

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires 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

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

Dossier N° CL 1215709

À LA REQUÊTE DE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 07 TER RUE DE LA VARENNE sis à MELUN (Seine-et-Marne), 07 Ter Rue de la Varenne, représenté par son Syndic en exercice, CABINET MONTESQUIEU ASSET MANAGEMENT, Société A Responsabilité Limitée au capital social de 8.070,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne) sous le numéro 788 739 191, ayant son siège social sis à MELUN (Seine-et-Marne), 1 Bis Rue du Guesclin, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, 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 CEDEX, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement rendu contradictoirement en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN en date du 16 juillet 2021, signifié le 10 septembre 2021, et à ce jour définitif ce qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 25 octobre 2021 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 21 octobre 2022, demeuré infructueux ;

Une requête en date du 07 décembre 2022 et de son ordonnance rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne) en date du 19 décembre 2022, préalablement notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et lettre simple datées du 16 janvier 2023 ;

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), dans un ensemble immobilier sis rue de la Varenne, n°07 ter, et rue Gatelliet n°06, cadastré section BD numéro 467, anciennement section BD numéro 114, pour une contenance de 06 ares 05 centiares :

- **LOT NUMERO CENT SOIXANTE-ET-UN (161)** : Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, un garage et entrée, lot indissociable des lots numéros 163, 165, 167 et 169, et les 22/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;
- **LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TROIS (163)** : Dans le bâtiment C, au premier étage, une partie d'appartement comprenant séjour, cuisine, entrée, WC, lot indissociable des lots numéros 161, 165, 167 et 169, et les 47/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;

- **LOT NUMERO CENT SOIXANTE-CINQ (165)** : Dans le bâtiment C, au deuxième étage, une partie d'appartement comprenant deux chambres, salle de bains, WC, lot indissociable des lots numéros 161, 163, 167 et 169, et les 41/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;
- **LOT NUMERO CENT SOIXANTE-SEPT (167)** : Dans le bâtiment C, au troisième étage, une partie d'appartement comprenant chambre et terrasse, lot indissociable des lots numéros 161, 163, 165 et 169, et les 21/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;
- **LOT NUMERO CENT SOIXANTE-NEUF (169)** : Dans le bâtiment C, au quatrième étage, une partie d'appartement comprenant terrasse, lot indissociable des lots numéros 161, 165 et 167, et les 07/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;
- **LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-UN (181)** : Dans la cour, un jardin et les 09/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier ;
- **LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (184)** : Dans la cour, un parking et les 05/1.000èmes indivis des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

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

APPARTENANT À :

SCI TRIANGLE, Société Civile Immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne) sous le numéro 379 156 649, ayant son siège social sis à MELUN (Seine-et-Marne), 19 Rue René Pouteau, représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Cassandra LECLERC-CRUAU, Commissaire de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

MELUN (Seine-et-Marne), 7 Ter Rue de la Varenne,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur MONNERY Jocelyn, géomètre ;
- Monsieur COMBROUZE Rémi (société ALLOSDR), serrurier ;
- Madame ROUEIRE Martine, témoin ;
- Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	6
2	CONDITION D'OCCUPATION :	7
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	8
3.1	LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (184) :	9
3.2	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-ET-UN (161) :	10
3.2.1	PORCHE D'ENTREE :.....	10
3.2.2	GARAGE :.....	11
3.2.3	PLACARD TECHNIQUE :.....	13
3.3	LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-UN (181) :	14
3.4	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TROIS (163) :	15
3.4.1	ENTREE :.....	15
3.4.2	CUISINE (porte gauche sur entrée) :.....	16
3.4.3	WC (porte face sur entrée) :.....	19
3.4.4	SEJOUR (porte droite sur entrée) :.....	22
3.4.5	BALCON (accès depuis séjour) :.....	25
3.5	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-CINQ (165) :	26
3.5.1	CHAMBRE 1 (située au sommet de l'escalier) :.....	26
3.5.2	COULOIR (porte face sur chambre 1) :.....	28
3.5.3	CHAMBRE 2 (porte face sur couloir) :.....	29
3.5.4	SALLE DE BAINS (porte droite sur couloir) :.....	31
3.6	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-SEPT (167) :	35
3.6.1	CHAMBRE (située au sommet de l'escalier) :.....	35
3.6.2	TERRASSE (porte droite sur chambre) :.....	37
3.7	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-NEUF (169) :	38
4	FIN DES OPÉRATIONS :	39
5	SURFACE :	39
6	ANNEXES :	40

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section BD numéro 467) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée sur place, je me présente devant le portail d'accès donnant Rue de la Varenne. Je frappe à plusieurs reprises en déclarant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission.

Personne ne répondant à mes appels insistants, je demande au serrurier m'assistant de procéder à l'ouverture du portail, ce qu'il fait.

Je pénètre au rez-de-chaussée de l'édifice. La porte-fenêtre menant au garage est ouverte. Personne n'est présent.

Je me transporte ensuite au premier étage de l'immeuble, devant la porte située à gauche. Je frappe à plusieurs reprises en déclarant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Personne ne répondant à mes appels insistants, je demande au serrurier m'assistant de procéder à l'ouverture forcée de la porte, ce qu'il fait.

Pénétrant dans les lieux, je constate qu'ils sont vides de tout occupant.

Je relève que le chauffage est fourni au moyen de convecteurs électriques. Je relève également la présence d'un chauffe-eau au rez-de-chaussée.

Le syndic de l'immeuble est la société CABINET MONTESQUIEU ASSET MANAGEMENT sis à MELUN (Seine-et-Marne), 1 Bis Rue du Guesclin.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un ensemble immobilier élevé sur rez-de-chaussée, trois étages et une terrasse située au quatrième étage.

Les lots objets de la présente procédure sont situés en partie gauche de ce bâtiment.



3.1 LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (184) :

Depuis la Rue de la Varenne, un portail métallique à deux battants, recouvert de peinture permet l'accès à la cour située en rive de l'édifice.

En partie droite de cette cour, le lot objet des présentes.



Au sol, une dalle goudronnée.

A droite, un mur maçonné recouvert d'enduit, avec chaperon en tuiles. A gauche et au fond, aucune délimitation n'est matérialisée.



3.2 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-ET-UN (161) :

Depuis la Rue de la Varenne, au rez-de-chaussée du bâtiment, en partie gauche, un porche d'entrée et un garage.

3.2.1 PORCHE D'ENTREE :

L'accès s'effectue au moyen d'un portail métallique à un battant, recouvert de peinture.



Au sol, une dalle béton recouverte de peinture.



En partie gauche, un mur maçonné recouvert d'enduit.

A droite, aucune délimitation n'est matérialisée. Le porche d'entrée est ouvert sur l'escalier desservant les étages.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.2.2 GARAGE :

Depuis le porche d'entrée, une porte-fenêtre métallique coulissante à deux battants, recouverte de peinture donne accès au garage.

Au sol, un revêtement souple.

Les murs sont doublés de lés de papier peint.





Le plafond est recouvert de peinture.



3.2.3 PLACARD TECHNIQUE :

Depuis le garage, une porte située à droite donne accès à un placard.

Au sol, une dalle béton à l'état brut.



Les murs et le plafond sont en parpaings jointoyés.

Au sein de cette pièce, un chauffe-eau.



3.3 LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT-UN (181) :

A l'arrière du bâtiment, un jardin arboré non entretenu.

Au fond, le terrain est clôturé au moyen d'un mur maçonné recouvert d'enduit surmonté d'un chaperon bétonné.



En partie gauche, une palissade en bois. En partie droite, aucune délimitation n'est matérialisée.



3.4 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TROIS (163) :

Au premier étage du bâtiment, une porte située à gauche donne accès à un appartement.

3.4.1 ENTREE :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.4.2 CUISINE (porte gauche sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Les pans de mur de face et de droite accueillent un plan de travail carrelé accueillant une plaque de cuisson à quatre feux de marque BALAY, ainsi qu'un évier en faïence à deux bacs avec robinet mélangeur et égouttoir en partie droite.

En allège de l'évier, un meuble de cuisine en bois ouvrant à trois portes, recouvert de peinture, avec poignée tirage.

Ceinturant le plan de travail, une crédence de carreaux de faïence jointoyés.



Un convecteur électrique.



3.4.3 WC (porte face sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal et double abattant.



Un lave-mains suspendu avec robinet mélangeur.



3.4.4 SEJOUR (porte droite sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Deux convecteurs électriques.





Au cœur de cette pièce, un escalier métallique en colimaçon dessert les étages.



3.4.5 BALCON (accès depuis séjour) :

Au sol, du carrelage.

Ceinturant le balcon, un muret maçonné surmonté d'un garde-corps métallique recouvert de peinture.



3.5 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-CINQ (165) :

Au deuxième étage de l'immeuble, l'accès à ce lot s'effectue depuis l'escalier en colimaçon sus-décrit.

3.5.1 CHAMBRE 1 (située au sommet de l'escalier) :

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.



Le plafond est partiellement recouvert de peinture.



Un garde-corps métallique recouvert de peinture.

Un convecteur électrique.



3.5.2 COULOIR (porte face sur chambre 1) :

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Le pan de mur de gauche accueille un placard encastré ouvrant à deux portes coulissantes en bois mélaminé, fixées sur rails métalliques. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois mélaminé.



3.5.3 CHAMBRE 2 (porte face sur couloir) :

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Un convecteur électrique.



3.5.4 SALLE DE BAINS (porte droite sur couloir) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal et double abattant.



Une baignoire en faïence avec robinet mélangeur, flexible de douche, douchette et barre de fixation. Le tablier de la baignoire est composé de carreaux de faïence jointoyés. Une paroi vitrée accordéon est présente.



Un lavabo suspendu avec robinet mitigeur. Fixé au mur, un miroir avec deux points lumineux.



Ceinturant la baignoire et le lavabo, fixée au mur, une crédence de carreaux de faïence jointoyés.

Un convecteur électrique.



3.6 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-SEPT (167) :

Au troisième étage de l'immeuble, l'accès à ce lot s'effectue depuis l'escalier en colimaçon sus-décrit.

3.6.1 CHAMBRE (située au sommet de l'escalier) :

Au sommet de l'escalier en colimaçon, une passerelle métallique avec garde-corps métallique, recouverts de peinture, donne accès à une chambre.



Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un convecteur électrique.



3.6.2 TERRASSE (porte droite sur chambre) :

Au sol, des dalles en pierre.

A droite et à gauche, un muret maçonné surmonté d'un garde-corps métallique recouvert de peinture.

La terrasse est ceinturée par des façades recouvertes d'enduit.

Longeant l'une des façades, un escalier métallique avec garde-corps métallique, recouverts de peinture, donnant accès au quatrième niveau de l'immeuble.



3.7 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-NEUF (169) :

Un escalier métallique avec garde-corps métallique, recouverts de peinture, situé sur la terrasse du troisième étage de l'immeuble donne accès à la terrasse située au quatrième étage.



Au sol, des dalles en pierre.



La terrasse est ceinturée par un muret maçonné recouvert d'enduit.

Le muret est partiellement surmonté d'un garde-corps métallique recouvert de peinture.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

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

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société GEOMETRES EXPERTS FONCIERS ASSOCIES me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève la surface suivante :

SUPERFICIE PRIVATIVE DU LOCAL :

67.6 M2

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 mesurage édité au recto d'une page de format A4 transmis par la société GEOMETRES EXPERTS FONCIERS ASSOCIES.




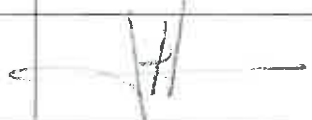
J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, soixante-deux (62) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

Cassandre LECLERC-CRUAU
Commissaire de Justice



FEUILLE DE PRESENCE

Dossier N° 1215709-MC

Nom	Prénom	Qualité	Signature
COZBROUZE Ren	René	Serrurier	(B)
ROUEIRE	Philippe	Témoin	
ROUEIRE	Mathieu	Témoin	
SALMON	Jérôme	Diagnosticteur	
MONNERY	Jocelyne	Géomètre	

CERTIFICAT DE GARANTIE LOI CARREZ**Certificat de mesurage de superficie privative de lot de copropriété**
Suivant loi "CARREZ" du 18/12/1996 et décret du 23/05/1997Département de SEINE ET MARNE
Commune de MELUN
Sise : 7 ter, rue de la Varenne
Cadastrée : Section BD n° 467 pour 4a 20ca

Lots : 161, 163, 165, 167, 169, 181, 184

Date du mesurage : 25 janvier 2023

SUPERFICIE PRIVATIVE			
Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
163	1er étage	Entrée	1.4
		Salon	19.5
		Cuisine	6.5
		WC	1.9
165	2ème étage	Mezzanine	9.6
		Dégagement + placard	2.5
		Chambre	10.6
		Salle de bains - WC	3.8
167	3ème étage	Passerelle	1.9
		Chambre	9.9
SUPERFICIE PRIVATIVE DU LOCAL :			67.6

Autres éléments constitutifs des lots non pris en compte au titre de la superficie privative

Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
161	RDC	Porche	9
		Garage	21
163	1er étage	Salon h<1.80	1
		Balcon	3
167	3ème étage	Terrasse	14
169	4ème étage	Terrasse	22
181	Ext.	Jardin	50 env.
184	Ext.	Stationnement	19 env.



à Brie Comte Robert, le 26 janvier 2023



Jocelyn MONNERY
Géomètre-Expert
N° d'inscription à l'Ordre : 05563

G.E.F.A.
90, rue du Général Leclerc
77170 BRIE-COMTE-ROBERT
01 64 05 02 62
brie@gefa-expert.com
www.gefa-expert.com

Ordre des Géomètres-Experts n° d'inscription 2010D100001
Société coopérative à responsabilité limitée à capital variable

CERTIFICAT DE GARANTIE LOI CARREZ

Certificat de mesurage de superficie privative de lot de copropriété Suivant loi "CARREZ" du 18/12/1996 et décret du 23/05/1997

Département de SEINE ET MARNE
Commune de MELUN
Sise : 7 ter, rue de la Varenne
Cadastrée : Section BD n° 467 pour 4a 20ca

Lots : 161, 163, 165, 167, 169, 181, 184

Date du mesurage : 25 janvier 2023

SUPERFICIE PRIVATIVE			
Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
163	1er étage	Entrée	1.4
		Salon	19.5
		Cuisine	6.5
		WC	1.9
165	2ème étage	Mezzanine	9.6
		Dégagement + placard	2.5
		Chambre	10.6
		Salle de bains - WC	3.8
167	3ème étage	Passerelle	1.9
		Chambre	9.9
SUPERFICIE PRIVATIVE DU LOCAL :			67.6

Autres éléments constitutifs des lots non pris en compte au titre de la superficie privative

Lot	Niveau	Désignation	Superficie en m ²
161	RDC	Porche	9
		Garage	21
163	1er étage	Salon h<1.80	1
		Balcon	3
167	3ème étage	Terrasse	14
169	4ème étage	Terrasse	22
181	Ext.	Jardin	50 env.
184	Ext.	Stationnement	19 env.



à Brie Comte Robert, le 26 janvier 2023