

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SAS

CDJ

Huissiers de Justice Associés

07 Avenue Christian Doppler - batiment A

77700 - SERRIS MARNE LA VALLÉE

Tel : 01.64.63.94.59

sergeantdeguay@gmail.com

www.huissiers-77.fr



S.A.S CDJ

Me Catherine DESERT - Me Karine DEGUAY & Me Damien SERGEANT

Huissiers de Justice Associés



**LE VENDREDI TRENTE AOÛT
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 09 heures 45 à 11 heures 30.**

Durée de référence : 60 minutes

A LA DEMANDE DE :

La société dénommé **BRED-Banque Populaire**, société anonyme dont le siège est à PARIS 12^{ème}, 18 Quai de la Rapée, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 552091795, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat et élisant domicile au Cabinet de la **SELARL TOURAUT AVOCATS**, Société d'Avocats Inter-Barreaux dont le siège est à MEAUX (77100) 26 rue des Cordeliers, intervenant par Maître François MEURIN, avocat associé, qui se constitue sur les présentes poursuites aux fins de saisie immobilière, et où pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU :

D'un acte reçu le 19 mai 2015 par Maître Véronique BRODHAG Notaire à CRECY LA CHAPELLE contenant PRET par la BRED à la société dénommé d'un montant de 250.000 € remboursable en 180 mois au taux de 2.75% l'an.

En garantie une inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise le 8 juin 2015 volume 2015 V numéro 1370 au service de la publicité foncière de COULOMMIERS.

- D'un commandement de payer valant saisie en date du 03/06/2024 demeuré infructueux,
- Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.
- D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution près le TJ de MEAUX en date du 18/07/2024.

A l'effet de dresser un procès-verbal descriptif des biens ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé 10 route Nationale à CRECY LA CHAPELLE 77580 (Seine et Marne), cadastré section 92 Al numéro 83 lieudit « 10 rue Nationale » pour une contenance de 2 ares et 97 centiares, et consistant en :

-lot numéro 1 : dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée : une boutique, un bureau, un studio

Et les 258/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

-lot numéro 3 : dans le bâtiment A, au deuxième étage : un studio, une salle d'eau, un WC

Et les 79/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

-Lot numéro 4 : dans le bâtiment A, au deuxième étage : un studio, une salle d'eau, un WC

Et les 84/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

-Lot numéro 5 : dans le bâtiment A, au deuxième étage : un studio, une salle d'eau, Un WC

Et les 114/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu le 21 février 1986 par Maître MALHERBE Notaire à CRECY LA CHAPELLE publié au service de la publicité foncière de COULOMMIERS le 16 avril 1986 volume 12084 numéro 6.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Ledit bien appartenant à :

©AVOVENTES.FR

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la société ©AVOVENTES.FR par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu le 26 février 2013 par Maître NICAISE Notaire à CRECY LA CHAPELLE dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de COULOMMIERS le 13 mai 2013 volume 2013 P numéro 2163.

Tel qu'il appert du commandement de payer délivré le 03/06/2024.

Je, Maître Karine DEGUAY, Huissière de Justice Associée de la SAS CDJ société titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la Résidence de SERRIS (S&M), 07 Avenue Christian Doppler BAT A, soussignée :

Me suis transportée ce jour et heures, commune de CRECY LA CHAPELLE (77) au n°10 de la Route Nationale sur les parcelles cadastrées sur ladite commune Section 092 AI n°83 ainsi qu'elles figurent sur le plan annexé au présent procès-verbal, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

En présence d'un employé de la société SDT Serrurerie, de ©AVOVENTES.FR témoin majeur, de ©AVOVENTES.FR témoin majeur ainsi que d'un employé de la société EURODIEX; préalablement requis par mes soins ; les lieux ont été ouverts et refermés comme indiqués ci-après.

DESCRIPTION :

Sur place et après déclaration de l'occupante du rez-de-chaussée, je constate que le lot n°1 a été divisé en deux appartements.

Lot 1 RDC

1ER APPARTEMENT : studio

L'Accès à l'appartement s'effectue par l'arrière du bâtiment.

Le locataire en titre a confié une clé à ©AVOVENTES.FR afin que celui-ci nous permette d'accéder au logement.

Dès l'entrée dans les lieux, je constate la présence d'une forte odeur d'humidité.

Studio:

Sol carrelé, murs: toile de verre peinte, plafond : dalles de polystyrène.

Présence du ballon d'eau chaude de marque de Dietrich dans l'entrée et du tableau électrique.

Présence d'une fenêtre PVC double vitrage sans volet avec barreaux anti intrusion donnant sur la rue.

Présence d'un convecteur.

Coin cuisine:

Cuisine équipée et aménagée : meubles hauts et bas laqués, présence d'un évier inox un bac - d'une hotte aspirante sans marque apparente. Je note de la faïence aux murs.

Salle d'eau :

sol carrelé, murs: peinture et faïence, plafond peint.

Présence d'une VMC sous réserve de fonctionnement

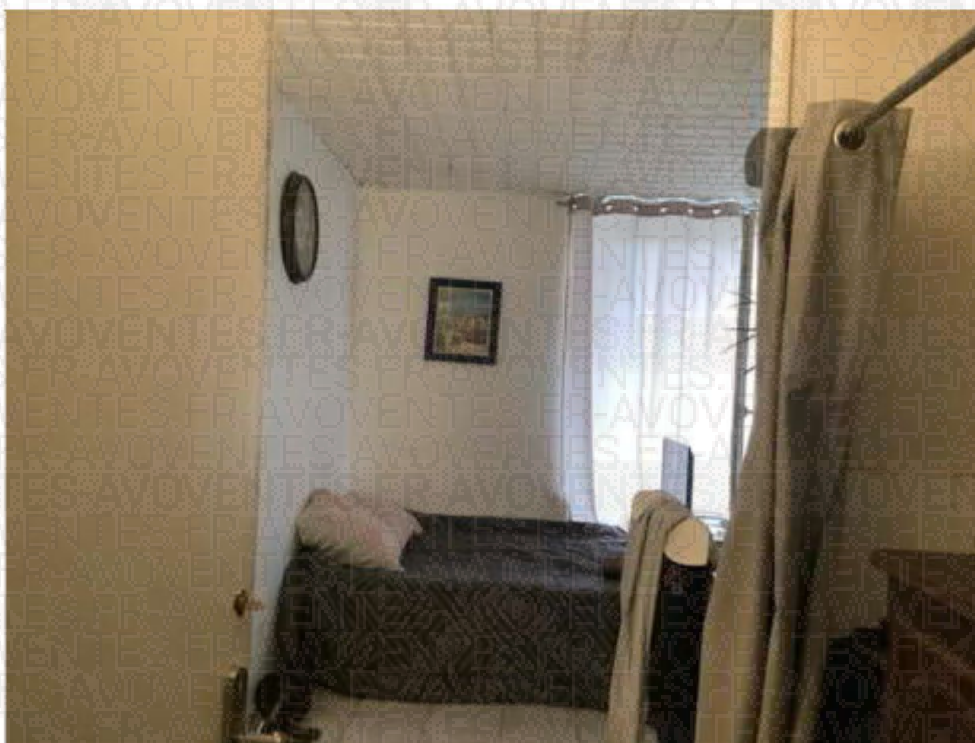
Présence importante de moisissures : murs bruts par endroits

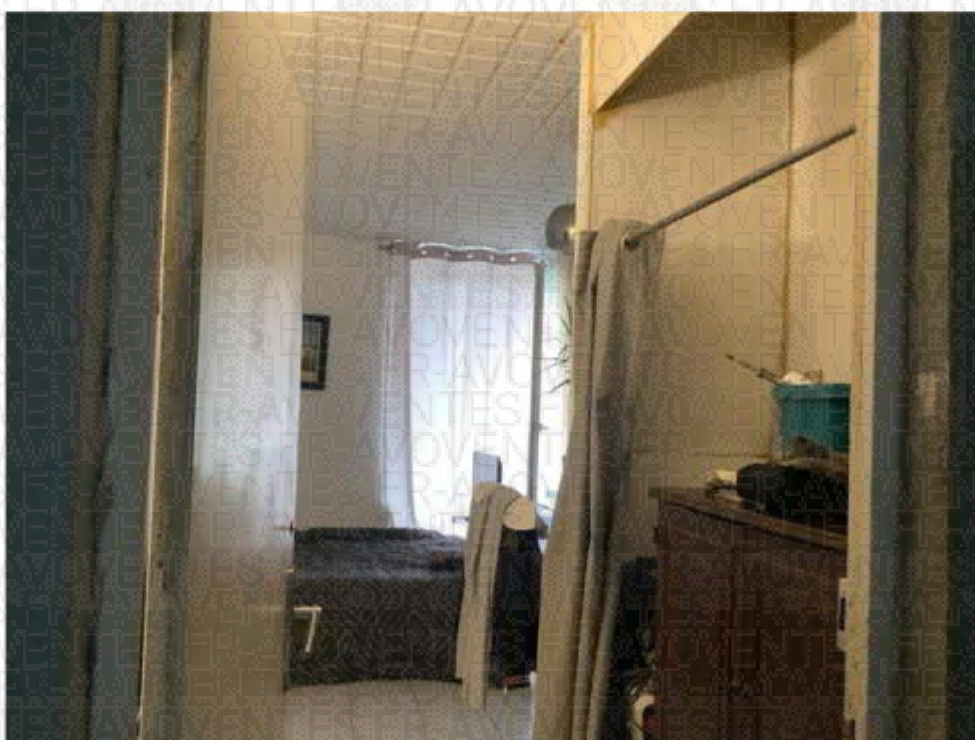
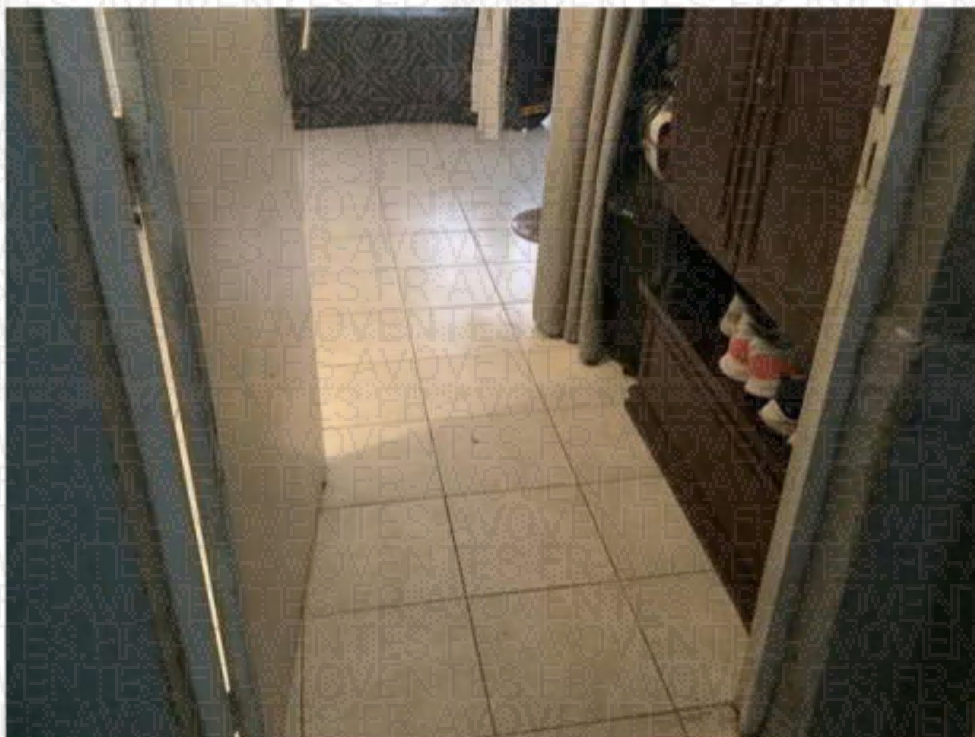
Présence d'un cabine de douche, d'un WC réservoir dossier avec lunette et abattant et d'un meuble vasque deux tiroirs.

Les robinetteries sont entartrées et encrassées.

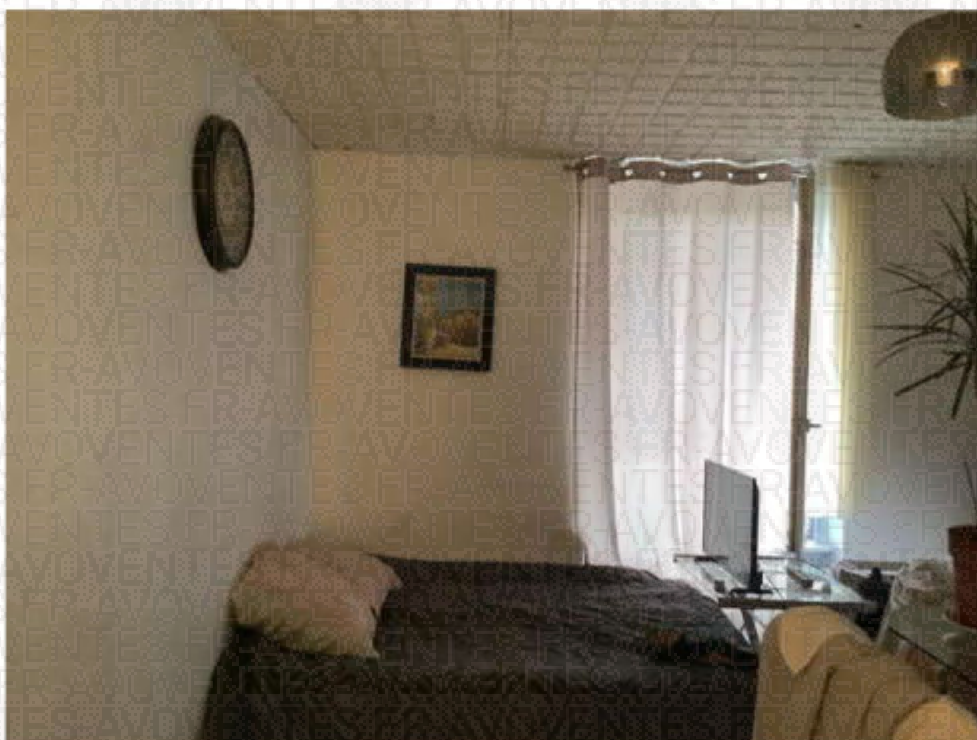
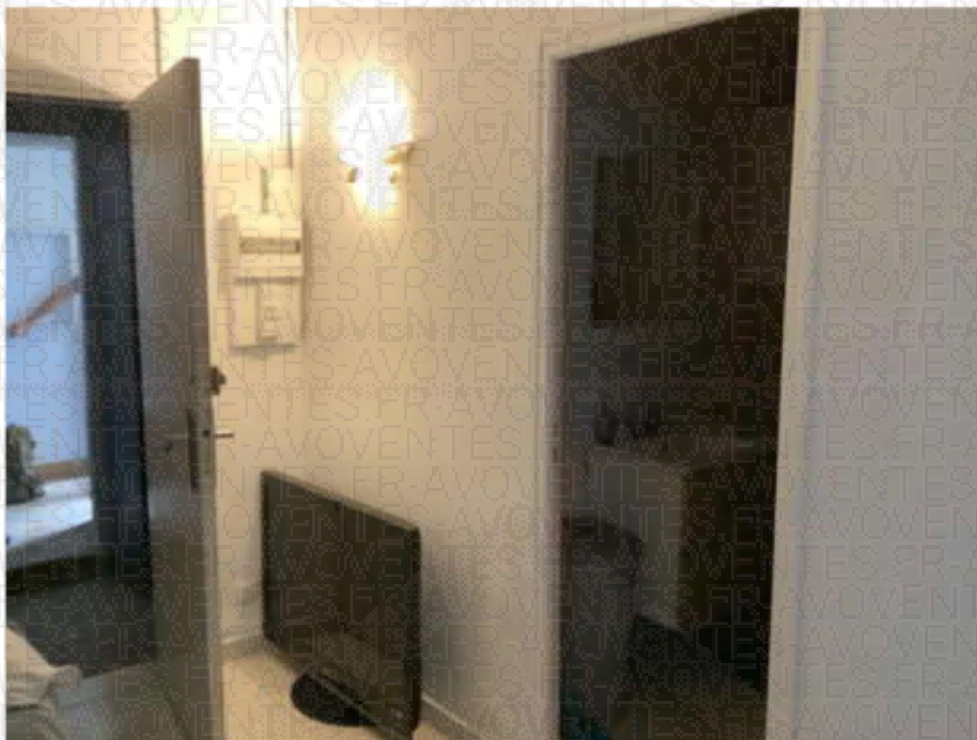
Les joints sont sales.

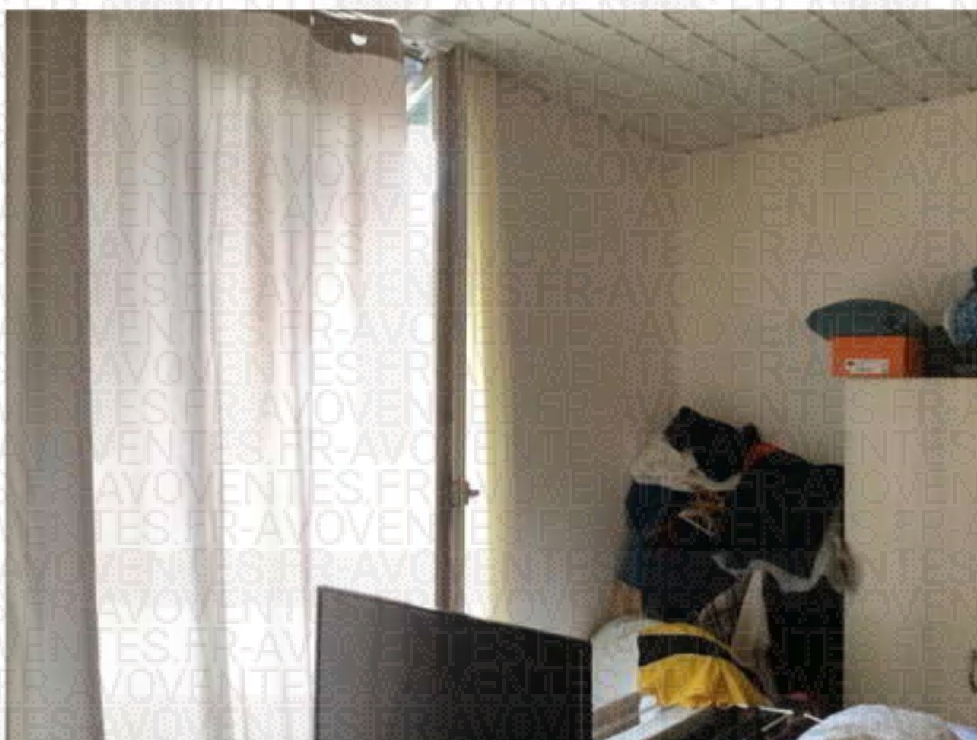
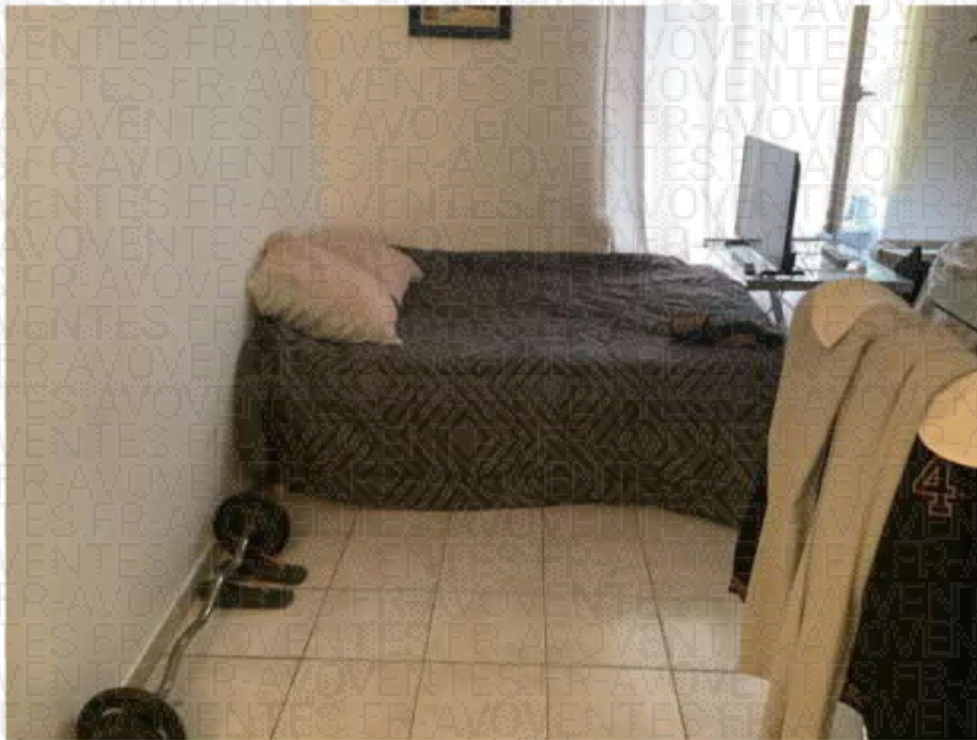
L'ensemble est en mauvais état.

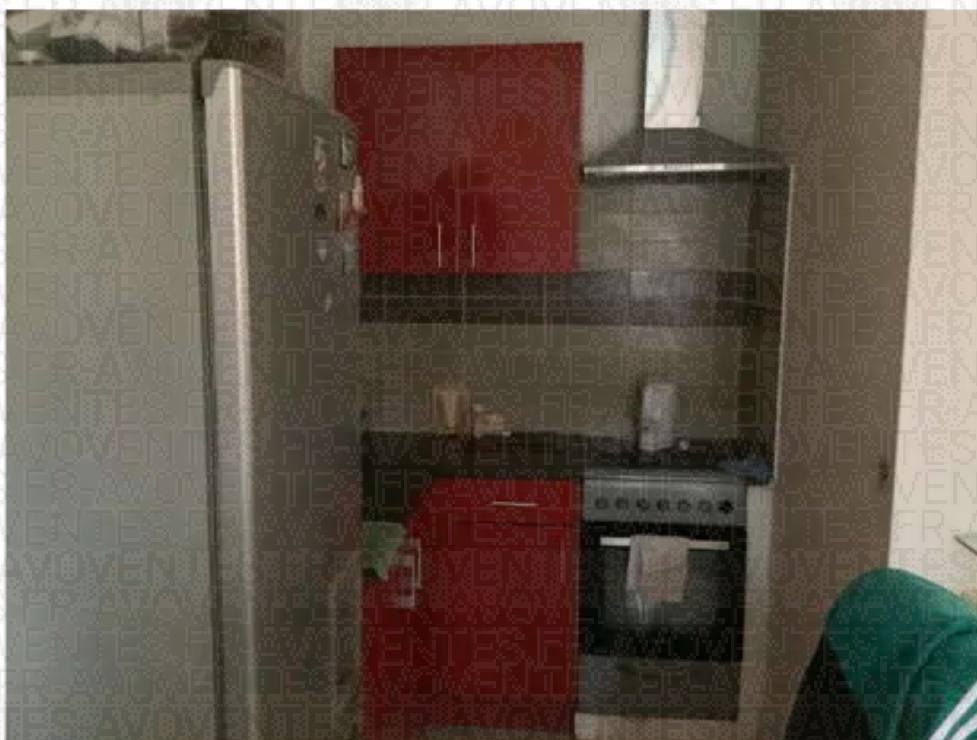
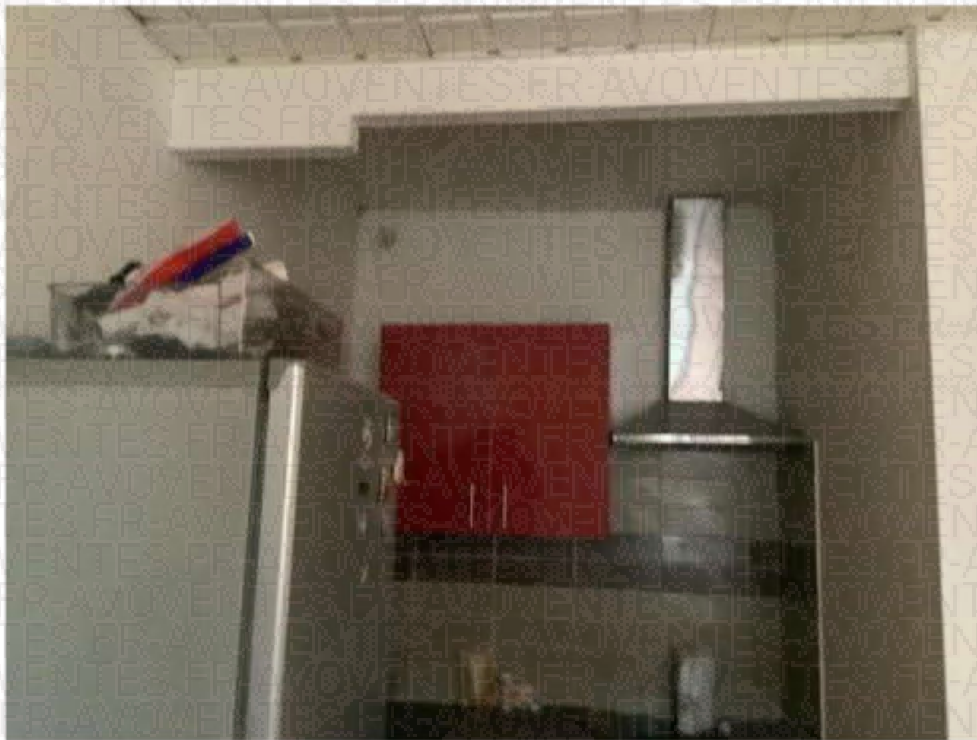


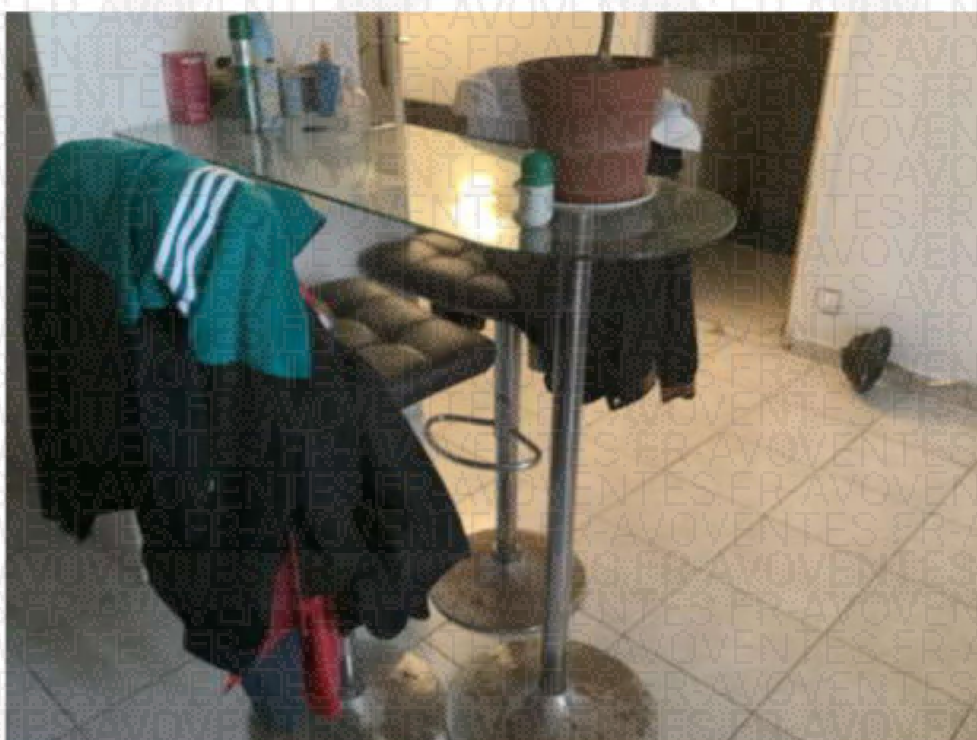
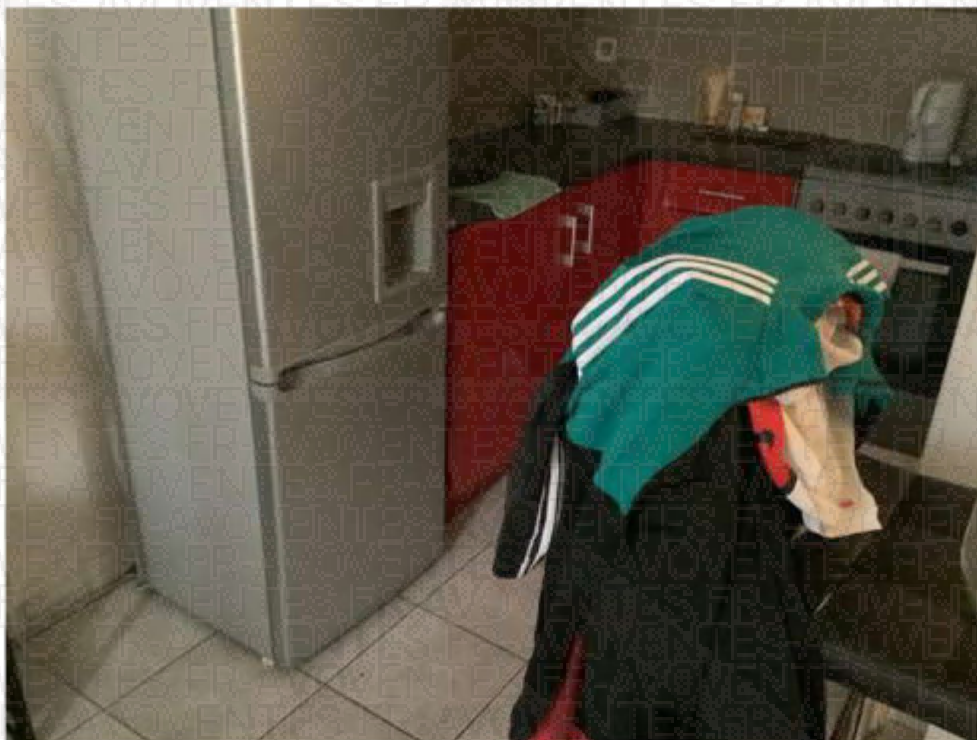


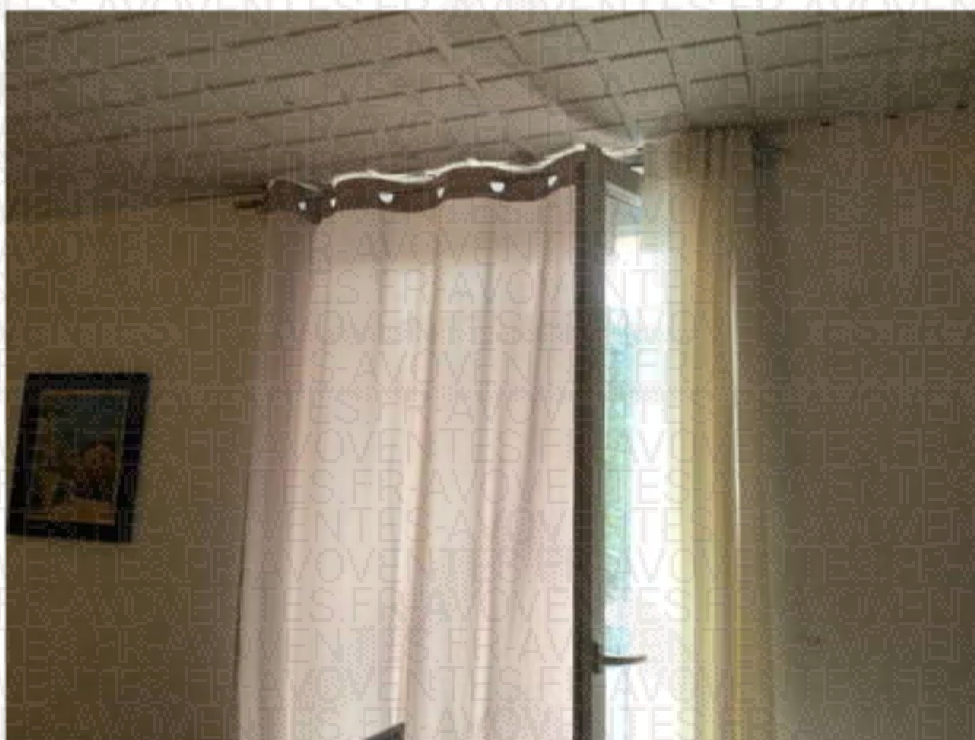


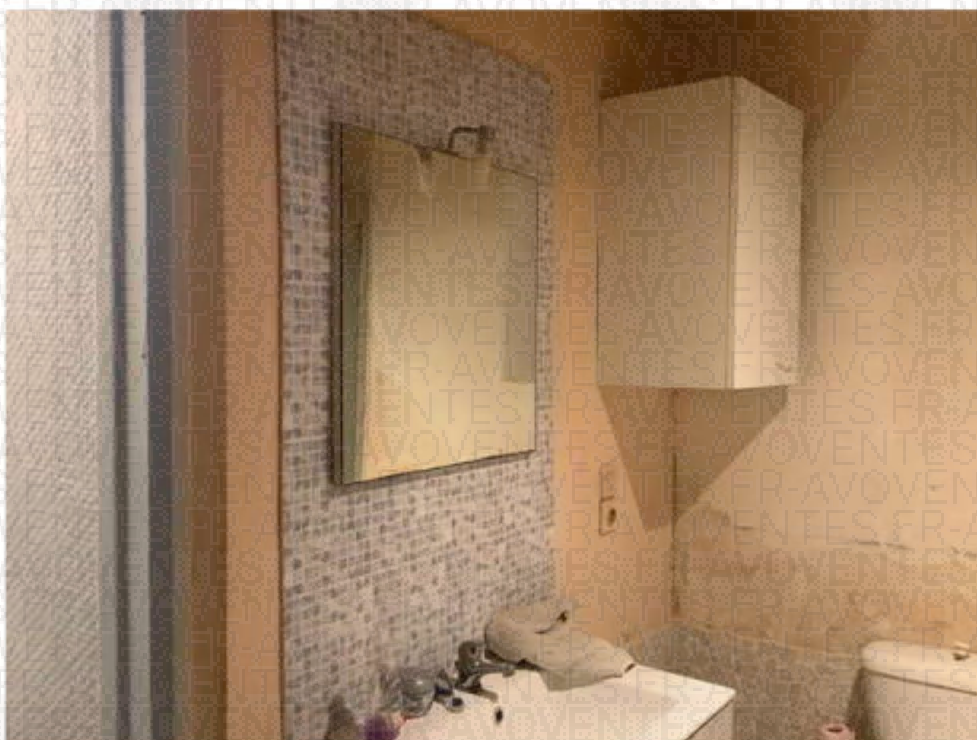


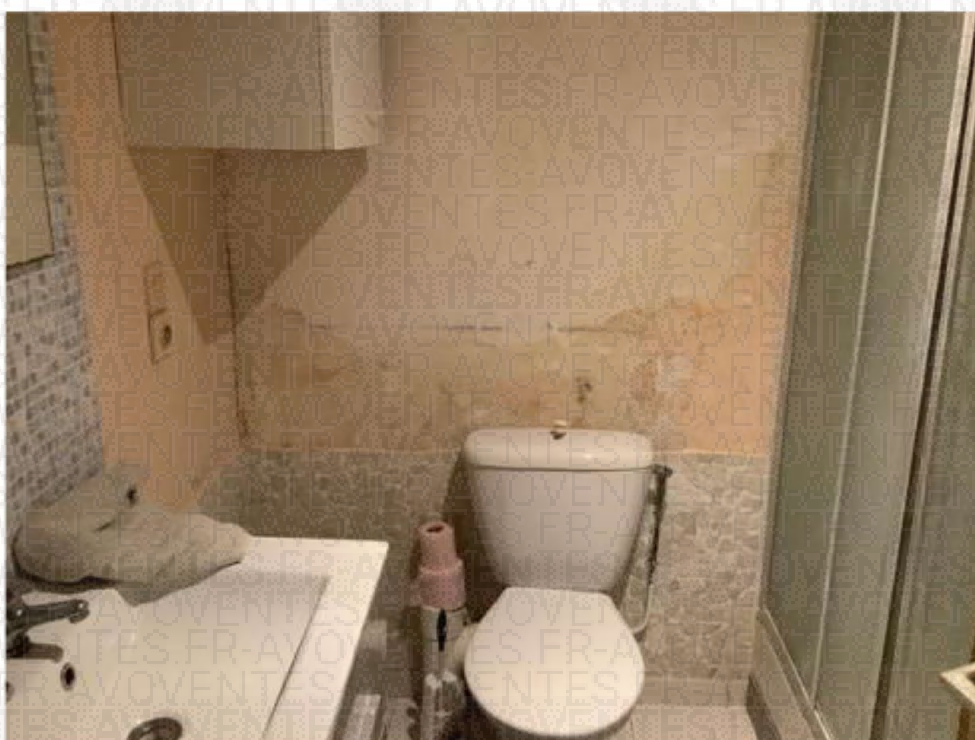




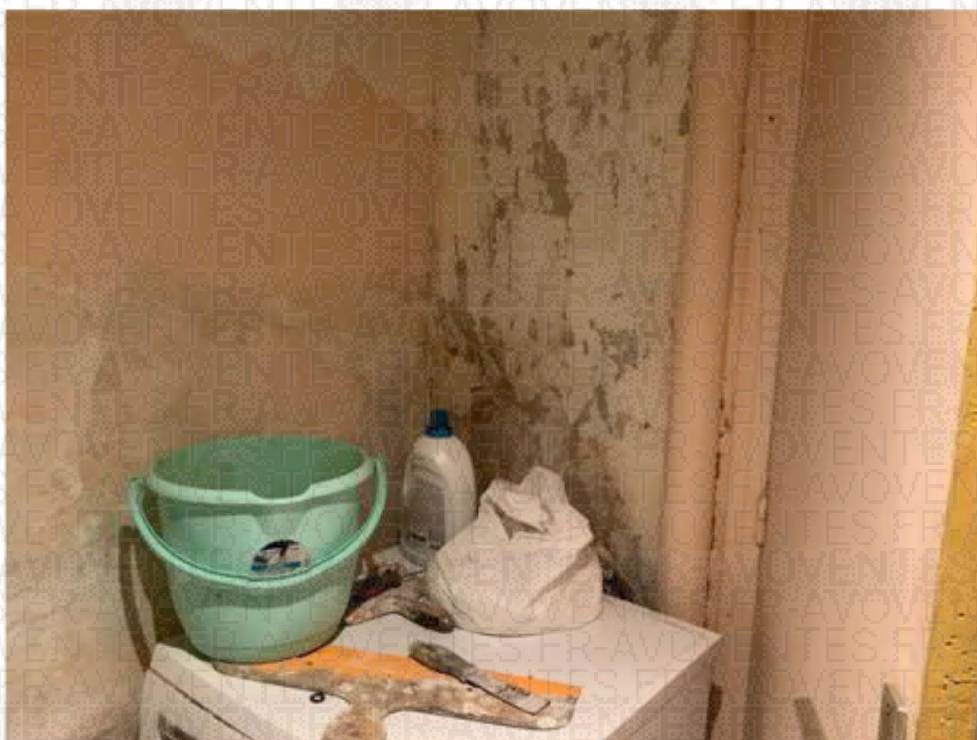
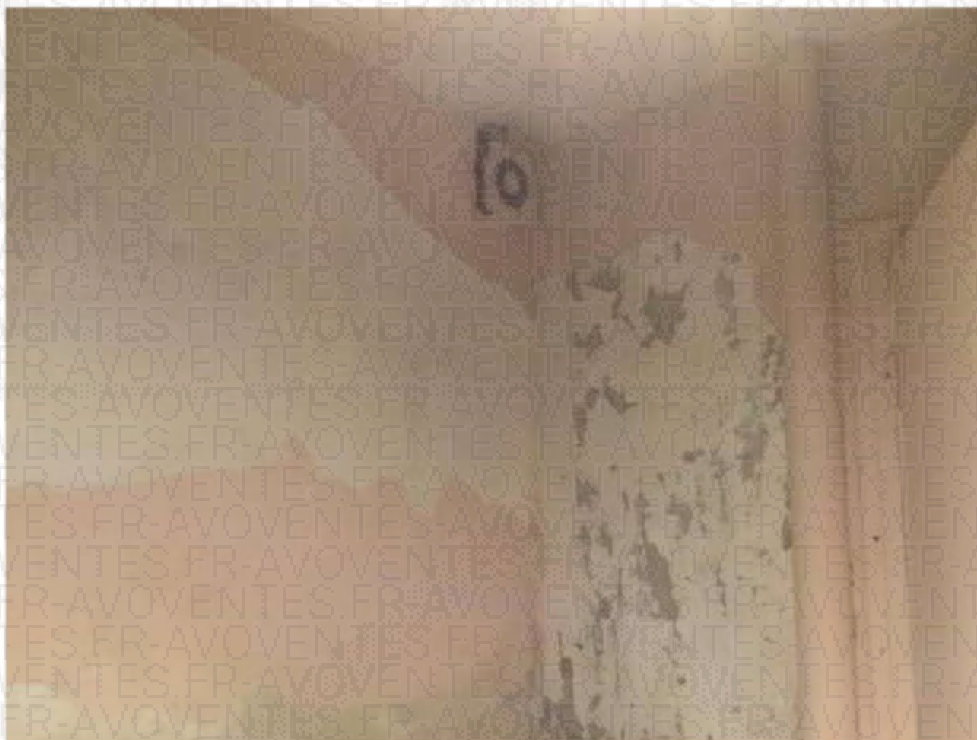






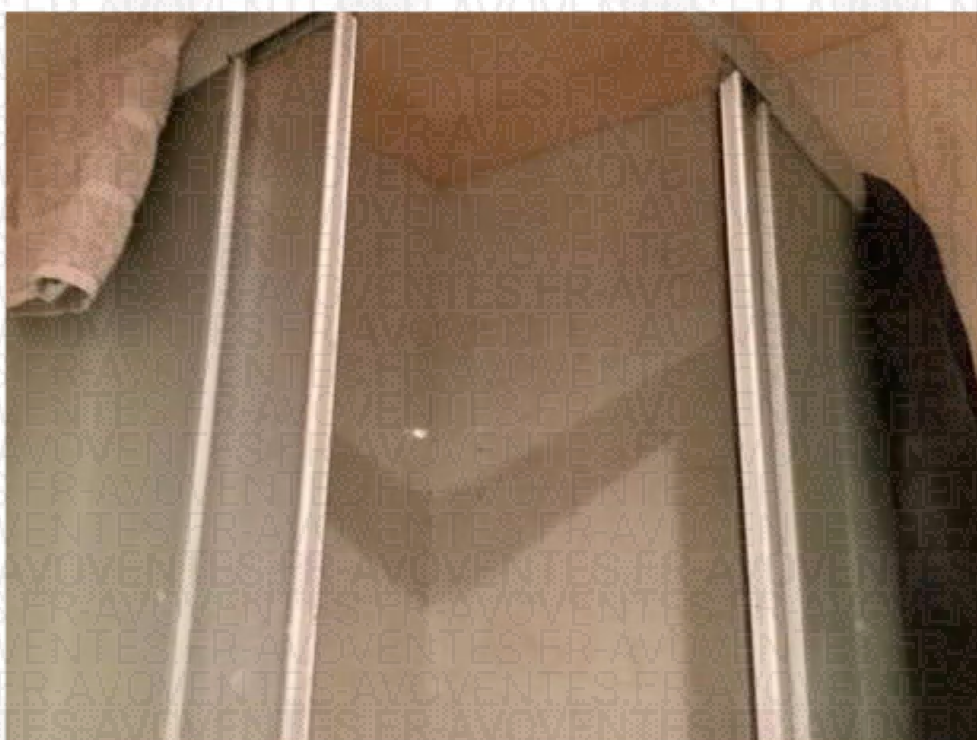












2ND APPARTEMENT

En présence de

Appartement sur rue - accès par le pignon de l'immeuble.

Présence d'une porte d'entrée bois simple vitrage.

Sol carrelé, murs : toile de verre peinte

Plafond : dalles de faux plafond.

Plusieurs dalles sont endommagées.

Présence d'une fenêtre deux battants double vitrage PVC avec un volet roulant HS présence de barreaux anti intrusion.

Présence de moisissures à plusieurs endroits.

Présence d'un convecteur électrique.

Coin cuisine :

sol recouvert de parquet, murs: faïence et toile de verre peinte, plafond peint.

Présence d'une plaque de cuisson 4 feux de marque Rosières et d'une hotte aspirante de marque Cooke&Lewis ainsi que d'un évier inox deux bacs.

Présence de meubles hauts et bas.

Chambre numéro 1 :

Sol carrelé, murs; toile de verre peinte plafond: dalles de faux plafond.

Présence de traces d'humidité importantes.

Présence d'une VMC, d'une fenêtre double vitrage en PVC qui ne ferme pas correctement, d'un volet roulant HS et de barreaux anti intrusion

Présence d'un convecteur

Présence du ballon d'eau chaude de marque Atlantic dans un placard à proximité du coin cuisine.

Chambre numéro 2:

Sol carrelé, plafond peint, murs: toile de verre peinte.

Présence d'une VMC et du tableau électrique.

Présence d'une fenêtre simple vitrage huisserie bois donnant sur la façade arrière : présence importante de moisissure

Présence d'un convecteur électrique

Salle d'eau :

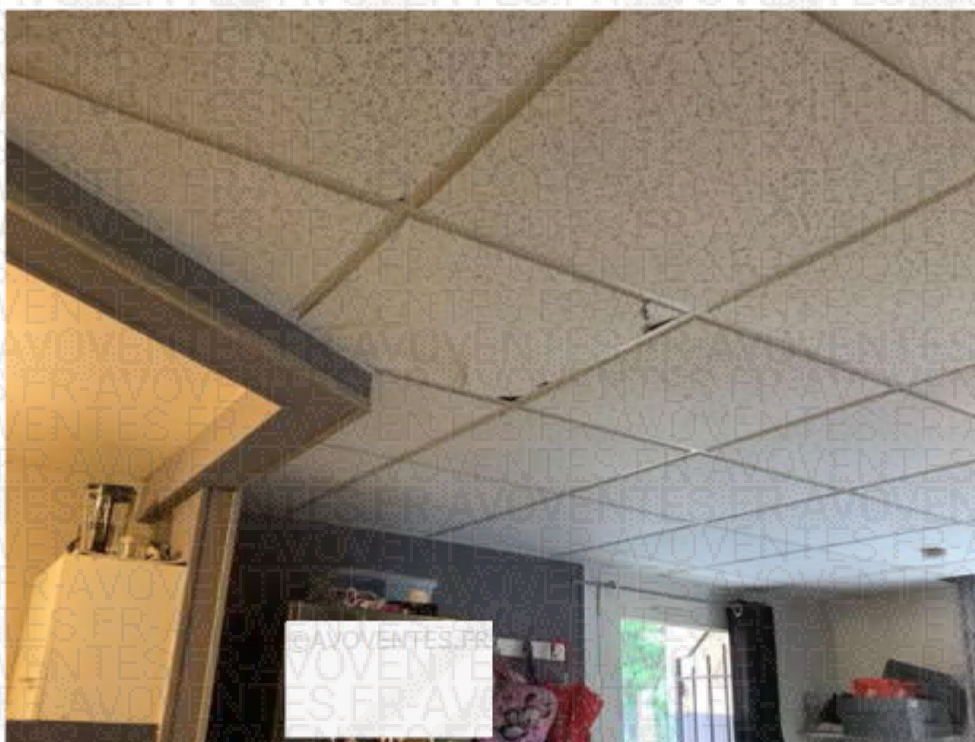
Présence d'un convecteur: me déclare qu'il ne fonctionne pas.

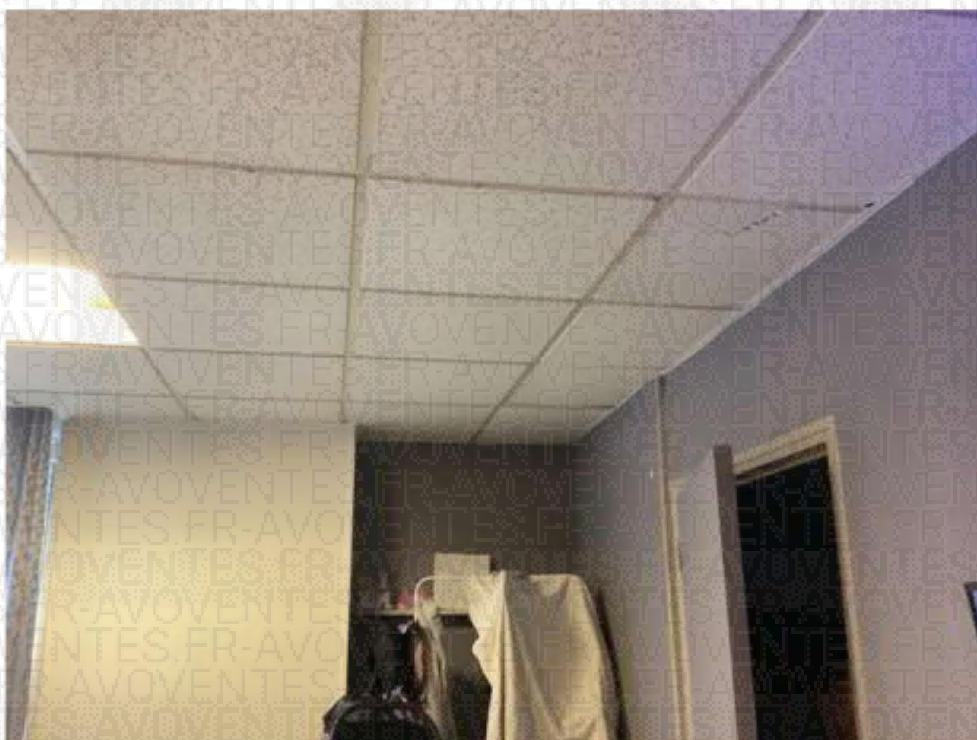
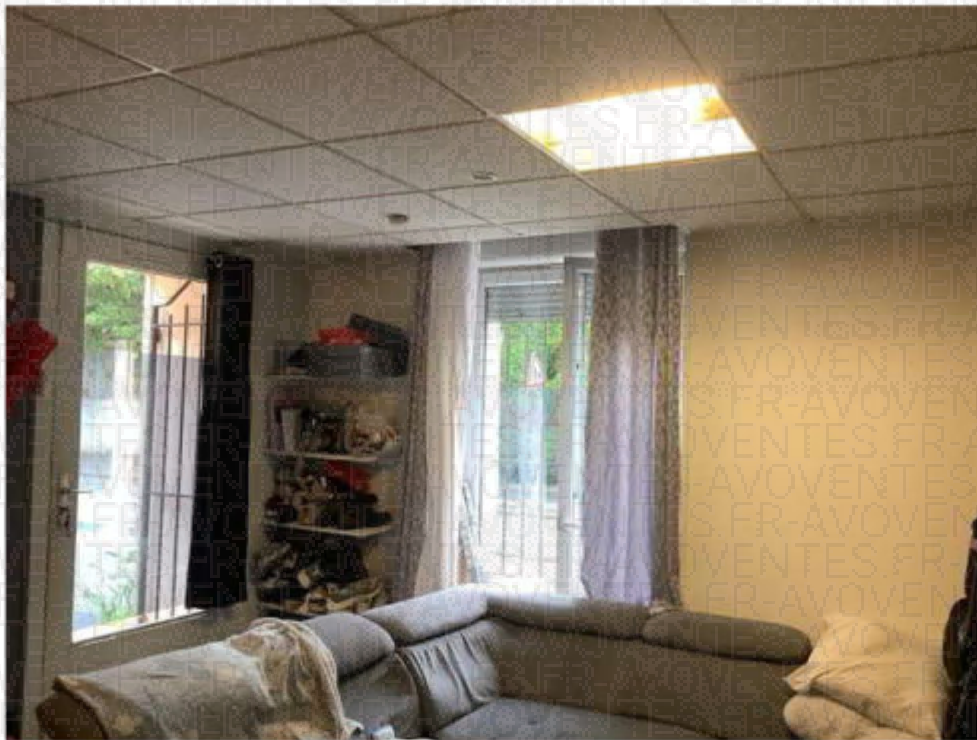
Sol: parquet, murs: faïence et peinture, plafond peint

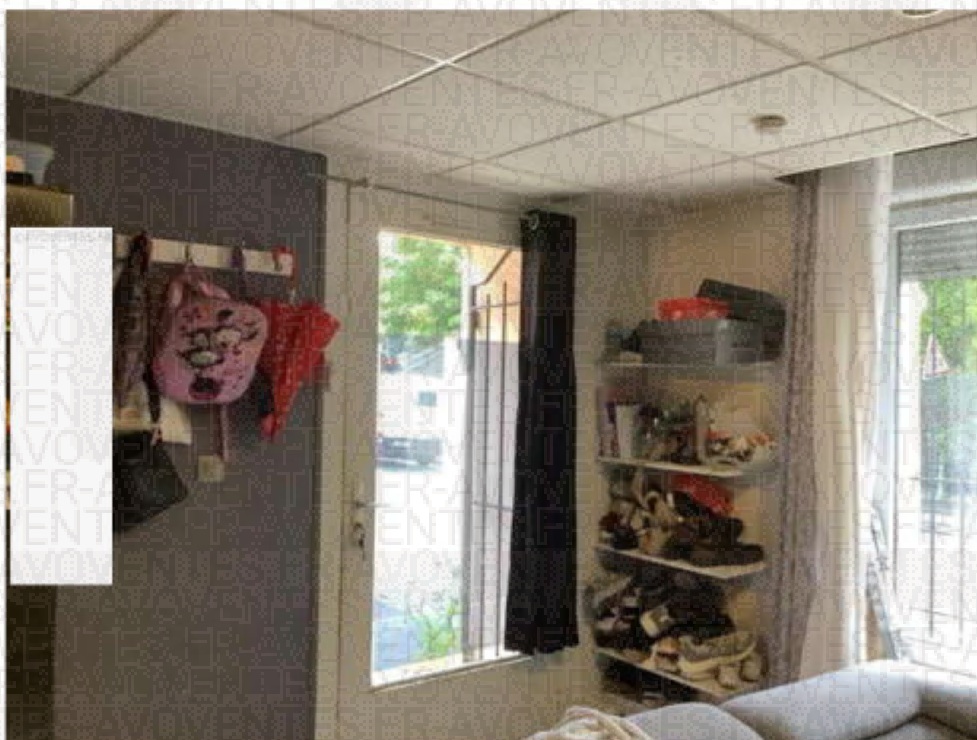
Présence d'un meuble vasque deux tiroirs bois, d'un WC réservoir dossieret avec lunette et abattant , d'une cabine de douche

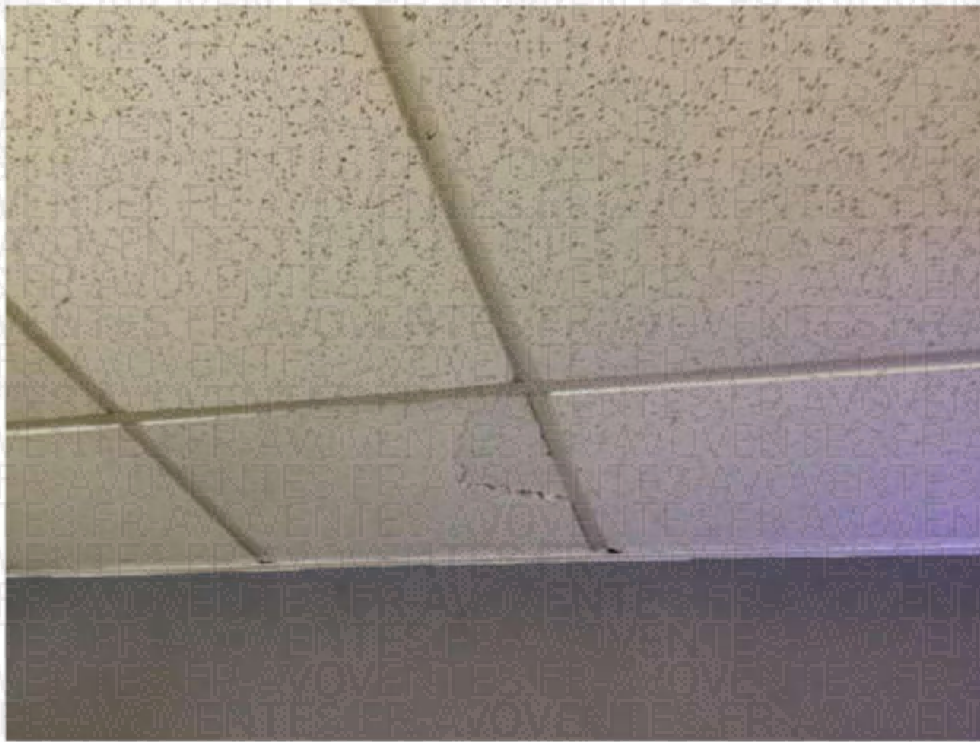
Présence d'une VMC, d'une fenêtre huisserie bois verre teinté donnant sur la façade arrière

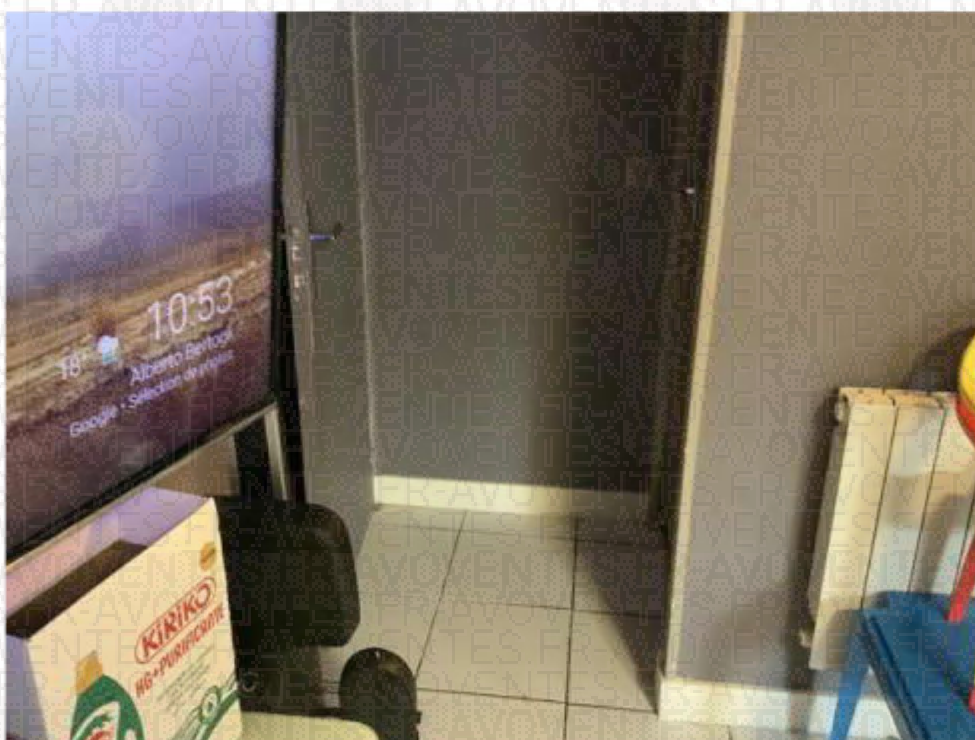
Les murs sont en mauvais état: présence de moisissure importante, peinture craquelée

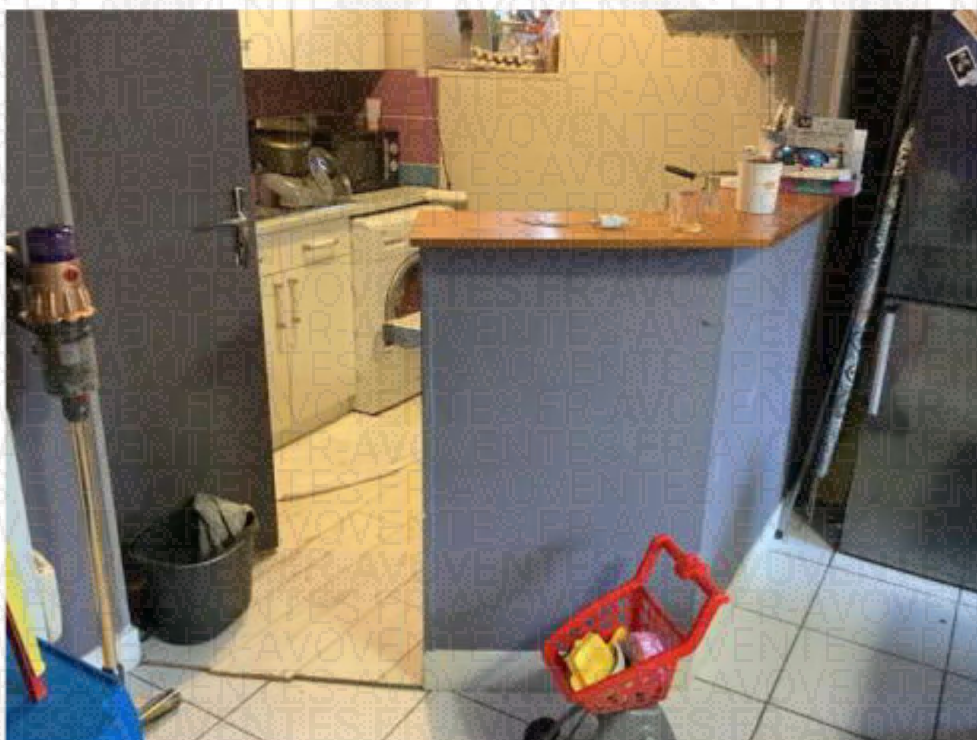








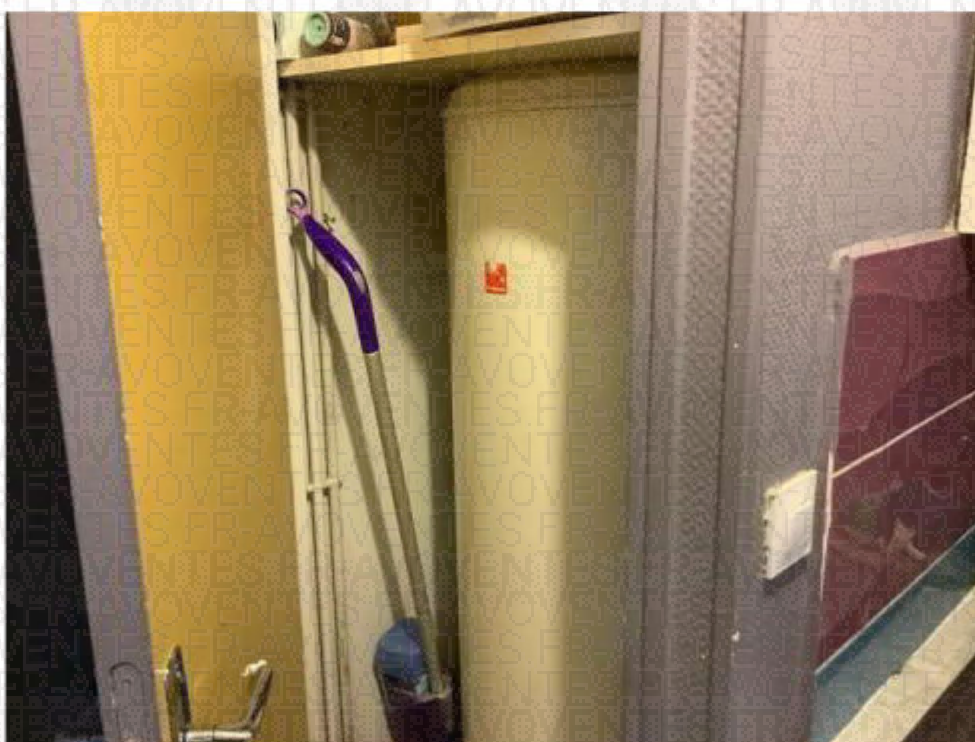


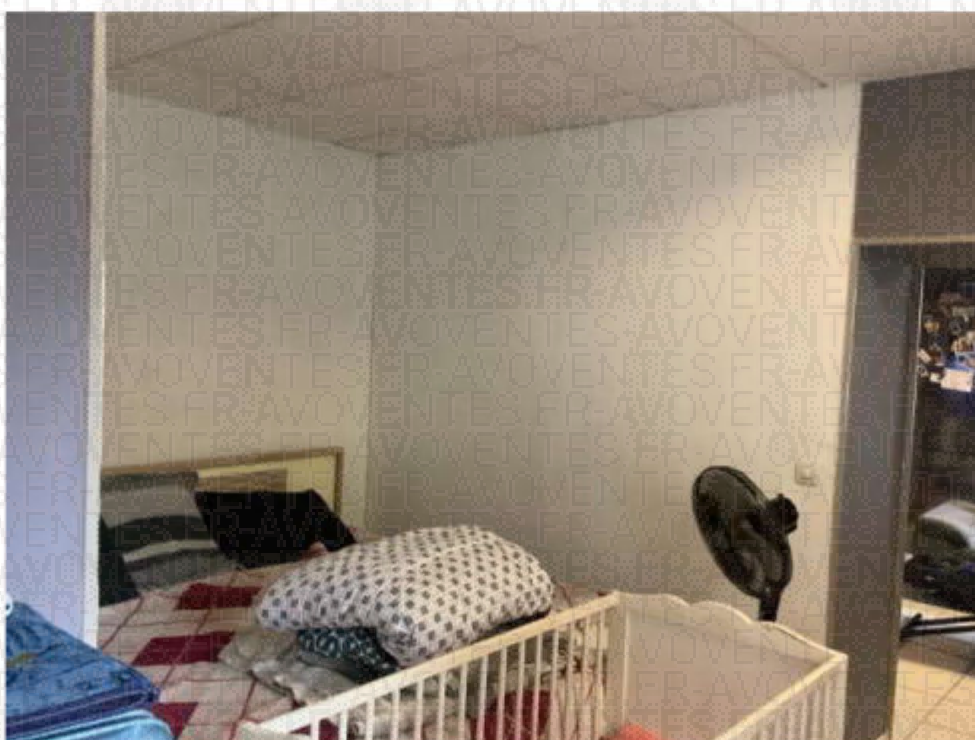
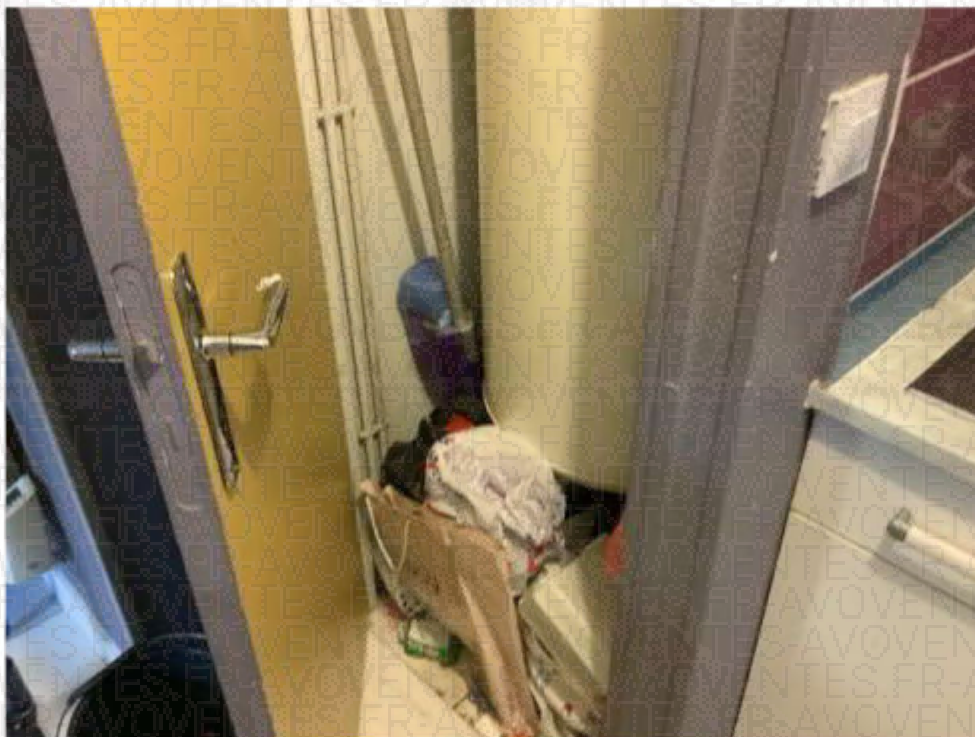


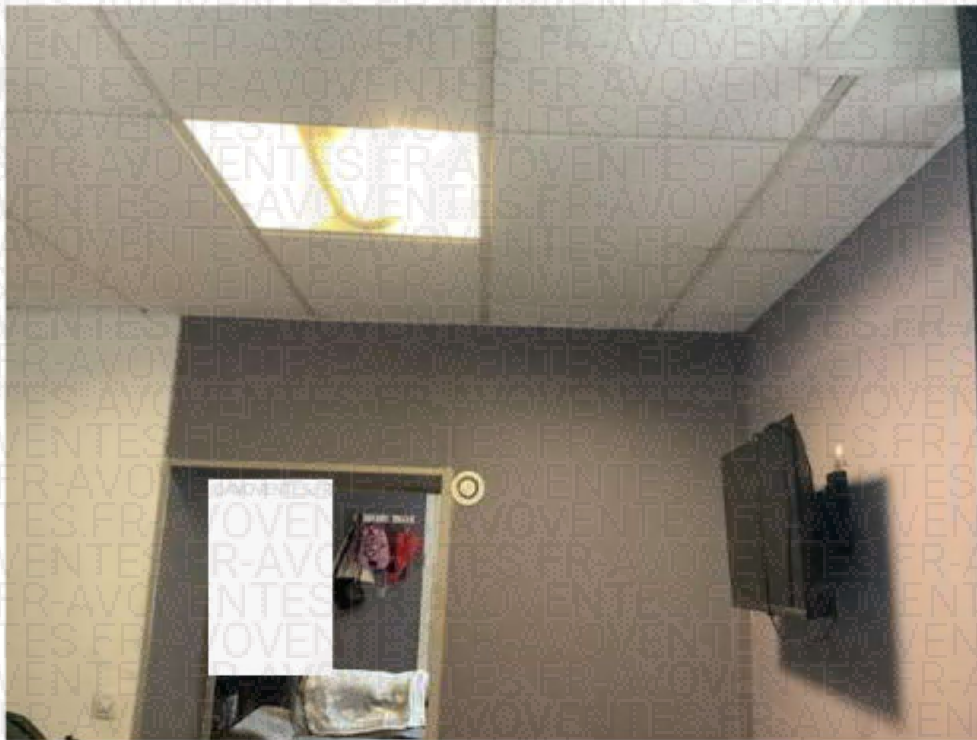




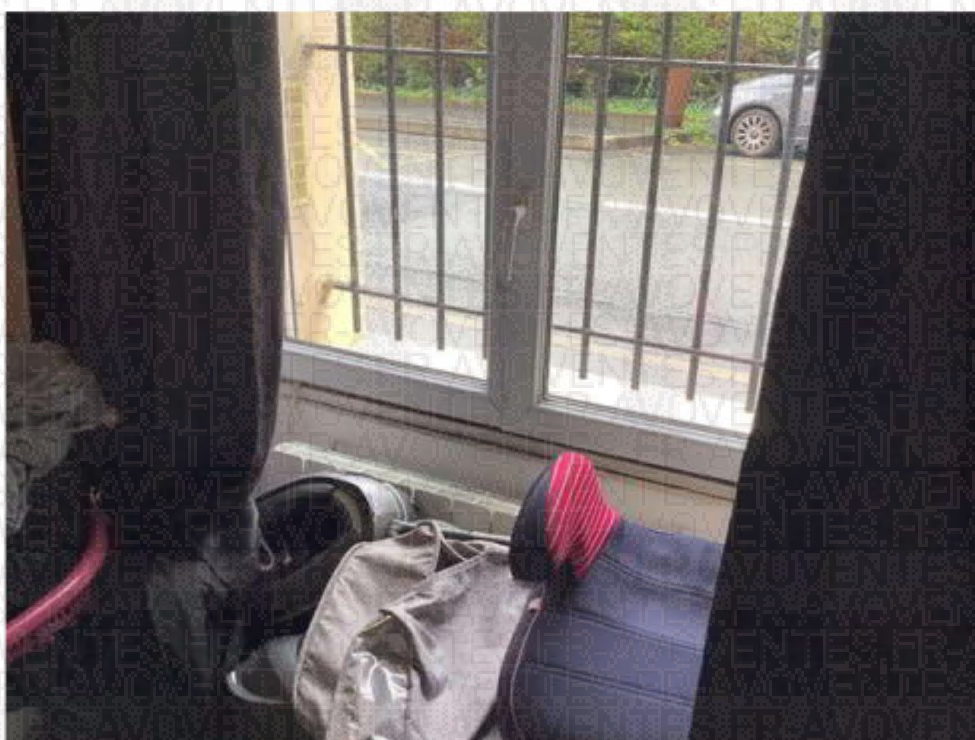
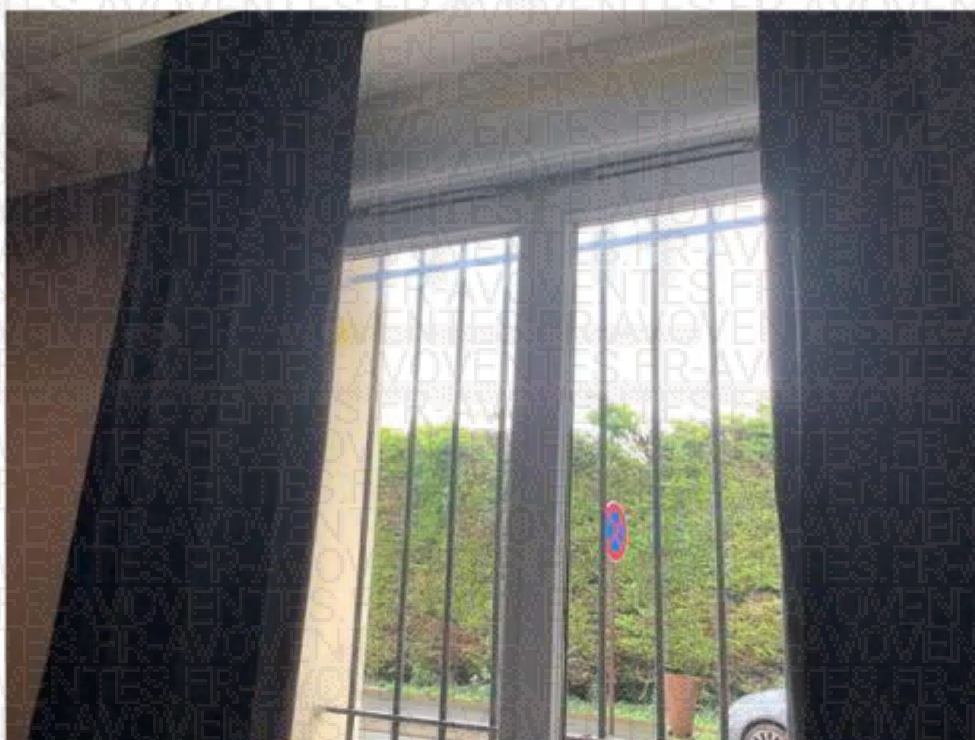


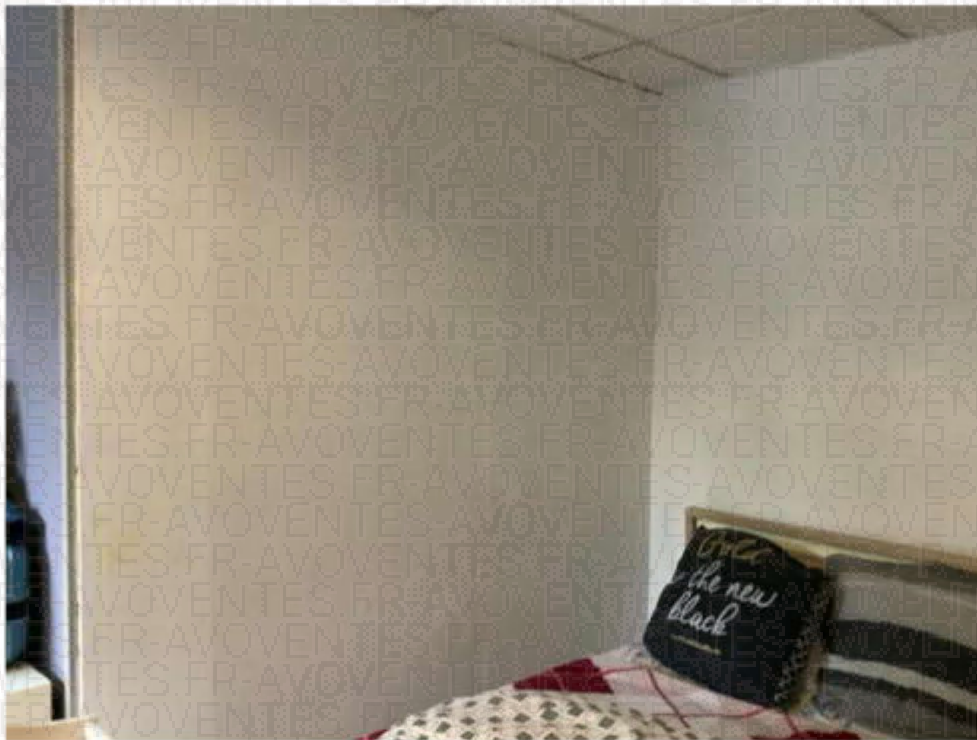


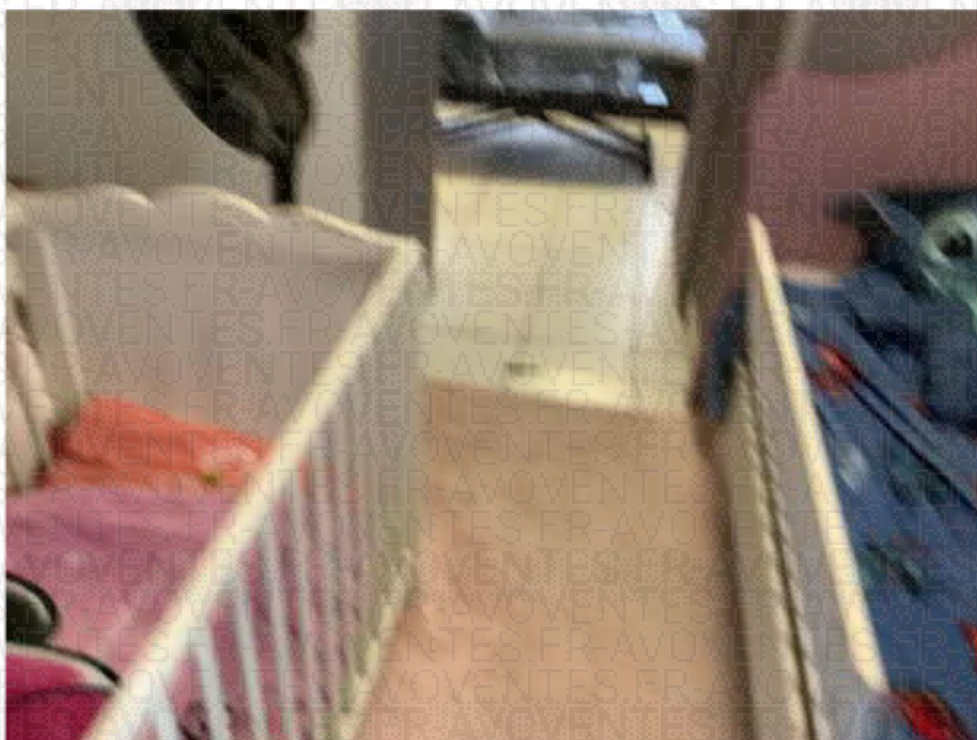
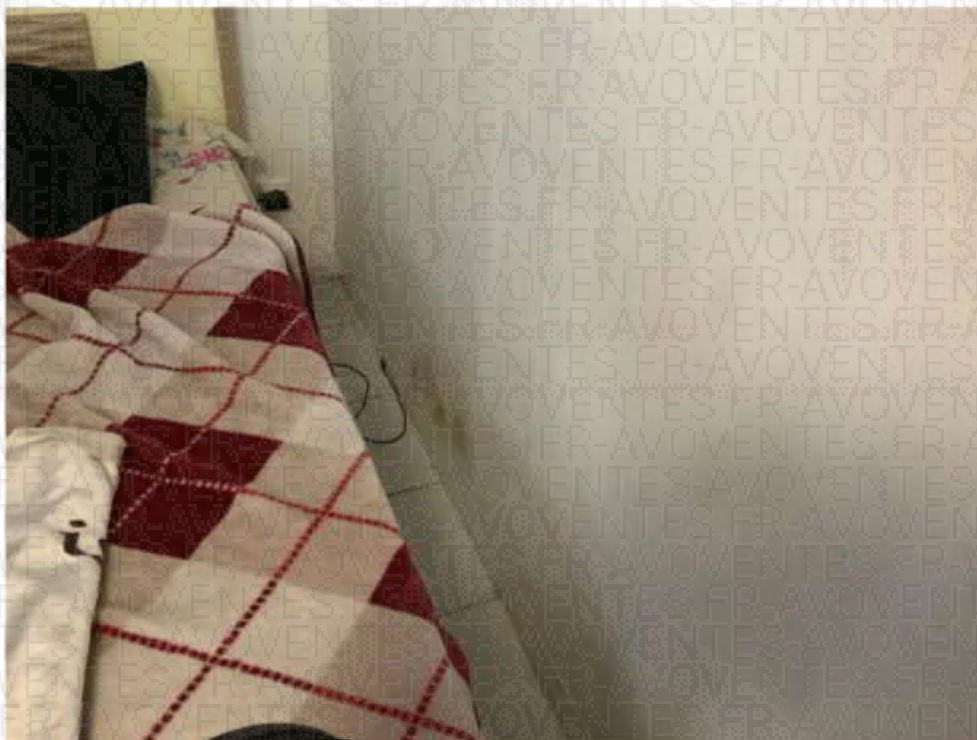


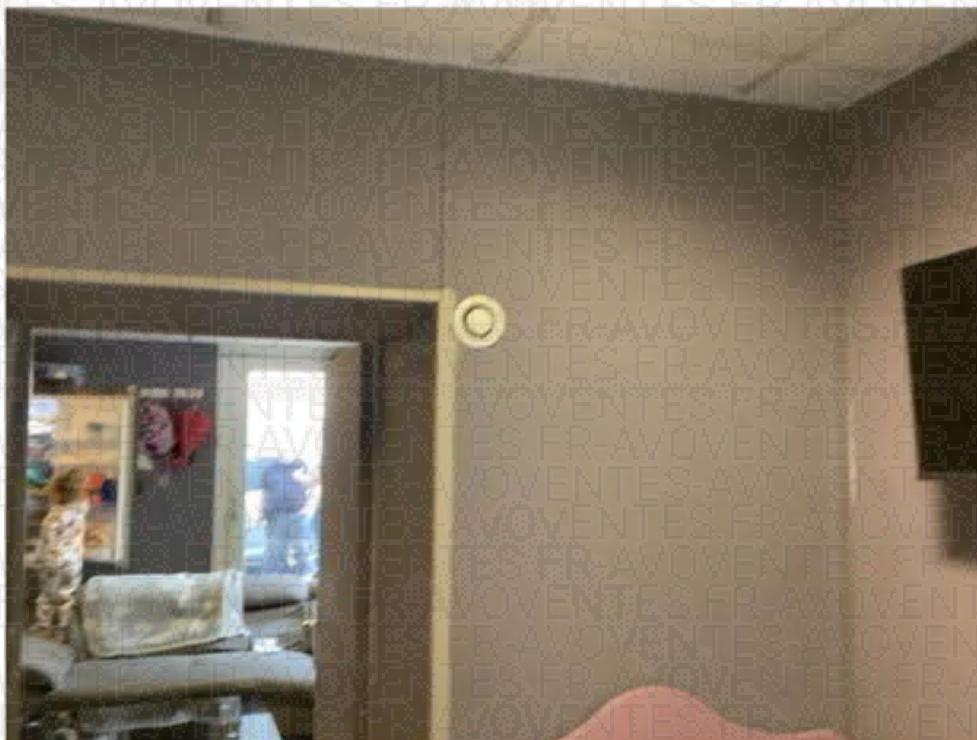


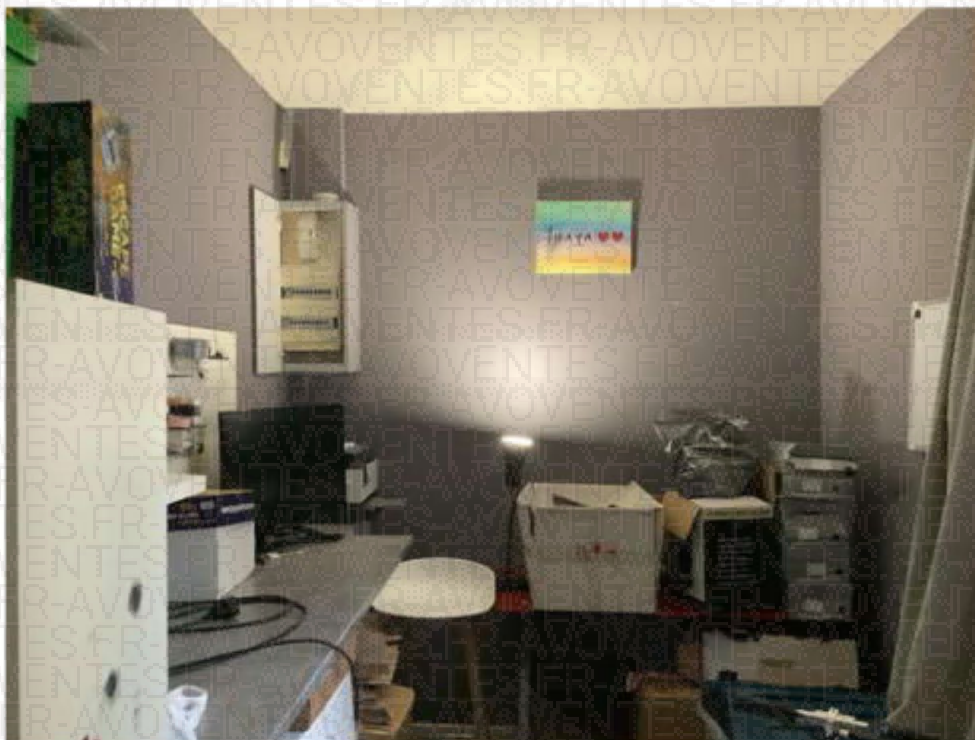


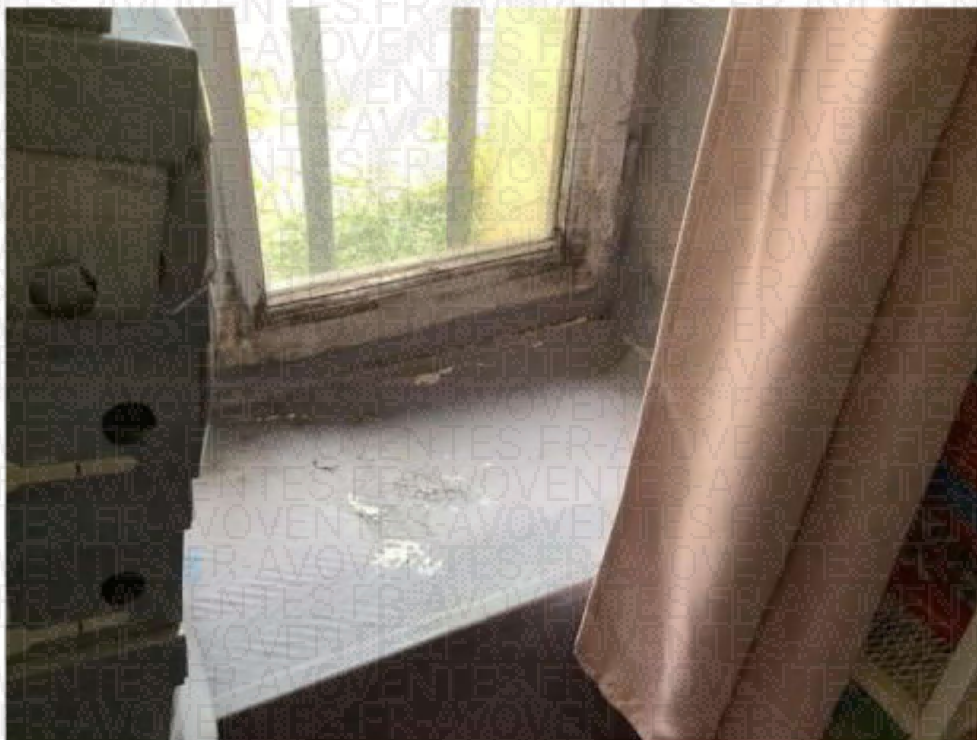


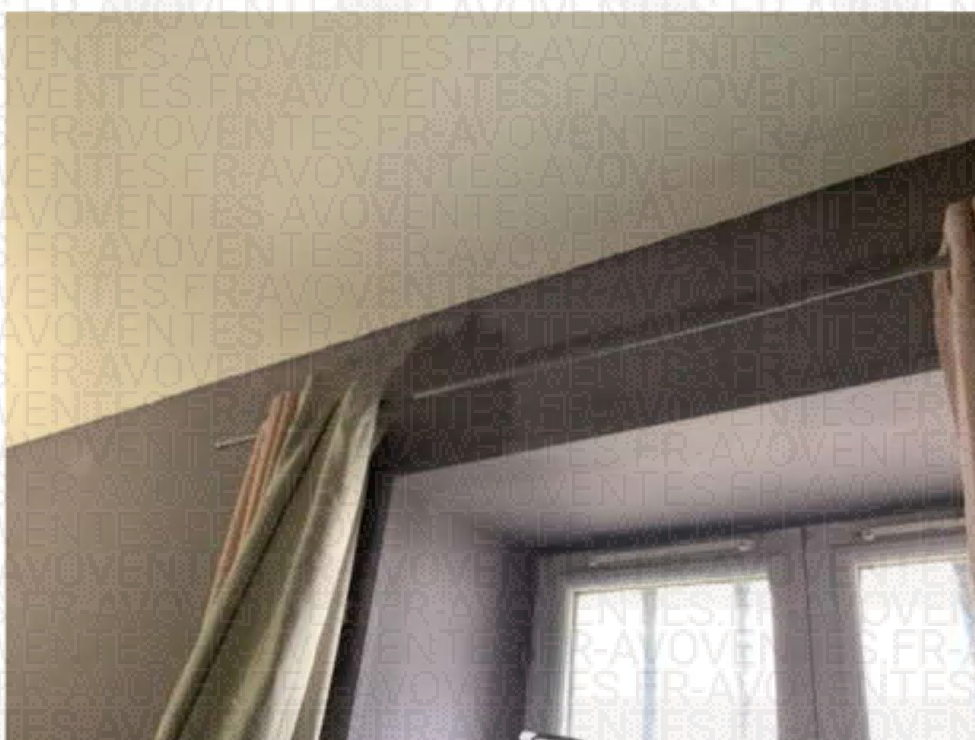
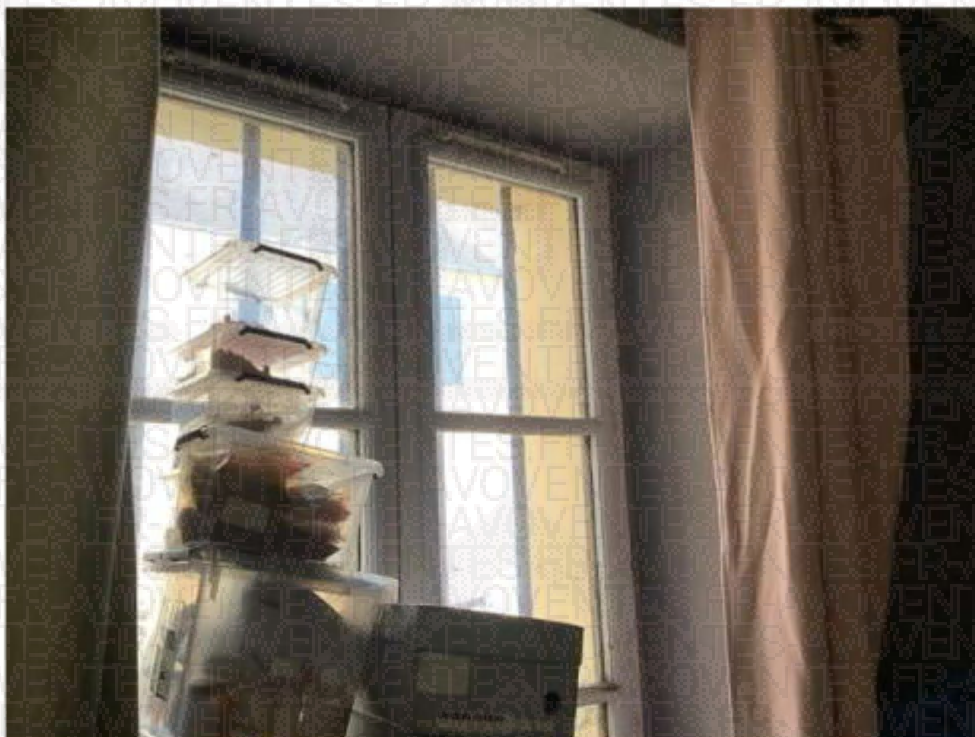


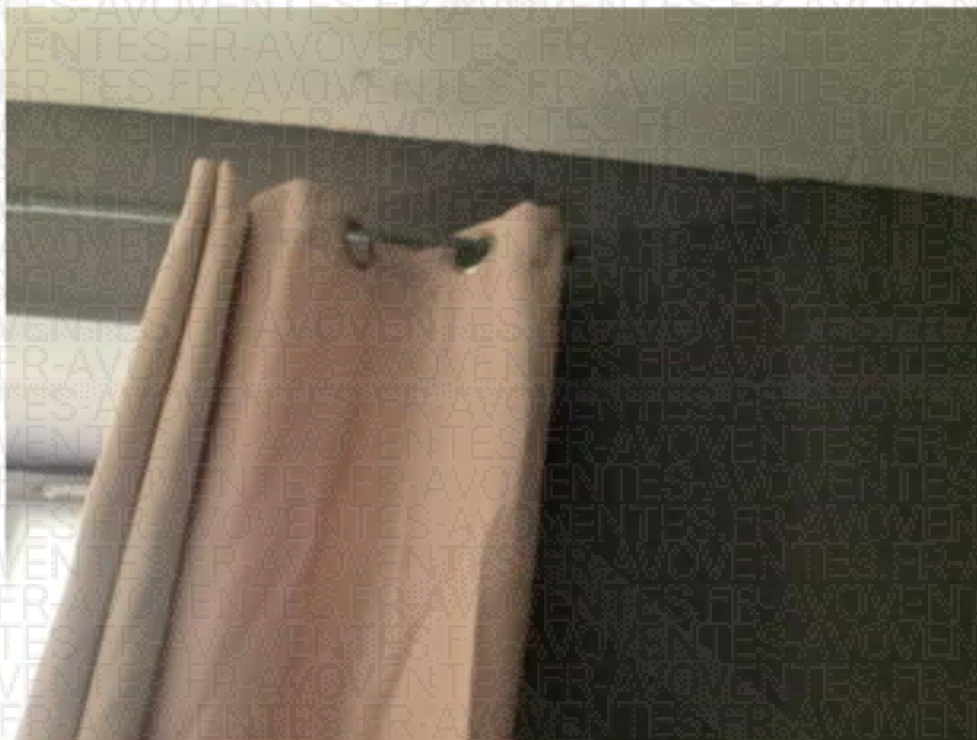


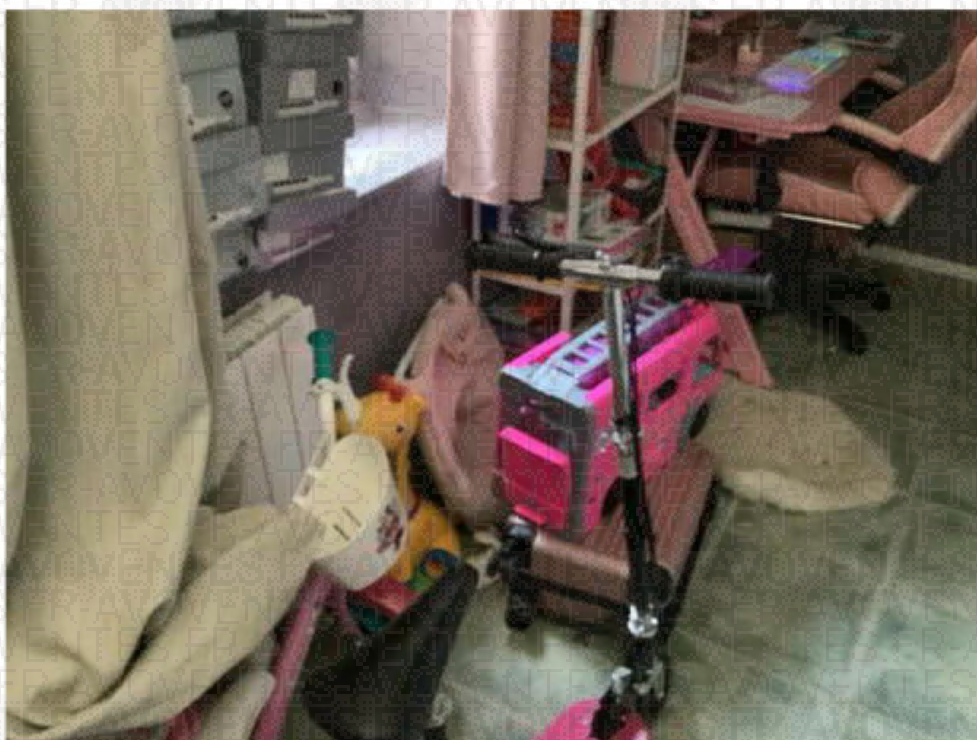
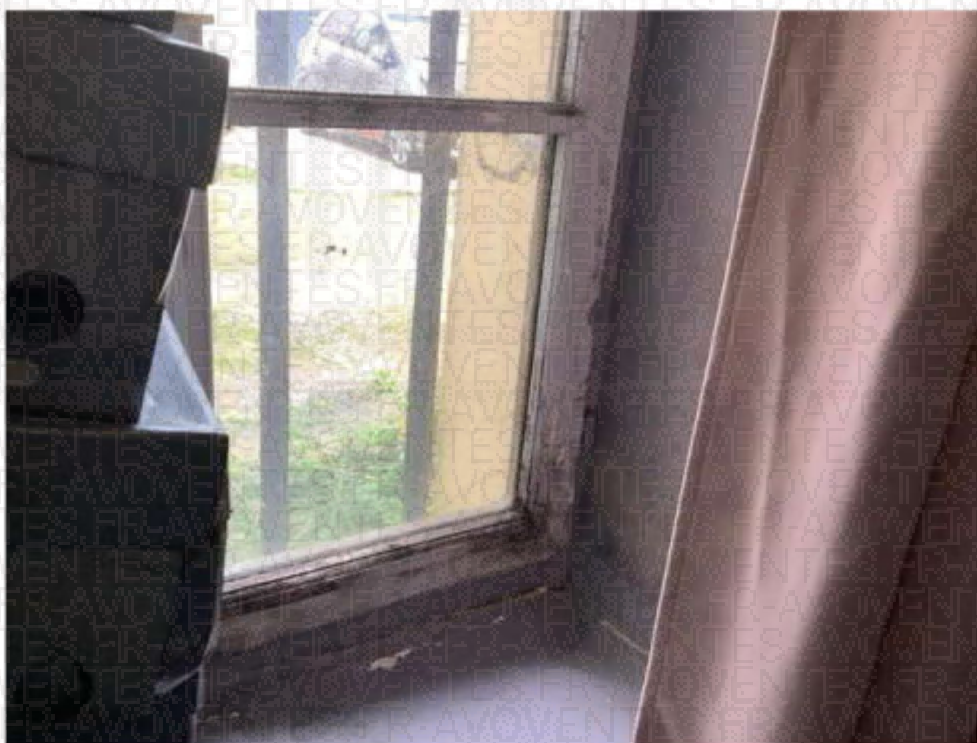


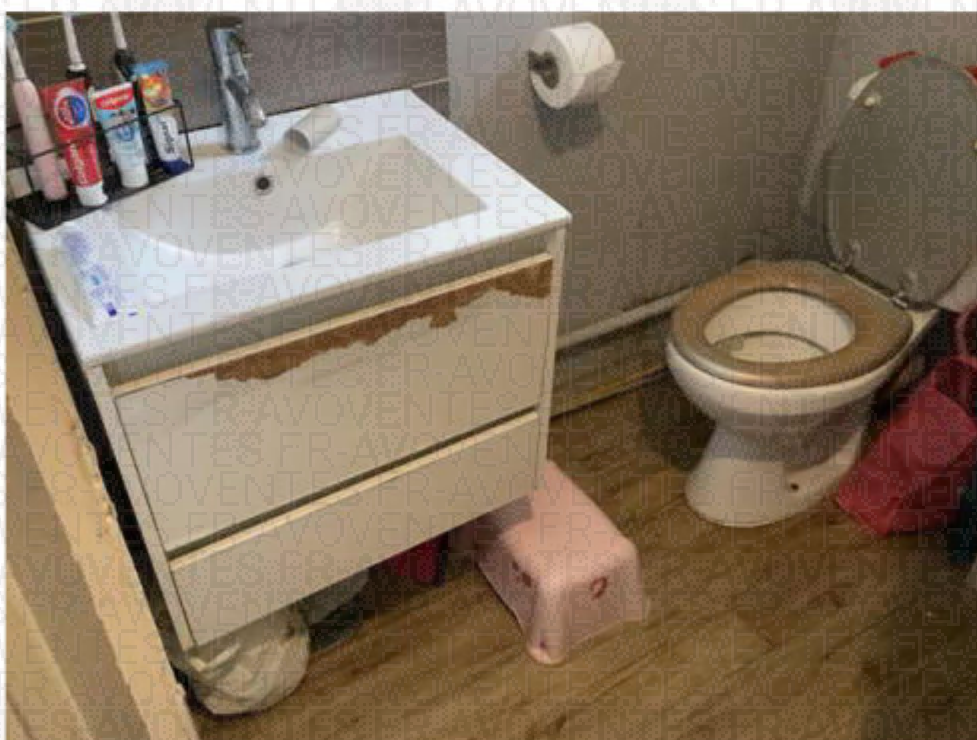
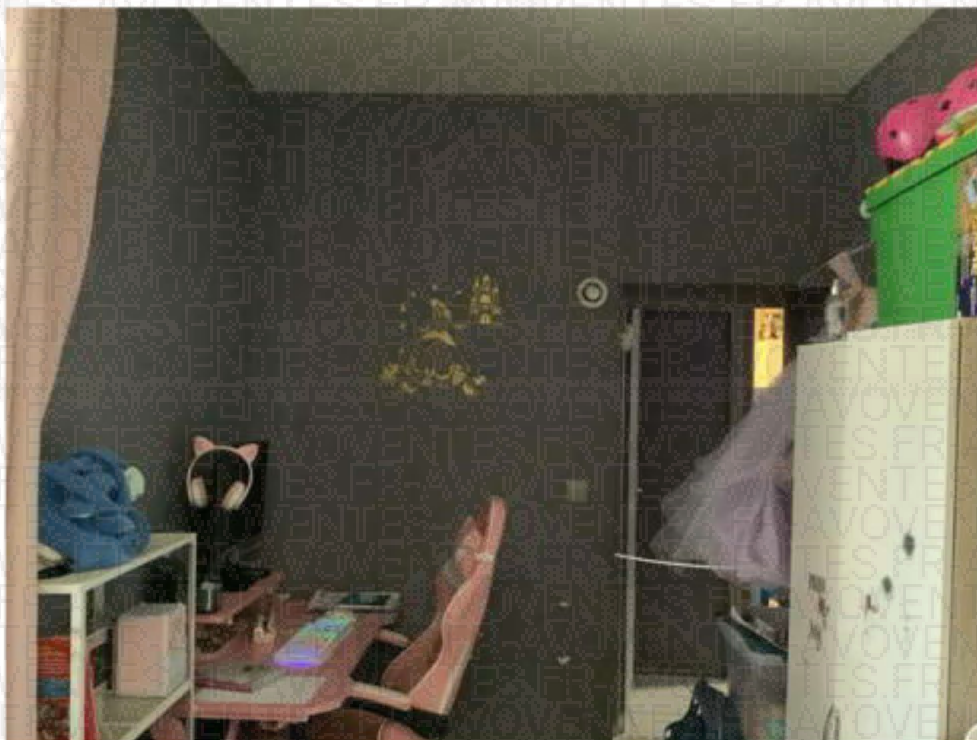


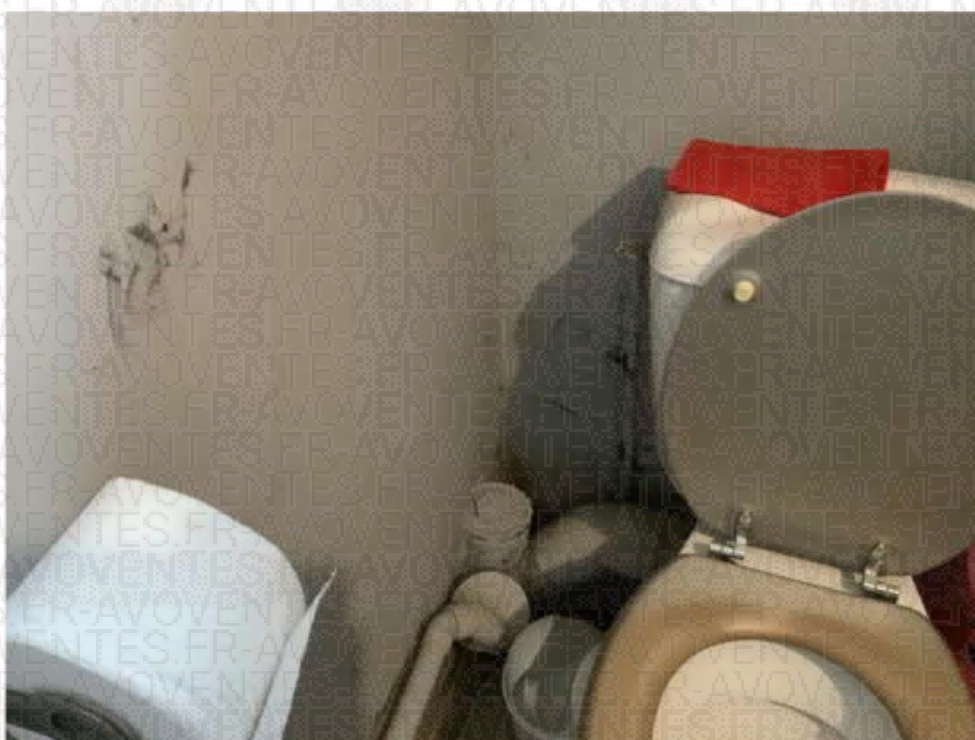
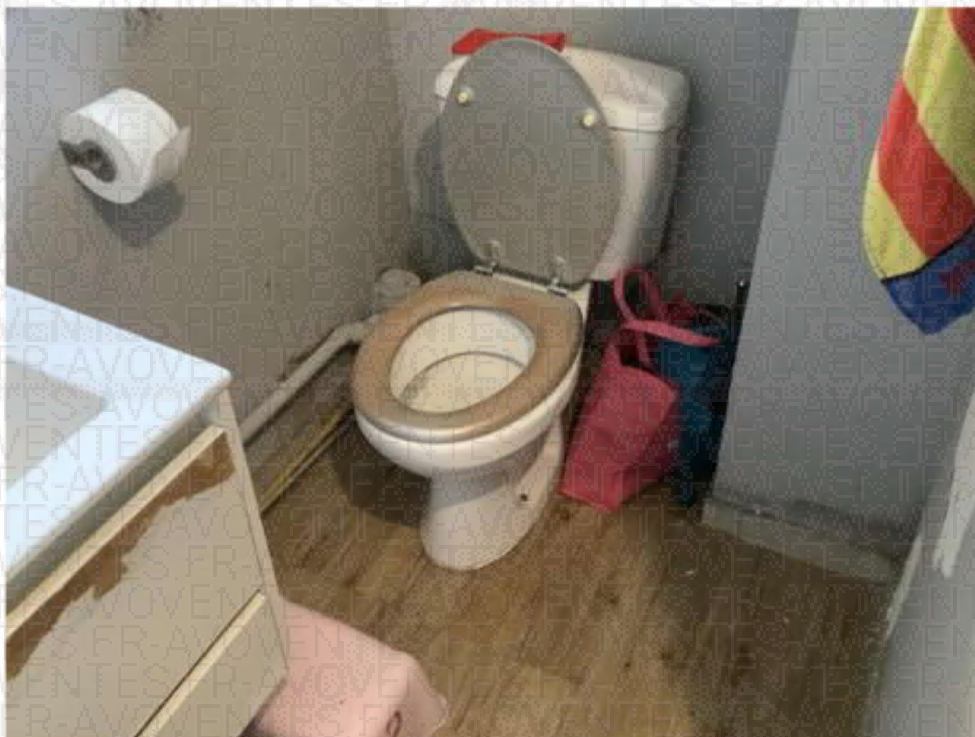


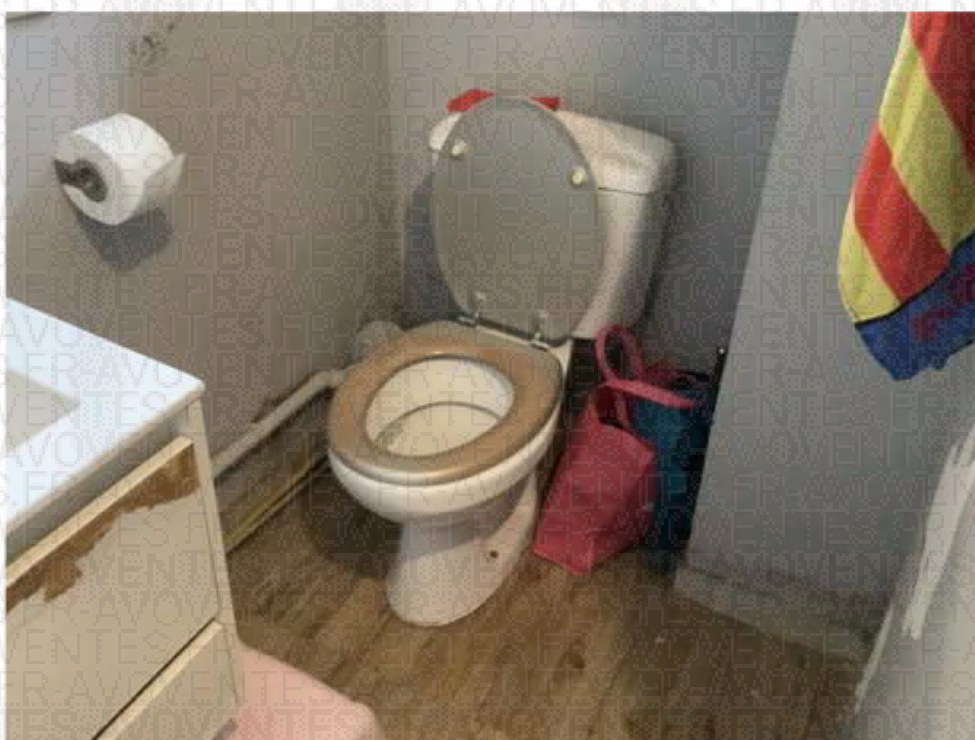


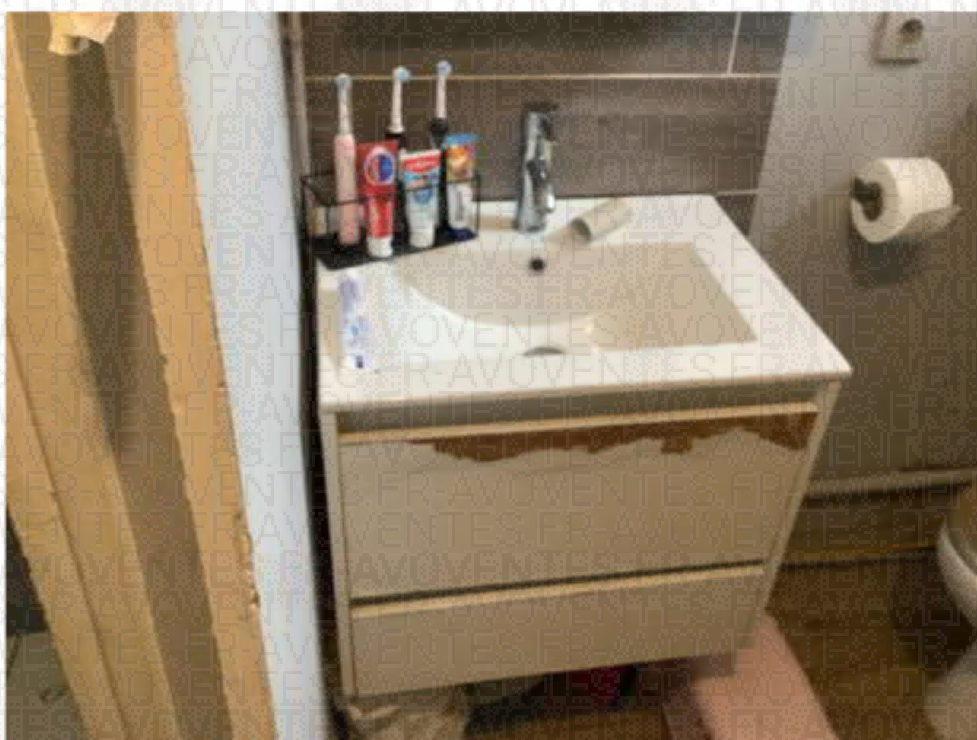
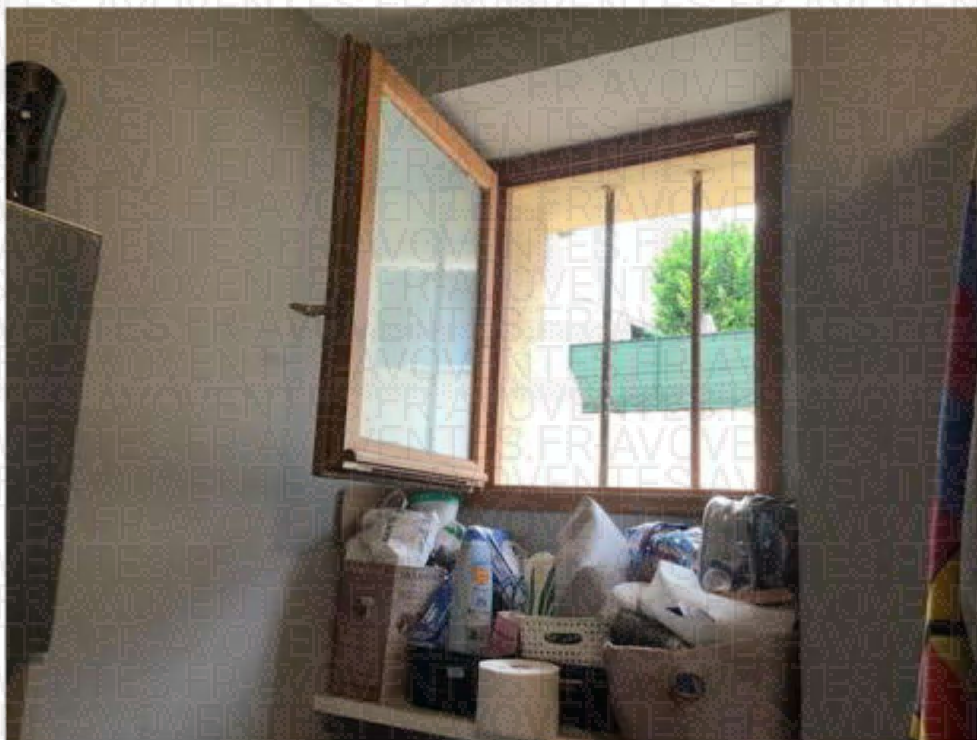


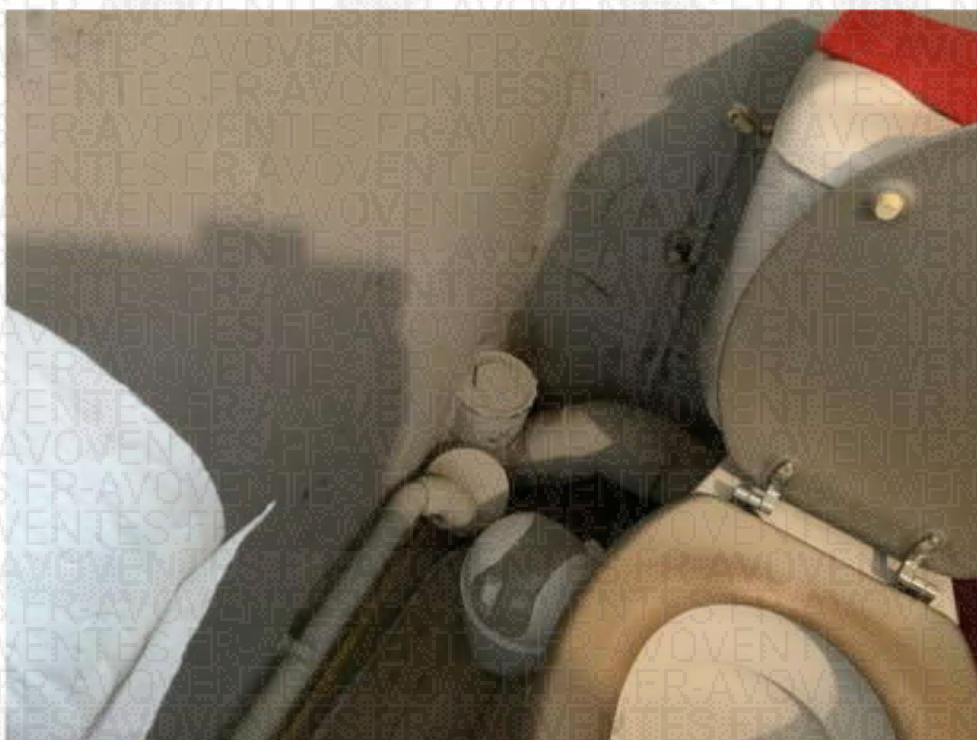
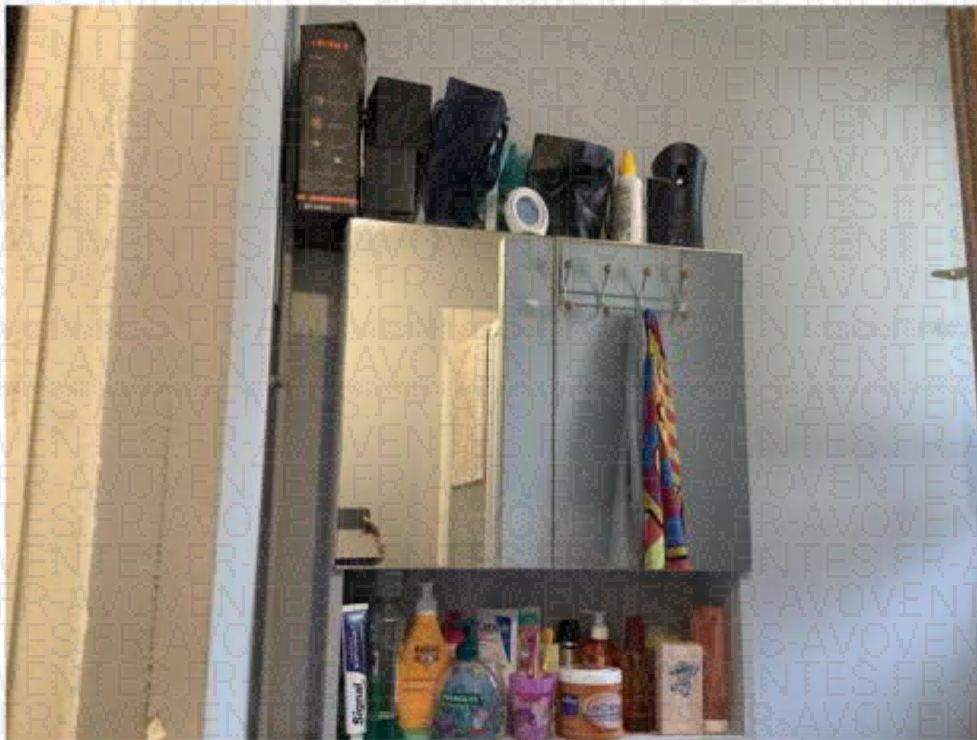


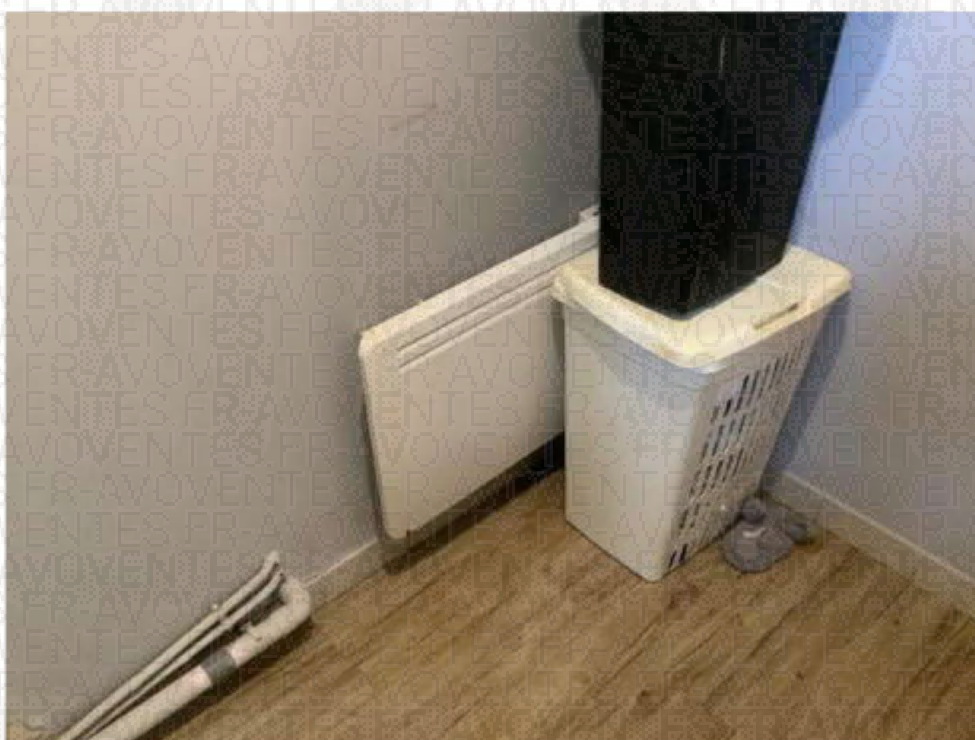
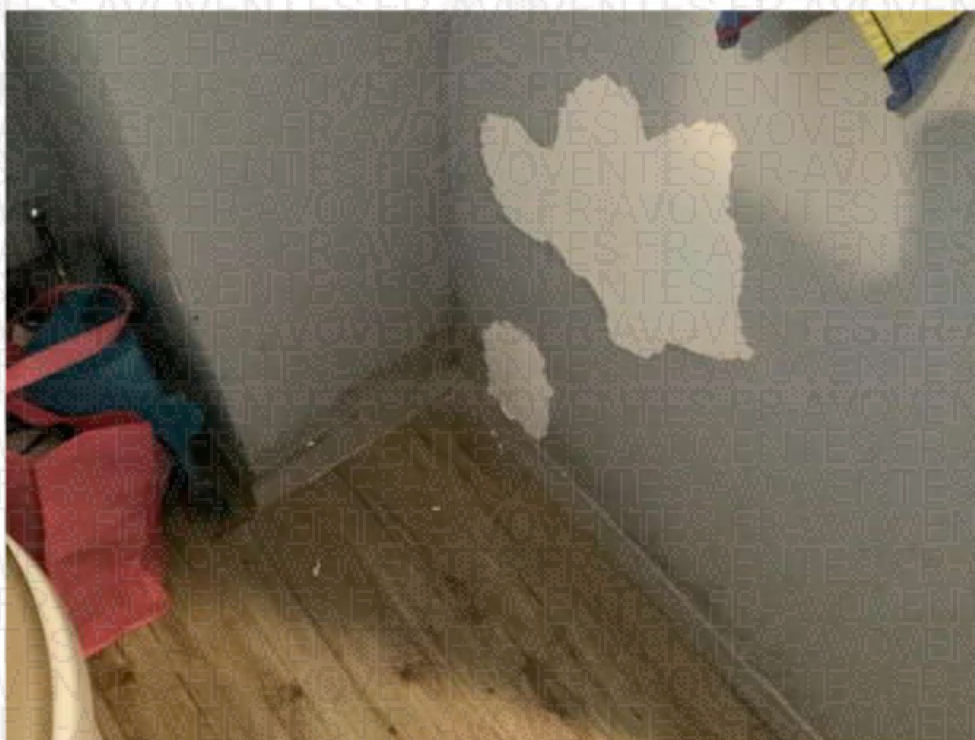


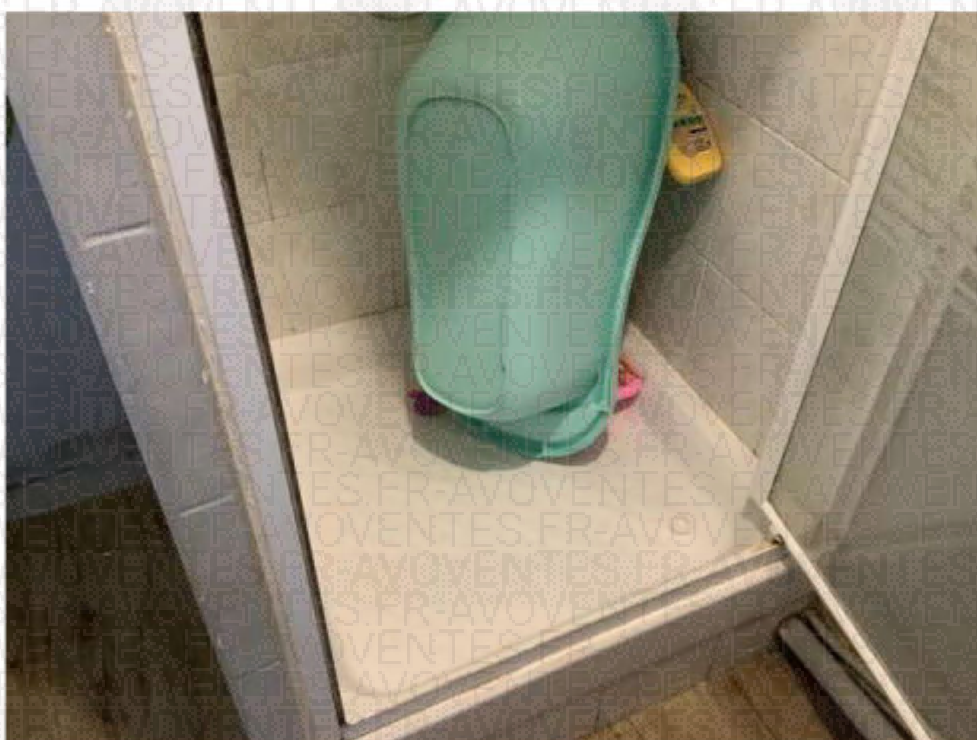
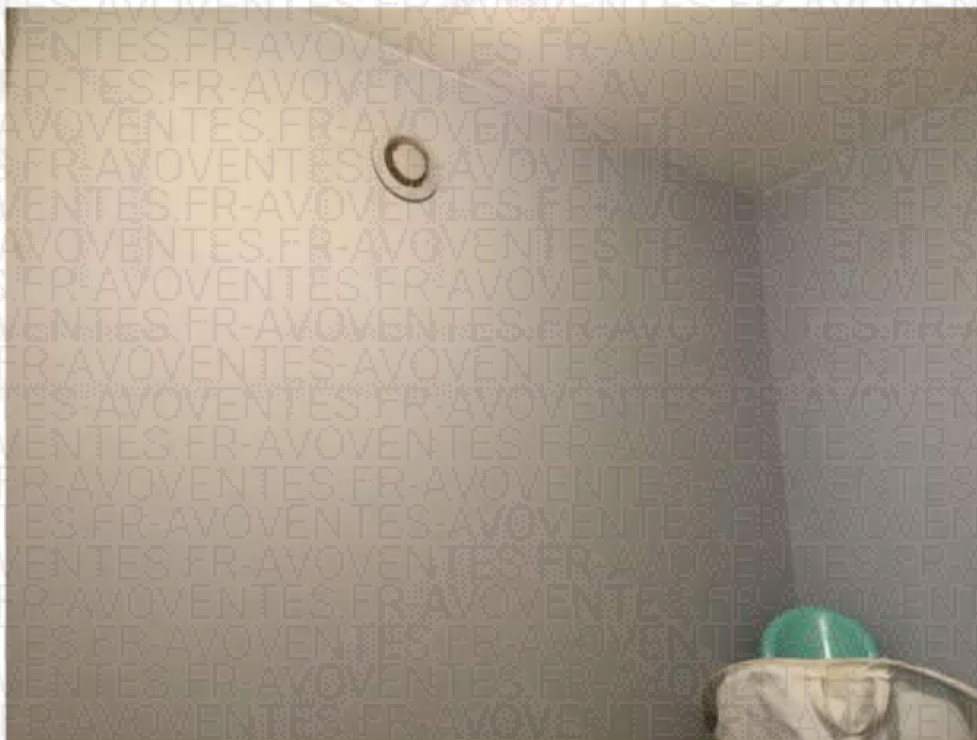


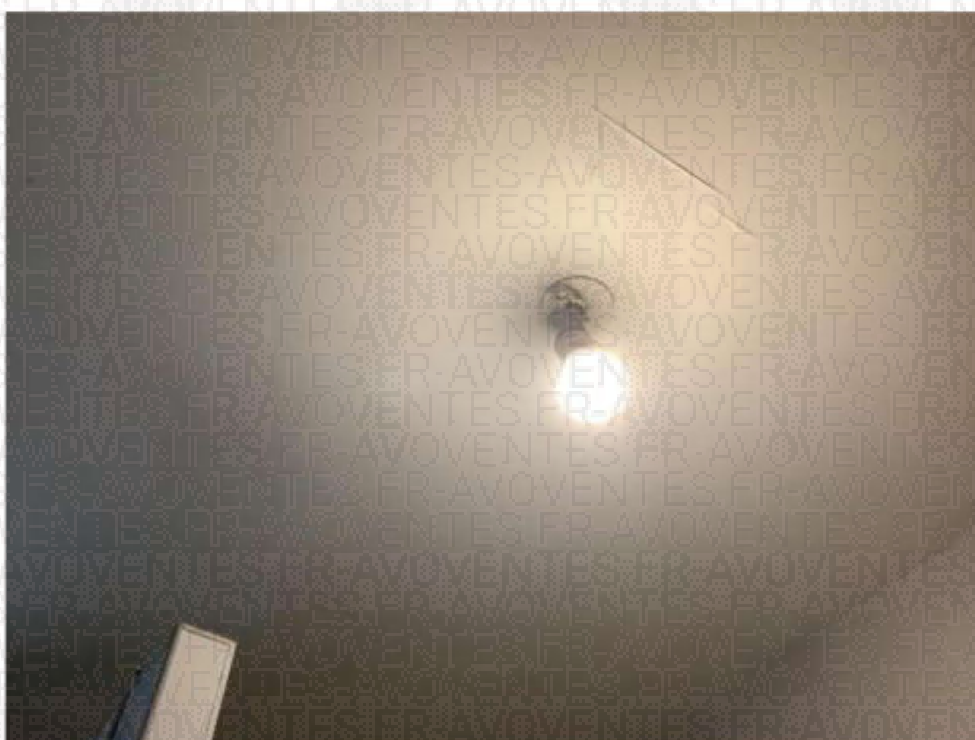












2ème étage : 1ère porte à droite

Studio, salle d'eau, WC

En présence du compagnon de et de fille en bas âge.

Sol: linoléum, murs et plafond peints.

Poutres apparentes.

Présence du tableau électrique derrière la porte d'entrée bois.

Présence d'un coin cuisine avec un meuble évier deux portes évier inox et une plaque deux feux inox - faïence au mur

Présence d'une mezzanine dont l'accès s'effectue par un escalier bois.

Absence de point lumineux au niveau de la mezzanine qui sert de débarras.

Présence d'une fenêtre de toit de type velux simple vitrage huisserie bois et d'un convecteur électrique

Salle d'eau : absence de point lumineux

Sol carrelé. Murs: faïence et peinture, plafond peint.

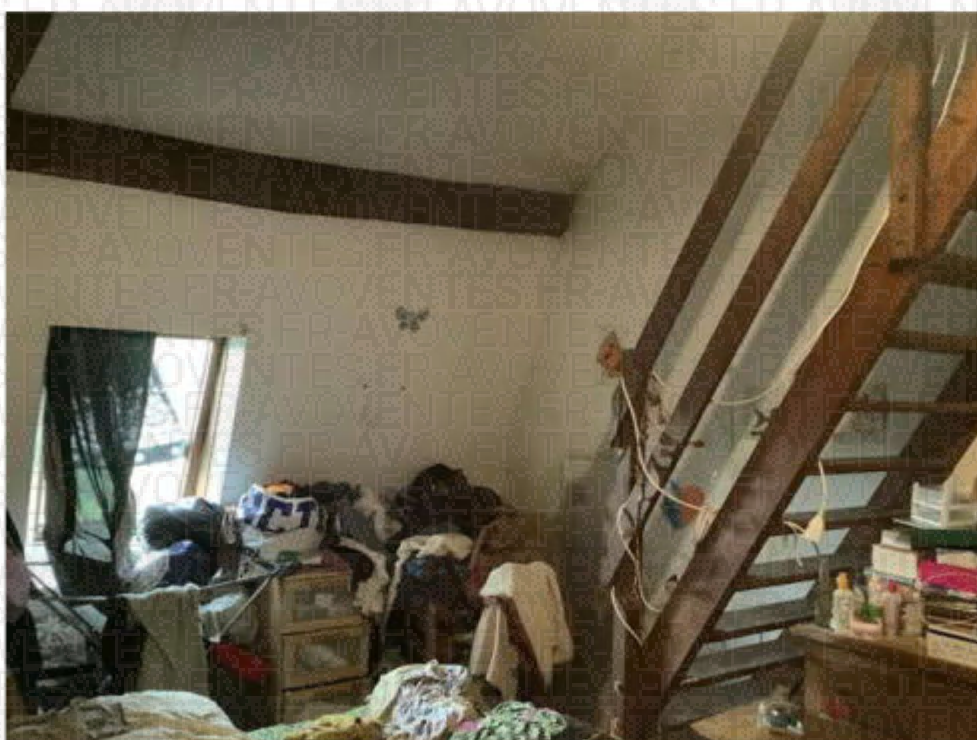
Les murs sont en mauvais état.

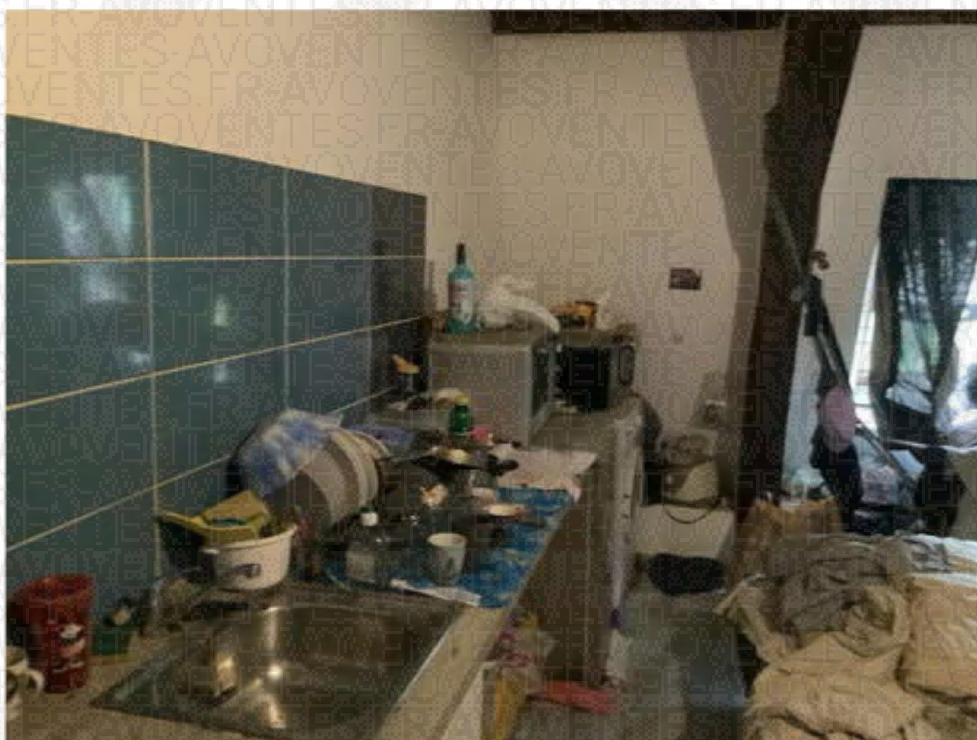
Présence du ballon d'eau chaude de marque de Dietrich, d'une cabine de douche et d'un lavabo sur pied.

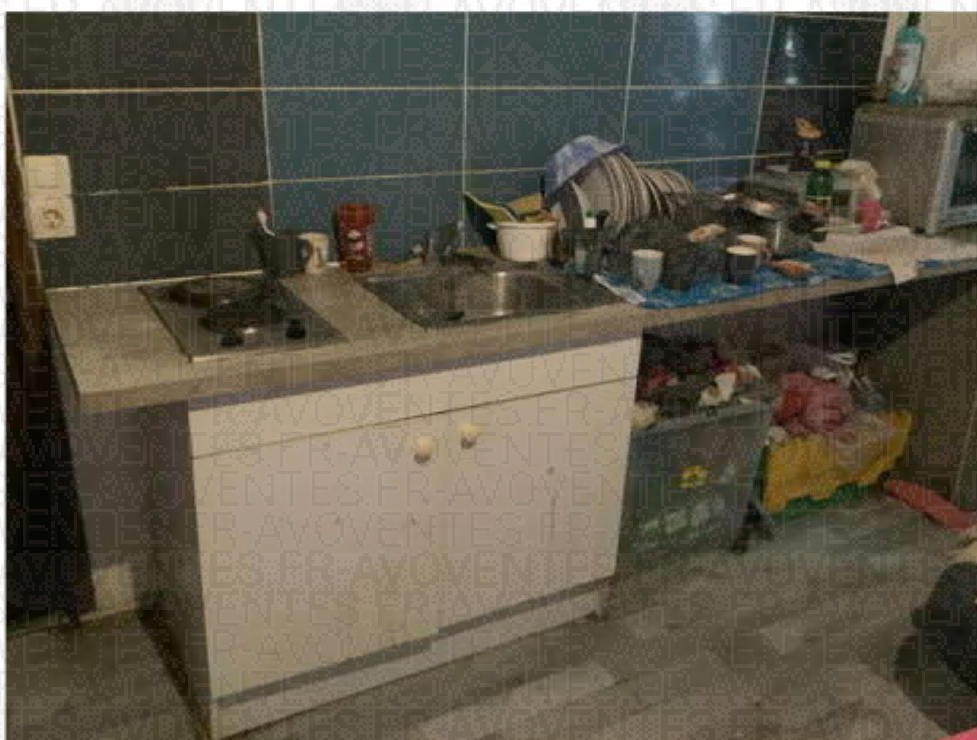
Présence d'un WC.

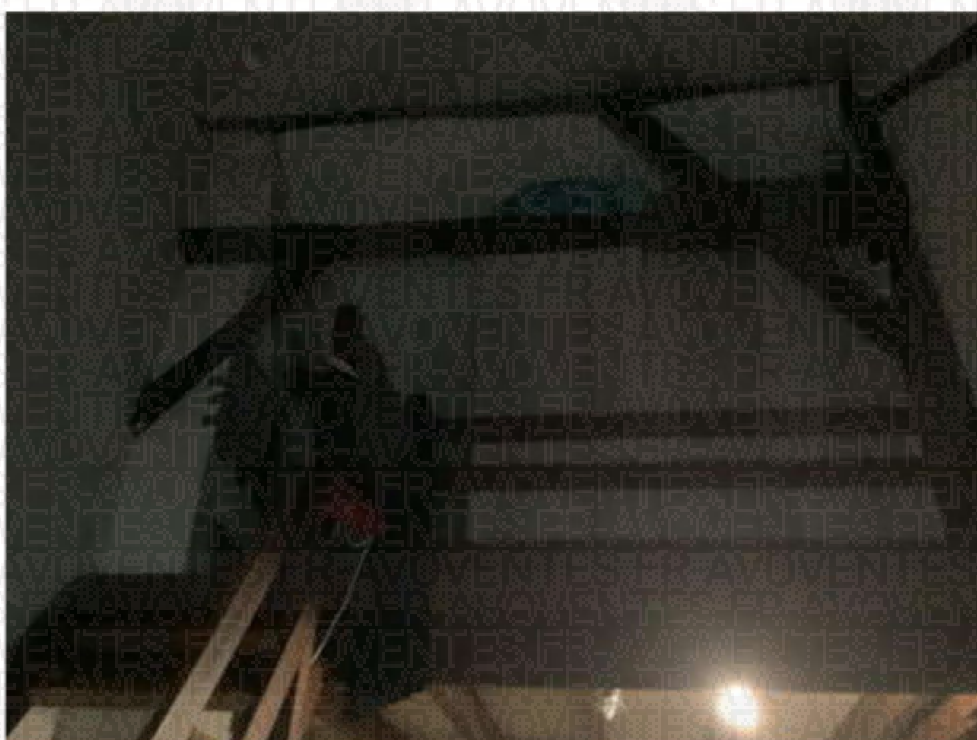
L'ensemble est très sale et encombré

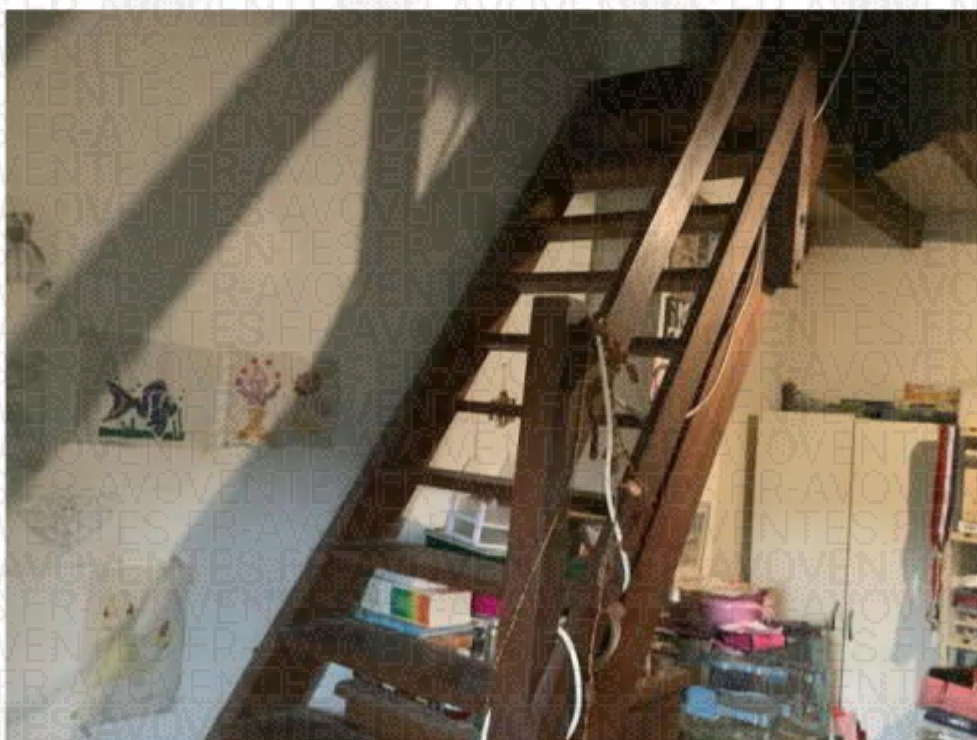
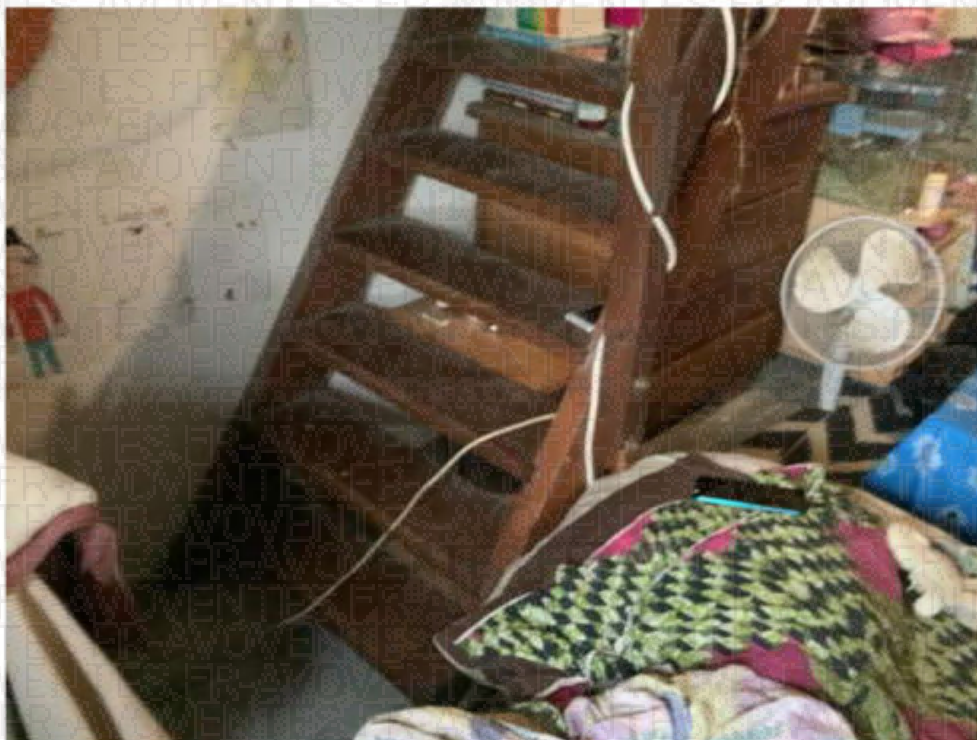






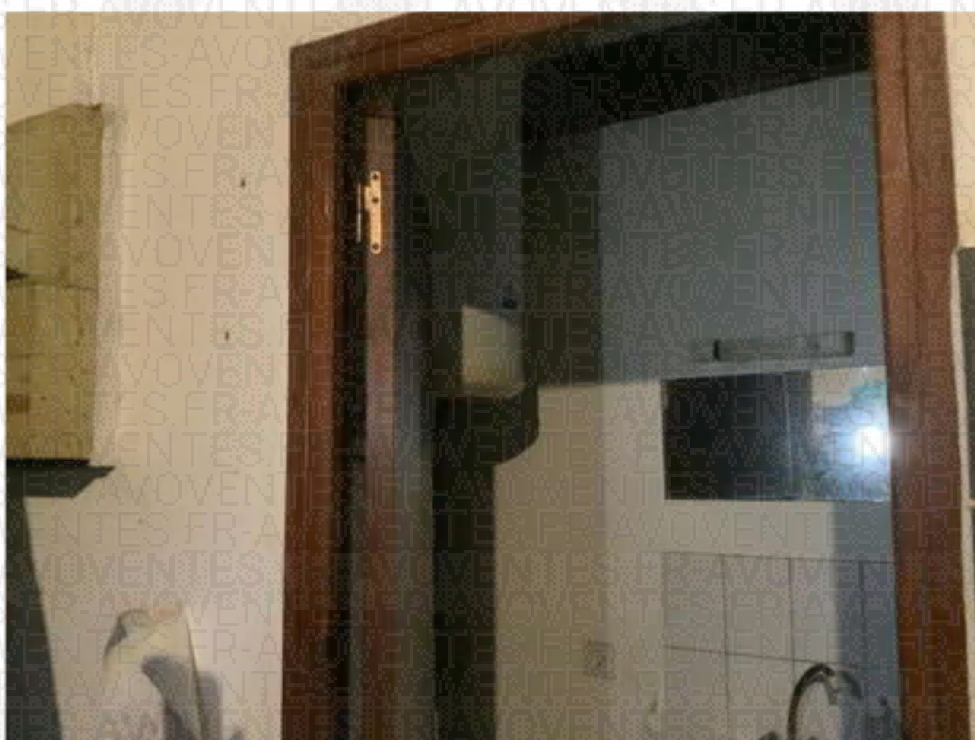
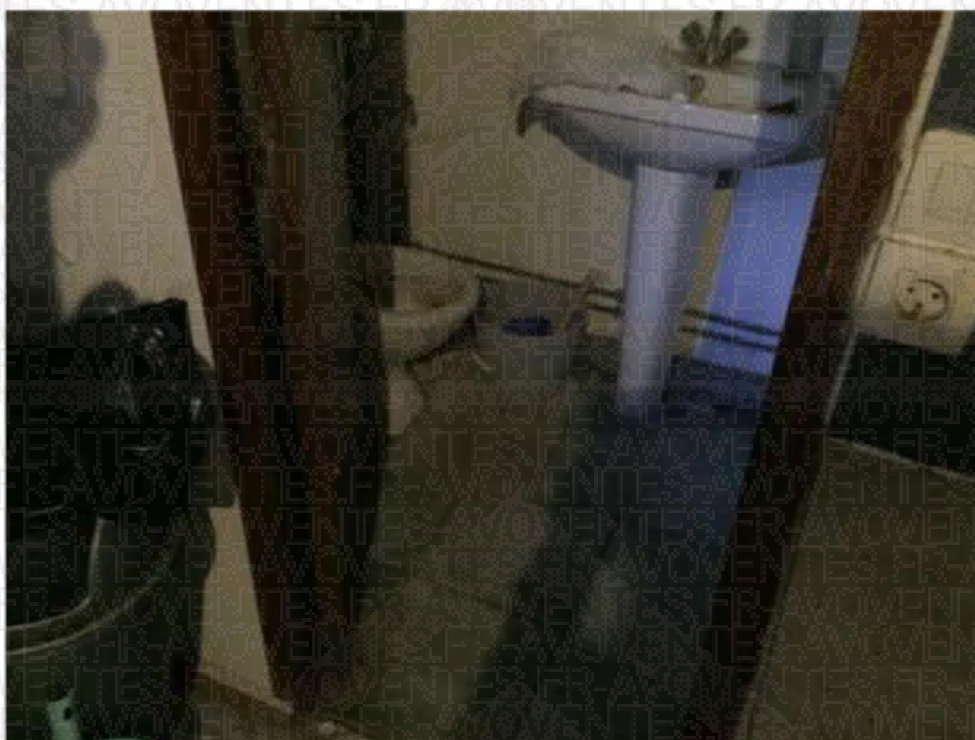


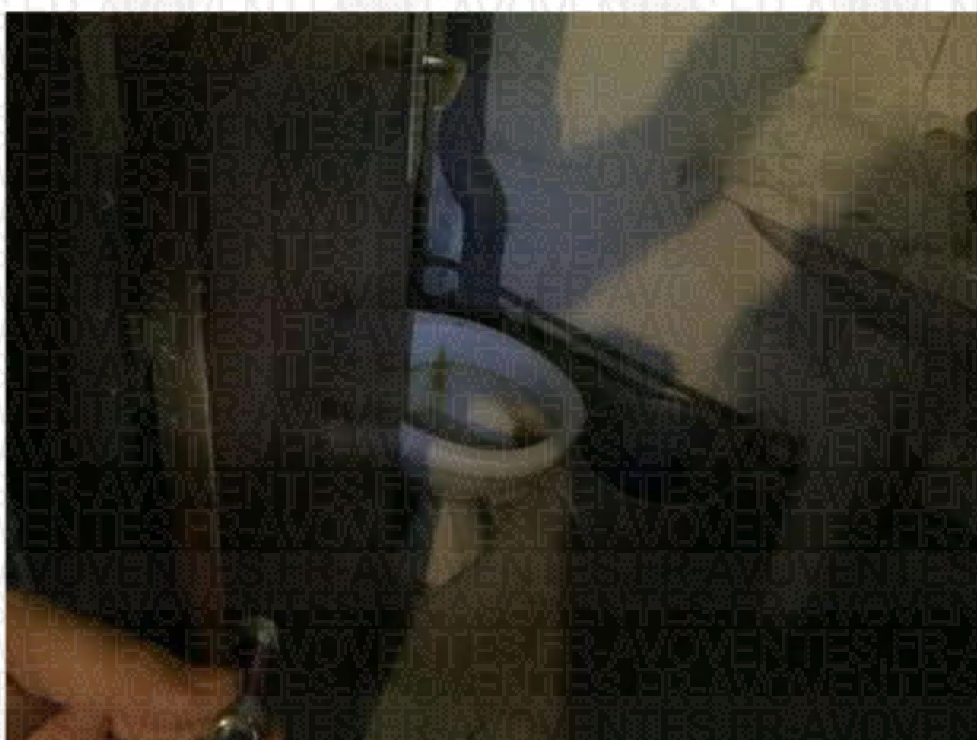
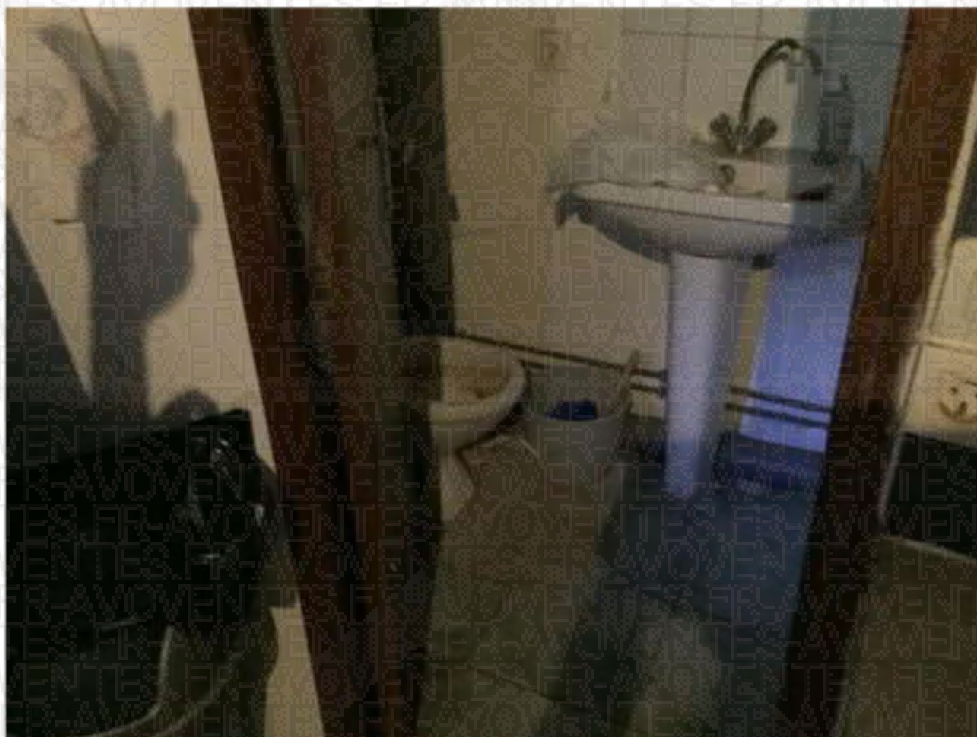


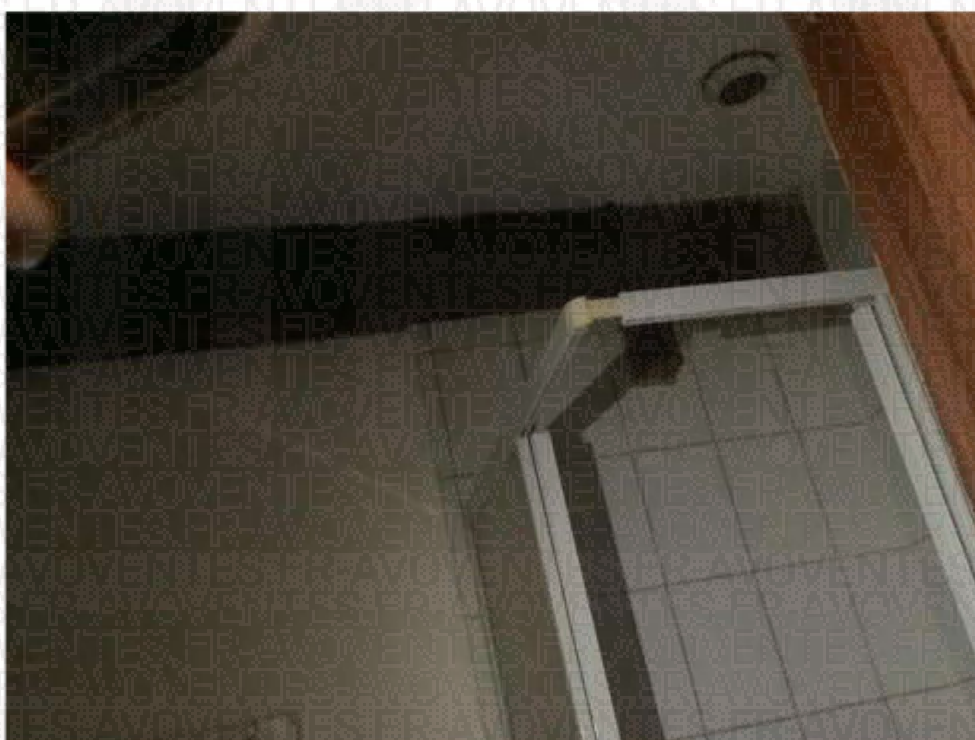
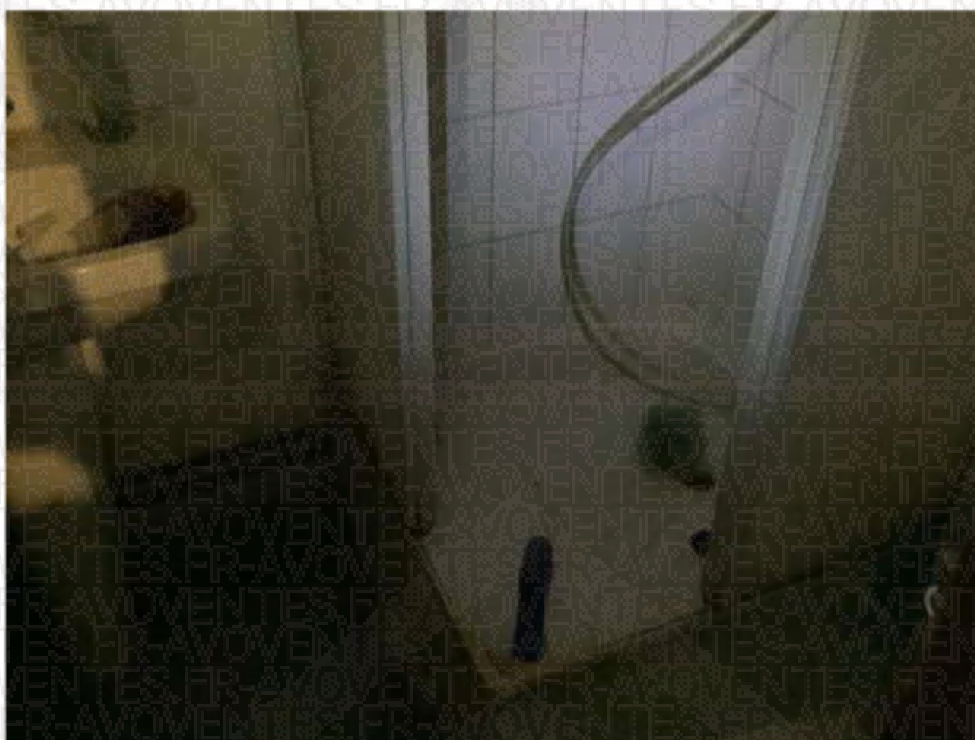












2ème étage: 2ème porte à droite: au milieu du couloir

Studio, salle d'eau, WC

Mme Agnès Colas a confié une clé de son logement à afin que celui-ci nous laisse accéder librement aux lieux.

Sol: linoléum, murs et plafond peints

Poutres apparentes

Présence d'un convecteur électrique, d'une fenêtre de type velux : simple vitrage en bois

Coin cuisine équipée et aménagée : évier inox un bac une plaque trois feux et four encastré faïence au mur

Présence d'une Mezzanine dont l'accès se fait par un escalier en bois.

Le tableau électrique se situe derrière la porte d'entrée bois.

Salle d'eau :

sol linoléum, murs et plafond peints - et faïence au mur

Présence d'un convecteur électrique et du ballon d'eau chaude sans marque apparente

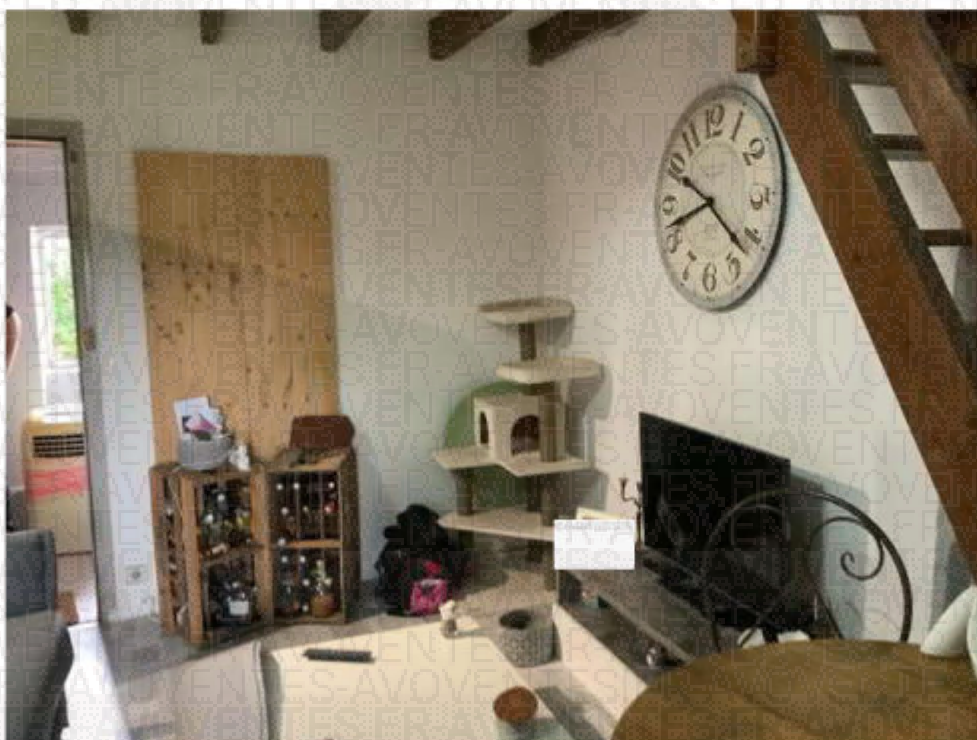
D'un WC réservoir dossieret avec lunette et abattant

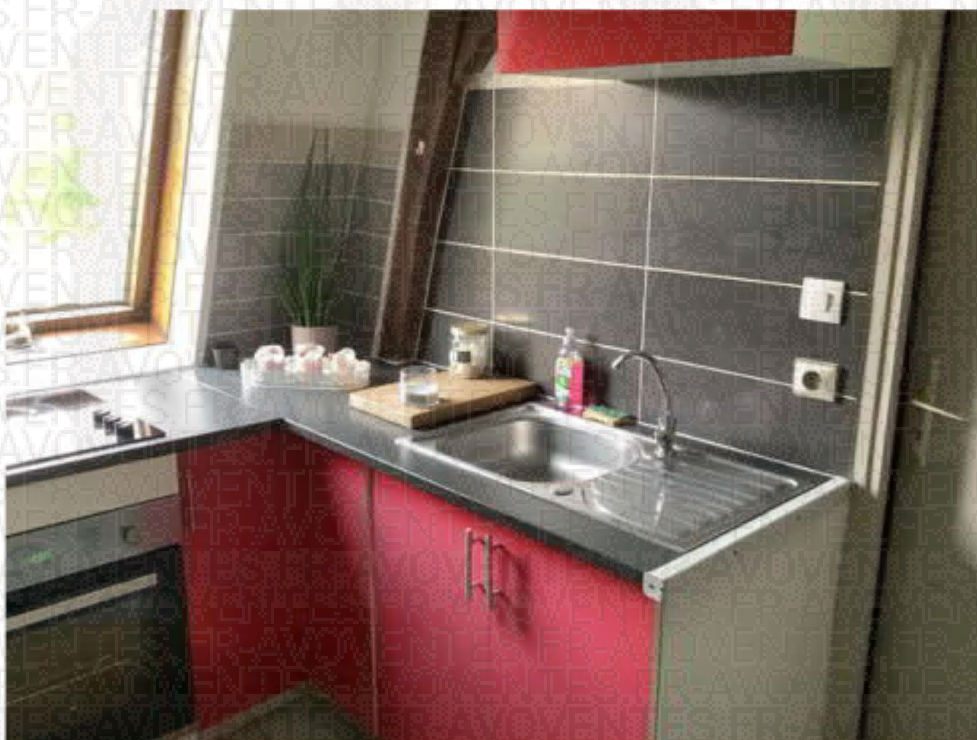
D'un lavabo sur pied et d'une cabine de douche : les joints sont sales

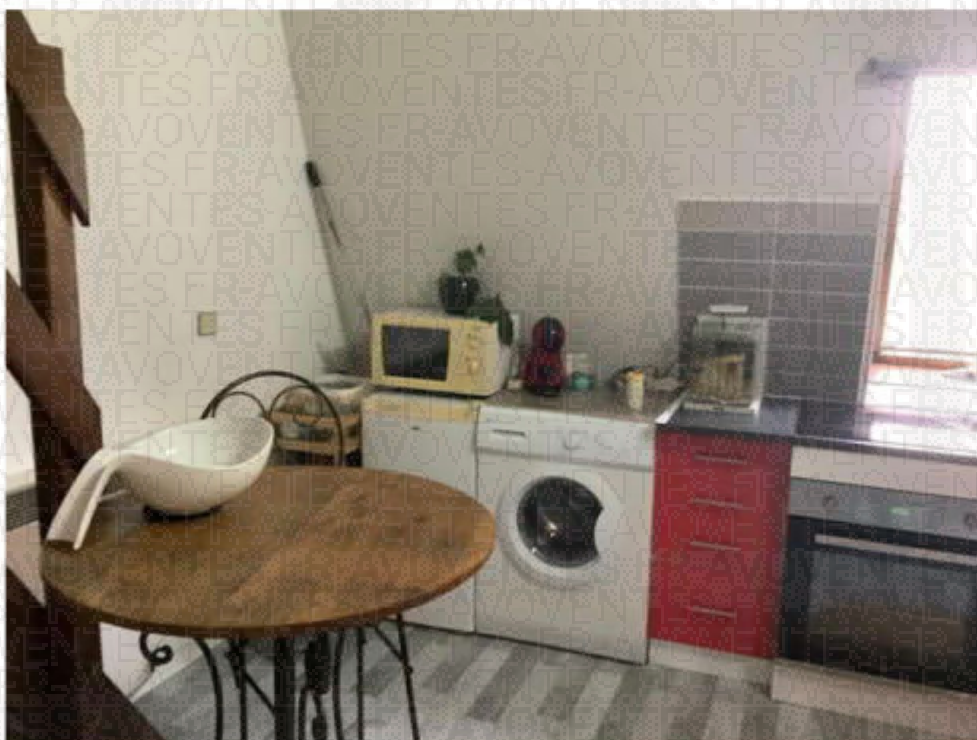
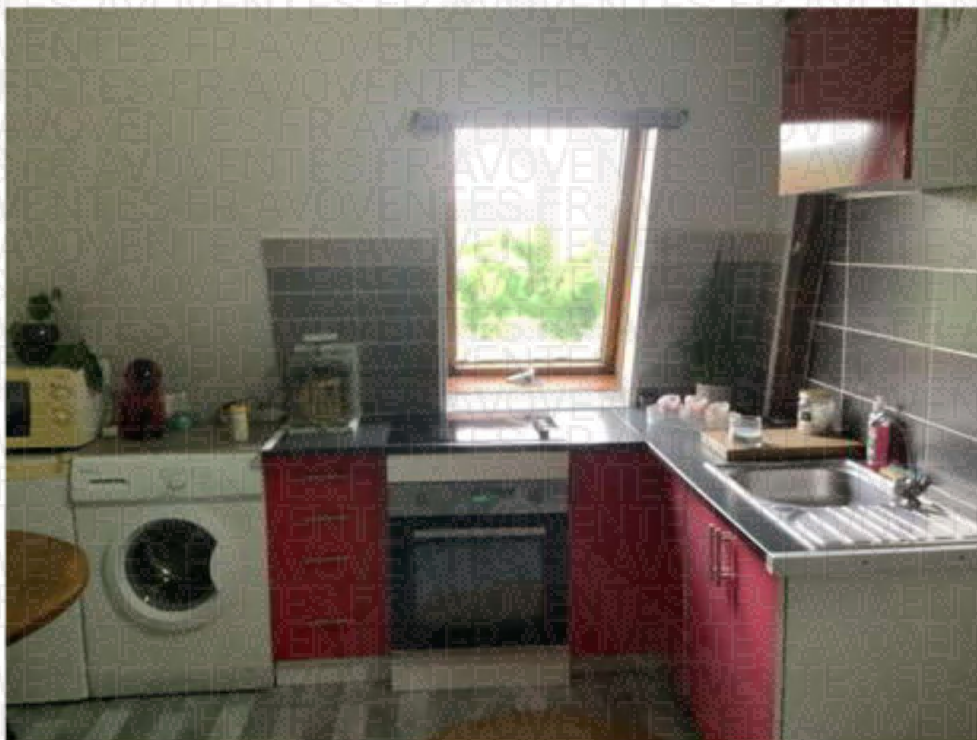
Présence d'une VMC.

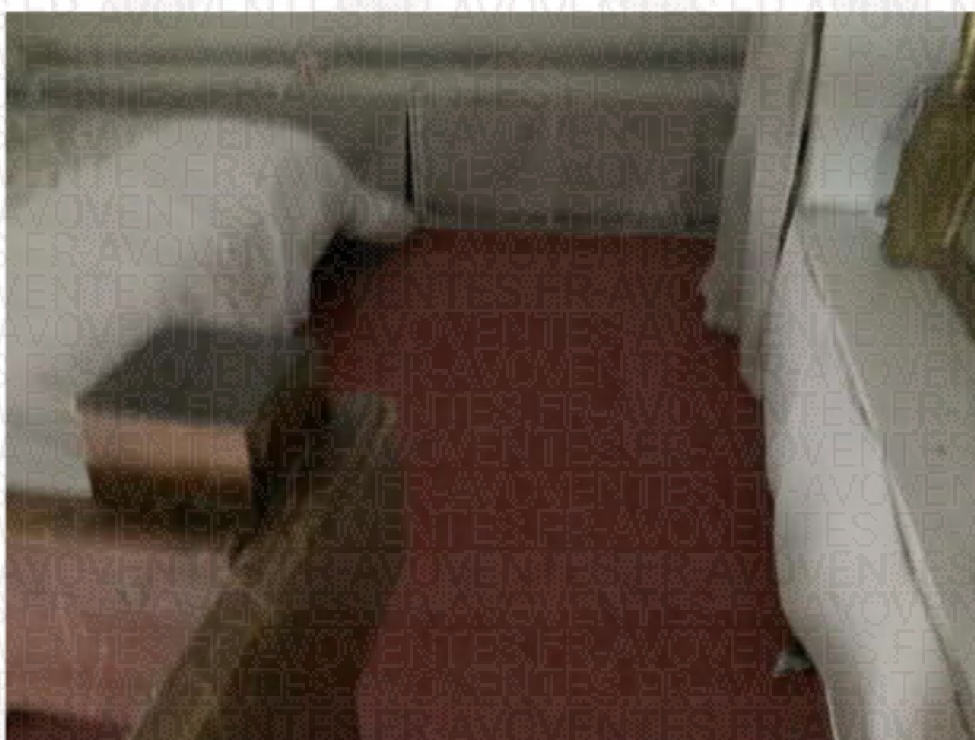
L'ensemble est en bon état.



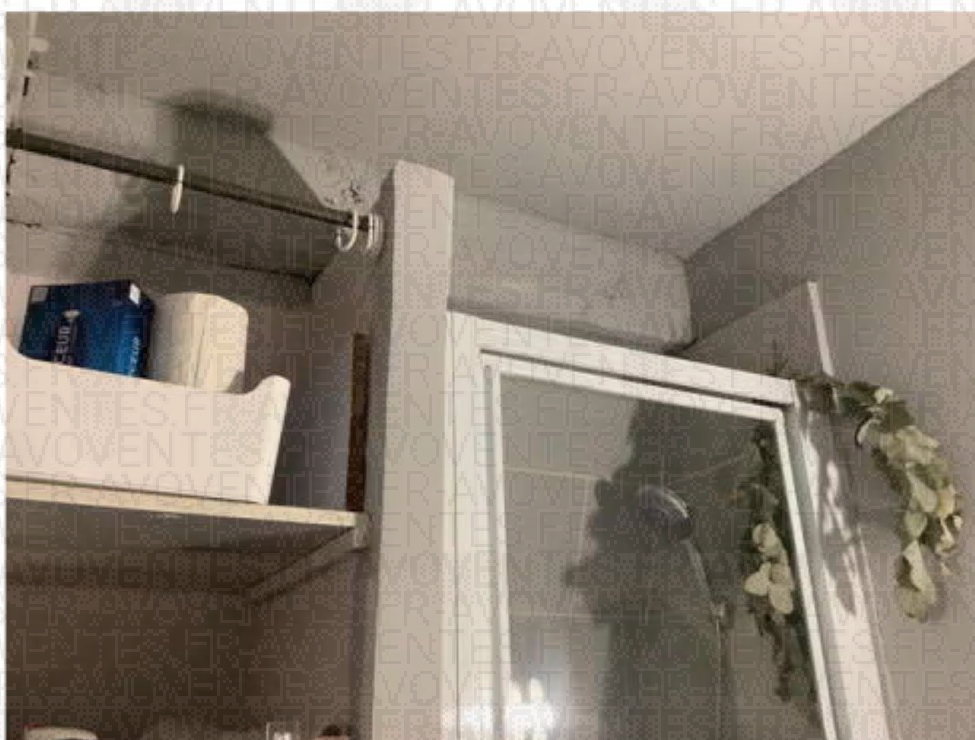


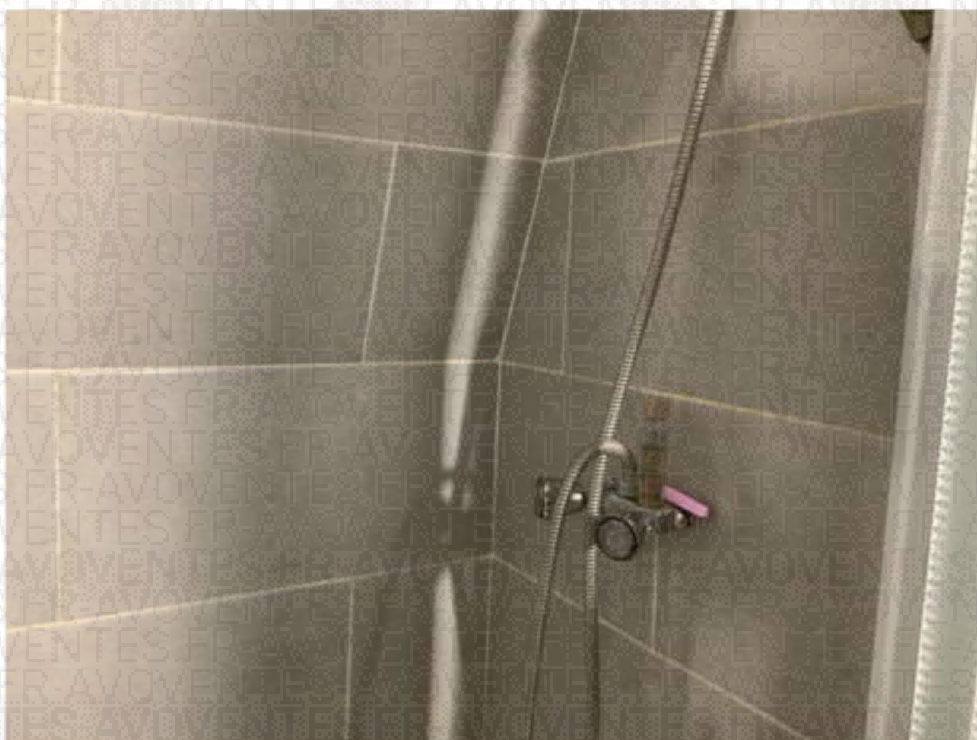






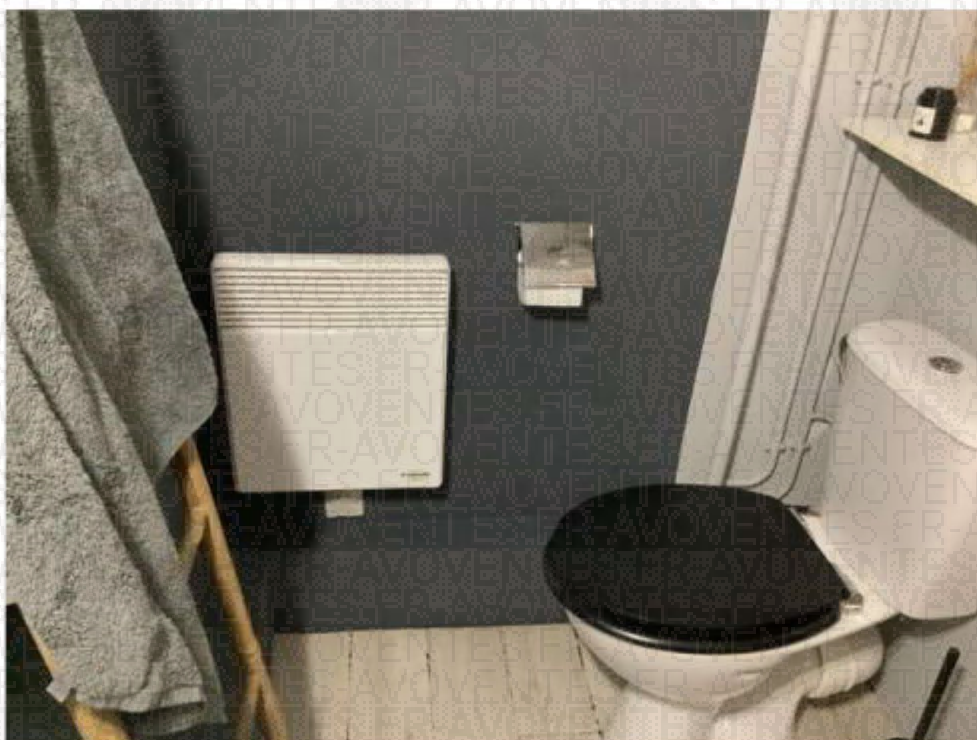
















2ème étage: 3ème porte au fond

Studio, salle d'eau, WC

En présence de  ainsi déclaré.

Porte d'entrée bois, sol : linoléum murs : toile de verre peinte

Présence du tableau électrique inaccessible dans l'entrée.

Je note un défaut de planéité du sol de l'appartement.

Le linoléum est endommagé par endroits.

Présence:

- Une fenêtre bois deux battants simple vitrage
- Une fenêtre de toit de type velux en bois et une fenêtre bois un battant simple vitrage

Présence d'un placard mural et dérangement sous l'escalier de la mezzanine.

Coin cuisine : un meuble évier inox un bac et faïence au mur

Présence d'une VMC et d'un convecteur électrique.

Présence d'une mezzanine dont l'accès s'effectue par un escalier bois. Présence convecteur électrique au niveau de la mezzanine.

Salle d'eau :

sol: linoléum, murs: peinture, toile de verre peinte et faïence

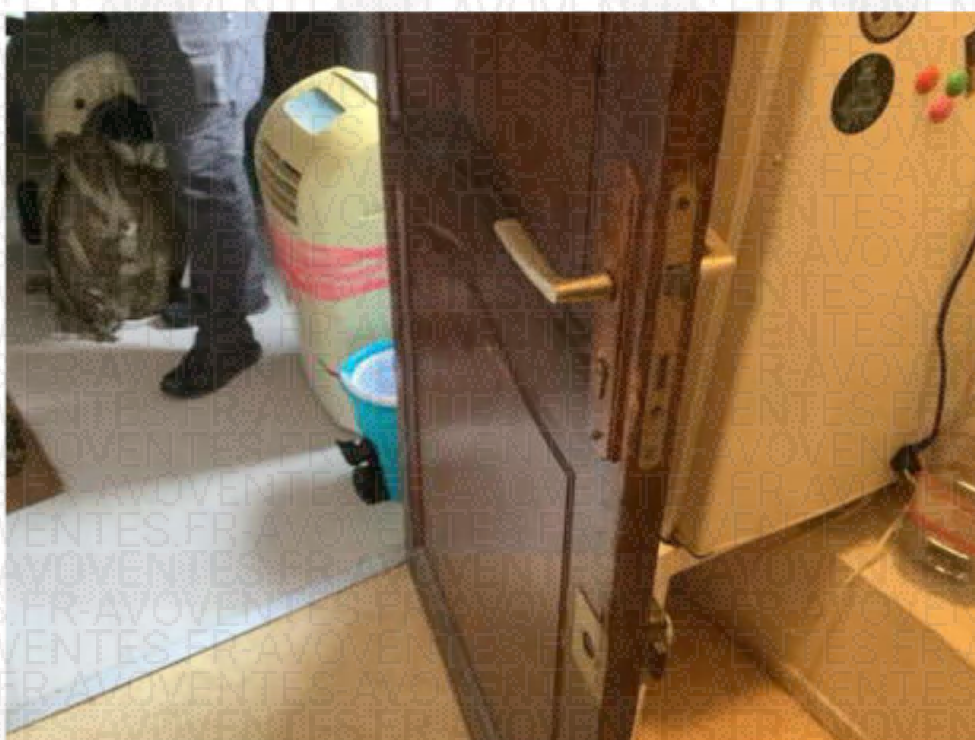
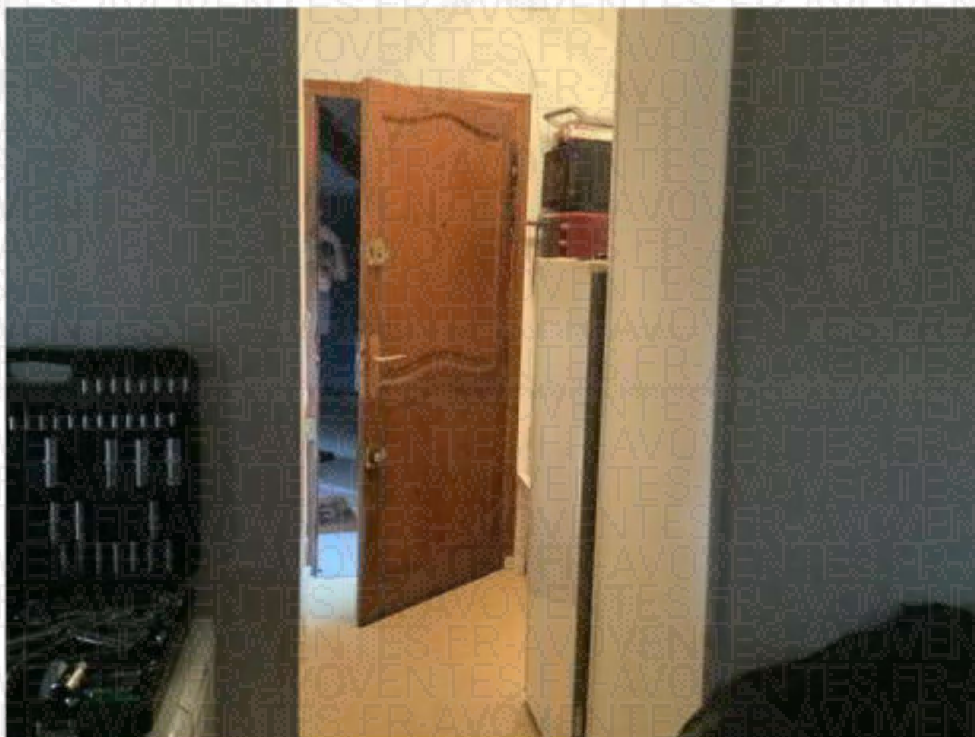
Plafond : dalle de polystyrène

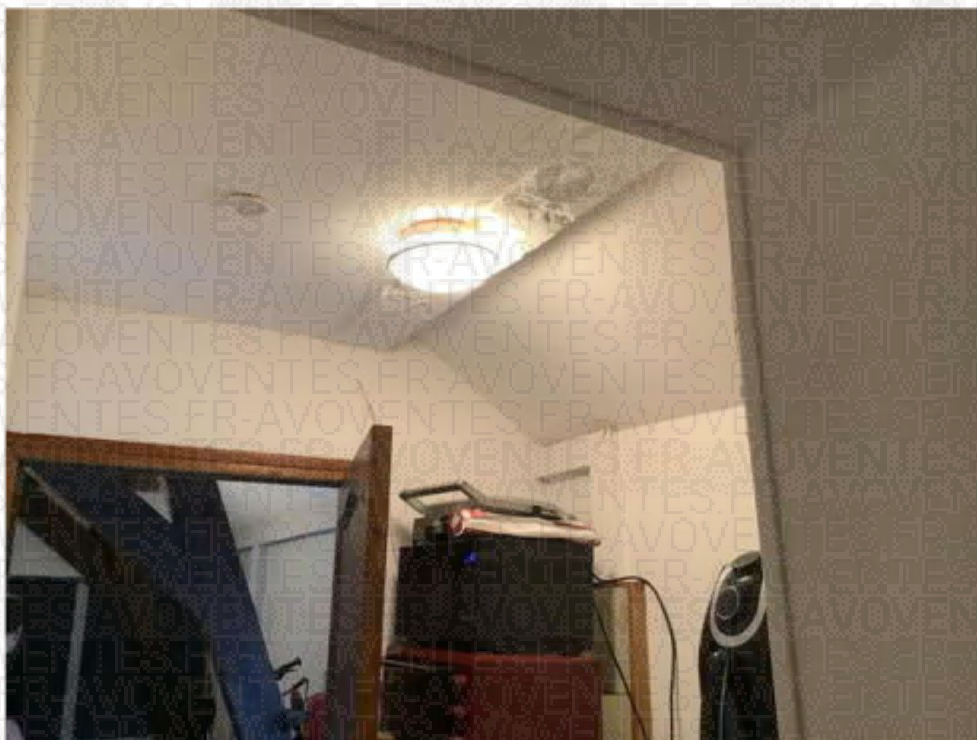
Espace douche: très sale- un wc réservoir dossier avec lunette et abattant -un lavabo sur pied.

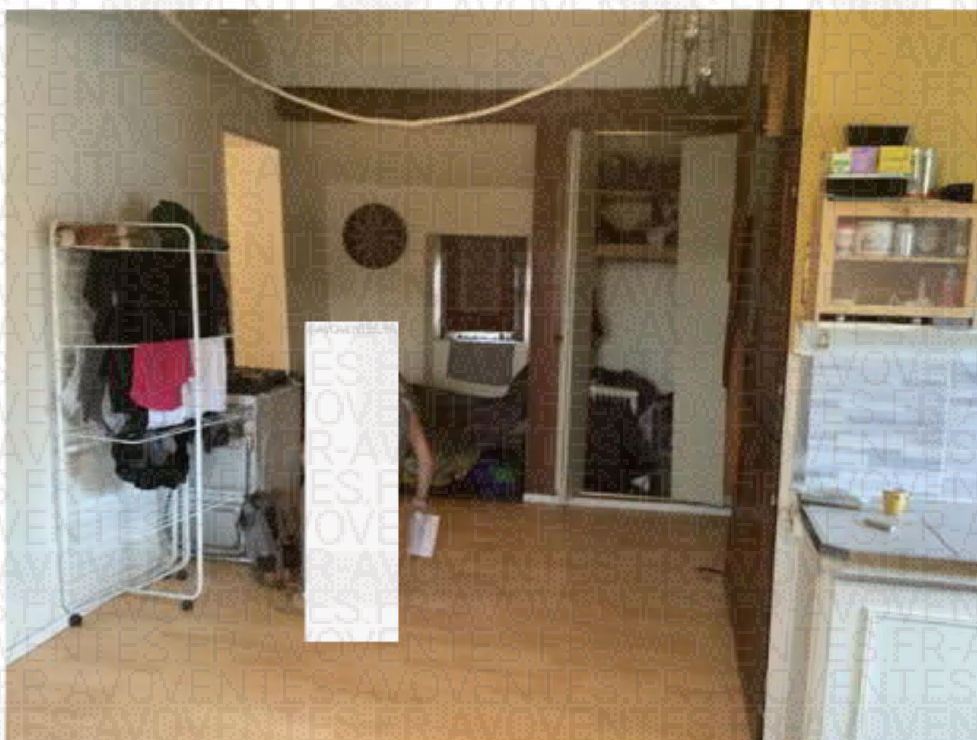
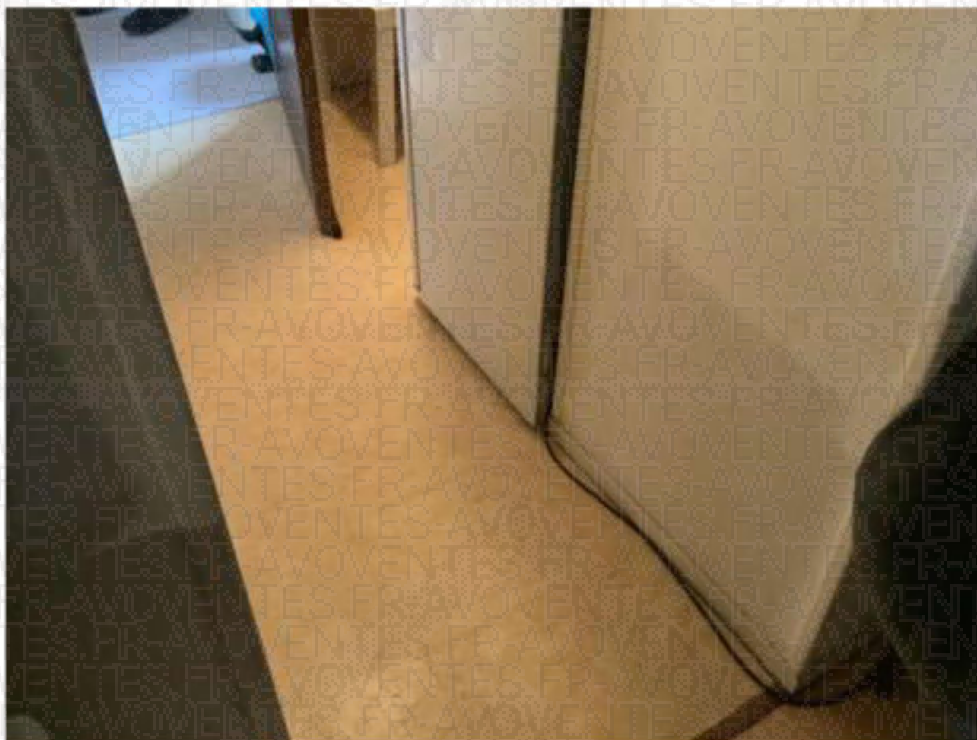
Présence du ballon d'eau chaude sans marque apparente et d'un convecteur.

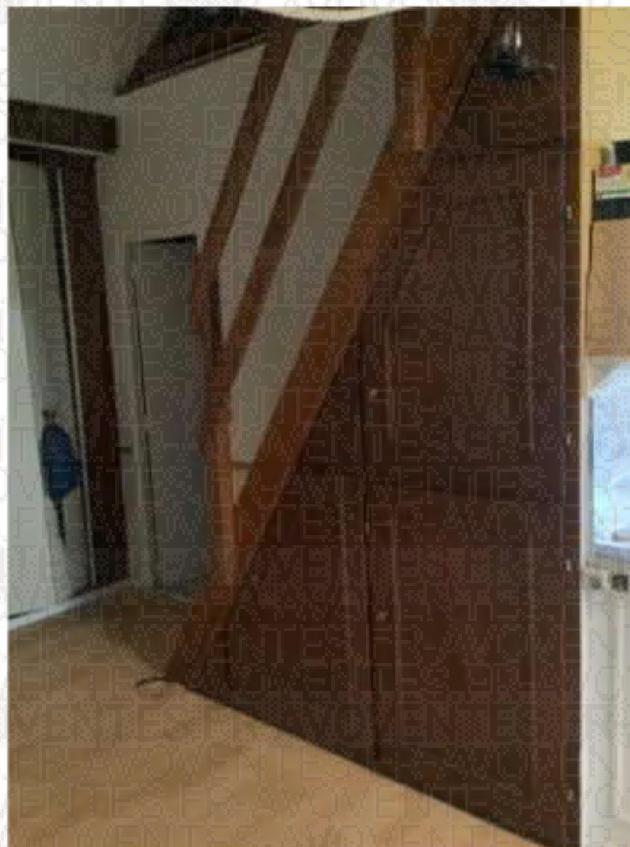
L'ensemble n'est pas en bon état.

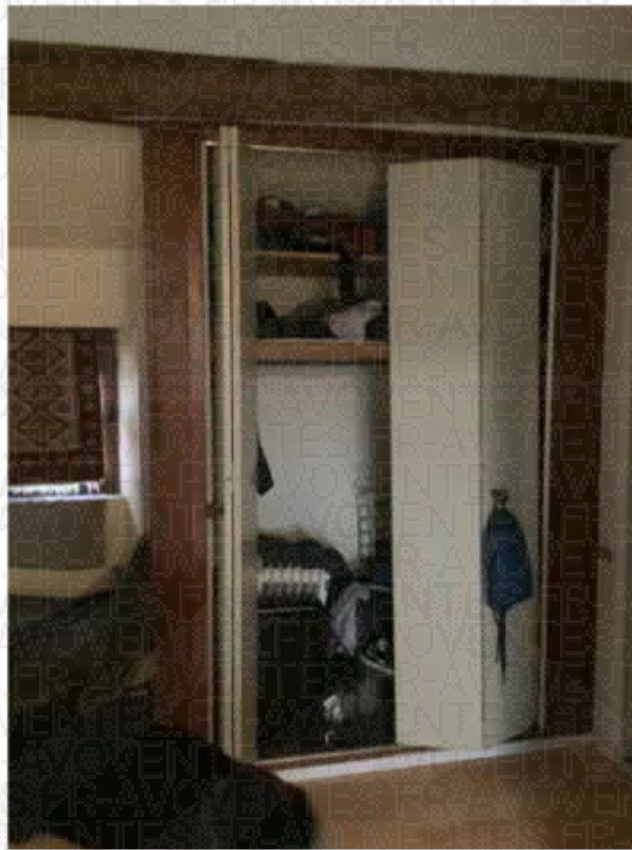




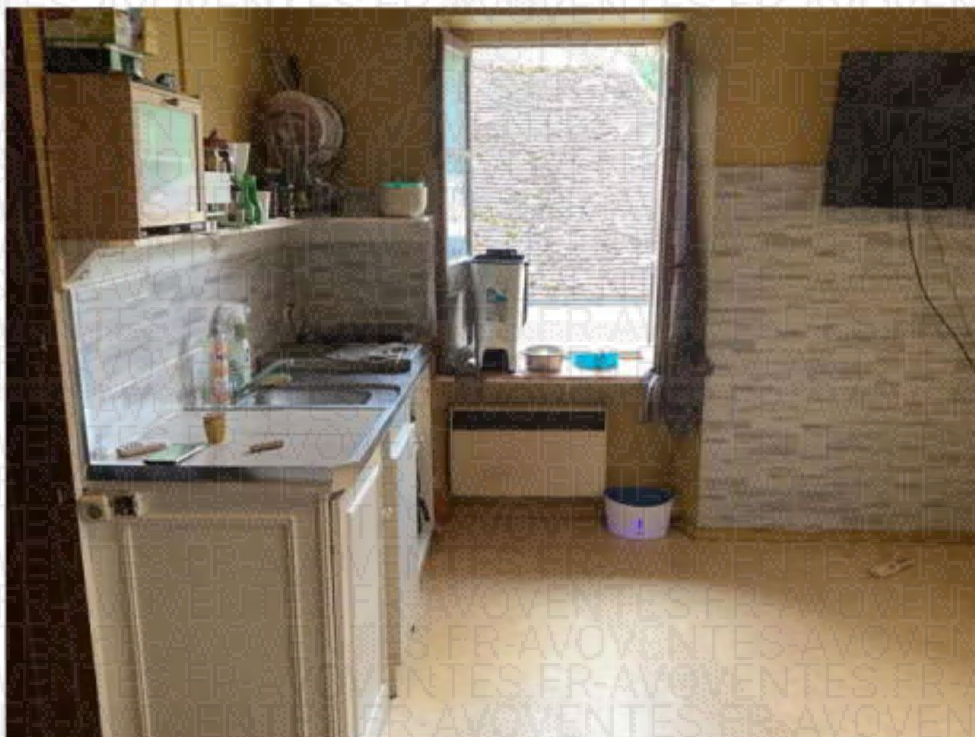




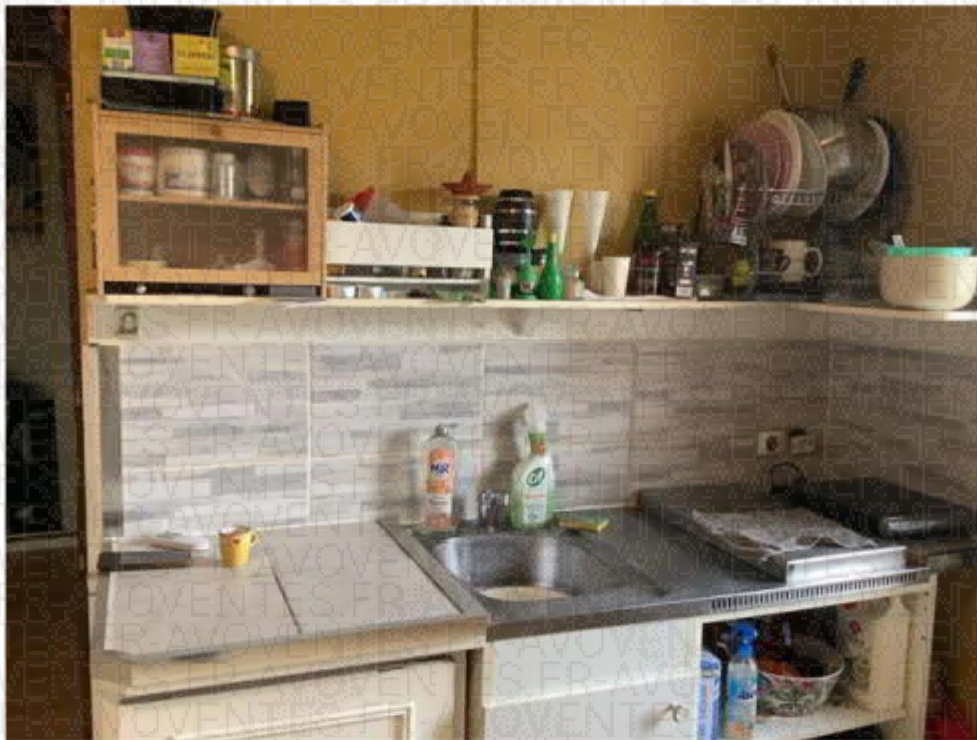


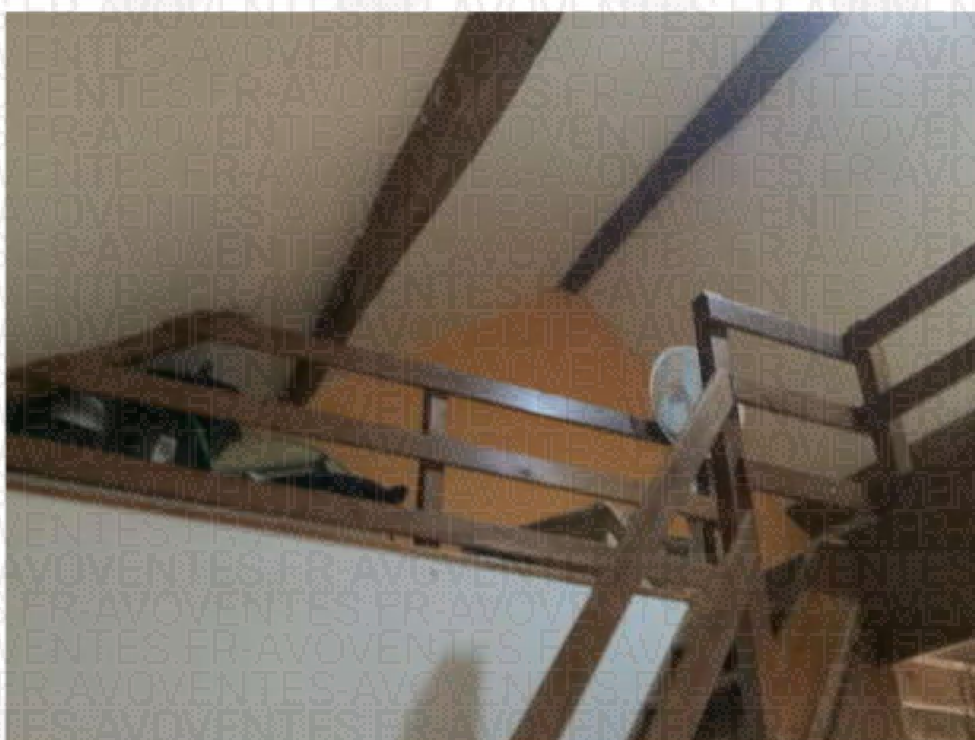
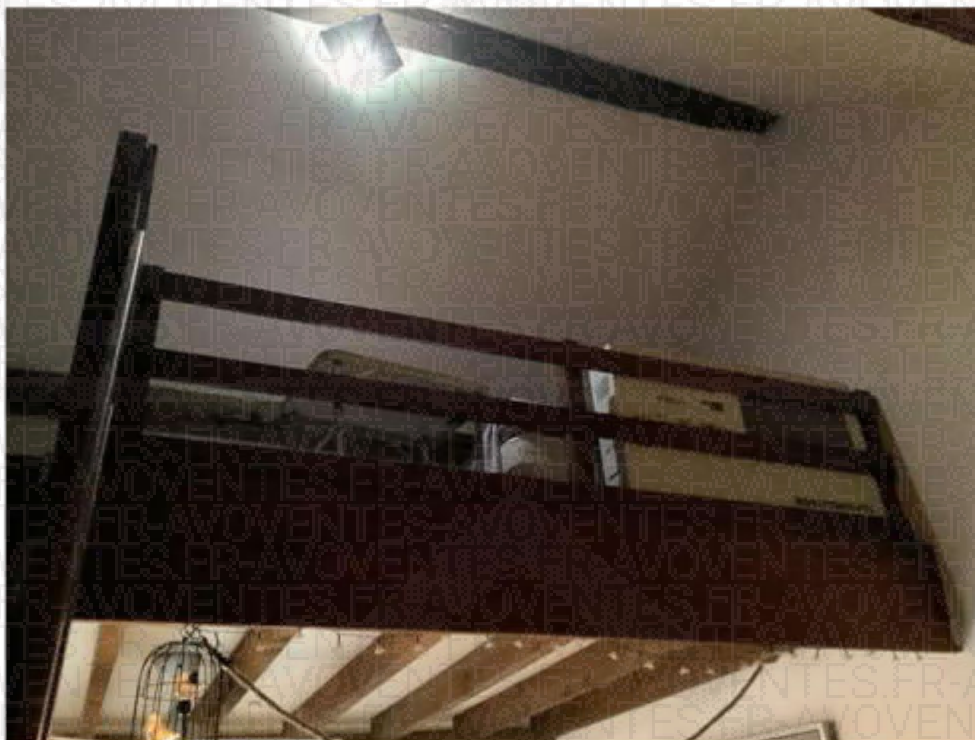


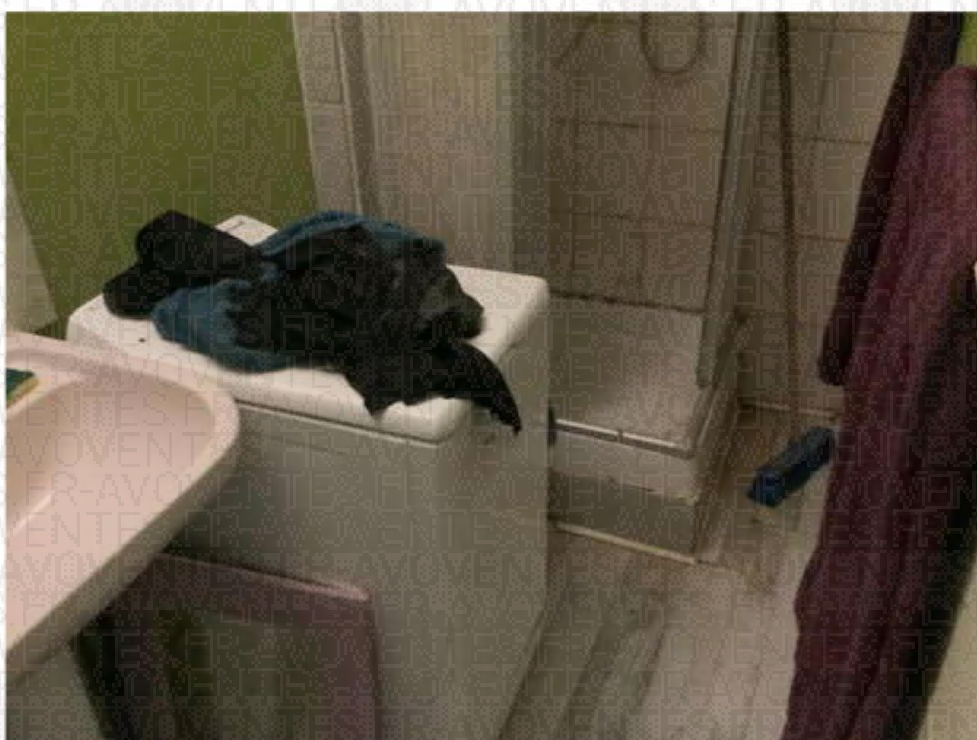
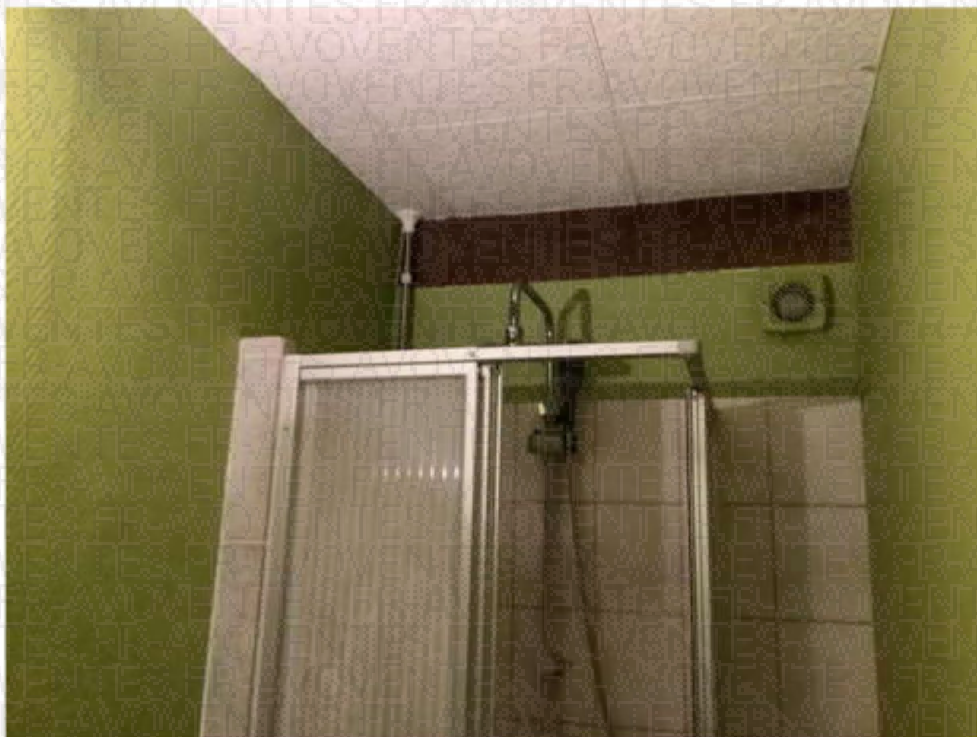


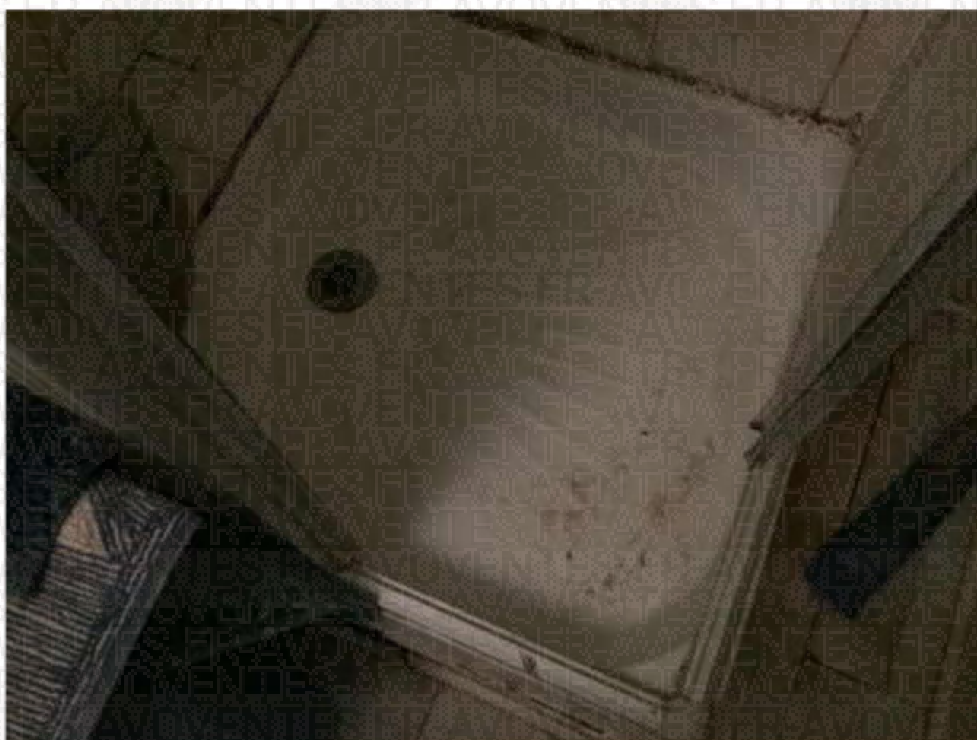
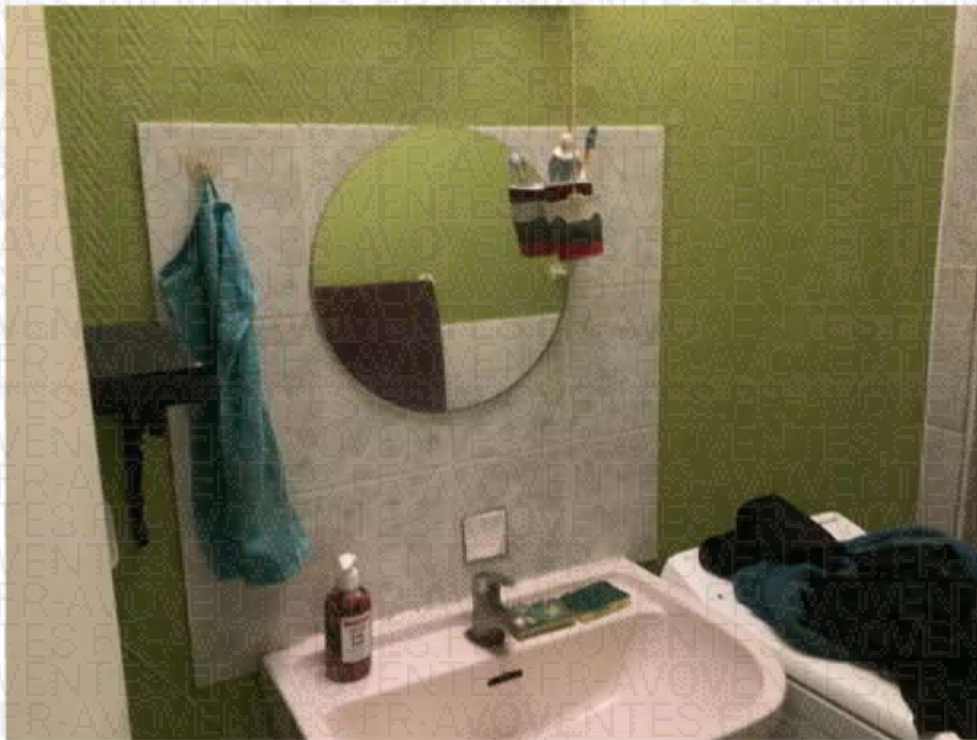




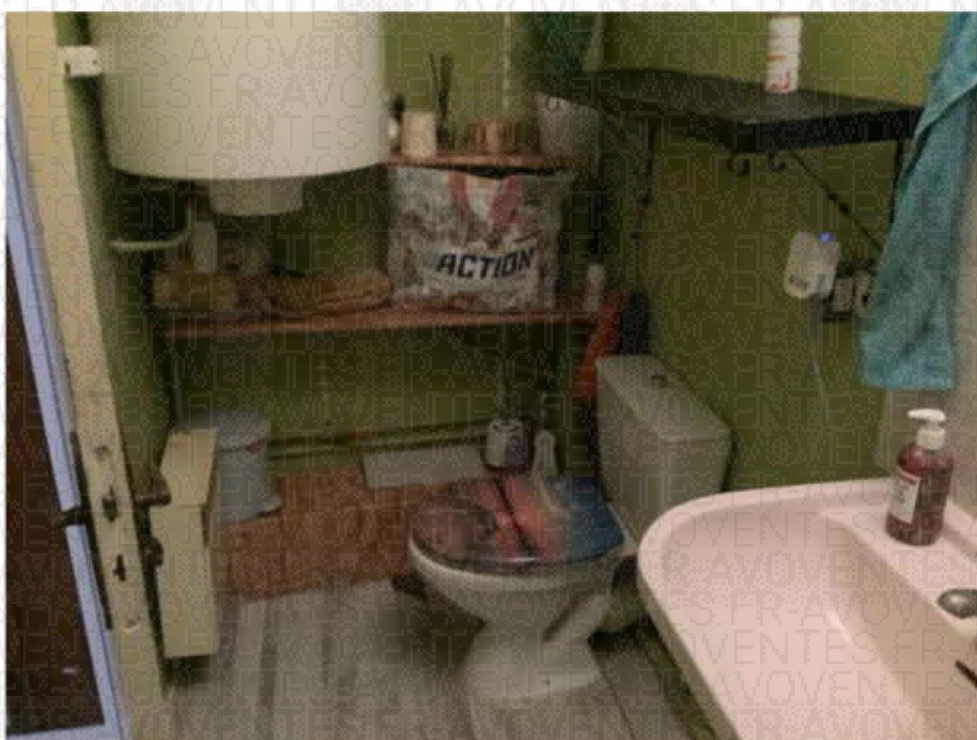
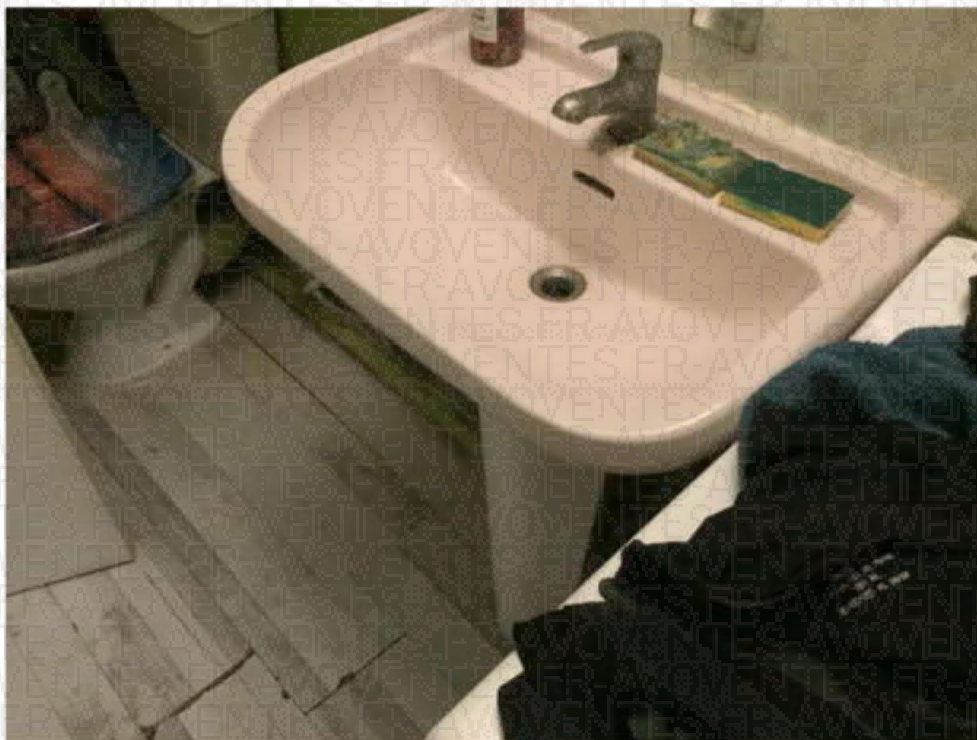




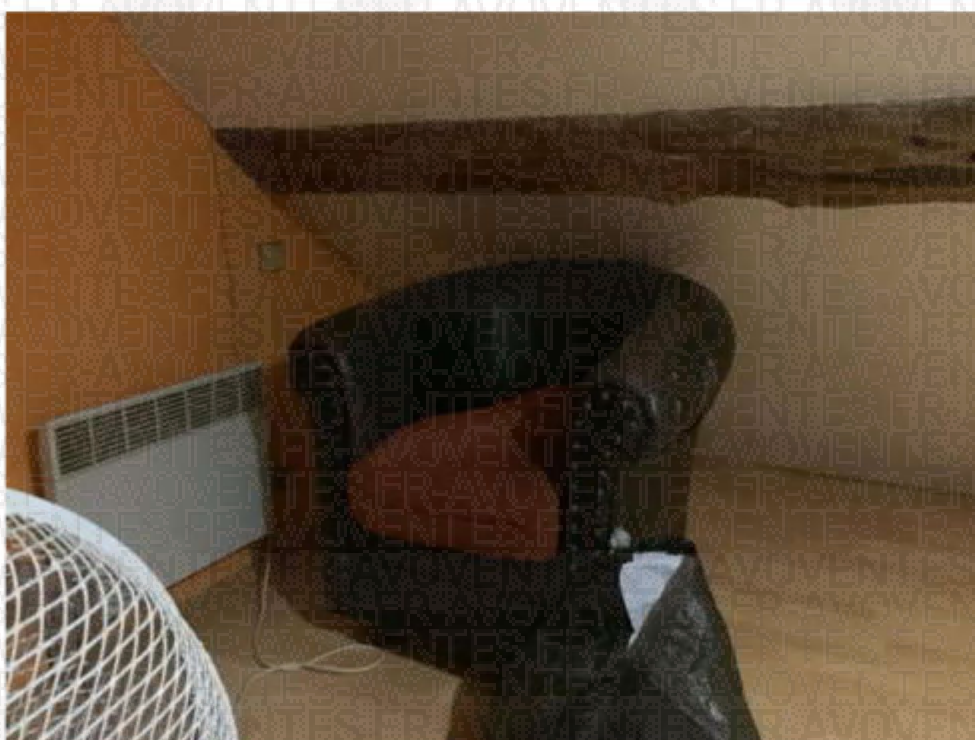
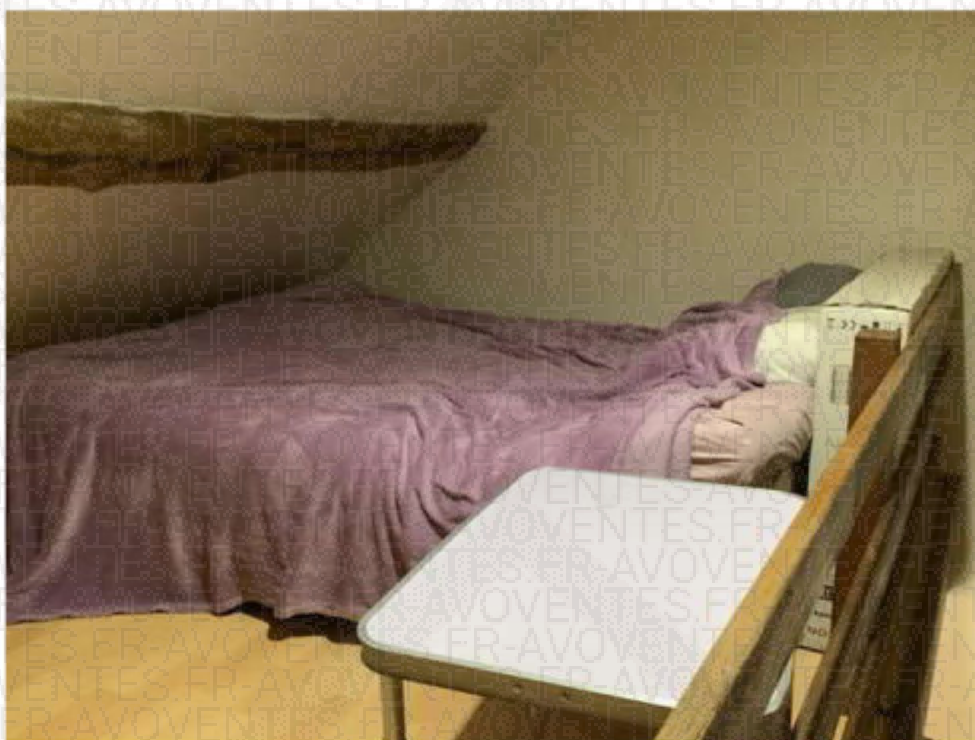


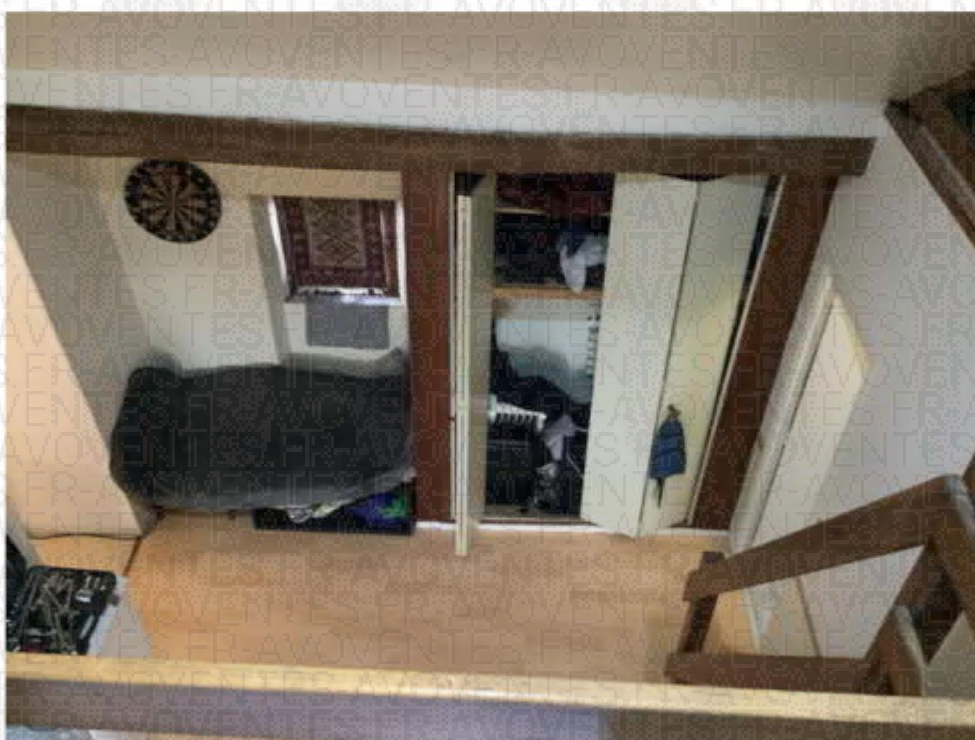
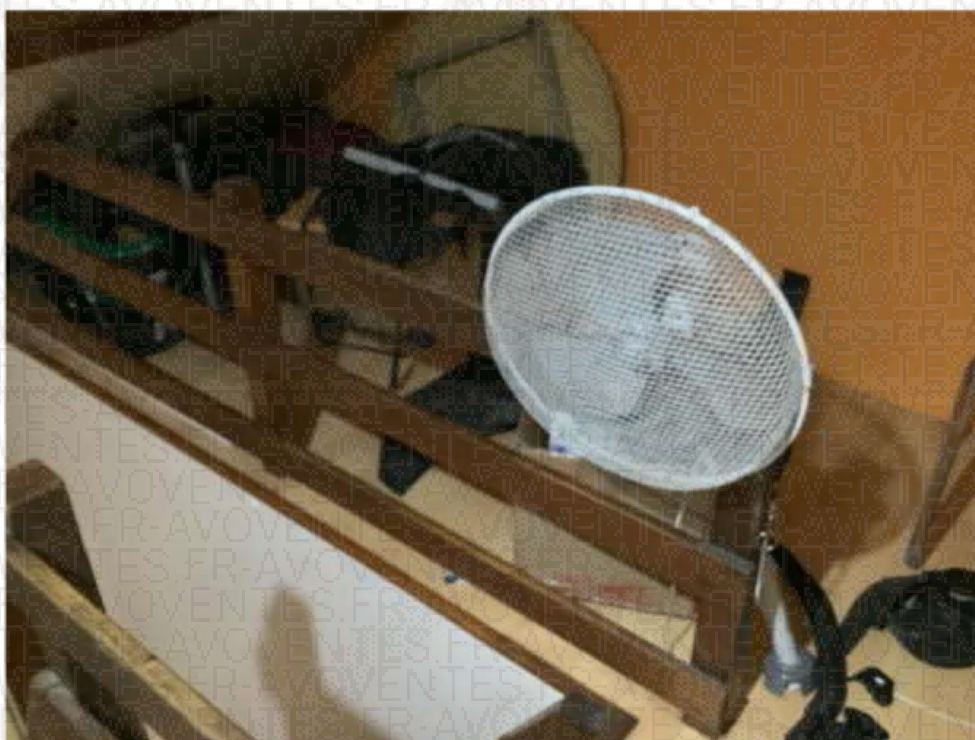


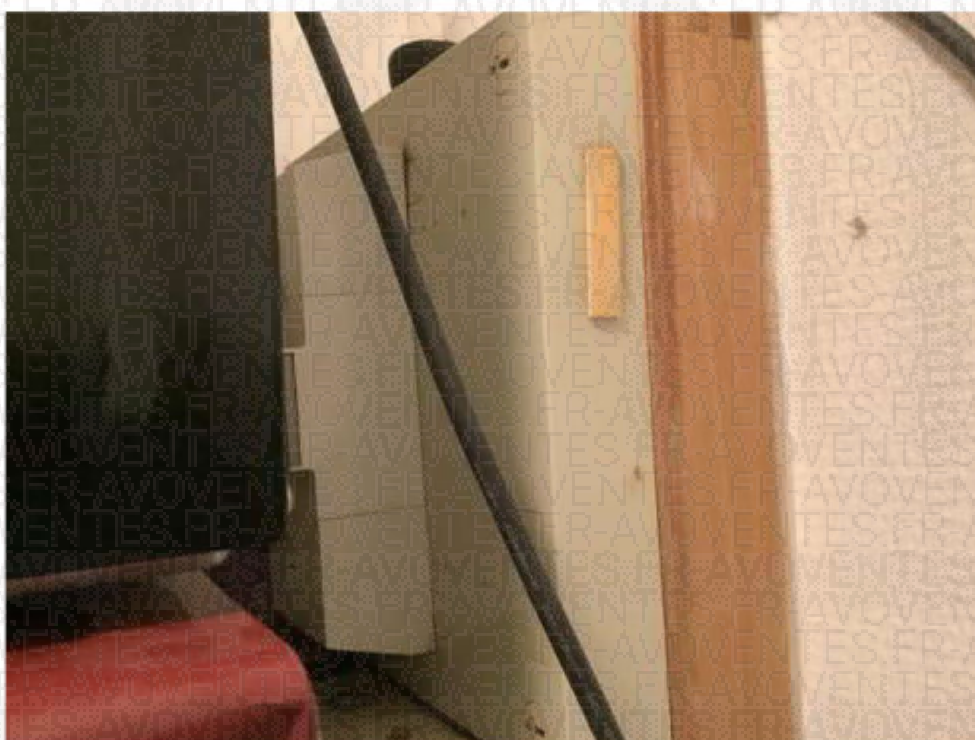
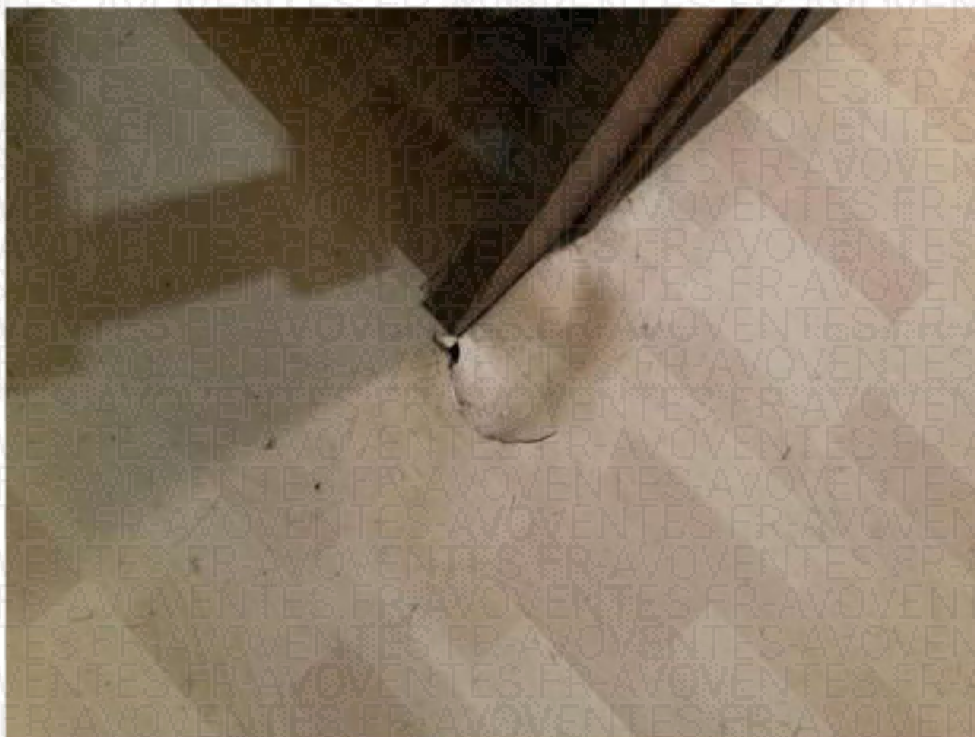


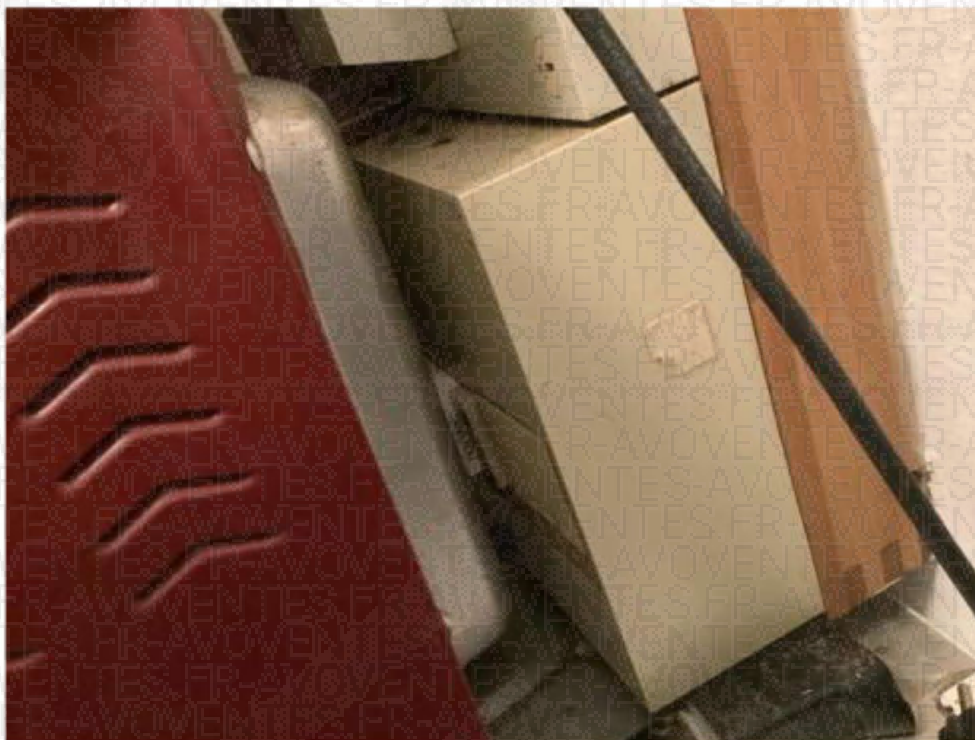












Parties communes

L'ensemble est ancien et d'aspect peu engageant.

La couverture ne semble pas récente : présence de tuiles plates recouvertes de mousse. Tuiles mécaniques sur la partie arrière située au-dessus des garages.

Façades : les enduits sont sales par endroits.

Les boîtes aux lettres en façade arrière sont en mauvais état.

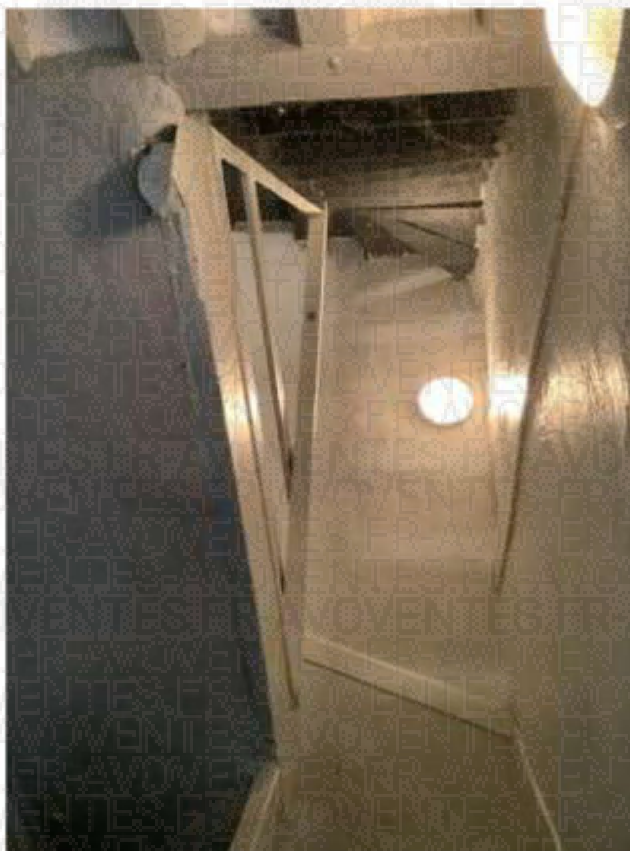
La cage d'escalier est d'aspect ancien, les marches et mains courantes en bois, les murs sont peints.

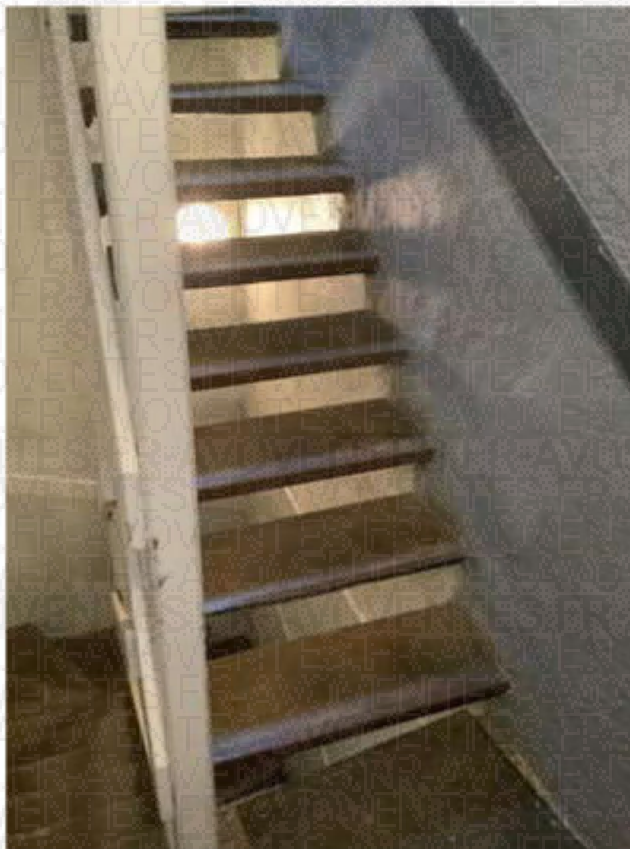


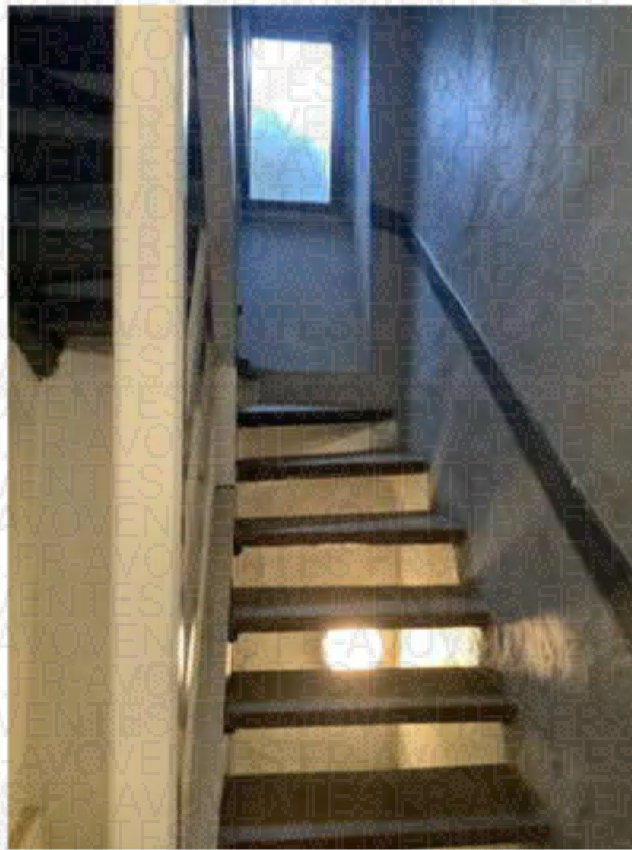


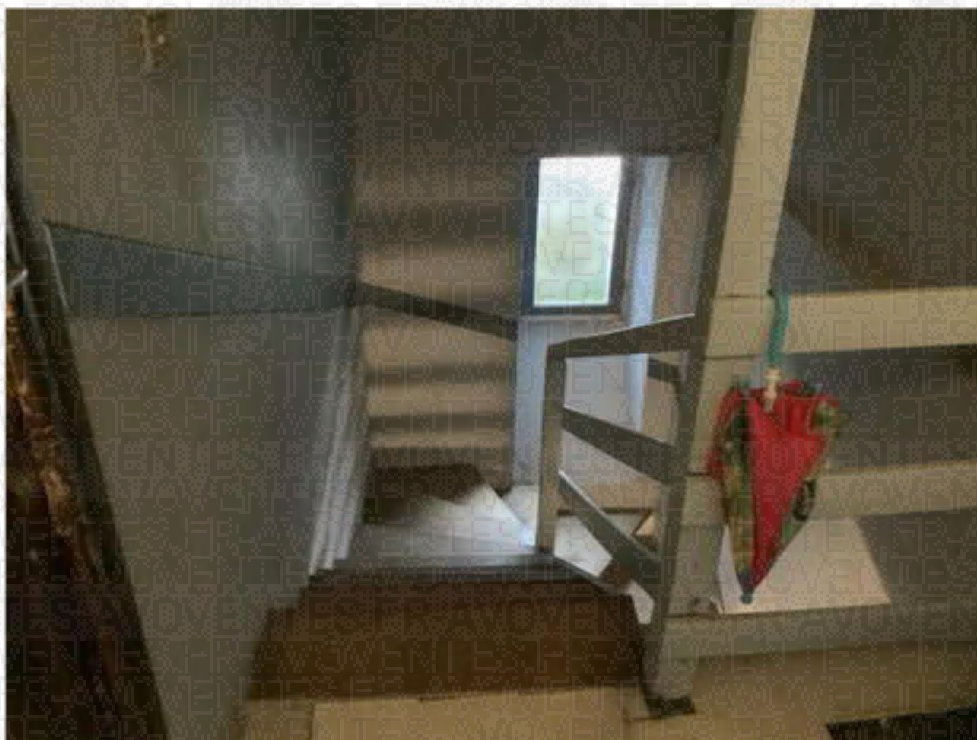














REMARQUES GÉNÉRALES

Tous les équipements sont sous réserve de fonctionnement.

Tous les logements sont équipés au chauffage électrique et l'ensemble est d'aspect peu engageant.

CONDITIONS D'OCCUPATION

J'ai pu établir que tous les appartements sont occupés.

Concernant l'appartement du RDC occupé par son époux et ses deux filles. Celle-ci m'indique ne pouvoir me présenter son contrat de bail mais déclare verser un loyer mensuel de 830 euros et 10 euros de charges- Elle précise être entrée dans les lieux en septembre 2019.

Concernant le locataire de l'appartement du 2^{ème} étage porte au fond du couloir, il ne peut me présenter son contrat de location mais me remet une quittance de loyer que je photographie et annexe au Présent (loyer : 640 euros+10 euros de charges). Il me précise être entré dans les lieux le 12 septembre 2020.

Concernant celui qui occupe l'appartement avec sa fille, elle me déclare par téléphone payer un loyer de 580 euros- plus 10 euros de charges- Elle me précise être entrée dans les lieux courant août 2018.

Concernant celle-ci m'avait préalablement adressé son contrat de location par courriel, je l'annexe au Présent. Loyer : 580 euros et 10 euros de charges. Entrée dans les lieux le 26/01/2023.

En revanche, l'identité de l'occupant du RDC et ses conditions d'occupation ne m'ont pas été communiquées.

RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT (art R322-2-4° du code des procédures civiles d'exécution)

En l'absence du propriétaire des lieux, je n'ai pu obtenir de renseignements complémentaires sur ces biens immobiliers, notamment le système d'évacuation des eaux usées, l'existence de sinistres ou bien de servitudes ou malfaçons, dysfonctionnement ou existence de parties dissimulées ou cachées sur le bien immobilier.

Il ressort de mes investigations que le **syndic bénévole** de l'ensemble immobilier serait l'une des copropriétaires ; à savoir Mme Barre Sandrine occupant l'appartement du 1er étage porte face.

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet Eurodiex dont le siège social se situe 65 avenue du Général de Gaulle 77420 CHAMPS SUR MARNE, afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du code des procédures civiles d'exécution.

Le dossier complet des divers diagnostics techniques sera directement transmis par le Cabinet Eurodiex à l'avocat poursuivant.

FIN DE MES OPRATIONS

Les photographies intégrées au Présent acte, ont été prises par mes soins au cours des opérations.

J'ai annexé au présent procès-verbal :

- un plan cadastral imprimé depuis le site cadastre.gouv.fr,
- le certificat de mesurage établi par le Cabinet Eurodiex
- D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution près le TJ de MEAUX en date du 18/07/2024.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de DESCRIPTION sur 111 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Émoluments (Art A444-18)	150,30 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	381,06 €
TVA à 20%	76,21 €
TOTAL TTC	457,27 €



Karine DEGUAY
Huissier de Justice associée

Annexes

© AVOVENTES.FR

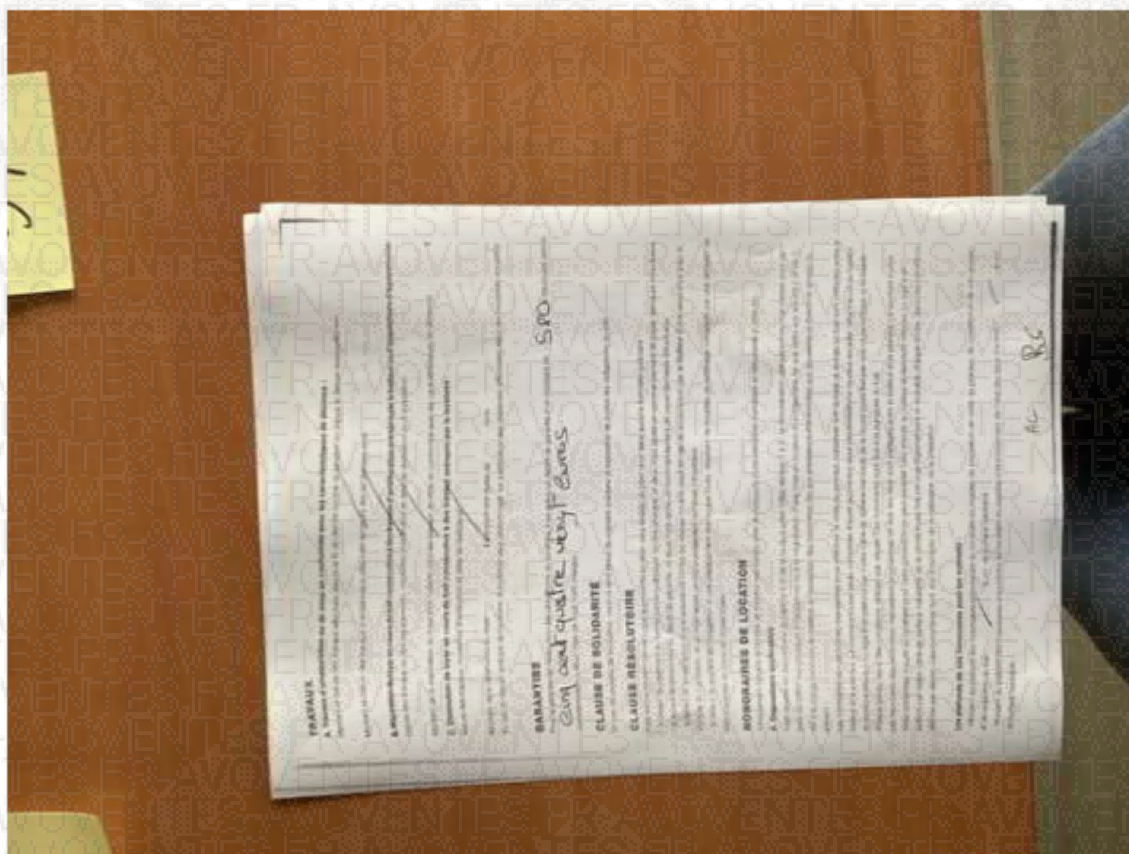
QUITTANCE DE LOYER

AVOVENTES.FR

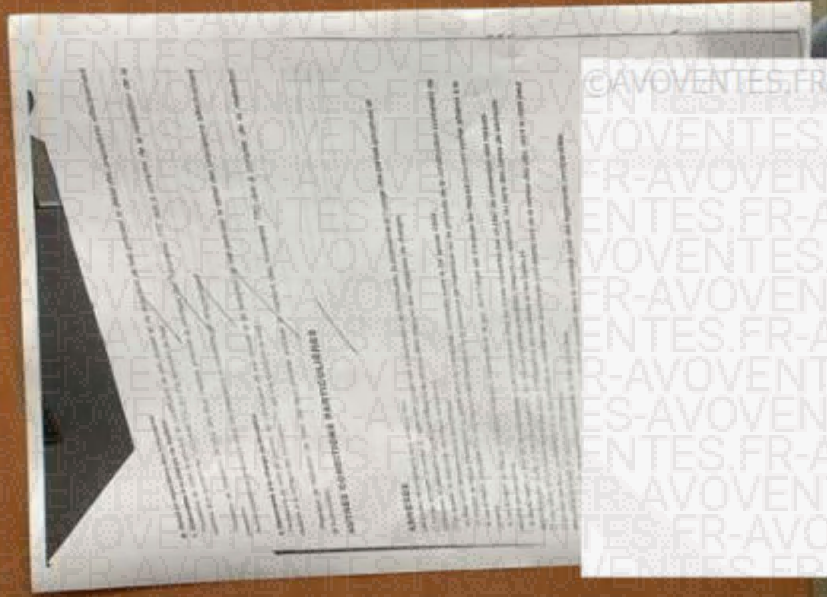
Loyer	640
Provision de charges	10
Régie, annuité (+ ou -)	
Total	650,00

0508

AVOVENTES.FR



figu



en