

# 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 DIX MAI.

Dossier N° JG 114 4515

### À LA REQUÊTE DU :

**Le Syndicat des copropriétaires La Croix des Champs**, sis 01 à 08, allée La Croix des Champs 77176 SAVIGNY LE TEMPLE, représenté par son Syndic en exercice, la société SERGIC, société par actions simplifiée, au capital de 24.236.056,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 428 748 909, dont le siège social est 6 Rue Konrad Adenauer, Rond-point Europe, ZAC du Grand Cottignies 59447 WASQUEHAL CÉDEX, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Guillaume MEAR**, avocat au Barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société civile Professionnelle d'avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant au 21, avenue Thiers 77008 MELUN CÉDEX, qui se constitue sur la présente procédure et ses suites et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la présente procédure.

### AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 17 décembre 2020, signifié les 21 janvier 2021 et 2 février 2021 et définitif selon le certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Paris le 17 mars 2021.

La copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 9 juillet 2021, signifié le 11 août 2021 et définitif selon le certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Paris le 9 septembre 2021 ;

Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 22 mars 2022, demeuré infructueux ;

L'article R322-1 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 SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne) - 7, allée de la Croix des Champs - Résidence La Croix des Champs et se composant, savoir :**

Cinq bâtiments à usage principal d'habitation, savoir :

- Bâtiment numéro I : L'OUMAGNE, élevé sur rez-de-chaussée de trois étages ;
- Bâtiment numéro II : LES CHENEVIERES élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et deux étages ;
- Bâtiment numéro VI : LES FAYS élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages ;
- Bâtiment numéro VII : LES ARGELES élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages ;
- Bâtiment numéro VIII : LES MARNIERES élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages

Le tout comprenant 67 appartements, 47 caves et 66 garages souterrains en boîtes fermés.

Un terrain sur lequel est édifié le présent ensemble immobilier et dont les parties non construites sont aménagées, soit en jardins, soit en terrasses privatives, espaces verts, voies et allées de desserte et de parkings non privatifs ;

- **Lot 179** : Dans le bâtiment numéro VII, appelé Les Argelès, au premier étage, un appartement de type F4, comprenant : entrée, dégagement, cuisine cellier, salle de bains, salle de séjour, trois chambres, d'une surface de 82,87 m<sup>2</sup>, et 157/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales et les 157/2176<sup>èmes</sup> des parties communes particulières au bâtiment numéro VII, appelé Les Argelès ;
- **Lot 220** : Dans le bâtiment numéro VII, au sous-sol, un box et les 13/10.000<sup>èmes</sup> des parties communes générales et les 13/2176<sup>èmes</sup> des parties communes particulières au bâtiment numéro VII ;

Le tout cadastré :

- **Section AC n° 197**, lieudit Les Terres Noires, pour une contenance de 1 ha 33 a 79 ca ;
- **Section AC n° 199**, lieudit 01, allée de la Croix des Champs, pour une contenance de 6 a 95 ca ;

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, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

**Monsieur Stéphane, Charles, Adolphe LEKIEN**, né le 13 septembre 1975 à EVRY (Essonne), de nationalité française, demeurant 7, allée de la Croix des Champs, premier étage, appartement I, 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE ;

**Mademoiselle Vanessa, Catherine, Evelyne LEFEVRE**, née le 21 septembre 1978 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, demeurant 7, allée de la Croix des Champs, premier étage, appartement I à 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE

**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 :**

SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne) au 7, allée de la Croix des Champs ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier ;
- Madame ROUEIRE Martine, témoin ;
- Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N°179 - APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTRÉE/SEJOUR :.....	7
3.1.2	SALON :.....	8
3.1.3	CUISINE (dégagement sur entrée-séjour) :.....	9
3.1.4	COULOIR (porte gauche sur entrée) :.....	14
3.1.5	CHAMBRE 1 (première porte gauche sur dégagement) :.....	17
3.1.6	CHAMBRE 2 (deuxième porte gauche sur couloir) : .....	18
3.1.7	SALLE DE BAINS (porte fond sur couloir) :.....	20
3.1.8	TOILETTES (première porte droite sur couloir) : .....	23
3.1.9	CHAMBRE 3 (porte sur séjour) :.....	25
3.1.10	TERRASSE (accès par salon) : .....	26
3.1.11	CELLIER SUR TERRASSE :.....	28
3.2	LOT N°220 – BOX :	30
4	FIN DES OPÉRATIONS :	31
5	SURFACE :	31
6	ANNEXES :	31

## 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 AC n°197 et 199) 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 et objet de ma visite et lui présente les personnes m'accompagnant dans ma mission.

La personne me déclare en retour être Monsieur LEKIEN Stéphane, propriétaire et m'autorise à pénétrer dans les lieux pour effectuer ma mission.

Il m'indique :

- que le logement est occupé par son épouse, un enfant mineur et lui-même ;
- que le chauffage de la maison et l'eau chaude sont fournis au moyen d'un chauffage collectif.

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

À cette adresse, un immeuble d'habitation élevée sur sous-sol et quatre niveaux.



### **3.1 LOT N°179 - APPARTEMENT :**

A cette adresse, un appartement de type F4.

#### **3.1.1 ENTRÉE/SEJOUR :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont composés d'une peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



### 3.1.2 SALON :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



### 3.1.3 CUISINE (dégagement sur entrée-séjour) :

Séparant les deux pièces, un muret maçonné avec tablette en bois et pierres de parement.



Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture de couleur blanche.

Le plafond est doublé de lambris en PVC.





Dans cette pièce, un ensemble de meubles de cuisine équipée, composé sur le pan de mur de droite, d'un évier à double bac avec égouttoir en partie gauche et robinet mitigeur. Le plan de travail et la crédence sont composés d'une planche de bois mélaminé.

En allège, un placard ouvrant à une porte et un tiroir.



Sur le pan de mur de face, un ensemble de placards bas composés d'un plan de travail en de bois mélaminé, accueillant une plaque à induction de marque BOSCH. En allège, trois portes de placard et six tiroirs.



En partie gauche, une colonne avec deux placards ouvrants à une porte en bois et deux niches avec un four encastré de marque SAUTER.



Au droit de ce meuble, un placard haut ouvrant à une porte en bois avec étagères en bois.



En partie supérieure, sur le pan de mur de face, un placard haut ouvrant à trois portes et étagères de chaque côté. Une hotte aspirante de marque ARTHUR MARTIN.



**3.1.4 COULOIR (porte gauche sur entrée) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





Sur le pan de mur de gauche, un placard encastré ouvrant à quatre portes en bois mélaminé coulissantes. Au sol, une moquette. Les murs et plafond sont recouverts de peinture. Un ensemble de planches en bois en guise d'étagères.





Sur le pan de mur de droite, un placard ouvrant à deux portes coulissantes en bois mélaminée.

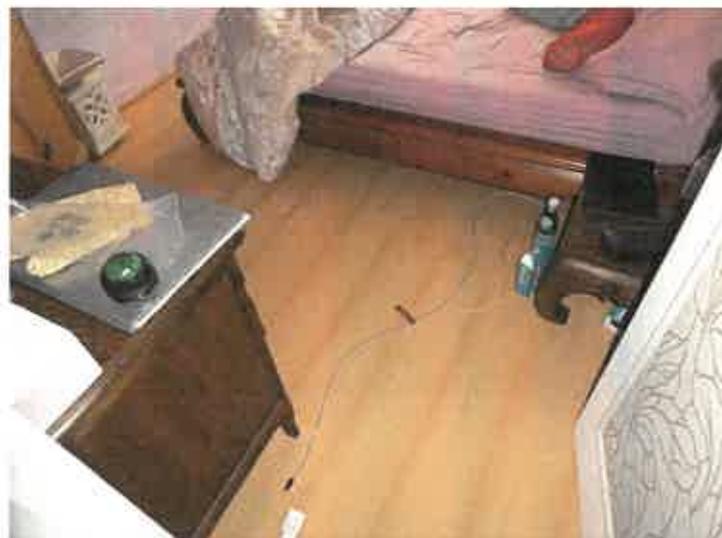


**3.1.5 CHAMBRE 1 (première porte gauche sur dégagement) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, des dalles de polystyrène sont présentes.





**3.1.6 CHAMBRE 2 (deuxième porte gauche sur couloir) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Le pan de mur de face est doublé de lambris.

Au plafond, des dalles de polystyrène sont présentes.





**3.1.7 SALLE DE BAINS (porte fond sur couloir) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est doublé de lambris en PVC.



En partie droite, une baignoire en céramique avec robinet mitigeur, flexible de douche, pommeau de douche et barre de douche ainsi qu'un pare baignoire. Le tablier est composé de carreaux de faïence jointoyés.



Sur le pan de mur de face, un meuble vasque avec robinet mitigeur. En allège, deux portes de placard ouvrant à poignée de tirage. A droite du meuble, une étagère ouvrant à deux portes en bois avec deux tiroirs. En partie gauche, un placard ouvrant à une porte. Au-dessus de la vasque, un miroir avec tablette et deux points lumineux.





**3.1.8 TOILETTES (première porte droite sur couloir) :**

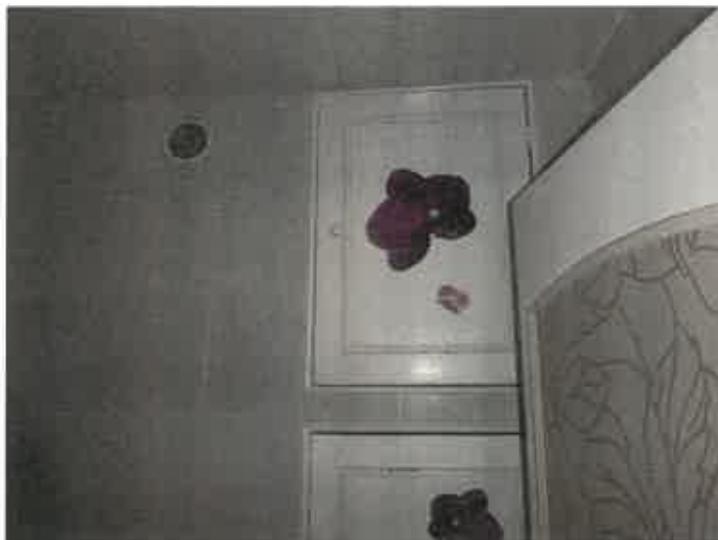
Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est doublé de lambris en PVC.

Sur le pan de mur de face, quatre placards ouvrant à une porte en bois avec poignées bouton.





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



**3.1.9 CHAMBRE 3 (porte sur séjour) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est doublé de dalles polystyrènes.





**3.1.10 TERRASSE (accès par salon) :**

Au sol, des dalles de béton brut.

En partie gauche, la façade de l'immeuble recouverte d'un enduit.

A l'extrémité, un mur maçonné avec jardinière.

En partie gauche, un mur maçonné avec un portillon d'accès à un escalier extérieur.





En partie gauche, un luminaire est présent.



En façade, une applique murale.

### **3.1.11 CELLIER SUR TERRASSE :**

Au sol, une dalle de béton brut. Les pans de mur de droite et de fond sont à l'état brut.

En partie gauche, le mur est recouvert de lés de papier peint. Un ensemble d'étagères avec planches de bois sur tasseaux bois.





### 3.2 LOT N°220 – BOX :

Au sous-sol, un box ouvrant au moyen d'une porte basculante.

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.



**4 FIN DES OPÉRATIONS :**

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

**5 SURFACE :**

À 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 :	<b><u>83,57 M2</u></b>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	<b><u>0,00 M2</u></b>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » :	<b><u>51,57 M2</u></b>

**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 feuilles de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, cinquante (50) clichés photographiques 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.

**Joan GERARD**  
Huissier de Justice





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
SALDON	Jérôme	Diagnostiqueur	
COMBROU LE	Remi	Serrurier	
ROVEIRE	Mathine	Témoin	
ROVEIRE	Philippe	Témoin	



S.A.S. ID FACTO

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

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