monsieur PAULIMUS Wilner, propriétaire occupant, sa compagne et un enfant.

### **DESCRIPTION**

La porte palière ouvre sur une entrée formant un couloir de distribution.

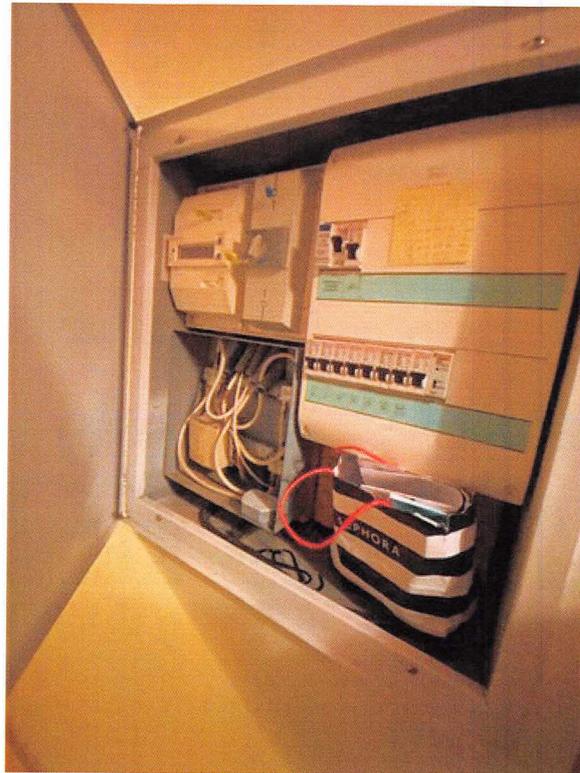
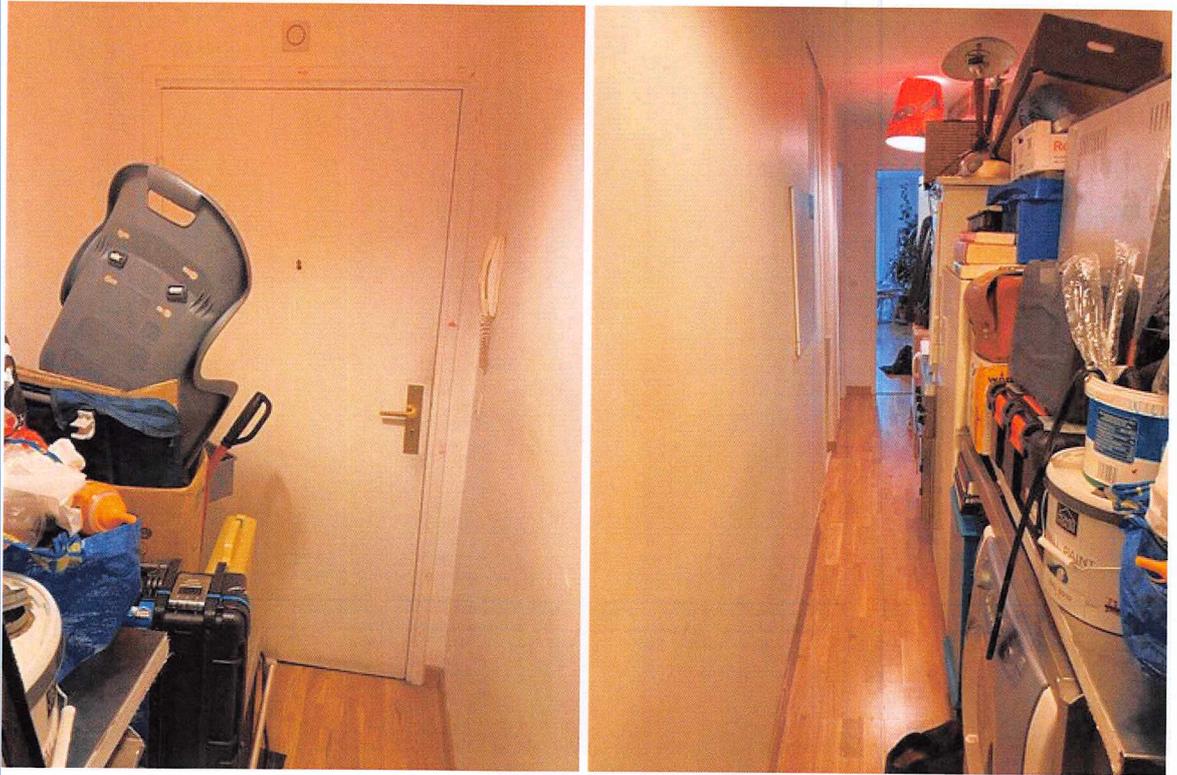
### **ENTREE**

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

Dans cette entrée, il existe :

- un interphone reliant ledit appartement à l'entrée de l'immeuble, ainsi qu'un tableau électrique avec compteur, disjoncteur et sous disjoncteur.
- un placard-penderie fermé par deux portes coulissantes.

À gauche en entrant, la cuisine.



## CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre à un vantail, châssis PVC double vitrage donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

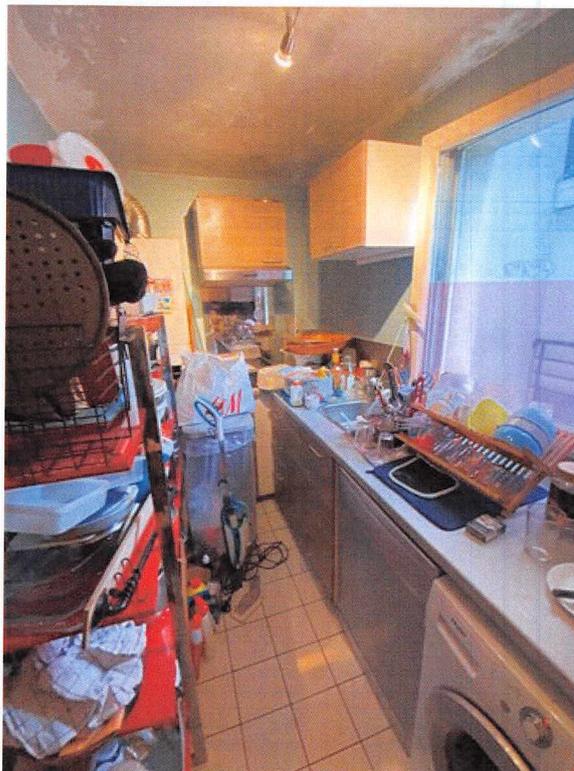
Le plafond est peint, traces de travaux ou d'enduit tombé.

Les murs sont peints et en bon état.  
Le sol est carrelé. Un carrelage moderne en bon état.

La cuisine est équipée :

- d'éléments bas et haut scellés au mur comprenant un évier inox un bac alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur.
- d'installation pour machine à laver.
- d'une chaudière chauffage central au gaz de ville.

De retour sur mes pas et face à la porte d'entrée, la pièce principale :



### PIÈCE PRINCIPALE

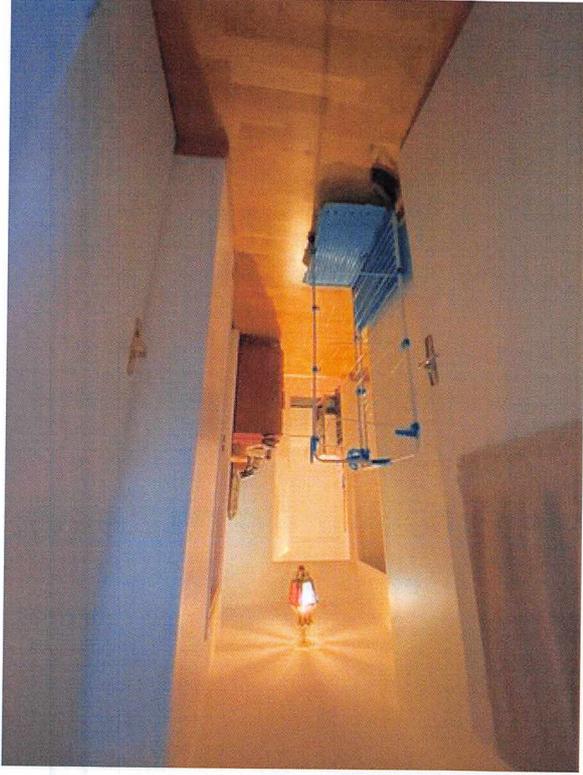
La pièce principale est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux et une fenêtre à un vantail châssis PVC double vitrage, dont la première donne sur un balcon. Chaque ouvrant est enfermé par des persiennes.

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

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Depuis cette pièce et sur la partie droite, j'accède au secteur nuit, précédé d'un couloir de dégagement.

Ce couloir dessert de gauche vers la droite.



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

### SECTEUR NUIT - DEGAGEMENT

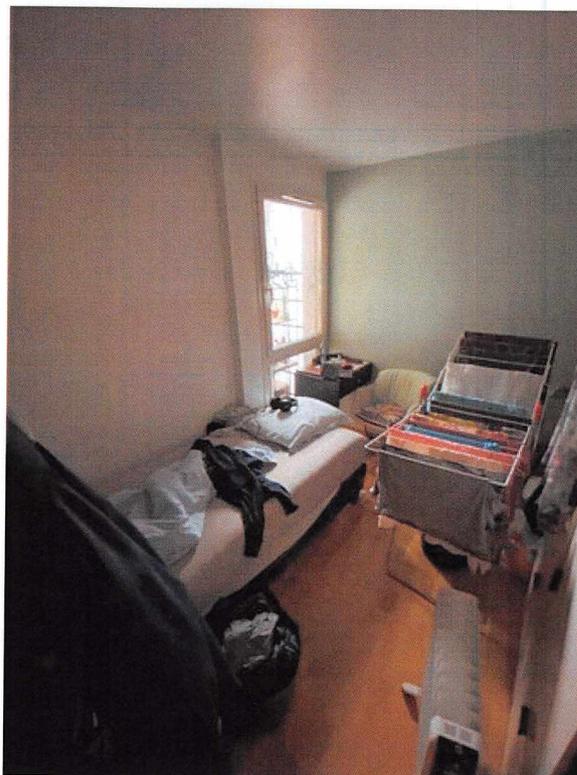


## PREMIERE CHAMBRE

La chambre est éclairée par une porte-fenêtre un vantail, châssis PVC double vitrage fermé par des persiennes et donnant sur le balcon précédemment décrit.

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

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



## SECONDE CHAMBRE

La seconde chambre est éclairée par une fenêtre à un vantail, châssis PVC double vitrage.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en bon état.  
Le sol est en parquet vitrifié.

Puis en retour, j'accède à une troisième chambre :

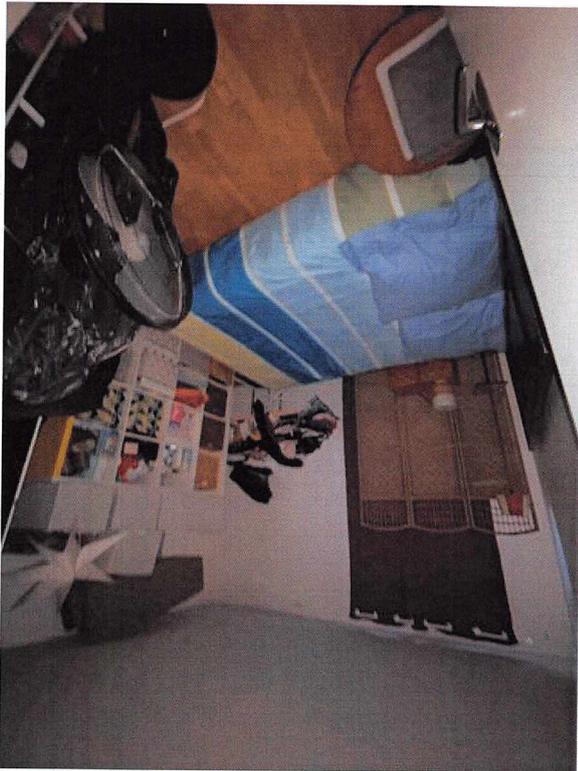
La pièce est ventilée par une VMC, et présence d'une gaine technique.

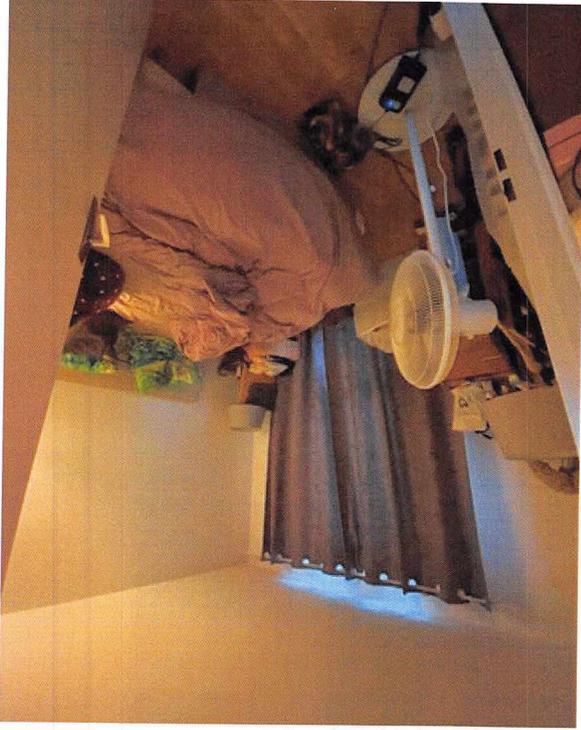
- d'une vasque alimentée en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur et reposant sur un meuble deux tiroirs.
  - d'une baignoire encastrée alimentée en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur,
  - d'une vasque alimentée en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur et reposant sur un meuble deux tiroirs.
- La pièce est aménagée :

Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence de bas en haut.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

### SALLE DE BAINS



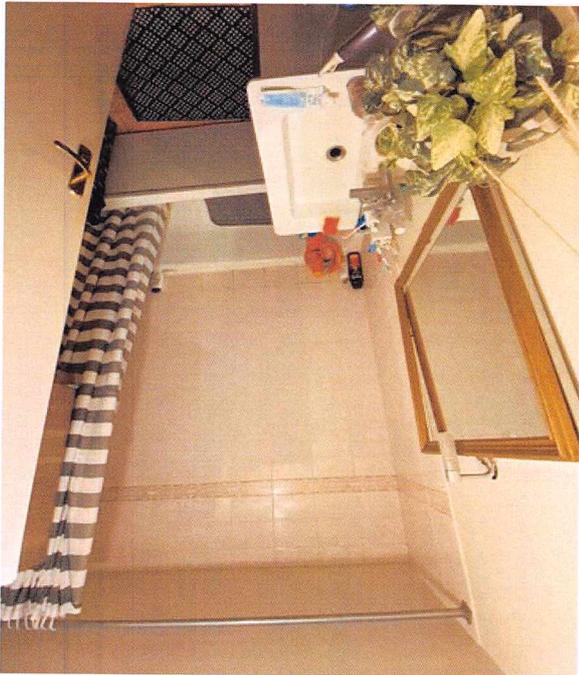


Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

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

La chambre est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC double vitrage donnant sur un petit balcon.

### TROISIEME CHAMBRE



## LES TOILETTES

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé.

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

La pièce est ventilée par une VMC.



**&&&&&**

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 :

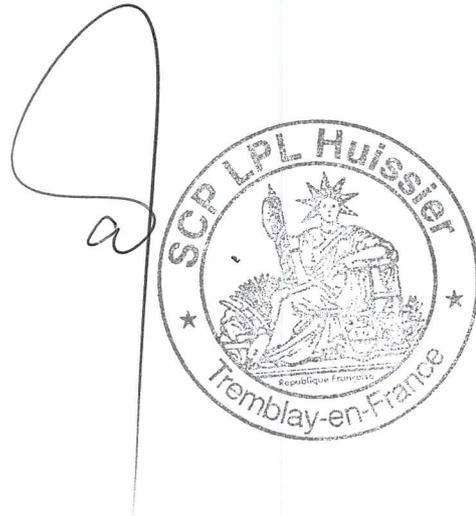
- Vingt et une photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,
- Le plan de l'appartement établi par le promoteur Les Nouveaux Constructeurs.

&&&&

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	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>



Département :  
SEINE SAINT DENIS

Commune :  
ROSNY SOUS BOIS

Section : Y  
Feuille : 000 Y 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 02/03/2021  
(fuseau horaire de Paris)

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

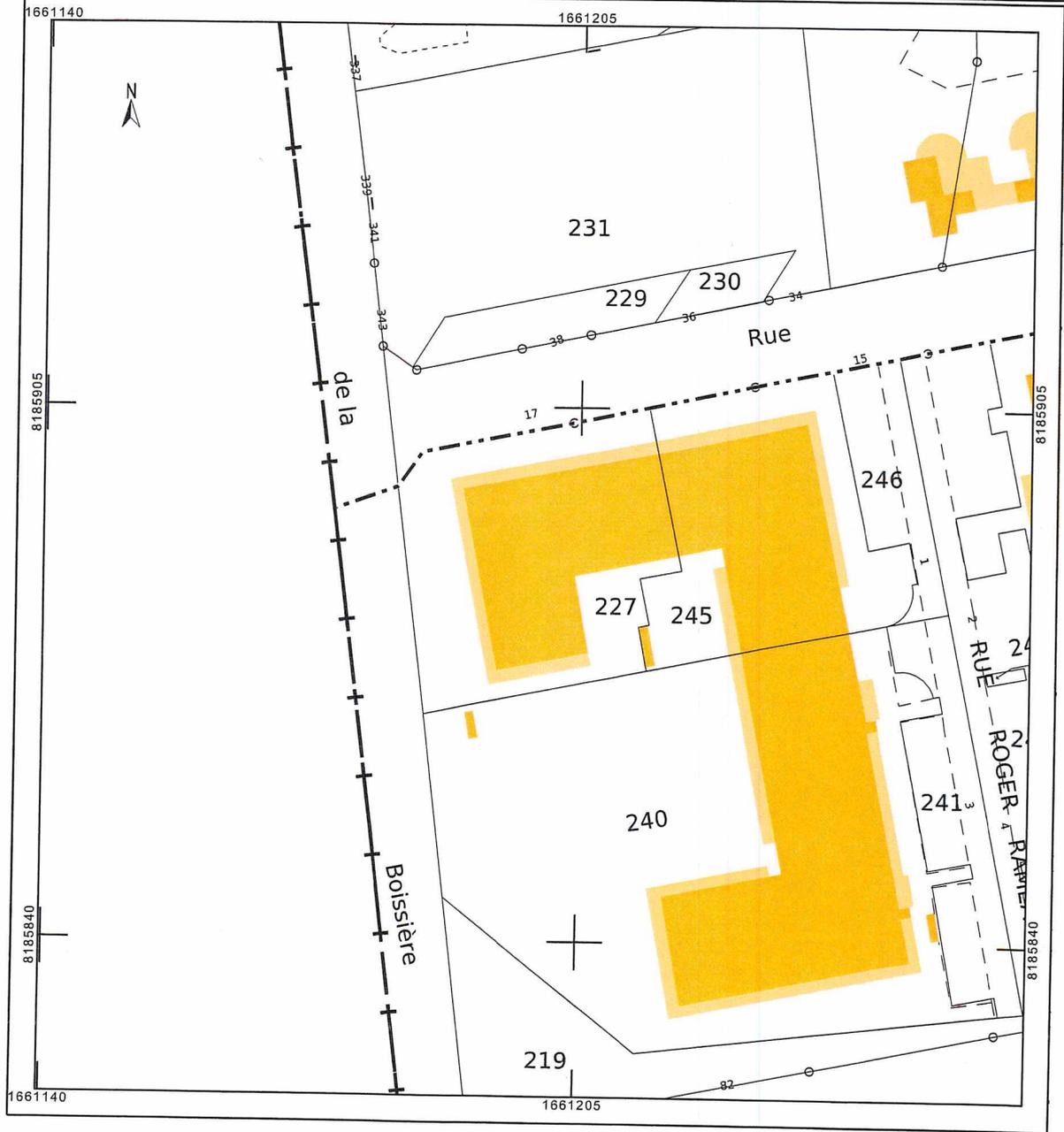
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
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@dgfip.finances.gouv.fr

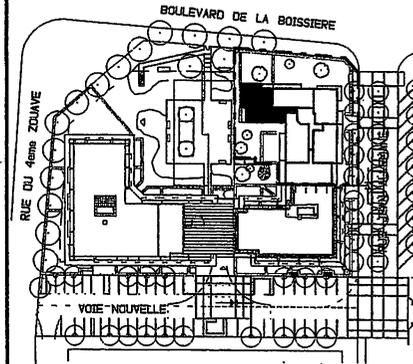
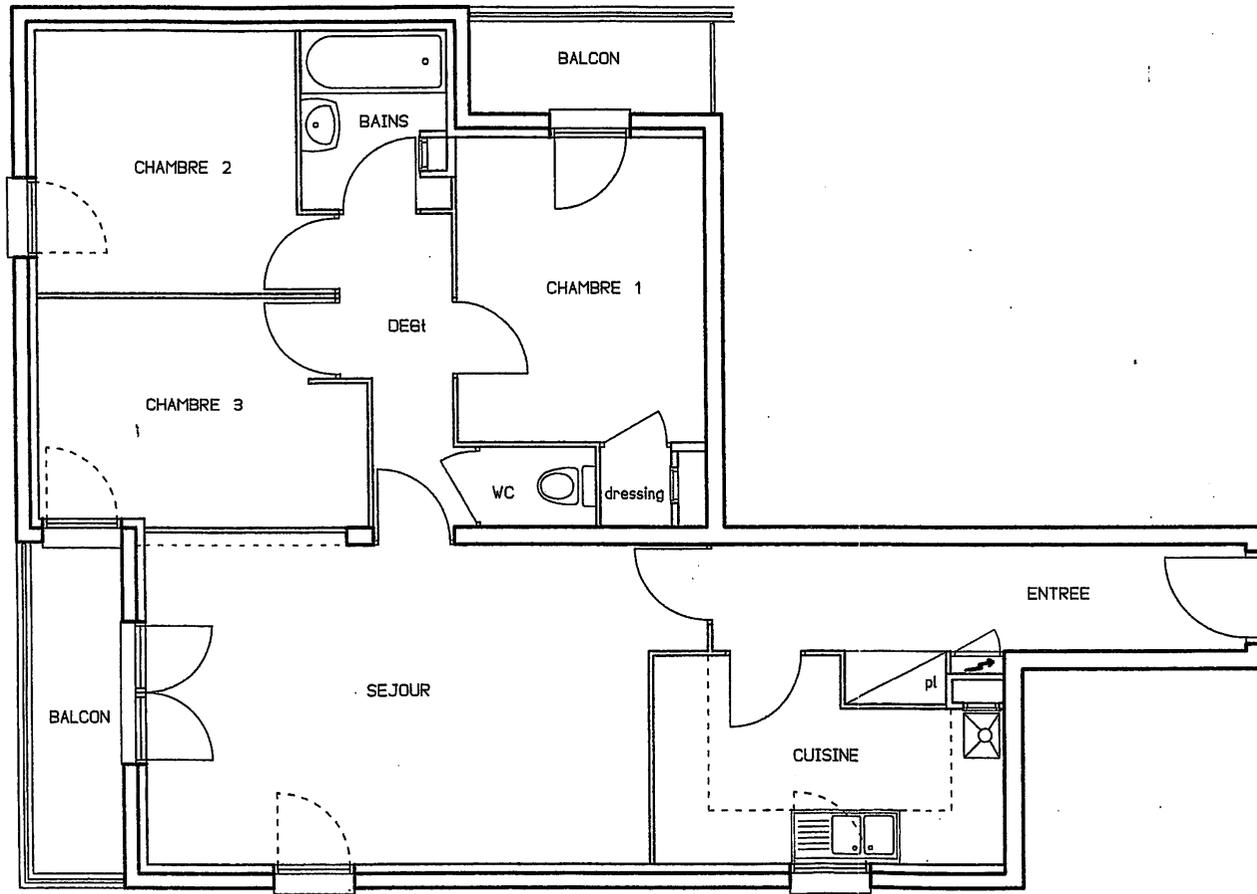
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# LES BALCONS DE ROSNY

LOT N° : 25  
 TYPE : 4,P  
 NIVEAU : 4  
 SURFACE HABITABLE : 74.95 m<sup>2</sup>



PLAN DE MASSE

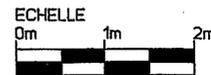
DATE : AOUT 2000

### TABLEAU DE SURFACE

ENTREE	7.35m <sup>2</sup>
PLACARD	0.70m <sup>2</sup>
CUIisine / KITCH	8.05m <sup>2</sup>
SEJOUR	21.35m <sup>2</sup>
WC	1.15m <sup>2</sup>
SALLE DE BAINS	3.10m <sup>2</sup>
CHAMBRE 1	9.55m <sup>2</sup>
CHAMBRE 2	9.10m <sup>2</sup>
CHAMBRE 3	9.25m <sup>2</sup>
RANGEMENT	0.70m <sup>2</sup>
DEGAGEMENT	4.05m <sup>2</sup>

**TOTAL HABITABLE 74.95 m<sup>2</sup>**

JARDIN  
 BALCON / TERRASSE 6.65m<sup>2</sup>



NOTA : Document non contractuel susceptible d'être modifié en fonction des impératifs de construction de toute nature

**ARCHITECTES**  
**LAROCHE-MOREL-THOREAU**  
 142, Avenue Daumesnil  
 75012 PARIS



**LES NOUVEAUX**  
**CONSTRUCTEURS**

**SCI ROSNY IV**  
 TOUR MONTPARNASSE 33 Avenue du Maine  
 75 755 PARIS CEDEX 15

**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 UN ET LE DIX-HUIT FEVRIER

### **Agissant en vertu :**

- *D'une Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bobigny, le 2 février 2021.*

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

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 €, dont le siège social est à PARIS (75001) 19, rue des Capucines, identifiée sous le n° B 542 029 848 RCS PARIS, représenté par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

### **Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**

**Avocats Associés**

24 rue Godot de Mauroy – 75009 PARIS – R029

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 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 11 février 2021, mon Etude a pris contact avec la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, chargée de procéder au mesurage et aux diagnostics d'usage des biens immobiliers sis 17 rue Jean Allemane 93110 ROSNY SOUS BOIS.

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

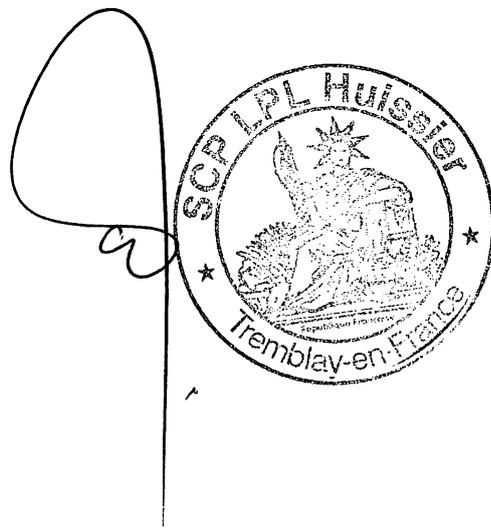
Et le DIX-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT ET UN, je me suis rendu sur place, accompagné du géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT.

Sur place, je rencontre Monsieur PAULIMUS Wilner ainsi déclaré, à qui j'ai décliné mes nom, qualité et objet de ma mission, lequel m'invite à pénétrer à l'intérieur des 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.





S.C.P. d'Huissiers de Justice Associés

**P. LETELLIER**  
**S. PENOT-LETERRIER**

16 rue de Picardie  
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

☎ 01 49 63 45 45

☎ 01 49 63 45 47

Service constat 01 49 63 45 46

✉ [scp.letellier.penot@huissier-justice.fr](mailto:scp.letellier.penot@huissier-justice.fr)

Paiement en ligne sécurisé  
<http://www.lplhuissier.com>



IBAN FR76 3000 3039 7500 0276 0300 461  
BIC-ADRESSE SWIFT : SOGEFRPP

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE  
EXPEDITION**

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	51,06
D.E.P. Art. A444-15 TRANSPORT	7,67
HT	58,73
TVA 20,00 %	11,75
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
<b>TTC (1)</b>	<b>70,48</b>
FRAIS POSTAUX	2,56
<b>TTC (2)</b>	<b>73,04</b>



## SIGNIFICATION D'ORDONNANCE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le **DIX HUIT FEVRIER**

Nous, Philippe LETELLIER, Sylvie PENOT-LETERRIER, Huissiers de Justice associés, membres de la S.C.P LPL Huissier titulaire d'un office d'Huissier de Justice près la Cour d'Appel de PARIS, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) 16 rue de Picardie, l'un d'eux soussigné

**A**

Monsieur **PAULIMUS Wilner**  
né le 17 janvier 1979 à GONAIVES (HAITI)  
17 rue Jean Allemane  
4<sup>ème</sup> ét à gauche au fond du couloir  
93110 ROSNY SOUS BOIS  
*Où étant et parlant à comme dit en fin d'acte*

### A LA DEMANDE DE

S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, au capital de 1.331.400.718,80 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848 dont le siège social est situé 19, rue des Capucines, BP 65 à PARIS (75001), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Élisant domicile en mon étude,

### VOUS REMETS CI-JOINT COPIE

D'Une Ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY le 2 février 2021

### TRES IMPORTANT

Article 496 alinéa 2 du Code de Procédure Civile :

*" S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au Juge qui a rendu l'ordonnance. "*

Article 497 du Code de Procédure Civile :

*"Le Juge a la faculté de modifier ou de rétracter son ordonnance, même si le Juge du fond est saisi de l'affaire."*

Article 680 du Code de Procédure Civile :

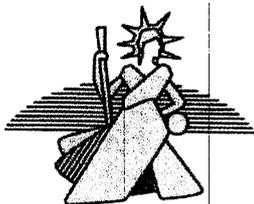
*"L'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie. "*

S.C.P. 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  
CB www.lplhuissier.com  
IBAN: FR76 3000 3039 7500 0276  
0300 461 BIC: SOGEFRPP

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	
.....	51,06
D.E.P.	
Art.A444.15.....	
VACATION	
.....	
TRANSPORT	
.....	7,67
H.T. ....	58,73
TVA 20,00%.....	11,75
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI.....	
FRAIS POSTAUX	
.....	
DEBOURS .....	
T.T.C. ....	70,48



## MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SIGNIF. ORDONNANCE SUR REQUETE ART 496,497,680 CPC

(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT ET UN le DIX HUIT FEVRIER

### A LA DEMANDE DE :

S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, au capital de 1.331.400.718,80 Euro inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 029 848 dont le siège social est situé 19, rue des Capucines, BP 65 à PARIS (75001), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

### SIGNIFIE A

Monsieur PAULIMUS Wilner  
17 rue Jean Allemane 4 ème ét à gauche au fond du couloir  
93110 ROSNY SOUS BOIS

Cet acte a été remis par Huissier de Justice dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte, PARLANT A SA PERSONNE, ainsi déclaré.

La copie du présent acte comporte 4 feuilles.

Maître Philippe LETELLIER

