



109 - 111, boulevard Voltaire  
75524 Paris Cedex 11

 Station Voltaire (Léon Blum)

Standard : 01 43 79 00 42

Courriel : [contact@benhamour-sadone.com](mailto:contact@benhamour-sadone.com)

Site Internet : [www.benhamour-sadone.com](http://www.benhamour-sadone.com)



## EXPEDITION

# PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

*L'an Deux Mille Vingt-cinq*

*Et Le Quinze Avril*

*de 09 h 50 à 11 Heures 10*

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

**La Société CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est situé à PARIS IIIème arrondissement, 50, Boulevard de Sébastopol, agissant poursuites et diligences au nom de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

### ***Pour laquelle le domicile est élu au Cabinet de :***

**Maître Denis LANCEREAU**, Avocat au Barreau de PARIS, membre de l'**AARPI CABINET TOCQUEVILLE**, demeurant 22, Rue de Tocqueville à PARIS XVIIème arrondissement (Tél. : 01 56 33 26 26 – Fax. : 01 43 80 10 80 – Palais R 0050).

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

- De la grosse du jugement rendu par la 9ème Chambre 1ère Section du Tribunal Judiciaire de PARIS le 9 Février 2022, signifié le 14 Mars 2022, et devenu définitif tel qu'il appert du certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 9 Mai 2022 ;
- De l'hypothèque judiciaire définitive publiée le 31 Mai 2022 Sages B214P02 volume 2022 V n° 4676, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 1<sup>er</sup> Avril 2021 Sages B214P04 volume 2021 V n° 587, reprise pour ordre le 19 avril 2021 volume 2021 V n° 700 ;

- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre Ministère en date du 26 Mars 2025, demeuré infructueux ;

A l'encontre de **Monsieur** [REDACTED], né le [REDACTED] à BENI KOUFFI (Algérie), de nationalité algérienne, demeurant 4, Rue Pasteur, au deuxième étage porte 4, à PARIS XIème arrondissement.

**Monsieur** [REDACTED] est marié [REDACTED]

***Je, soussignée, Maître Magda SULTAN, Commissaire de Justice - Huissier de Justice Associé salarié dans la Société Civile Professionnelle BENHAMOUR – SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Huissiers de Justice associés à la résidence de Paris XI<sup>ème</sup> arrondissement, 109 et 111, Boulevard Voltaire,***

Poursuivant la procédure de saisie immobilière en vue de la vente des biens immobiliers appartenant à **Monsieur Amar LOUNAS**, de réaliser à un procès-verbal de description desdits biens situés 4, Rue Pasteur à PARIS XIème arrondissement, soit :

- Un appartement au deuxième étage porte 4 ;
- Une cave en sous-sol.

***DEFERANT A CETTE REQUISITION :***

Certifie m'être transportée ce jour, 4, Rue Pasteur, au deuxième étage porte 4, à PARIS XIème arrondissement, où étant en présence de :

- **Monsieur** [REDACTED] débiteur saisi ;

Et assistée de :

- **Monsieur Nabil CHALLAOUI**, de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC, en charge des diagnostics légaux ;

***J'ai procédé au descriptif suivant :***

Mes constatations sont illustrées par des photographies prises ce jour sur les lieux par mes soins, lesquelles photographies sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiées par un quelconque procédé.

**I – LOCALISATION DU BIEN- PARTIES COMMUNES- SYNDIC- CONDITIONS D'OCCUPATION**

**LOCALISATION DE L'IMMEUBLE**

La station de métro la plus proche est SAINT-AMBROISE (ligne 9).

Il existe également la ligne de bus n° 56.

La Rue Pasteur est située entre l'Avenue Parmentier et la Rue de la Folie Méricourt.



La Rue Pasteur est une voie calme.

La Rue de la Folie Méricourt et le Boulevard Voltaire sont très commerçants.

Il s'agit d'un quartier très populaire entre Nation et République, avec divers commerces de proximité.

















## DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble du 4, Rue Pasteur à PARIS XIème arrondissement est un immeuble de six étages.

### *Hall de porche :*

Le hall de porche de l'immeuble est accessible depuis la rue par une double porte vitrée équipée d'un digicode et d'un lecteur de badges VIGIK.

Le sol est carrelé, avec en son centre un paillason encastré avec un pourtour en laiton.

Les murs en pierres sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Il existe de part et d'autre deux doubles portes, une batterie de boîtes aux lettres et un interphone à numéros.

Le plafond est peint.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux en plafond avec plafonnier.

Depuis le hall de porche, on accède à la cage d'escalier par une porte vitrée.





















### ***Cage d'escalier :***

La porte vitrée donnant accès à la cage d'escalier depuis le hall de porche, est dotée d'une imposte vitrée et d'un groom. Elle est équipée d'un interphone dans le hall de porche.

Le sol est carrelé.

Les murs sont revêtus d'un entoilage laissant apparaître plusieurs fissures, des traces notamment de salissures, des boursouflures avec des traces jaunâtres stigmatées d'humidité.

La porte à droite donne accès aux caves en sous-sol.

La porte vitrée située au fond ouvre sur une courette où sont entreposés les containers à poubelles, quelques vélos et pots de fleurs et de végétations.

La marche d'appel de l'escalier en bois est en marbre.

Les marches sont ensuite en bois et les contremarches sont peintes.













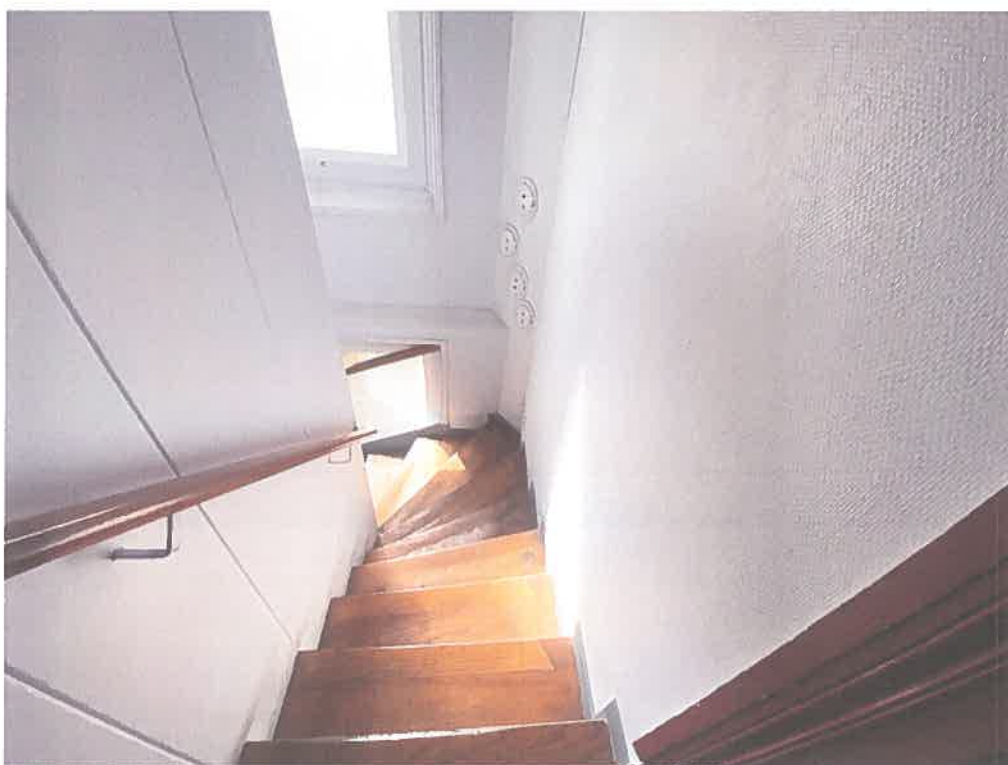












***Paliers :***

Les sols sont parquetés.

Les murs sont revêtus d'un entoilage peint.

Le plafond peint est en état d'entretien.

Chaque palier dessert quatre appartements.







***Cabine d'ascenseur :***

Ce petit ascenseur est d'aspect récent.

Le sol est carrelé.

Les parois intérieures de la cabine sont habillées de plaques de métal et d'un miroir.

Il existe deux halogènes encastrés.









## CONDITIONS D'OCCUPATION

L'appartement objet du présent descriptif est occupé par Monsieur [REDACTED] et ses trois enfants âgés de 6 ans, 8 ans et 14 ans.

## SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble est la Société PROXI SYNDIC (3, Rue Alexandre Prou – 91310 MONTLHERY).

## II – DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement est situé au 2<sup>ème</sup> étage, porte droite/droite depuis l'escalier.

Je frappe à la porte et Monsieur [REDACTED] ainsi déclaré m'ouvre la porte.

Je déclare mes nom, prénom, ma qualité de Commissaire de Justice et l'objet de ma présence.

L'appartement composé de deux pièces est accessible par une porte pleine ouvrant sur un couloir d'entrée desservant notamment un coin cuisine.

### ***COULOIR D'ENTREE AVEC CUISINE :***

Ce couloir prend la forme d'un arc de cercle.

Le sol est recouvert d'un parquet.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture défraîchie.

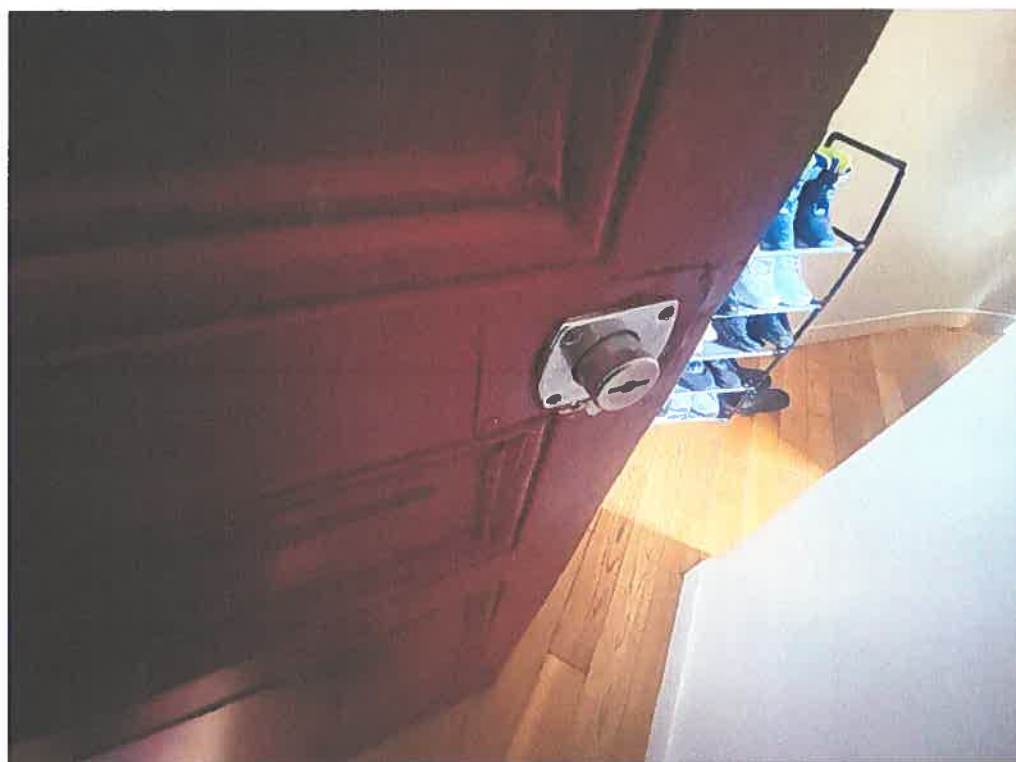
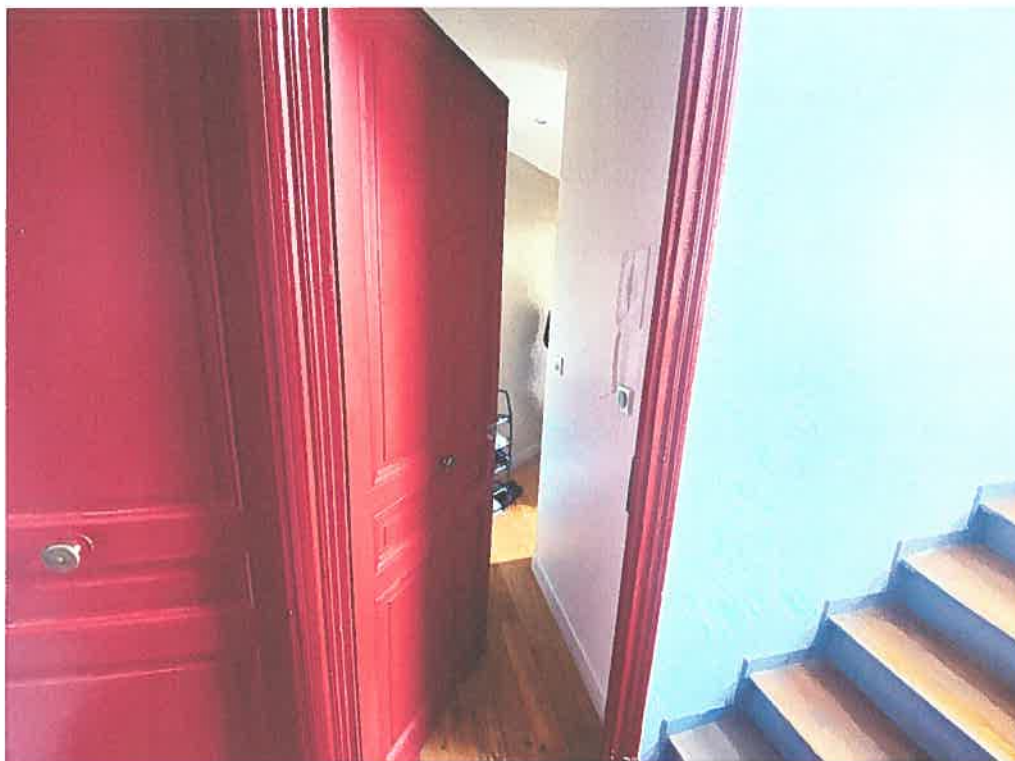
Je note aux abords de la fenêtre en partie basse des boursoffures et traces de moisissure en mur.

Au bout du couloir s'offre une cuisine ouverte sur un pan de mur avec meubles haut et bas.  
La crédence est carrelée.

***Equipements :***

- ✓ L'éclairage artificiel est assuré par des lampes halogènes encastrées sur toute la longueur de ce couloir de distribution.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.

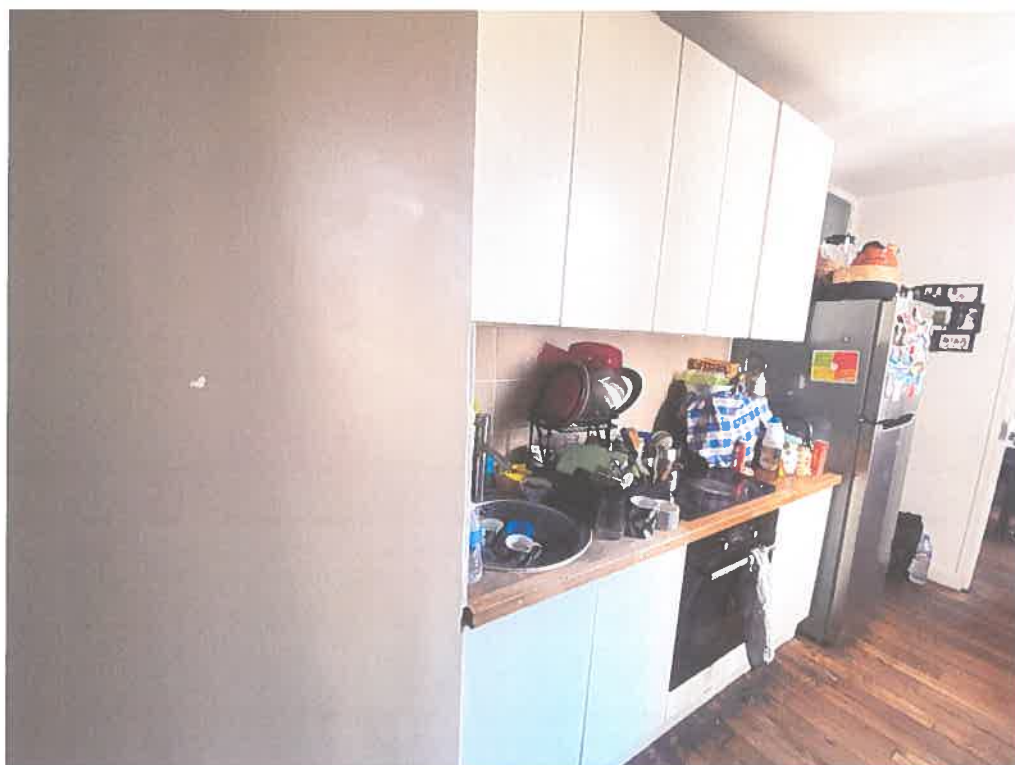






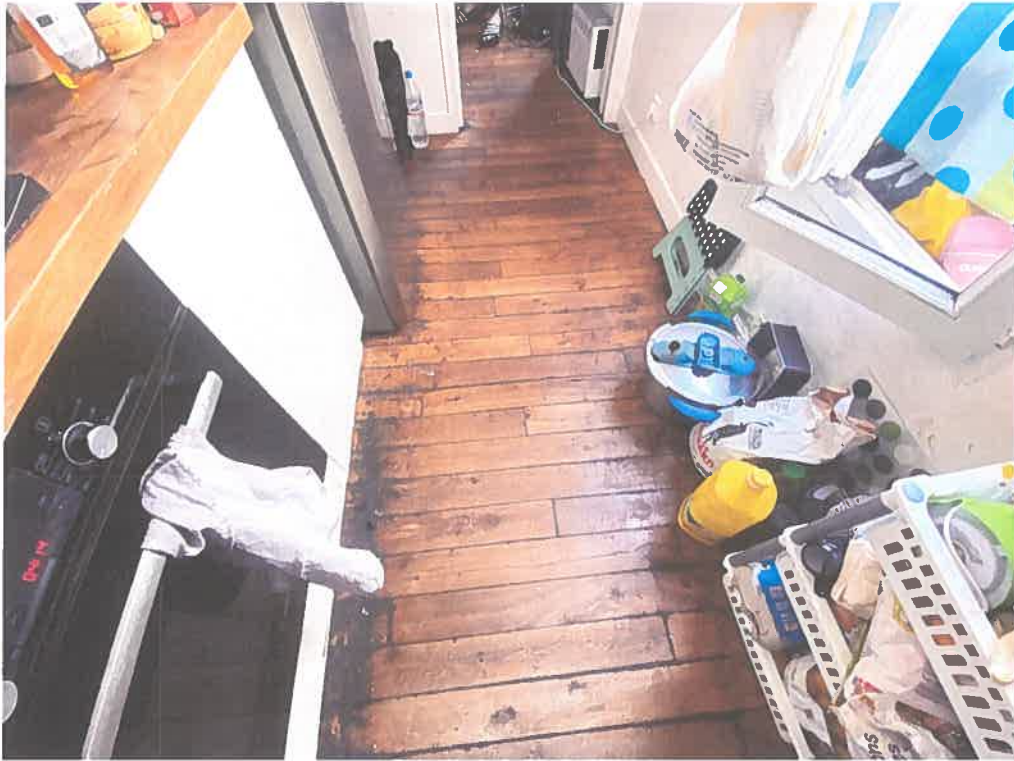




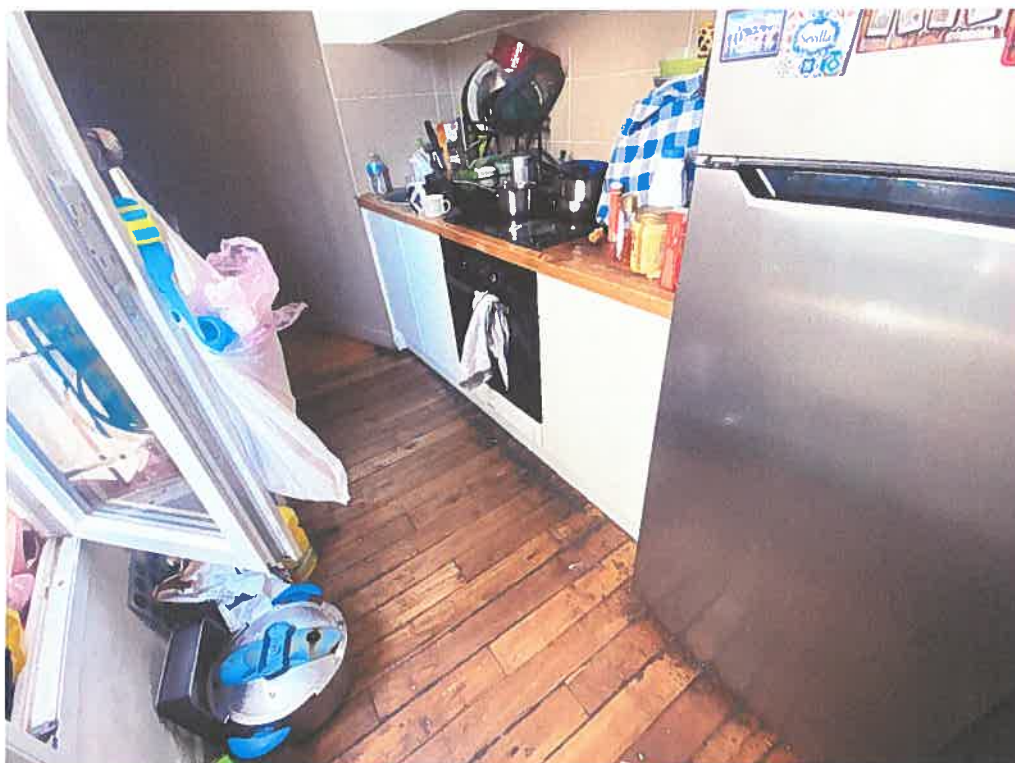






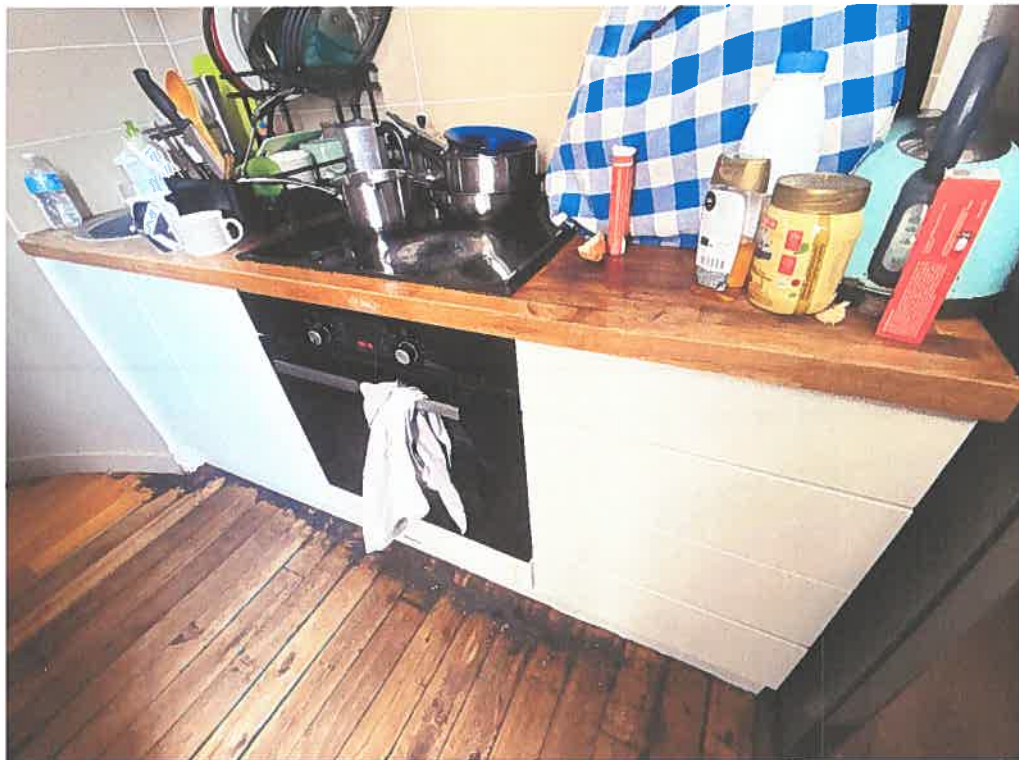






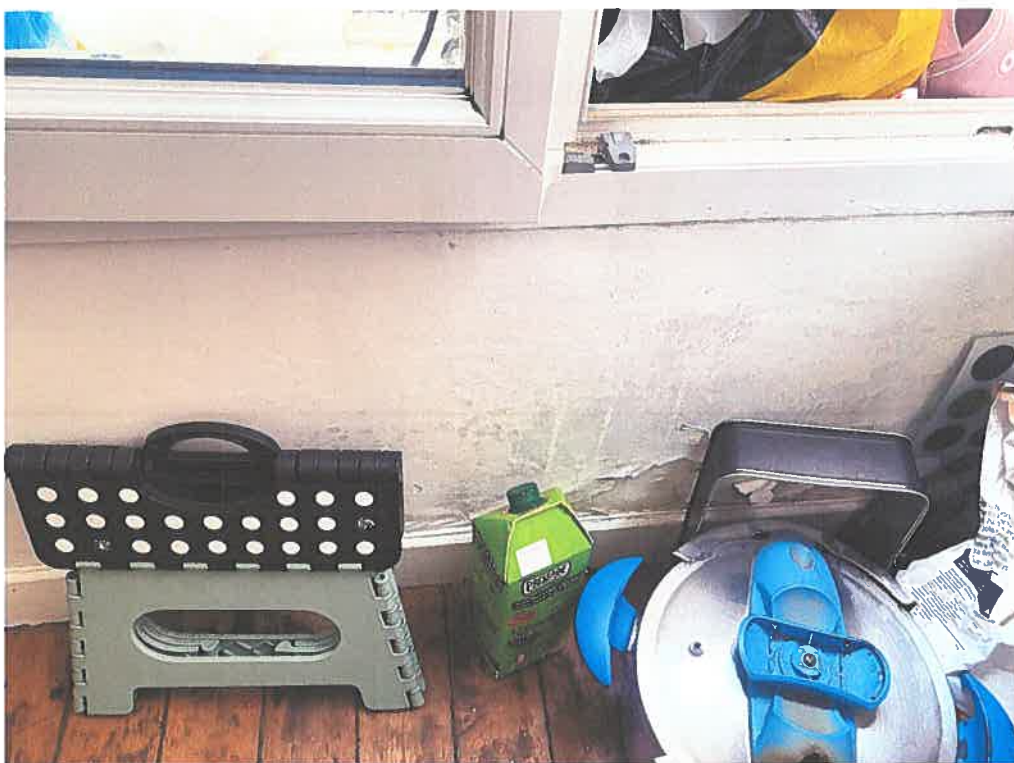
















### ***SALLE D'EAU:***

Cette salle d'eau est accessible par une porte à galandage à droite de l'entrée depuis le couloir.

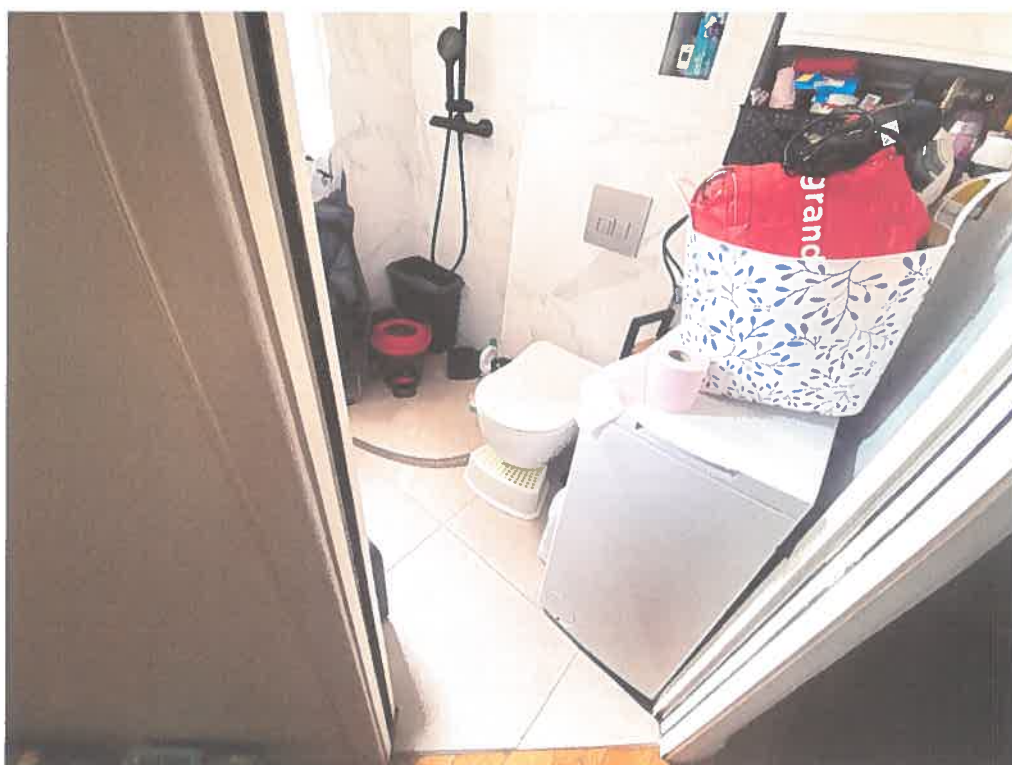
Le sol et les murs sont carrelés.

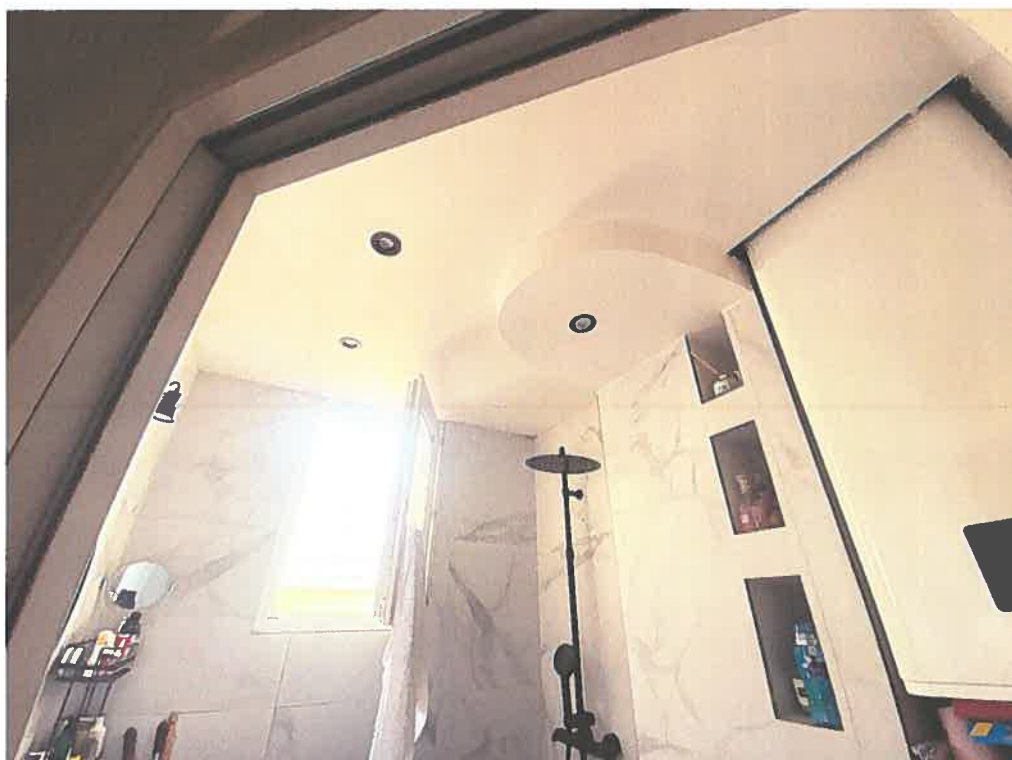
La peinture recouvrant le plafond est défraîchie.

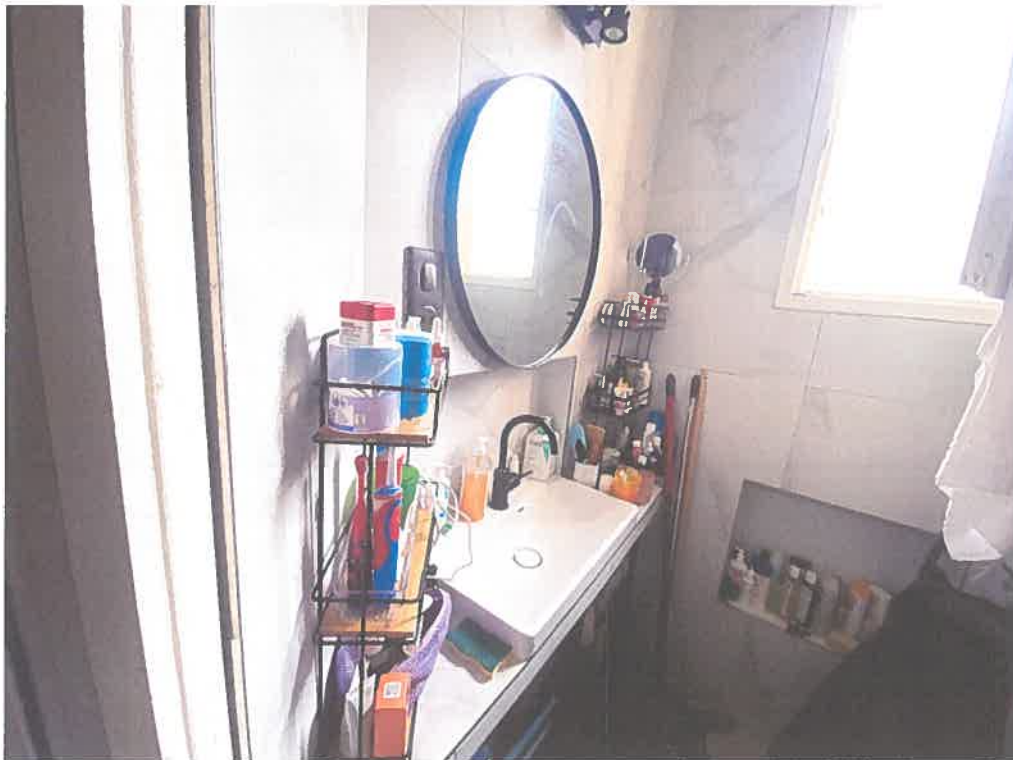
### ***Equipements :***

- ✓ La douche est équipée d'une robinetterie avec un ciel de douche.
- ✓ La cuvette de W.-C. suspendu dispose d'un mécanisme de chasse d'eau encastré.
- ✓ Le chauffe-eau de marque SAUTER est d'aspect récent.
- ✓ Le plan de toilettes intègre une vasque de lavabo.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.









***PREMIERE PIECE (porte face dans le couloir) :***

Cette pièce est accessible par une porte à galandage.

Le parquet à l'anglaise au sol est en état d'usage.

La peinture sur les murs et en plafond est défraîchie, étant précisé que le mur face est en pierres brutes et le mur gauche en briques.



***Equipements :***

- ✓ Il existe une suspension au plafond.
- ✓ La fenêtre sur courette est à deux vantaux et doubles vitrages.











***DEUXIEME PIECE (fond gauche dans le couloir) :***

Le sol est recouvert d'un parquet à l'anglaise.

Trois des murs et le plafond sont revêtus d'une peinture défraîchie. Le mur face est recouvert de briquettes.

***Equipements :***

- ✓ La pièce prend jour par un fenestron à doubles vitrages donnant sur courette.





### III – DESCRIPTION DE LA CAVE EN SOUS-SOL

Depuis les parties communes de l'immeuble au rez-de-chaussée, nous accédons via une porte pleine au sous-sol.

Elle est située depuis l'escalier en descente gauche/ gauche deuxième porte.

Cette cave étant fortement encombrée, je ne peux procéder à de parfaites constatations.

Elle est accessible par une porte en métal équipée d'une serrure.

Le sol est en terre battue.

Les murs sont en parpaings et pierres.

Le plafond est en briques.

















Ma mission terminée, je quitte les lieux à 11 h 10 .

*Telles sont mes constatations.*

J'annexe au présent procès-verbal de description le rapport de diagnostics de la Société ALLIANCE DIAGNOSTIC.

EN FOI DE QUOI J'AI FAIT ET DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

*Maître Magda SULTAN*  
*Commissaire de Justice - Huissier de Justice salariée*

