

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



**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
93200 SAINT DENIS

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DOUZE AVRIL

A LA REQUETE DE :

La **Société HOIST FINANCE AB (publ)**, Société Anonyme de droit Suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-94g9, et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 Avenue de la Marne 59700 MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le n°843 407 214 au RCS de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.A, Société Anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est situé 1, boulevard Haussmann, 75009 Paris, France, par suite d'une cession de créances en date du 16 décembre 2019 rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 16 décembre 2019,

Ayant pour Avocat la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, Avocats au Barreau de Paris, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS agissant par le ministère de **Maître Patrice LEOPOLD**, Avocat postulant au Barreau de Bobigny, 67 boulevard d'Alsace Lorraine 93022 BOBIGNY, 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 acte reçu le 29 décembre 2010 par Maître Robert THERET, Notaire associé à Paris, contenant, outre vente, prêt consenti par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE aux droits de laquelle se trouve la requérante, d'un montant en principal de 115.857, 85 euros, un commandement de payer valant saisie a été signifié par la SELAS AJILEX en date du 13 janvier 2021 à Monsieur Fabrice Nzolantima MATUMUENI.

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 articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objet de la saisie, à savoir :

**« A VILLEMOMBLE (93250), 7 à 19 rue François Mauriac, 28 rue Edmond Huret, dénommé « Le Belved'air »
Cadastré AM n°181 et 183 pour 01 ha 99 a 32 ca**

Lot 519 : dans le bâtiment K, accès par allée (venelle), au rez-de-chaussée un STUDIO avec jardin, terrasse et portillon d'accès
Et les 17/10 000èmes des parties communes générales

Lot 397 : Emplacement de parking n°9025 accessible par aire de circulation extérieure donnant sur la rue Huret
Et les 1/10 000èmes des parties communes générales. »

Déférant à cette réquisition :

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,

Huissier de Justice Associé au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 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,

Après avoir effectué plusieurs tentatives sans réussite, je me suis rendu ce jour 12 avril 2021, à 13 heures 00, 28 rue Edmond Huret à Villemomble (93) :

- Monsieur Philippe CONTIVAL, serrurier,
- Monsieur William CROS, technicien géomètre de la société GEOSAT, géomètres experts associés
- Monsieur Antoine Masson représentant la société ARTWELL, société de diagnostics immobiliers

Après que nous ayons patienté 30 minutes afin de pouvoir accéder à l'ensemble immobilier, j'ai alors procédé aux constatations suivantes :

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

(Clichés photographiques n°1 à 4)

Villemomble est une ville de la Seine Saint Denis qui compte une population en augmentation depuis 2013 de 30000 habitants recensés en 2018.

La ville se situe à 14 km de l'est de Paris et recouvre, entre autres, le flanc nord du plateau d'Avron.

Elle est limitrophe à l'est de la commune du Raincy et fait ainsi partie de l'arrondissement du Raincy.

Elle est desservie par le tram T4, plusieurs de bus. La ligne de RER E menant à Haussmann Saint Lazare, station Gagny, se trouve à 15 minutes à pied de l'immeuble saisi.

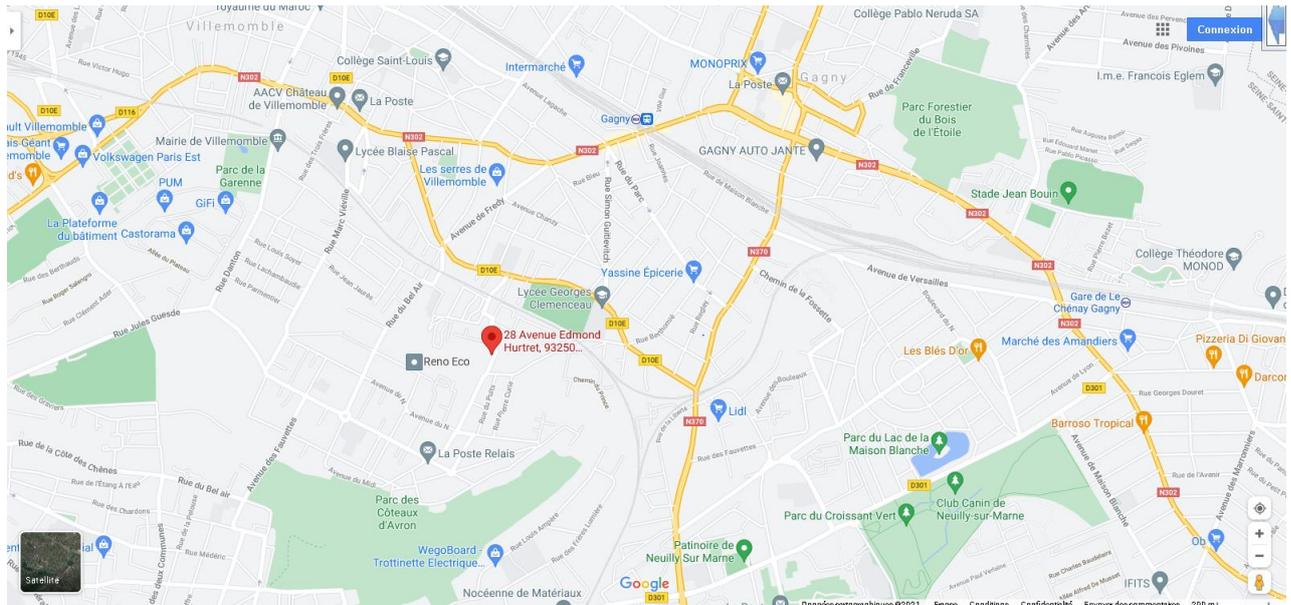
C'est une ville résidentielle constituée de zones pavillonnaires et d'immeubles. 23,7 % (en 1999) de son parc de logements est constitué de logements sociaux comme l'exige la loi SRU.

On y trouve de belles demeures 1900.

La ville rassemble plus de 600 entreprises dont la plus importante est Castorama.

Elle abrite deux édifices classés monuments historiques, le Château Seigneurial et l'Eglise Saint-Louis.

La ville dispose d'un patrimoine environnemental tel que le parc de la Garenne ou le parc Jean Mermoz



II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES ***(Clichés photographiques n°1 à 11)***

Les biens saisis se situent au cœur d'un important ensemble immobilier dénommé « Le Belved'air » placé sur le plateau d'Avron.

Il s'agit d'un programme NEXITY édifié en 2012 environ.

L'architecture est contemporaine offrant des variations de niveaux permettant de contenir des appartements atypiques allant du rez-de-chaussée avec jardins, appartements avec terrasse et duplex.

L'ensemble comprend un important cœur piétonnier agrémenté de végétation, arbres.

L'ensemble est très sécurisé et calme.

Il est propre et bon état d'entretien.

Les façades des différents bâtiments, parties communes, ascenseurs sont en bon état.



III. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété du 7 à 19 rue François Mauriac/ 28 Edmond Huret à Villemomble est la société **AGEXIA**, 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY.

Le syndic m'a déclaré que le débiteur était à jour de ses charges de copropriété.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lots saisis sont occupés par Monsieur TANSUNGU.

Je n'ai jamais pu le rencontrer malgré deux convocations, deux passages sur place avec avis de passage laissés sous la porte palière de l'appartement.

J'ai adressé une dernière convocation pour ce jour 12 avril 2021.

Ce jour, j'ai rencontré Madame TANSUNGU, son épouse ainsi déclarée.

Celle me déclare que seul son mari vit ici, qu'elle vient de temps en temps mais qu'elle vit avec leurs enfants ailleurs.

Elle me déclare que son mari a loué le studio il y a deux et demi environ moyennant un loyer d'environ 600 euros par mois.

Je lui demande d'appeler son mari mais elle me déclare que son téléphone est cassé.

Je lui demande alors le numéro de téléphone de son mari pour l'appeler moi-même mais elle m'indique de ne pas connaître son numéro.

Elle me précise que son mari souhaite quitter l'appartement.

Elle n'a aucun justificatif d'occupation à me fournir malgré mon insistance.

V. DESCRIPTION DU LOT 519 - APPARTEMENT

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le lot 519 consiste en appartement d'une pièce avec coin cuisine (20,5m²), salle d'eau (4,6 m²) et jardin à l'avant (15,9m²).

On y accède soit depuis l'allée Gustave Frédéric Asch en traversant le hall du bâtiment K 3 puis en ressortant, l'appartement se trouvant à l'extérieur immédiatement à gauche en en ressortant ; soit depuis l'allée Marie Cazals (***voir clichés photographiques 1 et 2***).

L'appartement est exposé au nord.

La vue est dégagée sur l'allée piétonne centrale et fait face à un arbre qui coupe le vis-à-vis (***Clichés photographiques n°12 à 14***).

L'appartement ne comporte pas d'étage au-dessus mais est surmontée d'une terrasse (***Cliché photographique n°15***).

PIECE PRINCIPALE : SEJOUR/CUISINE (20,5 m²) :

On pénètre dans l'appartement par une porte palière à serrure multipoints VACHETTE (***Cliché photographique n°16***).

La porte est peinte en gris côté extérieur et en blanc côté intérieur, la peinture comportant quelques traces.

La porte est surmontée d'un auvent en maçonnerie (***Cliché photographique n°17***).

Elle porte le numéro 801.

SEJOUR
(***Clichés photographiques n°18 à 24***)

Le séjour avec le séjour est en L.

Le sol est recouvert de parquet pose à bâtons rompus comportant des traces noires et petites rayures.

Murs et plafond sont peints en blanc en état moyen avec quelques points de moisissures.

L'éclairage est assuré par un point lumineux au plafond.

La pièce prend jour sur le petit jardin par une grande baie à menuiserie PVC comprenant deux vantaux ouvrants et un fixe.

La baie est surmontée en imposte par le coffre du volet roulant à manivelle qui fonctionne.

A la gauche en entrant se trouve un grand dressing contenant notamment le tableau électrique d'aspect récent.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique.

Elle est équipée d'un visiophone qui fonctionne.

COIN CUISINE OUVERTE

(Clichés photographiques n° 25 à 29)

La cuisine est ouverte sur le séjour.

Son sol est carrelé en mauvais état avec carreaux cassés.

Les murs sont peints en blanc avec traces noires et trous au-dessus de l'évier.

Le plafond est peint en blanc avec point lumineux qui fonctionne.

Un point lumineux se trouve également en applique au-dessus de l'évier.

Le coin cuisine est équipée d'un meuble évier à deux portes avec évier à un bac et paillasse en inox et deux plaques électriques, le tout en état moyen.

Le meuble kitchenette est surmontée d'une crédence carrelée.

Le coin cuisine comporte un petit chauffe-eau électrique CHAFFOTEAUX.

La cuisine est équipée d'une VMC encrassée.

SALLE D'EAU (4,6 m2)

(Clichés photographiques n° 30 à 38)

On accède à la salle d'eau depuis le séjour par une porte en applique avec béquille chromée en état correct.

Le sol est carrelé.

Murs et plafond sont peints en blanc en état correct.

La pièce est éclairée par un point lumineux en plafond qui fonctionne.

Un point lumineux en applique au-dessus du lavabo est présent.

La pièce est équipée d'une cabine de douche carrelée avec receveur céramique.

Les joints comportent des points de moisissures.

La pièce comprend également un lavabo céramique sur pied avec robinet mitigeur chromé en bon état.

Elle dispose d'un WC cuvette à l'anglaise en bon état ainsi qu'un emplacement pour machine à laver.

JARDIN (15,90m2)

(Clichés photographiques n° 39 à 43)

Le jardin est clôturé par un grillage et recouvert de canisse en mauvais état.

Il est fermé par un portillon avec serrure et béquille cassée.

Le sol est en béton recouvert de mousse.

Le jardin comporte une arrivée d'eau et une prise électrique.

VI. LOT 397- EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT
(Clichés photographiques n°44 à 46)

L'emplacement n'est pas très loin de l'appartement.

On y accède en traversant le hall du bâtiment K puis en montant plusieurs volées d'escalier.

Il y a une rampe PMR.

L'emplacement porte le numéro 9025 partiellement effacé.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 14h30

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

J'annexe également le rapport du géomètre-expert incluant le plan et la superficie des lieux.

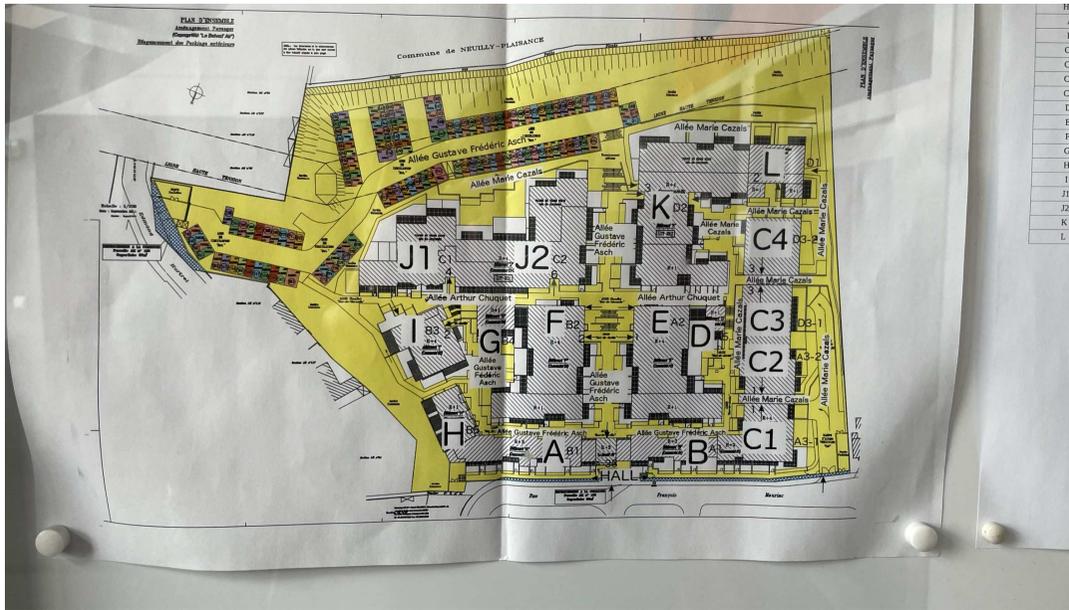
Je remets à ma requérante les rapports de diagnostics immobiliers.

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

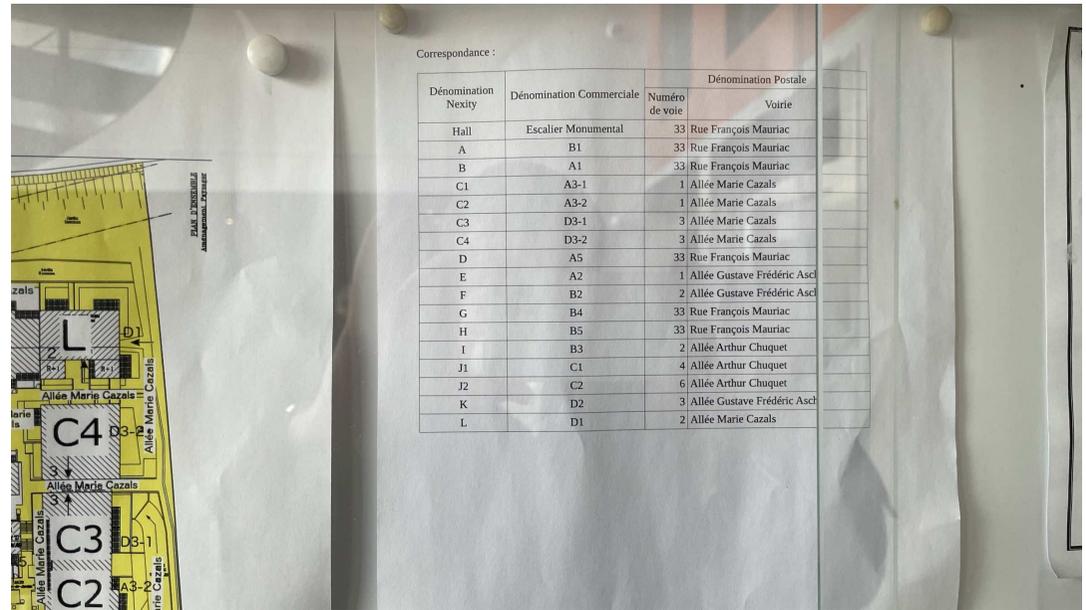
Jérôme LARANJO



COUT DE L'ACTE	
Code du commerce	
Emol.Art. 444-3	219,16
SCT Art. 444-48	7,67
Vacation Art. R.444- 29 et A444- 18 (1h30)	74,40
H.T.	301,23
Tva 20%	60,25
T.T.C	361,48



H
A
B
C1
C2
C3
C4
D
E
F
G
H
I
J1
J2
K
L



Cliché photographique n°1

AJILEX

Cliché photographique n°2



Cliché photographique n°3



Cliché photographique n°4

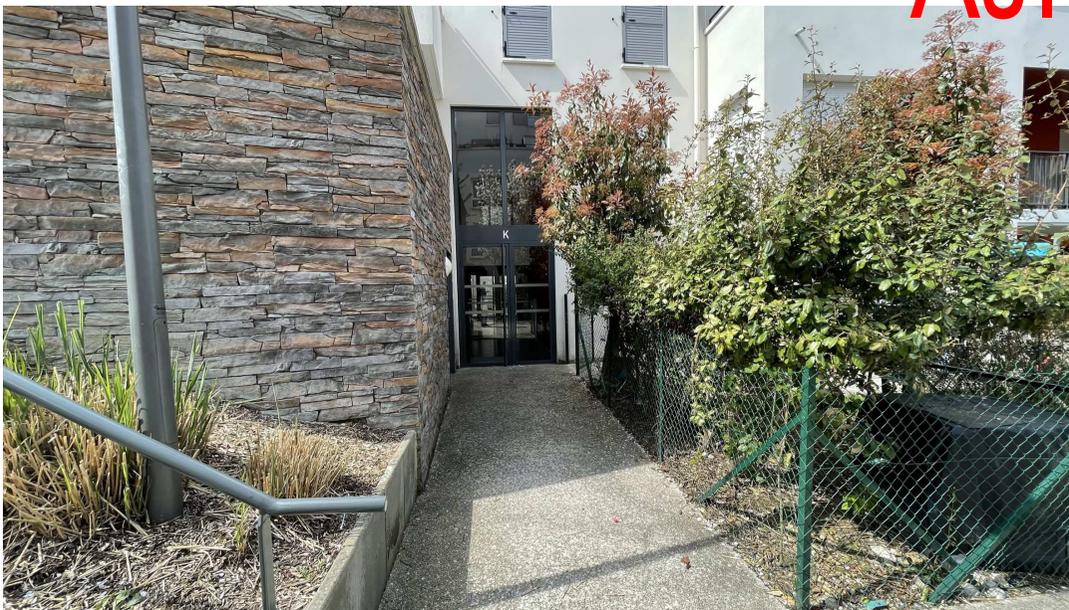


Cliché photographique n°5

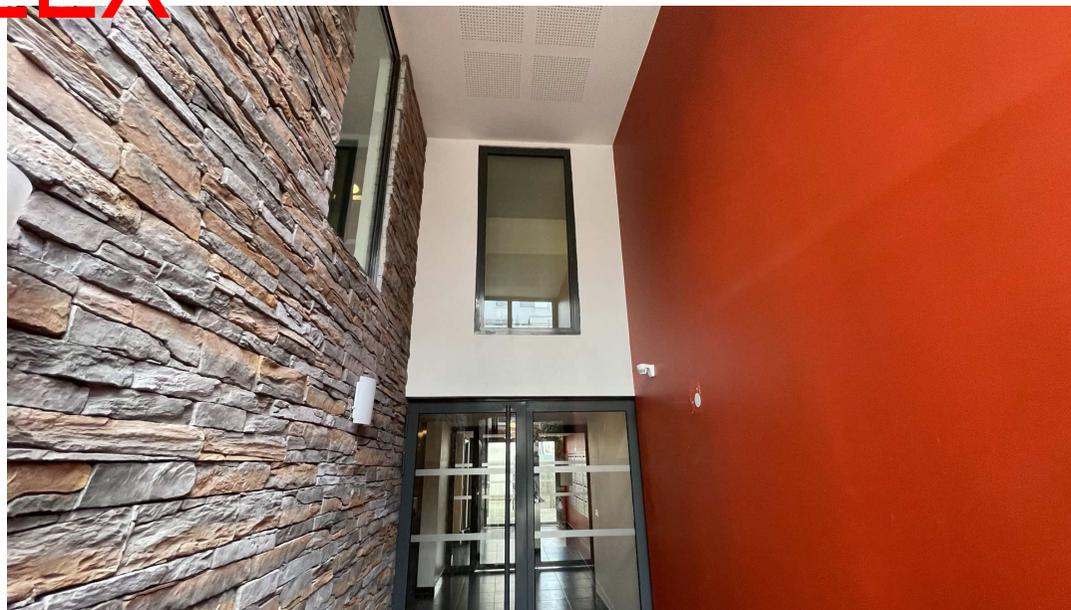


Cliché photographique n°6

AJILEX



Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8



Cliché photographique n°9



Cliché photographique n°10

AJILEX



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12



Cliché photographique n°13



Cliché photographique n°14

AJILEX



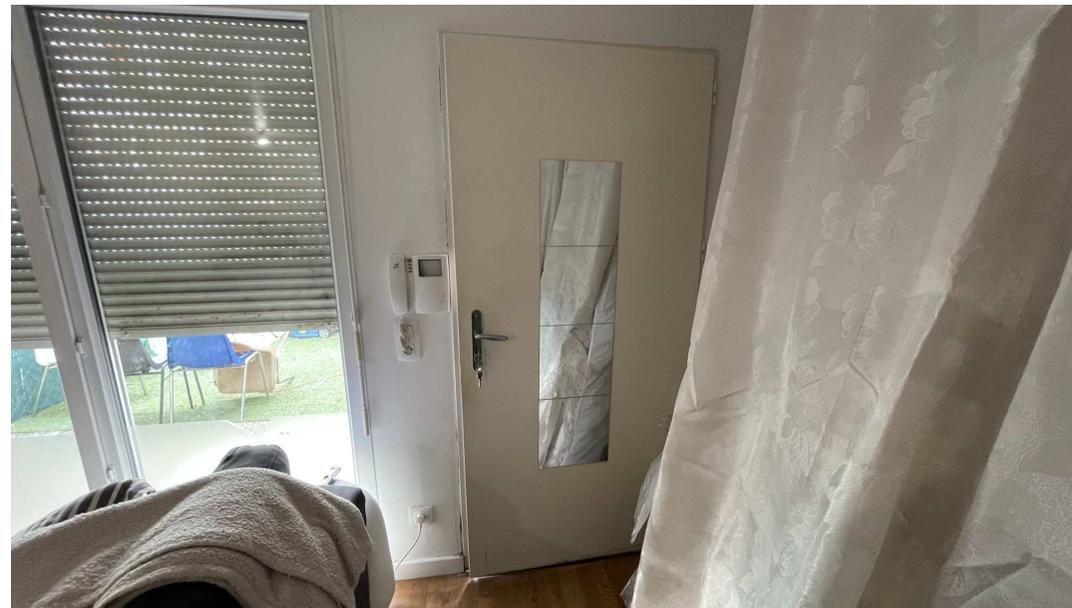
Cliché photographique n°15



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



Cliché photographique n°22



Cliché photographique n°23



Cliché photographique n°24

AJILEX



Cliché photographique n°25



Cliché photographique n°26

AJILEX



Cliché photographique n°27



Cliché photographique n°28



Cliché photographique n°29



Cliché photographique n°30

AJILEX



Cliché photographique n°31



Cliché photographique n°32



Cliché photographique n°33



Cliché photographique n°34

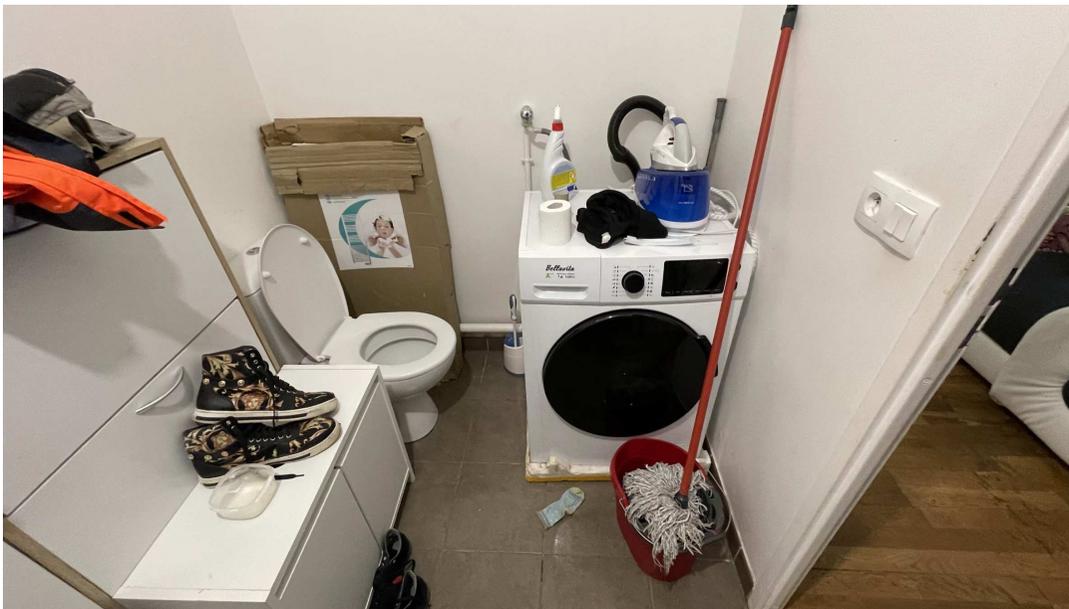
AJILEX



Cliché photographique n°35



Cliché photographique n°36

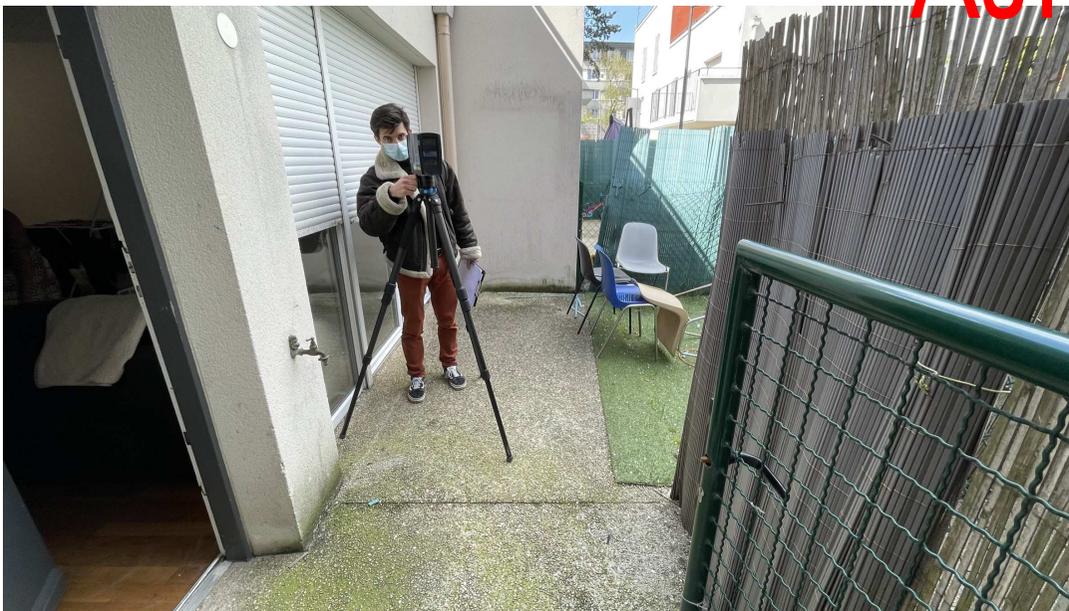


Cliché photographique n°37

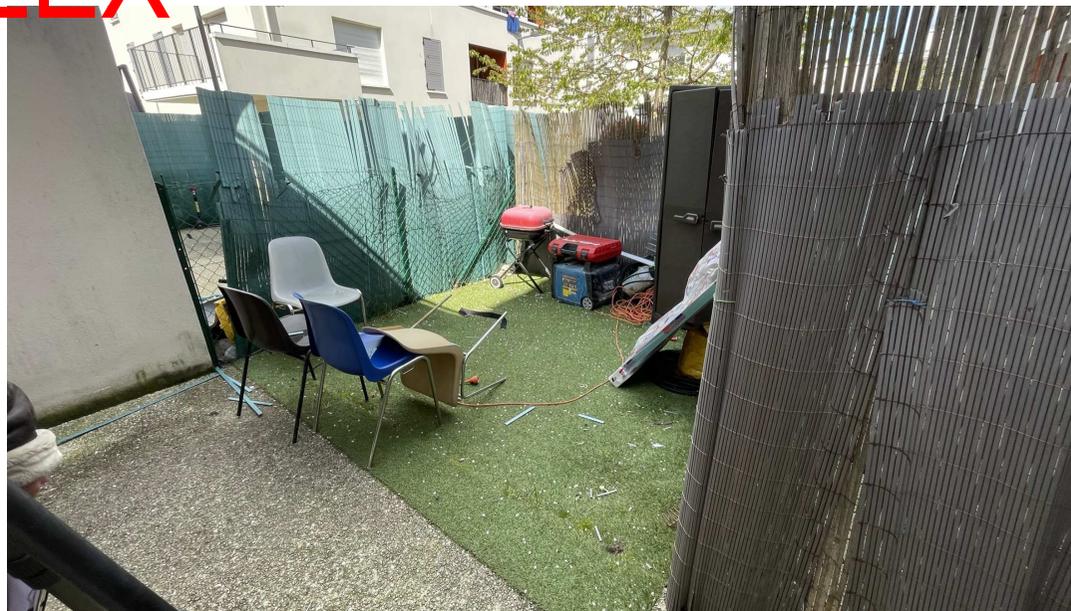


Cliché photographique n°38

AJILEX



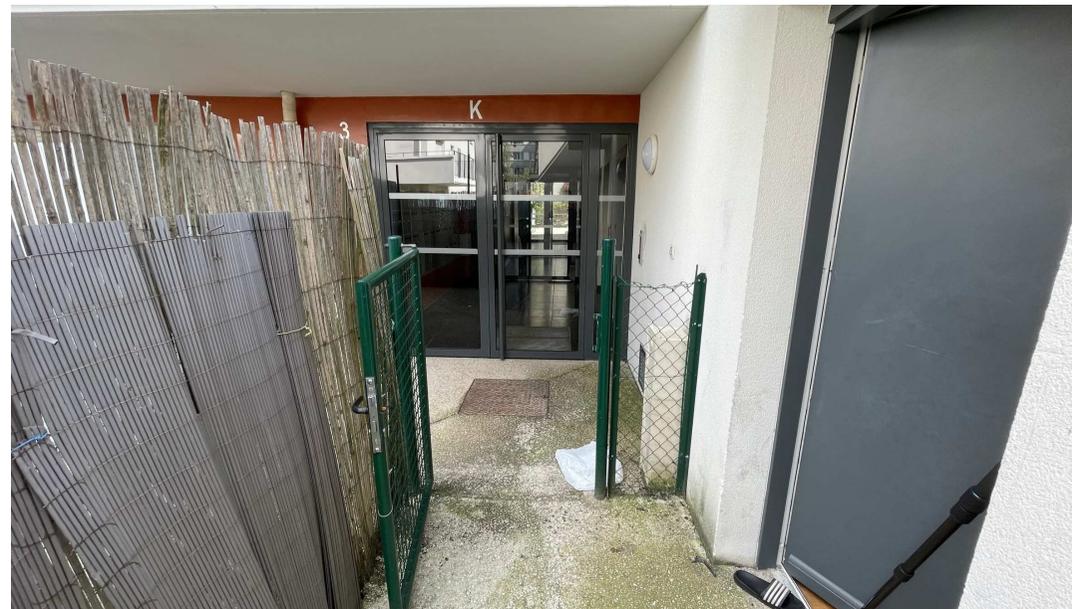
Cliché photographique n°39



Cliché photographique n°40



Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42

AJILEX



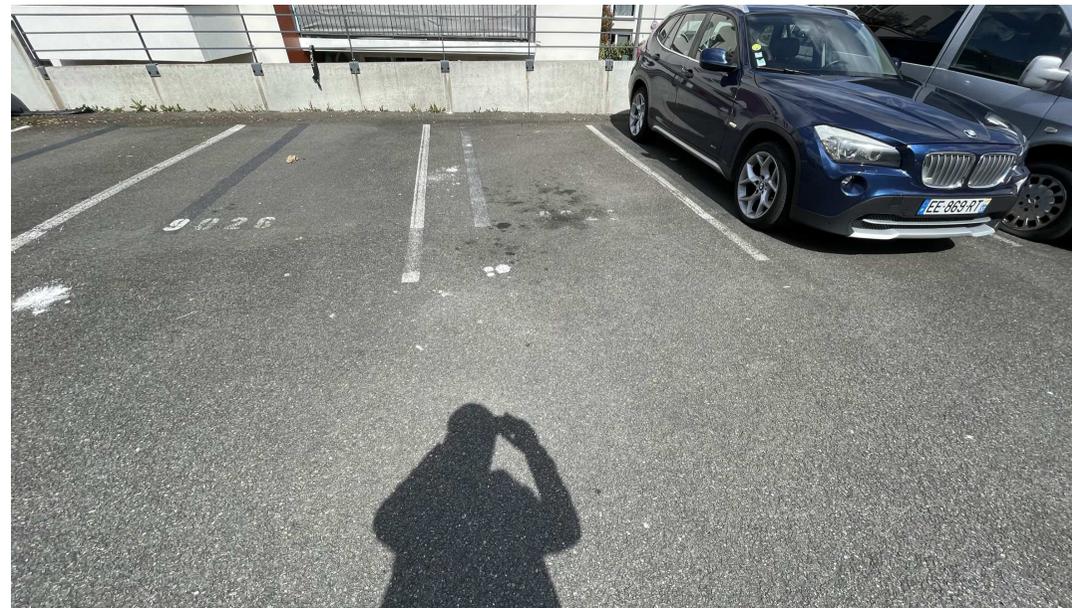
Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44



Cliché photographique n°45



Cliché photographique n°46

AJILEX