

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

---





**OFFICE DE PARIS**

15 rue Drouot  
75009 PARIS

**OFFICE DU VAL- DE-MARNE**

23 rue Marceau  
94130 NOGENT SUR MARNE

**OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS**

Avenue Jules Rimet  
Porte E du Stade de France  
93210 SAINT DENIS

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SEPT NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 33 RUE AUVRY 93300 AUBERVILLIERS**, représenté par son syndic en exercice, la Société ADMINISTRA dont le siège est sis 13 rue LA FAYETTE 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat plaidant la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, Avocats au Barreau de Paris et pour Avocat postulant, **Maître Patrice LEOPOLD**, Avocats au Barreau de la Seine-Saint-Denis, lequel est constitué et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisies immobilières et chez lequel domicile est élu.

**Lequel m'expose :**

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal d'Instance d'AUBERVILLIERS, en date du 9 novembre 2017, signifié à la S.C.I. L'OASIS par acte du 13 avril 2018, décision définitive selon certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 17 octobre 2019, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié le 7 septembre 2022 à la S.C.I. L'OASIS.

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement soient réglées.

Qu'il me requiert en conséquence, conformément aux dispositions des articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de descriptions des biens objet de la saisie, à savoir :

**DESIGNATION**

Sur la commune d' **AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis)** .

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un **IMMEUBLE** collectif situé, **33 rue Auvry** , comprenant :

- Un corps de bâtiment en façade sur la rue Auvry, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée,  
Quatre étages carrés.  
Combles au dessus.  
Couverture en tuiles.  
Cour derrière.

- Bâtiment à la suite élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et un étage.  
Combles au dessus.  
Couverture en tuiles.

Ledit **IMMEUBLE** est cadastré section **BE** numéro **13**, lieudit "**33 rue Auvry**" pour une contenance de **2 ares 67 centiares**.

Les biens et droits objet des présentes consistant en :

**LOT NUMERO 9**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte face, un logement composé d'une entrée, deux pièces et une cuisine.

Droit aux water-closets communs situés entre le deuxième et le troisième étage.

Les 48/800èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les 48/1.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

**LOT NUMERO 20**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave porte numéro 4.

Le 1/800ème des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et le 1/1.000ème des parties communes générales de l'immeuble.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, le **VENDEUR** déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

**Lot n°9 : 28 m2**

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Max ADIDA,

Commissaire de Justice au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9<sup>ème</sup>, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 23 rue Marceau, et à Saint Denis 93, Avenue Jules Rimet, Porte E du Stade de France, soussigné,

Me suis rendu ce jour, 7 novembre 2022 à 10h00, au 33 rue Auvry 93300 AUBERVILLIERS, accompagné des personnes suivantes :

- Monsieur Philippe CONTIVAL, serrurier ;
- Monsieur Antoine MASSON, témoin ;
- Monsieur Adrien BREU, témoin.

Assisté de la société PANGEO CONSEIL, Géomètres-experts associés, de la société ARTWELL, société de diagnostics immobiliers, et de la société DMG DIAGNOSTICS, société de diagnostics d'assainissement.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

### I/ ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

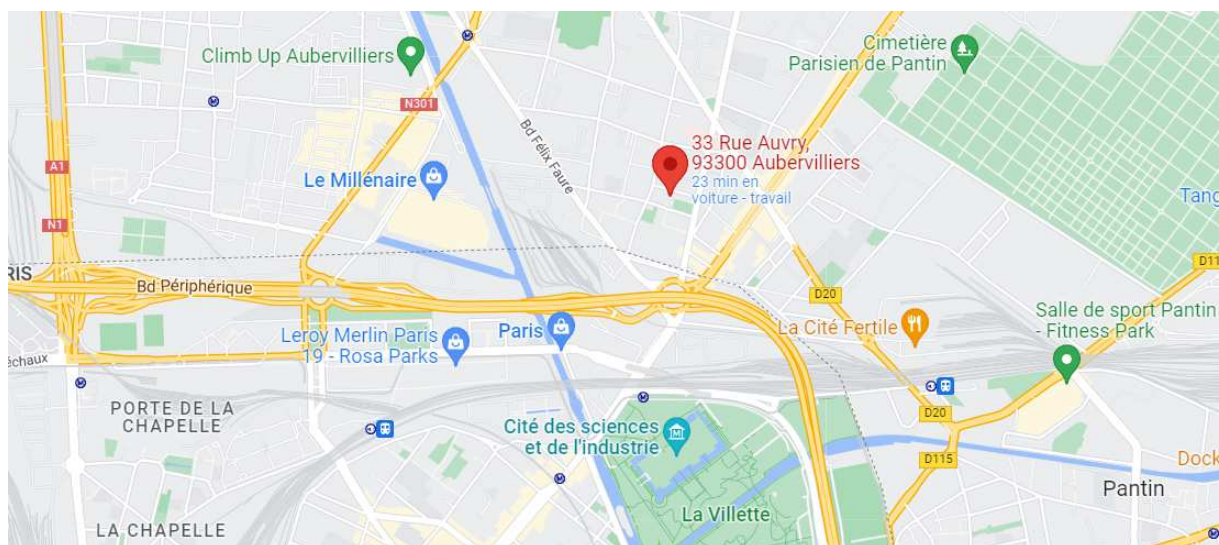
L'immeuble est situé à la frontière entre PARIS et AUBERVILLIERS, au niveau de la porte de la Villette.

Il est situé, à pied, à moins de :

- 500 mètres de la porte de la Villette, donnant accès aux boulevards périphériques parisiens, à proximité de la porte de la Chapelle et de la bretelle donnant accès à l'autoroute A1 ;
- 450 mètres de la station Aubervilliers – Pantin Quatre Chemins sur la ligne 7 du métro parisien ;
- 2 kilomètres du Centre Commercial Les Millénaires ;
- 500 mètres du Canal de Saint-Denis ;
- 2 kilomètres du Zénith de Paris et de la Cité des Sciences ;
- 2 kilomètres de Rosa Park dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Il est également situé à proximité immédiate de la route nationale 2.

Une école maternelle se situe à 250 mètres à pied de l'immeuble et de nombreux commerces et restaurants le joutent.





## **II/ IMMEUBLE**

***(Clichés photographiques n°1 à 7)***

L'ensemble immobilier du 33 rue Auvry 93300 AUBERVILLIERS est bâti sur une parcelle de 267 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un immeuble bâti dans les années 1960 qui a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître ROBINEAU, Notaire à Paris, en date du 4 juin 1962, publié le 18 juillet 1962 au bureau des Hypothèques de la Seine (5<sup>ème</sup> bureau).

L'entrée de l'immeuble est pourvue d'un pavé numérique et l'on ne peut y accéder qu'avec un code d'entrée ou un badge VIGIK.

Le système est fonctionnel et la porte ferme correctement.

La porte sur rue donne accès à un hall comportant deux blocs de boîtes aux lettres de part et d'autre, et à l'escalier du bâtiment sur rue.

Au fond du hall se trouve une porte à droite donnant accès aux caves de l'immeuble et une porte donnant accès à la cour de l'immeuble séparant le bâtiment sur rue du bâtiment sur cour.

La porte donnant accès aux caves est pourvue d'une serrure endommagée, l'accès est de fait libre.

L'escalier est fonctionnel.

Les parties communes de l'immeuble sont à rafraichir.

## **III/ SYNDIC DE COPROPRIETE**

L'immeuble est administré par la société ADMINISTRA dont le siège est sis 13 rue LA FAYETTE 75009 PARIS.

**IV/ CONDITIONS D'OCCUPATION**

Au deuxième étage porte de face du bâtiment sur rue, je sonne à la porte et une personne m'ouvre.

Après lui avoir décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite, elle me laisse pénétrer dans les lieux avec le géomètre et les diagnostiqueurs, et me déclare être Monsieur Fraj BEN HANA, occupant.

Il me déclare ne pas avoir de contrat écrit pour occuper l'appartement mais payer 200 euros par mois en espèce au propriétaire.

Il m'indique également que Messieurs Lotfi BEN HANA, Lotfi BEN HALIH, et Abdeljilil BOUZIAHI qui n'ont également aucun contrat écrit pour occuper l'appartement, l'occupent avec lui moyennant le versement de la somme de 200 euros par mois en espèce au propriétaire.

Monsieur BEN HANA ne me produit aucun justificatif de versement ni aucune quittance de loyer.

**V/ DESCRIPTION DU BIEN SAISI**

**CONSISTANCE ET COMPOSITION** : Les lots saisis sont les lots n°9 et 20 de l'immeuble cadastré BE n°13 et consistent en :

- Lot n°9 : Dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte face, un logement composé d'une entrée, deux pièces et une cuisine, d'une surface approximative de 28 m<sup>2</sup> ; droit aux water-closets communs situés entre le deuxième et le troisième étage.
- Lot n°20 : Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 4.

<b>Appartement – lot n°9</b>
------------------------------

**Entrée (1,39 m<sup>2</sup>)**

***(Clichés photographiques n°8 à 11)***

La porte à simple vantail est pourvue d'une serrure fonctionnelle.

Le sol en faux parquet est à rafraichir.

Les peintures au murs et plafond sont à rafraichir.

L'espace permet de fixer une patère et une petite tablette pour faire office de vide poche.

La pièce abrite un vieux compteur, un disjoncteur et un tableau électrique en état de fonction apparent.

Cette pièce n'est pas éclairée artificiellement.

**Cuisine (3,50 m<sup>2</sup>)**

***(Clichés photographiques n°12 à 19)***

La porte séparant cette pièce de l'entrée est déposée.

Le sol et les murs carrelés sont à rafraichir.

La peinture au plafond est à rafraichir.

L'espace permet d'installer du mobilier de cuisine sur le pan de mur de droite.

Les installations actuelles sont vétustes.

L'aération et l'éclairage naturelle de la pièce sont assurés par une fenêtre à double vantail à encadrement peint, à rafraichir.

Cette fenêtre donne une vue dégagée sur la rue.

La pièce est également équipée d'un ballon d'eau chaude en état de fonction apparent, qui alimente tout l'appartement.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille suspendue au mur de gauche.

**Séjour (9,78 m<sup>2</sup>)**  
***(Clichés photographiques n° 20 à 25)***

Cette pièce fait actuellement office de chambre et abrite deux couchages.

Le sol en faux parquet est à rafraichir.

Les peintures aux murs et plafond sont à rafraichir.

L'éclairage artificiel de la pièce est assuré par une ampoule sur douille suspendue au plafond.

L'aération et l'éclairage naturelle de la pièce sont assurés par une fenêtre à double vantail à encadrement peint, à rafraichir.

Cette fenêtre donne une vue dégagée sur la rue.

La pièce est également équipée d'un placard incrusté fonctionnel.

**Chambre (8,38 m<sup>2</sup>)**  
***(Clichés photographiques n° 26 à 31)***

Cette pièce fait actuellement office de chambre et abrite deux couchages superposés.

Le sol en faux parquet est à rafraichir.

Les peintures aux murs et plafond sont à rafraichir.

La pièce n'est pas éclairée artificiellement.

L'aération et l'éclairage naturelle de la pièce sont assurés par une fenêtre à double vantail à encadrement peint, à rafraichir.

Cette fenêtre donne une vue dégagée sur la rue.

**Salle d'eau (1,22 m<sup>2</sup>)**  
***(Clichés photographiques n° 32 à 38)***

Cette pièce n'existe pas sur la désignation du lot et correspond, dans les faits, un caisson situé à l'encoignure gauche de la chambre.

Elle semble avoir été créée par la propriétaire.

Les installations sanitaires sont fonctionnelles.

Le sol et les murs carrelés sont à rafraichir.

La peinture au plafond est à rafraichir.

La pièce n'est ni éclairée ni aérée naturellement.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille suspendue en linteau.

<b>Cave – lot n°20</b>
------------------------

***(Clichés photographiques n° 39 à 44)***

On accède aux caves par une porte située sous l'escalier du bâtiment sur rue, au niveau du hall d'entrée.

A l'arrivée au sous-sol du bâtiment, je constate que toutes les caves sont décloisonnées.

Il m'est impossible d'identifié le lot saisi.

Par ailleurs, je constate la présence d'un occupant installé au sous-sol.

Ne pouvant procéder d'avantage, je me suis retiré à 12h00.

J'annexe au présent procès-verbal quarante-quatre clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à ma requérante les rapports des diagnostics immobiliers obligatoires, actualisés à la date figurant en tête du présent procès-verbal.



ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR HUIT PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

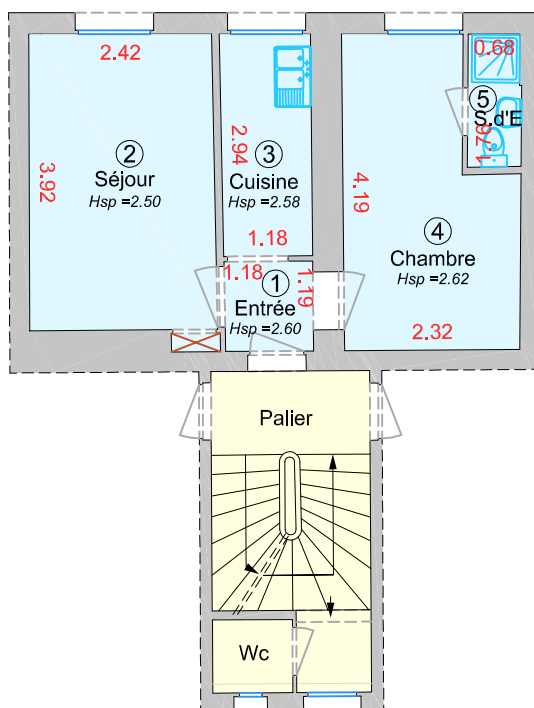
COUT DE L'ACTE (Code de commerce)	
Emol.art A.444-28 Prestation 114	219,16
SCT art A.444-48	7,67
Vacation Art. A. 444-29 et A. 444-18 (2H00)	148,80
	-----
H.T.	375,63
Tva 20%	75,13
	-----
T.T.C	450,76

Max ADIDA, rattaché à l'office de  
Paris





*Côté Rue Auvry*



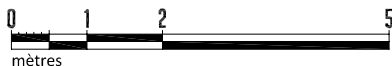
- Parties Communes
- Superficies privées :

①	Entrée.....	1m <sup>2</sup> 39
②	Séjour +Placard.....	9m <sup>2</sup> 78
③	Cuisine.....	3m <sup>2</sup> 50
④	Chambre.....	8m <sup>2</sup> 38
⑤	Salle d'Eau.....	1m <sup>2</sup> 22

LOI CARREZ ..... 24m<sup>2</sup>27  
 (Loi du 18-12-1996 - Décret du 23-05-1997)



**NOTA :**  
 Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.  
 (Certificat de mesurage).  
 L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.  
 Relevé effectué le 7 Novembre 2022. Dossier n° 1-2211007.





**OFFICE DE PARIS**

15 rue Drouot  
75009 PARIS

**OFFICE DU VAL- DE-MARNE**

23 rue Marceau  
94130 NOGENT SUR MARNE

**OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS**

Avenue Jules Rimet  
Porte E du Stade de France  
93210 SAINT DENIS

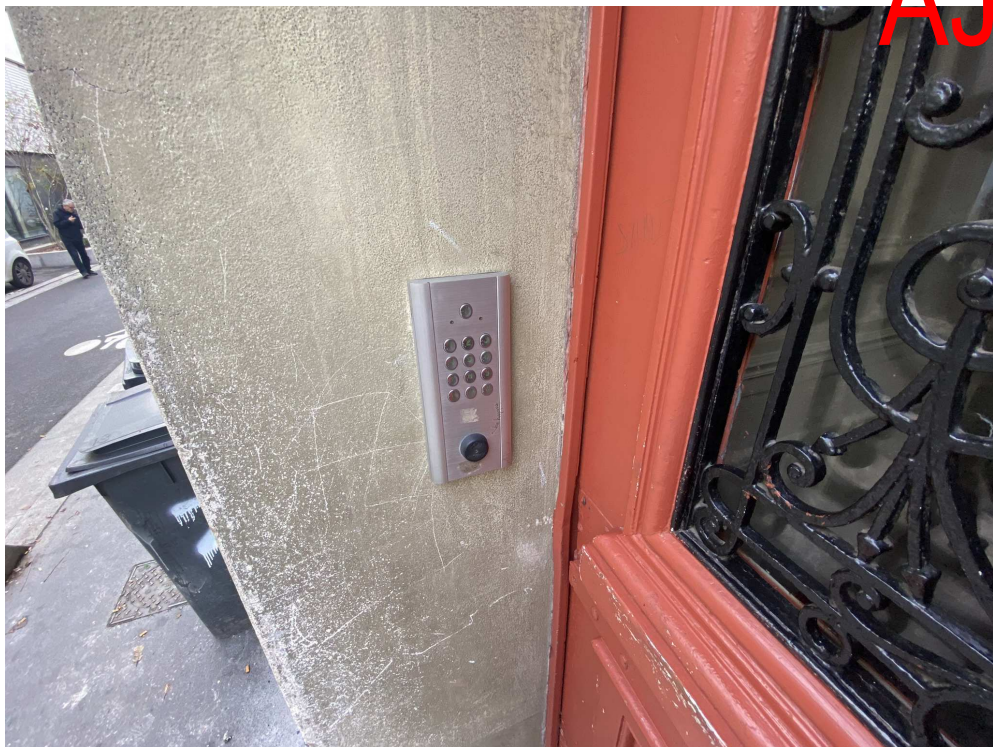
**IMMEUBLE**



Cliché photographique n° (1)



Cliché photographique n° (2)



Cliché photographique n° (3)



Cliché photographique n° (4)

AJILEX



Cliché photographique n° (5)



Cliché photographique n° (6)



Cliché photographique n° (7)

AJILEX



**OFFICE DE PARIS**

15 rue Drouot  
75009 PARIS

**OFFICE DU VAL- DE-MARNE**

23 rue Marceau  
94130 NOGENT SUR MARNE

**OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS**

Avenue Jules Rimet  
Porte E du Stade de France  
93210 SAINT DENIS

**DESCRIPTION DU BIEN SAISI**



Cliché photographique n° (8)



Cliché photographique n° (9)

AJILEX



Cliché photographique n° (10)



Cliché photographique n° (11)



Cliché photographique n° (12)



Cliché photographique n° (13)

AJILEX



Cliché photographique n° (14)



Cliché photographique n° (15)





Cliché photographique n° (16)



Cliché photographique n° (17)



Cliché photographique n° (18)

AJILEX



Cliché photographique n° (19)



Cliché photographique n° (20)



Cliché photographique n° (21)

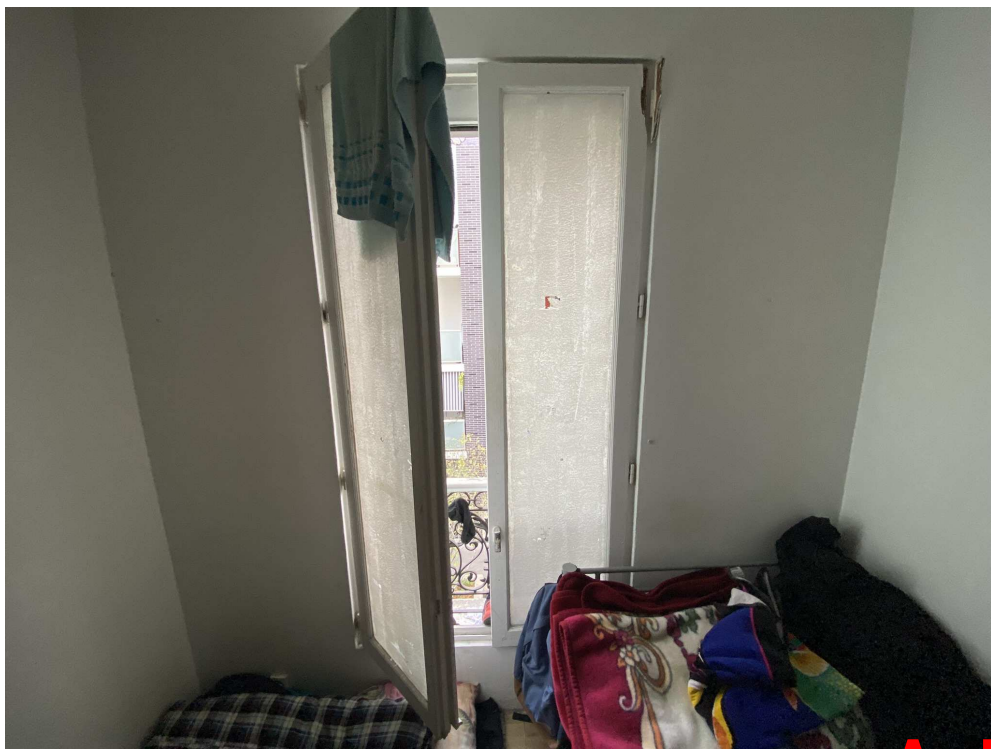
AJILEX



Cliché photographique n° (22)



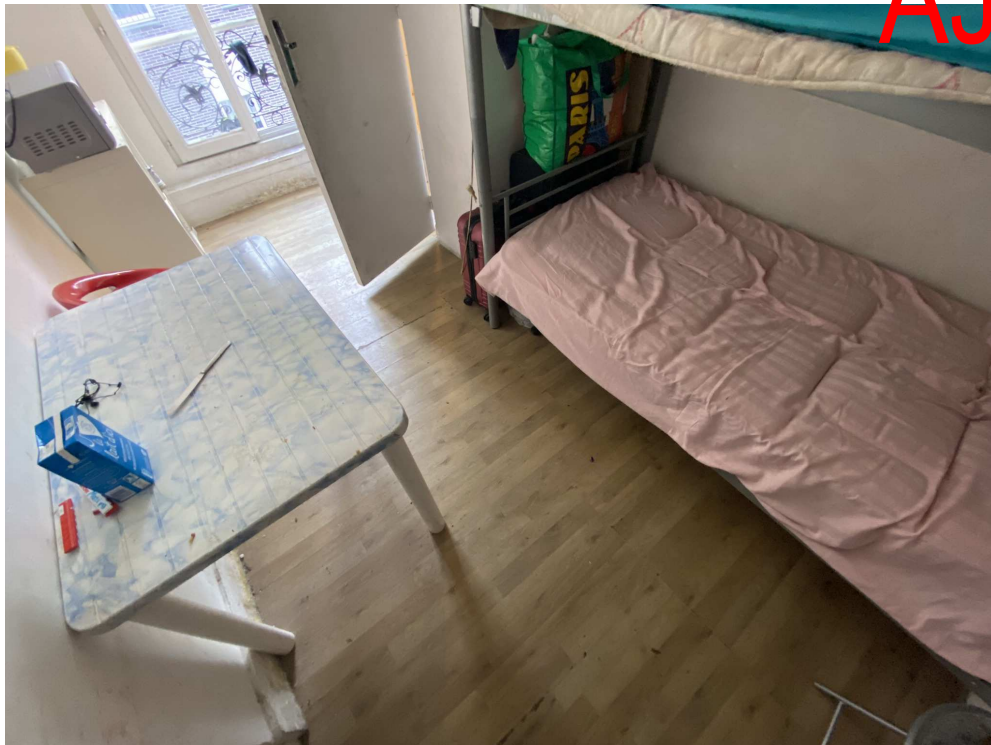
Cliché photographique n° (23)



Cliché photographique n° (24)



Cliché photographique n° (25)



Cliché photographique n° (26)



Cliché photographique n° (27)

AJILEX



Cliché photographique n° (28)



Cliché photographique n° (29)

AJILEX



Cliché photographique n° (30)



Cliché photographique n° (31)



Cliché photographique n° (32)

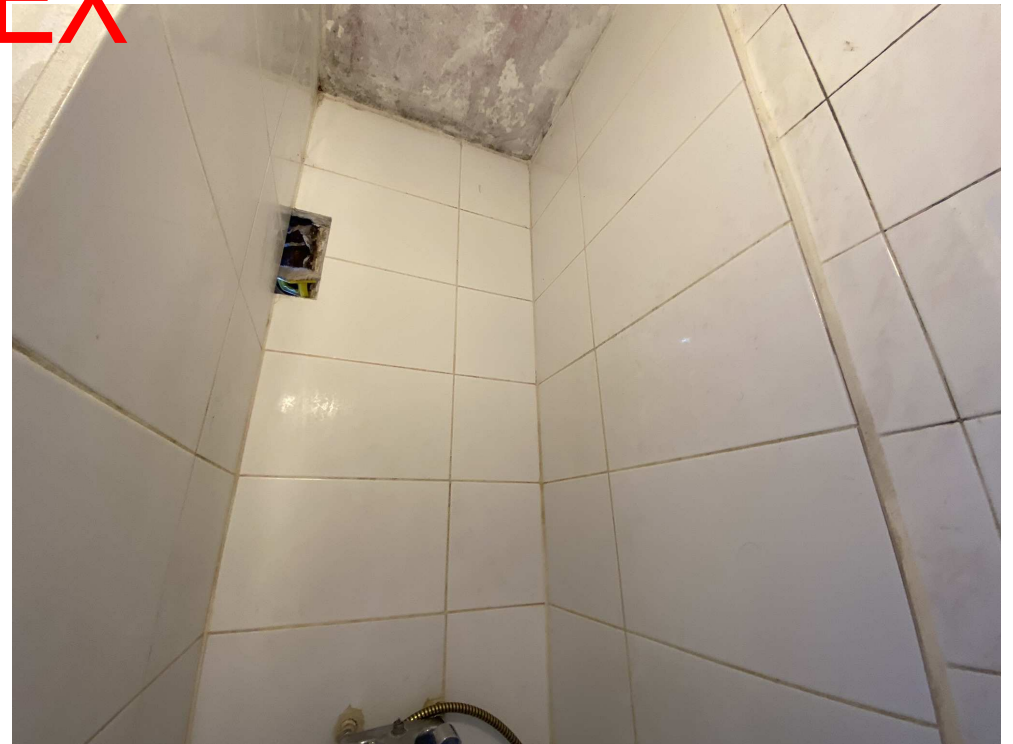


Cliché photographique n° (33)

**AJILEX**



Cliché photographique n° (34)



Cliché photographique n° (35)



Cliché photographique n° (36)



Cliché photographique n° (37)

AJILEX



Cliché photographique n° (38)



Cliché photographique n° (39)



Cliché photographique n° (40)



Cliché photographique n° (41)



Cliché photographique n° (42)



Cliché photographique n° (43)

AJILEX



Cliché photographique n° (44)

AJILEX