

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**S.A.S ID FACTO**  
Commissaires de Justice Associés  
Office de MELUN (77000)  
11 bis rue de la Rochette  
Tel : 01.64.14.45.60  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE NEUF FEVRIER**

Dossier N° 1275314

**À LA REQUÊTE DE :**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE MOULIN CLAIR**, situé à SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (77310), 1-3-5-7-9 Mail du Moulin Clair, représenté par son syndic en exercice, la société AC IMMOBILIER dont le nom commercial est ORPI ET ADALLIE IMMOBILIER, Société à Responsabilité Limitée, au capital social de 10 000 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Melun, sous le n° 492 973 599, ayant son siège social à MELUN (77000), 10 rue Paul Doumer, agissant poursuites et diligences de son gérant, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de Melun, associé de la SCP MALPEL ET ASSOCIES, exerçant 21 avenue Thiers, 77008 MELUN CEDEX, constitué sur la présente procédure et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Melun le 14 juin 2022, signifié à partie selon exploit en date du 8 juillet 2022 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Paris le 13 septembre 2022.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 26 janvier 2023, 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 Saint-Fargeau-Ponthierry (77310), 1-3-5-7-9 Mail du Moulin, dans un ensemble immobilier cadastré : AX280, lieudit LE MOULIN DE LA SEINE, pour une surface de 11 ca ; section AX281, lieudit LE MOULIN DE LA SEINE pour une surface de 40 ca ; section AX282, lieudit LE MOULIN DE LA SEINE pour une surface de 40 a 01 ca ; Section AX285, lieudit MAIL DU MOULIN, pour une surface de 44 ca et section AX286, lieudit MAIL DU MOULIN CLAIR, pour une surface de 7 a 62 ca :

- Lot n° 79

A l'entrée 05, au quatrième étage, un appartement se compose d'une entrée, d'un séjour, d'une cuisine, d'un cellier, d'une chambre, d'une salle de bains et d'un WC, outre les 85/10 millièmes des parties communes générales ;

- Lot n° 94

Au sous-sol : une cave et les 1/10 millièmes des parties communes générales ;

- Lot n° 210

Un emplacement de stationnement et les 5/10 millièmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître Isabelle MERGEY, notaire à Paris, le 17 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Melun le 20 avril 2011, volume 2011-P n° 4201 et repris pour ordre le 18 octobre 2011, volume 2011-P n° 10136 ;

L'ensemble immobilier dépend de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU MOULIN CLAIR ;

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent et s'étendent, se poursuivent et comportent en toute leurs aisance, appartenance et dépendance, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

Monsieur Jérémy, Jacques, Albert, LEROY, né le 11 mai 1988 à Beauvais, de nationalité française, célibataire, domicilié à Saint-Fargeau-Ponthierry (Seine-et-Marne), 5 Mail du Moulin Clair.

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

**Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé 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, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

5 Mail du Moulin Clair.

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur,

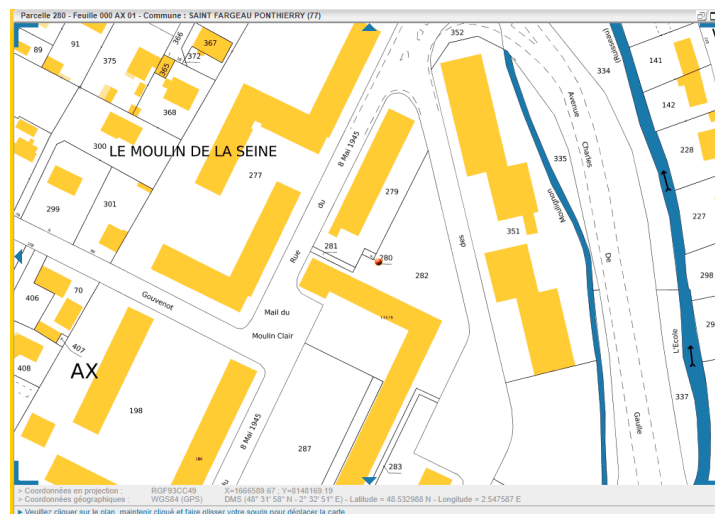
Suivant feuille d'émargement annexée.

**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 :	7
3.1	LOT N°79 / APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTRÉE : .....	7
3.1.2	SÉJOUR : .....	9
3.1.3	CUISINE : .....	11
3.1.4	CELLIER : .....	13
3.1.5	WC INDÉPENDANT : .....	14
3.1.6	SALLE D'EAU : .....	15
3.1.7	CHAMBRE : .....	16
3.2	LOT N° 94 / CAVE	18
3.3	EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :	19
4	FIN DES OPERATIONS :	19
5	SURFACE :	20
6	ANNEXES :	20

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière section AX280 dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

À cette adresse, un ensemble immobilier à usage d'habitation élevé sur plusieurs niveaux, avec emplacements de stationnements en pied de bâtiments.

Sur place, je monte au quatrième étage et frappe à la porte 44.

Une femme m'ouvre ; je lui déclare mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite ;

Celle-ci m'indique être madame CORDIER Nathalie, mère de monsieur LEROY Jérémy.

Elle me déclare que son fils vit seul dans les lieux et que le logement n'est pas loué et qu'aucun bail n'est en cours sur le logement.

Elle nous autorise à pénétrer dans les lieux afin de procéder au procès-verbal de description.

Elle me déclare également que le chauffage est collectif dans l'immeuble et que l'eau chaude sanitaire est produite au moyen d'un ballon électrique.

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

#### **3.1 LOT N°79 / APPARTEMENT :**

##### **3.1.1 ENTRÉE :**

Depuis la porte palière, accès à une entrée desservant la cuisine, séjour et les pièces côté nuit.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

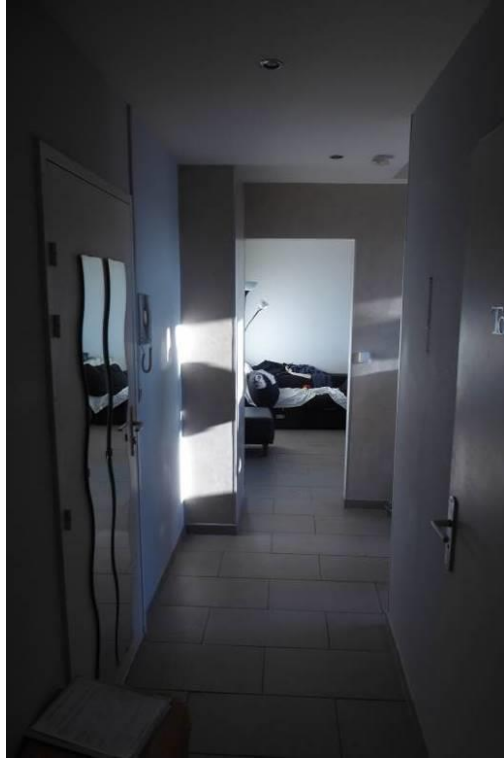
Les murs sont recouverts de peinture. Faux plafond recouvert de peinture avec lot de spots encastrés.

Au cœur de l'entrée, un tableau électrique avec disjoncteur général et différentiels. Un combiné interphone est également visible.







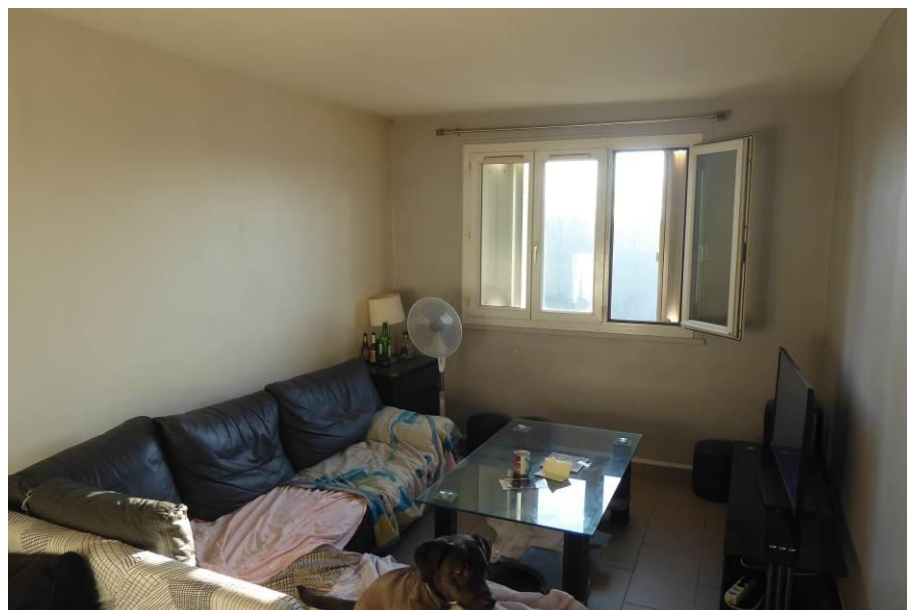


### **3.1.2 SÉJOUR :**

À gauche sur entrée, accès à un séjour par une baie libre dans le mur avec au sol, carreaux de carrelage et retour sur plinthes assorties.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

Une fenêtre ouvrant à un vantaux, double vitrage, en PVC et une fenêtre ouvrant à deux vantaux à côté.



### 3.1.3 CUISINE :

Face sur entrée, accès à une cuisine ouverte sur entrée avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

Les murs sont recouverts d'une peinture talochée décorative.

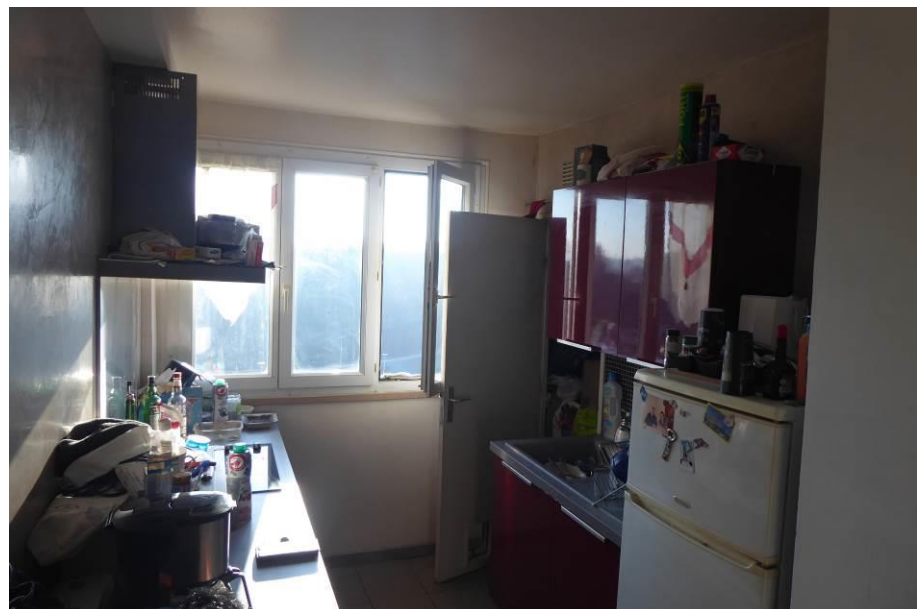
Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la cuisine des éléments bas de comprenant tiroirs et portes et avec four encastré aussi sous la plaque. L'ensemble est surmonté d'un plan de travail stratifié de couleur grise.

Encastrée dans le plan de travail, une plaque de cuisson à quatre foyers électriques ainsi qu'une hotte aspirante en partie supérieure. Crédence composée d'une plaque inox.

Également de l'autre côté, un meuble évier à un bac avec égouttoir en partie droit, deux portes de rangement sous l'évier, crédence carrelée au-dessus et meuble haut ouvrant à deux portes.

Face entrant dans la cuisine, au fond, une fenêtre ouvrant à un ventail ainsi qu'une fenêtre ouvrant à deux vantaux à côté. L'ensemble des huisseries est PVC, double vitrage.



### 3.1.4 CELLIER :

Accessible depuis la cuisine, un cellier avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, plinthes non visibles.

Les murs sont recouverts de peinture, tout comme le plafond.

Une aération naturelle est visible dans la pièce.

Dans la pièce, une arrivée d'eau froide et d'évacuation des eaux usées. Un ballon d'eau chaude fixé en applique murale.



### **3.1.5 WC INDÉPENDANT :**

A droite depuis porte palière, sur la gauche dans le cheminement, un WC indépendant avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Faux plafond avec un spot encastré.

Cabinet d'aisance en émail sur siège avec lunette et abattant, réservoir dorsal, effet d'eau double débit.



### **3.1.6 SALLE D'EAU :**

Seconde porte à la suite depuis l'entrée, accès à une salle d'eau avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

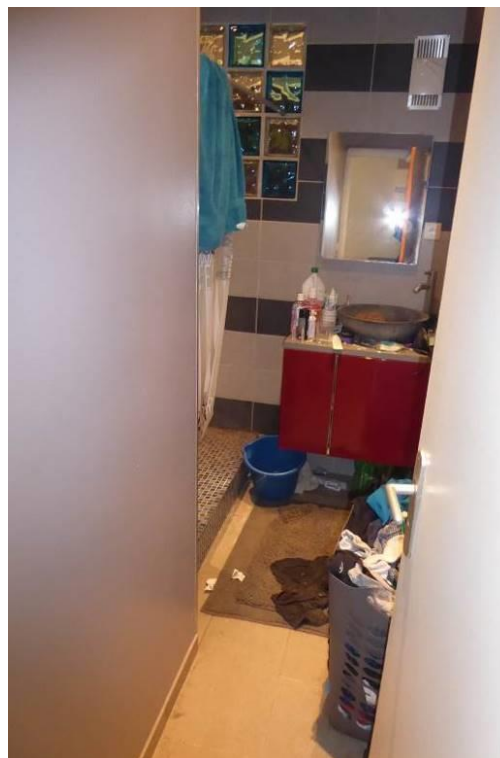
Les murs sont en partie recouverts de peinture, en partie recouverts de carreaux de carrelage jointoyés. Lot de pavés de verre au fond de la pièce donnant sur le cellier.

Faux plafond accueillant trois spots encastrés.

Dans la pièce, un meuble avec vasque en pierre posée dessus et placard en partie basse ouvrant à deux portes. Miroir visible en partie supérieure.

A gauche, douche avec receveur carrelé, quincaillerie thermostatique, flexible et pommeau.

Face en entrant dans la pièce, également une grille d'aération donnant sur le cellier précédemment décrit.





### **3.1.7 CHAMBRE :**

Au fond à droite de l'entrée, accès à une chambre avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

Au fond à gauche de la chambre en entrant, une fenêtre donnant sur l'arrière du bâtiment ainsi qu'une fenêtre ouvrant à deux vantaux. Huisseries en PVC et double vitrage.





### **3.2 LOT N° 94 / CAVE**

Au sous-sol de la résidence, accès à une cave non numérotée située entre la cave 43 et 45.

Au sol, dalle béton à l'état brut.

Les murs sont en partie composés de voiles béton et de parpaings bruts jointoyés.

Plafond également béton brut.



### **3.3 EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :**

Devant l'impossibilité de localiser précisément le lot 210 de copropriété malgré les demandes faites à Monsieur LEROY et au syndic, description est faite du premier emplacement de stationnement situé au pied de l'entrée 5 de la résidence.

Sol en enrobé avec marquage blanc largement effacé et usé.



### **4 FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame CORDIER dans 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 un certificat de mesurage sur lequel, je relève la surface suivante :

SUPERFICIE LOI CARREZ :	<b>45.38 <u>M2</u></b>
SURFACE NON PRISE EN COMPTE LOI CARREZ :	<b>0.00 <u>M2</u></b>
SUPERFICIE HORS LOI CARREZ :	<b>15.54<u>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 deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS,

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 15 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.

Procès-Verbal	<b>219,16 €</b>
SCT	<b>7,67 €</b>
Total H.T.	<b>226,83 €</b>
TVA à 20%	<b>45,37 €</b>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>272,20 €</b>

**Antoine FEUVRIER**  
Commissaire de Justice Associé

