

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE DIX-SEPT SEPTEMBRE**

Dossier N° AF 756102

À LA REQUÊTE DE :

Monsieur Michel LUCAS, né le 18/08/1945 à Melun de nationalité française, retraité, domicilié à Fontaine-le-Port (Seine-et-Marne) 39, rue Moreau de Tours,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de Melun, associé de la SCP MALPEL ET ASSOCIES, 121, avenue Thiers 77000 MELUN, constitué sur le présent à un commandement et ses auxquels peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

L'exposition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de Melun en date du 10 novembre 2020 précédemment signifié, devenu définitif ainsi qu'il apert d'un certificat de non-appel délivré par la cour d'appel de Paris en date du 25 janvier 2021.

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 VAUX-LE-PENIL (Seine-et-Marne) 266 H, route de Livry, une maison à usage d'habitation cadastrée AK 80.

APPARTENANT À :

Monsieur Daniel LUCA né le 17 mars 1944 à Melun, de nationalité française, domicilié à Vaux-le-Pénil (Seine-et-Marne) 4, résidence Fontaine Saint-Marc,

Madame NOISILIER Fernande, née le 5 septembre 1963 à Fontaine-le-Port, de nationalité française, domiciliée à Saint-Germain-Laxis 12, rue du Moulin et

Monsieur Michel LUCAS, né le 18/08/1945 à Melun, de nationalité française, domicilié à Fontaine le Port (Seine-et-Marne) 39, rue Moreau de Tours.

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 Commissaire de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

VAUX-LE-PENIL (Seine-et-Marne) 266 H, rue de Livry, où là étant,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Bruno CAMBROUZE, serrurier ;

Madame ROUEIRE Martine, témoins ;

Monsieur ROUEIRE Philippe Témoins ;

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;

Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement,

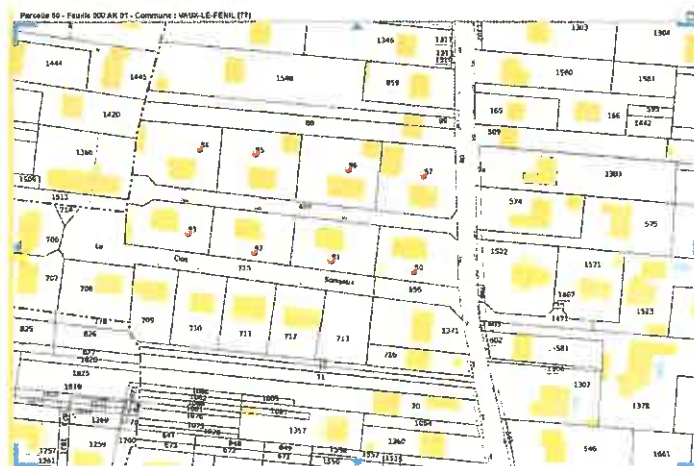
Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	EXTÉRIEURS :	6
3.1.1	JARDIN :	6
3.1.2	DÉPENDANCE/POULAILLER :	11
3.1.3	FAÇADES :	12
3.1.4	GARAGE :	14
3.2	INTÉRIEUR :	16
3.2.1	RDC /COULOIR / ENTRÉE :	16
3.2.2	RDC / WC :	17
3.2.3	RDC / SALLE À MANGER :	18
3.2.4	RDC / CUISINE INDÉPENDANTE :	20
3.2.5	RDC / CELLIER :	22
3.2.6	RDC / CHAMBRE 1 :	23
3.2.7	RDC / SALLE DE BAINS :	25
3.2.8	RDC / CHAMBRE 2 :	26
3.2.9	ESCALIER :	28
3.2.10	R+1/ PALIER :	29
3.2.11	R+1 / COULOIR	31
3.2.12	R+1 / CHAMBRE 3 :	32
3.2.13	R+1 / CHAMBRE 4 :	34
3.2.14	R+1 / COMBLE 1 :	35
3.2.15	R+1 / COMBLE 2 :	37
3.3	GARAGE :	39
3.3.1	ESPACE PRINCIPAL :	39
3.3.2	BUANDERIE :	41
3.3.3	VIDE SANITAIRE	42
4	FIN DES OPERATIONS :	44
5	SURFACE :	44
6	ANNEXES :	44

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière section AK80 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, une maison à usage d'habitation avec clôture sur rue et jardin en pourtour.



Lors de mon arrivée, la maison est complètement fermée. Les volets sont fermés. Des indices laissent à penser que les lieux sont inoccupés depuis un certain temps.

Je rencontre le voisin d'en face qui me confirme que les lieux sont inhabités depuis plusieurs années.

Malgré mes appels répétés, personne ne répond à mes appels. Je demande au serrurier m'accompagnant d'ouvrir, lequel s'exécute.

L'intérieur de la maison est figé dans le temps. Celle-ci est encore meublée, sans toutefois électricité.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 EXTÉRIEURS :

3.1.1 JARDIN :

Formant un angle de rue avec l'impasse du Clos Songeux, le terrain est clos au moyen d'un soubassement béton surmonté d'un chaperon béton plat. L'ensemble est surmonté d'une clôture grillagée métallique avec poteau de soutènement à intervalles réguliers.

A l'arrière, le terrain est clos au moyen d'une clôture torsadée en partie basse, ainsi que par la dépendance/poulailler.





L'accès à la propriété se fait par deux portails véhicule ouvrant chacun à deux battants métalliques avec pilastres de part et d'autre et également par un portillon piéton métallique.





Autour de la maison terrain engazonné avec arbustes plantés.

Egalement au cœur de jardin, deux bacs béton type abreuvoir situés derrière la maison.

Cheminement piéton bétonné autour de la maison jusqu'au garage.







3.1.2 DÉPENDANCE/POULAILLER :

Façade composée de panneaux grillagés.

Le pignon gauche du poulailler donnant sur l'impasse voisine est en béton.
Le mur du fond composé de parpaings bruts jointoyés.

Toiture composée de bac acier.





3.1.3 FACADES :

Les quatre façades de la maison sont composées d'un soubassement béton surmonté d'un revêtement extérieur.

Toiture à deux pans recouverte de tuiles avec faitage. Tuiles de rive et gouttière, conduit de cheminée avec mitron visible.

Sur la facade donnant sur la rue principale, petite entrée adossée à la maison avec verrière et petit escalier donnant accès à un rez-de-chaussée surélevé.





3.1.4 GARAGE :

Adossé à la maison, garage avec façade recouverte du même revêtement et toiture plate.

Sur l'avant, deux portes de garage ouvrantes chacune à deux battants en bois recouverts de peinture. A l'arrière, l'accès se fait une porte simple en bois.



3.2 INTÉRIEUR :

3.2.1 RDC / COULOIR / ENTRÉE :

Depuis la porte principale, un couloir desservant différentes pièces avec au sol carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont doublés de lés de papier peint. A gauche, un placard ouvrant à deux portes en bois avec étagère et portemanteau.

Plafond recouvert de peinture.





3.2.2 RDC / WC :

Première porte à gauche sur entrée, accès à un WC indépendant avec au sol carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture laquée.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance en émail sur siège avec lunette sans abattant.

Chasse d'eau murale fixée.

Au-dessus, une petite fenêtre, vitrage simple, donnant sur l'avant de la maison.



3.2.3 RDC / SALLE À MANGER :

Porte droite sur circulation, entrée accès à un séjour formant un angle de la maison.

Au sol, parquet posé. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont en partie doublés de lambris, mais également de moquette murale.

Plafond recouvert de peinture.

A l'angle de la pièce, deux fenêtres ouvrant chacune à deux vantaux. Huisseries en bois, double vitrage et volets en bois à l'extérieur.





3.2.4 RDC / CUISINE INDÉPENDANTE :

Seconde porte gauche sur entrée, accès à une cuisine indépendante avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont en soubassement doublés de carreaux de carrelage jointoyés. Seconde partie des murs et plafond recouverte d'une peinture laquée.

Au cœur de la pièce, un meuble évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche. Robinet mélangeur eau chaude-eau froide, col-de-cygne. Petit placard ouvrant à trois portes en partie basse.

Des placards encastrés et espace pour réfrigérateur encastré également.





3.2.5 RDC / CELLIER :

Depuis la cuisine, accès à un petit cellier sous l'escalier.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Retour sur plinthes assorties.

Les murs sont recouverts de peinture.

Une petite fenêtre en partie gauche ouvrante à un vantail donnant sur le côté de la maison.



3.2.6 RDC / CHAMBRE 1 :

Porte gauche au fond à gauche sur entrée, accès à une chambre avec au sol, parquet posé. Les plinthes sont recouvertes peinture.

Première partie des murs doublée de lés de papier peint. Le mur en façade doublé de lambris bois. Seconde partie des murs et plafond recouverte de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux. Huisseries en bois avec châssis fixe en partie gauche.

A droite en entrant, un placard ouvrant à deux portes avec étagères de rangement et espace penderie.



3.2.7 RDC / SALLE DE BAINS :

Face sur entrée au fond, accès à une salle de bains.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Retour sur plinthes assorties.

Les murs sont en partie doublés au niveau du soubassement de carreaux de carrelage jointoyés. Sur une partie, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture laquée.

Face en entrant, une baignoire en partie encastrée au sol. Robinet mélangeur eau chaude-eau froide.

Face au-dessus de la baignoire, une fenêtre ouvrant à un vantail. Huisserie en bois, vitrage simple.



3.2.8 RDC / CHAMBRE 2 :

Au sol, parquet posé. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de lés de papier peint. Le mur en façade est doublé de lambris.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux. Huisseries en bois, double vitrage avec châssis fixe en partie gauche.



3.2.9 ESCALIER :

Depuis l'entrée, accès à une cage d'escalier donnant accès au R+1 de la maison. Escalier à quart tournant en bois avec limon en bois recouvert de peinture.

Les murs périphériques sont recouverts de peinture également.





3.2.10 R+1/ PALIER :

A l'arrivée de l'escalier, palier desservant différentes chambres et pièces de l'étage.

Parquet présent. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une couche de peinture également.

Plafond recouvert de peinture.



3.2.11 R+1 / COULOIR

Depuis le palier, couloir identique en terme d'équipements en sol, murs et plafond.





3.2.12 R+1 / CHAMBRE 3 :

Porte au fond à gauche du couloir, accès à une autre chambre avec au sol, parquet présent. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et soupentes recouverts de peinture.

Faux plafond recouvert de peinture avec trappe de visite.

Une fenêtre ouvrant à deux battants, huisseries en bois avec châssis fixe en partie gauche. Vitrage simple, donnant sur le palier et la cage d'escalier.



3.2.13 R+1 / CHAMBRE 4 :

Depuis la circulation face au palier, accès à une quatrième chambre.

Au sol, parquet présent. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en bois double vitrage.





3.2.14 R+1 / COMBLE 1 :

Au fond du couloir à côté de la chambre 3, premier espace combles avec au sol dalle béton à l'état brut.

Les murs sont recouverts d'un enduit blanc laissant apparaître les briques jointoyées de structure.

Absence de faux plafond laissant apparaître la charpente de la maison, ainsi que le dos des tuiles en toiture.





3.2.15 R+1 / COMBLE 2 :

A droite sur palier, accès à un second espace combles avec au sol, dalle béton.

Murs recouverts d'un enduit blanc.

Structure charpente et sous face des tuiles de toiture visibles.





3.3 GARAGE :

Garage divisé en plusieurs espaces.

3.3.1 ESPACE PRINCIPAL :

Sol dalles béton à l'état brut.

Les murs sont en parpaings brut jointoyés.

Plafond hourdis également présent.

Au cœur de la pièce, une chaudière et ballon d'eau chaude.





3.3.2 BUANDERIE :

En enfilade, accès à un deuxième espace avec au sol, dalle béton.

Une chaudière ainsi que divers équipements.

Un timbre d'office en émail avec plan de travail carrelé en partie droite.

Un évier également visible cette fois à gauche dans l'espace avec plan de travail en partie droite également.



3.3.3 VIDE SANITAIRE

Maison construite sur vide sanitaire divisé en deux espaces distincts.

Depuis la buanderie, premier vide sanitaire en terre battue.

Depuis l'espace principal du garage, dalle béton coulée en sol avec espaces de rangement et de stockage.



4 **FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons refermés 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 :

SURFACE HABITABLE ARRONDIE A :	92,98	<u>M2</u>
SURFACE MOINS DE 1.80 ARRONDIE A :	4,11	<u>M2</u>
SURFACE NON HABITABLE ARRONDIE :	106,41	<u>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 deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 51 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	258.38 €
SCT	7.67 €
Total H.T.	266.05 €
TVA à 20%	53.21 €
Serrurier	205.00 €
Témoïn 1	11.00 €
Témoïn 2	11.00 €
TOTAL T.T.C.	546.26 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
COMBROUX	P	Serrurier	
ROVEIRE	Mathieu	Témoin	
ROVEIRE	Philippe	Témoin	
SALMON	Térence	Diagnostiqueur	
BERNARD	Christophe	Assainissement	

DF **ID**
FACTO
MELUN



Attestation de superficie

N° dossier : 2023-11-114

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

266 Route de Livry
77000 VAUX LE PENIL

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :
Sas, Entrée, Toilettes, Placard-Entrée, Cuisine, Placard-Cuisine, Chambre 1,
Placard-chambre, Salle de Bains, Chambre 2, Séjour, Palier, Couloir,
Chambre 3, Comble 1, Chambre 4, Comble 2, Dépendance - Garage,
Dépendance - Buanderie, Dépendance - Vide sanitaire, Dépendance -
Poulailler

Superficie de la partie privative : 92.98 m²
QUATRE VINGT DOUZE METRES CARRES ET QUATRE VINGT DIX HUIT
CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m)	Superficies annexes (m ²)
Sas	1.77		
Entrée	5.15		
Toilettes	1.97		
Placard-Entrée	0.60		
Cuisine	10.61		
Placard-Cuisine	1.20		
Chambre 1	10.94		
Placard-chambre	0.61		
Salle de Bains	3.67		
Chambre 2	12.62		
Séjour	14.71		
Palier	3.91		
Couloir	3.70		
Chambre 3	7.88	4.11	
Comble 1			9.36
Chambre 4	13.64		
Comble 2			15.97
Dépendance - Garage			27.55
Dépendance - Buanderie			18.01
Dépendance - Vide sanitaire			
Dépendance - Poulailler			35.52
Totaux	92.98 m²	4.11 m²	106.41 m²

Propriétaire

Messieurs LUCAS
266 Route de Livry
77000 - VAUX LE PENIL

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2024)
Date d'intervention : 17/11/2023

Date du rapport : 17/11/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

