

## **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**

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

ET LE SIX JANVIER

### **À LA DEMANDE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LA MORÉE**, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 10, 12, rue des Aulnes, 2/4, rue des Lilas, 1, 9, 11 Rue des Mimosas, 2, 4, 6, rue Ambourget – 93600 AULNAY-SOUS-BOIS, représenté par la SELARL BLÉRIOT & Associés, administrateur judiciaire, demeurant 26, chemin de la Madeleine, 93000 BOBIGNY, suivant Ordonnance en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, transférant à cette dernière les missions précédemment confiées à Maître Philippe BLÉRIOT, administrateur judiciaire, nommé à cette fonction suivant Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY en date du 7 octobre 2003, conformément à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, régulièrement renouvelée depuis.

### **Ayant pour Avocat :**

**Maître Jean-Claude GUIBERE**

Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis

34, rue de Bourgogne, 93000 BOBIGNY

Tél. : 01.48.969.969. Fax. : 01.48.96.01.02

Toque PB 001.

### **Et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

### **Agissant en vertu :**

- ***D'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité d'Aulnay-sous-Bois, en date du 12 juin 2020, signifié le 26 juin 2020 et devenu définitif,***
- ***D'un jugement rendu par le Tribunal d'instance d'Aulnay-sous-Bois, en date du 2 novembre 2018, signifié le 3 janvier 2019 et devenu définitif,***
- ***D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance d'Aulnay-Sous-Bois, en date du 5 janvier 2017, signifié le 3 avril 2017 et devenu définitif.***
- ***D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 10 décembre 2020.***
- ***Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.***

### **DÉFÉRENT 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 jour à Aulnay-sous-Bois, 4 rue des Lilas, au huitième étage, porte D, dans un bien immobilier appartenant à ;

- Monsieur SYED IBNE HASAN, né le 14 novembre 1958 à Mariwala-Gujrat (Pakistan), de nationalité française ; et de
- Madame Nisa FAKHRAN épouse SYED IBNE HASAN, née le 7 avril 1959 à Mariwala-Gujrat, de nationalité française, demeurant 8, villa Bruyère 93420 VILLEPINTE,

Et occupé par Monsieur SYAD YAWAR Abbas et Madame SADAF Zahra.

où étant dans les biens saisis ;

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

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer par clerc assermenté en date du 18 décembre 2020 aux occupants non dénommés, une convocation dans les biens immobiliers situés 4 rue des Lilas à Aulnay-sous-Bois, au huitième étage, porte D, pour les informer que nous

procéderions à nos opérations de description le mercredi 6 janvier 2021 à partir de 15 heures.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

Monsieur LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, je rencontre Madame SADAF Zarha assistée de son fils pour la compréhension du français, à qui je décline mes nom qualité et objet de ma visite, laquelle m'invite à pénétrer dans les lieux. Au cours de mes opérations Madame SADAF a été rejointe par Monsieur SYAD YAWAR Abbas qui s'est entretenu par téléphone avec Monsieur SYED IBNE HASAN le propriétaire.

### **DÉSIGNATION DES BIENS VENDUS**

Les biens et droits immobiliers sis à Aulnay-sous-Bois (93), 4, rue des Lilas, cadastrés section DM 70/71/73/74 et DN 93/98/100/101/103/104/105 et 106 et plus particulièrement les lots 20699, 21598 et 22440 se décomposant de la façon suivante :

#### **LOT 20699 :**

Dans le bâtiment 15, au huitième étage, au fond à droite, UN APPARTEMENT comprenant : entrée, salle d'eau, séchoir, WC, cuisine, séjour, deux chambres, loggia.

Et le 100/98.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **LOT 21598 :**

Dans le bâtiment 15, au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 59.

Et les 1/98.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **LOT 22440 :**

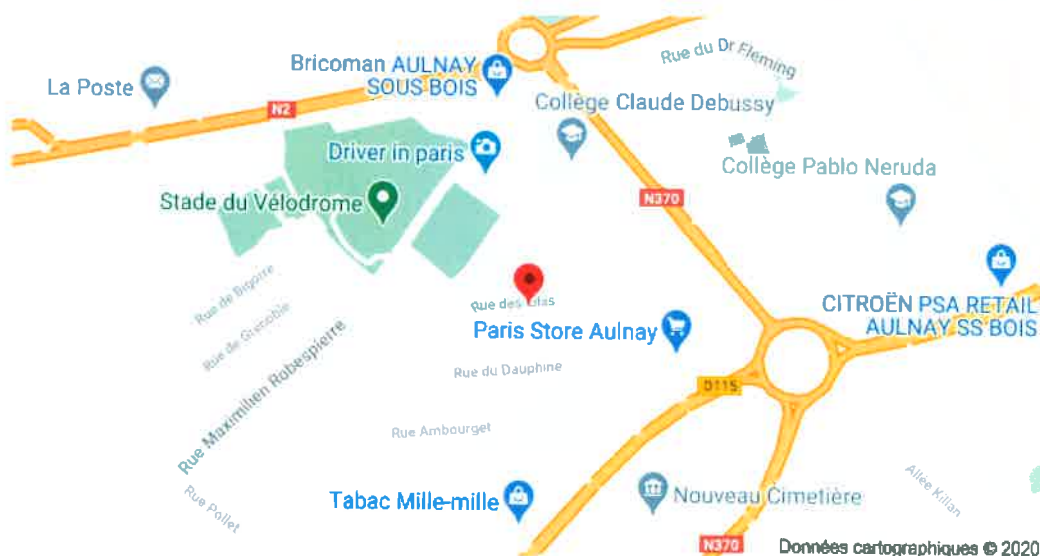
UN PARKING.

Et les 4/98.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

### **GENERALITES**

Cet immeuble se situe dans une zone urbaine, comprenant plusieurs immeubles identiques.

La résidence se situe à l'écart du centre-ville, à proximité des transports en commun, y compris des transports par voie de RER situés à environ 1 000 mètres de la résidence, au centre commercial Beau Sevran.



L'ensemble de ces résidences a fait l'objet d'importants travaux de rénovation et d'isolation par l'extérieur, y compris des travaux de rénovation des parties communes.

L'ensemble de ces travaux comprennent le remplacement des huisseries et des portes palières.

Les parties communes ont été rénovées.

Cet appartement dépend d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée et douze étages, desservis par deux cabines d'ascenseur.

Autour de cette résidence, il existe des aménagements et des parkings distribués par un ensemble de voies de circulation.



Le chauffage de cet immeuble est assuré par un chauffage commun à l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires RESIDENCE LA MOREE est représenté par:

La SELARL BLEROT & ASSOCIES - administrateur Judiciaire  
26 Chemin de la Madeleine - 93000 BOBIGNY

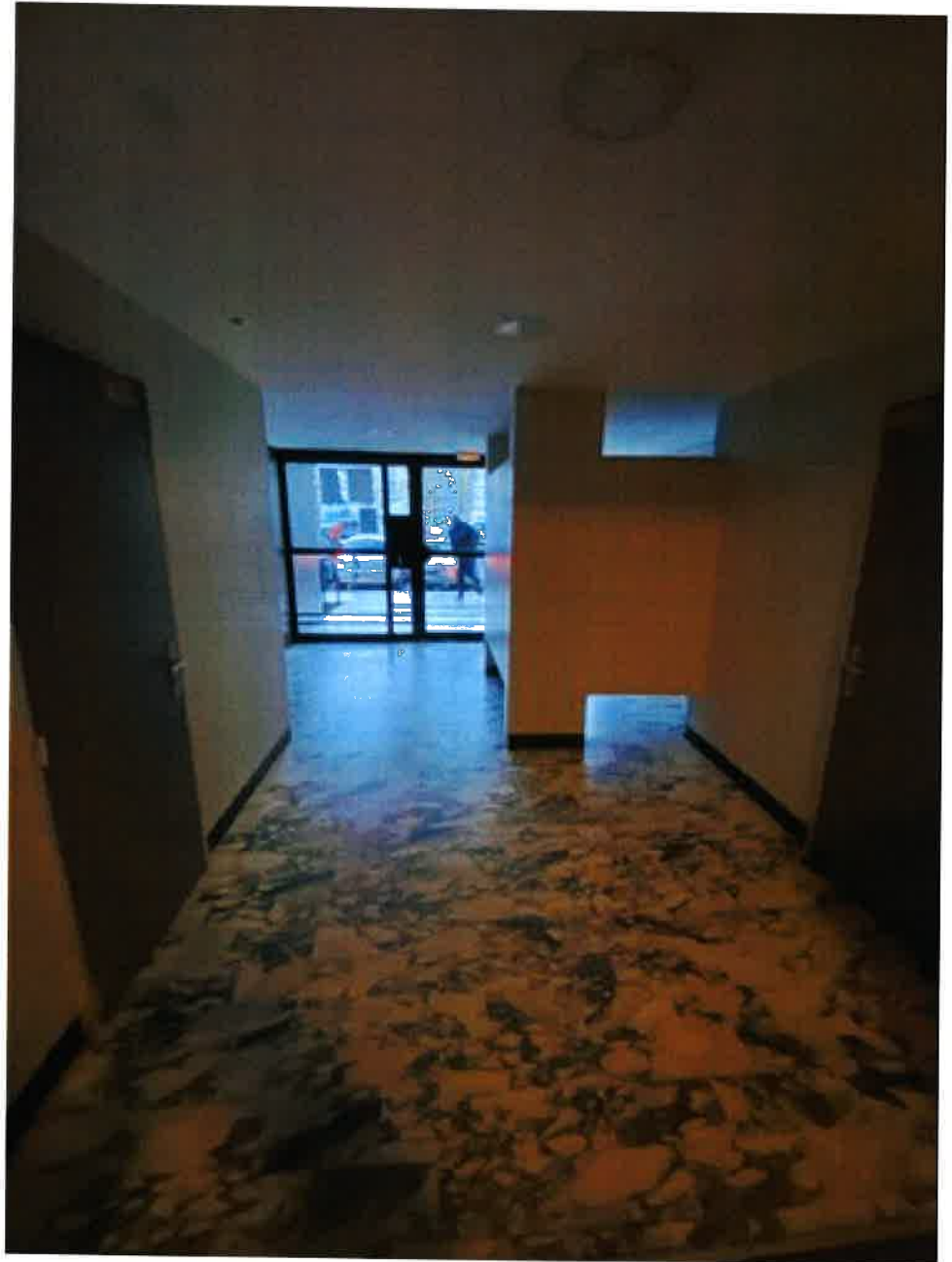
Selon les déclarations qui me sont faites, l'appel de provision trimestriel sur charges est d'environ 700 €.



















### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Sur déclaration, cet appartement est occupé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, par Monsieur SYAD YAWAR Abbas, Madame SADAF Zahra et leurs enfants, en vertu d'un contrat de location non présenté, moyennant un loyer mensuel de 1050 € charges comprises.

## DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

Le chauffage de cet appartement est assuré par un chauffage collectif au sol.

La porte palière est une porte renforcée et rénovée, qui ouvre sur une entrée de forme rectangulaire.



### ENTRÉE

Le plafond, les menuiseries et les murs sont peints, peintures propres et en bon état.

Le sol est carrelé, également en bon état.

Dans cette entrée, il existe un tableau électrique avec disjoncteur et sous-disjoncteur.





## TOILETTES

Au plafond, la toile murale est décollée et tombe.

Les murs sont entoilés et peints, en état.  
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.



## CUISINE

Face à la porte d'entrée, j'accède à la cuisine.

La cuisine est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en PVC rénovée, double vitrage, donnant sur l'extérieur.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture de couleur légèrement dégradée.

Le sol est carrelé, en bon état.

Dans cette cuisine, il existe une arrivée de gaz de ville ainsi qu'un évier inox, deux bacs, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

La pièce est ventilée par une VMC.



### COULOIR DE DÉGAGEMENT

De retour sur mes pas, et à gauche de l'entrée, il existe un couloir de dégagement desservant un dressing, une chambre et une salle de bains.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en bon état.

Le sol est carrelé, identique à l'entrée.



De gauche vers la droite, un dressing.

### DRESSING

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en état d'usage.

Le sol est carrelé, identique à l'entrée.





## LA SALLE DE BAINS

La pièce est aveugle.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints. Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence. Le sol est carrelé. L'ensemble est propre et en bon état.

Les sanitaires comprennent :

- un lavabo sur pied, alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur.
- Une baignoire en synthèse avec douche, alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, avec flexible et douchette,

La pièce est ventilée par une VMC.



## CHAMBRE

La chambre est éclairée par une porte-fenêtre, fermée par un volet roulant, menuiserie en PVC, double vitrage, rénové.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche, en bon état.

Le sol est un parquet stratifié, également en bon état.



De retour sur mes pas et depuis l'entrée, sur la droite, j'accède à une pièce double.

### PIÈCE PRINCIPALE

La première pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage, donnant sur la rue et une porte-fenêtre un vantail, fermée par un volet roulant, châssis en PVC, double vitrage et donnant sur une loggia.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié, également en bon état.



Contiguë à cette pièce, il existe une seconde pièce.

### SECONDE PIÈCE – UNE CHAMBRE

La chambre est éclairée par une baie vitrée, trois vantaux et une fenêtre à vantail, châssis PVC, double vitrage, fermée par des volets roulants à commande manuelle.

La baie vitrée donne sur la loggia.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié, également en bon état.



**&&&&&**

Après 1 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 2 heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :



- Vingt 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	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>

