

# 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-TROIS ET LE VINGT-DEUX FEVRIER**

**A LA REQUETE DE :**

**BNP PARIBAS**, société anonyme dont le siège est 16 boulevard des Italiens 75009 Paris, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, Avocats au Barreau de Paris, par le ministère de **Maître Patrice LEOPOLD**, Avocat Postulant au Barreau de 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 rendu par le Tribunal de grande instance de Bobigny le 19 décembre 2019, définitif, un commandement de payer valant saisie a été signifié le 7 décembre 2022 à Monsieur CHEN Jianjun et à Madame SONG Shaoyan épouse CHEN.

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 NOISY LE SEC (93), 30 avenue de Verdun  
Cadastré Y n°260-264-288-290 pour 15 a 16 ca**

**Lot 160** : un APPARTEMENT de 3 pièces principales numéro 356 au 5<sup>ème</sup> étage bâtiment A, à droite puis à droite porte droite. Accès par le hall A escalier A1 et ascenseur A1 ou A2 du bâtiment A.  
Et les 150/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ».

**LOT 113** : Emplacement de stationnement n°229 2<sup>ème</sup> sous-sol du bâtiment P  
Et les 9/ 10 000èmes de la propriété du sol et 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<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

Après avoir adressé une demande de rendez-vous par courrier recommandé et courrier simple, resté sans réponse, je me suis transporté ce jour 22 février 2023 à 9H00, 30 avenue de Flandres à NOISY LE SEC (93), accompagné de :

- Monsieur Raimundo CASTRO, de la société GEOFIT, société de géomètres-experts,
- Monsieur Antoine MASSON, de la société ARTWELL, société de diagnostics immobiliers,
- Et Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier judiciaire.

Sur place, je rencontre les débiteurs et leur fils. Les débiteurs quittent immédiatement l'appartement et m'autorisent à procéder en compagnie de leur fils adulte.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

### **I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE** ***(Clichés photographiques n°1 à 3)***

Noisy le Sec est commune de la Seine Saint Denis, situé au sud du département, à 5 km de de Paris par la route (via la route nationale 3 et les départementales 40 et 116) et à 12 minutes d'Hausmann Saint Lazare via la gare de Magenta Gare du Nord par le RER E.

La ville dépend de l'unité urbaine de Paris et de l'arrondissement de Bobigny.

Elle est économiquement dynamique avec de nombreuses entreprises et sièges sociaux réparties sur quatre zones d'activités.

La ville dispose de plusieurs établissements scolaires, associations et installations sportives.

Elle jouit de 15 hectares d'espaces verts et est traversée par le canal de l'Ourcq.

Elle est découpée en neuf quartiers.

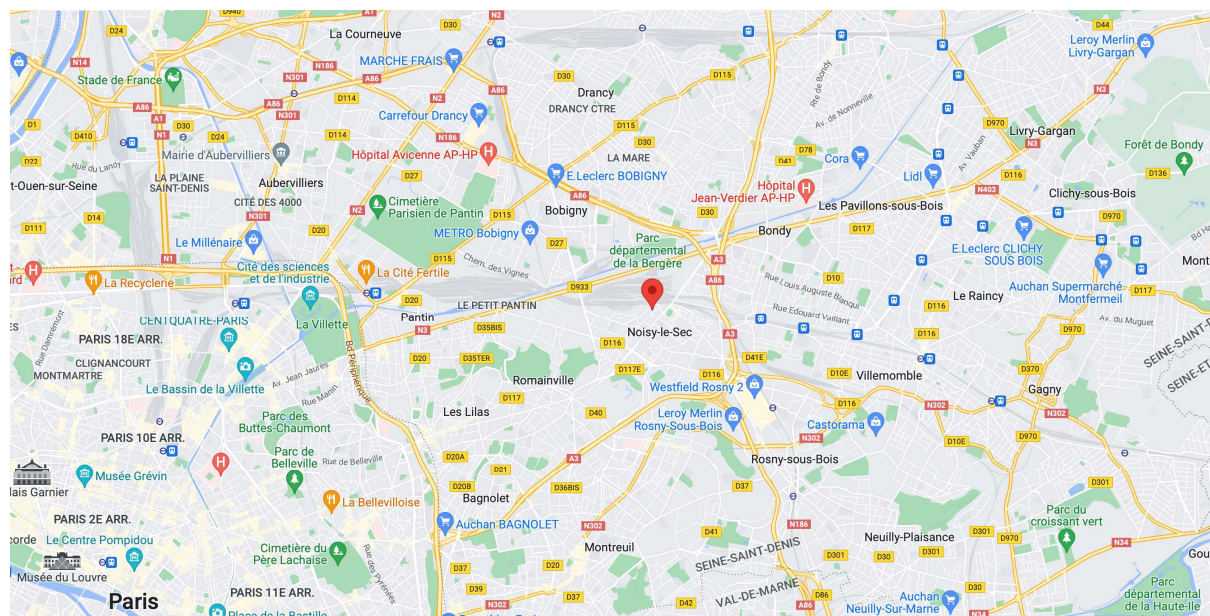
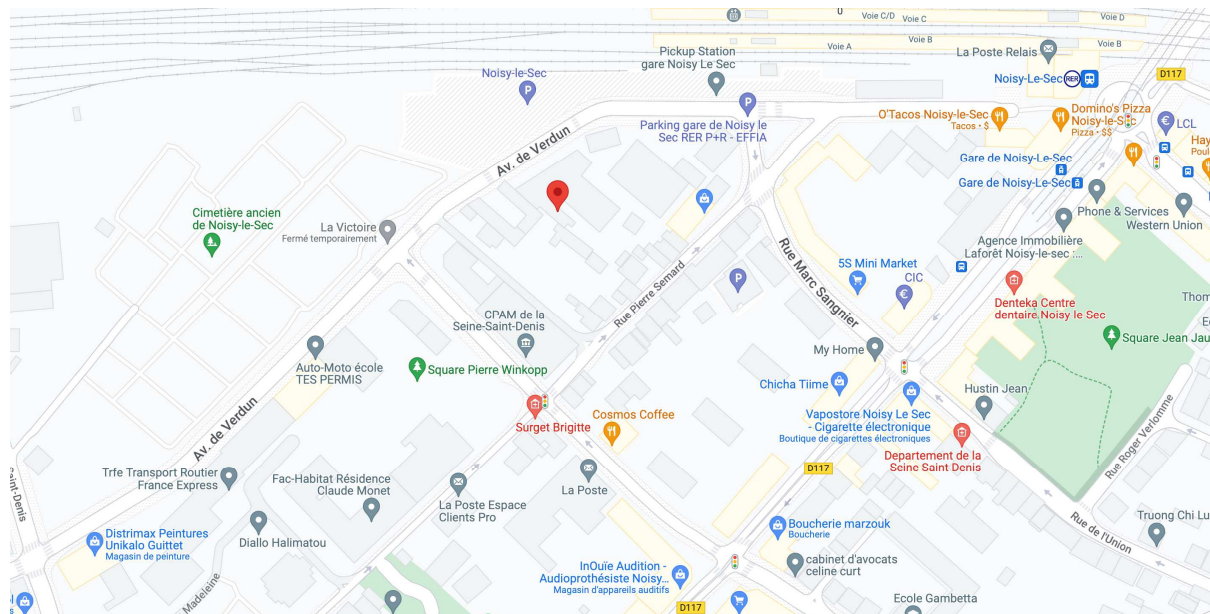
Le 30 avenue de Verdun dans lequel se trouvent les biens immobiliers saisis dépend du quartier centre-ville/ Gare.

L'immeuble est à moins de 5 minutes à pied de la gare de RER E Noisy le Sec menant à Hausmann Saint Lazare en moins de 15 minutes.

J'ai trouvé l'avenue assez calme à mon passage.

L'immeuble du 30 avenue de Verdun fait face à un parking pour les usagers du RER E.

Le trottoir côté parking est planté d'arbres.



## **II. IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES** ***(Clichés photographiques n°4 à 12)***

L'immeuble du 30 avenue de Verdun à Noisy le Sec constitue un ensemble immobilier moderne livré en 2015 sous la maîtrise d'œuvre d'A+A Architectes.

Il est édifié sur une surface de 4300 m2 comprenant 84 logements selon le projet d'origine.

Il est dénommé « GREEN UP ».

L'ensemble consiste en bâtiment sur rue puis un bâtiment en T, légèrement biais sur l'arrière avec jardinets, espaces verts et potagers à disposition des résidents du rez-de-chaussée.

L'immeuble est élevé sur deux niveaux de sous-sol de stationnement et caves, sur six étages.

En façade sur rue, on trouve à la droite, la rampe d'accès au parking, puis un portail fermé par VIGIK menant aux locaux techniques et poubelles.

Encore à la gauche, se trouve l'accès principal à la résidence, fermée sur rue par VIGIK.

La façade est enduite de couleur blanche et grise à gauche.

Elle est rythmée par des balcons avec filtres en bois.

Les parties communes de l'ensemble sont propres et en bon état.

L'immeuble est sécurisé. Il n'y a pas de gardien.

Deux ascenseurs en bon état desservent les étages.

Les appartements sont chauffés par une chaudière à gaz collective. L'eau chaude est collective.

Des placards dans les communs renferment des compteurs divisionnaires pour la consommation de gaz.

## **II. SYNDIC**

Le syndic de la copropriété du 30 avenue de Verdun 93130 NOISY LE SEC est la **SAS HOMELAND** dont le siège est 7 rue du Progrès 93100 MONTREUIL. L'activité de syndic est exercée à l'établissement secondaire de la société 13 rue d'Uzès 75002 PARIS.

## **III. CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les biens saisis sont occupés par les débiteurs et leur fils adulte. Tous les trois me déclarent travailler.

## **V. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI -LOT 160 APPARTEMENT (61,90 m2)**

**CONSISTANCE ET COMPOSITION :** Le lot 160 saisi consiste en un APPARTEMENT n°356 au 5<sup>ème</sup> étage de la résidence d'une superficie totale Loi Carrez de 61,90 m2 composé d'un séjour avec coin cuisine, dégagement, WC, salle de bains, deux chambres, balcon donnant sur séjour et chambres.

L'appartement se situe à l'arrière de l'immeuble côté opposé à l'avenue.

Il est exposé nord/ est.

L'appartement se situe à gauche en sortant des ascenseurs, couloir à droite, dernière porte à droite numéro 356.

On y pénètre par une épaisse porte moulurée à fermeture multipoints de couleur sombre côté couloir commun et blanche côté intérieur (**Cliché photographique n°13**).

L'appartement était calme à mon passage.

### **SEJOUR AVEC COIN CUISINE (29,91 m2)**

**(Clichés photographiques n°14 à 18)**

On y accède immédiatement passée la porte palière.

Le sol est recouvert de plancher stratifié aspect bois grisé en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

La pièce prend jour par une grande baie vitrée avec un battant ouvrant à la française sur la gauche avec volet roulant.

La baie donne sur le balcon et offre une vue dégagée sans vis-à-vis.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le séjour est équipé d'un visiophone et d'une commande de chauffage.

Elle comprend un petit placard renfermant le tableau électrique, un compteur EDF LINKY et un boîtier DTI.

Elle est chauffée par un radiateur métallique.

### **COIN CUISINE**

**(Clichés photographiques n°19 à 25)**

Le coin cuisine se trouve à droite en entrant dans le séjour.

Le sol est carrelé blanc marbré avec barre de seuil.

Le coin est équipé de meubles hauts et bas à façade de couleur bordeaux laquée avec plan de travail aspect pierre noire.

L'ensemble est équipé d'un évier avec paillasse noire, plaque de cuisson vitrocéramique, four encastré, emplacement four à micro-ondes et emplacement réfrigérateur.

Le coin dispose d'un placard avec porte acrylique ouvrant à la française.

Le coin est éclairé par un plafonnier.

Il dispose d'une VMC.

### **DEGAGEMENT (3,55 m2)**

**(Clichés photographiques n°26 à 30)**

On y accède depuis le séjour à droite du coin cuisine par une porte en applique blanche avec rainurages horizontaux poignée de tirage métal brossé, en bon état.

Le dégagement assure la distribution du coin nuit avec deux chambres, WC et salle de bains.

Le sol est en plancher stratifié aspect bois grisé en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état.

Le dégagement est éclairé par plafonnier.

### **WC (2,35 m2)**

***(Clichés photographiques n°31 à 34)***

On y accède face à la porte du dégagement par une porte en applique blanche avec rainurages horizontaux et poignée de tirage métal brossé, en bon état.

Le sol est carrelé de couleur sombre en bon état.

Les murs sont carrelés aspect marbre beige.

Le plafond est peint en blanc en bon état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un WC cuvette à l'anglaise,
- D'un meuble lave main,
- Et d'un emplacement pour machine à laver le linge.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle dispose d'une VMC.

### **SALLE DE BAINS (4,33 m2)**

***(Clichés photographiques n°35 à 40)***

On y accède depuis le dégagement à droite, après les WC, par une porte en applique blanche avec rainurages horizontaux et poignée de tirage métal brossé, en bon état.

Le sol est carrelé de couleur sombre en bon état.

Les murs sont carrelés aspect marbre beige.

Le plafond est peint en blanc à l'état d'usage avec petit décollement de peinture.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle dispose d'une VMC et est équipée :

- D'une baignoire avec tablier carrelé ;

- D'un meuble lavabo ;
- D'un radiateur sèche serviette.

**CHAMBRE 1 (12,89 m2)**  
***(Clichés photographiques n°41 à 47)***

On y accède depuis le dégagement au fond en face par une porte en applique blanche avec rainurages horizontaux et poignée de tirage métal brossé, en bon état.

Le sol est recouvert de plancher stratifié aspect bois grisé en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

La pièce est équipée d'un placard à porte coulissante.

Elle est éclairée par un plafonnier.

La pièce prend jour sur le balcon par une porte fenêtre PVC avec volet roulant.

**CHAMBRE 2 (8,87 m2)**  
***(Clichés photographiques n°48 à 52)***

On y accède depuis le dégagement à gauche par une porte en applique blanche avec rainurages horizontaux et poignée de tirage métal brossé, en bon état.

Le sol est recouvert de plancher stratifié aspect bois grisé en bon état.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

La pièce est équipée d'un placard à porte coulissante.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

La pièce prend jour sur le balcon par une porte fenêtre PVC avec volet roulant

**BALCON (8,33 m2)**  
***(Clichés photographiques n°53 à 60)***

Le balcon forme un L. Il donne sur le séjour et les chambres et offre une vue dégagée sans vis-à-vis.

On perçoit les jardins à l'arrière de la résidence.

Le balcon est pourvu de garde-corps en verre blanc.

Le sol est recouvert de dalles autoportées.

**VI. DESCRIPTION DU LOT 113 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT N°229**  
***(Cliché photographique n°61)***

L'emplacement de stationnement se situe au deuxième sous-sol auquel on accède par les ascenseurs.



L'emplacement est ceinturé par un mur à droite et deux poteaux à gauche.

La place mesure environ 4,95 m par 2,48 m.

---

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 10h12.

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

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

Je remets à la requérante le rapport des diagnostics immobiliers.

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

Maître Jérôme LARANJO



CERTIFICAT DE MESURAGE

Lot n° 160

Bâtiment A - Cinquième Étage  
 Appartement n° 356

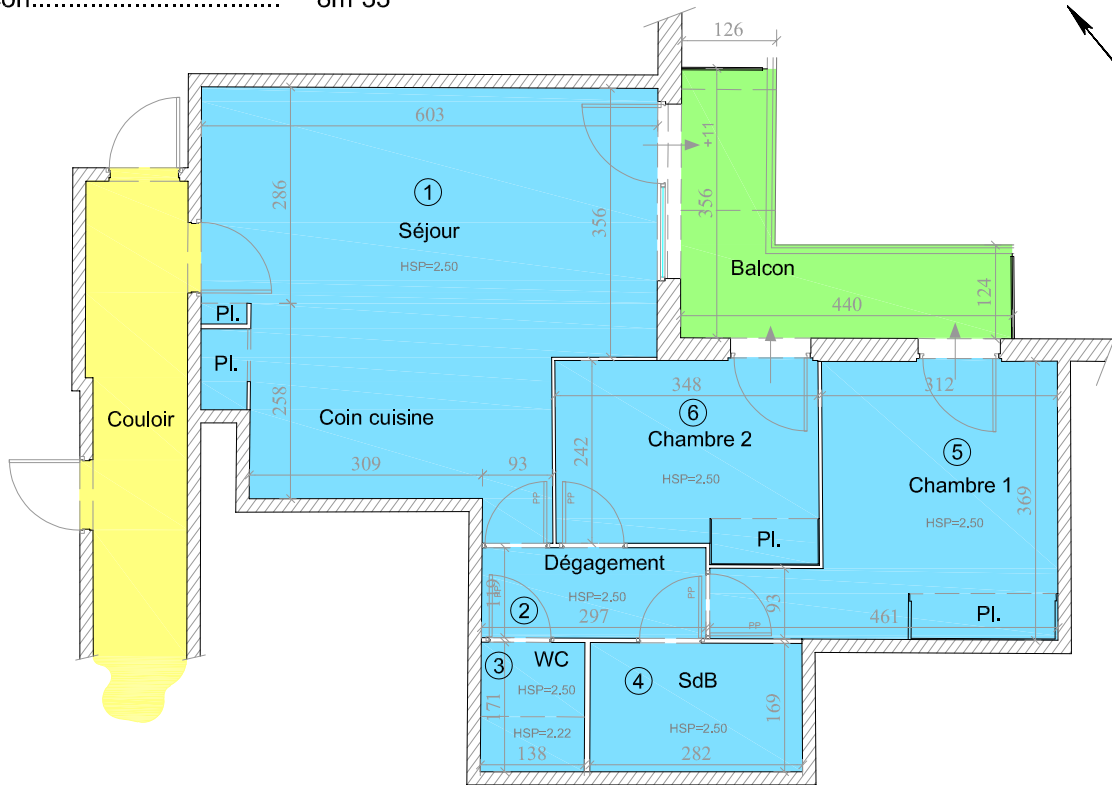
 Parties communes

 Superficies privées

①	Séjour avec coin cuisine.....	29m²91
②	Dégagement.....	3m²55
③	WC.....	2m²35
④	Salle de Bains.....	4m²77
⑤	Chambre 1.....	12m²89
⑥	Chambre 2.....	8m²87
Total.....		62m²34

 Superficies privées (Hors Loi Carrez)

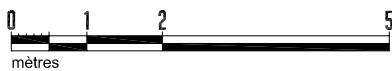
Balcon..... 8m²33



LOI CARREZ..... 62m²34

(Loi du 18/12/1996 - Décret du 23/05/1997)

\* Observation est ici faite pour la Chambre 2 qui est inférieure à 9 m².  
 La désignation du lot est conforme à la description au règlement de copropriété.



NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).  
 Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la Société GEOFIT EXPERT.  
 L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif.  
 Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.  
 Relevé effectué le 22/02/2023 - Dossier : GE123060



Agence de Gennevilliers  
 7, rue du Fossé Blanc - Bât C1  
 92 230 Gennevilliers - France  
 Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170  
 gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr



*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*



*Cliché photographique n°8*

**AJILEX**



*Cliché photographique n°9*



*Cliché photographique n°10*



*Cliché photographique n°11*

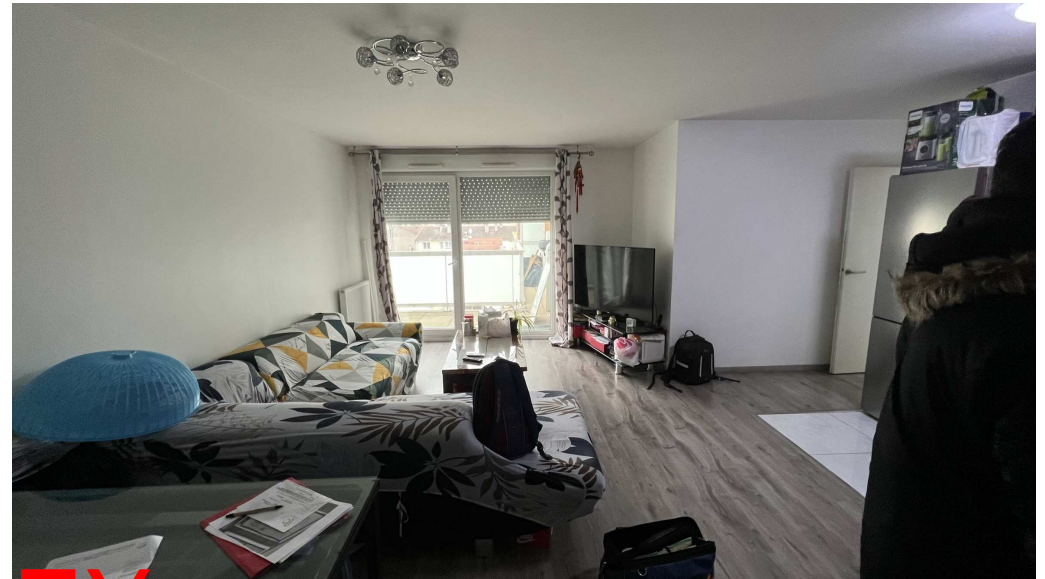


*Cliché photographique n°12*

**AJILEX**



*Cliché photographique n°13*



*Cliché photographique n°14*



*Cliché photographique n°15*



*Cliché photographique n°16*

**AJILEX**



*Cliché photographique n°17*



*Cliché photographique n°18*



*Cliché photographique n°19*



*Cliché photographique n°20*

**AJILEX**



*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*



*Cliché photographique n°27*

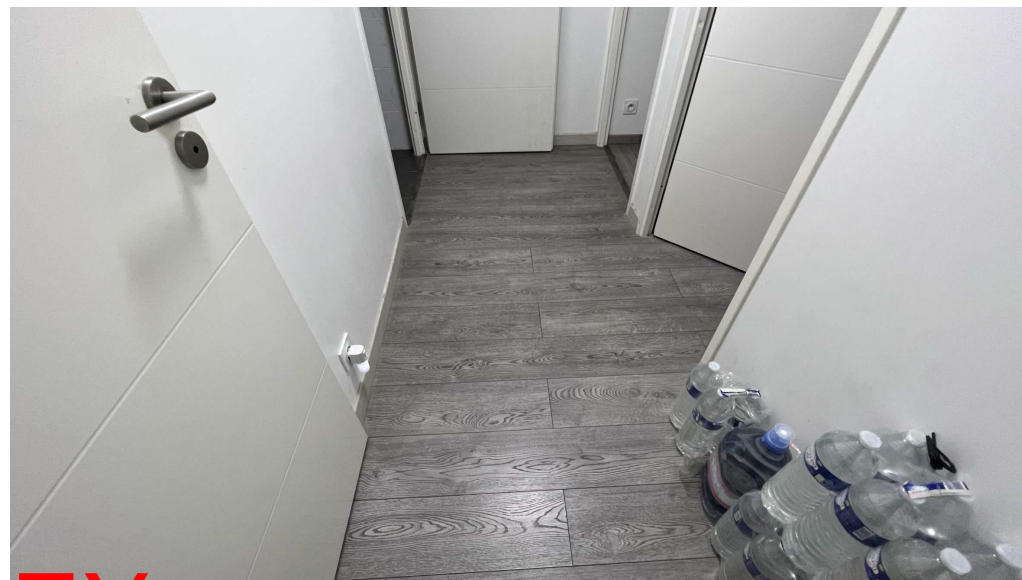


*Cliché photographique n°28*

**AJILEX**



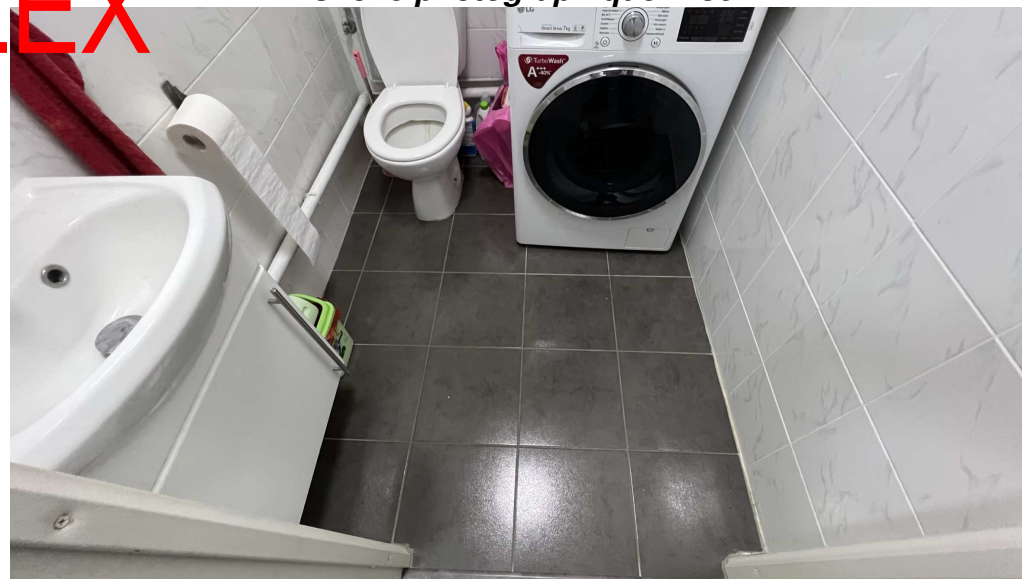
*Cliché photographique n°29*



*Cliché photographique n°30*



*Cliché photographique n°31*



*Cliché photographique n°32*

**AJILEX**



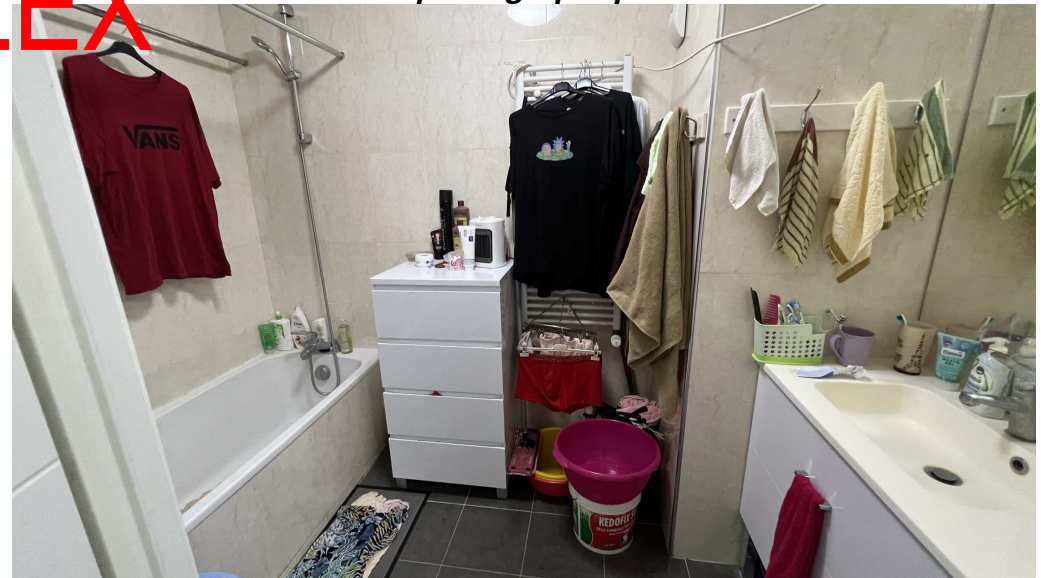
*Cliché photographique n°33*



*Cliché photographique n°34*



*Cliché photographique n°35*



*Cliché photographique n°36*

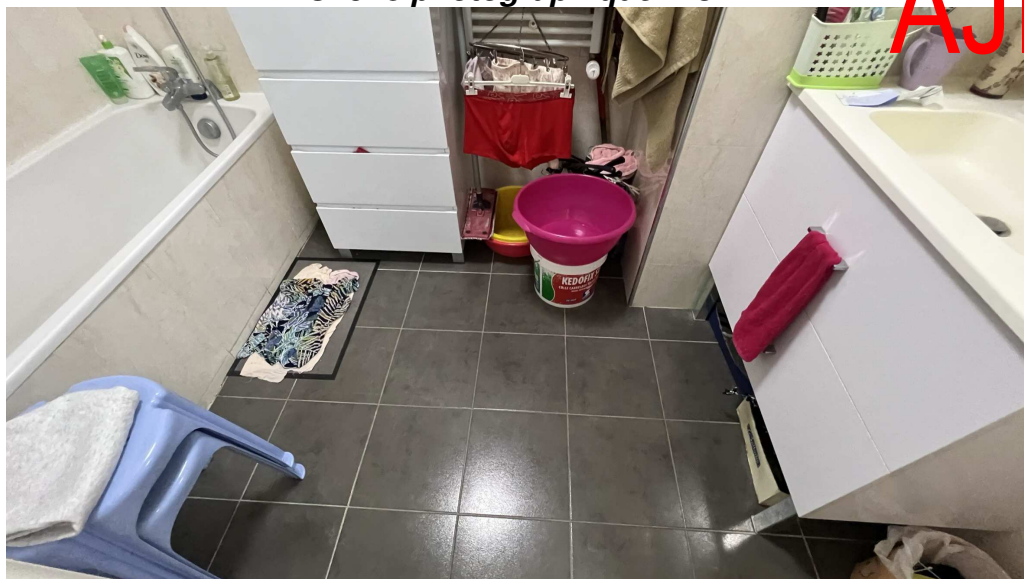
**AJILEX**



*Cliché photographique n°37*



*Cliché photographique n°38*



*Cliché photographique n°39*



*Cliché photographique n°40*

**AJILEX**



*Cliché photographique n°41*



*Cliché photographique n°42*

**AJILEX**



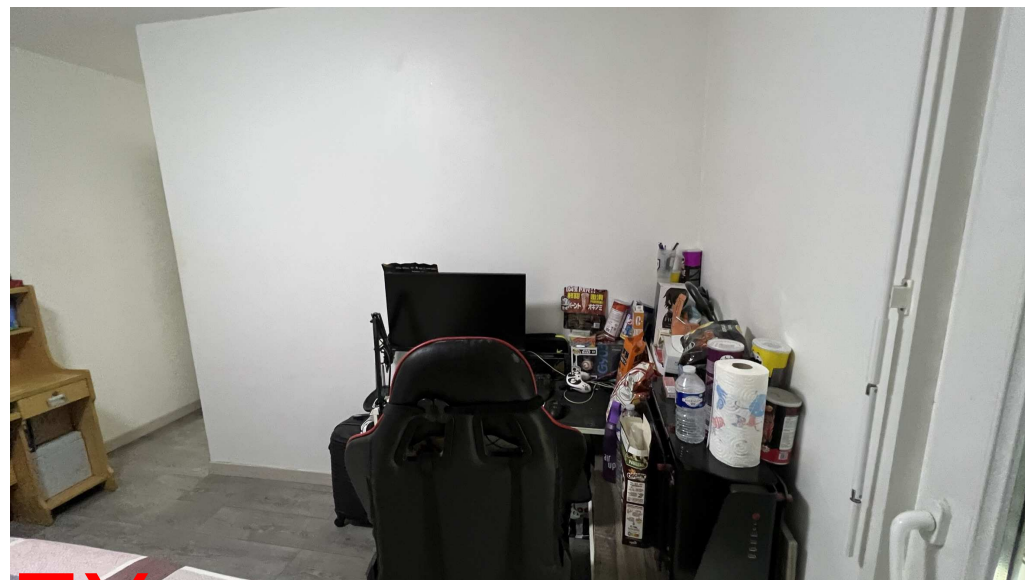
*Cliché photographique n°43*



*Cliché photographique n°44*



*Cliché photographique n°45*



*Cliché photographique n°46*



*Cliché photographique n°47*



*Cliché photographique n°48*

**AJILEX**



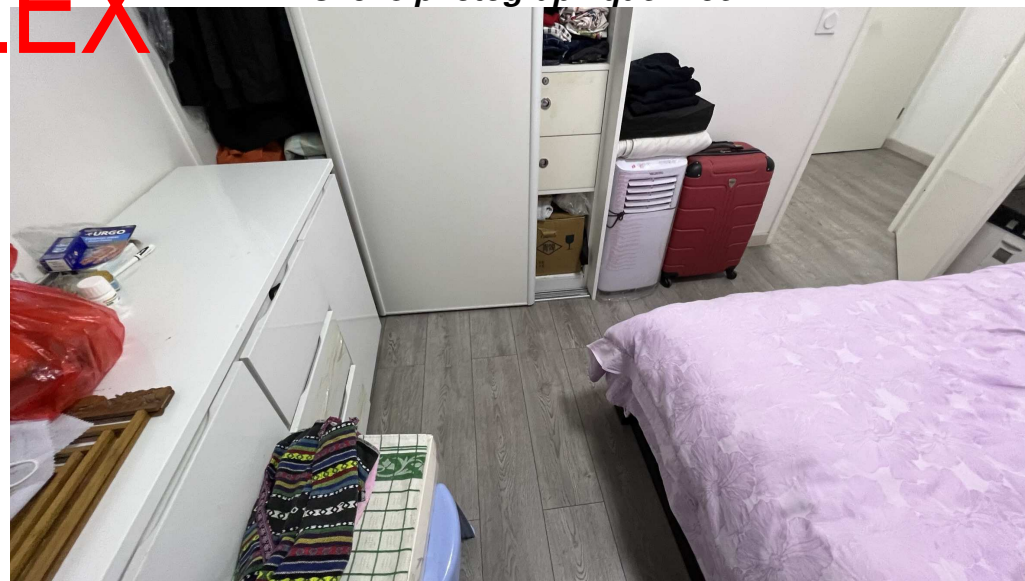
*Cliché photographique n°49*



*Cliché photographique n°50*



*Cliché photographique n°51*



*Cliché photographique n°52*

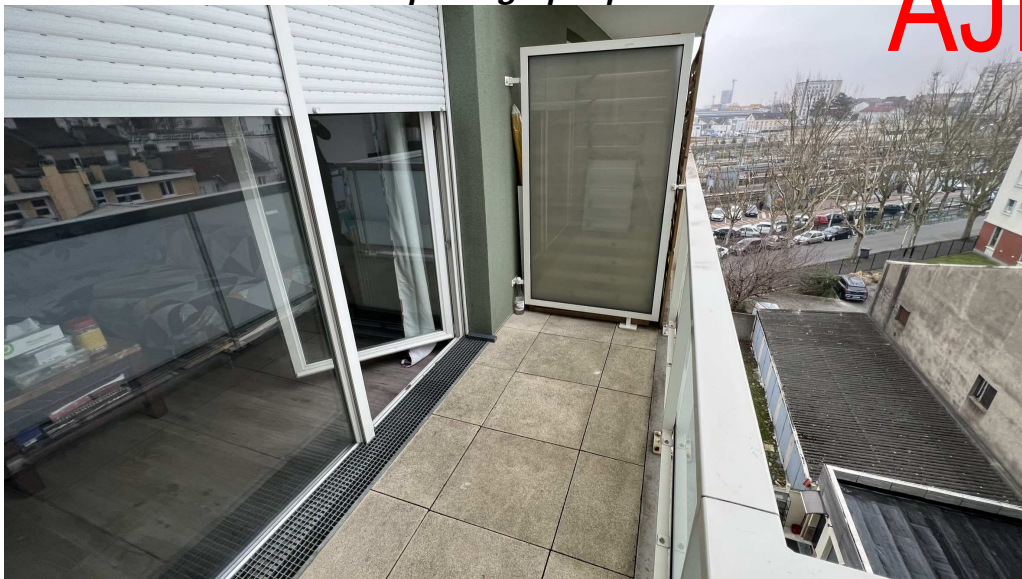
**AJILEX**



*Cliché photographique n°53*



*Cliché photographique n°54*



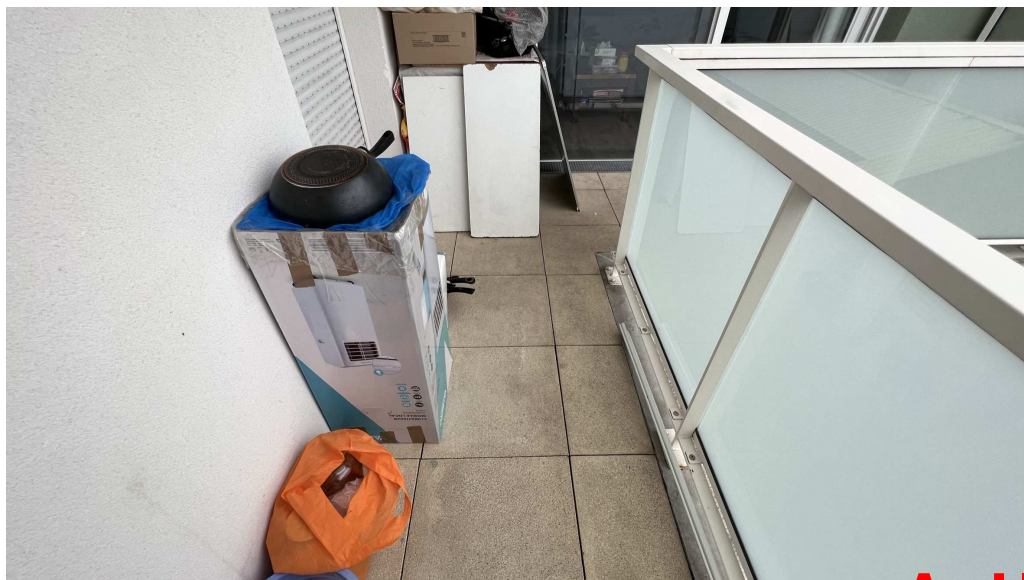
*Cliché photographique n°55*



*Cliché photographique n°56*

**AJILEX**





*Cliché photographique n°57*



*Cliché photographique n°58*



*Cliché photographique n°59*



*Cliché photographique n°60*

**AJILEX**



*Cliché photographique n°61*

**AJILEX**