

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

GWA ILE DE FRANCE EST

Commissaires de Justice Associés

14, Avenue Aristide Briand - BP44

93160 - NOISY-LE-GRAND

Tel : 01.43.05.36.77

maxime.cazalet@gwa.fr

Fax : 01.43.04.48.68

www.gwa.fr



**MARDI NEUF DECEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 16 heures 40 à 17 Heures 20**

A LA REQUETE DE :

S.E.L.A.S. M.J.S. PARTNERS, prise en la personne de me Nicolas SOINNE demeurant 2 ter Rue de Lorraine 93000 BOBIGNY, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société [REDACTED] SAS

Ayant pour avocat postulant : Maître Emile ZELMAT, membre de la SELARL JURIS, Avocat à la Cour, demeurant 5 Bis, Rue des Martyrs de la Déportation 93330 NEUILLY-SUR-MARNE

Ayant pour avocat plaissant : Maître Géraud BOMMEREL, membre de la SELARL JURIS, Avocat à la Cour, demeurant 124 Rue Salvador Allendé 92000 NANTERRE

M'AYANT EXPOSE :

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à : [REDACTED] Immatriculée au RCS N° [REDACTED] dont le siège est 5, rue de Rome 93110 ROSNY SOUS BOIS

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 19 décembre 2023, signifié à partie le 17 janvier 2024 et devenu définitif tel qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Paris le 14 mars 2024

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 14 Novembre 2025

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à la [REDACTED]

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

20, Allée des Erables

Section cadastrale AO, Parcelle(s) n° 180

93420 VILLEPINTE

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 14, Avenue Aristide Briand - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

20, Allée des Erables

EN PRESENCE DE :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

- Monsieur TAISNE Maxime, Serrurier
- Monsieur [REDACTED] Témoin
- Madame [REDACTED] Témoin
- Monsieur FERREIRA Toni, Diagnostiqueur

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

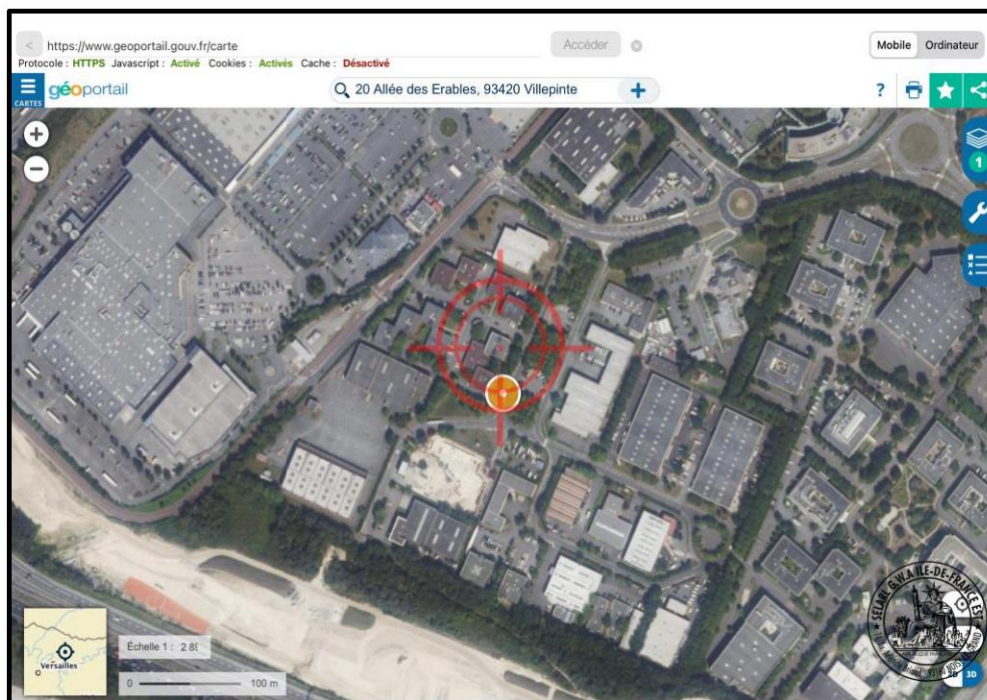
[Click here to update the Table of Contents](#)

LOCALISATION DU BIEN	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE.....	6
PHOTOGRAPHIES DE LA RUE	9
SUPERFICIE DU BIEN.....	10
CONDITIONS D'OCCUPATION :.....	11
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	11
STATIONNEMENTS.....	21
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ	23
DIAGNOSTICS	23

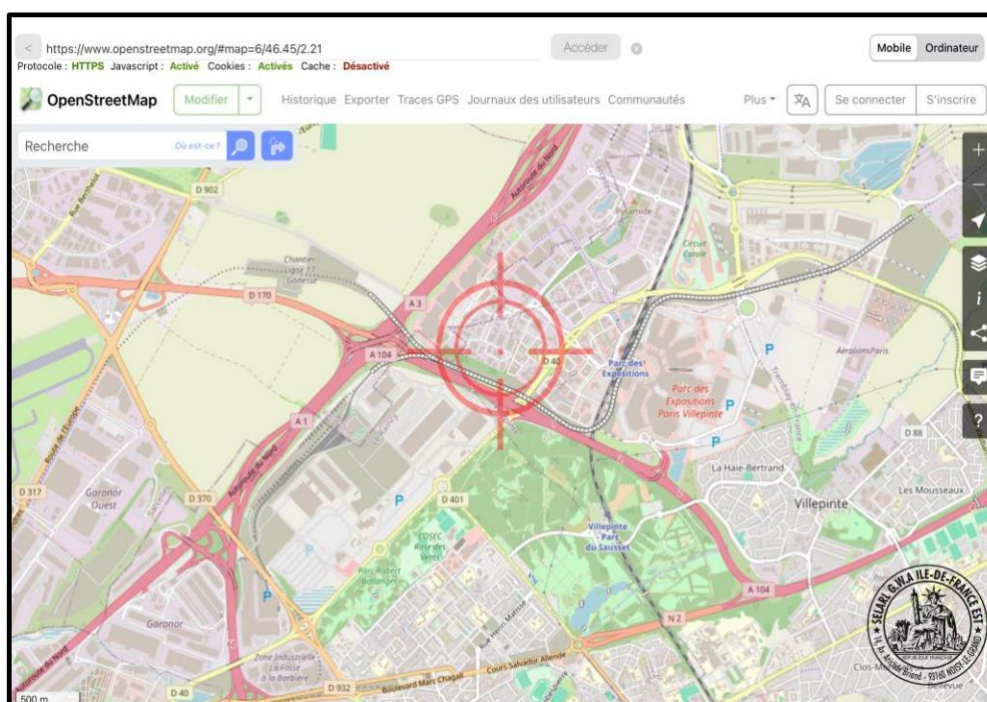
LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.

Le bien est situé au sein d'une zone industrielle et commerciale, à proximité du croisement des autoroutes A104 et A3 et à proximité du Parc des expositions de Villepinte.



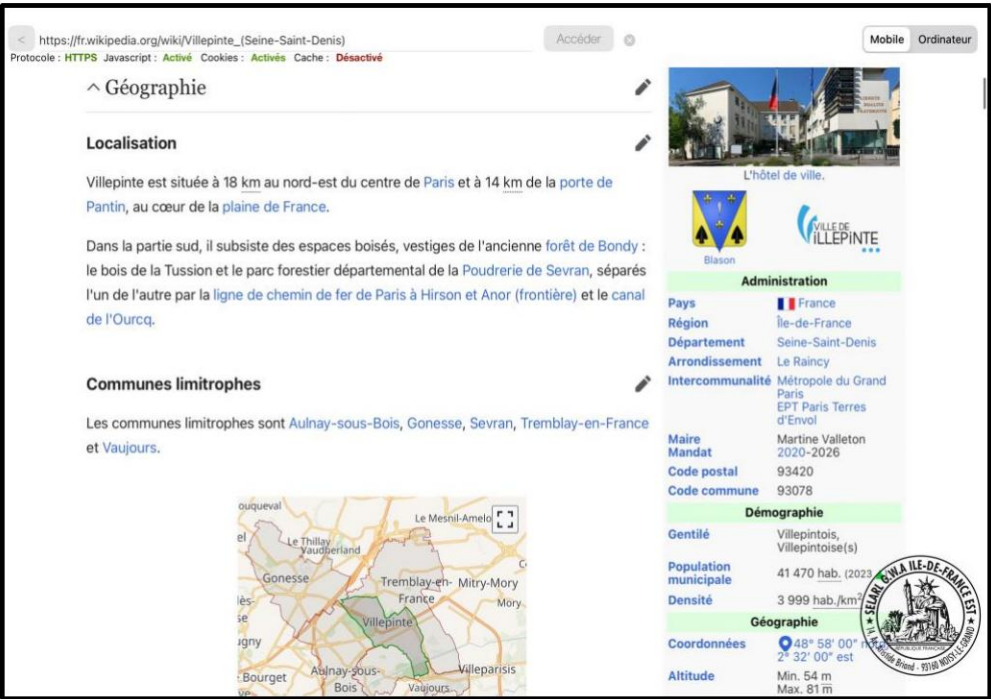
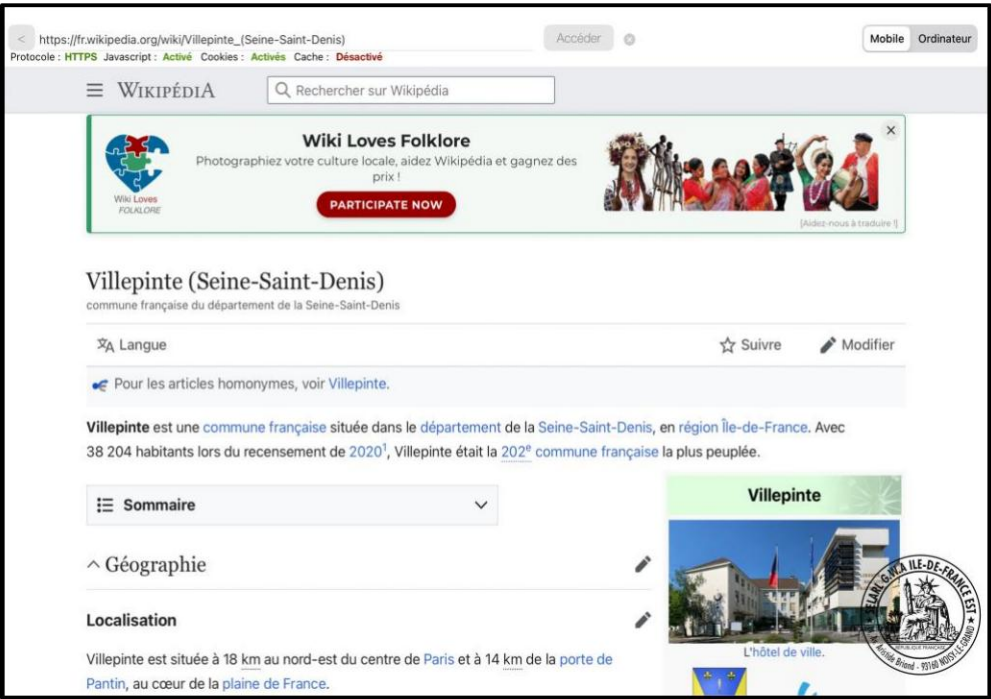
1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



2.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures photographiques du site internet Wikipédia.



https://fr.wikipedia.org/wiki/Villepinte_(Seine-Saint-Denis) Accéder

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont [Aulnay-sous-Bois](#), [Gonesse](#), [Sevran](#), [Tremblay-en-France](#) et [Vaujours](#).



Limites communales entre Villepinte et ses communes adjacentes.

Communes limitrophes de Villepinte

Gonesse	Tremblay-en-France	Tremblay-en-France
Aulnay-sous-Bois		Tremblay-en-France
Sevran	Sevran	Vaujours

Intercommunalité

Métropole du Grand Paris
EPT Paris Terres d'Envol

Maire : Martine Valletton
Mandat : 2020-2026
Code postal : 93420
Code commune : 93078

Démographie

Gentilé : Villepintois, Villepintoise(s)
Population municipale : 41 470 hab. (2023) ▲
Densité : 3 999 hab./km²

Géographie

Coordonnées : 48° 58′ 00″ nord, 2° 32′ 00″ est
Altitude : Min. 54 m
Max. 81 m
Superficie : 10,37 km²
Type : Grand centre urbain
Unité urbaine : Paris (banlieue)
Aire d'attraction : Paris (commune du pôle principal)

Élections

Départementales : Canton de Sevran
Législatives : 11^e circonscription de la Seine-Saint-Denis

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France




3.

https://fr.wikipedia.org/wiki/Villepinte_(Seine-Saint-Denis) Accéder

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

Communes limitrophes de Villepinte

Gonesse	Tremblay-en-France	Tremblay-en-France
Aulnay-sous-Bois		Tremblay-en-France
Sevran	Sevran	Vaujours

Géologie et relief

La commune est située sur un **plateau** de faible altitude (environ 60 à 75 mètres) recouvert, dans la partie nord, de riches **limons** essentiellement imperméables, formant une couche de trois à six mètres d'épaisseur, reposant sur des **sables** de Monceau. Ils ont permis la pratique d'une agriculture principalement céréalière et secondairement betteravière jusqu'aux années 1960. Quelques **marnes** datant de l'**éocène** affleurent néanmoins au niveau de l'actuel parc d'activités Paris-Nord 2, tandis que le ru du Sausset a creusé un **vallon** dans la couche de **calcaires** de Saint-Ouen sous-jacente aux sables et y a déposé des **alluvions** modernes. La partie sud, dans les quartiers de Bellevue et du Vert-Galant, dans le bois de la Tussion et dans le parc forestier de la Poudrerie de Sevran, est recouverte d'alluvions anciennes déposées pendant l'**ère quaternaire** par un ancien cours de la **Marne**². Il existe, sous ces terrains alluviaux, une couche de marnes gypseuses. La dissolution de ces **gypses** est une source de risque d'affaissement des terrains.

Ces différences de nature des terrains affleurants expliquent celles de leur mise en valeur par les sociétés agraires traditionnelles avant l'urbanisation du territoire communal : grande culture au nord, caractéristique du **pays de France**, forêt au sud, caractéristique des paysages du proche **pays d'Aulnoye**.

Départementales

Canton de Sevran

Législatives

11^e circonscription de la Seine-Saint-Denis

Localisation

Géolocalisation sur la carte : France

[Voir sur la carte topographique de France](#)
[Voir sur la carte administrative de France](#)
[Voir sur la carte topographique de la Seine-Saint-Denis](#)
[Voir sur la carte administrative d'Île-de-France](#)

Liens

Site web : ville-villepinte.fr 

4.

< https://fr.wikipedia.org/wiki/Villepinte_(Seine-Saint-Denis) Accéder

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé** Mobile Ordinateur

Voies de communication et transports

Voies routières

Villepinte était traversée par l'A104, ancien tronçon de la « Francilienne », qui a été détournée à l'est de l'Aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle depuis novembre 2023. Ce tronçon est désormais nommé A170 et dessert la commune via les sorties **A** 1 et 4 et le Parc des Expositions Paris-Nord 2 via la sortie **A** 2.

La ville se trouve également à proximité des autoroutes **A**1 et **A**3, dont la jonction se situe au nord-ouest de la commune, à la limite des territoires de Gonesse et d'Aulnay-sous-Bois.

La **RN 2**, dite « route des Flandres », reliant Paris (Porte de la Villette) à Soissons, Laon et Maubeuge, traverse la commune et rejoint l'A170. À Mitry-Mory, elle devient partie intégrante de la Francilienne jusqu'à l'échangeur de Compans, où elle se raccorde au nouveau tronçon de l'A104.

L'axe routier principal de la commune, parallèle à l'A170, est la **RD 115** (boulevard Robert-Ballanger), ancienne route des Petits-Ponts, reliant Paris (Porte de Pantin) à Mitry-Mory en Seine-et-Marne, via Drancy et Aulnay-sous-Bois.

Villepinte est située à quelques kilomètres au sud de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, dont une grande partie des installations se trouve sur le territoire de la commune voisine de Tremblay-en-France.

Transports en commun

La commune est desservie par trois gares du RER B :

- gare de Villepinte (branche B3 vers Roissy - Aéroport Charles-de-Gaulle) ;
- gare du Parc des Expositions (branche B3 vers Roissy) ;
- gare du Vert-Galant (branche B5 vers Mitry - Claye).



5.

< https://fr.wikipedia.org/wiki/Villepinte_(Seine-Saint-Denis) Accéder

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé** Mobile Ordinateur

La **RN 2**, dite « route des Flandres », reliant Paris (Porte de la Villette) à Soissons, Laon et Maubeuge, traverse la commune et rejoint l'A170. À Mitry-Mory, elle devient partie intégrante de la Francilienne jusqu'à l'échangeur de Compans, où elle se raccorde au nouveau tronçon de l'A104.

L'axe routier principal de la commune, parallèle à l'A170, est la **RD 115** (boulevard Robert-Ballanger), ancienne route des Petits-Ponts, reliant Paris (Porte de Pantin) à Mitry-Mory en Seine-et-Marne, via Drancy et Aulnay-sous-Bois.

Villepinte est située à quelques kilomètres au sud de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, dont une grande partie des installations se trouve sur le territoire de la commune voisine de Tremblay-en-France.

Transports en commun

La commune est desservie par trois gares du RER B :

- gare de Villepinte (branche B3 vers Roissy - Aéroport Charles-de-Gaulle) ;
- gare du Parc des Expositions (branche B3 vers Roissy) ;
- gare du Vert-Galant (branche B5 vers Mitry - Claye).

Le réseau d'autobus couvre l'ensemble du territoire communal, avec :

- les lignes 1, 15, 20, 39, 43, 45, 607, 609, 615, 619, 642, 643, T'Bus 1 et T'Bus 2 du réseau de bus Terres d'Envol ;
- les lignes 643 et Express 100 du réseau de bus Marne et Brie
- La ligne 350 du réseau de bus RATP ;
- La ligne de nuit N41 et N140 du Noctilien ;
- Le service Filéo Roissy-Sud.

Ces infrastructures permettent à Villepinte de bénéficier d'une bonne desserte locale et régionale, facilitant l'accès aux communes voisines, à Paris et à l'aéroport de Roissy.



6.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

Je procède à des photographies de la rue.



1.



2.

SUPERFICIE DU BIEN

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie	Surface au sol	Commentaires
Entrée	27.78	27.78	
Atelier	129.2	129.2	
Espace stockage	41.92	41.92	
Salle repos	17.15	17.15	
Sanitaires F	2.47	2.47	
WCF	1.6	1.6	
Plac techn1	0.27	0.27	
Plac techn2	0.45	0.45	
Sanitaires H	3.09	3.09	
WCH1	1.02	1.02	
WCH2	1.02	1.02	
Bureau	69.06	69.06	
Salle Frigos	49.31	49.31	
Bureau 2	15.07	15.07	

Superficie en m² du ou des lot(s) :

Surface au sol totale : 359,41 m² (trois cent cinquante-neuf mètres carrés quarante et un)



CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le bien est donné à bail à la société EXCLUSIVE NETWORK PARIS suivant bail commercial signé le 19 Mai 2021 pour une durée de 9 année entière (dont copie est annexée au présent acte)

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Pénétrant dans les lieux, je constate que ceux-ci se décomposent de la sorte :

Une entrée, permettant l'accès, immédiatement sur la gauche, à une pièce dite « salles frigos » puis en suivant à un espace bureau.

Le couloir d'entrée donne également accès à une partie sanitaire et une salle de repos, situées au centre du local.

Sur la gauche, il existe un atelier et en fond de local un espace de stockage.

Entrée

Au sol, des dalles plastiques.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture, ainsi que des cloisons.

Au plafond, un faux-plafond

La porte d'entrée est en aluminium, recouverte d'une peinture.

Je note la présence de deux placards techniques dans cet espace.

Les revêtements sont globalement en bon état, tout comme les différents équipements.

Atelier

Au sol, un support en ciment recouvert d'une peinture.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture.

Au plafond, un revêtement en lames métalliques.

Les fenêtres sont en aluminium, recouvertes d'une peinture.

La porte vitrée est en aluminium, recouverte d'une peinture.

Les revêtements sont en état d'usage.

Espace stockage

Au sol, un support en ciment recouvert d'une peinture.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture.

Au plafond, des dalles de faux-plafond avec revêtement métallique.

Les fenêtres sont en aluminium, recouvertes d'une peinture.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Salle de repos

Au sol, des dalles plastiques.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture, ainsi qu'un vitrage.

Au plafond, des dalles de faux-plafond.

Les plinthes sont en bois, recouvertes d'une peinture.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Sanitaires Hommes

Au sol, un carrelage.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'un carrelage.

Au plafond, des lames métalliques.

Les plinthes sont en carrelage.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Présence d'un lavabo avec robinet mitigeur, d'un miroir et d'un convecteur.

Les revêtements et équipements sont en bon état.

Présence d'une cabine WC :

Au sol, un carrelage.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'un carrelage.

Au plafond, des lames métalliques.

Les plinthes sont en carrelage.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Présence d'un toilette suspendu avec un dérouleur de papier.

Sanitaires Femmes

Au sol, un carrelage.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'un carrelage.

Au plafond, des lames métalliques.

Les plinthes sont en carrelage.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Présence d'un lavabo avec robinet mitigeur, d'un miroir et d'un convecteur.

Les revêtements et équipements sont en bon état.

Présence de deux cabines WC :

Au sol, un carrelage.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'un carrelage.

Au plafond, des lames métalliques.

Les plinthes sont en carrelage.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Elles sont équipées de toilettes suspendus en bon état.

Bureau

Au sol, des dalles plastiques.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture, ainsi que des cloisons.

Au plafond, des dalles de faux-plafond.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Bureau 2

Au sol, des dalles plastiques.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture, ainsi que des cloisons.

Au plafond, des dalles de faux-plafond.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

L'éclairage naturel des bureaux est assuré par des fenêtres encadrement aluminium en bon état.

Salle Frigos

Au sol, des dalles plastiques.

Aux murs, un support en plâtre recouvert d'une peinture.

Au plafond, des dalles de faux-plafond.

Les plinthes sont en bois, recouvertes d'une peinture.

La porte est en bois, recouverte d'une peinture.

Extérieur – Huit emplacements de stationnement

Situé en extérieur au devant du bâtiment.



1.



2.



3.



4.



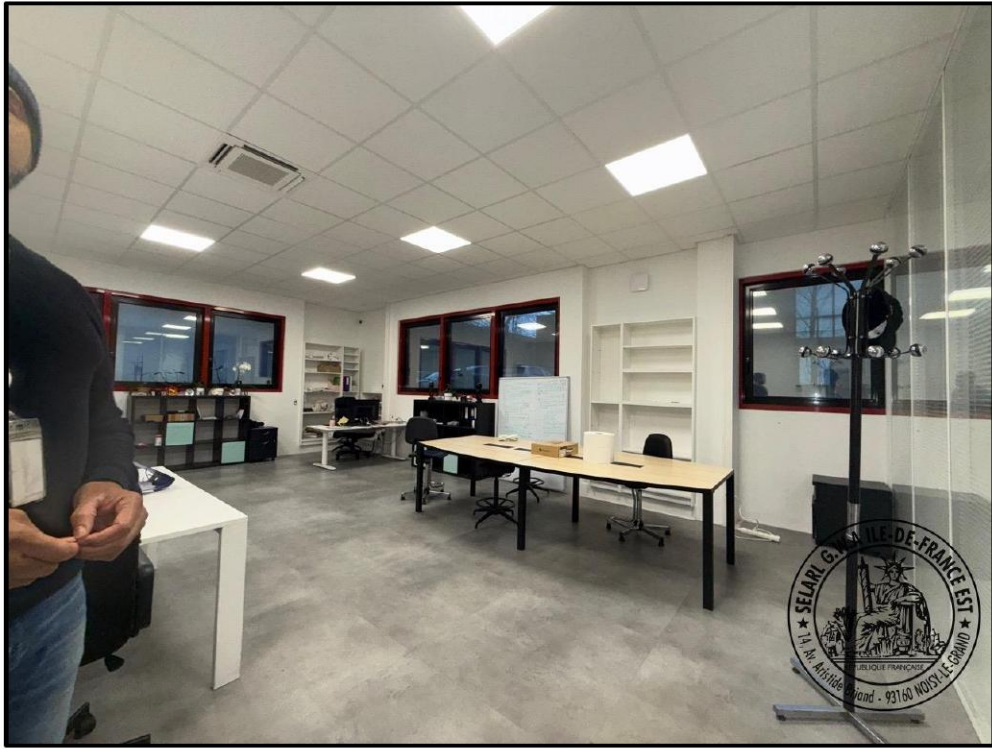
5.



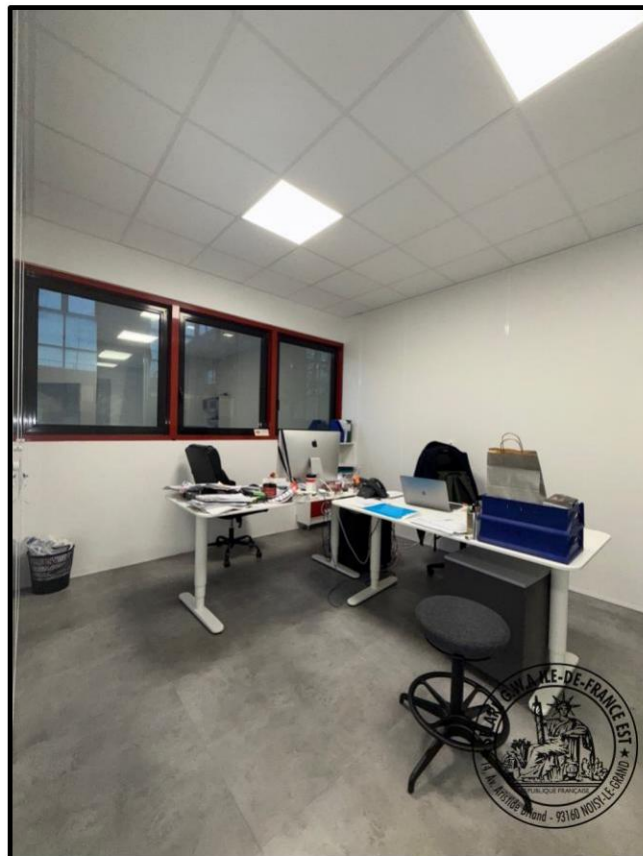
6.



7.



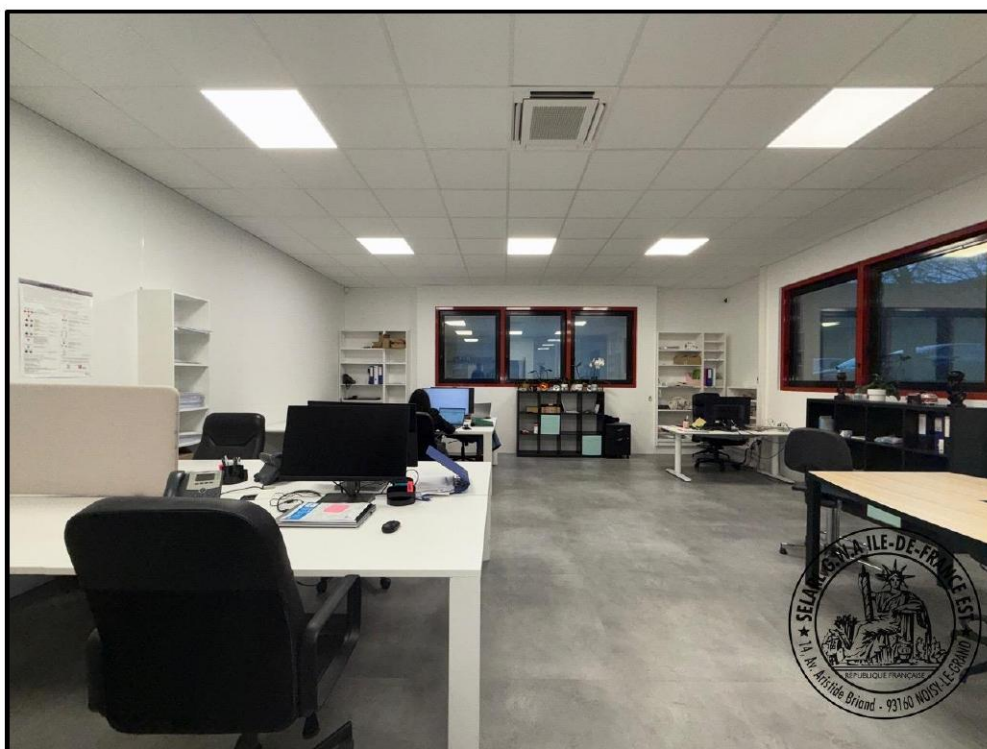
8.



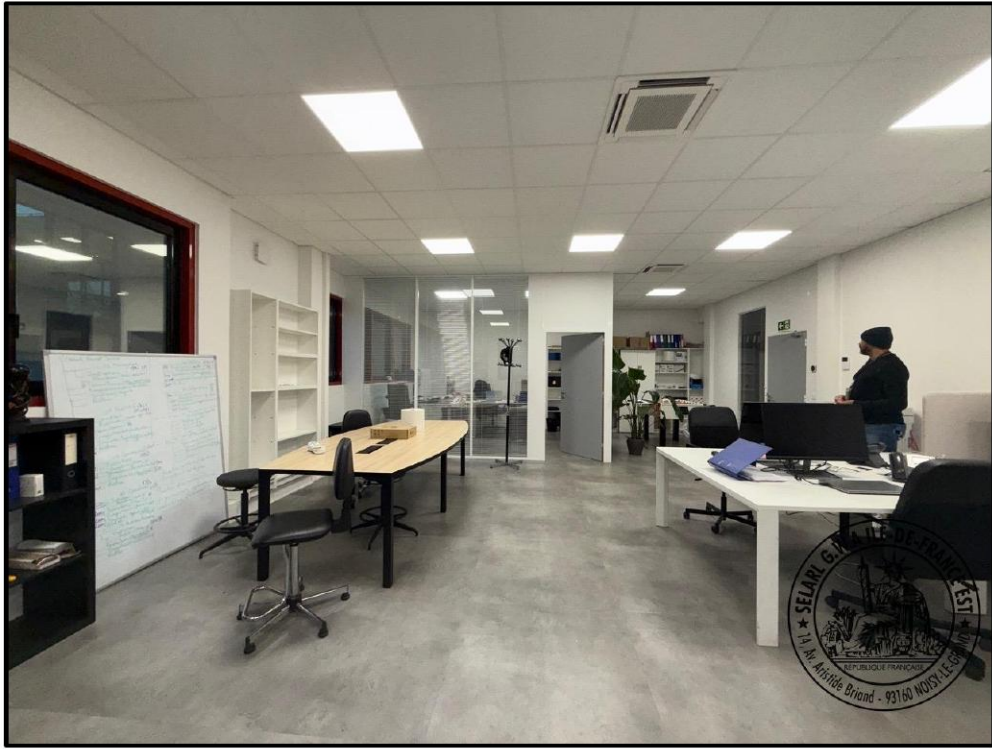
9.



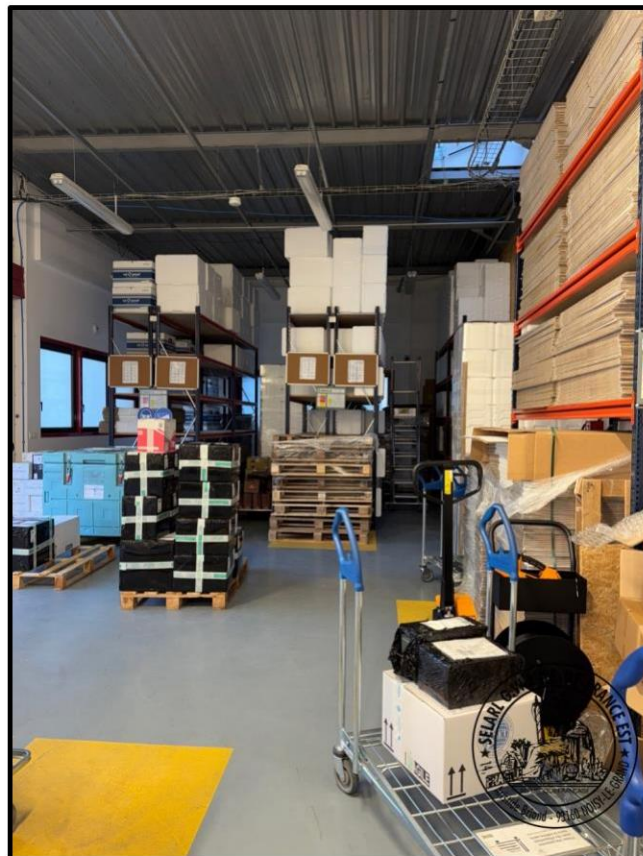
10.



11.

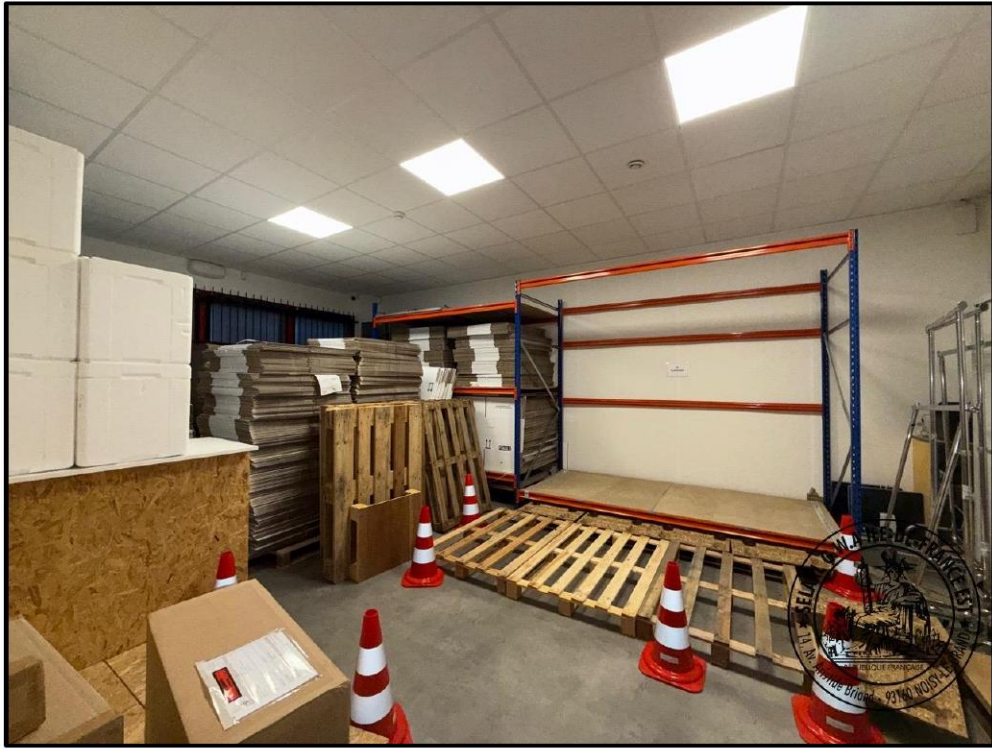


12.



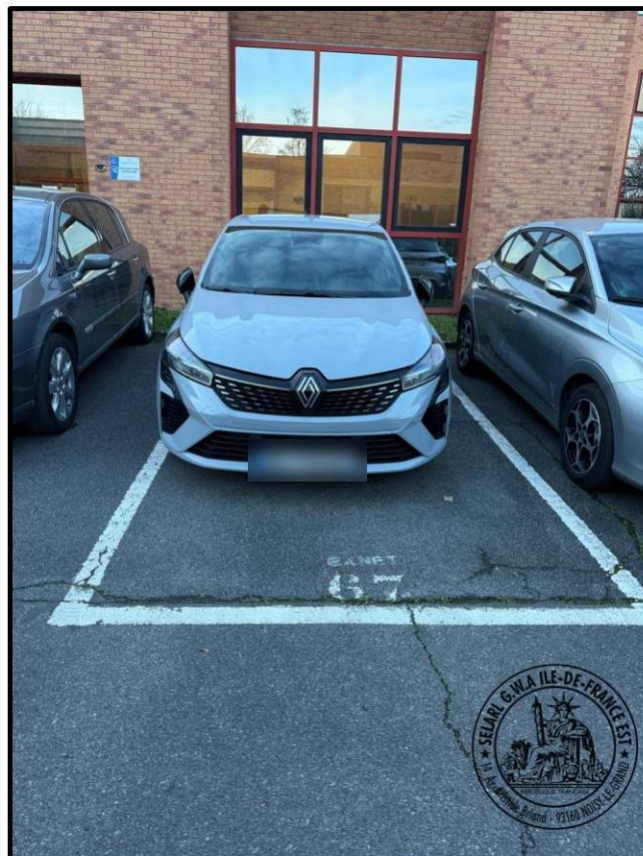
13.





16.

STATIONNEMENTS



1.



2.



3.



4.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il m'est indiqué que le bien ferait partie de « l'association syndicale libre des Erables », sans plus de précision.

DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics établis par Toni FERREIRA.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 23 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Maxime CAZALET
Commissaire de Justice