


PREMIERE EXPEDITION

## ETUDE NASSAU

Commissaire de Justice

4, rue aux Buttes  
77540 ROZAY EN BRIE  
tél. : 01.64.25.60.44

 : 07.86.10.66.06

courriel : contact@cdj-rozay.fr

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX



26, rue Pierre Charton 77124 CHAUCONIN NEUFMONTIERS

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le DIX-HUIT SEPTEMBRE de 14H00 à 16H15

**A LA DEMANDE :**

**S.A. BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE** au capital de 529 548 810 euros, Immatriculée au RCS N° 542097902 à PARIS, dont le siège social est 1, boulevard Haussmann 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat le Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER, avocats au Barreau de Paris sis 24, rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

**AGISSANT EN VERTU DE :**

un acte notarié dûment en la forme exécutoire reçu par Maître LEMOINE, Notaire à VERMAND (02), contenant prêt par SYGMA BANQUE, aux droits de qui vient BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, dressé le 23/07/2013 et d'un commandement aux fins de saisie immobilière valant saisie, en date du 10/08/2023 resté sans effet.

Je, Maître Pierre-Marie MUTEREL, membre de l'ETUDE NASSAU, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice près le Tribunal judiciaire de MEAUX, demeurant 4, rue aux Buttes (77540) ROZAY-EN-BRIE, soussigné,

**Me suis transporté ce jour à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (SEINE-ET-MARNE), 26, rue Pierre Charton** afin de dresser un Procès-Verbal descriptif du bien immobilier saisi, appartenant à Monsieur Pascal DUMONT, où étant, à 14H00.

**J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Sont présents :

- Monsieur Patrice SYLVA, de l'entreprise éponyme, géomètre diagnosticien ;
- Monsieur Rémi COMBROUZE, de l'entreprise OPBS, serrurier ;
- Madame Martine ROVEIRE, en qualité de témoin ;
- Monsieur Philippe ROVEIRE, en qualité de témoin.

En liminaire, je précise que j'ai préalablement informé Monsieur Pascal DUMONT, propriétaire des lieux, par lettre suivie en date du 06/09/2023, de notre venue et de l'objet de notre intervention.

Nous nous présentons à la porte de la maison en passant par une cour commune.

Je toque à la porte et, passé un moment, une personne de sexe masculin ouvre.

Je lui décline mes nom, qualité et l'objet de notre présence, lui rappelant l'en avoir préalablement informé.

Mon interlocuteur déclare être Monsieur Pascal DUMONT, propriétaire des lieux et nous laisse l'accès.

Le géomètre procède, en ma présence, aux opérations de métrage et de diagnostics.

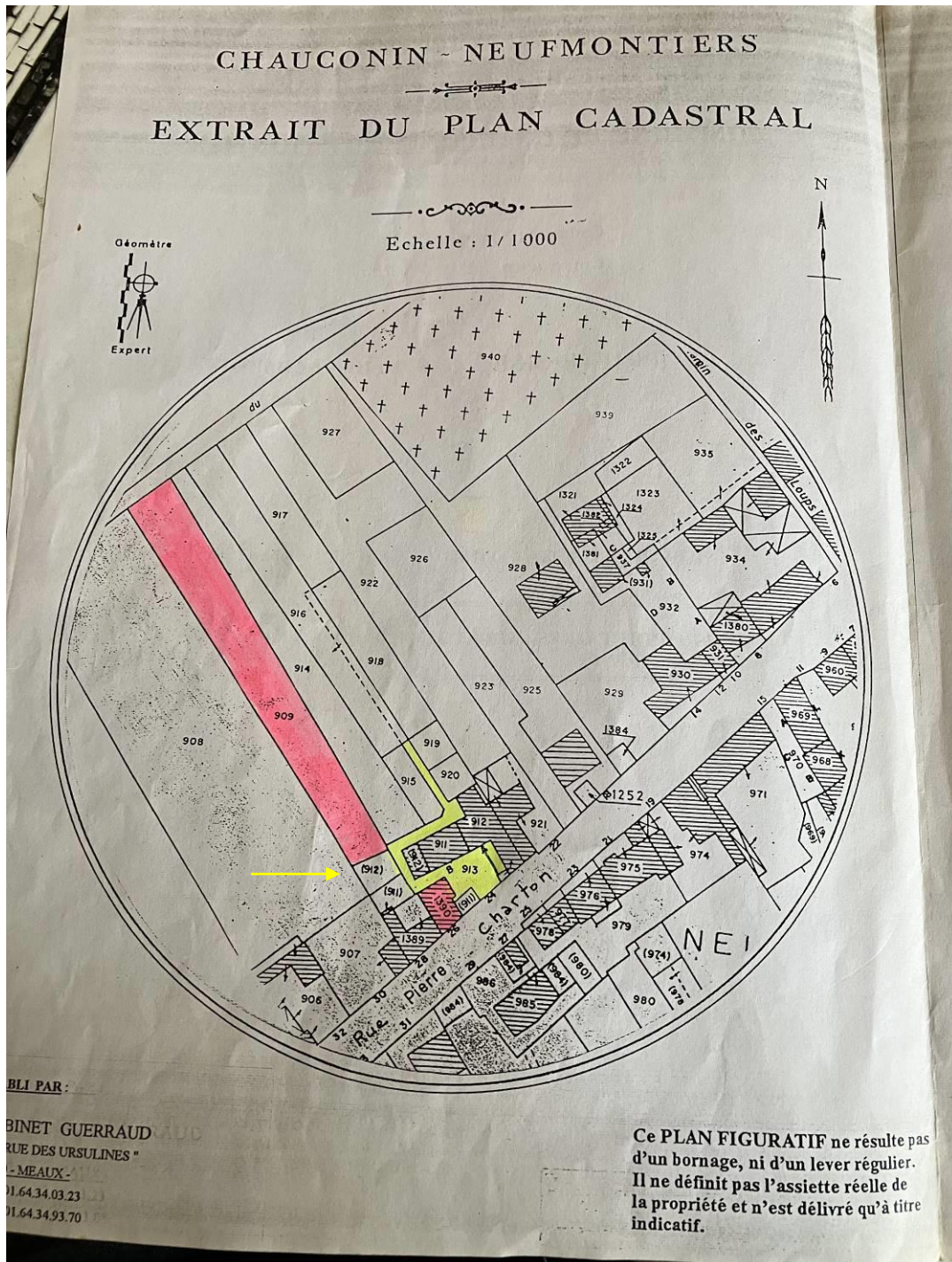
Je procède au descriptif des lieux.

L'opération se déroulant sans opposition de Monsieur DUMONT qui nous suit dans chaque pièce de la maison, je libère le serrurier.

Il s'agit d'un immeuble constitué de deux bâtis accolés, en léger décalé, et d'une bande de terrain située en partie arrière du fonds, et faisant partie d'une copropriété horizontale.



Propriété acquise le 30 juin 2000, tel qu'il appert d'une attestation de Me Jean-Yves BERGEAUD, notaire à Meaux que me présente M. DUMONT.



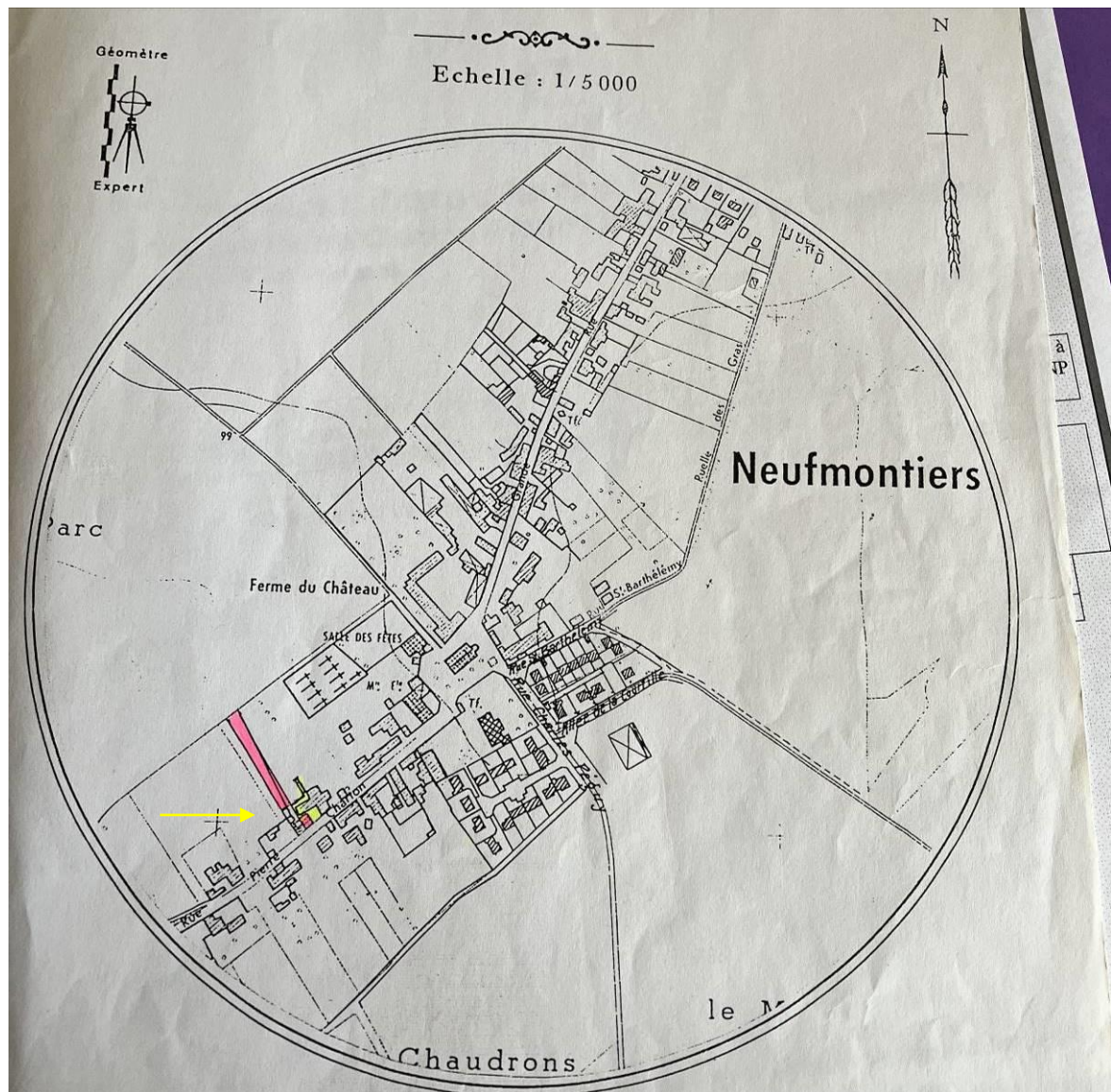
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
 -----  
 COMMUNE DE CHAUCONIN NEUFMONTIERS  
 -----

Cadastre : Section B N° 909-1390

Contenance cadastrale : 1057 m<sup>2</sup>

PROPRIETE SISE : 26 RUE PIERRE CHARTON





L'enduit de ravalement est ancien et dégradé.

Toiture à deux pentes avec couverture en tuiles mécaniques en bon état apparent.

En façade sur rue, une porte de garage à panneaux dépliant. Il n'y a pas de communication avec l'intérieur de la maison depuis le garage.

Sur la partie gauche du pignon est fixé un grand panneau publicitaire, parfaitement visible depuis la voie publique.

Le propriétaire me déclare que le contrat préexistait à sa prise de possession des lieux, qu'il n'a jamais été révisé et que la redevance annuelle est de 1.200 euros.

La cour centrale est commune à 5 propriétés et constitue une zone de servitude *non aedificandi*. J'observe cependant que le propriétaire d'en face a annexé une petite partie de cette cour et installé une clôture.

On accède à la maison depuis la cour commune donnant sur un petit espace grillagé avec portillon devant.

Sur le côté droit, un passage conduit vers les jardins situés derrière, en bandes.

L'entrée, située côté pignon droit, se fait par une porte-fenêtre à deux vantaux, double vitrage, doté d'un volet roulant métallique ; devant, un seuil surélevé carrelé.





### A l'intérieur :

La pièce en entrant est la cuisine, revêtement de sol en tomettes usagées, murs et plafond peints. Sur la droite, un placard enfermant un ballon d'eau chaude à énergie électrique, usagé.

Sur la gauche, une pièce W-C, dotée d'une petite fenêtre en partie haute.



En continuant, on arrive sur une grande pièce divisée en partie salon et salle de séjour sur la gauche, sans cloison séparative.

Dans la partie salon, sol en tomettes usagées idem à la cuisine

Les murs sont couverts de lambris en partie basse et papiétés en partie haute, ensemble dégradé.

Au mur face à la cuisine un grand jour en carrés de verre. Le mur ouvert sur l'escalier est fissuré.

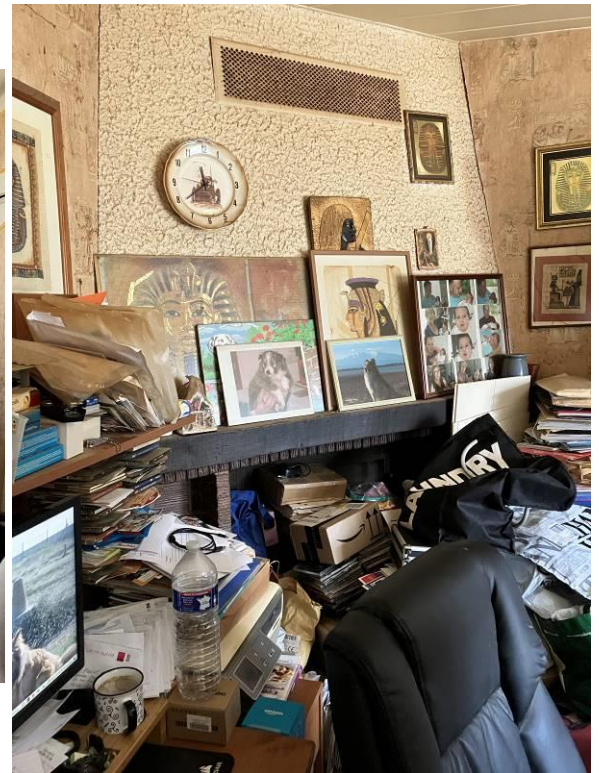
Le plafond est à nu ; le revêtement a été retiré.

Chauffage par convecteur électrique usagé.





Dans la salle de séjour, le sol est carrelé, les murs sont idem au salon, le plafond est couvert de lambris en PVC. Des placards intégrés au mur de droite.  
 Une fenêtre à trois ouvrants dont un oscillo battant, double vitrage  
 Une cheminée, encombrée ; le propriétaire me déclare qu'elle est fonctionnelle mais qu'elle n'a pas été ramonée.

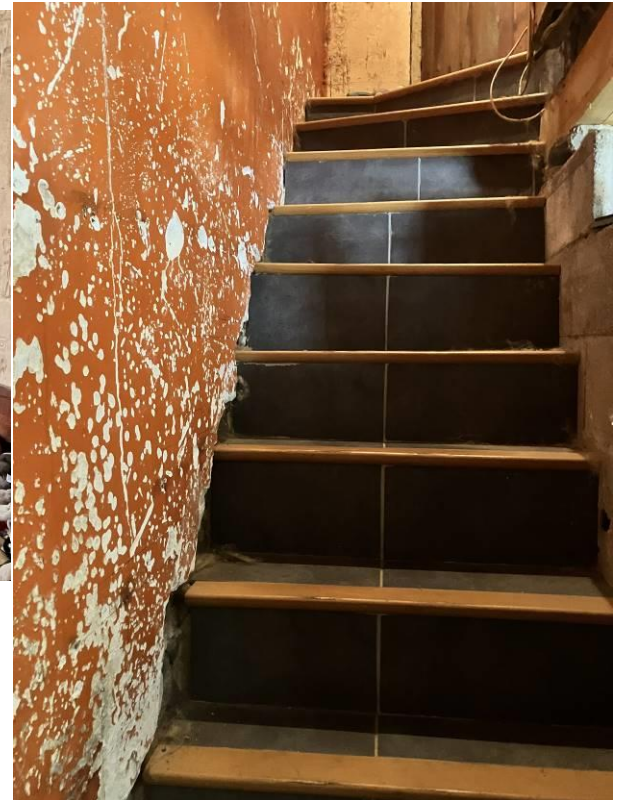


Côté droit du salon, un escalier conduit à l'étage.  
 Il est en partie séparé de la pièce par un mur élevé en dégradé de parpaings béton à brut.

La peinture de la volée de cet escalier est très dégradée.

Les marches sont carrelées mais leur faible profondeur n'est pas aux normes ; il faut prêter attention lors de la descente. Absence de main courante.





### A l'étage :

Deux chambres et une salle de bain.

Première chambre à droite : sol couvert moquette usagée

Porte isoplane

Murs papiétés dégradés ; plafond avec poutres apparentes.

Fenêtre deux ouvrants double vitrage avec volet roulant à commande électrique

Seconde chambre, en face :

On y accède par un petit dégagement comportant une marche à raison d'une différence de niveau du palier  
Sol partiellement couvert de carrelage

Porte isoplane

Sol recouvert de parquet flottant usagé

Murs et plafond peints, dégradés avec fissurations

Fenêtre à trois ouvrants semblable à celle du séjour







### Salle d'eau :

Porte isoplane

Revêtement de sol imitation lames de parquet

Murs aux 2/3 carrelés, le reste et le plafond papiétés, très usagés.

Une baignoire avec tablier carrelé, un meuble en mélaminé avec vasque et robinet mitigeur ; au-dessus, un meuble mural à deux portes avec miroirs en façade

Un w-c cuvette à l'anglaise avec abattant.



Sur le palier de l'étage, une porte ouvre sur une petite pièce aveugle à usage de débarras. S'y trouve une échelle de meunier conduisant aux combles.





Les combles se divisent en deux parties dont le niveau de l'une est surélevé.  
Un mur sépare les deux parties et une ouverture a été pratiquée au milieu.

La toiture de la première partie est isolée ; pas la seconde.  
Ces combles sont dotés d'un réseau d'alimentation électrique, obsolète.





Le garage :

Accessible depuis la rue Pierre Charton, son sol est en terre battue

Le plafond est en ourdies non isolé

Le mur du fond a été pioché pour agrandir l'espace.

Le propriétaire me déclare que c'est lui qui l'a fait pour pouvoir stationner son véhicule dans le garage.

Le haut de l'encadrement de la porte du garage est fissuré et l'enduit menace de tomber.

A droite sur l'extérieur, le mur de façade est fissuré

Le réseau électrique est obsolète et pas aux normes.

La partie jardin :

On y accède en passant par l'allée longeant la maison par l'arrière, depuis la cour commune.

Il s'agit d'une longue bande de terrain comportant deux petits bâtis et des plantations

Le premier bâti est élevé de plain-pied avec couverture en plaques de fibrociment ondulées et baie vitrée huisserie bois usagée il est alimenté en électricité.



Le second bâti est un ancien poulailler en murs de parpaings bruts et toiture en plaques de tôle ondulée.

En continuant, la bande de terrain se compose de deux parties, l'une plantée d'arbres fruitiers, la seconde, dans le prolongement, en herbe avec quelques arbres au fond.

Cette parcelle n'est clôturée que sur sa partie droite.

Le propriétaire me déclare que c'est son voisin qui a clôturé sa parcelle.



Cette propriété est située à proximité de commerces, dont boulangerie, épicerie, tabac, restaurant, école maternelle et école primaire.

Le chauffage de la maison est assuré par des convecteurs électriques

L'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon à énergie électrique

Absence de réseau de gaz et de fioul.

A noter que le bâti n'est pas entretenu, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Et de tout ce que dessus, nous avons dressé le présent procès-verbal de constat, comportant onze pages pour servir et valoir ce que de droit auquel sont annexés les diagnostics réalisés par le l'entreprise Patrice SYLVA.



Me Pierre-Marie MUTEREL  
Commissaire de Justice