

**EXPÉDITION**

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**S.A.S ID FACTO**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de Melun (77000)  
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - 📠 01 64 09 04 86  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE VINGT-SEPT JANVIER.**

Dossier N° JG 104 4558

**À LA REQUÊTE DE :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la résidence 02, place et 16, rue Jacques Amyot à MELUN (77000),** représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Maxime LEBRETON, en sa qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, sur le fondement des dispositions relatives aux copropriétés en difficulté, en lui confiant les pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale, à l'exception de ceux prévus aux alinéas a et b de l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifiée, ainsi que ceux du conseil syndical, afin de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment procéder au recouvrement des charges dues par les copropriétaires débiteurs, en vertu de l'ordonnance rendue le 13 décembre 2020 par le Président du Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne),

Ayant pour avocat Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 Avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex, qui se constitue sur les présentes poursuites aux fins de saisie immobilière, et où pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), le 13 mars 2019, signifié le 06 juin 2019, et définitif selon le certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS, le 13 mars 2020.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 10 décembre 2021, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de MELUN (Seine-et-Marne), 02, place et 16, rue Jacques Amyot, dans un ensemble immobilier cadastré section AT n°65, lieudit 16, rue Jacques Amyot pour une surface de 02ca et 16ca :

**Le lot numéro un (01) :** Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial, le lot n°01 étant indissociable du lot n°02, les six cent-soixante-et-onze / dix millièmes (671/10.000èmes) des parties communes générales, et les trois mille huit cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (3884/10.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment ;

**Le lot numéro deux (02) :** Dans le bâtiment A, un local commercial, le lot n°02 étant indissociable du lot n°02, du lot n°04 ou du lot n°05, les deux cent dix-neuf / dix millièmes (219/10.000èmes) des parties communes générales, et les mille deux cent soixante-neuf / dix millièmes (1269/10.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment ;

**Le lot numéro quatre (04) :** Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local commercial, les sept-cent quatre-vingt-quatre / dix millièmes (784/10.000èmes) des parties communes générales, et les mille cinq cent neuf / dix millièmes (1509/10.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment ;

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître François SEGUIN, Notaire à MELUN (Seine-et-Marne), le 23 avril 1996, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 06 mai 1996, volume 1996P numéro 3320 ;

Une attestation rectificative a été établie par Maître François SEGUIN, Notaire à MELUN (Seine-et-Marne), et publiée au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 13 juin 1996, volume 1996P numéro 4264 ;

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et mitoyennetés, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

**La société FMF-AMYOT ASSOCIES**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 818 515 439, ayant son siège social sis à SAINT-FARGEAU-PONTIHERRY (Seine-et-Marne), 01 Allée des Glaïeuls ;

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Joan GERARD, Huissier de Justice Salarié au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

MELUN (Seine-et-Marne), 2 Place Jacques Amyot ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur Christophe BERTHEL, Assainissement ;  
Monsieur Jérôme SALMON, Diagnostiqueur ;

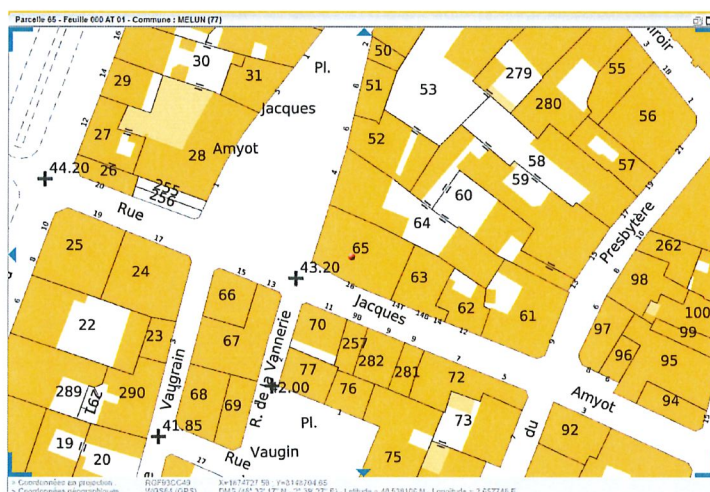
Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOCAL COMMERCIAL :	7
3.1.1	BAR : .....	7
3.1.2	RESTAURANT (en enfilade du bar) :.....	10
3.1.3	TOILETTES (porte droite sur restaurant) :.....	12
3.1.4	CUISINE (en enfilade du restaurant) :.....	14
4	FIN DES OPERATIONS :	18
5	SURFACE :	18
6	ANNEXES :	19

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AT n°65) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre un homme. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission. La personne me déclare être Monsieur VALERIANI Fabrice, gérant de la société FMF-AMYOT ASSOCIES, et exploitant dans les lieux le restaurant « CHEZ FABRICE ».

Il me précise également :

- Que le local ne bénéficie pas de chauffage, seule une climatisation est présente dans la cuisine ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen de ballons d'eau chaude ;

Le syndic de l'immeuble est le SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Maxime LEBRETON.

Préalablement aux descriptions effectuées ci-dessous, je demande à Monsieur VALERIANI de me laisser accès aux trois lots dont il est propriétaire comme indiqué dans les différents documents dont je suis porteur.

Il me déclare n'être propriétaire que du local commercial qu'il exploite sous l'enseigne « CHEZ FABRICE » et que la désignation des lots ne correspond pas à sa propriété.

Par conséquent, n'ayant pas l'exactitude de la désignation et de la constitution des lots appartenant à la société FMF-AMYOT ASSOCIE, la description des lieux sera effectuée selon les déclarations de Monsieur Fabrice VALERIANI.

### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

A cette adresse, un immeuble ensemble immobilier élevé sur trois niveaux avec local commercial en rez-de-chaussée.

La façade de l'immeuble est recouverte au premier niveau d'une peinture de couleur bleue et de peinture de couleur blanche au deuxième niveau. En façade un store banne est présent. L'enseigne « Chez Fabrice » est lisible tant que la façade que sur le store banne.

Au pied de la façade une terrasse exploitée.





### 3.1 LOCAL COMMERCIAL :

#### 3.1.1 BAR :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Le pan de mur d'entrée est composé d'un bardage bois, le pan de mur gauche est composé de pierres de parement et le pan de mur de droite est recouvert de peinture.

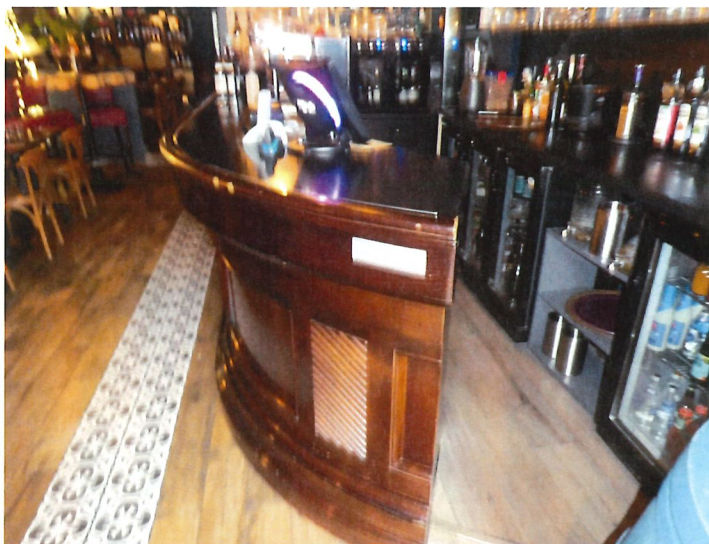
Au plafond, une peinture avec poutres apparentes.







En partie droite, à l'entrée du local, un bar en bois massif avec au sol une estrade.

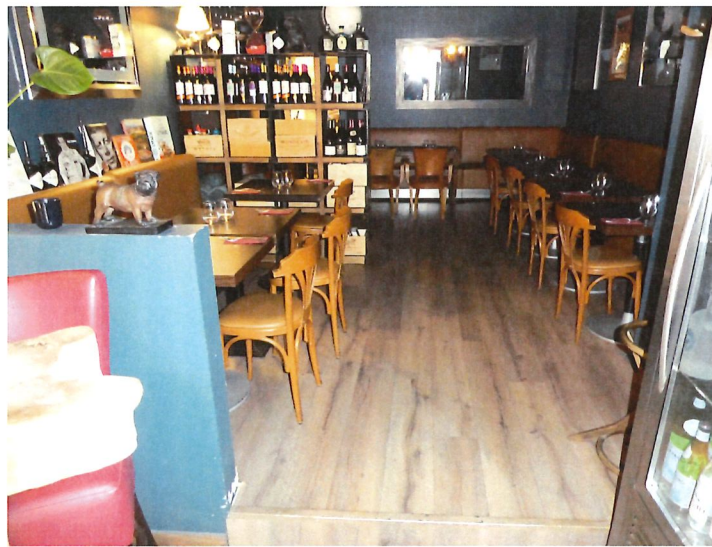


### 3.1.2 RESTAURANT (en enfilade du bar) :

Séparant le bar et le restaurant, un emmarchement et en partie droite, un muret maçonné recouvert de peinture.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les pans de mur et le plafond sont recouverts de peinture.



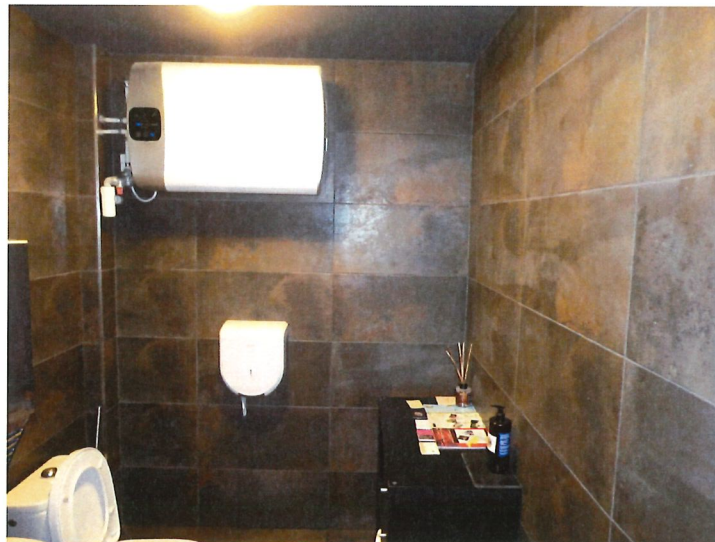


**3.1.3 TOILETTES (porte droite sur restaurant) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON est présent à cet endroit.



Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



Une vasque sur colonne avec robinet mitigeur.



#### **3.1.4 CUISINE (en enfilade du restaurant) :**

Un couloir permet l'accès à la cuisine. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond recouverts de peinture.



Dans la continuité, la cuisine du restaurant dont le sol est composé de carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. L'ensemble surmonté d'une peinture pour le pan de mur accueillant la baie d'accès et de toile de verre recouverte de peinture pour les autres murs.

Le plafond est recouvert de peinture.



Dans cette pièce, un ensemble d'équipements de cuisine est présent, notamment fixée en applique sur le mur de face, une hotte aspirante.



Sur le pan de mur de droite, un évier en inox à un bac avec robinet mitigeur. Au-dessus, un ballon d'eau chaude de marque ARISTON.







Sur le pan de mur de gauche, une cassette de climatisation de marque ZENITH.



Sur l'ensemble des murs, des étagères sont fixées.



#### 4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

#### 5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) « Loi Carrez » :	<u>69,39 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE DANS LA « Loi Carrez » INF 1.80M :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<u>0,00 M2</u>

## 6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de 2 pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, vingt-quatre clichés photographique pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	<b>293,56 €</b>
SCT	7,67 €
Total H.T.	<b>301,23 €</b>
TVA à 20%	<b>60,25 €</b>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>361,48 €</b>

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

**Joan GERARD**  
Huissier de Justice Salarié





## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2022-01-122

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

2 Place et 16 rue Jacques Amyot  
77000 MELUN

### Désignation des locaux

Local commercial comprenant :  
Bar, Restaurant, Toilettes, Cuisine

Lot N° : 01-02-04

**Superficie de la partie privative : 69.39 m<sup>2</sup>  
SOIXANTE NEUF METRES CARRES ET TRENTE NEUF CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Bar	30.53		
Restaurant	20.02		
Toilettes	3.96		
Cuisine	14.88		
Totaux	69.39 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

*Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société DIAGNOSTICS PRECISIONS se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces occupées et annoncées sont donc celles constatées lors de la visite.*

### Propriétaire

**SCI FMF-AMYOT ASSOCIES**  
**02 place et 16 rue Jacques Amyot**  
**77000 - MELUN**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)  
Date d'intervention : 27/01/2022

## Références réglementaires

---

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

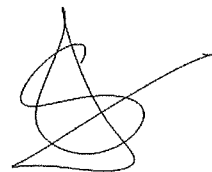
*ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*

*ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

*ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

Date du rapport : 27/01/2022  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur





11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN  
01.64.14.45.60 – contact77@idfacto.fr

## FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALOTON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERNARD	Antoine	Assainissement	



S.A.S. ID FACTO

Capital de 7.675.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 8 Rue des Gravières 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY