

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

klein.suissa@wanadoo.fr
www.huissier-rosny93.fr



PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN **DEUX-MILLE-SEIZE** ET LE **SEIZE DÉCEMBRE**

À LA DEMANDE DE :

La SCP Philippe ANGEL et Denis HAZANE, mandataire judiciaire, dont le siège est 49/51, avenue du Président Salvador Allende 77100 MEAUX, agissant es qualité de liquidateur judiciaire de la société dénommée ERCB (Etude Réalisation Construction Bâtiment),

AGISSANT EN VERTU DES ARTICLES R 322-1, R 322-2 ET R 322-3 DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION ET DE L'ARTICLE L 271-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE: MONSIEUR ANGELO MUNGIOVI ET MME ISABEL MUNGIOVI NEE DIZ

La requérante m'a exposé :

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de Monsieur , et Mme , Elle me requiert à l'effet de missionner un expert en diagnostic immobilier lors de l'établissement du procès verbal de description dressé par acte de mon ministère de ce jour.

Qu'elle a le plus grand intérêt à me faire procéder à toutes constatations utiles pour la sauvegarde éventuelle de ses droits, concernant le déroulement des opérations.

Déférant à cette réquisition :

Je, Clémence GARRIGUE , huissier de justice au sein de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, près le Tribunal de Grande Instance de Bobigny (Seine Saint Denis) dont le siège social est sis 24/26 avenue du Général de Gaulle à ROSNY-SOUS-BOIS (93110), soussignée,

Me suis transportée ce jour :
15, avenue Fabre
93420 VILLEPINTE

Où étant j'ai procédé aux constatations suivantes :

Dès mon entrée dans les lieux, j'autorise l'expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT à procéder à son diagnostic immobilier.

Dès la fin de ses opérations, nous quittons les lieux.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit

Acte soumis à la Taxe Forfaitaire Fixe

C.GARRIGUE





PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE SEIZE ET LE SEIZE DECEMBRE
A 09 H 30**

A LA REQUÊTE DU :

La SCP Philippe ANGEL et Denis HAZANE, mandataire judiciaire, dont le siège est 49/51, avenue du Président Salvador Allende 77100 MEAUX, agissant es qualité de liquidateur judiciaire de la société dénommée ERCB (Etude Réalisation Construction Bâtiment),

Laquelle m'expose :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur , né le 01/12/1954 en Italie, de nationalité italienne demeurant 15, avenue Fabre 93420 VILLEPINTE et de Madame née le 10/06/1960 au Portugal, demeurant également 15, avenue Fabre 93420 VILLEPINTE, elle me requiert à l'effet de procéder à la description de la propriété sise 15, avenue Fabre à 93420 VILLEPINTE cadastrée section BI numéro 31 pour une contenance de 8 ares 18 centiares et consistant en un pavillon avec jardin comprenant :
- Au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, un séjour, une cuisine, une buanderie, dégagement, WC, une chambre et une salle de douche
 - A l'étage : trois chambres, une salle de bain avec WC, un dressing
 - A l'arrière du pavillon : Une dépendance et des aires de passages

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE COMMERCE DE MEAUX EN DATE DU 28 NOVEMBRE 2011 PRECEDEMMENT SIGNIFIE ET ACTUELLEMENT DEFINITIF.
- UN PRECEDENT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DELIVRE LE 24 NOVEMBRE 2016.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.





DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Clémence GARRIGUE, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24-26 avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée,

Me suis transportée ce jour au 15, avenue Fabre 93420 VILLEPINTE,

Et là étant, accompagnée de Monsieur , diagnostiqueur de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

La maison est située dans un quartier calme et pavillonnaire de VILLEPINTE.

Elle est séparée de la rue par un jardin et un muret non clos. Le terrain n'est pas clôturé.

La maison et la dépendance ne présentent pas de revêtement extérieur.



Sur place, je rencontre Monsieur qui m'autorise à procéder à mes opérations de description de ce jour.

Ce dernier me déclare avoir bâti cette maison en 2000 après destruction d'une ancienne bâtisse sur le terrain.

Il me déclare occuper le pavillon avec son épouse, son fils âgé de 21 ans et sa mère âgé de 86 ans.

Il m'indique que la taxe foncière s'élève environ à 2700 euros.



DESCRIPTION DU REZ-DE-CHAUSSEE

On accède au pavillon par une porte d'entrée blindée qui s'ouvre et se ferme correctement. Je précise qu'il n'y a pas de sonnette à l'extérieur.

Le rez-de-chaussée se compose d'un salon-séjour, d'une cuisine ouverte sur salon, d'une chambre, d'une salle de douche, d'un WC séparé et d'une buanderie avec accès sur l'extérieur.

ENTREE

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

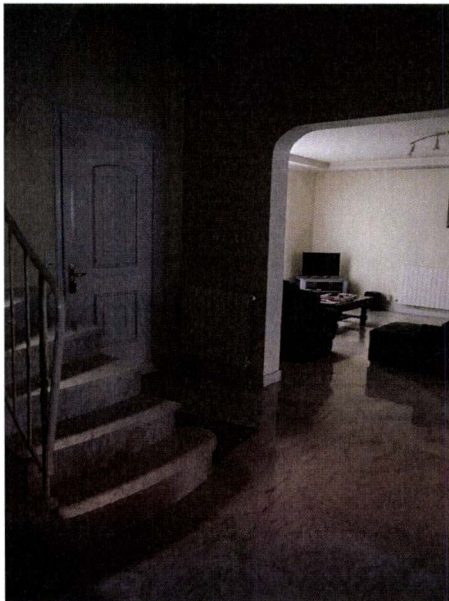
Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle. La peinture est arrachée sous l'escalier.

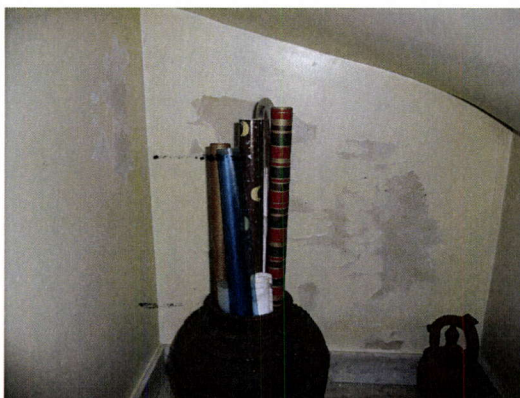
L'entrée prend jour par une fenêtre en PVC, un battant, qui s'ouvre et se ferme correctement. A l'extérieur de cette fenêtre, je note la présence de barreaux.

A droite de l'entrée, naissance de l'escalier.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*
- *Un boîtier d'alarme dont Monsieur me déclare qu'elle ne fonctionne pas.*





SALON – SALLE A MANGER

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle.

La pièce prend jour par deux baies vitrées face à face, l'une donnant sur la face avant du pavillon, la seconde sur la face arrière. Ces baies vitrées sont composées de trois battants dont un fixe, en PVC, en bon état et équipées de double vitrage. Elles s'ouvrent et se ferment correctement. Je note l'absence de volet à l'extérieur.

Je constate également, dans le séjour, sur la cloison face à la cuisine, une fissure qui part du plafond jusqu'au sol.

Eléments d'équipement :

- *Trois radiateurs muraux*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Païement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



CUISINE AMERICAINE

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle.

La pièce prend jour par une baie vitrée en PVC, double battant, équipée de double vitrage et qui s'ouvre et se ferme correctement. Je note l'absence de volet à l'extérieur.

Eléments d'équipement :

- *Un évier en PVC, deux bacs, avec robinet mitigeur.*
- *Un radiateur mural.*
- *Des meubles de cuisine en bois, en bon état, surmontés d'un plan de travail en PVC, sans plinthes d'habillage.*
- *Une plaque de cuisson, trois feux gaz et un feu électrique, en bon état.*
- *Deux comptoirs séparant cette cuisine de l'entrée et de la salle à manger*

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté



Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



J'accède également, via cette cuisine, dans une pièce servant de buanderie.

BAUNDERIE A DROITE

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle.

Cette pièce comprend une porte en bon état qui donne sur l'extérieur arrière de la maison ainsi qu'une fenêtre, double battant, en PVC blanc, équipée de double vitrage, condamnée à l'extérieur par une plaque métallique.



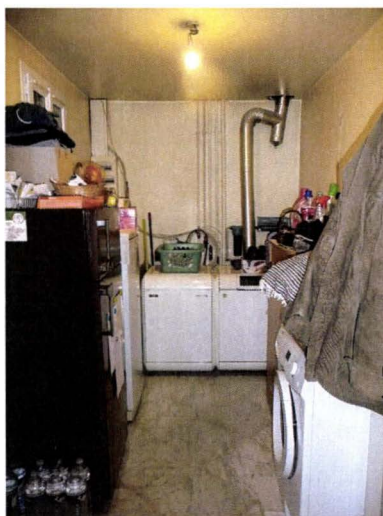
Eléments d'équipement :

- *Un radiateur mural.*
- *Un tableau électrique avec câbles volants de couleur crème*
- *Une chaudière avec ballon d'eau chaude incorporé et je constate que le conduit tubé mène au plafond avec trou béant autour.*

Je constate également, dans cette pièce, la présence d'une porte séparant cette pièce de la cuisine, en bois, en bon état, qui s'ouvre et se ferme correctement.

A gauche et à côté de la porte menant au jardin, je constate une béance dans la cloison rebouchée par du papier journal chiffonné. Cette béance s'étend du plafond jusqu'au sol.

Je peux également constater, sur les canalisations présentes dans cette pièce, la présence d'un filtre calcaire à eau, ce qui m'est confirmé par Monsieur .





COULOIR DE DEGAGEMENT A DROITE DE L'ENTREE APRES L'ESCALIER

Ce couloir dessert une chambre, une salle de douche ainsi qu'un WC séparé.

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle.

CHAMBRE (Première porte à droite)

La porte en bois menant à cette chambre s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en état d'usage. Je peux constater, à divers endroits, que celle-ci craquèle.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre en PVC, double battant, équipée de double vitrage et qui s'ouvre et se ferme correctement. Je note l'absence de volet à l'extérieur.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*





SALLE DE DOUCHE (Deuxième porte à droite)

La porte d'accès à cette pièce s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 2,50 m. Au-delà, les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage. Je peux noter la présence de trous de cheville à divers endroits dans ce carrelage. Au-dessus de la douche, je peux constater que la peinture est effritée.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC, un battant, située en hauteur, équipée d'un verre opaque.

Eléments d'équipement :

- Une vasque avec robinet mitigeur.
- Un meuble de salle de bains, en bois, surmonté d'un plan de travail imitation granit.
- Un bac de douche en PVC avec rideau de douche sur rails en plastique, robinet mitigeur et deux pommeaux de douche.
- Un radiateur sèche-serviettes



STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



WC SEPRE

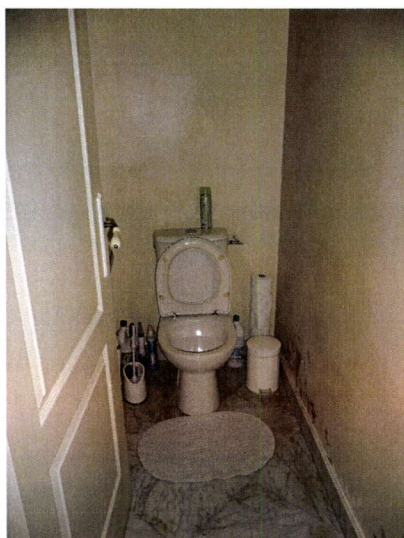
La porte d'accès à cette pièce est en bois. Elle s'ouvre et se ferme correctement. Le sol est recouvert de marbre en bon état avec tâches d'oxydation, notamment au niveau des joints.

La peinture est abîmée au-dessus des plinthes.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise en bon état.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Païement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



DESCRIPTION DU PREMIER ETAGE

On y accède par un escalier, composé de marches en marbre. Je note la présence d'un garde-corps métallique.



MEZZANINE

Le sol est recouvert de marbre.

La peinture sur les murs et au plafond est en état d'usage.

Un garde-corps, en bon état, sépare le hall d'entrée de cette mezzanine.

Cette mezzanine dessert cinq pièces : trois chambres, une salle de bains avec WC et un placard.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE

Au sol, je note la présence d'un parquet en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC blanc, double battant, qui s'ouvre et se ferme correctement.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural sous la fenêtre.*



DEUXIEME CHAMBRE A DROITE

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre de type VELUX, encadrement en bois, en état d'usage.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



PLACARD SOUS TOIT (PORTE EN FACE EN MONTANT L'ESCALIER)

La pièce prend jour par une fenêtre de type VELUX, encadrement en bois, en état d'usage.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

SALLE DE BAINS (DEUXIEME PORTE A GAUCHE DE LA MEZZANINE)

Au sol, je note la présence de marbre.

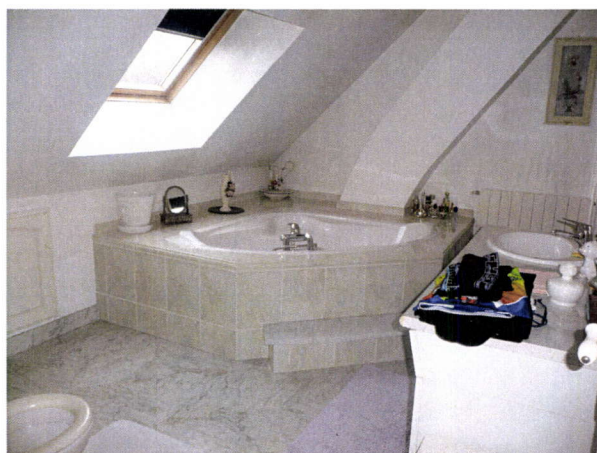
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2,50 m.
Au-delà, les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre de type VELUX, encadrement en bois, en état d'usage.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur mural.*
- *Un meuble, une vasque, en porcelaine avec robinet mitigeur, en bon état général.*
- *Une baignoire d'angle avec coffrage carrelé*
- *Une cuvette à l'anglaise en bon état.*
- *Un placard sous toit, équipé de portes aimantées en bois*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

CHAMBRE

Au sol, je note la présence d'un parquet en bon état.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre en PVC blanc, double battant, qui s'ouvre et se ferme correctement, équipée de double vitrage et d'un volet roulant manuel extérieur.

Je constate la présence d'un dégagement sous le toit dans cette chambre.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural situé sous la fenêtre*



EXTERIEUR

Je me rends ensuite à l'extérieur du pavillon, face arrière, dans le jardin.

Je peux constater que l'extérieur du pavillon n'est pas ravalé non plus de ce côté-là.

Egalement de ce côté, je peux confirmer que la fenêtre donnant sur la buanderie est condamnée par une plaque métallique.

A l'arrière du pavillon, je constate la présence d'une terrasse sur chape de béton brut, qui s'étend tout le long de l'habitation.

Je constate la présence d'une pelouse à l'avant et à l'arrière du pavillon.

A l'avant du pavillon, je peux également constater la présence d'une chape de béton brut devant la porte d'entrée. Elle est en mauvais état.

A droite du pavillon, un chemin composé de gravillons permet l'accès des automobiles à l'arrière de la maison et notamment dans le garage du pavillon, composé de parpaings et





non terminé. Ce garage n'est ni hors d'eau ni hors d'air. Au sol, je constate la présence d'une chape de béton brut.

Le terrain du pavillon est clôturé en fond de terrain par un grillage en état d'usage et donnant sur un terrain en friche.

A droite du pavillon, le terrain est séparé par un mur d'environ 3 m de hauteur, composé de parpaings, en mauvais état. Présence également d'une bâtisse en première partie de terrain.

A gauche, le terrain est cloisonné par un grillage en état d'usage donnant à la fois sur un potager et sur une bâtisse située en première partie de terrain.

Enfin, deux regards qui semblent bouchés, existent à l'avant du pavillon.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le certificat de surface privative pour une superficie de 165,90m²*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
le présent procès-verbal de constat
pour servir et valoir ce que de droit.

Clémence GARRIGUE

