

**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-CINQ MAI.**

Dossier N° CL 1138302

**À LA REQUÊTE DE :**

**La BRED BANQUE POPULAIRE**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire au capital social de 1.495.866.772,29 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 091 795, ayant son siège social sis à PARIS (12<sup>ème</sup> Arrondissement), 18 Quai de la Rapée, 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, constituée sur la procédure de saisie immobilière et ses suites et au cabinet duquel peuvent être notifiés des actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Denis KLEIN, Notaire à ROZAY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), en date du 06 avril 2011 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 25 mars 2022, 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 PECY (Seine-et-Marne), 4 Rue de la Sablière :

Un bâtiment cadastré section D n°519, section D n°522 et section D n° 525, lieudit la Sablière, pour une surface totale de 07a 24ca et formant le lot numéro quatorze (14) de la zone artisanale de Pécycy ;

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 :**

La société **SCI A.N.J**, Société Civile Immobilière au capital social de 1.000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux (Seine-et-Marne) sous le numéro 529 037 723, ayant son siège social sis à COURPALAY (Seine-et-Marne), 2 Bis Rue de Changeard, représentée par son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

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

**JE :**

**Cassandra LECLERC-CRUAU, Huissier de Justice Salariée 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, soussignée,**

**ME SUIS TRANSPORTÉE À :**

PECY (Seine-et-Marne), 4 Rue de la Sablière,

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;
- Monsieur COMBROUZE Bruno (société ALLO SDR), serrurier ;
- Madame LOPES Claudia, témoin ;
- Monsieur COURTOIS Thomas, 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	EXTERIEUR	7
3.2	INTERIEUR	10
3.2.1	PIECE PRINCIPALE.....	10
3.2.2	MEZZANINE.....	11
3.2.3	BUREAU.....	13
3.2.4	CUISINE .....	14
3.2.5	WC .....	16
3.2.6	SALLE D'EAU .....	18
4	FIN DES OPÉRATIONS :	19
5	SURFACE :	20
6	ANNEXES :	20

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée 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 (section D n°519, n°522 et n°525) 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. Personne n'est présent.

Je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture du portail, ce qu'il fait.

Je me transporte ensuite devant la porte d'entrée du local et frappe à plusieurs reprises en déclarant mes nom, prénoms et qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Sans réponse, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture de la porte du local, ce qu'il fait.

Je pénètre dans les lieux et relève qu'ils sont vides de toute personne.

Je relève la présence de biens mobiliers et détritiques entreposés dans le local.

Je relève la présence d'un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC.

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

À cette adresse, un local commercial composé d'un bâtiment avec cour goudronnée.



### 3.1 EXTERIEUR

Sur rue, le fonds est clôturé au moyen d'un grillage souple fixé sur poteaux métallique recouverts de peinture et d'un portail métallique à deux battants recouverts de peinture.



A l'arrière du portail, une cour recouverte d'un enrobé.

A gauche, le fonds est clôturé au moyen d'un grillage souple fixé sur poteaux métallique recouverts de peinture.

Un triangle engazonné, non entretenu, ceinturé par des bordures en béton.



A droite, le fonds est délimité au moyen de panneaux et poteaux en béton.





La façade avant du local est composée d'un bardage métallique, accueillant une porte de garage contenant une porte d'accès ainsi qu'un ensemble de fenêtres.



La façade arrière correspond au mur du fond du local et constitue la limite de propriété.

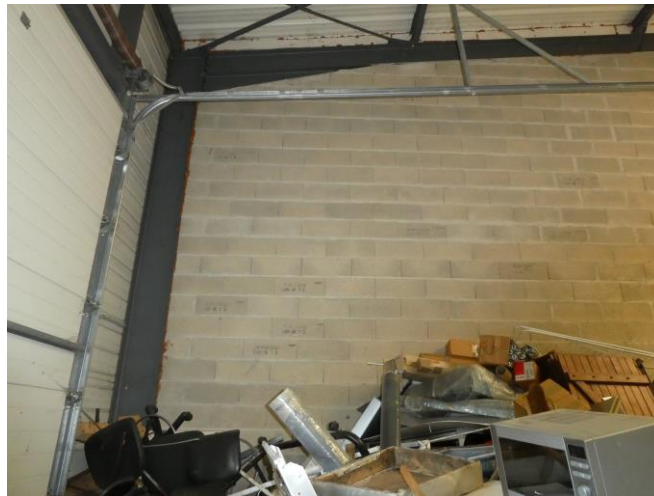
En partie droite et en partie gauche, les murs du local sont mitoyens.

## **3.2 INTERIEUR**

### **3.2.1 PIECE PRINCIPALE**

Au sol, une dalle béton.

Les pans de mur de gauche et de droite sont composés de parpaings jointoyés.



Le mur du fond et celui accueillant la porte d'accès sont composés d'un bardage métallique.



Au plafond, un bardage métallique ainsi que six néons.



### 3.2.2 MEZZANINE

Au sein du local, une mezzanine avec structure métallique recouverte de peinture.



L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois recouvert de peinture avec main-courante métallique.



Au sol, des plaques de bois recouvertes de peinture.

La mezzanine est ceinturée des garde-corps en métal, partiellement recouvert de peinture.



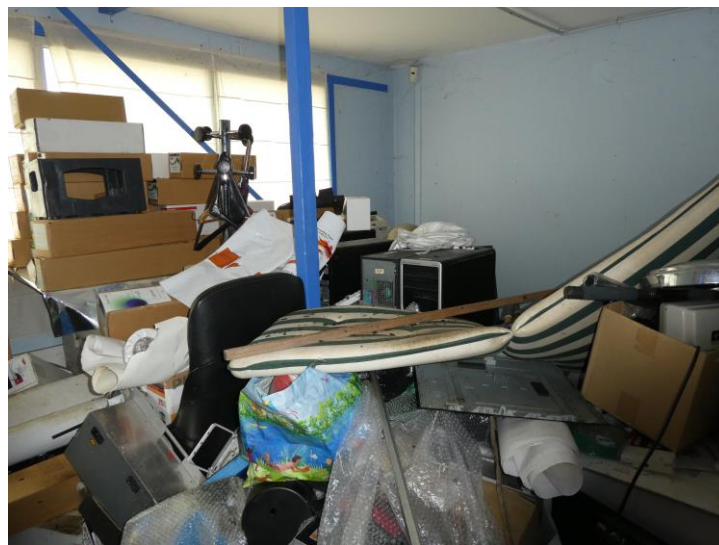
### 3.2.3 BUREAU

Depuis la pièce principale, l'accès au bureau s'effectue au moyen d'une porte située à droite.

Au sol, du parquet flottant.

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

Le plafond est doublé de toile de verre recouverte de peinture.



### 3.2.4 CUISINE

L'accès à la cuisine s'effectue depuis le bureau.

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyée.



Le plafond est composé de dalles minérales posées sur armatures métalliques.



Au sein de cette pièce, un évier en inox à un bac avec égouttoir en partie gauche ainsi qu'une plaque de cuisson à un brûleur. En allège, un meuble de cuisine en bois mélaminé ouvrant à deux portes avec poignées bouton.



En partie haute, un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé ouvrant à quatre portes avec poignées tirages, ainsi qu'une hotte aspirante.



### 3.2.5 WC

Depuis la cuisine, une porte située à droite permet l'accès aux toilettes.

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.





Les murs sont recouverts de peinture. Les murs sont en partie recouverts de carreaux de faïence jointoyés.



Le plafond est composé de dalles minérales posées sur armatures métalliques.

Un cabinet d'aisance suspendu, avec lunette et abattant. L'effet d'eau est encastré. Ceinturant le cabinet d'aisances, des carreaux de faïence jointoyés.



Un plan de travail en bois mélaminé accueillant un lavabo avec robinet mélangeur.

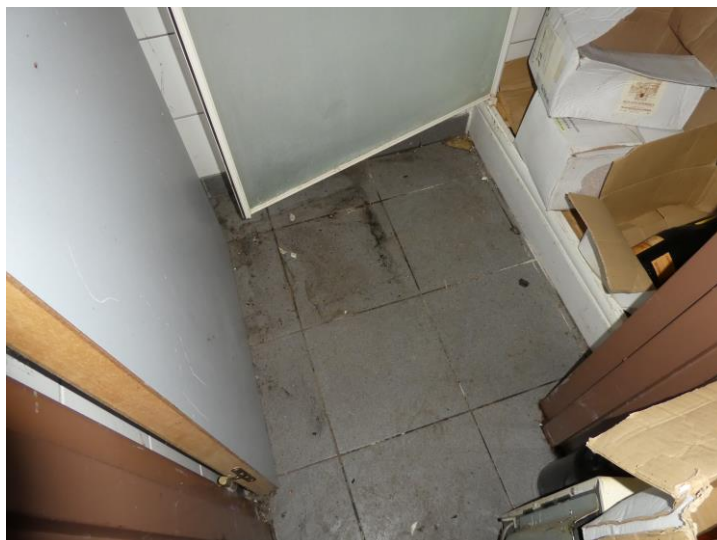


Un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC.

### 3.2.6 SALLE D'EAU

Depuis la cuisine, une porte située à gauche permet l'accès à la salle d'eau.

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Fixée sur le pan de mur de face, une barre de maintien métallique.

Le plafond est composé de dalles minérales posées sur armatures métalliques.

Un bac receveur de douche avec robinet mitigeur, flexible de douche, barre de fixation et porte de douche vitrée opaque à un battant.



#### **4 FIN DES OPÉRATIONS :**

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

**5**      **SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) :	<b><u>401,28 M2</u></b>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE (M2)	
INF 1.80M HAUT :	<b><u>0,00 M2</u></b>
SURPERFICIES ANNEXES (M2) :	<b><u>0,00 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.
- Une attestation de superficie éditée au recto de deux feuilles de format A4 transmise par la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS.



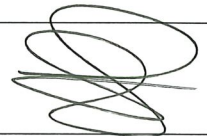


J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, quarante-et-un clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

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.

**Cassandre LECLERC-CRUAU**  
Huissier de Justice Salariée



## FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
CONBROUZE	Bruno	Serrurier	
COUNKIS	Thomas	Témoin	
LOPES	Claudia	Témoin	
SALTON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERNHÉL	Christophe	Assainissement	



## Attestation de superficie

N° dossier : 2022-05-136

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

---

4 Rue de la Sablière  
77970 PECY

### Désignation des locaux

---

Local commercial comprenant :  
Entrepôt, Bureau, Cuisine, Salle d'eau, Toilettes, Dégagement, Mezzanine

**Superficie de la partie privative : 401.28 m<sup>2</sup>**  
**QUATRE CENT UN METRES CARRES ET VINGT HUIT CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies annexes (m <sup>2</sup> )
Entrepôt	232.65		
Bureau	15.50		
Cuisine	3.17		
Salle d'eau	1.32		
Toilettes	2.40		
Dégagement	0.96		
Mezzanine	145.28		
Totaux	401.28 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

---

**SCI A.N.J.**  
**4 rue de la Sablière**  
**77970 - PECY**

## Exécution de la mission

---

Opérateur SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)  
Date d'intervention : 25/05/2022

Date du rapport : 25/05/2022  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

