

**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

**EXPÉDITION**

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION  
DE BIENS À SAISIR  
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

ET LE TRENTE NOVEMBRE

**À LA REQUÊTE DU :**

**CRÉDIT FONCIER DE FRANCE (CFF)**, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 542 029 848, ayant son siège social 182 avenue de France – 75013 PARIS, agissant par son Président du Conseil d'administration, domicilié en cette qualité audit siège.

**Ayant pour Avocat :**

**La SCP W2G**, prise en la personne de Maître Valérie GARCON, Avocat inscrit au Barreau de SEINE-SAINT-DENIS, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle - 93110 ROSNY-SOUS-NOUS ; tél. : 01 48 54 90 87 - Fax : 01 48 54 89 15

Et

**La SELARL TAVIEAUX MORO - DE LA SELLE**, prise en personne de Maître Frédéric DE LA SELLE, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid - 75008 Paris, tél. : 01.47.20.17.48 - Fax : 01.47.20.14.10 - Vestiaire J 130

**Et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT  
118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

**Agissant en vertu :**

- **De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 24 février 2009 par Maître Hugues VAN ELSLANDE, notaire associé à Saint-Denis (93), contenant prêt immobilier FONCIER LIBERTE n° 1867913 de 139 000 € consentis à Monsieur Ernst OCTENA et Mademoiselle Ozette LOUIS JACQUES ;**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 15 novembre 2021.**
- **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 jeudi **TRENTE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-ET-UN** à SAINT-DENIS (93200) au 139, rue Gabriel Péri – Bâtiment B2, 3<sup>ème</sup> étage, porte face gauche en sortant de l'ascenseur, dans un bien immobilier ;

- Appartenant à Monsieur Ernst OCTENA, maçon, né à Miragoane (Haïti) le 30 mai 1976, célibataire, de nationalité Haïtienne et à Mademoiselle Ozette LOUIS JACQUES, aide à domicile, née à Miragoane (Haïti) le 15 octobre 1976, célibataire, de nationalité Haïtienne demeurant ensemble dans les lieux saisis,
- Et Occupé par les saisis,

où, là étant,

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 23 novembre 2021 une convocation à Monsieur Ernst OCTENA et Madame Ozette LOUIS JACQUES, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations de description, le mardi 30 novembre 2021 dans l'après-midi.

Sur place, je rencontre :

- Mademoiselle Ozette LOUIS JACQUES, à qui je décline mes : nom, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer dans les lieux.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

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

## DESIGNATION DES BIENS SAISIS

La saisie porte sur les divers biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à

**SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis) 93200**  
139, 139 bis et 141, rue Gabriel Péri et rue Berne sans numéro  
cadastré Section X n° 81 – lieudit 139 rue Gabriel Péri  
pour une contenance de 82 a 20 ca.

Formant les lots de copropriété numéros :

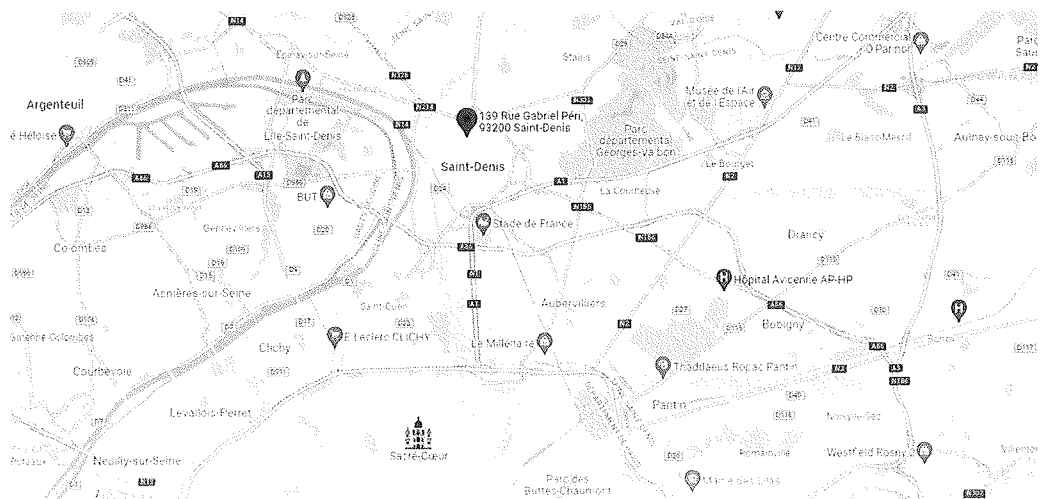
**Lot n°219** : dans le bâtiment B, escalier 3, 3<sup>ème</sup> étage, **un appartement**, 2<sup>ème</sup> porte à droite de l'escalier composé de : entrée, salle de séjour, deux chambres, dégagement, séchoir ; rangement, cuisine, salle de bains, WC et la jouissance du balcon bordant l'appartement.

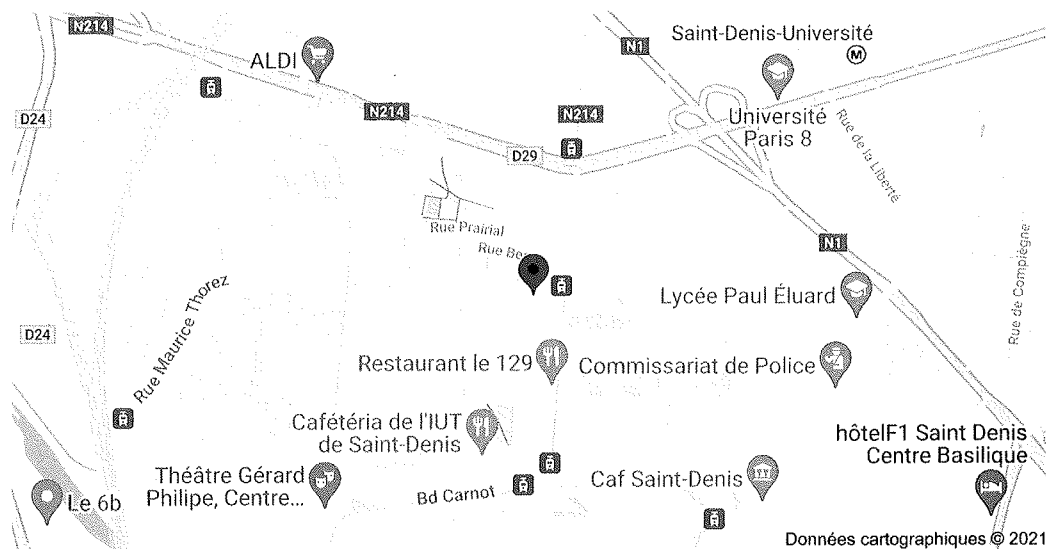
**Lot n°429** : dans le bâtiment D, escalier, au sous-sol, **une cave** n° 127.

**Lot n°57** : au rez-de-chaussée, **un emplacement de voiture** n° 57.

## GÉNÉRALITÉS

La résidence « Le Jardin des Dionysiens » se situe dans un quartier urbanisé, à proximité du centre-ville de SAINT DENIS, des commerces, des écoles et des transports en commun et des grands axes des réseaux routiers.





La résidence comprend plusieurs bâtiments de conception moderne formant une barre d'immeuble sur un site entièrement clôturé et paysagé.

L'entrée au bâtiment B2 se fait après avoir passé un porche et un portillon fermé et protégé par un accès « VIGIK ». L'entrée de la résidence se situe escalier B2, soit la deuxième entrée à droite sur la façade du bâtiment B. Cette entrée est également fermée et protégée par un accès « VIGIK ».

Les différents escaliers sont desservis par une allée goudronnée.

La résidence est dotée d'un gardien, dont la loge est située escalier A1.

Le bâtiment B2 est élevé d'un rez-de-chaussée et de dix-sept étages. Les ravalements sont peints et en bon état d'entretien.

Les parties communes comprennent un hall d'entrée, avec les boîtes aux lettres.

Les revêtements muraux et les sols sont correctement entretenus.

Les différents étages sont desservis par deux cabines d'ascenseur dont une a été rénovée.

Le syndic de l'immeuble est assuré par :

La Société SABIMMO – 9/11 avenue Michelet à SAINT-OUEN 93400 représentée par sa gestionnaire Madame Karina STANISIC – tel 01.48.13.11.78 k.stanistic@sabimmo.fr

Selon les déclarations qui me sont faites, les charges de copropriété s'élèvent à 900 € par Trimestre et la taxe foncière à 1300 €.

















### **CONDITION D'OCCUPATION**

Le logement est occupé par Monsieur Ernst OCTENA et Mademoiselle Ozette LOUIS JACQUES, concubins et leurs enfants.

## DESCRIPTION de L'APPARTEMENT

L'appartement se situe au 3<sup>ème</sup> étage, porte face gauche en sortant de l'ascenseur.

La porte palière est munie d'une serrure multipoints qui ouvre sur une entrée de forme rectangulaire.

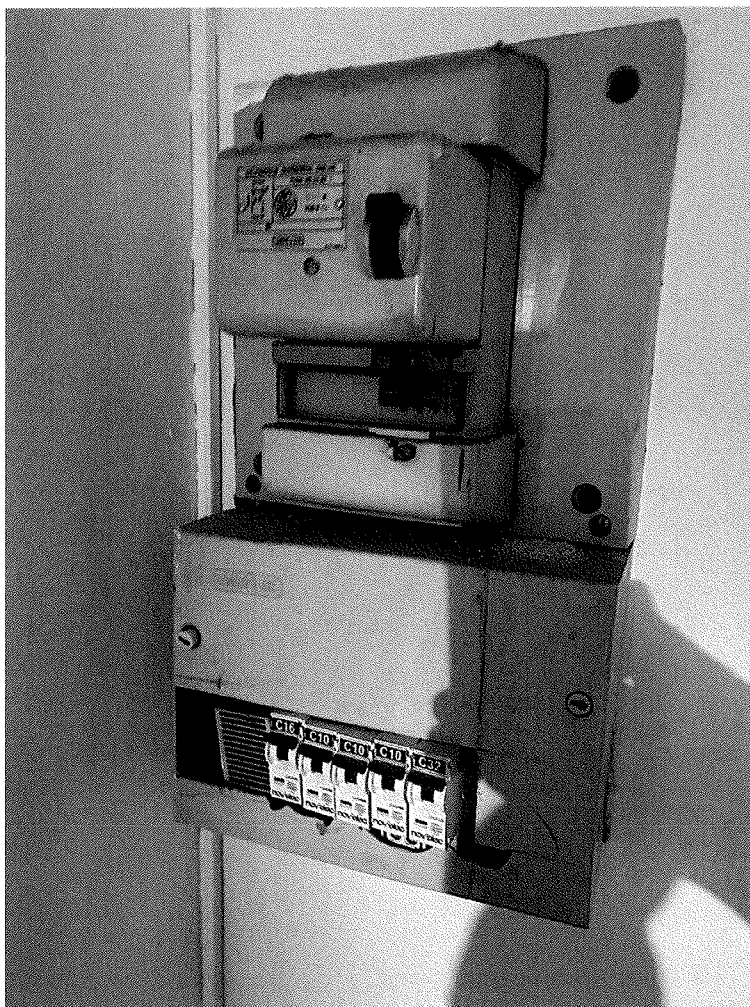


### ENTRÉE

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation carrelage.  
L'ensemble est défraîchi.

Dans cette entrée, il existe un interphone reliant ledit appartement à l'entrée de l'immeuble ainsi qu'un tableau électrique avec disjoncteur et sous-disjoncteurs. Les installations semblent anciennes.





Face à la porte d'entrée, j'accède à une cuisine précédée d'un petit dégagement.

### DÉGAGEMENT

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié identique à l'entrée.

Dans ce dégagement, il existe une porte ouvrant sur un placard.



Dans le prolongement, j'accède à la cuisine.

### CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre à un vantail, basculante, donnant sur un balcon du côté rue, simple vitrage.

Le plafond et les hauts de mur sont peints.  
Les bas de mur sont doublés de carreaux de faïence.  
Le sol est carrelé.  
L'ensemble est ancien et entretenu.

La cuisine est équipée :

- d'un évier inox sur un plan de travail en mélaminé, reposant sur un meuble de rangement à deux portes, usagé.
- D'un compteur individuel d'eau.
- D'un vide-ordures en fonction.
- D'une arrivée de gaz, dont l'alimentation est coupée.

La pièce est ventilée par une VMC et il existe.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central commun de l'immeuble.





Puis, je me suis rendu dans la pièce principale.

### PIÈCE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par une baie vitrée, menuiserie en bois, simple vitrage, fermée par des persiennes et donnant sur un balcon côté rue.

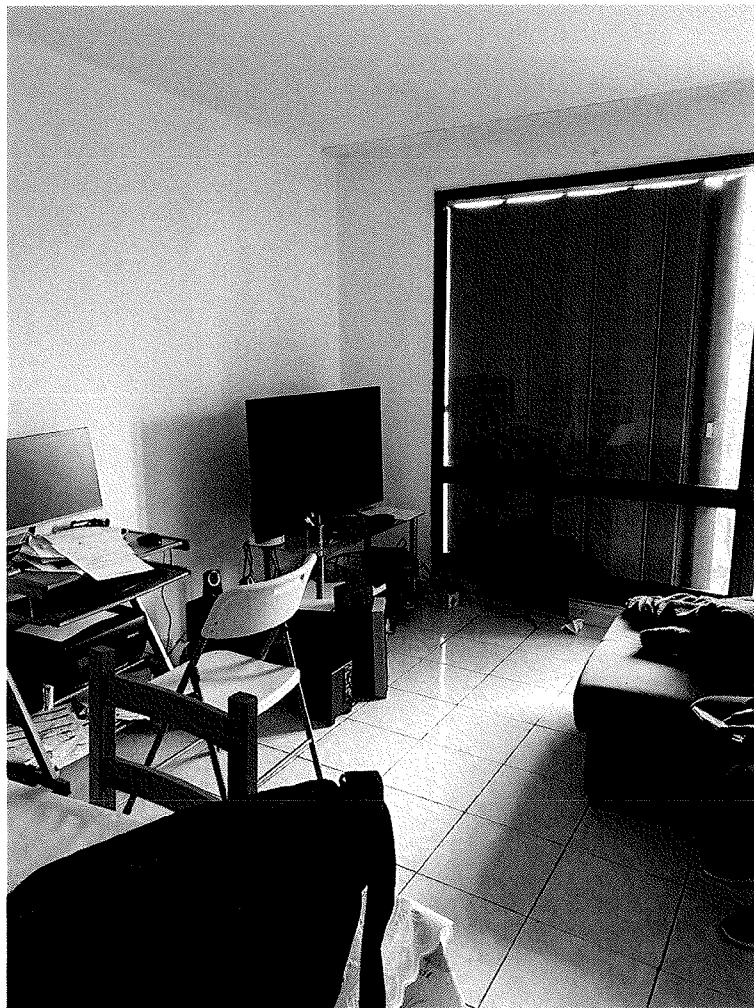
Au niveau du balcon, le sol est carrelé.

Dans la pièce,

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

Le sol est carrelé.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central, commun à l'immeuble.







De retour sur mes pas et depuis l'entrée, j'accède au secteur nuit, précédé d'un couloir de dégagement.

### DÉGAGEMENT

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

Ce dégagement dessert :

- Un placard penderie fermé par une porte accordéon.
- Une salle de bains
- Un toilette
- Deux chambres.

Puis, j'accède à une salle de bains.



## SALLE DE BAINS

Le plafond et les murs sont peints.  
Autour de la baignoire, les murs sont doublés de carreaux de faïence.  
Le sol est carrelé. Carrelage rénové et en bon état.

La pièce est aménagée de :

- une baignoire encastrée, alimentée en eau chaude/eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette ;
- un lavabo reposant sur un meuble de rangement à trois portes ;
- d'installation pour machine à laver.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

La pièce est ventilée par une VMC.



Puis, j'accède aux toilettes.

## TOILETTES

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé, identique à la salle de bains.

La pièce est aménagée :

- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.
- D'une VMC.



## CHAMBRE 1

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, simple vitrage, donnant sur la partie arrière de l'immeuble et fermée par des persiennes en PVC.

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

La pièce est aménagée d'un placard penderie fermé par deux portes, chacune à deux vantaux articulés.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



## CHAMBRE 2

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, simple vitrage, donnant sur la partie arrière de l'immeuble et fermée par des persiennes en PVC.

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

La pièce est aménagée d'un placard penderie fermé par deux portes, chacune à deux vantaux articulés.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



**&&&&&**

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-six 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. A444-28	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>

