

# 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  
93210 SAINT DENIS

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SEIZE JANVIER DE 10H00 à 11H00**

**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 en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Élissant domicile au Cabinet de **Maître Florence CHOPIN**, Avocat Associé de la SCP LANGLAIS" CHOPIN, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant 1 à 5 avenue Pierre Brossolette 94000 CRETEIL laquelle est constituée et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière, Et ayant pour Avocat plaidant, **Maître Johanna GUILHEM**, Avocat Associé au Barreau de Paris, Membre de l'Association **LASNIER-BEROSE & GUILHEM**, demeurant 80 bis boulevard de Picpus 75012 PARIS.

**Laquelle m'expose :**

[REDACTED]

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que tes causes du commandement ne soient réglées.

Qu'elle 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 et droits immobiliers objet de la saisie, à savoir :

**« A NOGENT SUR MARNE (94130), 44 rue de Coulmiers  
Cadastré section F numéro 60, lieudit « 44 rue de Coulmiers » pour une contenance de 2 a 78 ca**

**LOT NUMERO 18 :**

*Au rez-de-chaussée à droite, un APPARTEMENT comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, chambre, une salle d'eau avec WC,  
Et les 55/1.036èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,*

**LOT NUMERO 34 :**

*Au sous-sol, une CAVE portant le numéro 7.  
Et les 2/1.036èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ».*

**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 9ème 9,15 rue Drouot,  
Soussigné,

Me suis rendu ce jour 16 janvier 2023 à 10H00, 44 rue de Coulmiers 94130 NOGENT SUR MARNE  
accompagné de [REDACTED], société de diagnostics immobiliers.

Là étant, je rencontre [REDACTED] qui me laisse procéder.

**I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Nogent sur Marne est une ville de la petite couronne parisienne mitoyenne du bois de Vincennes.

Elle se situe au flanc d'un coteau dominant au sud et à l'est une boucle de la Marne.

La ville partage avec la commune du Perreux sur Marne, une île sur la Marne, l'île aux Loups.

La ville a reçu le label de « Commune touristique ».

La ville détient de nombreuses infrastructures culturelles dont le musée de Nogent, la scène Watteau, un cinéma familial à la façade classée, le pavillon Baltard.

Elle possède de beaux monuments tels que le Château Smith-Champion et son jardin Anglais et l'église Saint Saturnin.

Elle abrite également le parc départemental Watteau.

La ville dispose d'un port de plaisance avec piscine à proximité à deux bassins intérieur et extérieur, Elle est équipée d'un centre sportif « le Stade sous la lune ».

La ville comprend des établissements scolaires réputés comme l'École Européenne Léonard de Vinci dans le secteur public et l'École Albert de Mun dans le secteur privé.

## **EXPEDITION**

La ville est très commerçante alliant aussi bien commerces d'alimentation que commerces de modes vestimentaires et décoration.

Un marché typique anime la ville trois fois par semaine.

Le pavillon accueillant le marché va être réaménagé.

La ville comprend des balades en bord de Marne avec équipements sportifs et jeux pour enfants.

La ville est découpée en cinq quartiers calés à l'ouest entre le Bois de Vincennes, au Sud, la Marne, à l'est, la commune du Perreux sur Marne et au Nord, la commune de Fontenay sous-bois.

Le Pont de Nogent qui assure l'accès à la Ville depuis l'A 86 et l'A4 a été réaménagé.

Une passerelle piétonne permet d'accéder aisément et en toute sécurité au parc du Tremblay.

Le quartier Le Bois Baltard a été réhabilité en profondeur en un centre d'affaires avec commerces, restaurant, pharmacie, boulangerie etc., le tout desservi par le RER A.

La ville est richement dotée en ligne de bus.

Elle est accessible à l'ouest par le RER A et, à l'est, par le RER E menant à Haussmann Saint Lazare.

L'immeuble saisi se situe à 550 mètres à pied de la station de RER E Nogent Le Perreux.

La ville est à environ 10 KM en voiture de la Porte de Bercy en passant par l'A4.

### **II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES**

**(Clichés photographiques 1 à 10)**

L'immeuble du 44 rue de Coulmiers à Nogent sur Marne (94130) dépend du quartier de Plaisance, l'un des quartiers les plus côté de la Ville.

On y trouve bon nombre de maisons de maître,

Le quartier est extrêmement calme, situé à l'arrière de la Mairie de Nogent.

Il est néanmoins proche de toutes les commodités.

L'immeuble du 44 rue de Coulmiers est un immeuble bâti avant 1948.

Il est élevé sur sous-sol de caves sur quatre étages carrés et un cinquième étage mansardé.

La façade sur rue est enduite avec refends au niveau du rez-de-chaussée puis en pierres meulières

Les entourages des baies de fenêtres sont enduits avec refends et motifs géométriques.

Les dessous de fenêtres aux 3ème et 4ème étages sont pourvus de corbeaux sculptés.

Les fenêtres sont équipées de gardes corps en feronnerie.

## **EXPEDITION**

Au niveau du premier étage, je note la présence de bandeaux horizontaux en brique.

Les pignons de l'immeuble sont enduits en gris en état moyen avec jours de souffrance.

On pénètre dans l'immeuble par une porte vitrée en ferronnerie en bon état.

Celle-ci est fermée par digicode et lecteur de badge VIGIK.

Passée la porte d'entrée de l'immeuble, on accède au hall d'entrée de l'immeuble.

Le sol est carreaux années 60/70.

Une volée de quatre marchés en granito permet ensuite l'accès aux boîtes à lettres.

A cet endroit, le sol est en mosaïque avec motifs de coquillage en angle.

Les murs avec encadrements moulurés sont peints en blanc cassé en bon état.

Le plafond avec moulures corniches est peint en blanc en bon état.

Le hall est éclairé par un plafonnier qui fonctionne.

Il est équipé d'une batterie de boîtes à lettres avec tableau des occupants en bon état.

Une deuxième porte vitrée à menuiserie bois petits carreaux permet l'accès aux parties communes.

Un escalier bois mène aux étages.

Des fenêtres dans la cage d'escalier assurent la luminosité naturelle.

Les peintures sont en état correct.

L'immeuble dispose d'une agréable cour commune végétalisée à l'arrière de l'immeuble.

### **III. SYNDIC DE COPROPRIETE**

Le syndic de la copropriété du 44 rue de Coulmiers 94130 NOGENT SUR MARNE est le Cabinet DM GESTION, 7 passage Monniot 94210 LA VARENNE SAINT-HILAIRE.

### **IV. CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le bien saisi est occupé par [REDACTED] est scolarisé à l'ouest de Paris et occupe très rarement les lieux.

### **V.DESCRIPTION DU LOT 18-APPARTEMENT**

**CONSISTANCE ET COMPOSITION** : Le lot numéro 18 saisi consiste en un APPARTEMENT au rez-de-chaussée surélevé composé d'une entrée, deux pièces principales, salle d'eau avec WC et cuisine, le tout pour une surface de 34,56 m<sup>2</sup>.

L'appartement est traversant, exposé est/ouest.

Les pièces de vie sont exposées à l'ouest donnant sur la rue.

L'appartement était calme à mon passage,

On pénètre dans l'appartement, à droite sur le palier du rez-de-chaussée, par une porte bois à panneaux avec poignée bouton dorée, œillet optique (**Cliché photographique n°11**).

Le montant à droite est pourvu d'une sonnette.

L'intérieur de la porte est peint en marron avec serrure centrale et verrous haut et bas (**Cliché photographique n°12**).

Je note que l'encadrement de la porte est calfeutré à l'intérieur sur le côté gauche.

La porte dispose d'un entrebâilleur.

### **ENTREE (3.99 m<sup>2</sup>)**

(**Clichés photographiques n°13 à 16**)

L'entrée assure la distribution des pièces de l'appartement.

Elle est séparée des 2 pièces principales par un mur épais.

Le sol est en parquet ancien en état correct.

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

Ils sont pourvus de plinthes comportant des éclats de peintures dans les embrasures de portes.

Les arêtes au bas des embrasures de portes comportent également des éclats.

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

La pièce est éclairée par un plafonnier qui fonctionne,

Elle est équipée en entrant à gauche d'un tableau électrique en saillie avec disjoncteur général, télérupteurs et compteur EDF électromécanique.

Les interrupteurs dans rentrée sont en plastique imitation bois, posés en saillie.

### **PIECE 1 (10,58 m<sup>2</sup>)**

(**Clichés photographiques n°17 à 23**)

Les pièces principales 1 et 2 sont relativement identiques en surface et disposition de sorte qu'il est difficile de leur affecter une utilisation.

Elles sont séparées par une cloison mince.

## **EXPEDITION**

La pièce 2, légèrement plus grande, et en face de la cuisine, aurait davantage vocation à faire usage de séjour.

On accède à cette première pièce, à droite depuis l'entrée, première droite, par une porte à panneaux avec bouton porcelaine.

La peinture de la porte et l'encadrement est en état moyen avec éclats de peinture.

Le sol de la pièce est en parquet ancien en état correct.

Les murs sont peints en blanc à l'état d'usage à l'exception du mur latéral gauche qui est peint en bleu à l'état d'usage.

Ils sont pourvus de hautes plinthes bois peintes en blanc.

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

La pièce est chauffée par un radiateur en fonte raccordé à la chaudière à gaz de l'appartement.

La peinture blanche du radiateur comporte des éclats.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle prend jour sur la rue Coulmiers par une fenêtre double vantail à menuiserie PVC double vitrage en bon état.

La fenêtre est équipée d'une grille d'aération en haut du vantail à droite.

Elle est oscillo-battante.

Les vitres sont recouvertes aux trois quarts d'un film adhésif occultant à effet martelé.

La fenêtre est équipée à l'extérieur de volets persiennés métalliques à ouverture accordéon.

Une porte à panneaux permet l'accès à la pièce 2.

La porte est condamnée.

### **PIECE 2 (11,17 m<sup>2</sup>)** ***(Clichés photographiques n°24 à 31).***

On y accède depuis entrée, deuxième droite, par une porte à panneaux avec panneau haut vitré à verre clair avec partie basse à bandes occultantes.

La porte est équipée d'un bouton porcelaine.

Le sol de la pièce est en parquet ancien en état correct.

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

## **EXPEDITION**

Le plafond avec moulures corniches et rosace centrale est peint en blanc à l'état d'usage

La pièce est chauffée par un radiateur en fonte raccordé à la chaudière à gaz de l'appartement.

Le radiateur est posé sur une plaque foyère en marbre d'une ancienne cheminée.

La pièce est éclairée par un plafonnier qui fonctionne.

Elle prend jour sur la rue de Coulmiers par une fenêtre double vantail à menuiserie PVC double vitrage en bon état.

La fenêtre est équipée d'une grille d'aération en haut du vantail à droite.

Elle est oscillo-battante.

La fenêtre est équipée à l'extérieur de volets persiennés métalliques à ouverture accordéon.

### **SALLE DE DOUCHE AVEC WC (1.81 m<sup>2</sup>)**

*(Clichés photographiques n° 32 à 39)*

On y accède depuis l'entrée au fond en face par une porte à panneaux avec bouton porcelaine.

Le chambranle droit comporte des éclats de peinture.

Le sol est carrelé en blanc avec effets de marbres en bon état.

Les murs sont intégralement carrelés en blanc avec frise noire haute, le tout en bon état.

Le plafond est peint en vert en bon état.

Il est pourvu d'une grille d'aération.

La pièce est éclairée par une série de trois spots encastrés au plafond.

### **EQUIPEMENT :**

- Un plan en bois avec vasque inox et robinet mitigeur chromé en bon état ;
- Un meuble mural au-dessus du plan vasque avec façade miroitée ;
- Un WC cuvette à l'anglaise avec abattant ;
- Et une cabine de douche avec receveur céramique, robinet mitigeur, colonne de douche, flexible et pommeau de douche, le tout en bon état.

### **CUISINE (7,01 m<sup>2</sup>)**

*(Clichés photographiques n°40 à 50)*

La cuisine est exposée à l'est. Elle est lumineuse le matin.

On y accède depuis l'entrée, au fond à gauche, par une porte à panneaux avec panneau haut vitré à verre martelé.

## **EXPEDITION**

La porte est équipée d'un bouton porcelaine,

Le sol est recouvert de petits carreaux de carrelage beige années 60/70 avec inserts noirs, le tout en bon état.

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

La pièce est éclairée par un plafonnier raccordé par goulotte électrique qui fonctionne.

Elle prend jour sur la cour arrière commune par une fenêtre à double vantail à menuiserie bois en état Moyen.

Les vitres de la fenêtre sont recouvertes d'un film occultant en partie basse.

La pièce est chauffée par un radiateur raccordé au chauffage à gaz de l'appartement en allège de la Fenêtre.

### **EQUIPEMENT :**

- Un plan de travail mélaminé aspect bois intégrant un évier avec paillasse inox et robinet mitigeur chromé ;
- Une crédence carrelée au-dessus du plan de travail ;
- Un rangement une porte en dessous du plan de travail avec emplacement lave-vaisselle à droite et emplacement gazinière à gaz à droite ;
- Une hotte aspirante au-dessus du plan de travail ;
- Une chaudière à gaz E.LM. Leblanc au-dessus du plan de travail en bon état apparent ;
- Des rangements muraux sur le mur latéral gauche ;
- Et un compteur GDF.

### **VI. DESCRIPTION DU LOT 34- CAVE**

██████████ m'indique qu'elle n'est pas en possession de la cave depuis un dégât des eaux ; la clé ayant été laissée à un voisin.

Je n'ai pas pu par conséquent y accéder.

---

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré à 11H00.

Le présent procès-verbal contient cinquante clichés photographiques dont je garantis l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexé au présent procès-verbal un certificat de superficie antérieurement réalisé.

Je remets en outre à ma requérante, le dossier des diagnostics immobiliers réalisés ce jour.

**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.**

# EXPEDITION

Maître Jérôme LARANJO



COUT DE L'ACTE (Code du commerce)	
Emol. Art. R. 444-3	219,16
SCT Art A 444-48	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva 20%	45,37
-----	
T.T.C	272,20

**CERTIFICAT DE MESURAGE**  
**LOT n° 18**

**REZ-DE-CHAUSSEE**



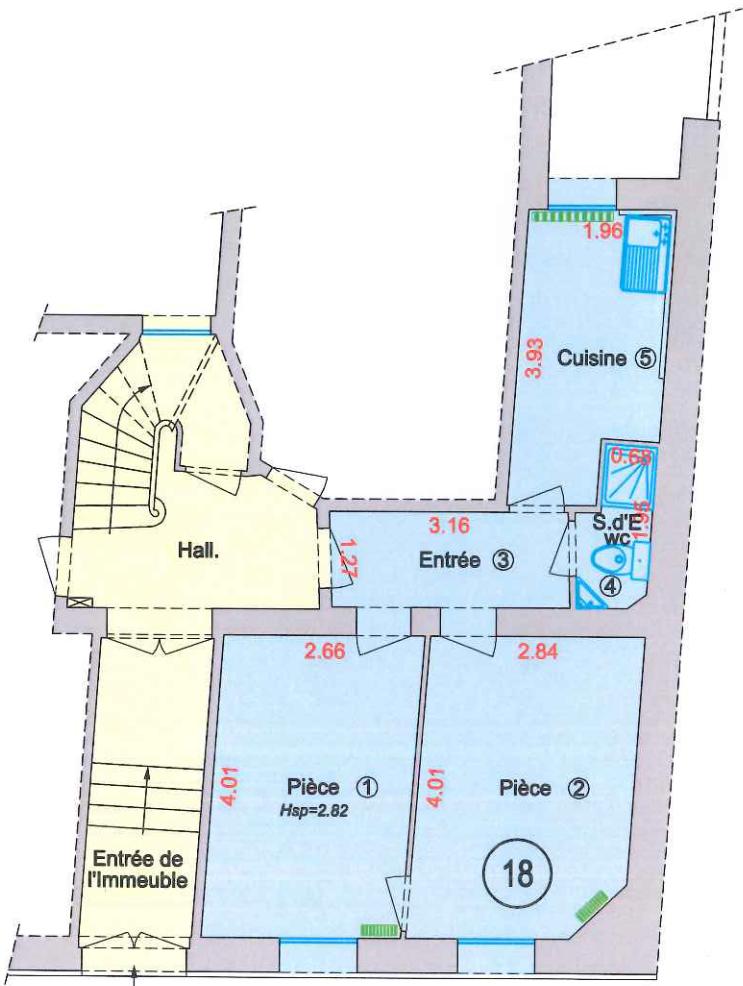
Parties Communes



Superficies Carrez :

① Pièce.....	10m <sup>2</sup> 58
② Pièce.....	11m <sup>2</sup> 17
③ Entrée.....	3m <sup>2</sup> 99
④ Salle d'Eau + wc.....	1m <sup>2</sup> 81
⑤ Cuisine.....	7m <sup>2</sup> 01
Total .....	34m <sup>2</sup> 56

LOI CARREZ..... 34m<sup>2</sup>56  
 (Loi du 18-12-1996 - Décret du 23-05-1997 )



**Côté rue de Coulmiers**



**LEGENDE:**

Hsp=2.50 : Hauteur sous plafond

**ECHELLE:**



**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 26 Février 2018. Dossier n° 1-1802046.



*Cliché photographique n°1*  
**AJILEX**



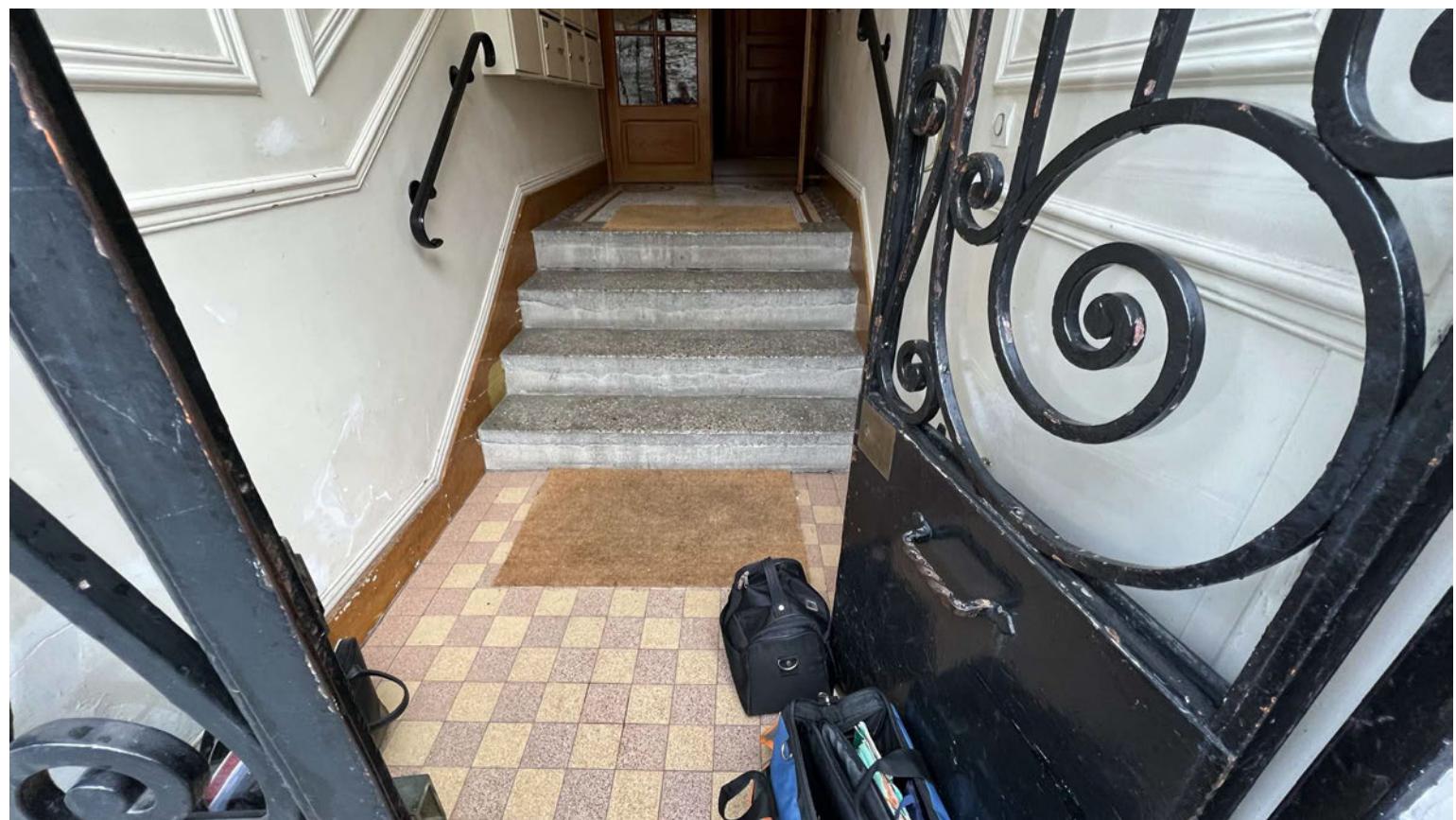
*Cliché photographique n°2*



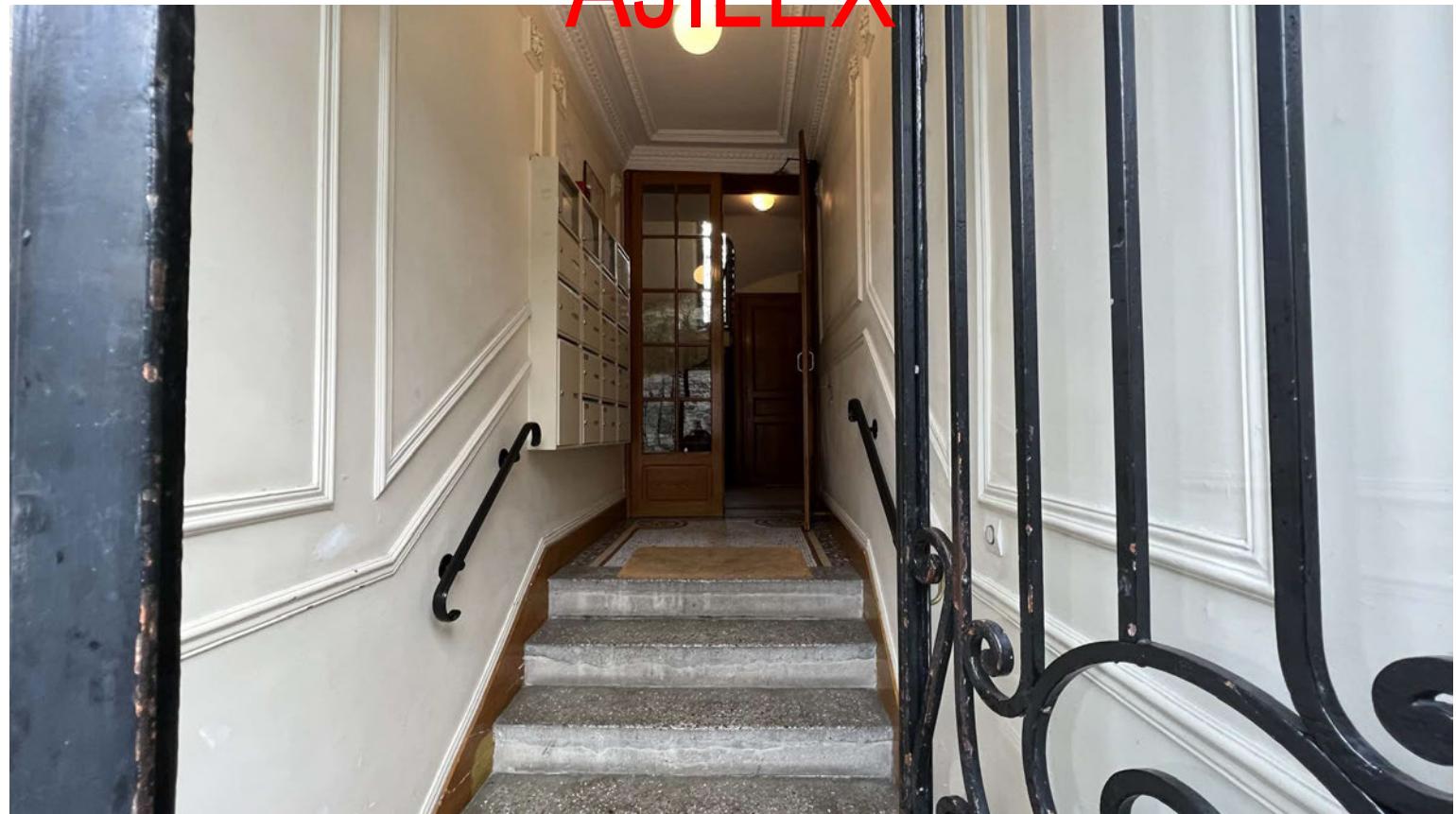
*Cliché photographique n°3*  
**AJILEX**



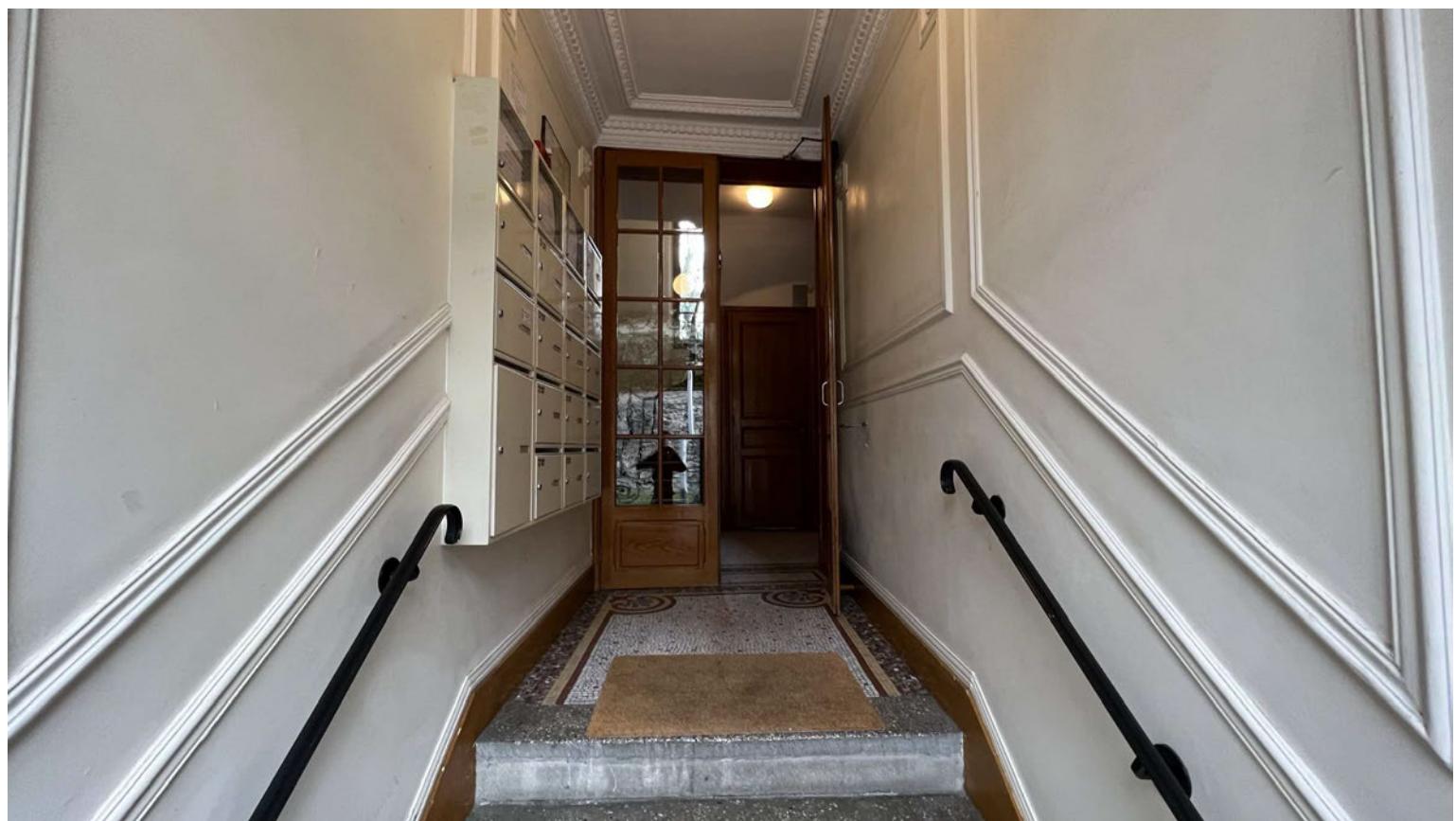
*Cliché photographique n°4*



*Cliché photographique n°5*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°6*

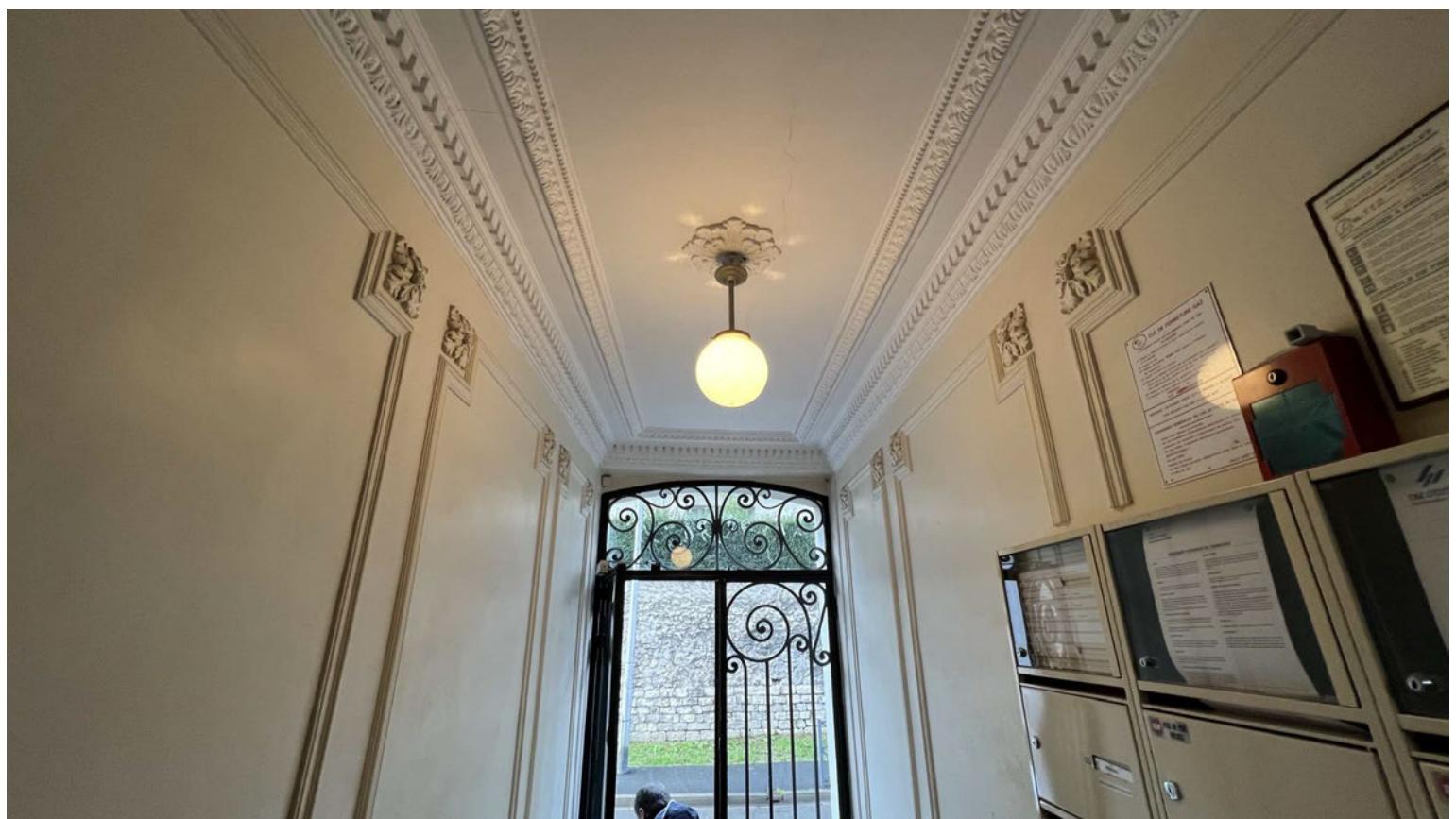


*Cliché photographique n°7*

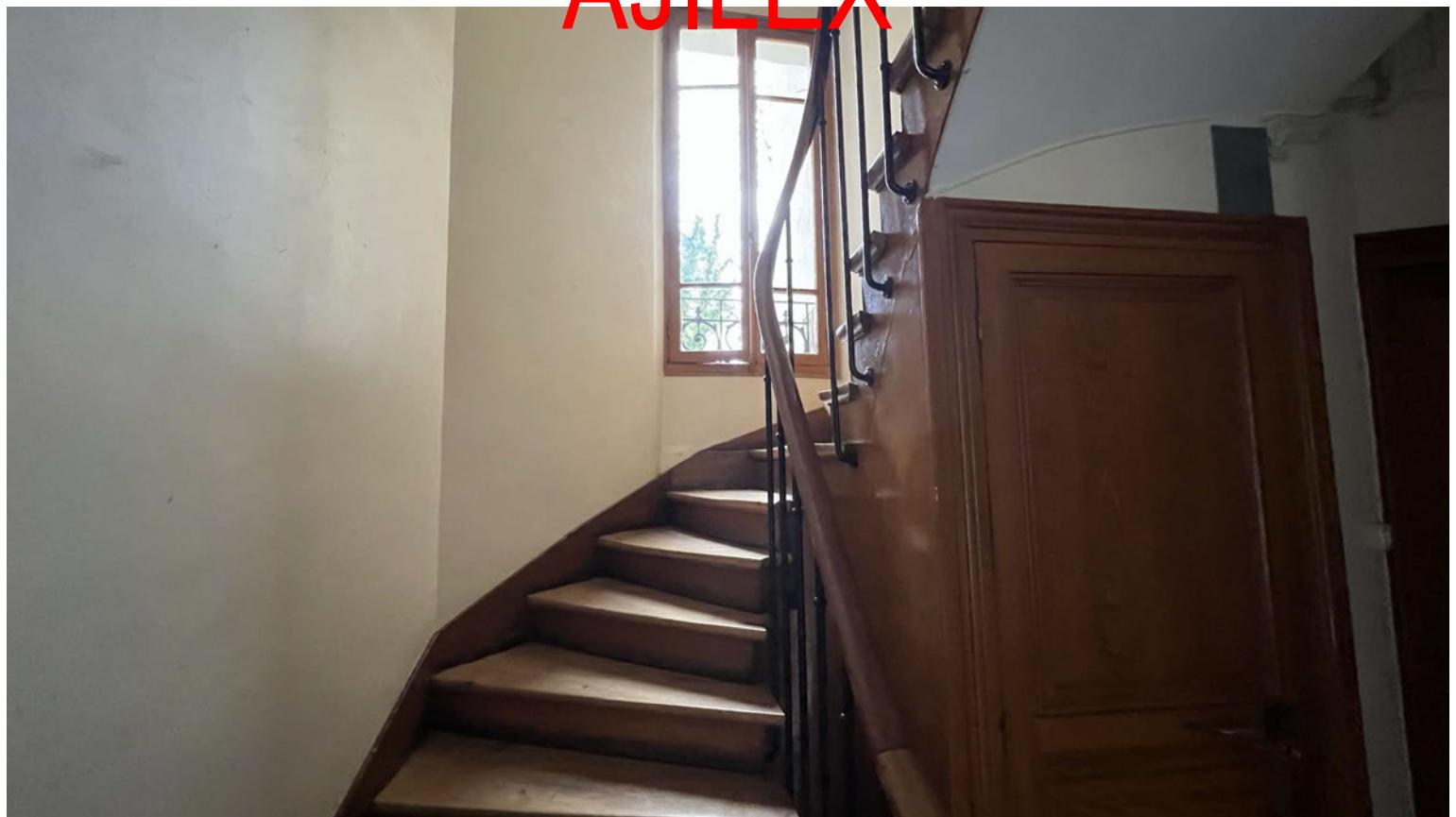
AJILEX



*Cliché photographique n°8*



*Cliché photographique n°9*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°10*



*Cliché photographique n°11*

AJILEX



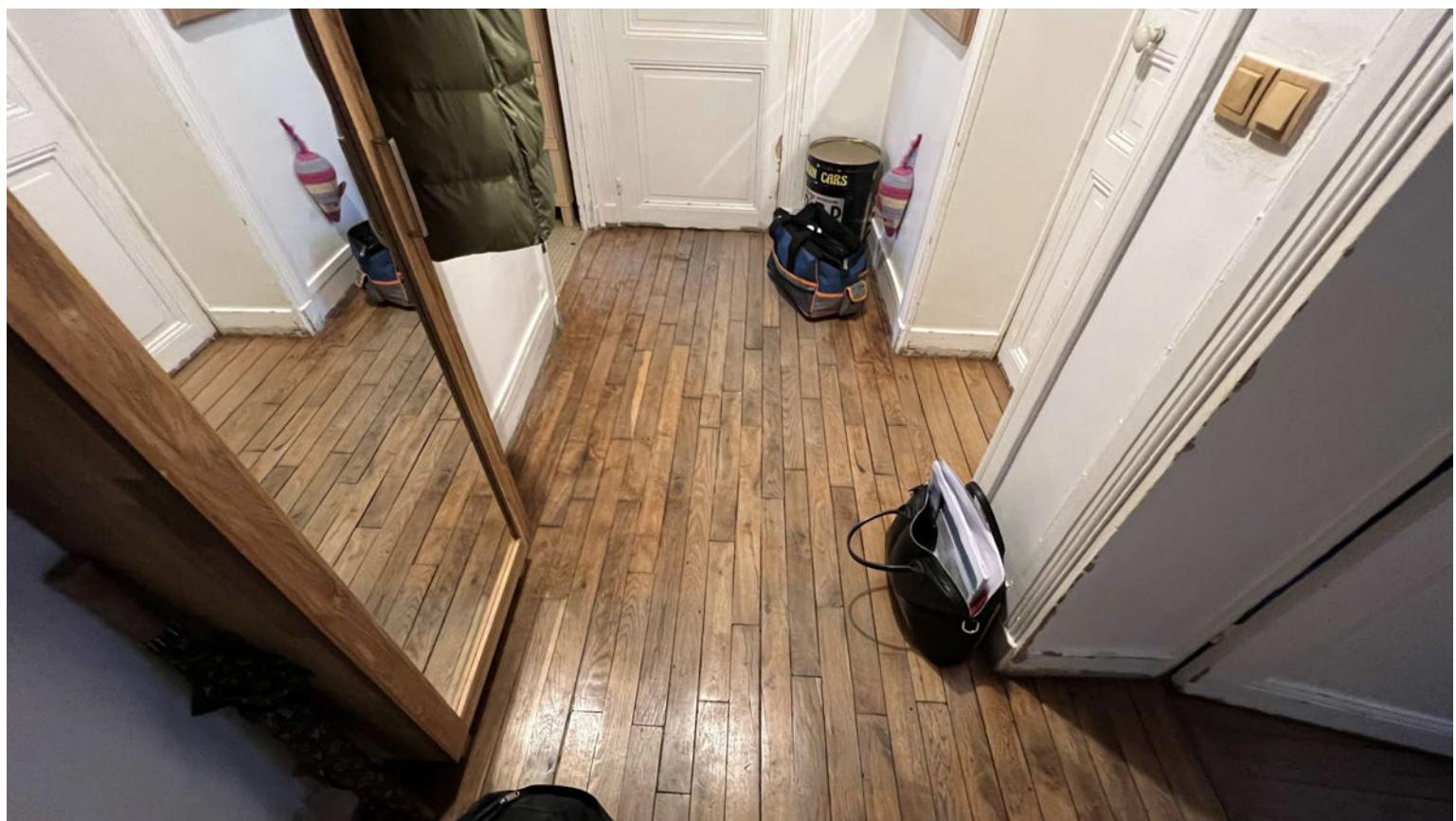
*Cliché photographique n°12*



*Cliché photographique n°13*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°14*



*Cliché photographique n°15*

AJILEX



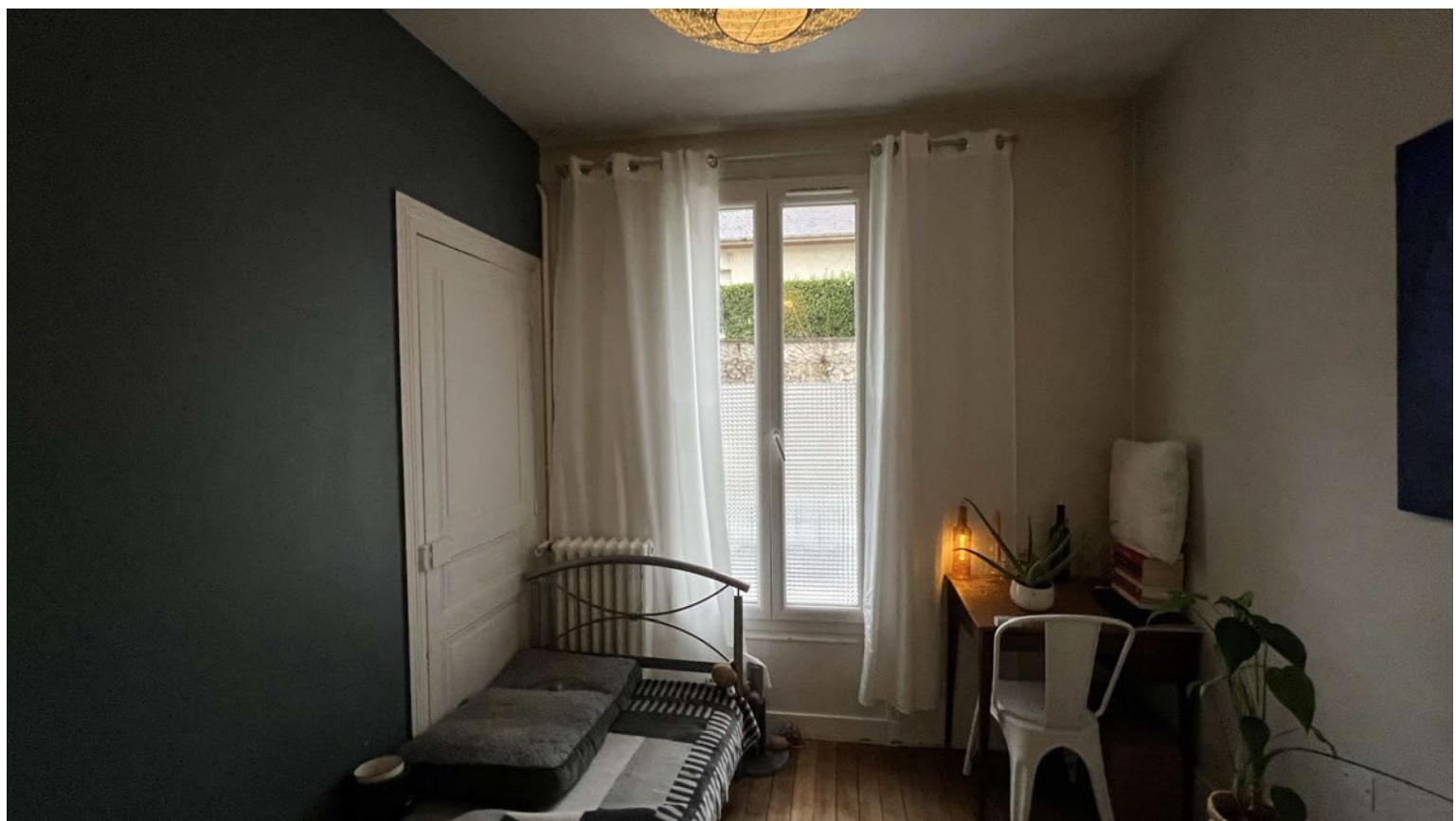
*Cliché photographique n°16*



*Cliché photographique n°17*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°18*



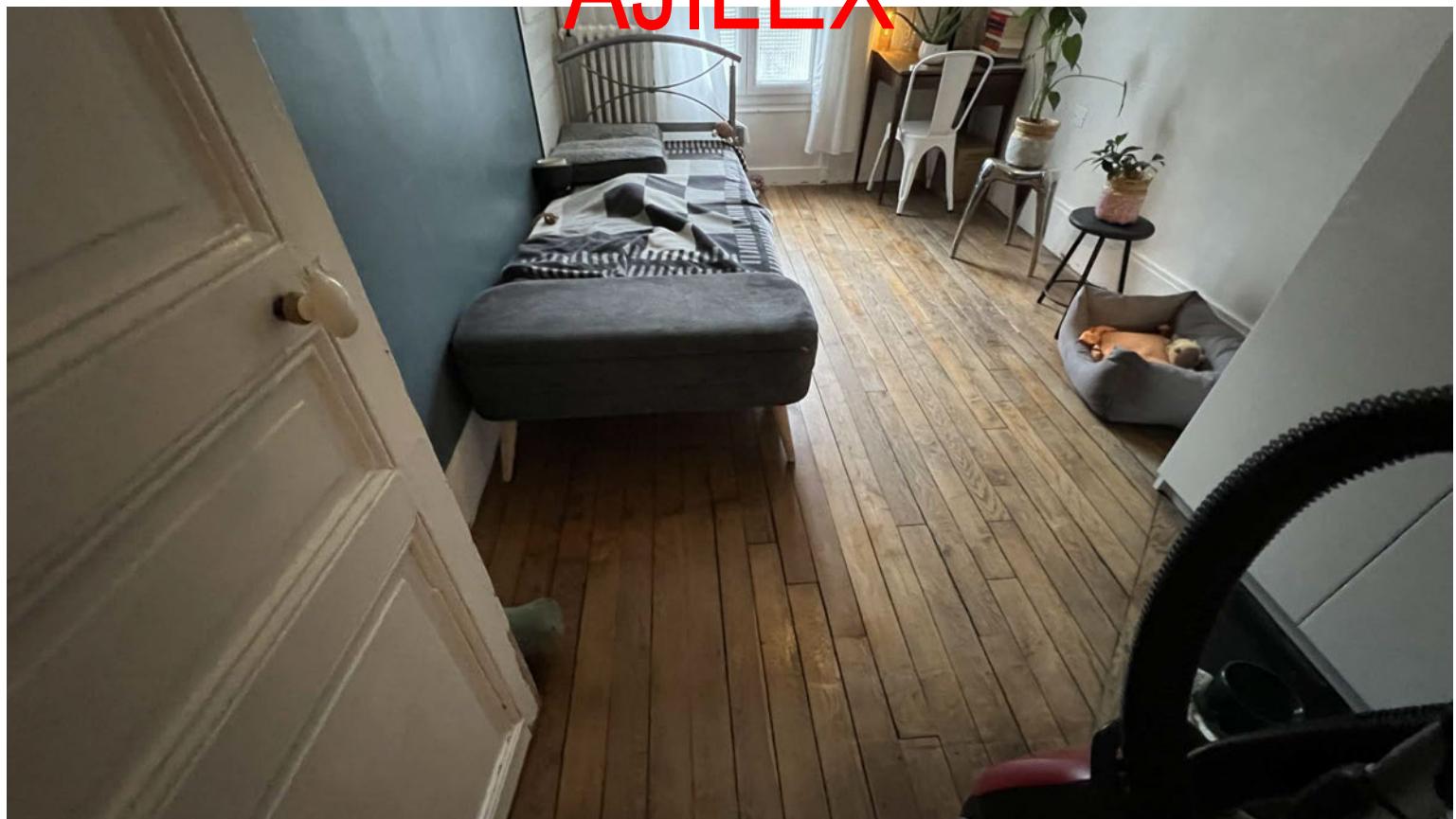
*Cliché photographique n°19*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°20*



*Cliché photographique n°21*



*Cliché photographique n°22*



*Cliché photographique n°23*

AJILEX



*Cliché photographique n°24*



*Cliché photographique n°25*

AJILEX

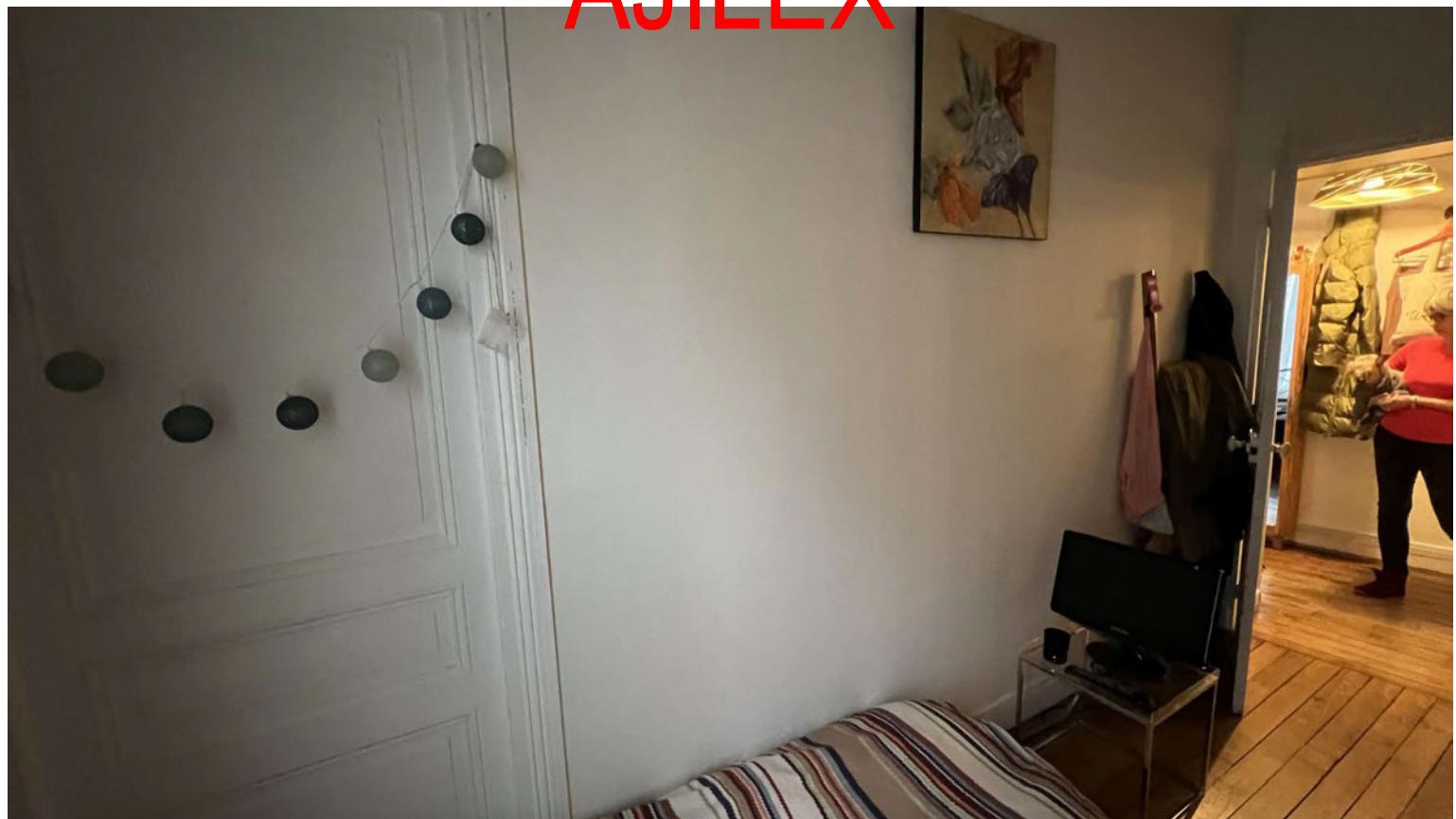


*Cliché photographique n°26*



*Cliché photographique n°27*

AJILEX



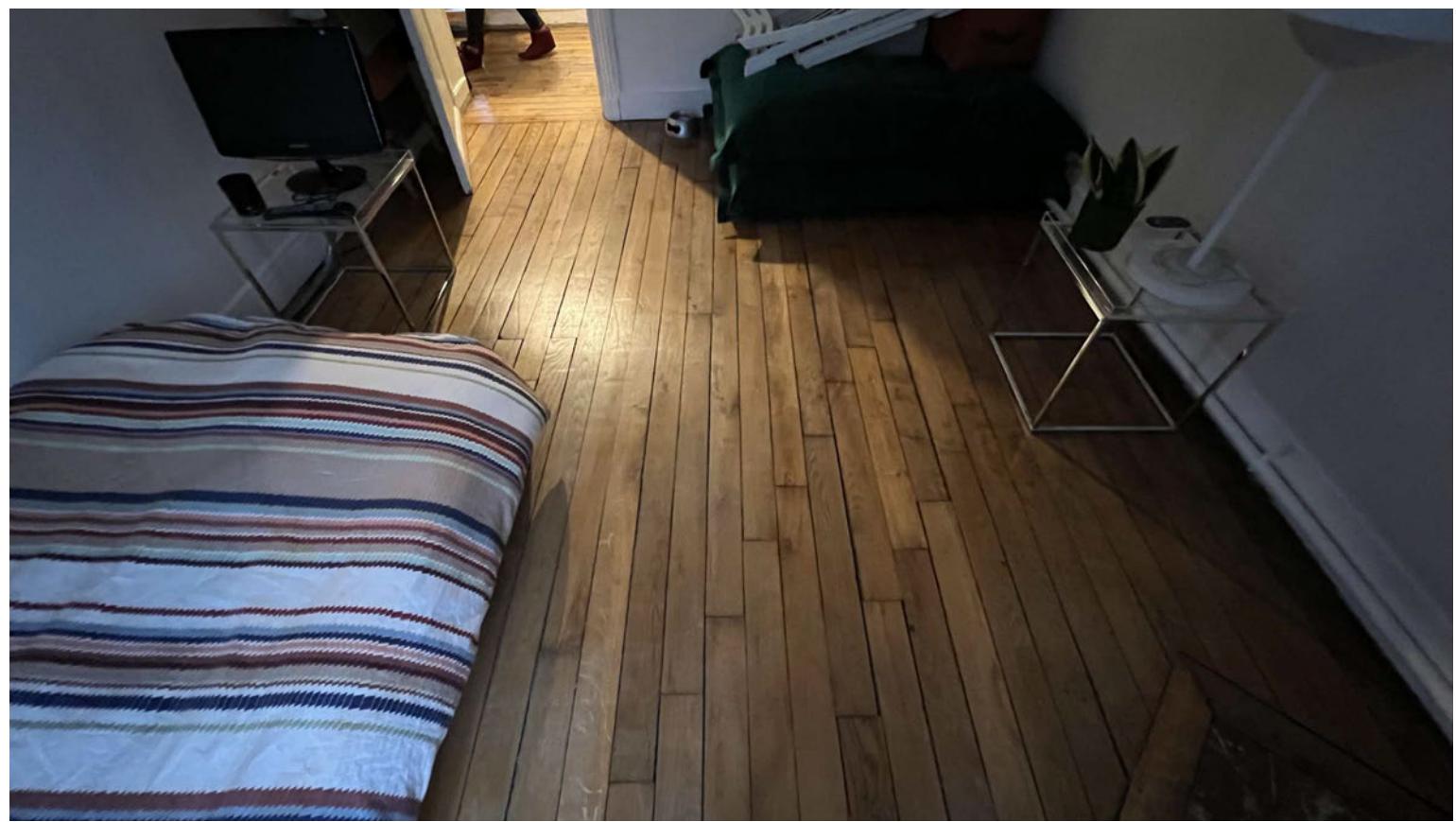
*Cliché photographique n°28*



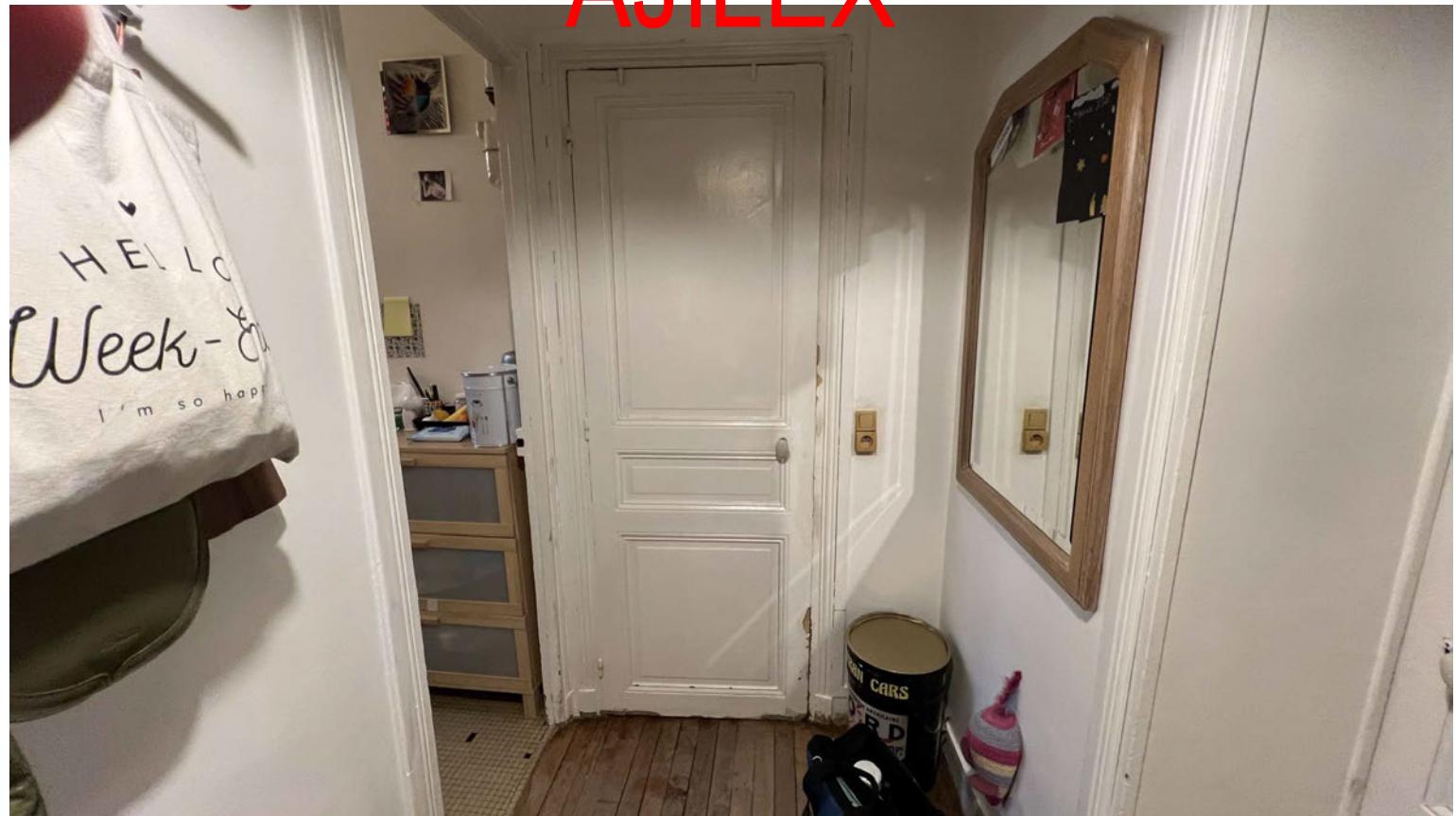
*Cliché photographique n°29*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°30*



*Cliché photographique n°31*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°32*



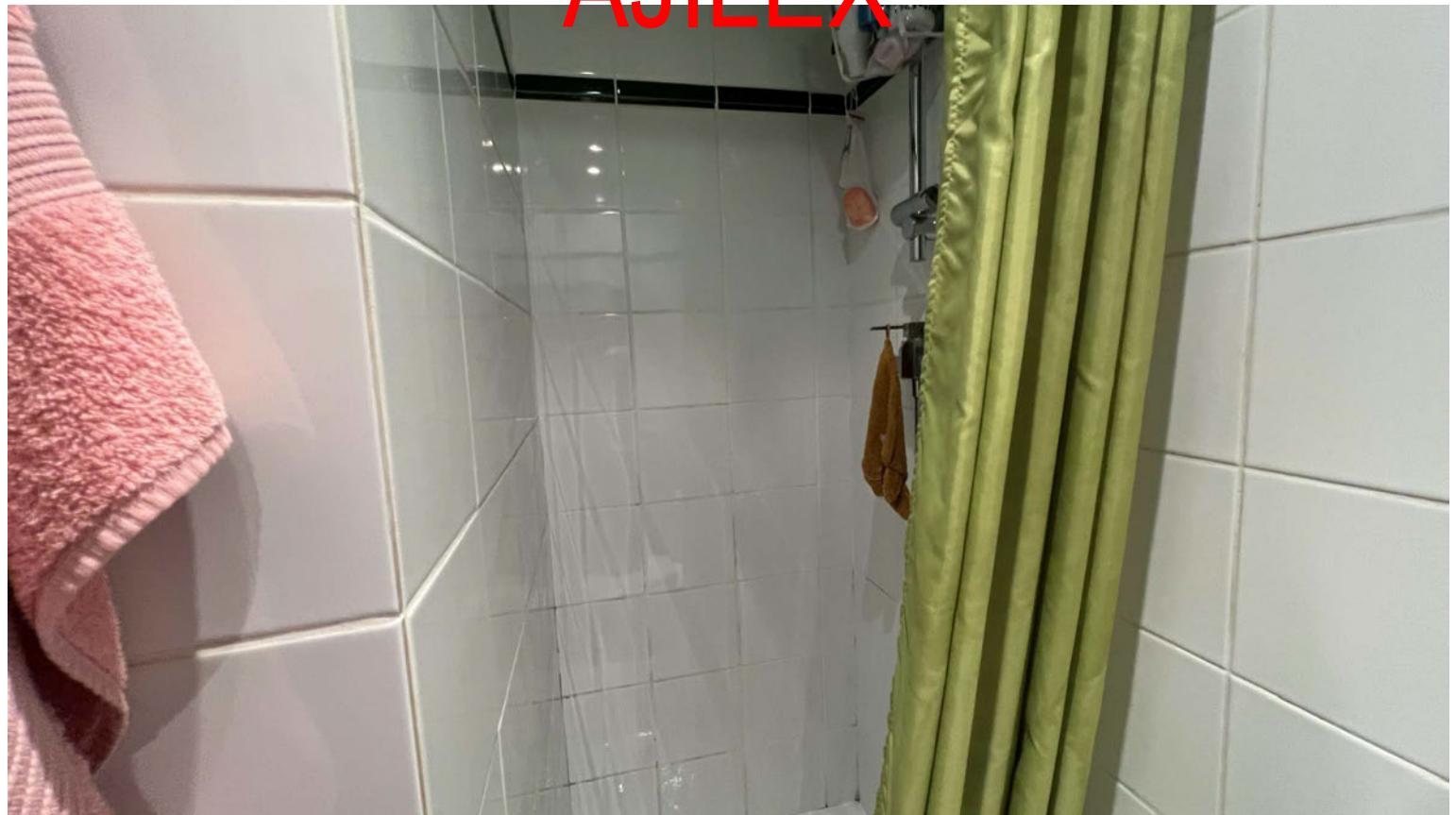
*Cliché photographique n°33*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°34*



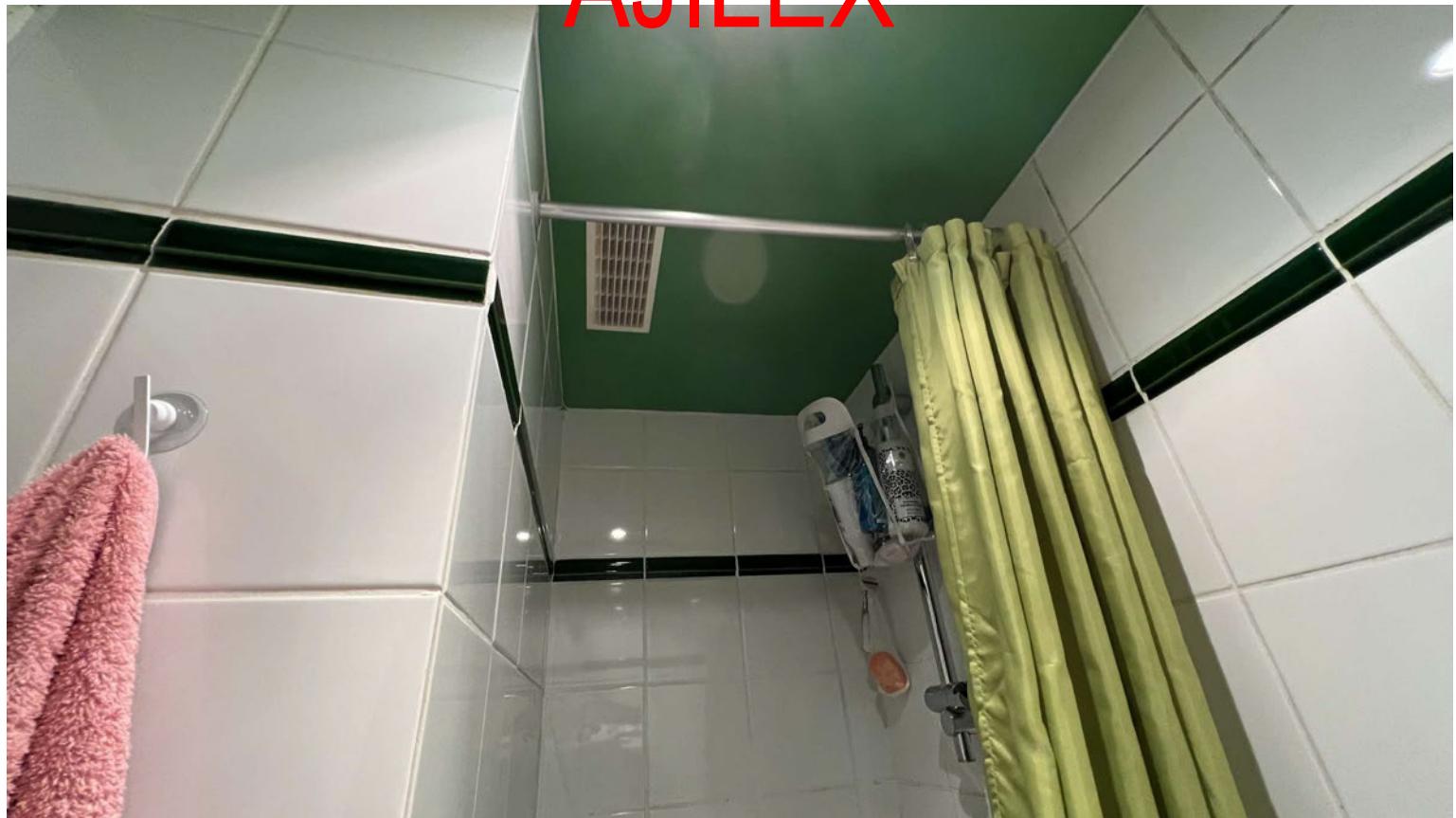
*Cliché photographique n°35*  
**AJILEX**



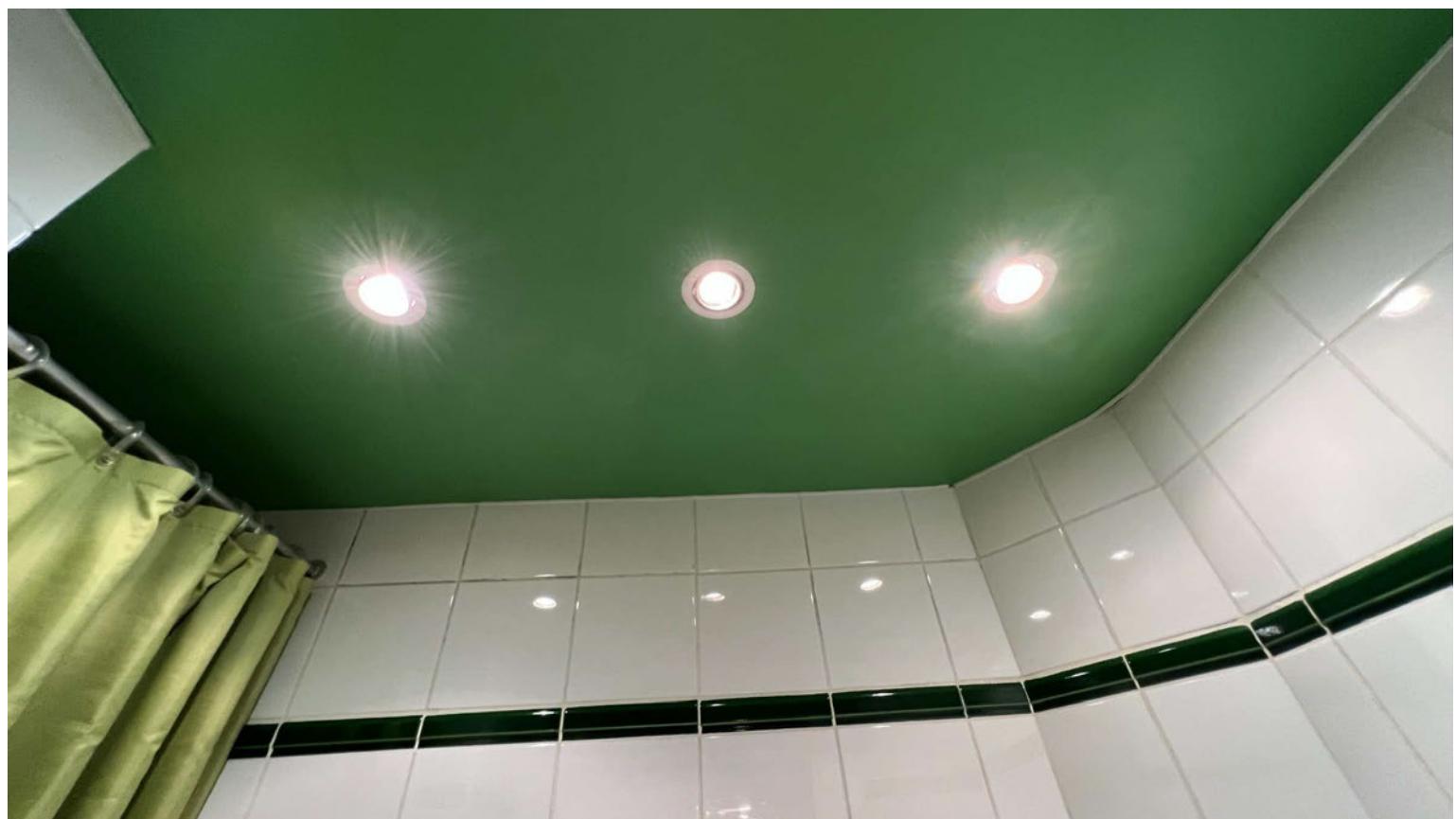
*Cliché photographique n°36*



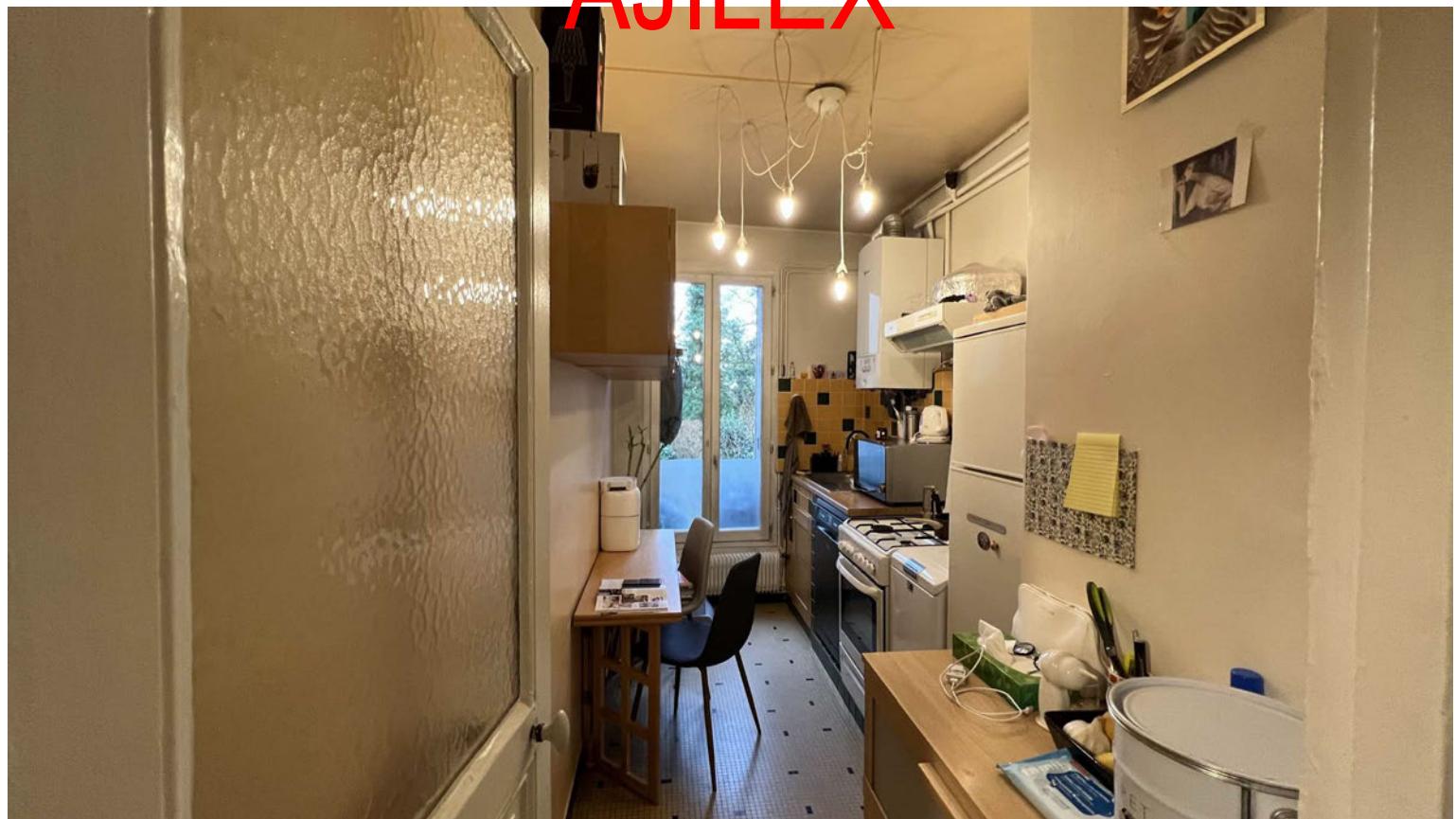
*Cliché photographique n°37*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°38*



*Cliché photographique n°39*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°40*



*Cliché photographique n°41*  
**AJILEX**



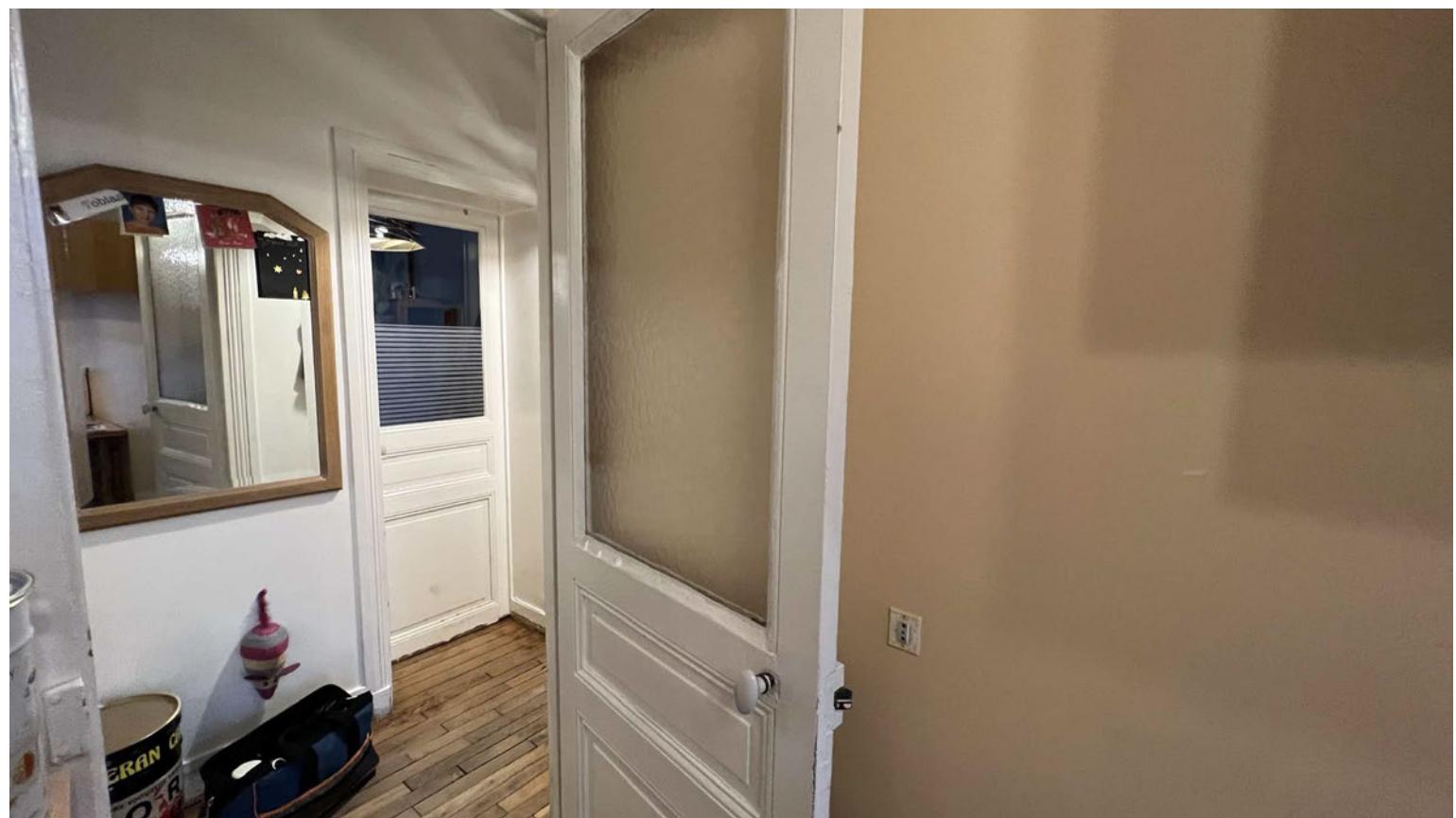
*Cliché photographique n°42*



*Cliché photographique n°43*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°44*



*Cliché photographique n°45*  
**AJILEX**



*Cliché photographique n°46*



*Cliché photographique n°47*

AJILEX



*Cliché photographique n°48*



*Cliché photographique n°49*

AJILEX



*Cliché photographique n°50*