

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
93200 SAINT DENIS

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TRENTE JUILLET

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 **SELAS NEGREVERGNE-FONTAINE-DESENLIS** agissant par le ministère de **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, avocat au Barreau de Meaux, 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 1^{er} février 2008 par Maître Corinne DAUDE, notaire à Corbeil-Essonnes contenant prêt d'un montant de 251 633€ consenti par la requérante, un commandement de payer valant saisie a été signifié le 21 juin 2021 à Madame Florence, Sylviane POUVESLE divorcée BELLON.

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 LUMIGNY NESLES ORMEAUX, Les hauts Côteaux, 5 rue de Grès, lot 4 du lotissement, Cadastéré Section 334 C numéro 456 pour 08 a 29 ca :

Une maison décrite ci-après ».

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 adressé deux convocations restées sans réponse à Madame Florence POUVESLE, je me suis rendu ce jour 30 juillet 2021, à 9 heures 00, 5 rue de Grès LUMIGNY NESLES ORMEAUX (77), accompagné de :

- Monsieur Jimmy GAST, serrurier,
- Monsieur Adrien BREU, témoin
- Monsieur Antoine MASSON, témoin

Et assisté de la société de diagnostics ARTWELL et de la société de géomètres-experts PANGEO.

Personne ne répondant à mes appels vocaux, le pavillon n'ayant pas de dispositif d'appel, j'ai fait procéder par mon serrurier à l'ouverture de la porte du jardin.

J'ai ensuite longuement frappé à la porte du pavillon. Après de longues minutes, Madame POUVESLE m'a ouvert la porte et m'a laissé procéder.

I. ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER SAISI

(Clichés photographiques n°1 à 3)

Les biens et droits immobiliers saisis se situent dans la commune rurale de LUMIGNY NESLE ORMEAUX en Seine et Marne (77).

La commune se situe à l'est de Paris à une cinquantaine de kilomètres et fait partie du Canton de Fontenay Trésigny situé dans la région agricole de la Brie Centrale dont elle est la commune la plus étendue.

Elle dépend de l'arrondissement de Provins.

La commune est peu dense et comprend moins de 2000 habitants.

68% des sols sont occupés par des terres agricoles.

L'habitat est constitué de plus de 93% de maisons.

Treize cours d'eau traversent la commune.

La commune n'est pas commerçante mais les communes voisines disposent de commerce.

De fait la commune est très calme.

On y accède par l'autoroute A puis la RD 231 direction Provins, soit par la nationale 4.

La commune est desservie par les lignes d'autocars du réseau TRANSDEV.

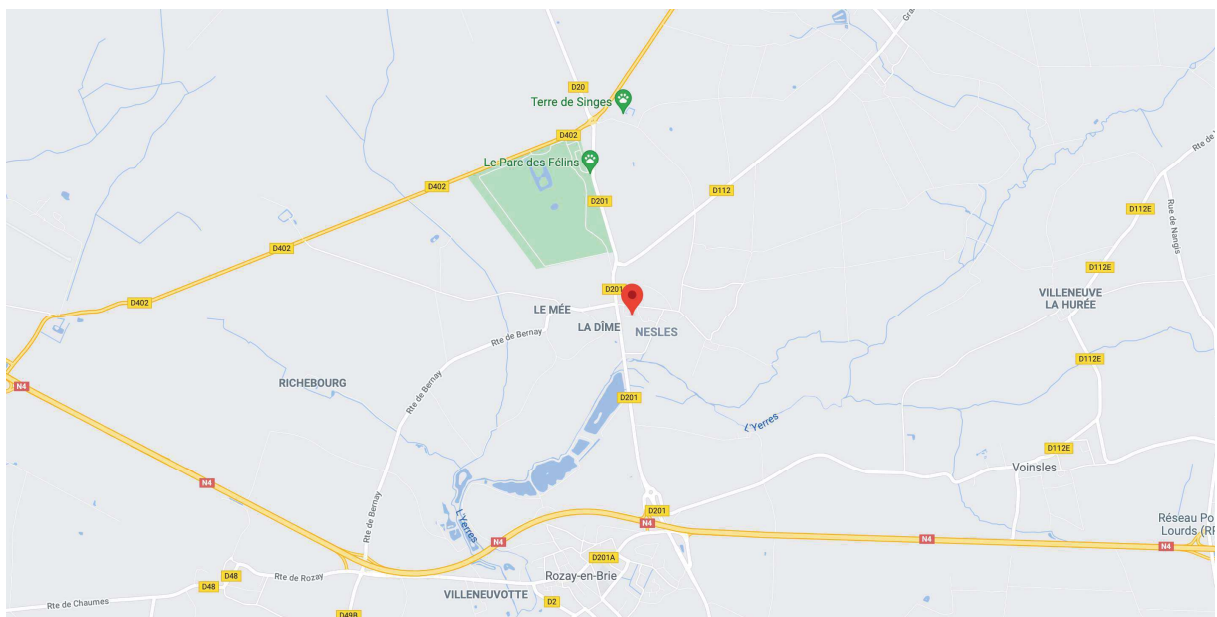
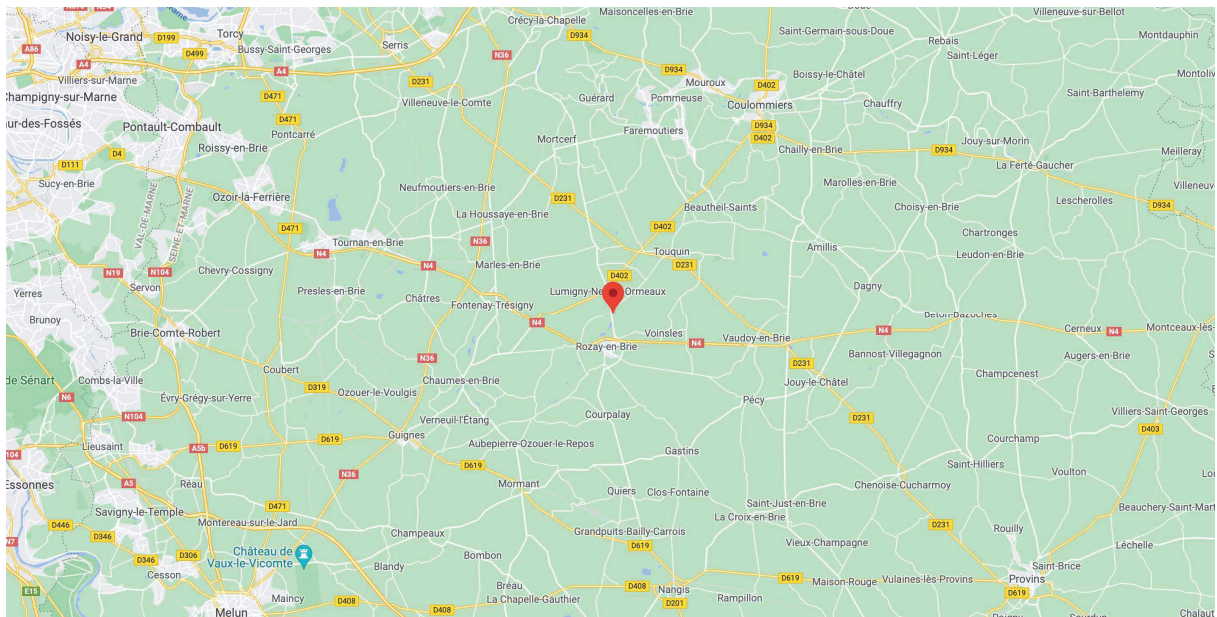
Elle est réputée pour accueillir un parc zoologique de félins et primates.

La rue des Grès dans laquelle se situent les biens saisis forme avec la rue du grand marronnier et le chemin de la tuilerie – non accessible en véhicule-, un lotissement en carré de pavillons récents.

Le lotissement était très calme à chacun de mes passages.

On s'y gare aisément.

La voirie est propre et les pavillons bien entretenus.





II. CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens saisis sont occupés par Madame POUVESLE et ses deux enfants âgés de 18 et 21 ans.

Elle n'est pas remariée.

III. DESCRIPTION DU BIEN SAISI

CONSISTANCE ET COMPOSITION : L'ensemble saisi consiste en un PAVILLON récent composé d'un jardin clos de 677,11 m², disposant à l'avant d'une grande zone de stationnement non close sur l'emprise de la propriété délimitée par une bordure béton (45,80 m²) (**Cliché photographique n°4**), le pavillon étant élevé sur vide-sanitaires d'un rez-de-chaussée, d'un étage mansardé et combles perdus.

ASPECTS EXTERIEURS DE LA PROPRIETE ET JARDIN (Clichés photographiques n°5 à 22)

Le bien est fermé à l'avant par de hauts murs de clôtures enduits avec piliers avec plaques de parement.

On pénètre dans le terrain par un portail PVC blanc motorisé.

Je note à la droite du portail un digicode.

L'accès piéton se fait à la droite du portail, perpendiculairement, par une porte PVC blanc.

Passés ces passages, on accède à une bande de terrain permettant de garer plusieurs véhicules.

Le sol est recouvert d'herbe.

La bande menant au garage est recouverte de graviers avec repousse d'herbes.

Les côtés du terrain sont délimités des propriétés voisines par des murs en parpaings et la clôture fond d'un mur en parpaings surmontés d'un grillage.

La clôture latérale droite est grillagée et végétalisée dans la profondeur du pavillon voisin.

Le côté latéral gauche est délimité du pavillon voisin par un petit muret en parpaings.

La clôture fond est constitué d'un mur en parpaings surmonté d'un grillage.

L'arrière du terrain donne sur un champ dont Madame POUVESLE m'indique qu'il n'est pas constructible.

La vue arrière est très dégagée sur la nature.

Un coin terrasse est délimité par une bordure béton représentant une surface de 58,01 m².

Le sol de la terrasse n'est pas aménagé et recouvert d'herbes.

La parcelle est très lumineuse, exposée sur sa profondeur nord / sud.

Depuis la terrasse, on a un puit sur le vide-sanitaires dont le diagnostiqueur m'indique qu'il est sain.

Le jardin est correctement entretenu.

PAVILLON

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le PAVILLON construit aux environs des 3/4 avant de la parcelle côté nord d'une surface utile totale de 106, 37 m² est composé d'un rez-de-chaussée comprenant séjour, cuisine, cellier, chambre avec salle d'eau et WC, d'un étage comprenant dégagement, trois chambres dont l'une avec dressing, salle de bains et WC et de combles perdus.

La maison dispose d'un garage en annexe.

Elle n'est mitoyenne de la maison voisine du numéro 3 que par ce garage, celui-ci étant exclu du volume du pavillon.

Elle est espacée de la maison au numéro 7 de plusieurs mètres.

GARAGE

(Clichés photographiques n°23 à 28)

Le garage se trouve à la gauche de la maison regard porté vers la façade avant, dans le prolongement du portail voiture.

Le portail du garage a été déposé.

L'arrière n'est pas clos, donnant directement accès sur le jardin arrière.

Le garage est rempli de vélos, tréteaux, divers matériels.

Il est couvert d'une toiture à tuiles plates avec hauteur de faitage importante permettant l'aménagement de rangement légers au-dessus des fermettes.

Au fond à droite du garage se trouve une porte moulurée permettant l'accès au pavillon depuis le cellier et la cuisine.

PAVILLON – ASPECT EXTERIEUR ***(Clichés photographiques n° 29 à 32)***

Le pavillon présente un aspect traditionnel Ile de France avec toiture pentue à tuile plate, la toiture présentant un bon état général avec quelques traces aux contours des évacuations.

Les façades sont enduites comportant quelques traces noires, notamment sur le pignon ouest.

L'avant propose une architecture à deux chiens assis.

A l'arrière, se trouvent deux fenêtres de toit de type VELUX.

On pénètre dans le pavillon à l'avant par une porte bois moulurée en état correct.

REZ-DE-CHAUSSEE (57,72 m2)

SEJOUR (34,88 m2) ***(Clichés photographiques n° 33 à 41)***

On y accède immédiatement par la porte palière de la maison.

Le séjour se divise en deux volumes avec poutrelle en plafond.

Il est traversant nord/ sud.

Le sol est recouvert de grandes dalles de carrelages sombre posées en diagonal.

Les murs sont peints en blanc cassé à l'état d'usage.

Le plafond est peint en blanc à l'état d'usage.

La pièce est naturellement par deux portes fenêtres bois, l'une côté nord, l'autre côté sud prenant jour sur l'arrière du jardin.

Les fenêtres sont équipées de volets bois.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier dans le premier volume côté nord.

La pièce est agrémentée et chauffée d'un poêle à bois dans le premier volume, à l'arrière duquel le mur est recouvert d'un parement façon ardoise.

La pièce est chauffée par des convecteurs électriques.

A l'entrée se trouve un meuble vide-poche dans lequel se trouve le tableau électrique.

La sous-pente d'escalier est aménagée de rangements.

CUISINE (6,51 m2)

(Clichés photographiques n°42 à 47)

La cuisine est ouverte sur le séjour avec lequel elle forme un retour en L.

Le sol est recouvert du même carrelage que précédemment.

Murs et plafond sont peints en blanc cassé à l'état d'usage.

La pièce est équipée sur chaque pan de murs de meubles de cuisine bas à façade rouge.

A la droite, le meuble dispose d'un évier inox avec paillasse et d'un emplacement lave-vaisselle encastré.

A la gauche, le meuble dispose d'une plaque de cuisson au gaz, d'un four encastré et d'un emplacement réfrigérateur.

La pièce est éclairée par un plafonnier et par un luminaire en applique au-dessus de la fenêtre.

Elle prend jour sur l'arrière du jardin et éclaire naturellement le coin évier par une fenêtre à deux vantaux.

La fenêtre est équipée d'un volet bois.

La cuisine est équipée d'une VMC.

CELLIER (2,80 m2)

(Clichés photographiques n°48 à 51)

On accède au cellier depuis la cuisine par la cuisine, par un passage ouvert.

Comme indiqué précédemment, le cellier dispose d'une porte à panneaux menant au garage.

Le cellier contient à la droite des étagères de rangement et, à la gauche, un chauffe-eau électrique mural en dessous duquel se trouve un emplacement machine à laver le linge.

WC (1,42 m2)

(Clichés photographiques n°52 à 56)

Les WC se trouvent dans le dégagement formé par l'escalier et le séjour et menant à la chambre.

On y accède par une porte isoplane.

Le sol est recouvert que le même placard que précédemment.

Murs et plafond sont peints en blanc cassé à l'état d'usage.

La pièce est équipée d'un WC suspendu adossé à des rangements aménagés en MDF.

La plaque de commandes murale est manquante.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle dispose d'une VMC.

CHAMBRE AVEC SALLE D'EAU (9,67 m² + 2,44 m²) ***(Clichés photographiques n°57 à 61)***

On y accède depuis le séjour, à l'arrière de l'escalier, par une porte isoplane.

Le sol est recouvert de plancher stratifié.

Les murs et plafond sont peints en blanc à l'état d'usage.

La pièce prend jour sur l'avant du pavillon par une fenêtre à deux vantaux en allège de laquelle se trouve un convecteur électrique.

La fenêtre est équipée d'un volet bois.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

COIN SALLE D'EAU (2,44 m²) ***(Clichés photographiques n°62 à 70)***

La salle d'eau est ouverte sur la chambre délimitée par des poteaux porteurs.

Le sol est légèrement surélevé par rapport à celui de la chambre.

Il est recouvert de carrelage gris.

Les murs sont intégralement carrelés avec frise décorative en mosaïque.

Le plafond est peint en blanc à l'état d'usage.

La pièce est équipée d'un meuble à deux tiroirs surmonté d'une vasque ronde posée sur le plan, en bon état.

Elle est également équipée d'une douche à l'italienne avec sol façon « galets » et paroi au fond avec carreaux mosaïque argentés.

La cabine de douche est séparée de la chambre par des pavés de verre.

La pièce est aérée par une bouche de ventilation en plafond.

Elle est éclairée par un luminaire mural au-dessus du lavabo.

PREMIER ETAGE (48,65 m²)

On y accède depuis le séjour, à l'entrée par un escalier bois peint en gris au-dessous duquel se trouve des rangements et une penderie coulissante ***(Clichés photographiques n°71 à 73)***.

La cage d'escalier est peinte en blanc et éclairée par deux appliques murales (*Cliché photographique n°74*).

DEGAGEMENT (2,84 m2)

(Clichés photographiques n°75 à n°77)

Le dégagement assure la distribution de trois chambres, d'une salle de bains et d'un WC.

Le sol est en plancher stratifié.

Murs et plafond sont peints en blanc cassé.

Les encadrements des portes sont peints de couleur sombre.

Le dégagement est éclairé par un plafonnier.

CHAMBRE 1 AVEC DRESSING (1^{ère} à gauche depuis le dégagement) (11,03m2 + 3,73m2)

(Clichés photographiques n°78 à 82)

On y accède par une porte isoplane.

La pièce est légèrement mansardée.

Le sol est recouvert de plancher stratifié.

Les murs sont recouverts de papier peint rose à motifs.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle prend jour sur l'avant du pavillon par une grande fenêtre disposant d'un garde-corps extérieur et fermé par volet roulant.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique.

DRESSING (3,73 m2)

(Clichés photographiques n°83 à 86)

On y accède depuis la chambre par un passage sans porte.

Le sol est à l'identique de la chambre.

Les aspects visibles des murs sont peints en blanc.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

SALLE DE BAINS (5,84 m2)
(Clichés photographiques n°87 à 94)

On y accède depuis le dégagement en face de l'escalier par une porte isoplane.

Sols et murs sont carrelés en bon état.

Le plafond est peint blanc à l'état d'usage.

La pièce est équipée de deux plans vasques.

Elle dispose d'une baignoire dépourvue de tablier avec pare douche.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Je note une arrivée de fils électriques nus au mur au-dessus des lavabos.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit donnant sur l'arrière du pavillon.

Un convecteur électrique chauffe la pièce.

La pièce dispose d'une VMC.

WC
(Clichés photographiques n°95 à 97)

On y accède depuis le dégagement en face, droite de la salle de bains, par une porte isoplane.

Le sol est carrelé.

Les murs sont carrelés jusqu'à mi-hauteur et peint en blanc au surplus.

Le plafond est peint en blanc.

Le WC est éclairé par un plafonnier.

Il est équipé d'un WC suspendu avec plaque de commandes murale.

Il dispose d'une VMC.

CHAMBRE 2 (à droite depuis le dégagement) (13,75m2)
(Clichés photographiques n°98 à 102)

On y accède par une porte isoplane.

La pièce est mansardée.

Le sol est recouvert de plancher stratifié.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle prend jour sur l'avant du pavillon par une grande fenêtre disposant d'un garde-corps extérieur et fermé par volet roulant.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique.

CHAMBRE 3 (porte fond face depuis le dégagement) (9,60 m2)
(Clichés photographiques n°103 à 108)

On y accède par une porte isoplane.

La pièce est mansardée.

Le sol est recouvert de plancher stratifié.

Les murs sont recouverts de papier peint.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit donnant sur l'arrière du pavillon.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique.

COMBLES PERDUS
(Clichés photographiques n°109 et 110)

Le pavillon dispose de combles perdus accessibles depuis une trappe dans le dégagement du premier étage.

Le plancher est isolé.

Depuis la trappe, je vous la présence de fermettes croisées rendant difficilement aménageable l'espace en l'état.

La hauteur sous faitage me semble assez haute.

L'espace peut permettre le rangement de divers objets.

Mes constatations étant terminées, les relevés de surface et les diagnostics étant terminés, je me suis retiré à 10h35.

J'annexe au présent procès-verbal cent-dix 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.

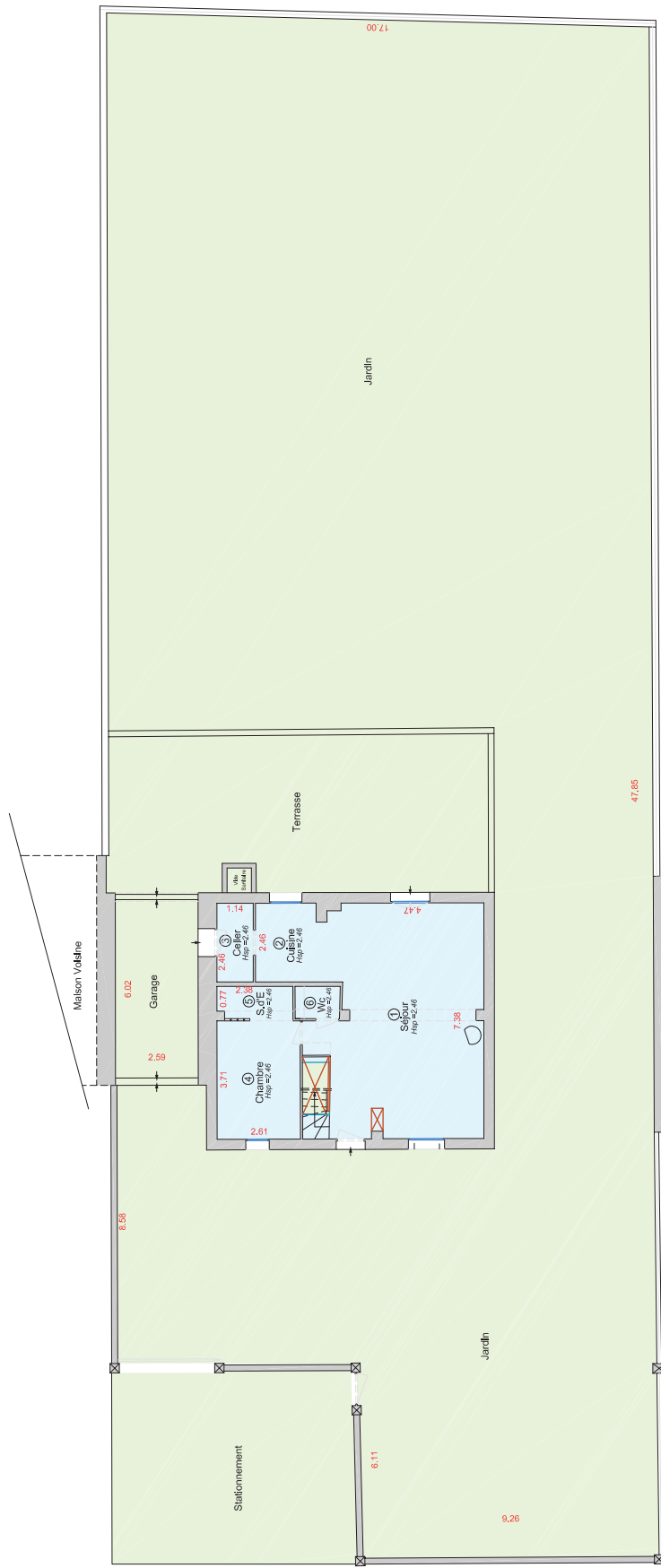
Je remets à ma requérante les rapports de diagnostics immobiliers.

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

Jérôme LARANJO



CERTIFICAT DE MESURAGE
Rez-de-Chaussée



Superficies Utiles :

① Séjour+Placard.....	34m²88
② Cuisine.....	6m²51
③ Celler.....	2m²80
④ Chambre.....	9m²67
⑤ Salle d'Eau.....	2m²44
⑥ Wc.....	1m²42
Total	57m²72

Superficies Autres :

Séjour+Placard (Hsp<1.80).....	1m²38
Jardin.....	619m²10
Terrasse.....	58m²01
Garage.....	14m²31
Stationnement.....	45m²80

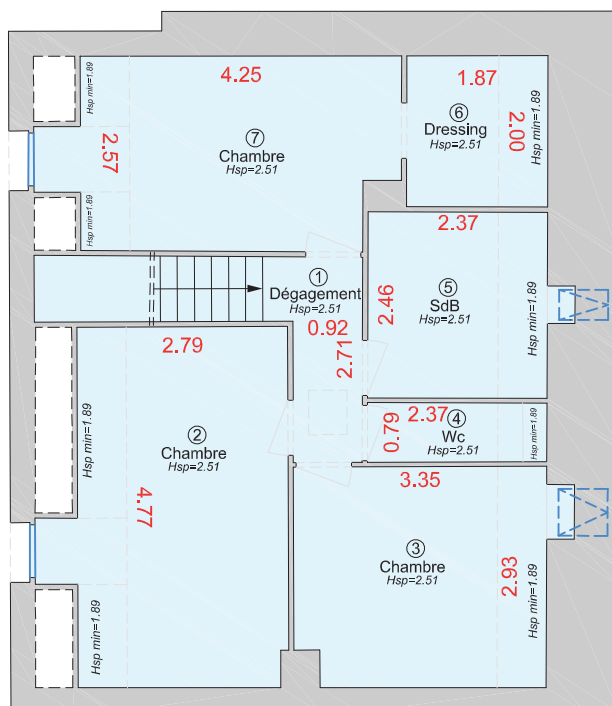
*Superficie d'emprise occupée par la propriété.
Contenance cadastrale totale: 8a 29ca

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 30 Juillet 2021. Dossier n° 1-2107059.





Côté Rue Grès



Superficies Utiles :

①	Dégagement.....	2m ² 84
②	Chambre	13m ² 75
③	Chambre	9m ² 60
④	Wc.....	1m ² 86
⑤	Salle de Bains.....	5m ² 84
⑥	Dressing.....	3m ² 73
⑦	Chambre	11m ² 03

Total 48m²65



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 30 Juillet 2021. Dossier n° 1-2107059.





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

ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI



Cliché photographique n°1

AJILEX



Cliché photographique n°2



Cliché photographique n°3

AJILEX



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

ASPECT EXTERIEUR DE LA PROPRIETE ET TERRAIN



Cliché photographique n°4



Cliché photographique n°5

AJILEX



Cliché photographique n°6



Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8



Cliché photographique n°9

AJILEX



Cliché photographique n°10



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12

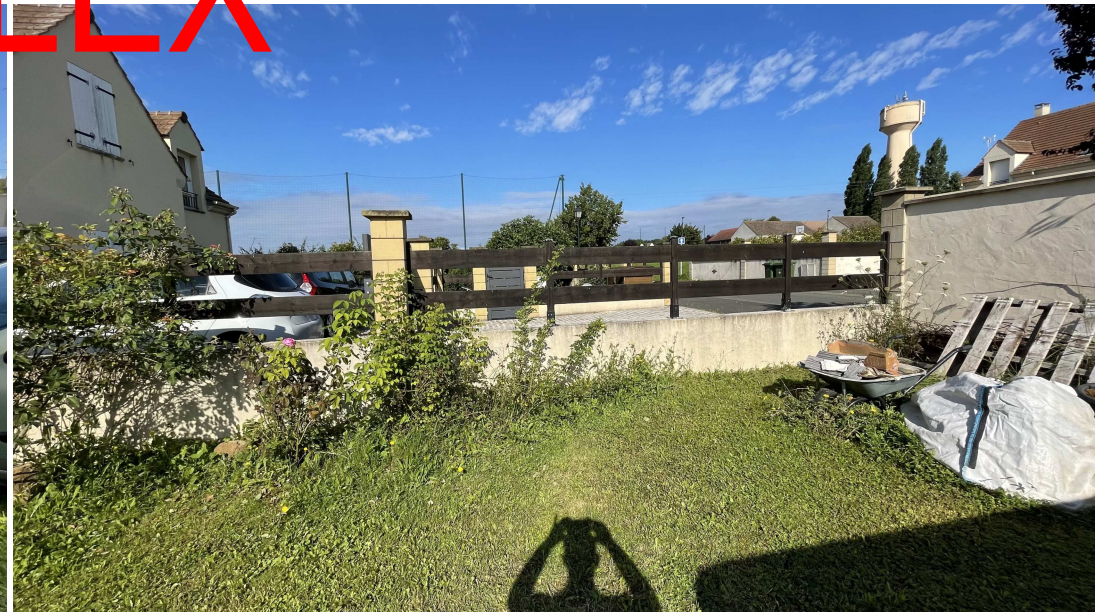


Cliché photographique n°13

AJILEX



Cliché photographique n°14



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16



Cliché photographique n°17

AJILEX



Cliché photographique n°18



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20



Cliché photographique n°21



Cliché photographique n°22

AJILEX



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

PAVILLON

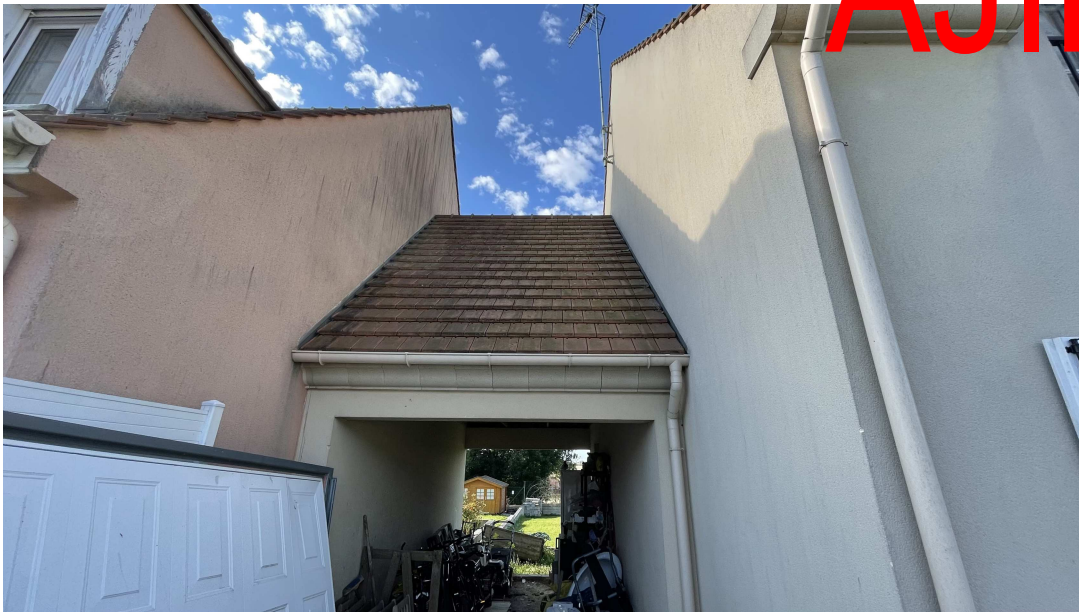


Cliché photographique n°23



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

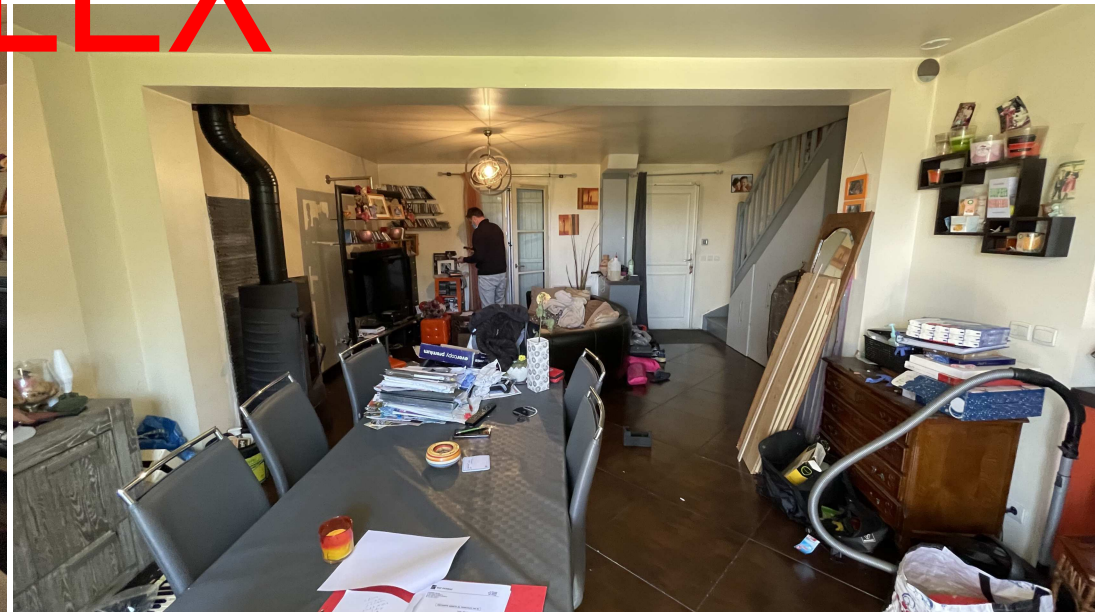


Cliché photographique n°32

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

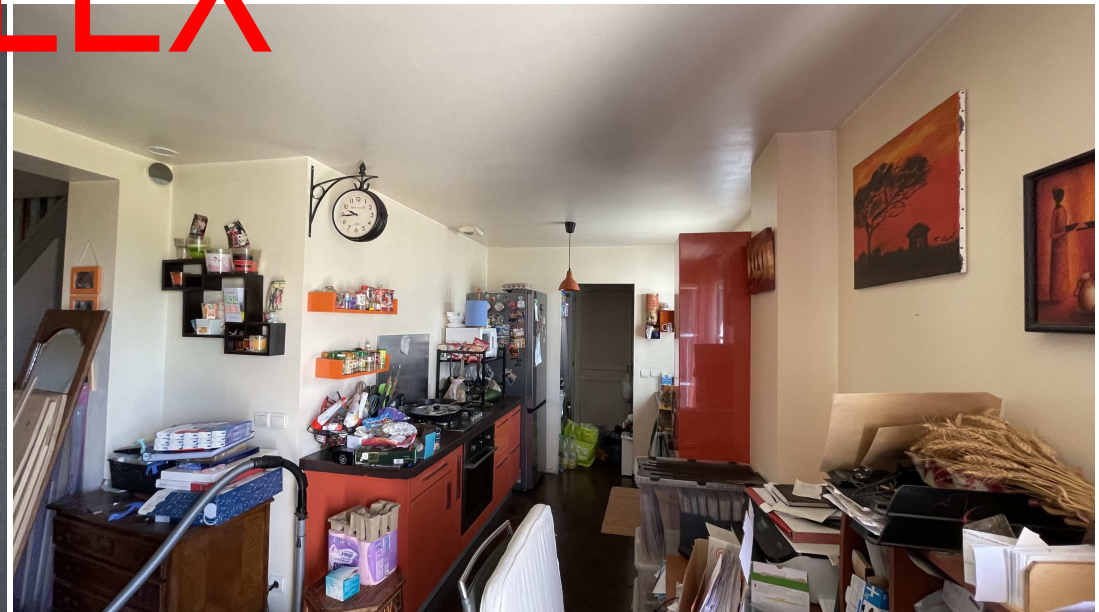


Cliché photographique n°40

AJILEX



Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42



Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44



Cliché photographique n°45



Cliché photographique n°46

AJILEX



Cliché photographique n°47



Cliché photographique n°48



Cliché photographique n°49



Cliché photographique n°50

AJILEX



Cliché photographique n°51



Cliché photographique n°52



Cliché photographique n°53



Cliché photographique n°54

AJILEX



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



Cliché photographique n°62



Cliché photographique n°63

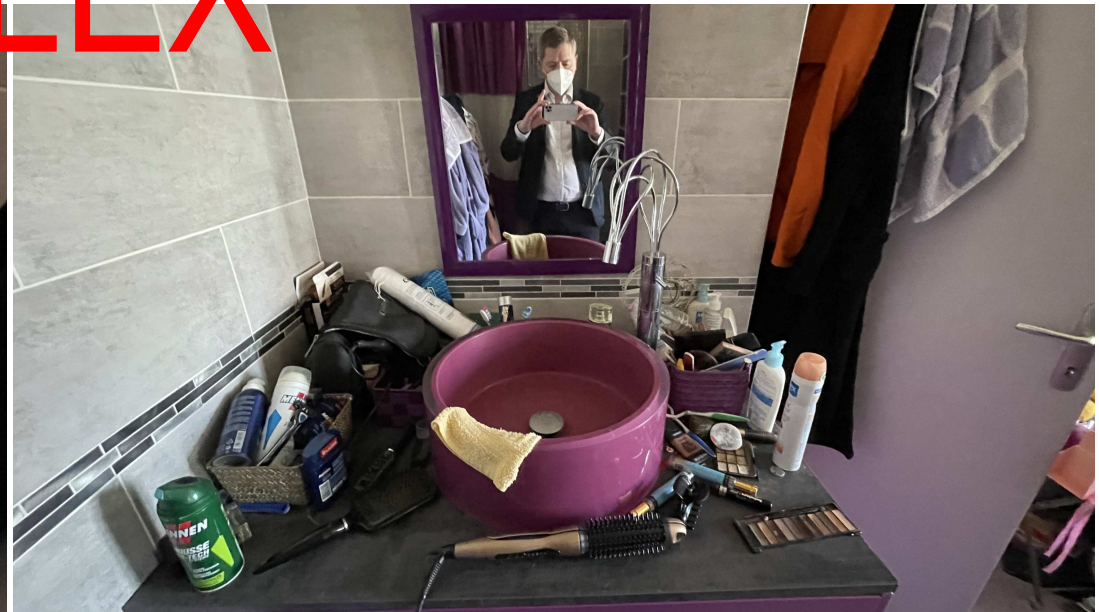


Cliché photographique n°64

AJILEX



Cliché photographique n°65



Cliché photographique n°66



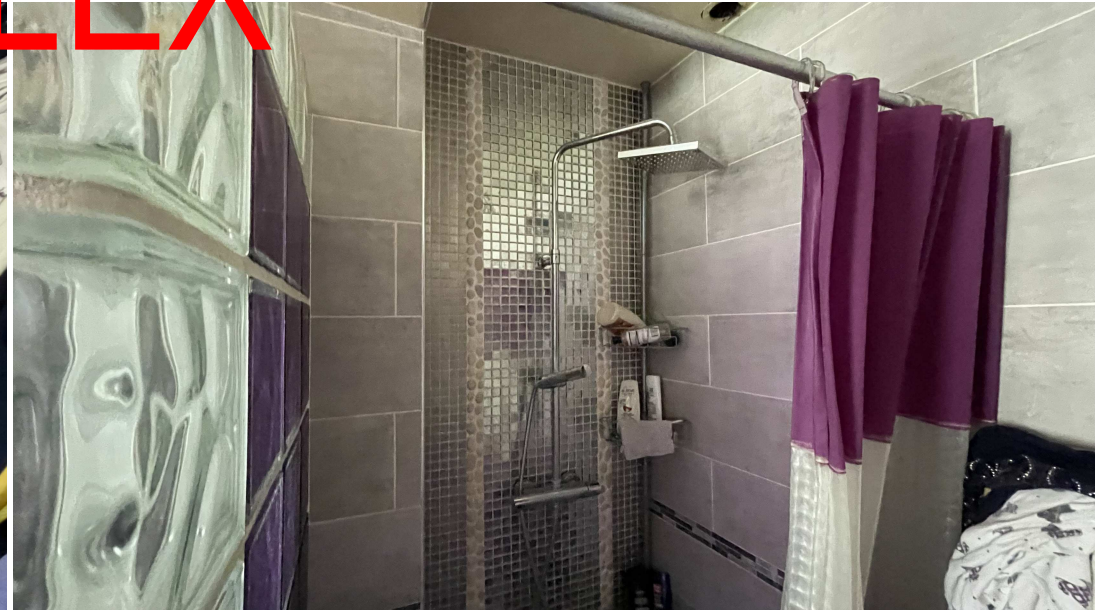
Cliché photographique n°67



Cliché photographique n°68



Cliché photographique n°69



Cliché photographique n°70

AJILEX



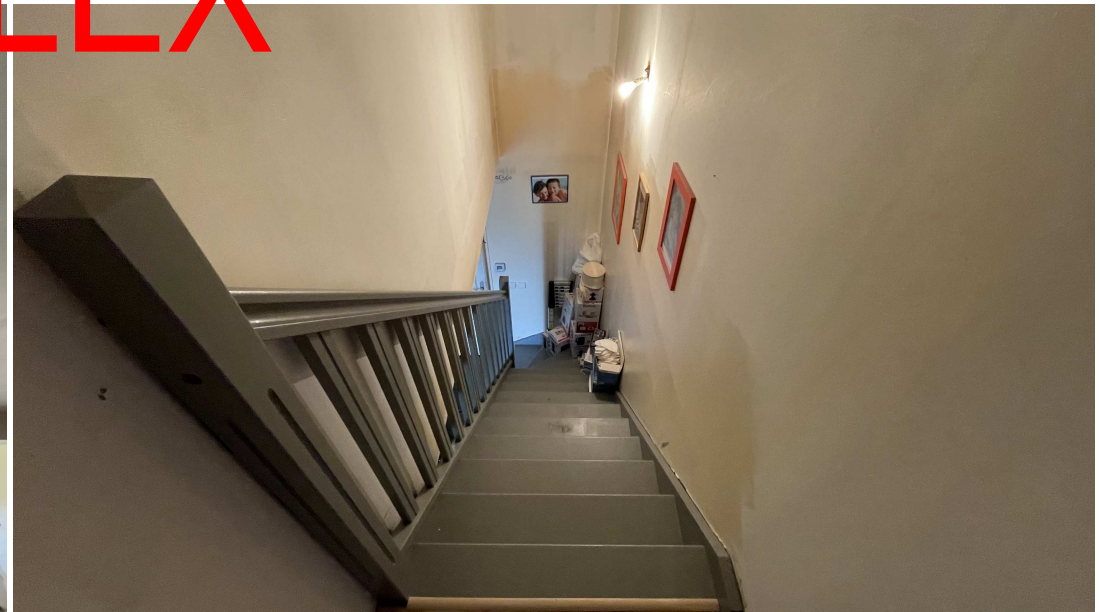
Cliché photographique n°71



Cliché photographique n°72



Cliché photographique n°73



Cliché photographique n°74

AJILEX



Cliché photographique n°75

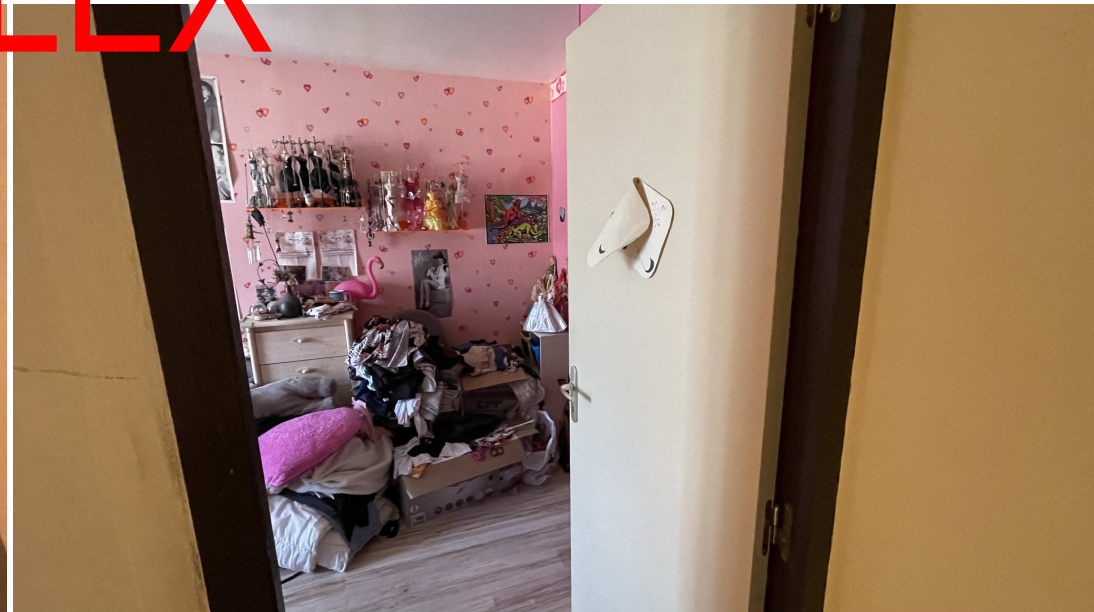


Cliché photographique n°76

AJILEX



Cliché photographique n°77



Cliché photographique n°78



Cliché photographique n°79



Cliché photographique n°80

AJILEX



Cliché photographique n°81



Cliché photographique n°82



Cliché photographique n°83



Cliché photographique n°84

AJILEX



Cliché photographique n°85



Cliché photographique n°86



Cliché photographique n°87



Cliché photographique n°88

AJILEX



Cliché photographique n°89



Cliché photographique n°90



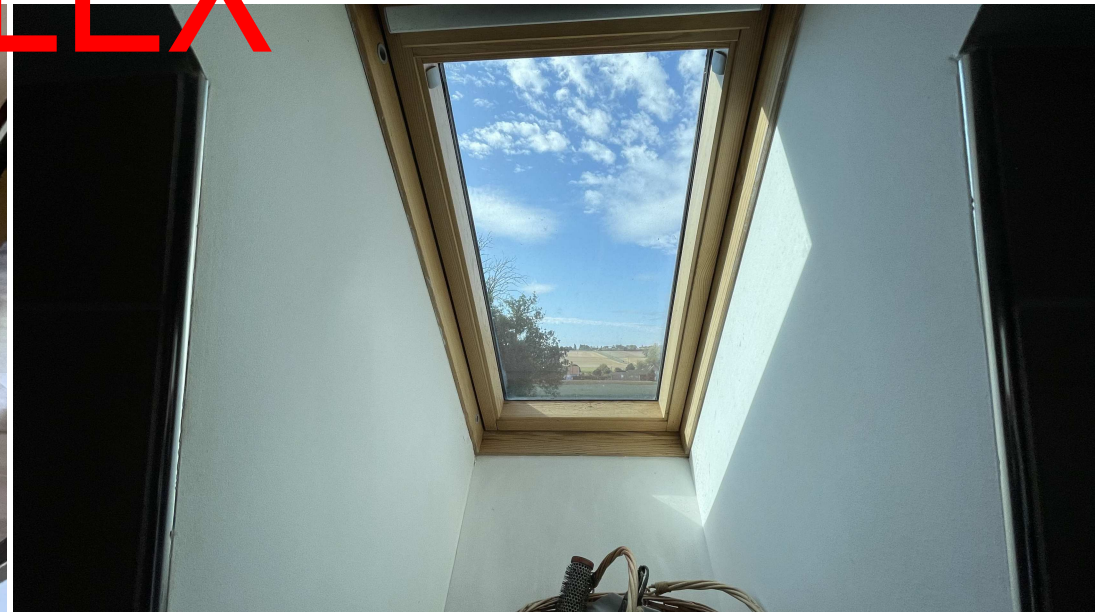
Cliché photographique n°91



Cliché photographique n°92



Cliché photographique n°93



Cliché photographique n°94

AJILEX



Cliché photographique n°95



Cliché photographique n°96



Cliché photographique n°97



Cliché photographique n°98

AJILEX



Cliché photographique n°99



Cliché photographique n°100

AJILEX



Cliché photographique n°101



Cliché photographique n°102



Cliché photographique n°103



Cliché photographique n°104

AJILEX



Cliché photographique n°105



Cliché photographique n°106



Cliché photographique n°107



Cliché photographique n°108

AJILEX



Cliché photographique n°109



Cliché photographique n°110