

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 NEUF FÉVRIER**

Dossier N° AF 1275319

À LA REQUÊTE DE :

La **SA CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 611 858 064 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège est 6, avenue de Provence, à PARIS (75009), agissant par son président du directoire, 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 ASSOCIÉS, exerçant 21, avenue Thiers, 77008 MELUN, 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 acte de vente contenant prêt reçu par Maître Laurent HUDRISIER, Notaire à RIS-ORANGIS, le 20 avril 2018 ;

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 du MÉE-SUR-SEINE (77350), 163, rue du Cimetière, en l'espèce une maison d'habitation élevée en sous-sol total, comprenant :

- Au sous-sol : un garage pour deux voitures, chaufferie, débarras,
- Au rez-de-chaussée, une entrée avec dégagement, salle de séjour avec cheminée, cuisine, salle de bains, trois chambres, WC,
- À l'étage : deux chambres,
- Jardin avec des abris,

Le tout figurant au cadastre sous les références, sections BY66, lieu-dit « 164, rue du Cimetière », pour une contenance de 01a, 58ca et BY218, lieu-dit « rue du Cimetière », pour une contenance de 09a, 12ca.

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

APPARTENANT À :

Monsieur Asam IKBAL, né le 4 décembre 1978 à GUJRAT (PAKISTAN), de nationalité Sud-africaine, célibataire, domicilié 26, rue Jules Vallès, 91000 ÉVRY-COURCOURONNES ;

Madame Saïma SHABBIR, née le 24 juillet 1977 à LAHORE (PAKISTAN), de nationalité française, divorcée non-remariée de monsieur SHAHZAD Ahmed, Mughal, demeurant 163, rue du Cimetière, 77350 LE MÉE-SUR-SEINE.

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 AU :

MÉE-SUR-SEINE (SEINE-ET-MARNE), 163, rue du Cimetière,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur, et de
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement,

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 :	6
3.1	EXTÉRIEURS :	6
3.1.1	ABRIS DE JARDIN	14
3.2	INTÉRIEUR :	22
3.2.1	RDC / ENTRÉE COULOIR :	22
3.2.2	RDC / SÉJOUR :	26
3.2.3	RDC / CUISINE :	28
3.2.4	RDC / SALLE DE BAINS :	29
3.2.5	RDC / CHAMBRE 1	30
3.2.6	RDC / WC INDÉPENDANT :	31
3.2.7	RDC / CHAMBRE 2 :	32
3.2.8	RDC / CHAMBRE 3 :	34
3.2.9	ESCALIER VERS SOUS-SOL :	35
3.2.10	SOUS-SOL / BUANDERIE :	36
3.2.11	SOUS-SOL / DEGAGEMENT :	37
3.2.12	SOUS-SOL / ATELIER :	39
3.2.13	SOUS-SOL / GARAGE :	41
3.2.14	ESCALIER VERS R+1 :	42
3.2.15	ÉTAGE / PALIER :	43
3.2.16	ÉTAGE / CHAMBRE 4 :	45
3.2.17	ÉTAGE/CHAMBRE 5 :	46
3.2.18	ÉTAGE / CHAMBRE 6 :	47
3.2.19	ÉTAGE/CHAMBRE 7 :	49
3.2.20	ETAGE / PIÈCE :	51
4	FIN DES OPERATIONS :	51
5	SURFACE :	52
6	ANNEXES :	52

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 BY n° 218 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, une maison à usage d'habitation élevée sur trois niveaux, avec jardin en pourtour.

Sur place, je sonne au portail et une femme m'ouvre. Je lui déclinais mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite. Celle-ci m'indique être Madame SHABBIR Saïma, propriétaire des lieux, ainsi déclarée.

Elle m'indique vivre dans les lieux avec ses enfants, dont je rencontre le fils aîné ce jour.

Elle nous autorise à pénétrer dans les lieux afin de procéder aux opérations de description.

Elle m'explique que chauffage se fait au moyen du poêle à granule situé dans la pièce de vie principale, accompagné de radiateurs électriques dans les différentes pièces et que l'eau chaude sanitaire au moyen d'un ballon électrique.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 EXTÉRIEURS :

L'accès à la propriété se fait par un portail métallique à un battant, recouvert de peinture.

Sur rue, le terrain est clos au moyen d'un mur en pierres jointoyées, surmonté d'un chaperon béton.

À gauche, le terrain avec la propriété voisine est clos, sur une première partie, au moyen d'un mur bétonné avec poteaux de soutènement à intervalles réguliers, recouverts de peinture. À la suite en enfilade, soubassement béton surmonté d'une clôture torsadée ancienne, avec poteaux de soutènement béton également. À la suite dans la continuité, soubassement plus élevé que le précédent, bétonné, surmonté d'une clôture torsadée souple.

Au fond à gauche du terrain, également soubassement béton surmonté d'une autre clôture.







À droite dans l'allée, le terrain avec la propriété voisine est clos au moyen d'un soubassement composé de parpaings jointoyés, recouvert de peinture, surmonté d'une clôture torsadée.

Le soubassement se transforme en mur de soutènement au niveau de la rampe véhicule devant le garage. Il se poursuit à la suite par un mur en parpaings bruts jointoyés, clôturant la propriété voisine.

Également fond droit, autre mur de clôture composé d'un mur en pierres jointoyées, surmonté d'un mur en parpaings jointoyés ou mur béton, côté cimetière.

Au fond de la parcelle, le terrain est clos au moyen d'une clôture torsadée ancienne, avec une haie plantée devant.

Depuis le portail, cheminement véhicules jusqu'à l'avant de la maison et rampe goudronnée devant le garage. Murs de soutènement de part et d'autre de la rampe véhicules avec espace engazonné et paysagé.

En partie droite de la maison, jardin également, avec arbustes plantés, et engazonné. Au cœur du jardin, jardin engazonné avec cheminement piéton sur cheminement béton.

En partie gauche de la maison, un puits en pierres jointoyées, avec grillage de protection.













3.1.1 ABRIS DE JARDIN

A droite du terrain, un abri de jardin sur dalle béton dont les façades sont recouvertes d'enduit extérieur. Toiture composée de plaques de shingle avec descente EP.

À l'intérieur de l'appentis, au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Murs recouverts de peinture.

Sous-face de la toiture doublée de plaques type BA13, à l'état brut.

Adossé à cet abri, un préau en bois avec toiture composée de plaques ondulées.





Également au fond à droite, un second préau en bois et toiture composée de panneaux ondulés, adossé au mur du fond.



A l'avant de la maison, cheminement véhicules gravillonné puis rampe véhicule en enrobé avec cheminement piéton donnant accès à la porte d'entrée de la maison et autre escalier donnant sur la partie droite du jardin au niveau d'un mur de soutènement.







Façade avant de la maison recouvertes d'un enduit extérieur avec volets en bois à chacune des fenêtres dont certaines accueillent en plus des volets roulants.

Toiture à deux pans recouvertes de tuiles plates avec tuiles faîtières également visibles.

En partie gauche, sortie de cheminée avec mitron en briques jointoyées. Gouttières et descentes EP.



Pignon gauche recouvert également d'un enduit extérieur. Robinet de puisage également visible en pied de façade.



À l'arrière de la maison, dans le prolongement de la façade, ceinturant la terrasse, muret recouvert d'un enduit extérieur surmonté d'un chaperon plat en briques jointoyées. Au sol de la terrasse, pavés autobloquants avec bordures.

Façade arrière de la maison identique au reste des façades, en enduit extérieur type crépi. Deux stores bannes également visibles devant les portes-fenêtres, toiture en tuiles avec tuiles faîtières visibles.

Trois fenêtres de toit également visibles côté arrière.



Pignon droit de la maison également recouvert d'enduit extérieur avec petites fenêtres en rez-de-chaussée et au niveau du garage.

Robinet de puisage également visible en partie basse.

Une antenne TV fixée sur mât métallique est visible



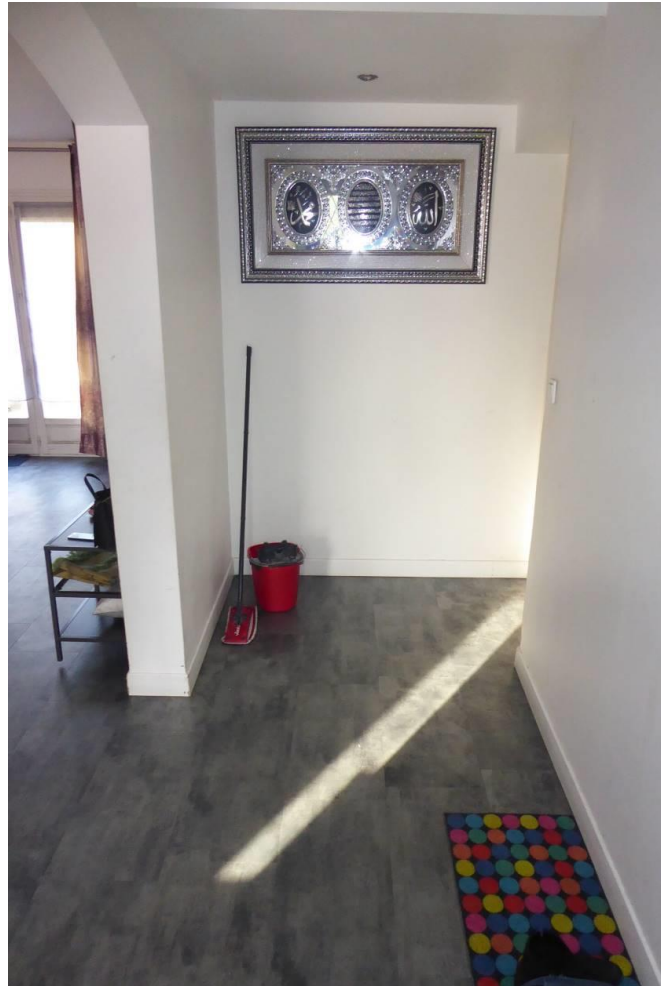
3.2 INTÉRIEUR :

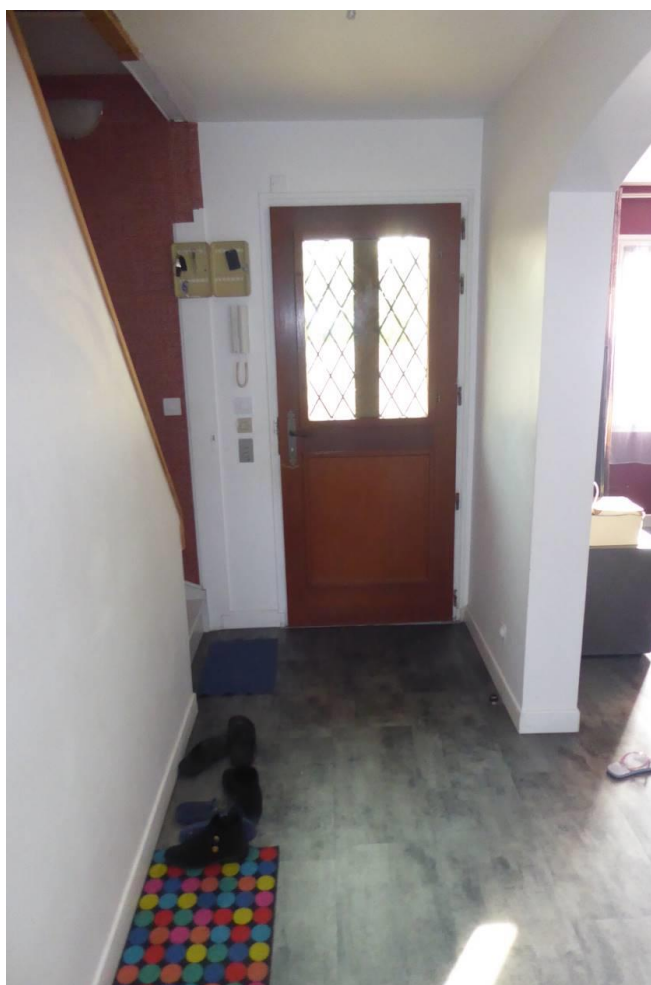
3.2.1 RDC / ENTRÉE COULOIR :

Au sol de l'entrée /couloir formant un L, dalles de PVC collées. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et plafond recouverts de peinture. Lot de placards ouvrant à deux portes en accordéon.

Au niveau du couloir, faux-plafond recouvert de peinture, accueillant un lot de spots encastrés.









3.2.2 RDC / SÉJOUR :

À gauche sur entrée, accessible depuis une baie libre, un séjour traversant avec au sol, lames de PVC collées. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond également recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, une fenêtre donnant sur l'avant de la maison, ouvrant à deux vantaux en PVC, double vitrage.

A l'arrière, une porte-fenêtre donnant sur la terrasse ouvrant à deux battants en bois, ainsi qu'un châssis fixe en partie droite et sur le pignon gauche, une fenêtre en bois ouvrant à deux vantaux, double vitrage.

Au cœur de la pièce, un poêle à granule avec conduit d'évacuation et parement de pierre en pourtour.



3.2.3 RDC / CUISINE :

Accessible depuis le séjour par une baie libre dans le mur, une cuisine ouverte avec au sol identique au reste du rez-de-chaussée.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

Au cœur de la cuisine, élément bas ouvrant à six portes et trois tiroirs. Réserveur également visible à côté et réserveur pour lave-vaisselle également présent.

Un plan de travail stratifié couleur claire, accueillant une plaque de cuisson, quatre foyers gaz ainsi qu'un évier à un bac, égouttoir en partie gauche, en PVC, robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Au-dessus, crédence composée d'une plaque et d'un habillage inox. En partie supérieure, au-dessus de la plaque, une hotte aspirante ainsi que trois meubles hauts.

Dans la pièce, une porte-fenêtre en bois, double vitrage, donnant sur l'arrière de la maison, volet roulant extérieur encastré en façade, électrique.





3.2.4 RDC / SALLE DE BAINS :

Première porte gauche sur couloir, accès à une salle de bains avec au sol, barre de seuil fixée, lames de sol souples de couleur noire.

Les murs sont doublés sur toute leur hauteur de carreaux de carrelage jointoyés.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, un plan de toilette sur pieds accueille deux vasques avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide. Deux miroirs avec luminaires encastrés, insérés en partie supérieure.

Face en entrant dans la pièce, une baignoire avec jupe à l'état brut. Joint silicone présent, robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide, flexible et pomme de douche également visible.

Sèche-serviettes électrique également sur le mur à gauche en entrant.



3.2.5 RDC / CHAMBRE 1

Seconde porte à gauche sur couloir, accès à une chambre donnant sur l'arrière de la maison.

Avec au sol, barre de seuil fixée. Sol composé de lames de stratifié posées. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Face en entrant à la pièce, une fenêtre en bois, double vitrage, ainsi qu'un radiateur fixé au niveau de l'allège.



3.2.6 RDC / WC INDÉPENDANT :

Au fond du couloir face, accès à un WC indépendant avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont en partie doublés de carreaux de carrelage jointoyés ; seconde partie des murs recouverte de peinture.

Faux-plafond en lambris recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance sur siège, avec lunette et abattant, réservoir dorsal, effet d'eau à double débit.



3.2.7 RDC / CHAMBRE 2 :

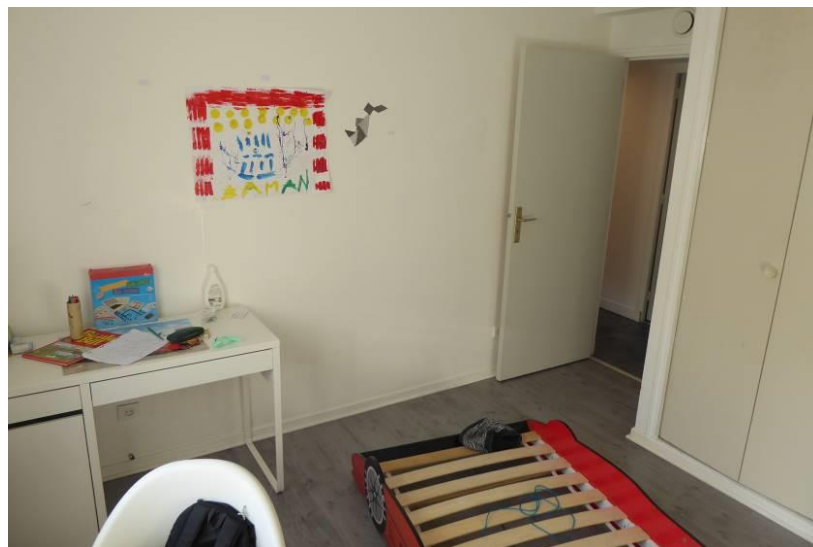
Au fond à droite du couloir, accès à une seconde chambre avec au sol, barre de seuil fixée, stratifié posé au sol.

Les murs et plafond recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre en bois ouvrant, double vitrage, à deux vantaux, avec radiateur fixé en allège. Volet roulant extérieur électrique.

Au-dessus de la porte d'entrée, une bouche d'aération.

À gauche en entrant, un grand placard ouvrant à deux portes en accordéon, avec coin dressing et étagères de rangement.



3.2.8 RDC / CHAMBRE 3 :

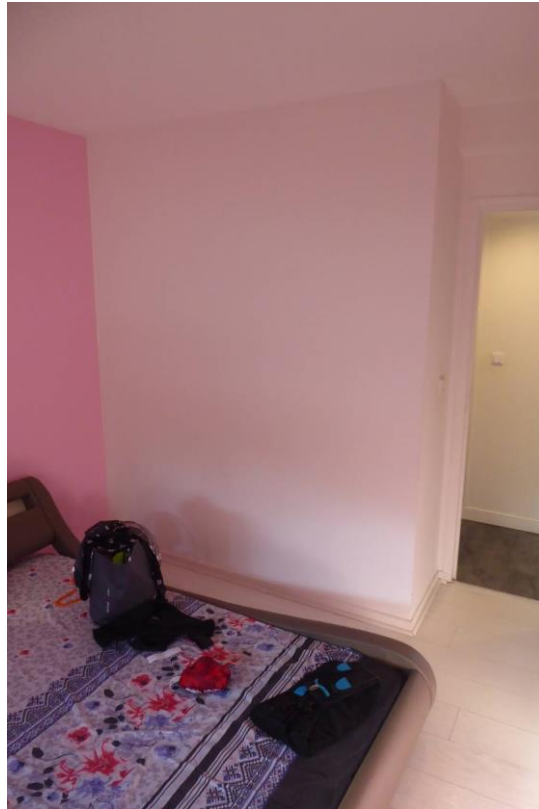
Seconde porte à droite sur couloir, accès à une troisième chambre donnant sur l'avant de la maison avec au sol, barre de seuil fixée, stratifié posé.

Les murs et plafond recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux en bois, double vitrage, avec radiateur fixé en applique au niveau de l'allège.

Au-dessus de la porte d'entrée, une grille de ventilation.





3.2.9 ESCALIER VERS SOUS-SOL :

Première porte à droite sur couloir, accès à un escalier droit menant au sous-sol de la maison, escalier béton recouvert de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture également. Seconde partie des murs en parpaings jointoyés recouverts de peinture.

Plafond composé de la sous-face de l'escalier menant à l'étage supérieur.



3.2.10 SOUS-SOL / BUANDERIE :

À droite sur escalier, accès à une buanderie par une baie libre avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés, retour sur plinthes assorties.

Les murs sont en parpaings bruts jointoyés.

Plafond hourdis également en parpaings jointoyés.

Au cœur de la pièce, arrivée d'eau froide et évacuation des eaux usées.

Présence d'un tableau électrique également.

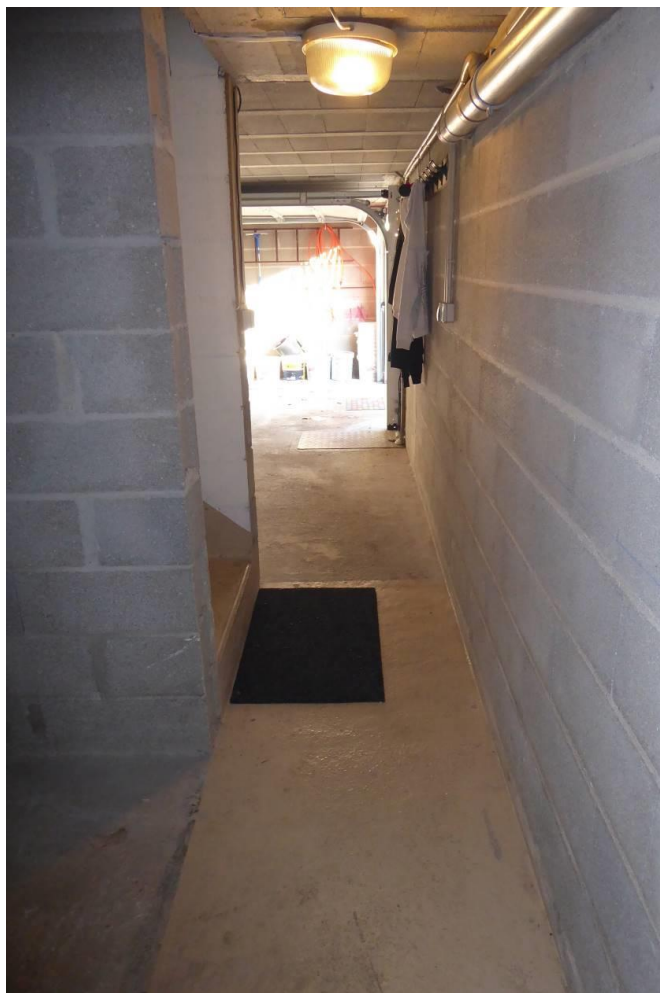


3.2.11 SOUS-SOL / DEGAGEMENT :

Autour de l'escalier d'accès, circulation possible avec au sol, dalle béton à l'état brut, en partie recouvertes de peinture.

Les murs sont en parpaings bruts jointoyés.

Plafond hourdis identique.





3.2.12 SOUS-SOL / ATELIER :

Autre espace donnant sur le pignon gauche de la maison, accès à un atelier par une baie libre dans la façade avec au sol, dalle en béton brut. Etabli visible en partie gauche.

Les murs sont à l'état brut, également tout comme le plafond hourdis.

Robinet de puisage installé en façade sur le pignon comme précédemment décrit.

Également dans cet espace, une pompe venant pomper l'eau récupérée par les eaux de pluie dans la cuve présente dans l'espace voisin.

Également au cœur de cet atelier, un ballon d'eau chaude fixé en applique au mur.



3.2.13 SOUS-SOL / GARAGE :

Dalle béton à l'état brut en sol.

Les murs périphériques sont en parpaings bruts jointoyés, tout comme le plafond hourdis.

Depuis l'extérieur, l'accès se fait par une porte de garage motorisée sur rail, en état de fonctionnement.



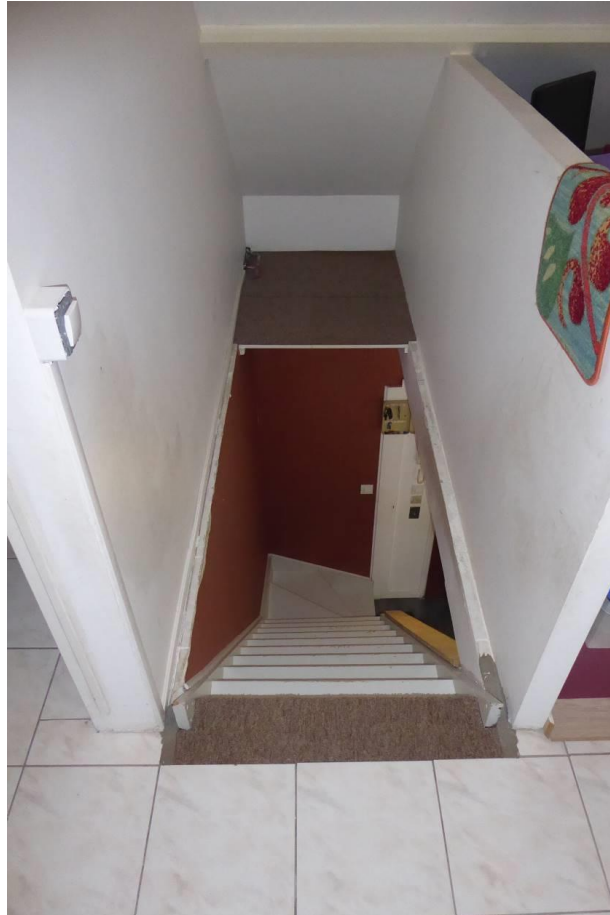


3.2.14 ESCALIER VERS R+1 :

Tout de suite à droite depuis la porte d'entrée, un escalier en bois, à quart tournant, sans rampe, recouvert de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture également.





3.2.15 ÉTAGE / PALIER :

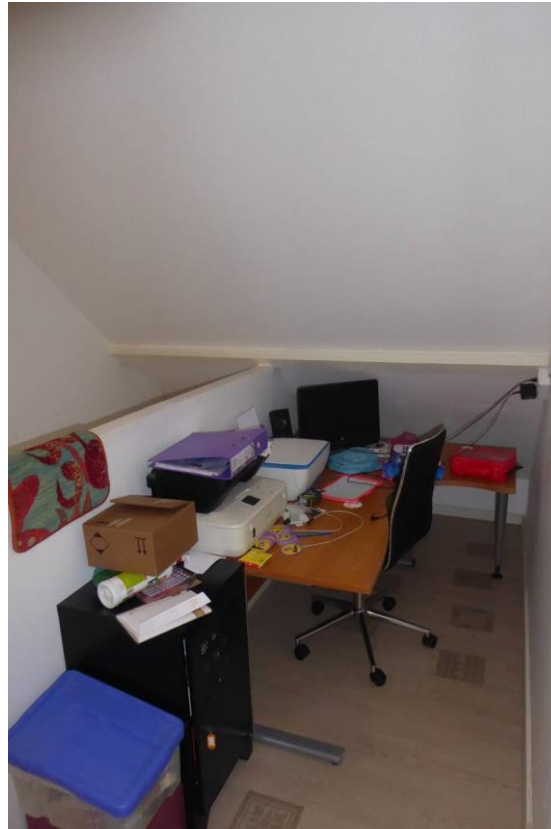
En haut de l'escalier, un palier desservant différentes pièces.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Une partie est doublée de stratifié notamment dans le coin bureau.

Murs et faux-plafond recouverts de peinture, idem pour le mur sous-pente.

Dans le faux-plafond, un lot de spots encastrés.





3.2.16 ÉTAGE / CHAMBRE 4 :

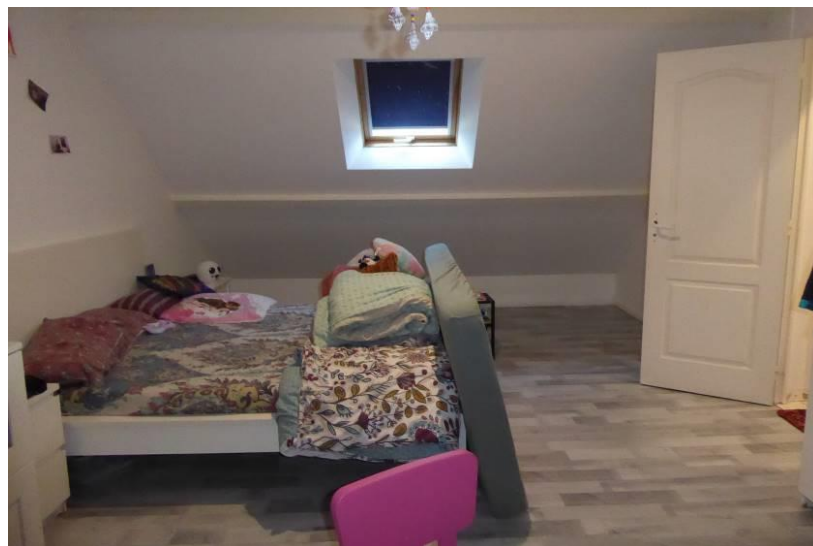
À gauche sur palier, accès à une première chambre avec au sol, stratifié posé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et faux-plafond recouverts de peinture également.

Murs sous-pente également recouverts de peinture, charpente et structure bois apparentes.

En partie droite, une fenêtre de toit donnant sur l'arrière de la maison.



3.2.17 ÉTAGE/CHAMBRE 5 :

Face droite sur escalier, accès à une seconde chambre avec au sol, stratifié posé et retour sur plinthes assorties.

Les murs et faux-plafond sont recouverts de peinture avec spots encastrés en faux-plafond.

Mur sous-pente également visible, accueillant une fenêtre de toit, charpente apparente, recouverte de peinture également.



3.2.18 ÉTAGE / CHAMBRE 6 :

Face droite également sur l'escalier, accès à une troisième chambre donnant sur l'arrière de la maison avec au sol, stratifié et retour sur plinthes assorties.

Les murs et faux-plafond recouverts de peinture. Lots de spots encastrés dans le faux-plafond.

Mur sous-pente également visible, accueillant une fenêtre de toit.

Charpente apparente recouverte de peinture.



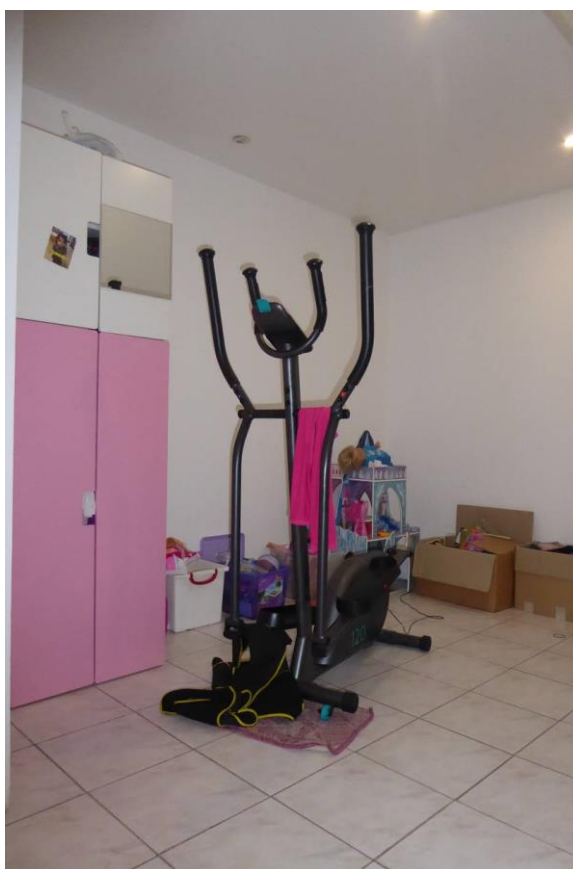
3.2.19 ÉTAGE/CHAMBRE 7 :

Porte droite sur escalier et sur couloir, accès à une chambre avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et faux-plafond recouverts de peinture. Lots de spots encastrés dans le faux-plafond.

Mur sous-pente également visible, avec charpente apparente.





3.2.20 ETAGE / PIÈCE :

Première porte à droite sur palier, accès à une pièce avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont en partie doublés de carreaux de carrelage jointoyés ; seconde partie des murs recouverte de peinture, idem pour le mur soupente et le faux-plafond accueillant un spot encastré. Charpente apparente également visible.



4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame SHABBIR et son fils dans les lieux.

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 la surface suivante :

SUPERFICIE LOI CARREZ :	137,85 <u>M2</u>
SURFACE NON PRISE EN COMPTE LOI CARREZ :	25,36 <u>M2</u>
SUPERFICIE HORS LOI CARREZ :	106,70 <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, 71 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	293,56 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
TOTAL T.T.C.	361,48 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERTHOUC	Christophe	Assainissement	

DF **ID**
FACTO
MELUN



Attestation de superficie

N° dossier : 2023-02-115

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

163 rue du Cimetière
77350 LE MEE SUR SEINE

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :
Entrée, Séjour, Cuisine, Couloir, Salle de Bains, Chambre 1, Toilettes,
Chambre 2, Chambre 3, Placard-couloir, Palier, Chambre 4, Chambre 5,
Chambre 6, Chambre 7, Dégagement, Garage, Buanderie, Atelier, Abris de
jardin

Superficie de la partie privative : 137.85 m²
CENT TRENTE SEPT METRES CARRES ET QUATRE VINGT CINQ CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m)	Superficies annexes (m ²)
Entrée	5.42		
Séjour	32.28		
Cuisine	10.13		
Couloir	4.64		
Salle de Bains	5.09		
Chambre 1	10.03		
Toilettes	1.84		
Chambre 2	10.79		
Chambre 3	9.53		
Placard-couloir	1.05		
Palier	8.39	2.40	
Chambre 4	14.55		
Chambre 5	5.78	6.18	
Chambre 6	5.88	6.49	
Chambre 7	9.81	7.73	
Dégagement	2.64	2.56	
Garage			62.39
Buanderie			15.81
Atelier			17.86
Abris de jardin			10.64
Totaux	137.85 m ²	25.36 m ²	106.70 m ²

Propriétaire

Monsieur et Madame IQBAL - SHABBIR
163 rue du Cimetière
77350 - LE MEE SUR SEINE

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 09/02/2023

Date du rapport : 09/02/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

