



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION





OFFICE DE PARIS
15 rue Drouot 75009 PARIS
Tél. : 01.47.70.22.70
Email : etude@ajilex.net

OFFICE DU VAL-DE-MARNE
23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE
Tel : 01.77.85.52.53
Email : etude94@ajilex.net

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX-HUIT DECEMBRE

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 domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat plaidant la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER**, Avocats au Barreau de Paris, et pour Avocat postulant, la **SCPA MALPEL & ASSOCIES** agissant par le ministère de **Maître Guillaume MEAR**, Avocat au Barreau de Melun, 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 28 février 2008 par Maître Denis GALLET, notaire à Brie Comte Robert (77), contenant outre vente, prêt consenti par la requérante d'un montant en principal de 350 000€, un commandement de payer valant saisie a été signifié par acte de la SELAS AJILEX à la société civile AF BRIARDE en date du 4 novembre 2019.

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 GRISY SUISNES (77166) 23 rue Valoise
Cadastré : C n°712 et Cn°713 pour 22 a 10 ca**

Une maison comprenant un rez-de-chaussée, 1 étage, combles, cellier, puits, dépendance »

Déférant à cette réquisition :

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,

Huissier de Justice associé d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée,
Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, et à NOGENT SUR MARNE
(94), 23 rue Marceau, soussigné,

Me suis rendu ce jour 18 décembre 2019 à 15h30, 23 rue Valoise à GRISY SUISNES (77) accompagné de :

- Monsieur Philippe CONTIVAL, serrurier,
- Monsieur Thierry LAMBERT, Témoin,
- Monsieur Lucas FELIX, témoin,

Assisté de la société PANGEO CONSEIL, Géomètres-Experts associés et de la société ARTWELL, société de Diagnostics immobiliers.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

(Clichés photographiques n°1 à 4)

GRISY SUISNES est une commune du département de la Seine et Marne dépendant de l'arrondissement de Melun.

Elle est située à environ 5 kilomètres à l'est de la commune de Brie Comte Robert.

La commune se situe à environ 30 kilomètres de Paris.

Elle compte un peu plus de 2400 habitants.

Le village est paisible et champêtre.

On y trouve beaucoup d'espaces verts, forêts, terrains agricoles.

Le village est parcouru par trois cours d'eau.

Il y a quelques commerces dont une boulangerie réputée, un commerce d'alimentation générale, un café brasserie, un salon de coiffure, un bureau de poste etc.

Des associations sportives et culturelles sont implantées dans la ville.

La ville dispose d'une école maternelle, d'une école élémentaire et d'un collège.

Elle est agrémentée de trois châteaux et d'un beffroi.

Elle dispose d'un chemin de balade dénommé chemin des roses de 18 kilomètres de long classé espace naturel sensible.

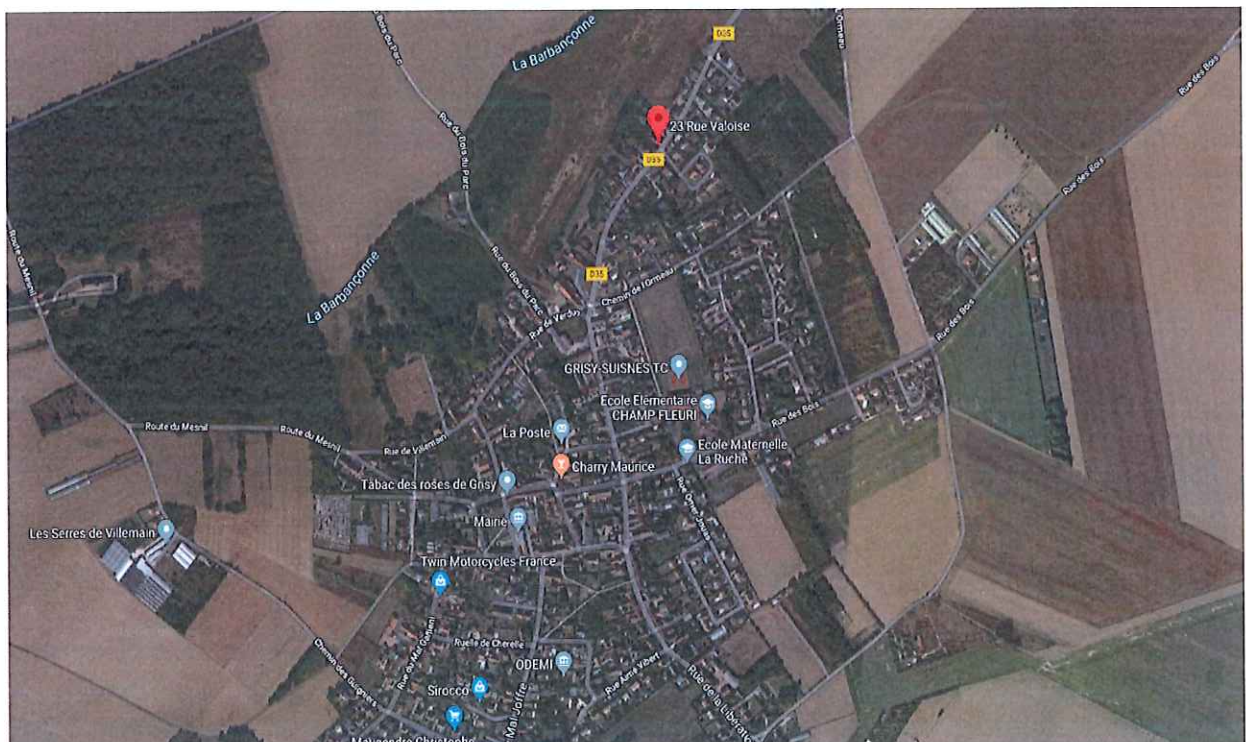
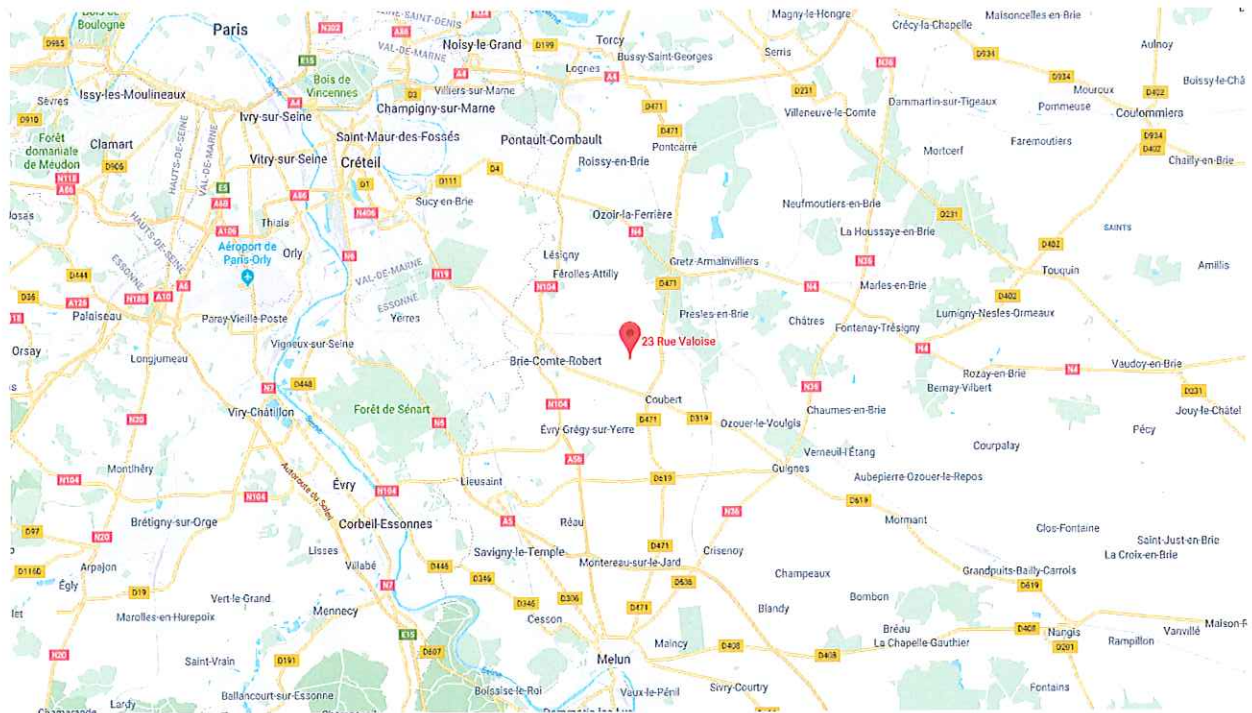
La rue Valoise est une longue rue dépendant de la départementale 35 qui a été refaite récemment.

Elle est peu passagère et mène au centre-ville. Les alentours du numéro 23 où se situent les biens saisis sont constitués de pavillons récents en très bon état apparent avec des extérieurs bien entretenus.

La rue était peu passagère lors de ma venue.

La voirie est en bon état avec emplacements de stationnement gratuit.

On circule à deux sens dans la rue avec chicanes pour ralentir la circulation.



II. CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens saisis sont à l'état d'abandon depuis plusieurs années.

Ils sont inhabitables et dépourvus de toute commodité.

Le terrain est inaccessible compte tenu de la présence de ronces de plusieurs mètres de haut.

Les lieux sont ouverts à tous vents.

J'ai dû demander à mon serrurier de les sécuriser à notre départ en posant chaînes et cadenas afin d'éviter l'intrusion par des enfants du village, certains endroits du terrain se révélant dangereux.

J'ai conservé les clés des cadenas et remis un jeu de clés au voisin mitoyen qui dispose sur le terrain saisi d'une servitude de passage et d'échelle.

III. DESCRIPTION

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Les biens et droits immobiliers sis 23 rue Valoise à Grisy Suisnes consiste un terrain d'une surface cadastrale de 22 a 10 ca sur lequel est édifié une maison d'une surface utile au sol de 130,31 m², un cellier de 25,44 m² et d'une dépendance avec grenier de 21,89 m².

Les biens sont en état d'abandon avancé.

Le terrain est inaccessible compte-tenu de la végétation.

Le terrain bénéficie d'une quadruple exposition.

Les bâtiments sont exposés nord-est/ sud-ouest.

On pénètre dans le terrain depuis la rue par un portail en fer à deux vantaux à la gauche duquel se trouve un muret en pierre surmonté d'un grillage (**Clichés photographiques n°5 et 6**).

Le portail est en mauvais état.

Il est fermé à l'aide de simples fils de fer.

Le portail et le muret de clôture sont ceinturés par les maisons du 21 et 25 de la rue.

Ces maisons s'étendent peu en profondeur de sorte que la maison sur le terrain n'est pas mitoyenne à l'exception de la maison situé au numéro 25 de laquelle la maison semble avoir été divisée (numéro 711 sur le plan cadastral).

1/ TERRAIN

(Clichés photographiques n°7 à 13)

Les biens saisis offrent un beau terrain de 2210 m² en forme rectangulaire.

Le fond du terrain est mitoyen à une grande parcelle agricole.



(Parcelles saisies : 712 et 713)

A l'entrée, le terrain forme une cour entre les parcelles cadastrées 113 et 712.

Il est possible d'y garer plusieurs véhicules.

A la droite se trouve la maison édifée sur la parcelle 711.

Il n'y a pas d'entrée depuis le terrain, l'accès à cette maison se faisant sur rue.

Le terrain est relativement accessible à cet endroit.

Aux trois quarts de la parcelle 712 saisie, le terrain est inaccessible recouvert de végétations et notamment de ronces sur plusieurs mètres de haut.

La parcelle 713 contiguë est également inaccessible.

2/ MAISON (130,31 m2 de surface utile au sol)

ASPECTS EXTERIEURS

(Clichés photographiques n°14 à 22)

La maison se trouve à droite de la parcelle 712.

Encore à la droite de la maison se trouve une bande de terrain dépendant de la parcelle 713 et séparant l'ensemble saisi de la parcelle mitoyenne n°714.

Cette bande de parcelle est inaccessible compte-tenu de la densité de la végétation.

La maison est ancienne de type briarde.

Elle est mitoyenne de la maison bâtie sur le lot 711.

Elle partage avec cette maison la même toiture à deux pans en tuiles plates en terre cuite en bon état apparent.

Depuis l'intérieur de la maison, je note toutefois un jour au niveau du faitage côté mur mitoyen à environ 1 mètre.

Hormis ce jour, la toiture semble en bon état vue depuis l'extérieur et l'intérieur.

Depuis la rue, je compte deux souches de cheminées sur la toiture.

L'évacuation des eaux pluviales de ces maisons mitoyennes sont toutefois distinctes.

Les façades sont enduites en état apparent correct à l'exception du pignon à l'est correspondant à la pièce 2 sur le plan annexé où la toiture a été déposée.

Sur ce pignon, je note une partie dépourvue d'enduit sous la trace de l'ancienne toiture.

Je constate des excavations et morceaux métalliques sortant du mur pignon.

Côté cour, la façade comporte une porte à deux battants hors d'usage, une baie dépourvue de menuiserie condamnée grossièrement par une palette en bois, une baie de porte dépourvue de porte et baie de de fenêtre condamnée par des parpaings.

En étage, je note deux baies de fenêtres avec fenêtres hors d'usage.

Sur le pignon est, se trouve une grande ouverture donnant sur la pièce 2.

Côté mur au nord, il y a une petite fenêtre envahie par la végétation et une baie sans fenêtre avec volets.

On aperçoit le haut de la façade et la toiture de la maison, photos prises depuis la rue, sur les clichés 21,22 et 23.

INTERIEUR

(Clichés photographiques n° 23 à 37)

A l'intérieur, le bâtiment a totalement été curé.

Il n'y a plus de plancher.

Je constate la présence de trous au mur où devaient être scellées des poutres supportant un plancher en premier étage ainsi que de trous au mur en haut pouvant supporter un plancher sous combles.

La hauteur maximale mesurée du plancher depuis le rez-de-chaussée jusqu'au faitage est de 9,05 m2.

Il n'y a plus de cloison, pièce et commodité.

Le sol est jonché d'encombrants, planches, matériaux de chantier en mauvais état.

Il est en béton.

Je note au sol l'arrivée de diverses gaines relativement récentes.

Les murs sont en pierre en bon état apparent.

Je note une reprise grossière côté nord à proximité de la maison mitoyenne avec projection de ciment sur les pierres.

Ils sont enduits à quelques endroits, les enduits étant en mauvais état.

Côté est, au mur menant à la pièce 2, je constate la trace d'un ancien conduit de cheminée toute hauteur.

A cet endroit, se trouve un coffrage en bois adossé à un mur en parpaings dans le but de réaliser un escalier.

Sur le tablier provisoire de l'escalier, sont placés des fers.

La toiture repose sur une charpente en bois à arbalétrier.

La charpente semble en bon état.

Elle n'est pas isolée.

Je note un jour au niveau du faitage à 1 mètre environ du mur mitoyen.

Je constate la présence de fissures sur le mur mitoyen au niveau du comble.

PIECE 2 (29,85 m2)

(Clichés photographiques n°39 à 43)

Il s'agit d'une pièce mitoyenne à la maison donnant côté ouest sur le jardin.

On y accède depuis la maison par une large baie côté ouest sous l'escalier.

La toiture de cette pièce a été entièrement déposée.

Le sol est recouvert d'encombrants.

La végétation a envahi la pièce.

Les murs sont en mauvais état.

Ils comportant deux baies et deux ouvertures de fenêtre barreaudées.

3/ CELLIER (25,44 m2)
(Clichés photographiques n°44 à 49)

Le cellier est indépendant de la maison.

Il se situe à gauche de la partie cour en face de la maison.

Nous avons dû abattre la végétation pour y accéder.

Le cellier est envahi par la végétation, lierre aux murs et branches dans la toiture.

Les murs sont en pierre.

On accède au cellier par une porte de grange en bois à deux battants.

L'intérieur est inaccessible compte-tenu de l'encombrement du sol et du danger que représente la toiture en cours d'effondrement à l'arrière.

4/ DEPENDANCE (21, 89 m2)
(Clichés photographiques n°50 à 56)

Il s'agit d'une pièce mitoyenne au cellier tout aussi inaccessible.

La porte d'accès est cassée.

La dépendance est encombrée.

Le sol est en béton.

Le plafond bois est pourvu de poutres.

Les murs sont enduits en mauvais état.

La pièce comprend une baie barreaudée avec vue sur le jardin.

Elle est équipée d'une cheminée.

La dépendance dispose d'un grenier auquel on accède par une ouverture en hauteur au-dessus de la porte à laquelle nous n'avons pas pu accéder.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 17h10.

J'ai fait refermer les accès par mon serrurier à l'aide de chaînes et cadenas.

EXPEDITION

J'annexe au présent procès-verbal contient cinquante-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 NEUF PAGES HORS ANNEXE, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Jérôme LARANJO
Rattaché à l'office dont est titulaire la
SELAS AJILEX à Nogent sur Marne
(94)

COUT DE L'ACTE (Code du commerce)	
Emol. Art. R. 444-3	220,94
SCT Art A 444-48	7,67
Vacation Art. A. 444-29 et A. 444-18 (1H40)	150,00

H.T.	378,61
Tva 20%	75,72
Taxe Art 302 bis Y CGI	14,89

T.T.C	469,22



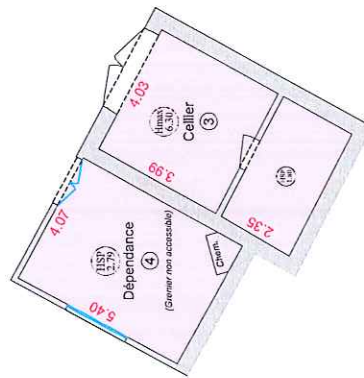
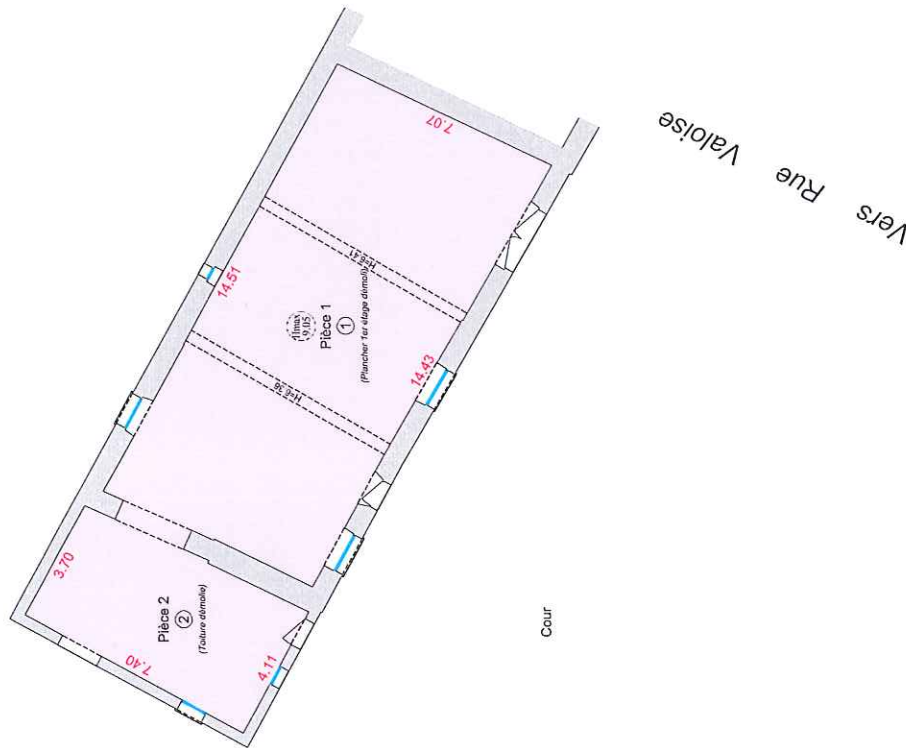
CERTIFICAT DE MESURAGE
Rez-de-Chaussée



Superficie(s) Utile(s) :	
① Pièce 1.....	100m ² 46
② Pièce 2.....	29m ² 88
③ Cellier.....	25m ² 44
④ Dépendance.....	21m ² 89
Total.....	177m ² 64

Superficie(s) Autres :	
Greiner dans dépendance (Estimation).....	29m ² 88

* Jardin et cour non accessibles en totalité.
Contenance cadastrale totale : 22 ares 10 centiares



NOTA :
Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
(Certificat de mesurage)
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Relevé effectué le 18/12/2019 - Dossier : 1-1912032

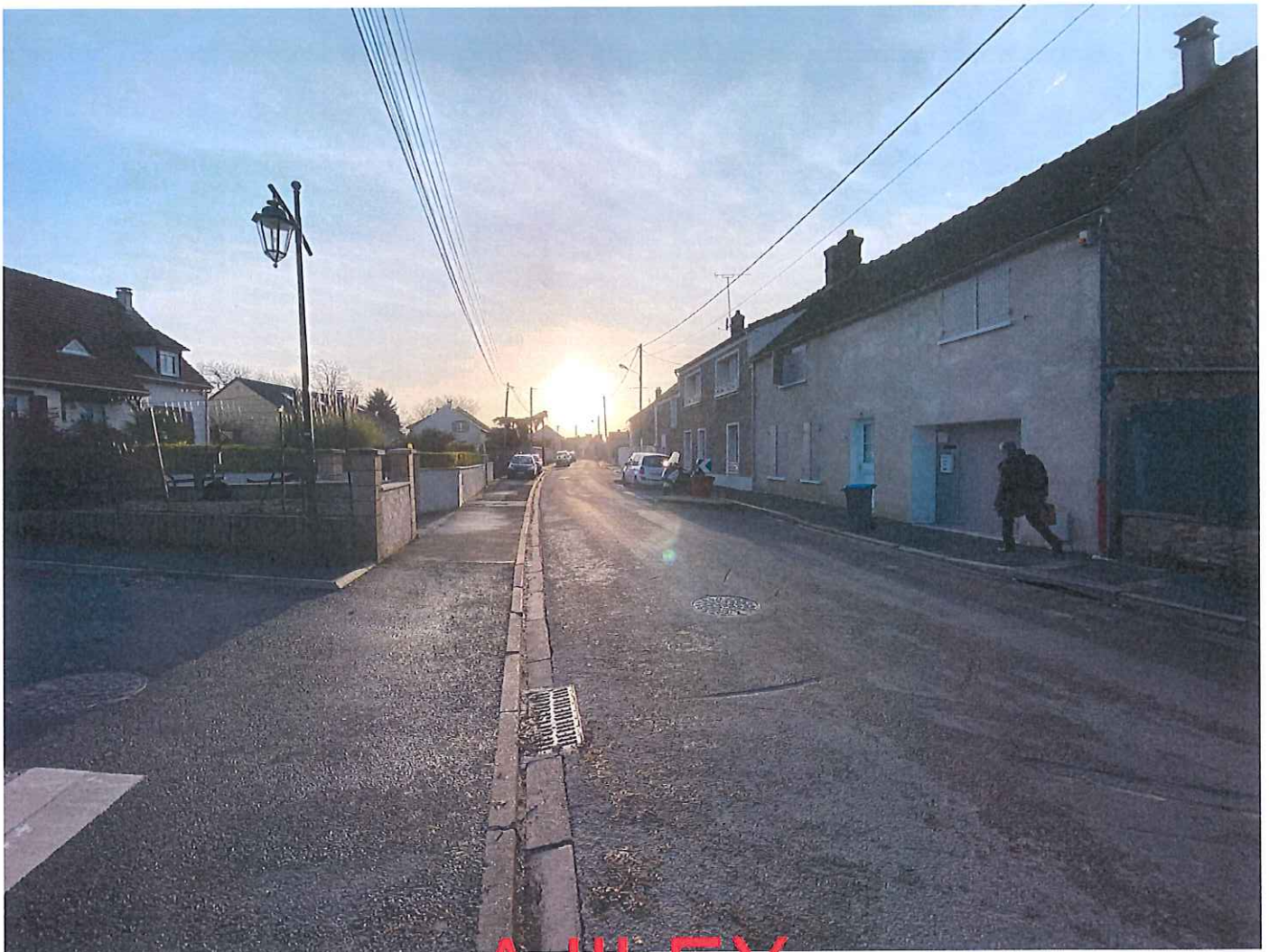




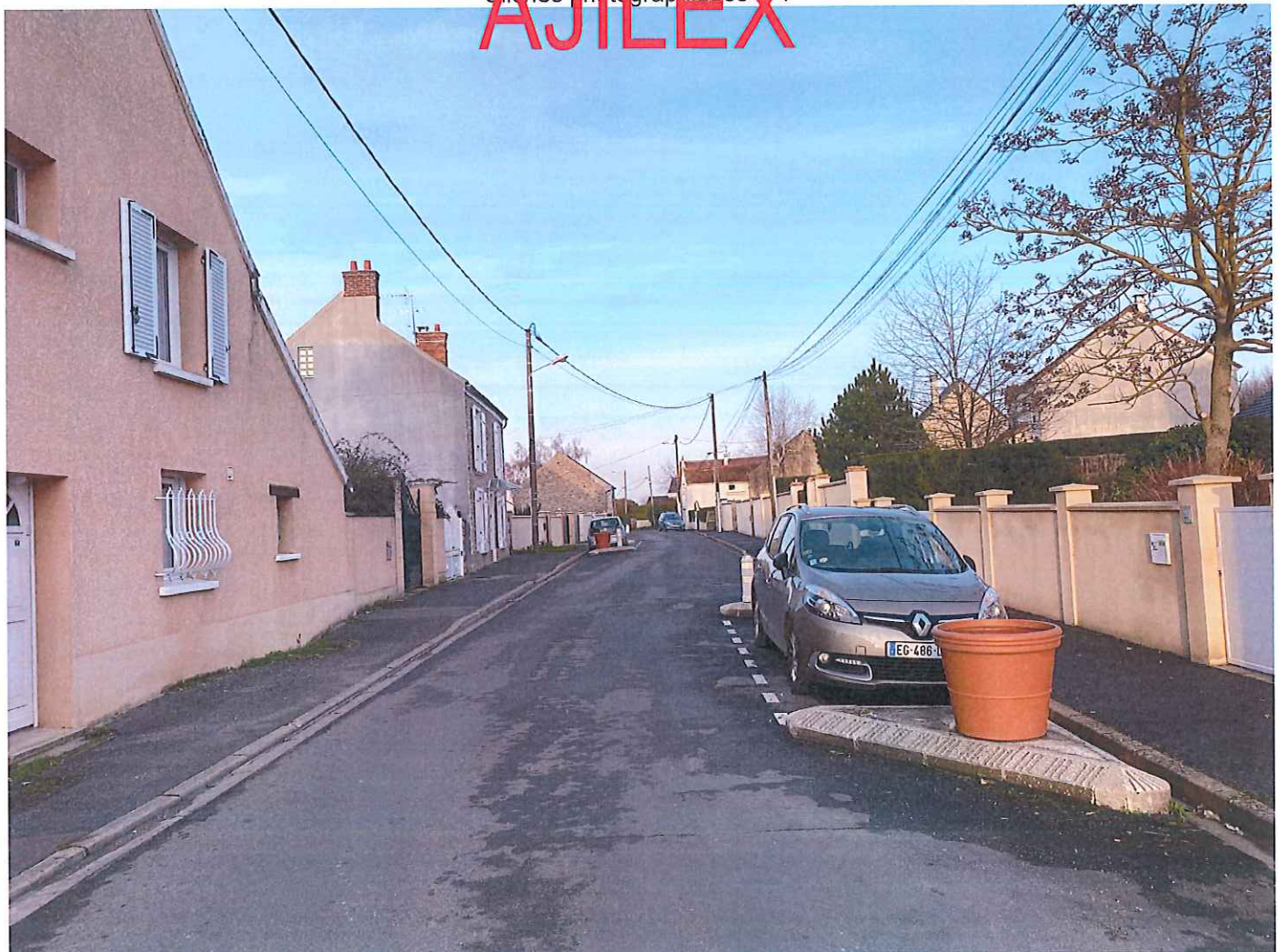
OFFICE DE PARIS
15 rue Drouot 75009 PARIS
Tél. : 01.47.70.22.70
Email : etude@ajilex.net

OFFICE DU VAL-DE-MARNE
23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE
Tel : 01.77.85.52.53
Email : etude94@ajilex.net

ENVIRONNEMENT ET SITUATION DU BIEN IMMOBILIER



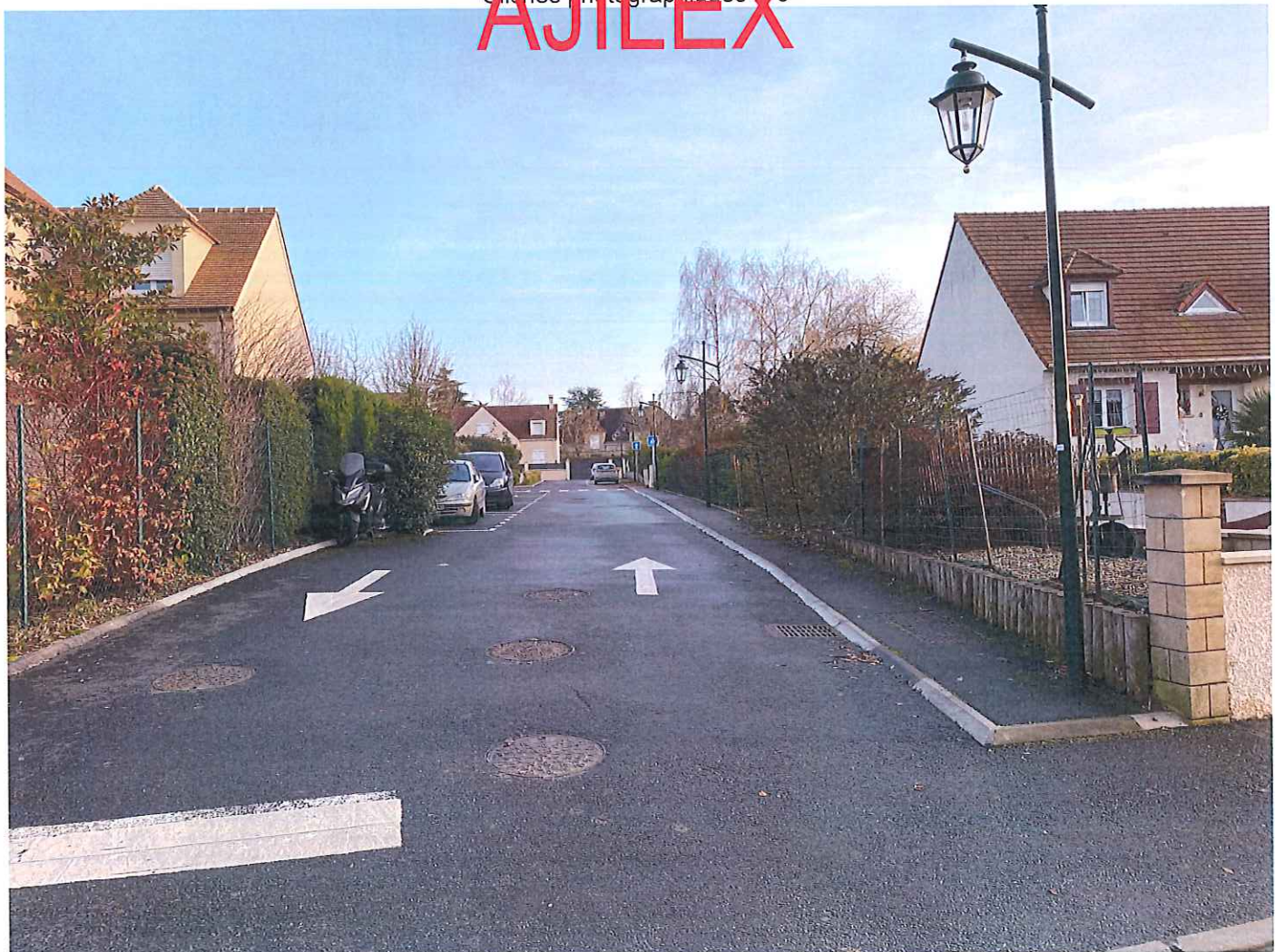
Clichés photographiques n°1



Clichés photographiques n°2



Clichés photographiques n°3
AJILEX



Clichés photographiques n°4



OFFICE DE PARIS
15 rue Drouot 75009 PARIS
Tél. : 01.47.70.22.70
Email : etude@ajilex.net

OFFICE DU VAL-DE-MARNE
23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE
Tel : 01.77.85.52.53
Email : etude94@ajilex.net

DESCRIPTION



Clichés photographiques n°5



Clichés photographiques n°6

AJILEX



Clichés photographiques n°7



Clichés photographiques n°8



Clichés photographiques n°9



Clichés photographiques n°10

AJILEX



Clichés photographiques n°11



Clichés photographiques n°12

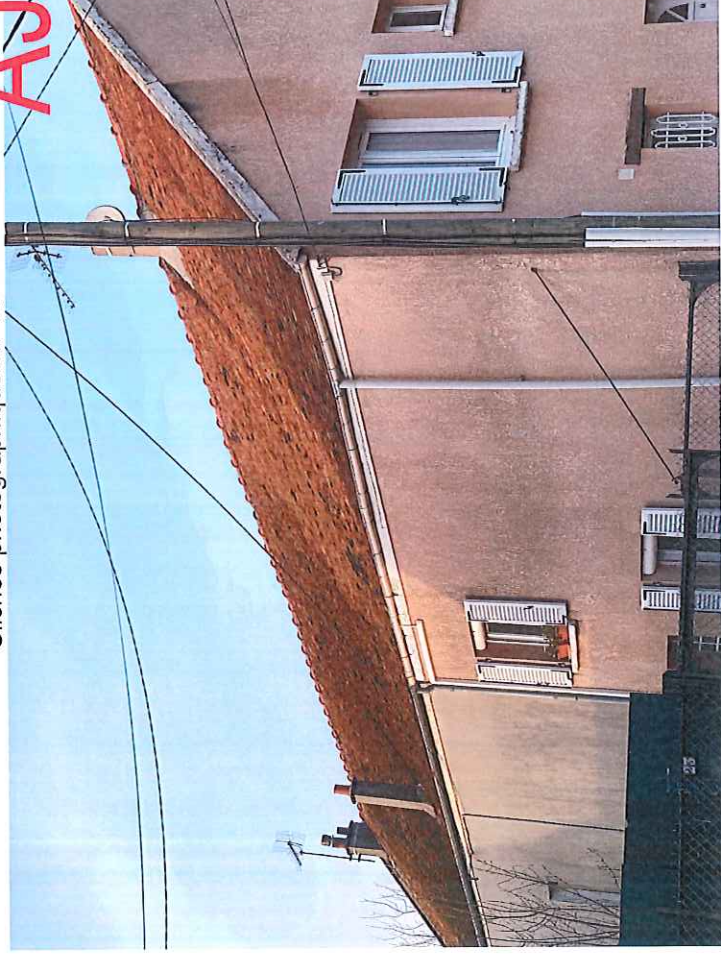


Clichés photographiques n°13



Clichés photographiques n°14

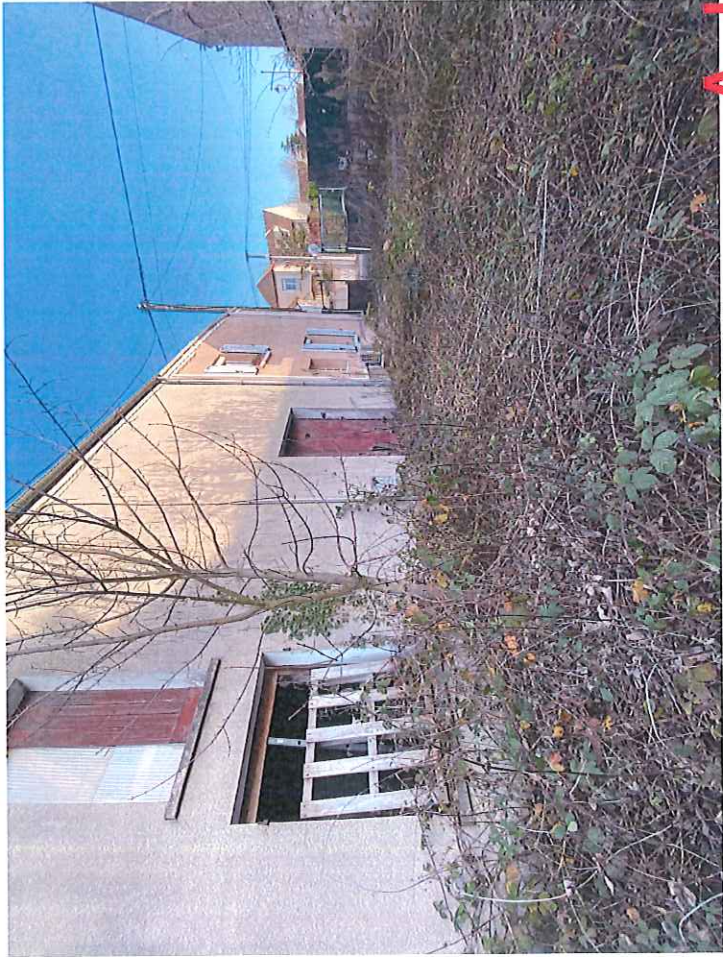
AJILEX



Clichés photographiques n°15



Clichés photographiques n°16



Clichés photographiques n°17

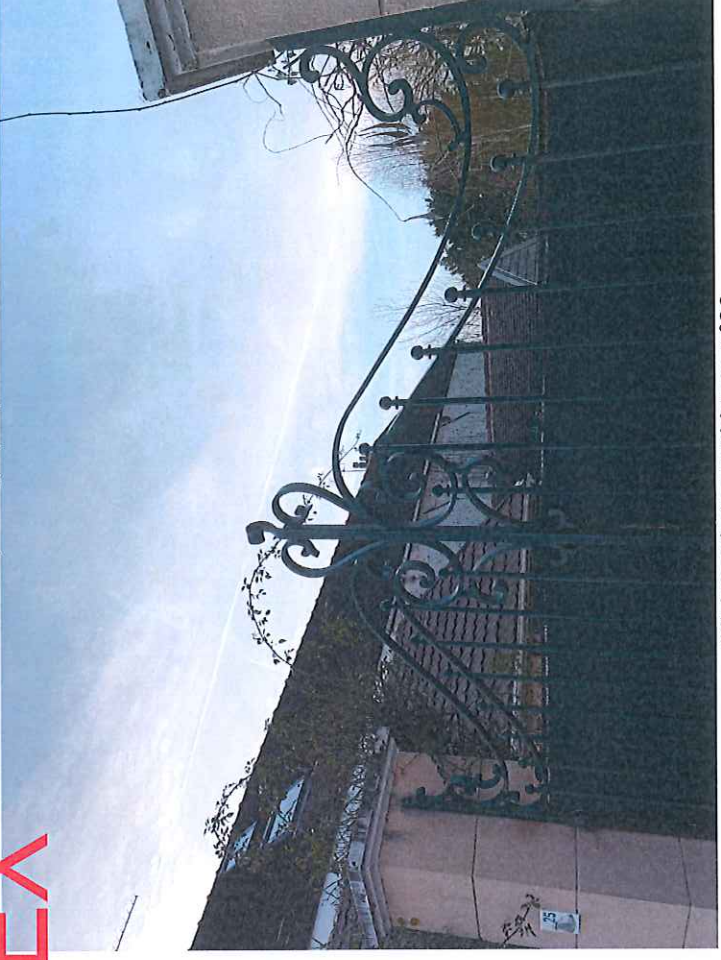


Clichés photographiques n°18

AJILEX



Clichés photographiques n°19



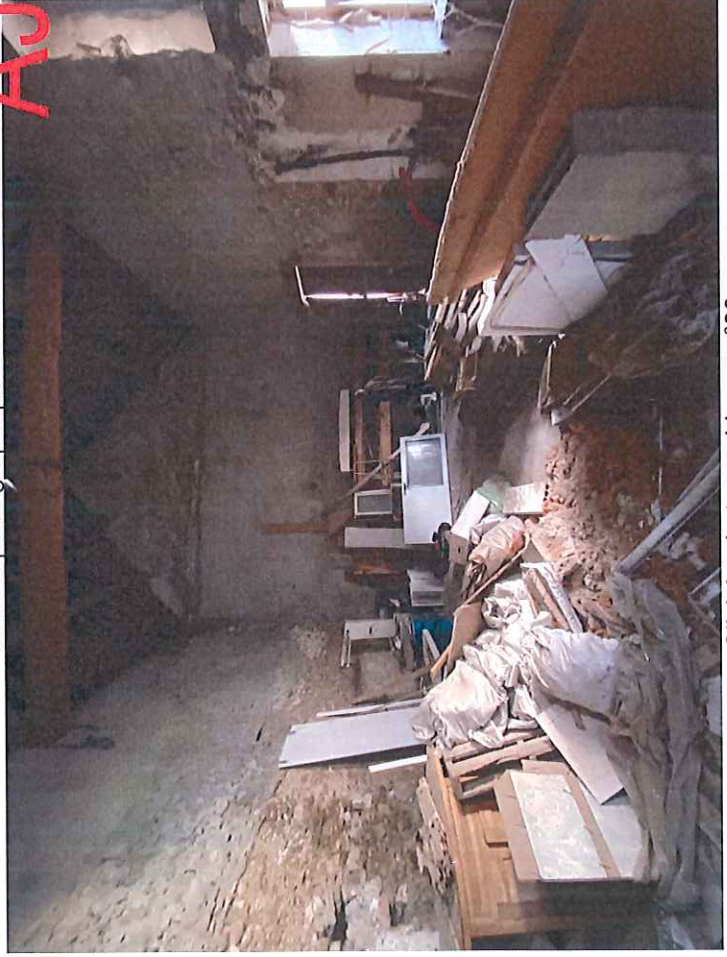
Clichés photographiques n°20



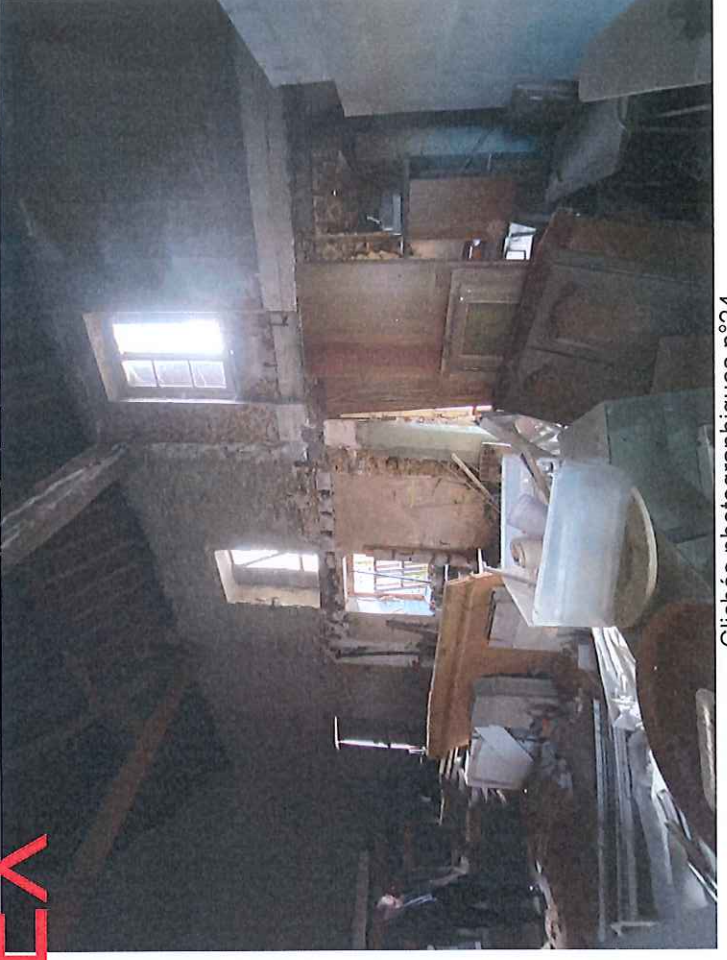
Clichés photographiques n°21



Clichés photographiques n°22



Clichés photographiques n°23



Clichés photographiques n°24

AJILEX

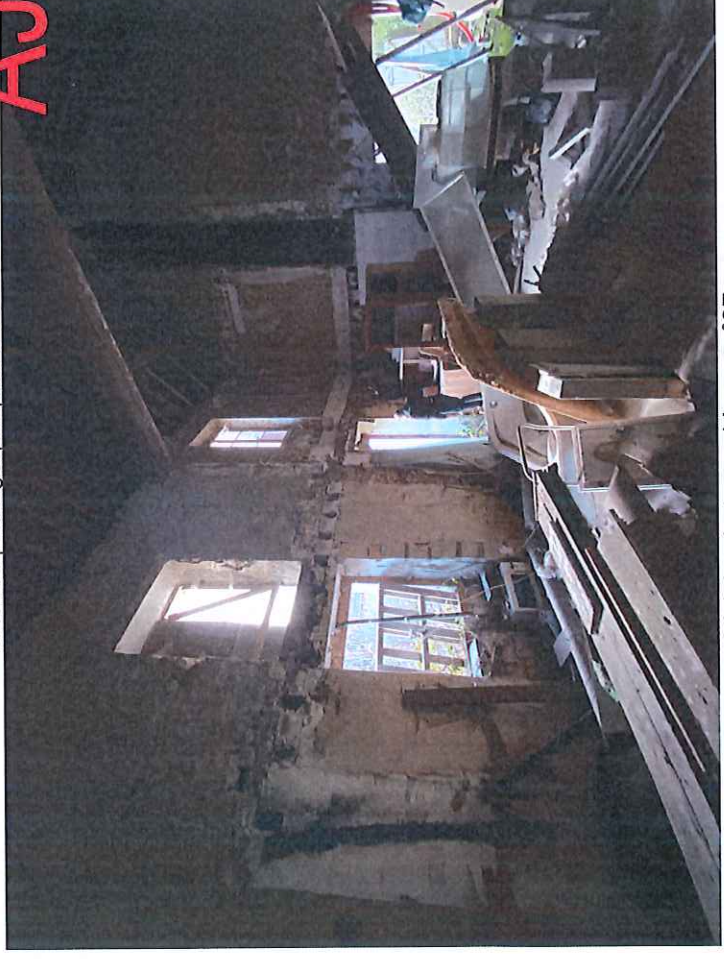


Clichés photographiques n°25

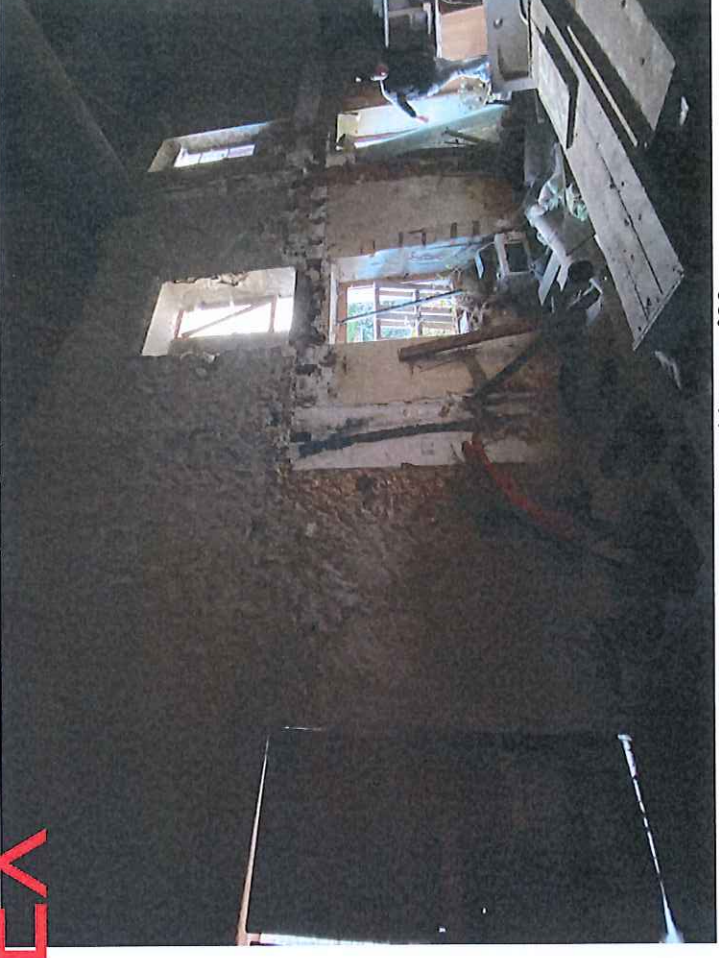


Clichés photographiques n°26

AJILEX



Clichés photographiques n°27



Clichés photographiques n°28



Clichés photographiques n°29

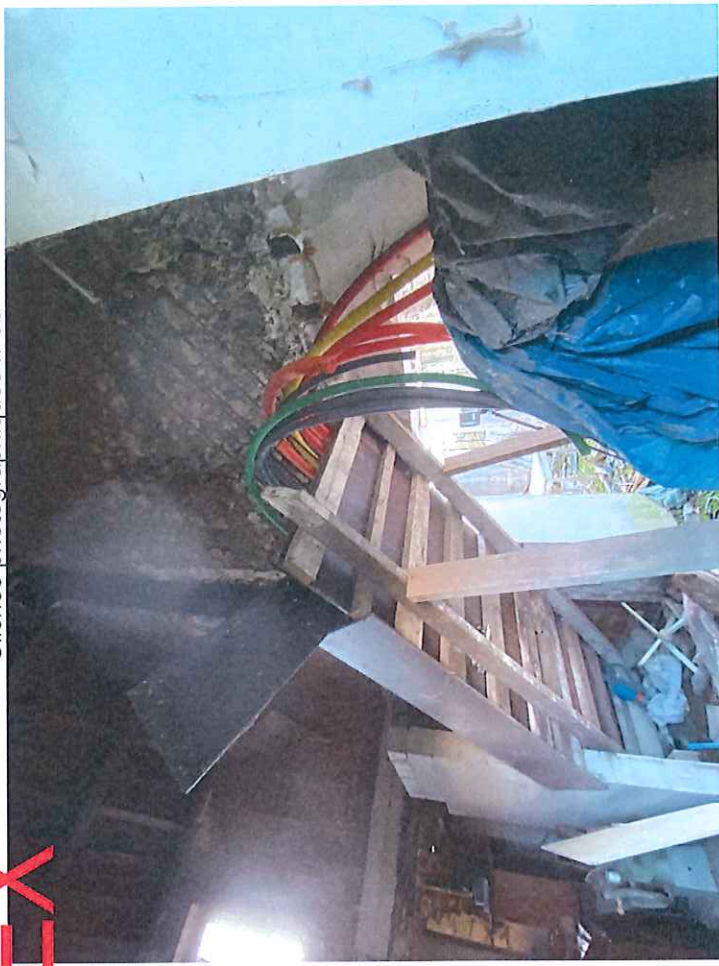


Clichés photographiques n°30

AJILEX



Clichés photographiques n°31



Clichés photographiques n°32



Clichés photographiques n°33

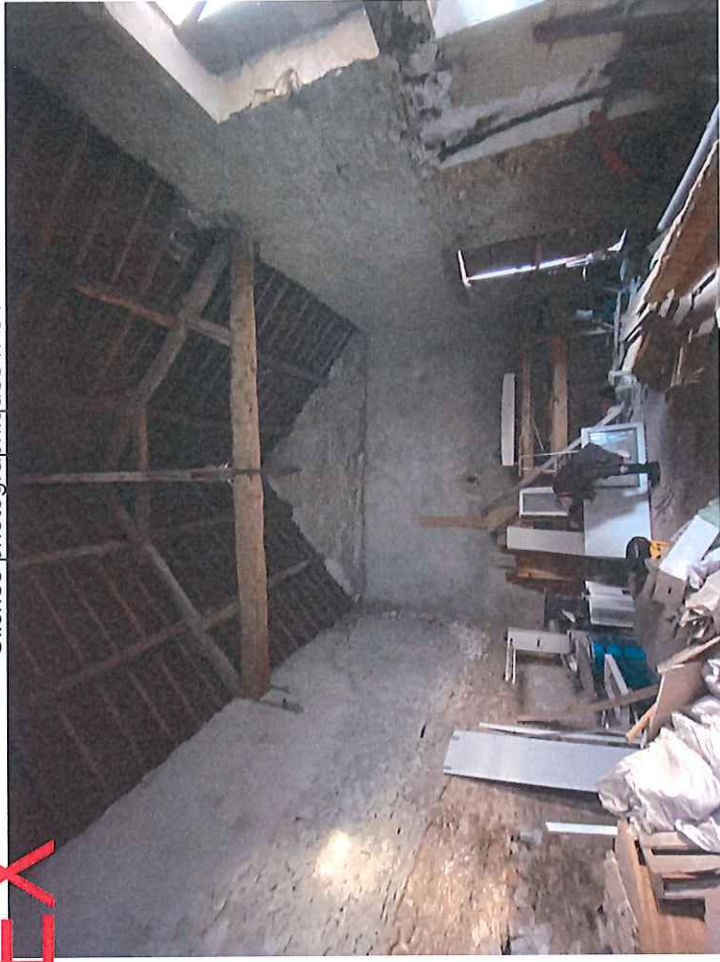


Clichés photographiques n°34

AJILEX



Clichés photographiques n°35



Clichés photographiques n°36



Clichés photographiques n°37



Clichés photographiques n°38

AJILEX



Clichés photographiques n°39



Clichés photographiques n°40



Clichés photographiques n°41

AJILEX



Clichés photographiques n°42



Clichés photographiques n°43



Clichés photographiques n°44



Clichés photographiques n°45



Clichés photographiques n°46

AJILEX



Clichés photographiques n°47



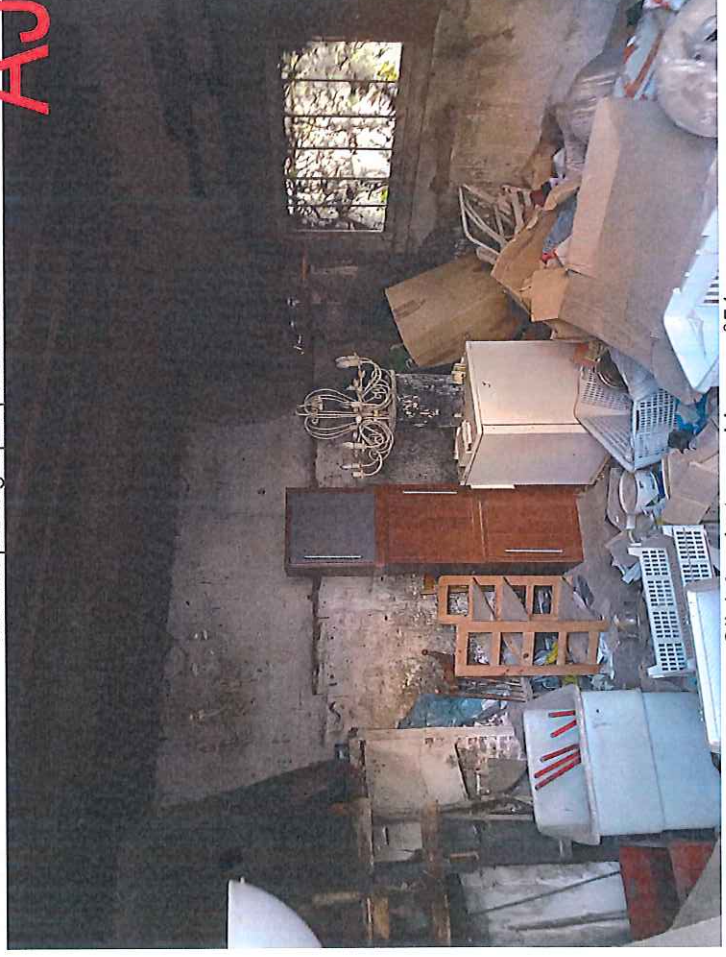
Clichés photographiques n°48



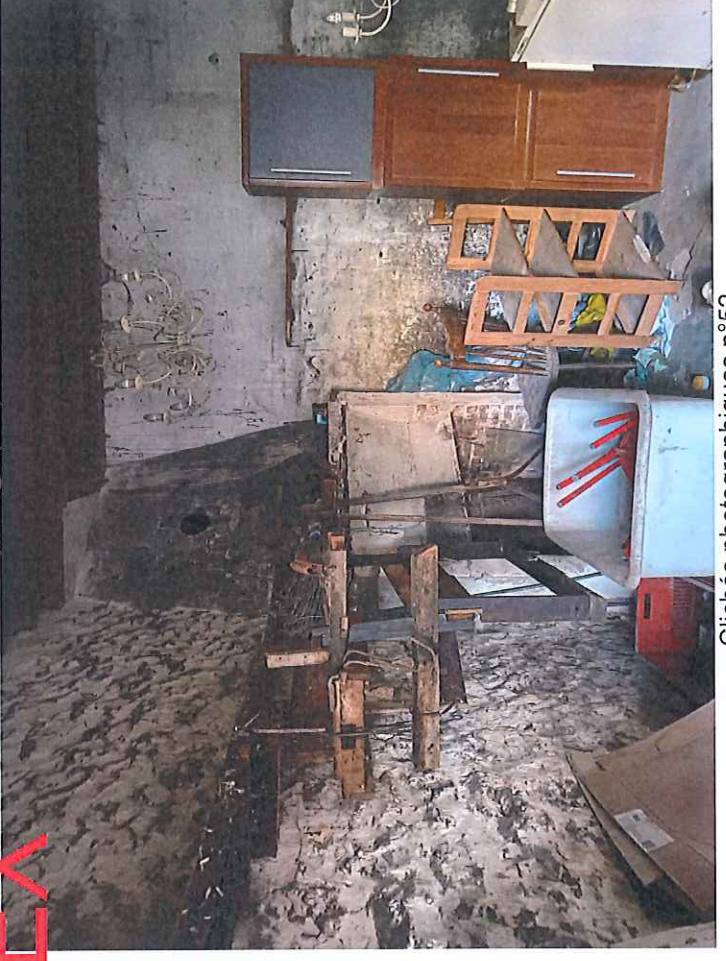
Clichés photographiques n°49



Clichés photographiques n°50

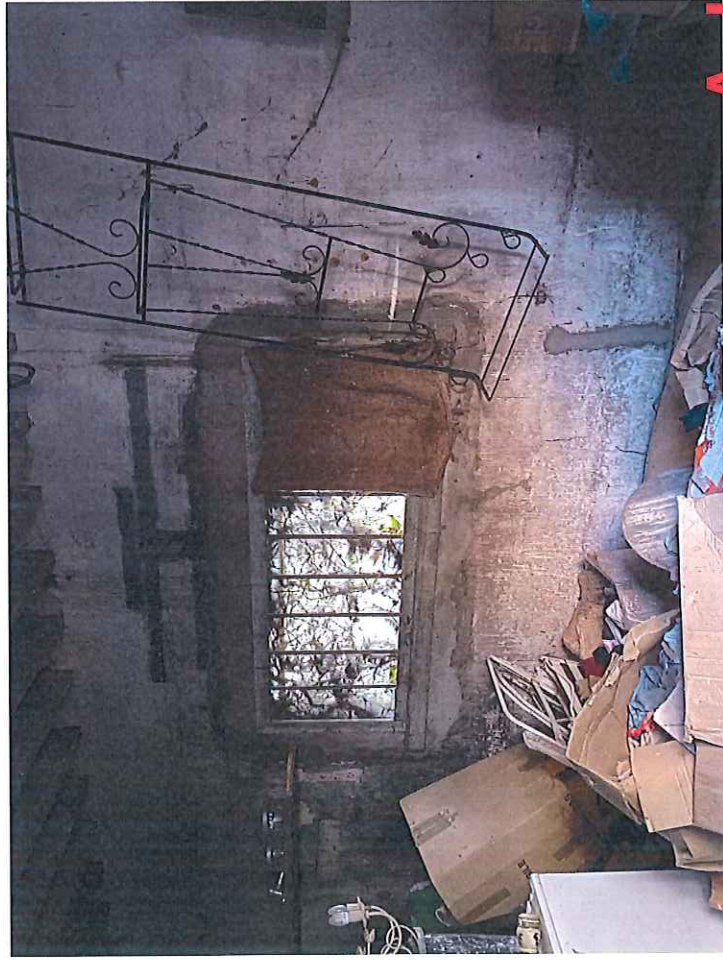


Clichés photographiques n°51

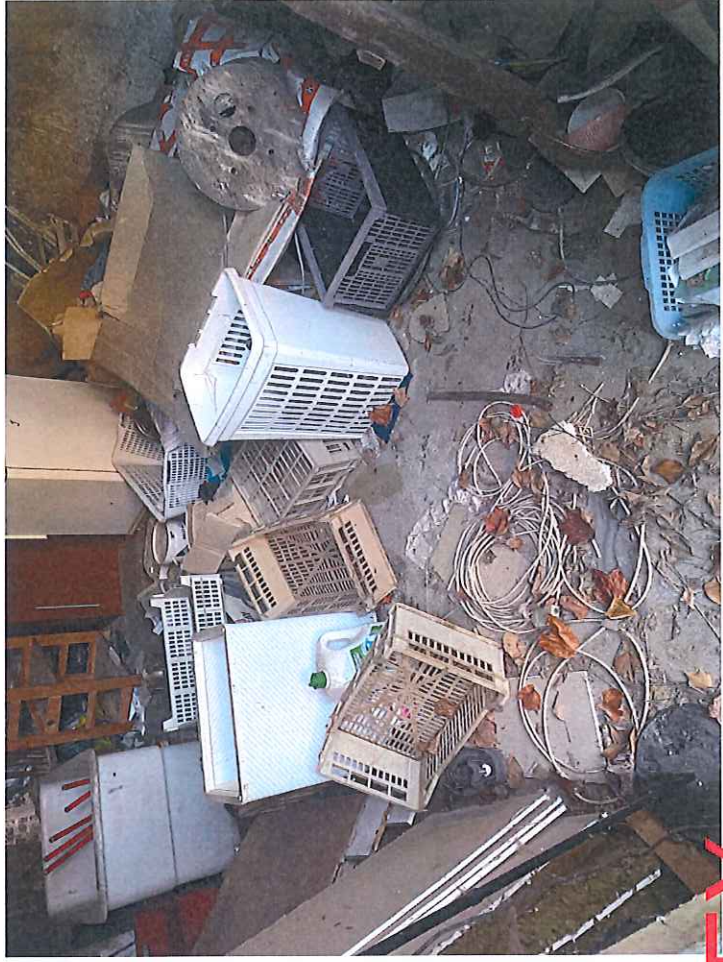


Clichés photographiques n°52

AJILEX



Clichés photographiques n°53

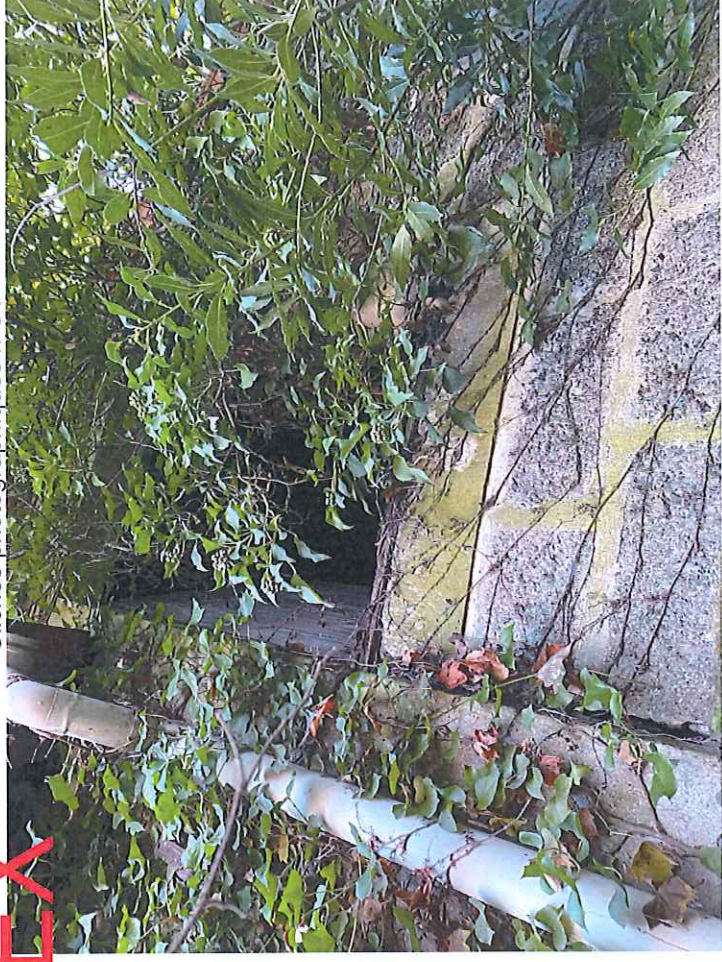


Clichés photographiques n°54

AJILEX



Clichés photographiques n°55



Clichés photographiques n°56