

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SAS

CDJ

Huissiers de Justice Associés

55 Rue Aristide Briand

77100 - MEAUX

Tel : 01.64.34.14.03

huissier.meaux@gmail.com



S.A.S CDJ

Me Catherine DESERT - Me Karine DEGUAY & Me Damien SERGEANT

Huissiers de Justice Associés

**LE JEUDI QUATRE JUILLET
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 09 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

La **BANQUE CIC EST** société anonyme au capital de 225.000.000 € immatriculée au RCS de STRASBOURG (Bas-Rhin) sous le n° 754 800 712, ayant son siège social 31 rue Jean Wenger-Valentin 67000 STRASBOURG, mais ayant son service contentieux 4 place André Maginot à NANCY 54074, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat et élisant domicile au **Cabinet de la SCP FGB**, Société d'Avocats dont le siège est à MELUN (77100) 3 avenue du Général Leclerc, intervenant par Maître Sarah DEGRAND 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.

Et ayant pour avocat plaissant 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

EN VERTU DE :

D'un acte reçu par Maître Marie-France PICAN Notaire à LA FERTE GAUCHER en date du 17 décembre 2020 contenant VENTE par la et PRET par la banque CIC EST d'un montant de 145.000 € remboursable en 144 mois au taux de 1.40 % l'an.

D'un commandement de payer valant saisie en date du 30/05/2024 demeuré infructueux,

Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

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

Un IMMEUBLE A USAGE MIXTE DE COMMERCE ET D'HABITATION sis La Gare, Route Nationale n° 4 à BANNOST VILLEGAGNON (77970).

Le tout cadastré :

- section A numéro 127 lieudit « le Champ de la Croix » pour une contenance de 6 ares et 80 centiares,
- section A numéro 128 même lieudit pour une contenance de 12 ares,
- section A numéro 252 même lieudit pour une contenance de 4 ares et 86 centiares.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve autre que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

PLAN CADASTRAL DES LIEUX :

Département :
SEINE ET MARNE

Commune :
BANNOST VILLEGAGNON

Section : A
Fausse : 000 A 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

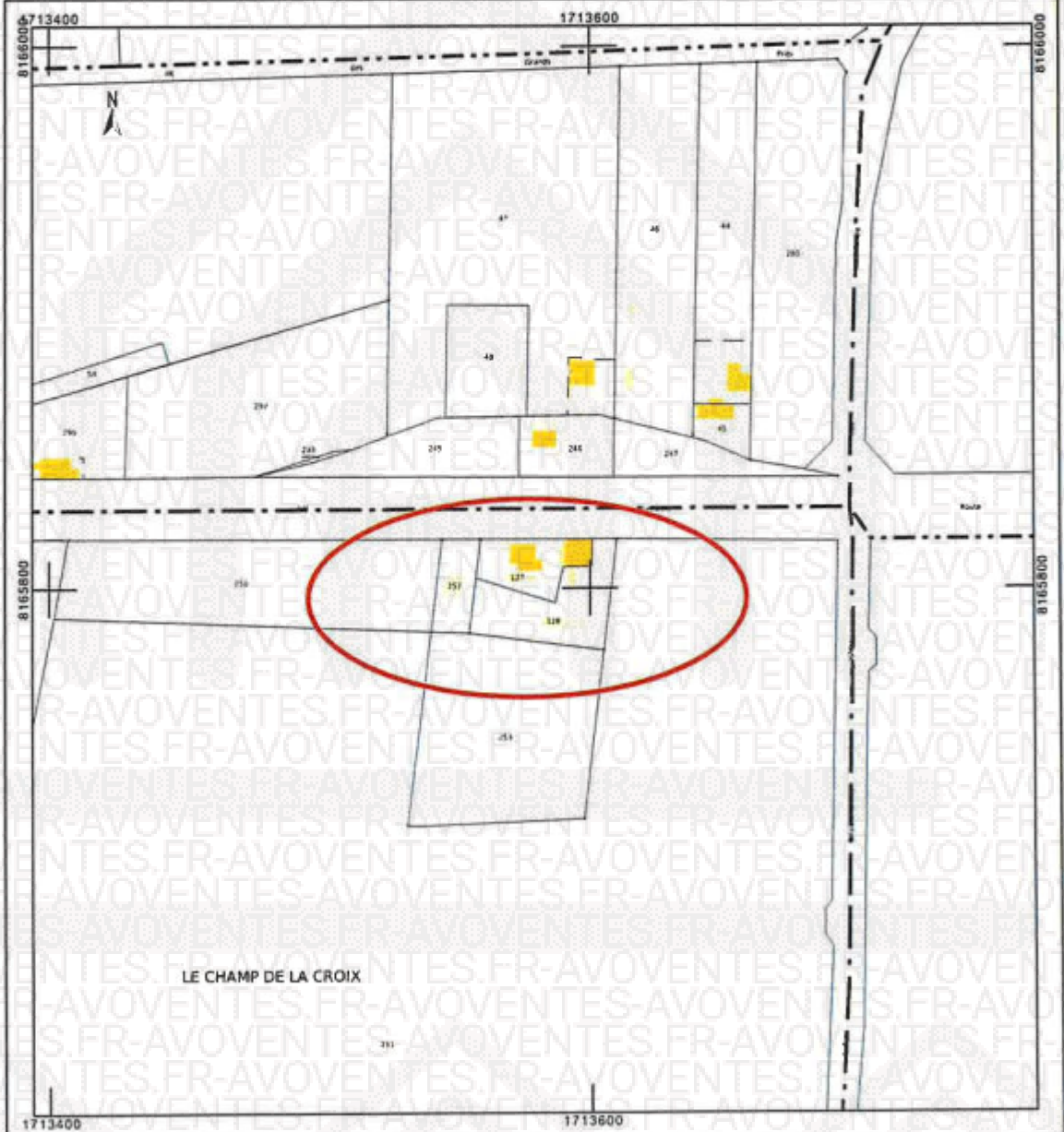
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Melun
Pôle topographique et de gestion
cadastrale 22 BLD Chamblain 77010
77010 Melun Cedex
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien appartient à la  par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :



Aux termes d'un acte reçu le 17 décembre 2020 par Maître Marie-France PICAN Notaire à LA FERTE GAUCHER dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 31 décembre 2020 volume 2020 P numéro 2862.


DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Me Catherine DESERT, Huissière de Justice Associée de la S.A.S CDJ titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la Résidence de MEAUX (S&M), 55 rue Aristide Briand, soussignée :

JE ME SUIS RENDUE CES JOUR ET HEURE :

Sur place, à La Gare, RN 4, 77970 BANNOST VILLEGAGNON, et là étant, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit :

En présence de :

-  locataire des lieux ainsi déclaré, à qui je décline mes nom prénom, qualité et objet de ma mission qu'il me déclare accepter
- Et d'un diagnostiqueur du Cabinet EURODIEX



OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

CONDITIONS D'OCCUPATION ET RENSEIGNEMENTS UTILES FOURNIS PAR L'OCCUPANT

(art R322-2-4° du code des procédures civiles d'exécution)

Locataire :

Date du bail : le bail a commencé le 9 décembre 2020 pour une durée de 9 années, pour se terminer le 8 décembre 2029

Montant du loyer mensuel : 1200 € HT soit 1440 € TTC

Le locataire déclare être à jour du paiement de son assurance

Dette de loyer : le locataire déclare devoir environ 7 mois de loyers au bailleur

Dépôt de garantie : le locataire déclare qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé

Conditions d'occupation : c'est un routier, bar-restaurant, loué

Existence de servitudes : Le locataire déclare qu'il n'y en a pas à sa connaissance

Assainissement : fosse septique

Le locataire déclare que l'immeuble a plus de 10 ans, environ 50 ans

Taxe foncière : Le locataire déclare qu'il ne paie pas la taxe foncière et qu'il n'en connaît pas le montant

Mode de chauffage : Le locataire me déclare que le chauffage est électrique

SUPERFICIE

Est annexé au présent procès-verbal le certificat de mesurage établi par le Cabinet EURODIEX afin de se conformer aux dispositions de l'article R322-2 1° du code des procédures civiles d'exécution.

Et le rapport complet des différents diagnostics établi par le Cabinet EURODIEX sera transmis à l'avocat de la requérante.

LE BAR-RESTAURANT

L'extérieur et le SAS d'entrée :

Façade en crépi.

2 appliques

Un SAS d'entrée vitré avec rampe d'accès en béton, châssis en bois et double vitrage. 2 Portes en aluminium vitrées double vitrage.

Un portillon et un portail

Volets en bois.

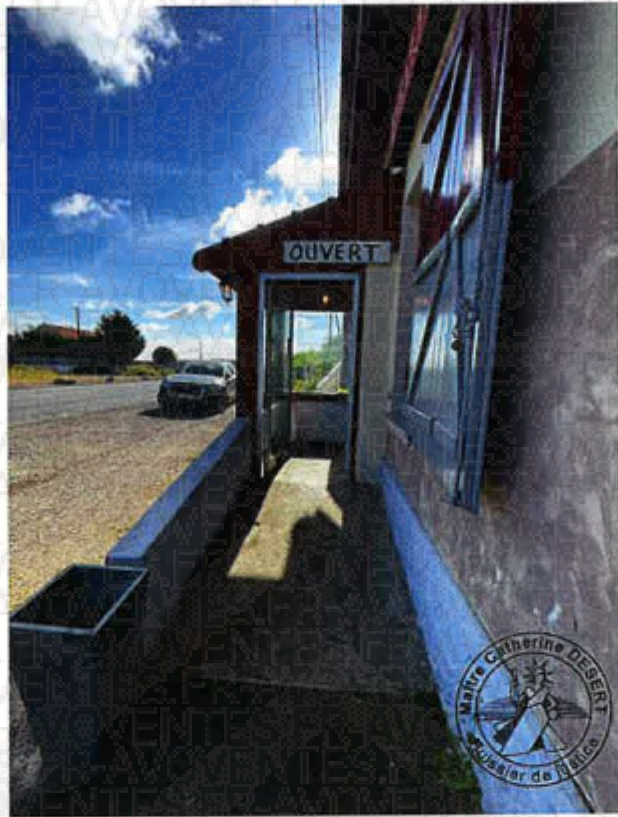
Plafond du SAS : lambris avec suspension



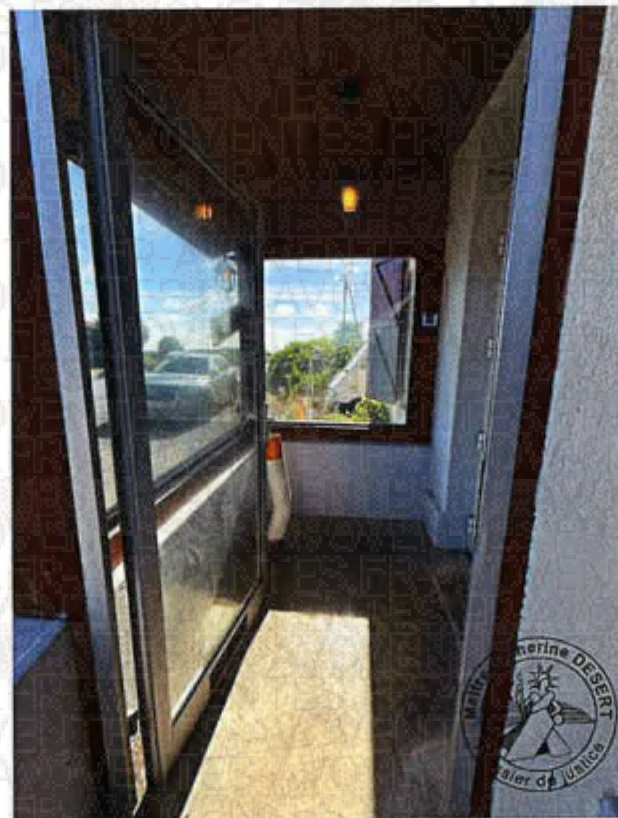
1.



2.



3.



4.



5.



6.

L'INTERIEUR

Le rez-de-chaussée :

Le restaurant côté bar

Sol : tomettes

Murs : peinture et bardage bois. Un enfoncement avec murs carrelés.

Plafond : peinture et plafonniers

2 fenêtres en bois simple vitrage

Chauffage électrique.

Un bar surélevé, peinture et bardage bois, linoléum au sol. Un évier en inox avec robinet



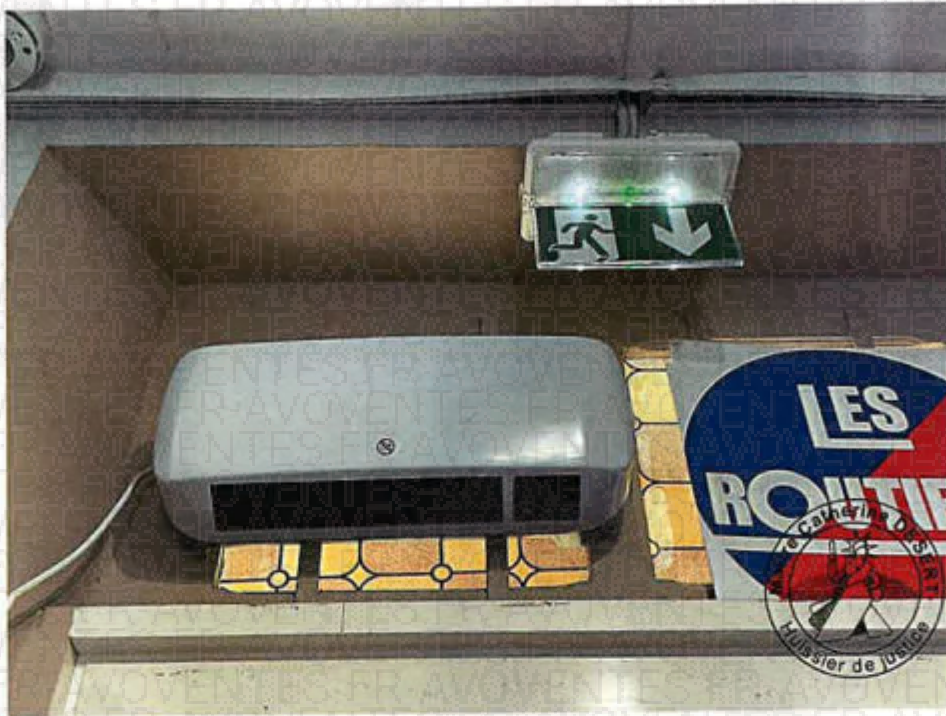
1.



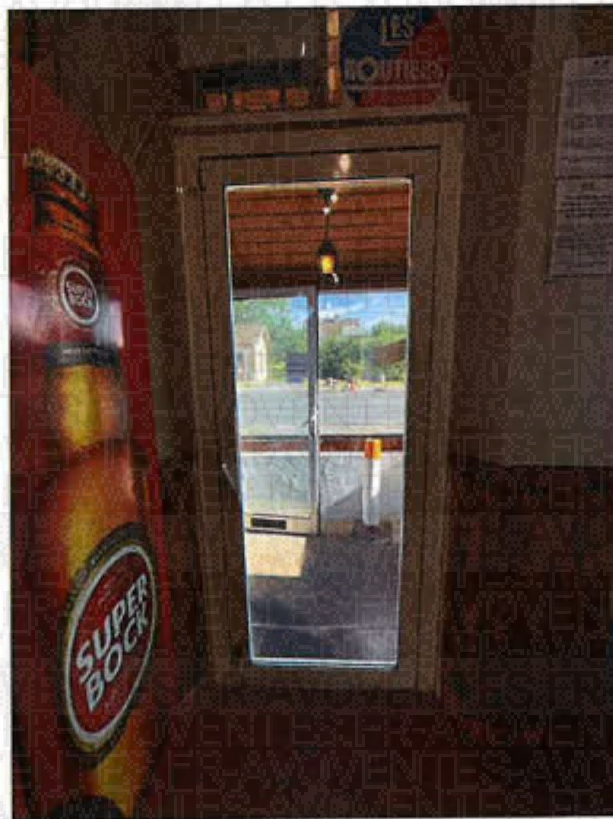
2.



3.



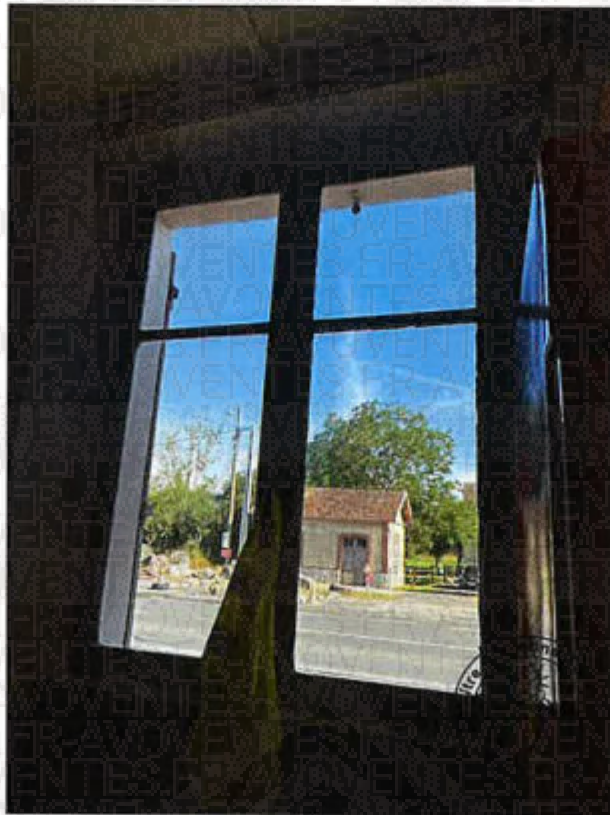
4.



5.



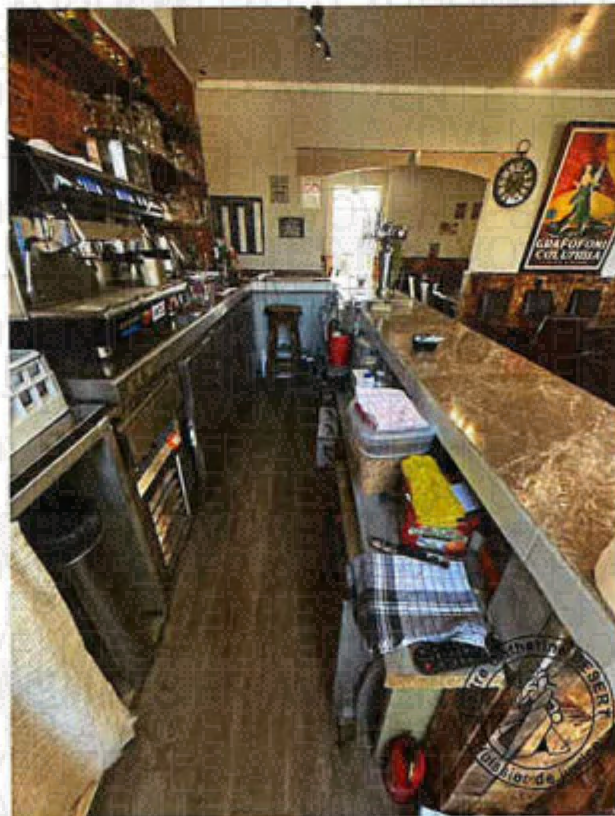
6.



7.



8.



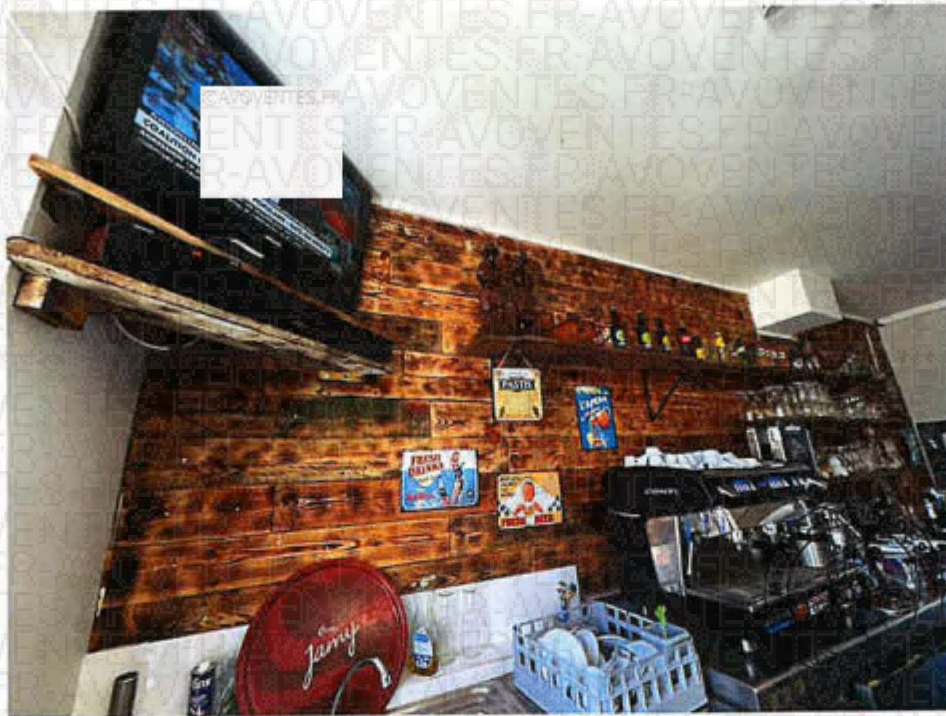
9.



10.



11.



12.



13.

Le restaurant côté salle

Sol : dalle peinte en rouge

Murs : peinture et bardage bois. Quelques tâches d'humidité côté terrasse

Une fissure au sol au niveau de la porte d'accès à la terrasse

Porte d'accès à la terrasse, vitrée, en aluminium, double vitrage

Plafond : peinture, des blocs néons.



1.



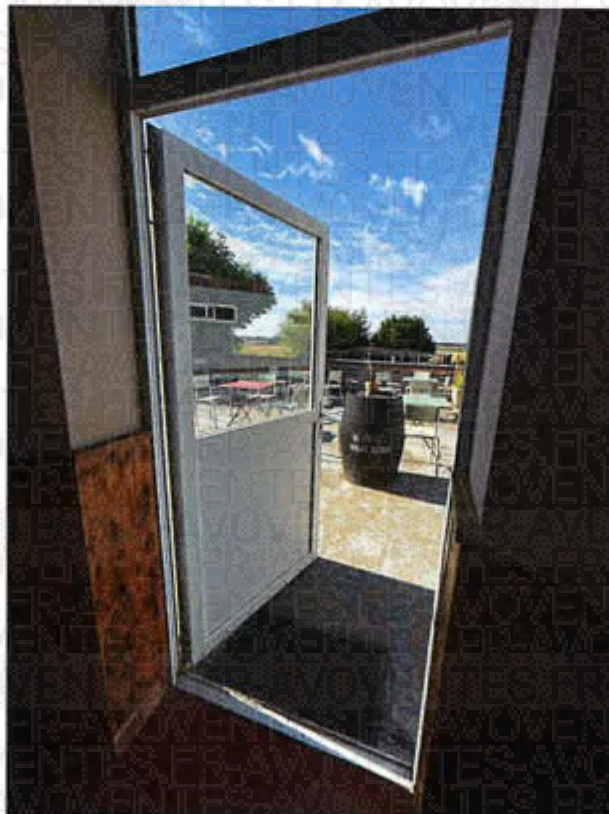
2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.

Les sanitaires femmes :

Une porte de distribution

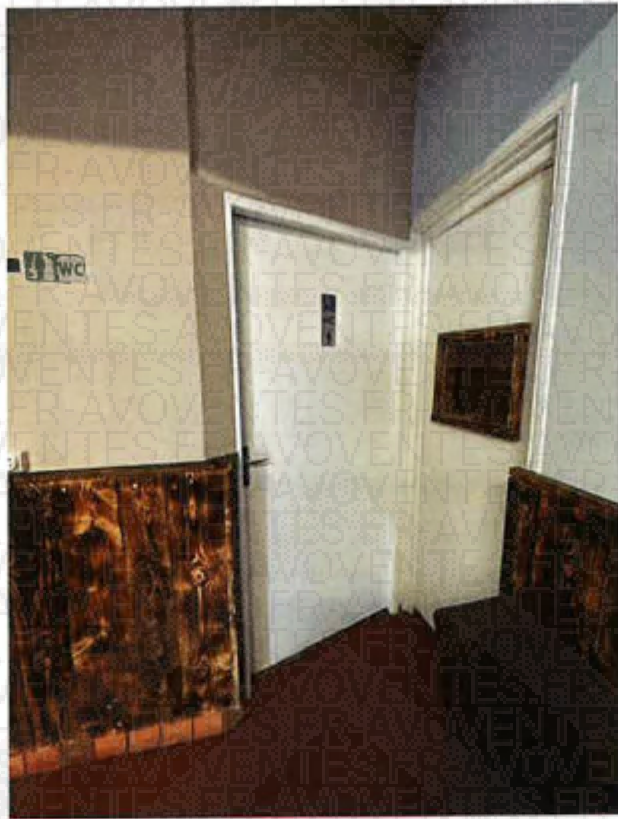
Sol carrelé, une grille d'évacuation

Murs carrelés avec une grille de ventilation

Plafond : peinture avec spot

WC en céramique

Lavabo en céramique blanche avec robinet



1.



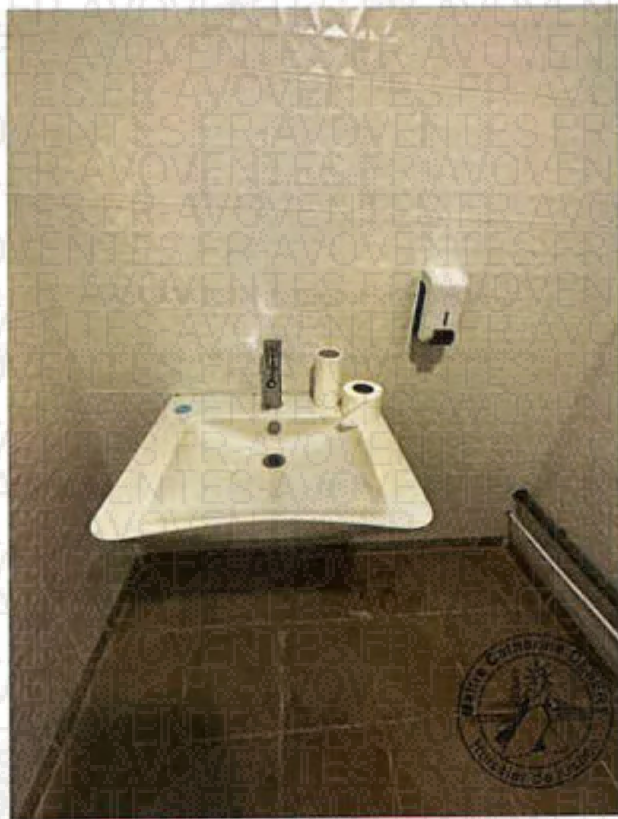
2.



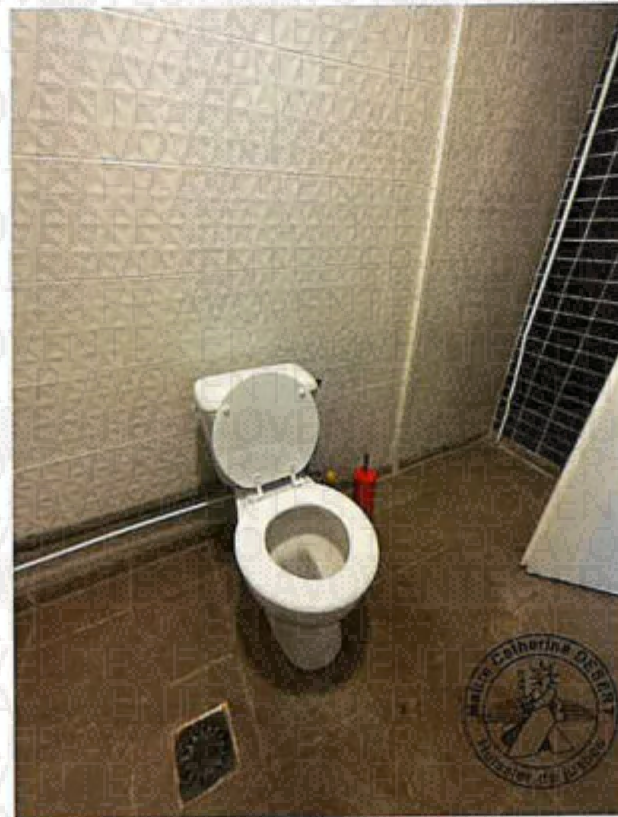
3.



4.



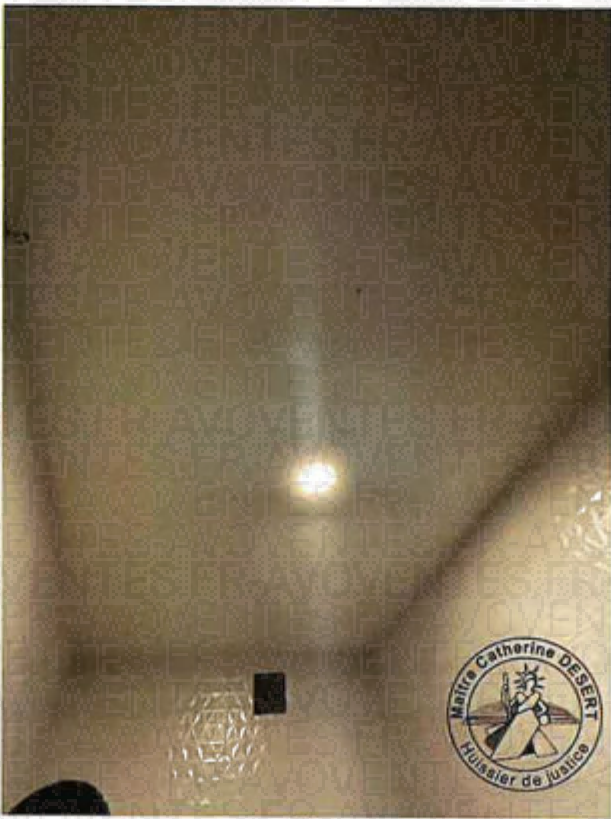
5.



6.



7.



8.

Les sanitaires hommes

Un couloir réalisé dans le bâtiment permet d'accéder à un conteneur dans lequel sont aménagés les sanitaires hommes, à l'arrière du bâtiment.

Une porte de distribution peinte s'ouvre sur un couloir. Sol : dalle peinte en rouge. Murs et plafond : peinture grossière. Tâches de moisissures au plafond et 2 fils électriques dénudés.

Dans ce couloir, un cagibi avec un ballon d'eau chaude électrique. Portes du cagibi en bois. Sol, dalle peinte en rouge, murs et plafond bruts.

Dans le conteneur :

Un bâti de porte sans porte

Sol : carrelage

Murs : carrelage

Un chauffage électrique

Plafond : dalles pvc, 2 plafonniers.

2 lavabos en inox avec 6 robinets.

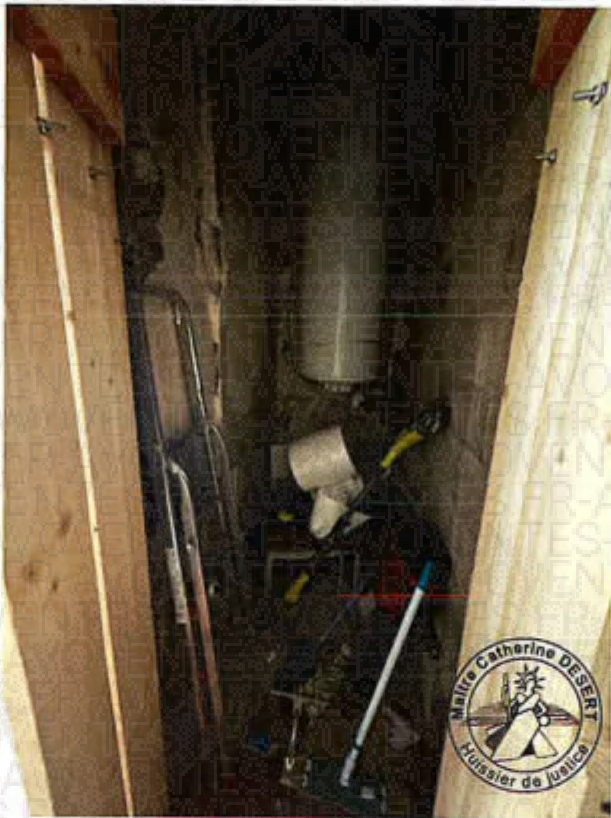
2 fenêtres en aluminium double vitrage

Au fond ; une porte de distribution peinte

5 cabines, 1 WC fonctionnel, 1 douche fonctionnelle, des travaux sont en cours au niveau des trois autres cabines.



1.



2.



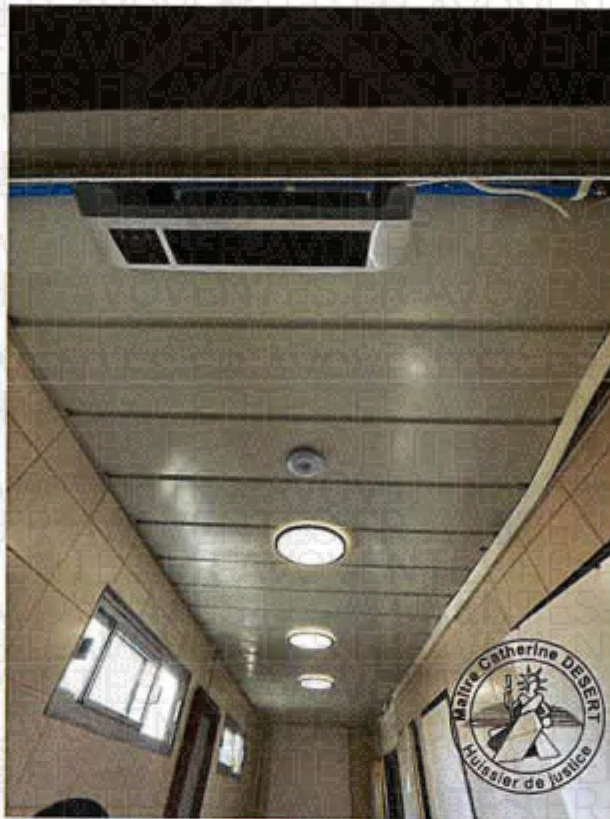
3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



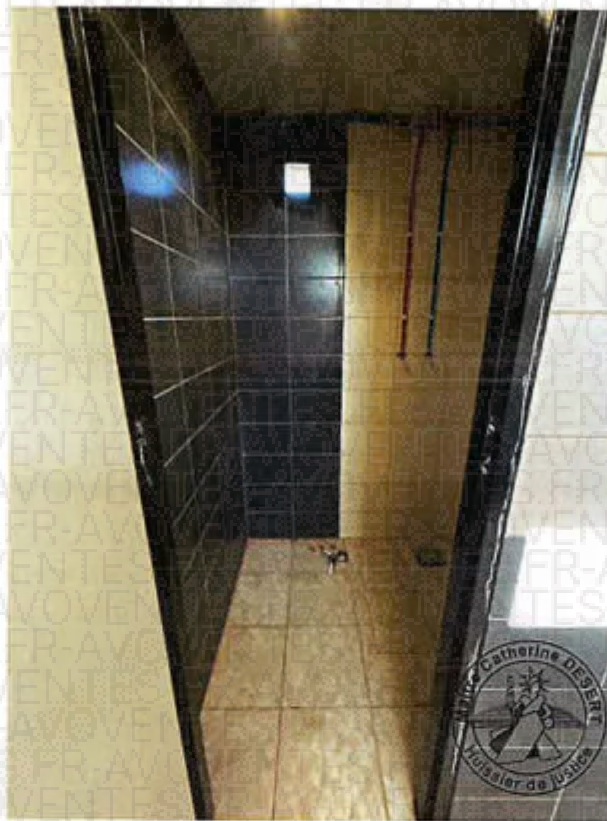
11.



12.



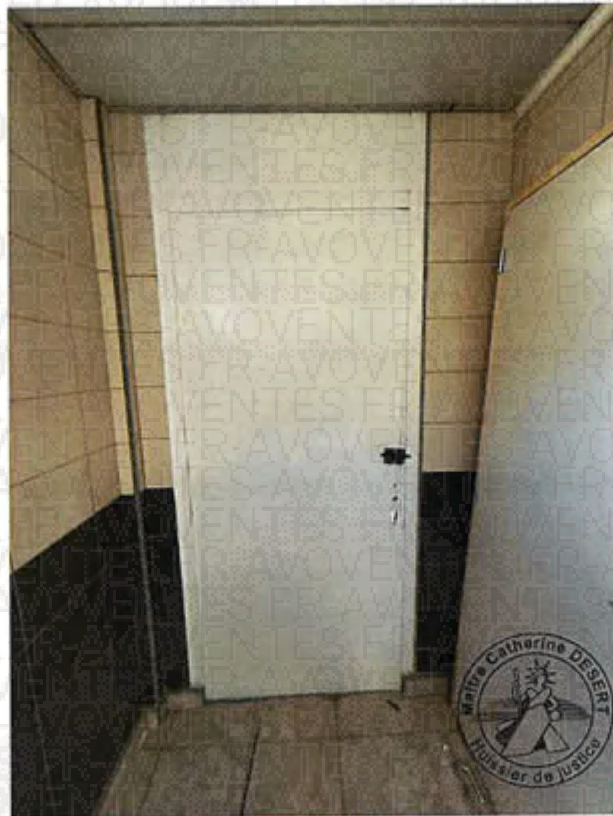
13.



14.



15.



16.

La cuisine

Accès depuis la salle de restaurant via une porte peinte, absence de poignée

Entre le bar et la cuisine, une double porte battante en bois

Sol : carrelage beige avec une évacuation au sol.

Murs carrelés. Un tableau électrique. Une grande hotte en inox. Un lave mains en inox avec robinet.

Plafond : peinture et blocs néons

Un SAS avec porte en bois vitrée simple vitrage et porte métallique accède à l'appentis

Fenêtre en bois, simple vitrage



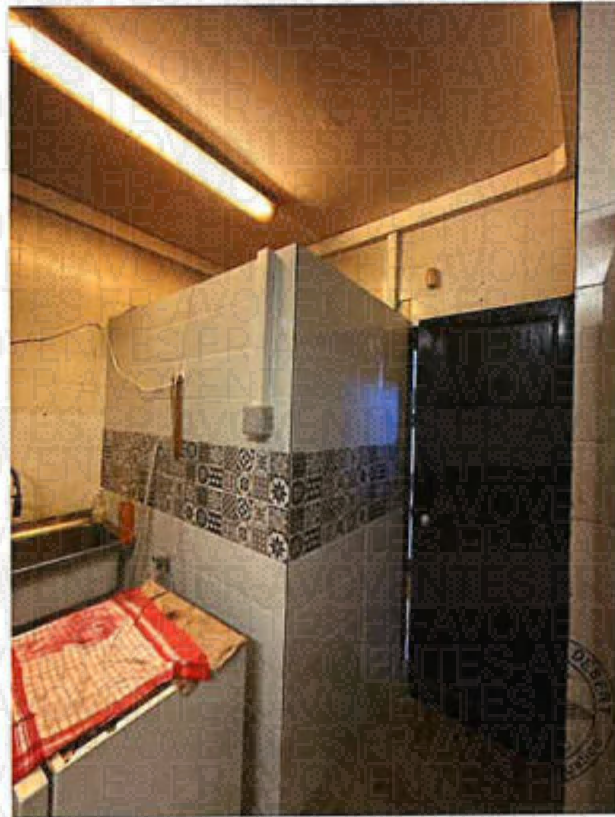
1.



2.



3.



4.



5.



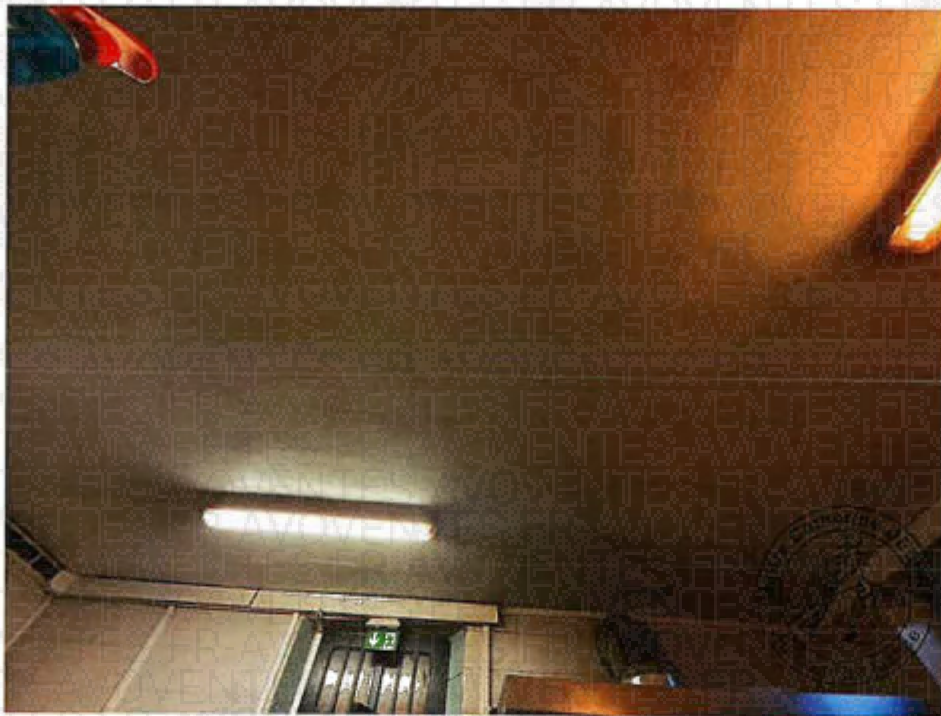
6.



7.



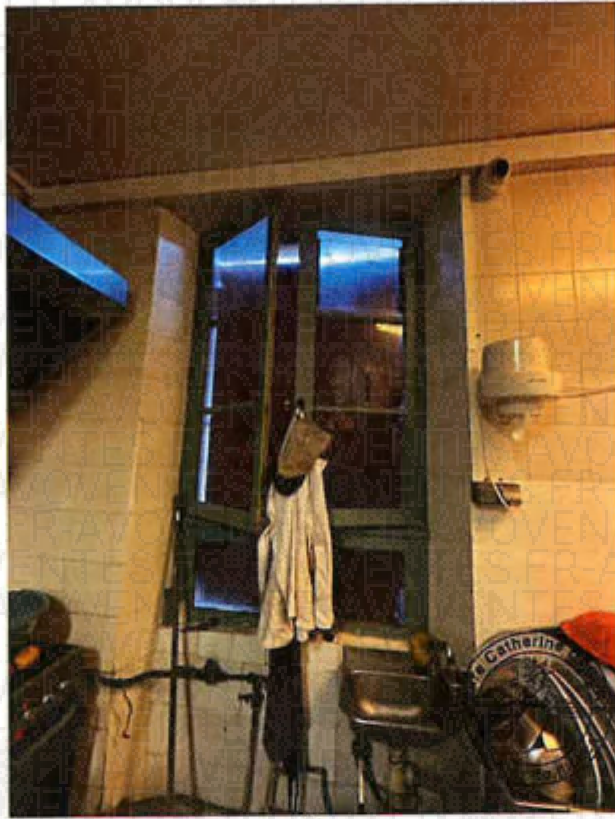
8.



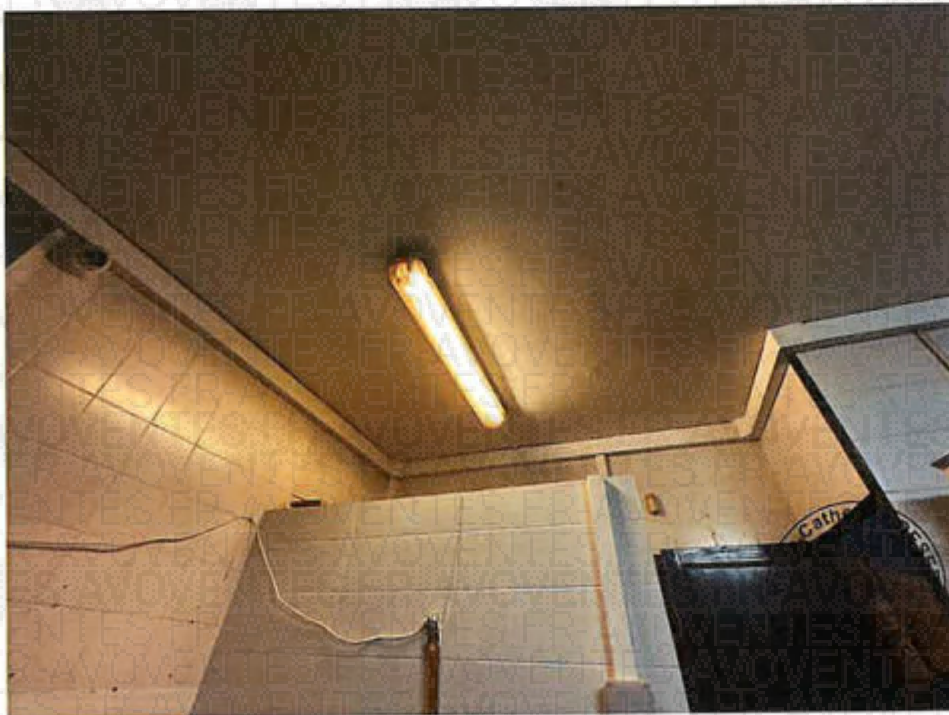
9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.

La cave :

En deux parties

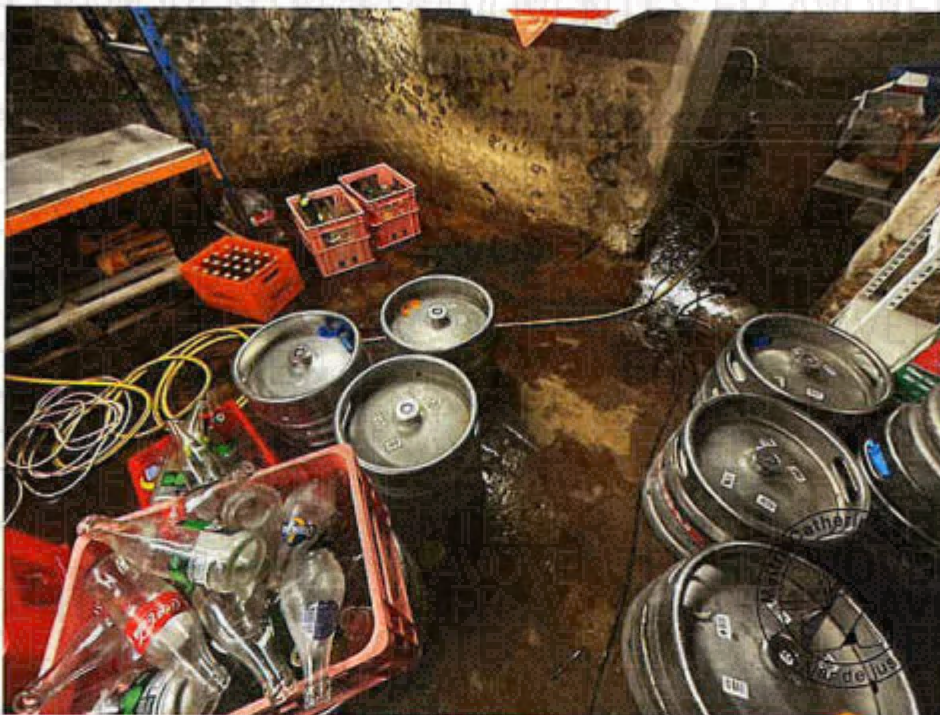
Sol : briques

Murs : pierres apparentes

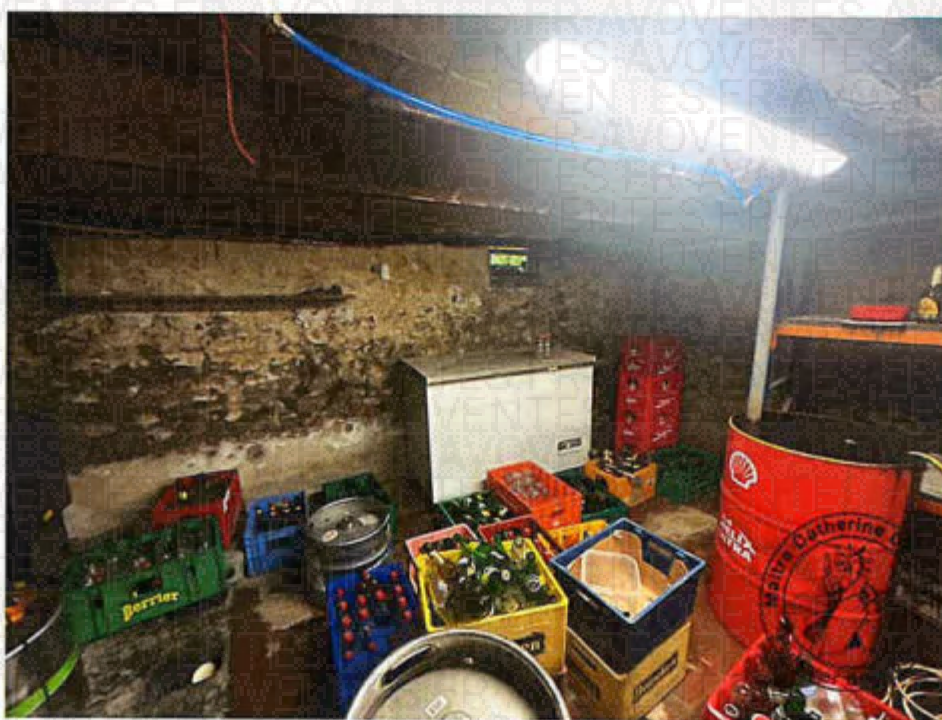
Plafond : briques et néons

Une porte depuis la cuisine permet d'accéder à un escalier maçonné qui descend à la cave

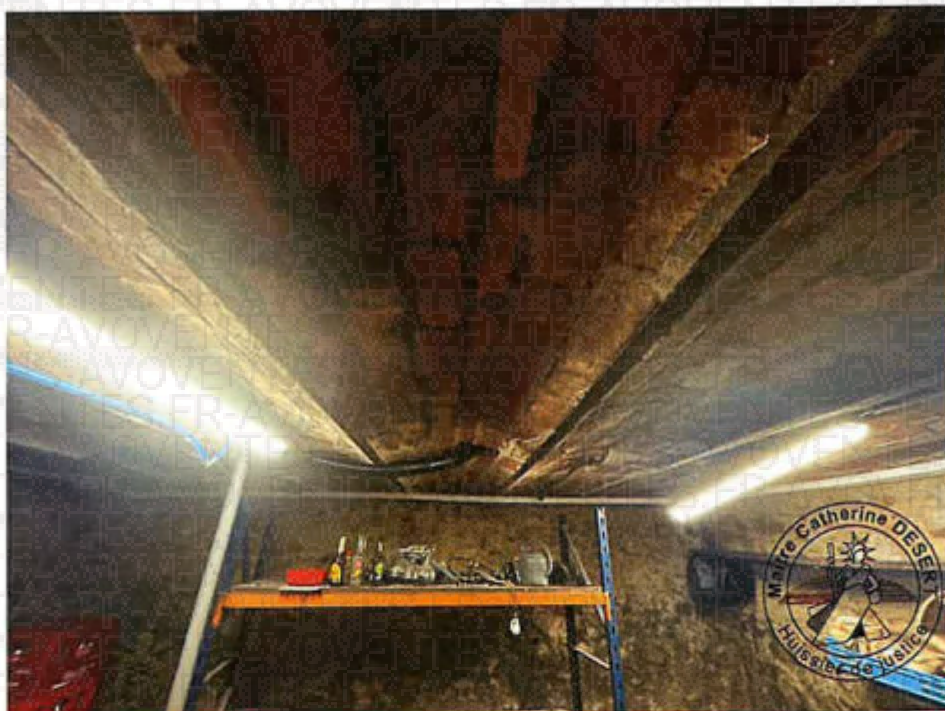
Un soupirail et une porte double en bois.



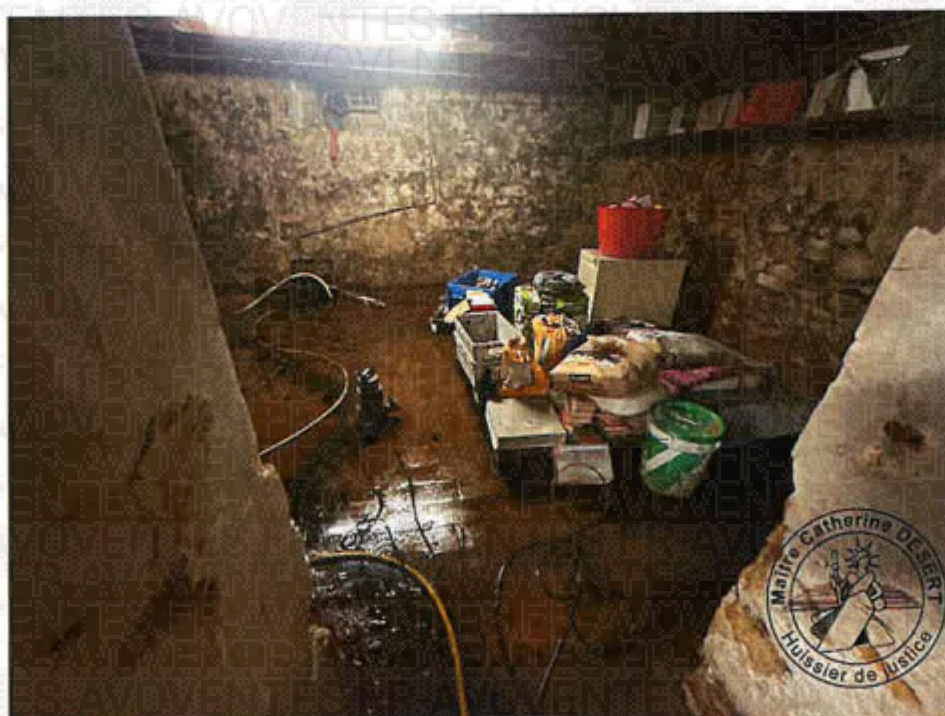
Photographie n°1.



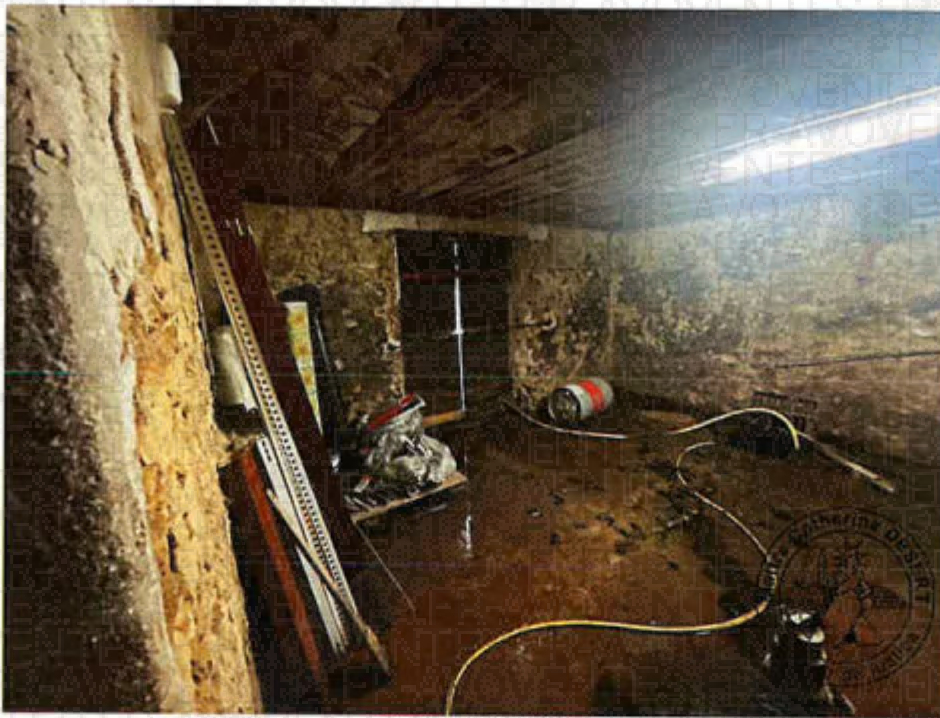
Photographie n°2.



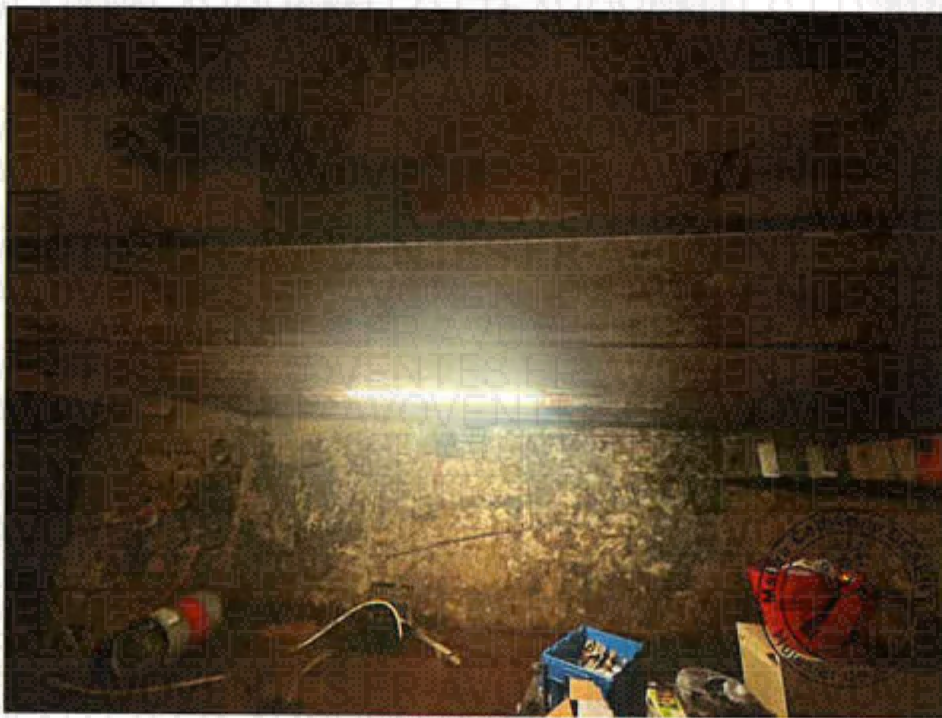
Photographie n°3.



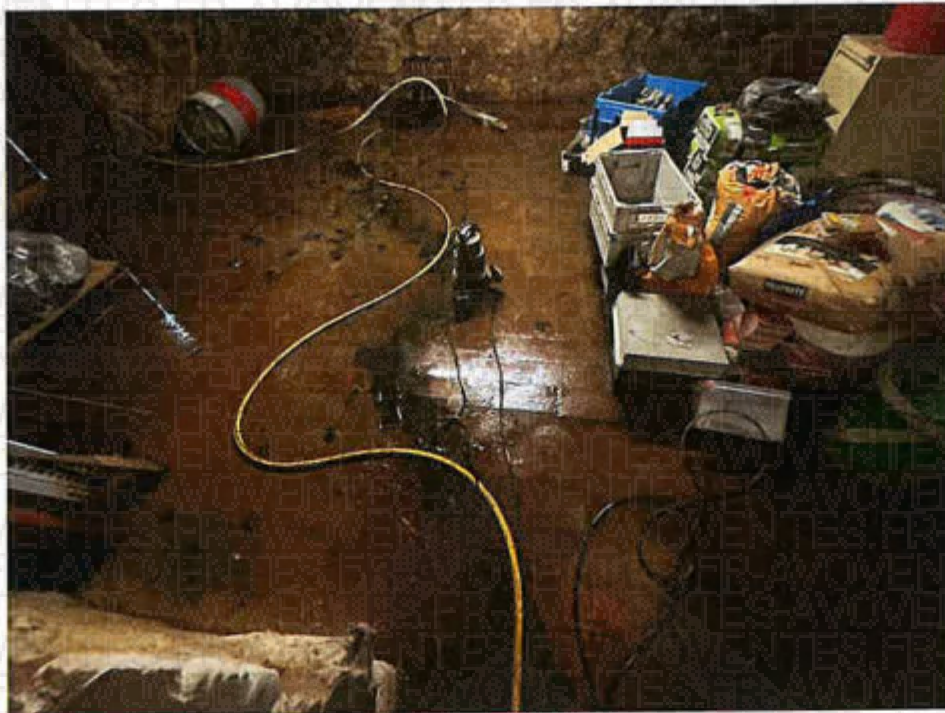
Photographie n°4.



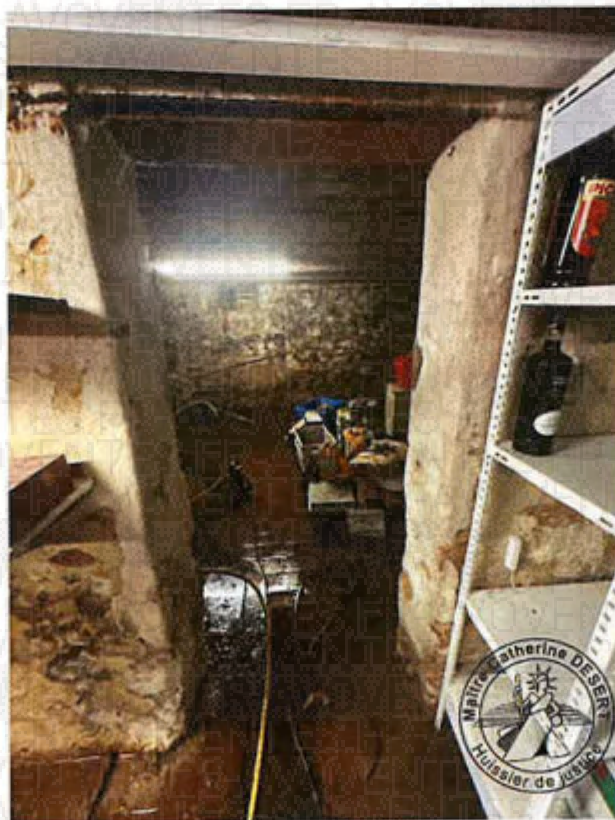
Photographie n°5.



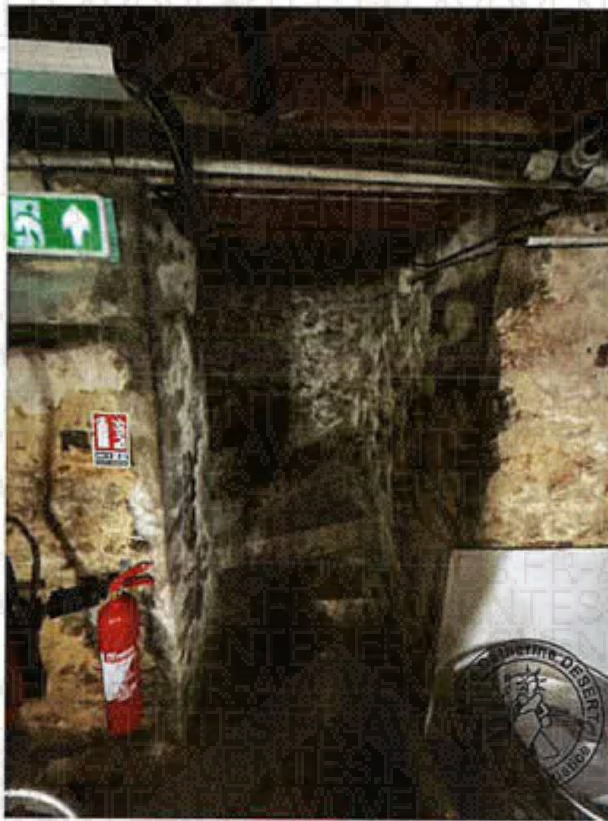
Photographie n°6.



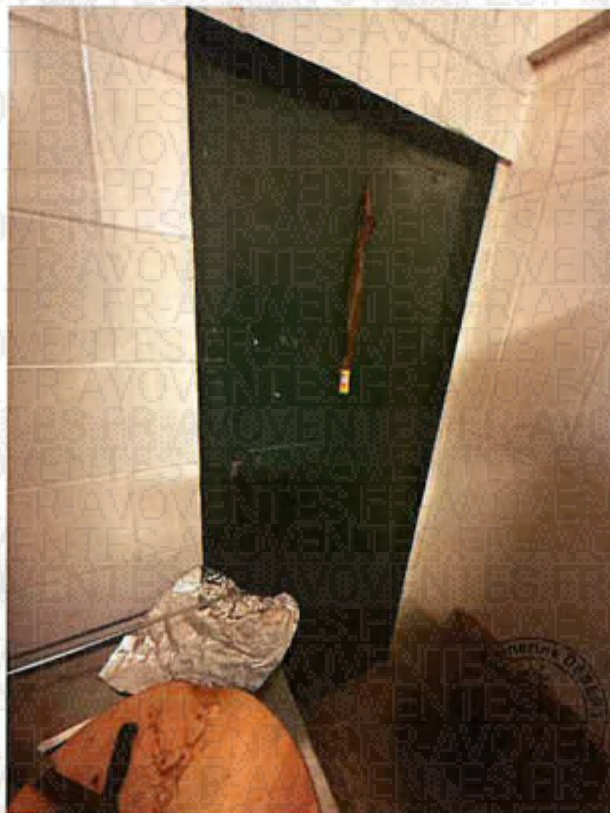
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

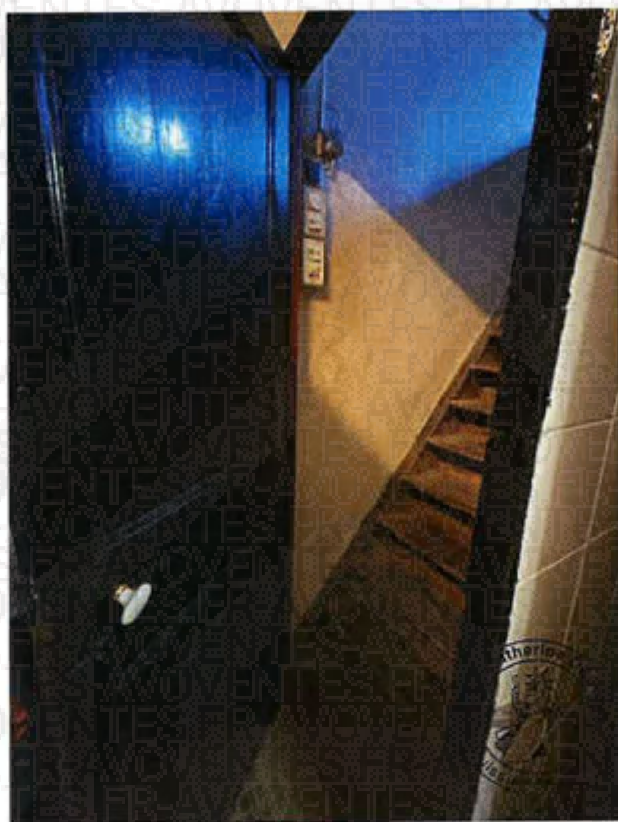
L'étage :

L'escalier :

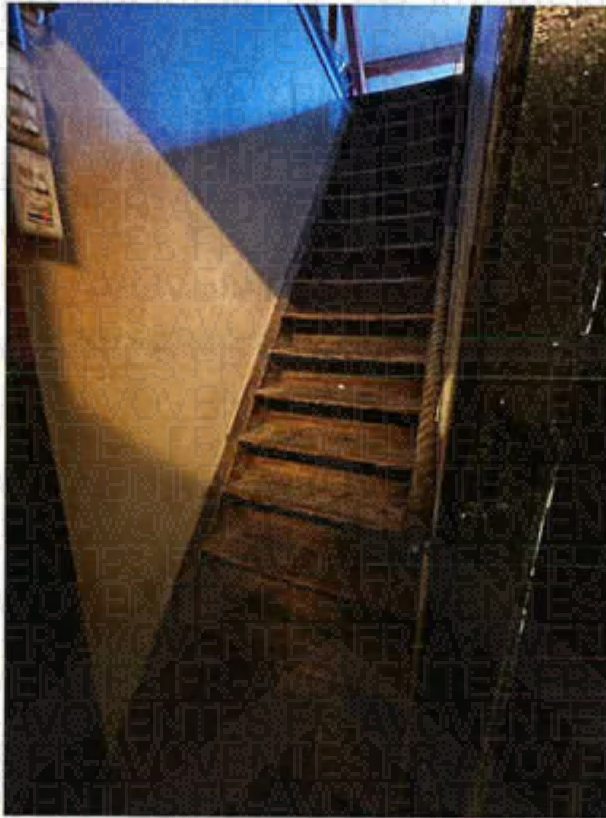
Porte d'accès en bois

Escalier en bois avec main courante en cordage

Murs : peinture



1.



2.

La chambre 1 :

Porte en bois avec verrou

Sol : PVC noir et blanc

Murs : peinture

Une petite fenêtre en pvc blanc double vitrage

Plafond : peinture



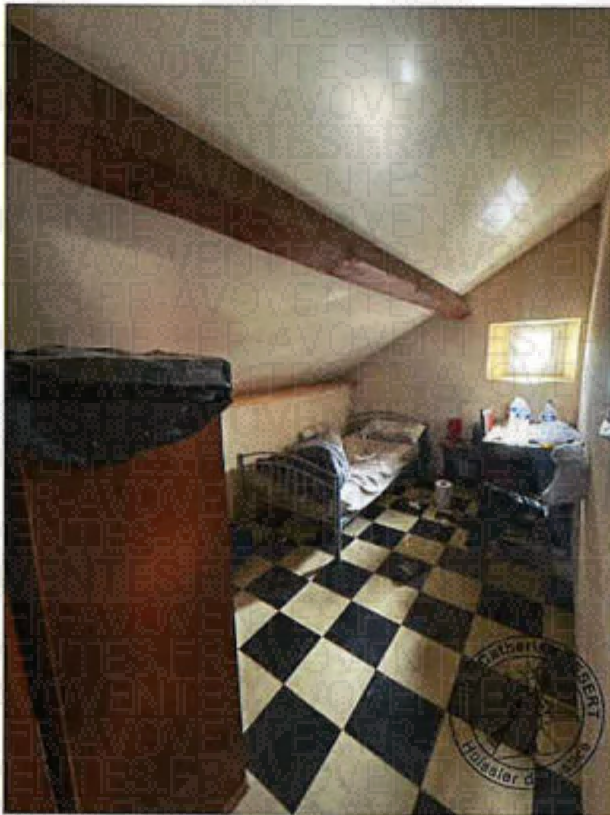
1.



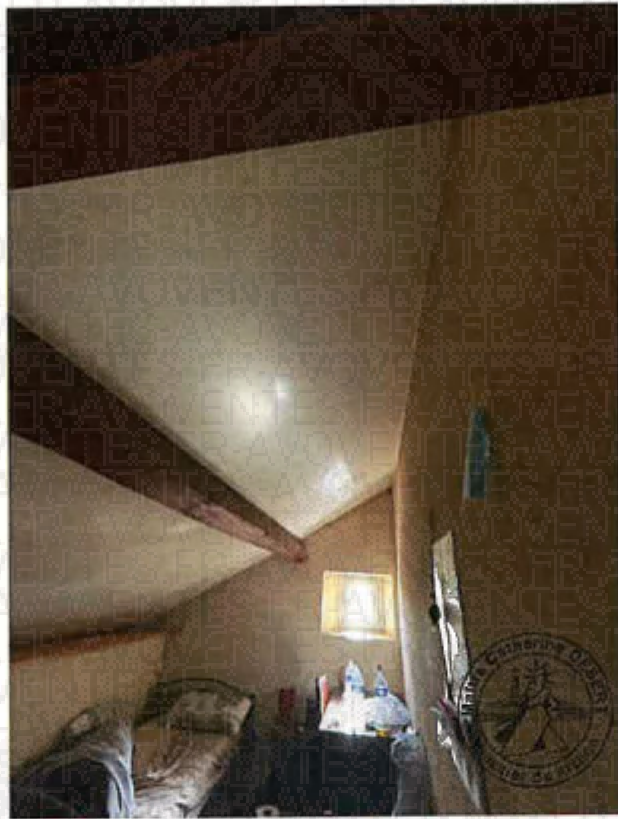
2.



3.



4.



5.



6.



7.

La Chambre 2 :

Porte de distribution en bois absence de poignée

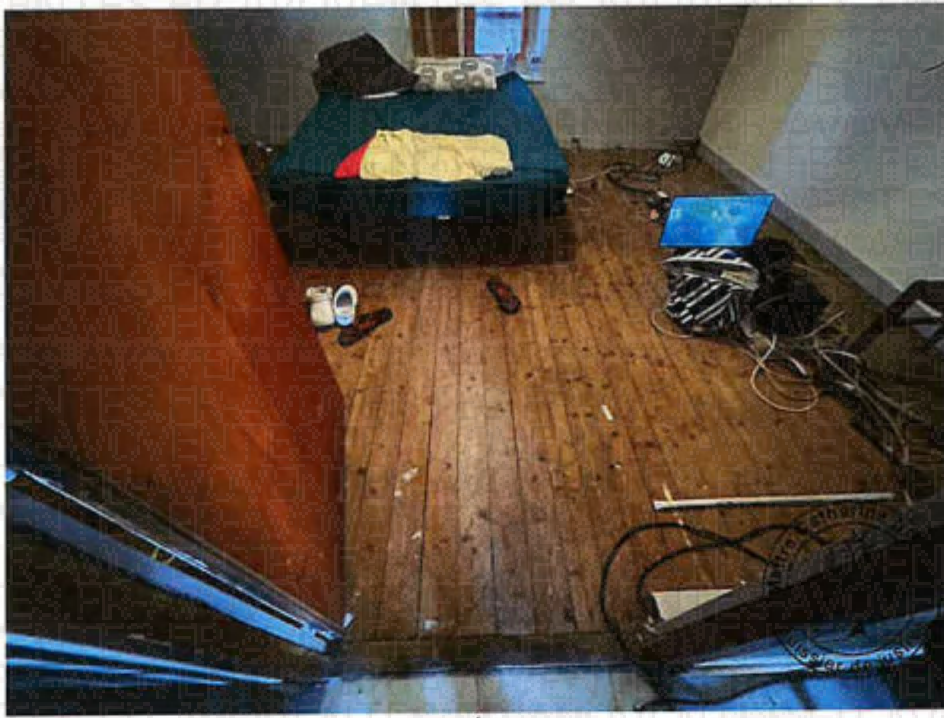
Sol : parquet ancien, des tâches

Murs : peinture

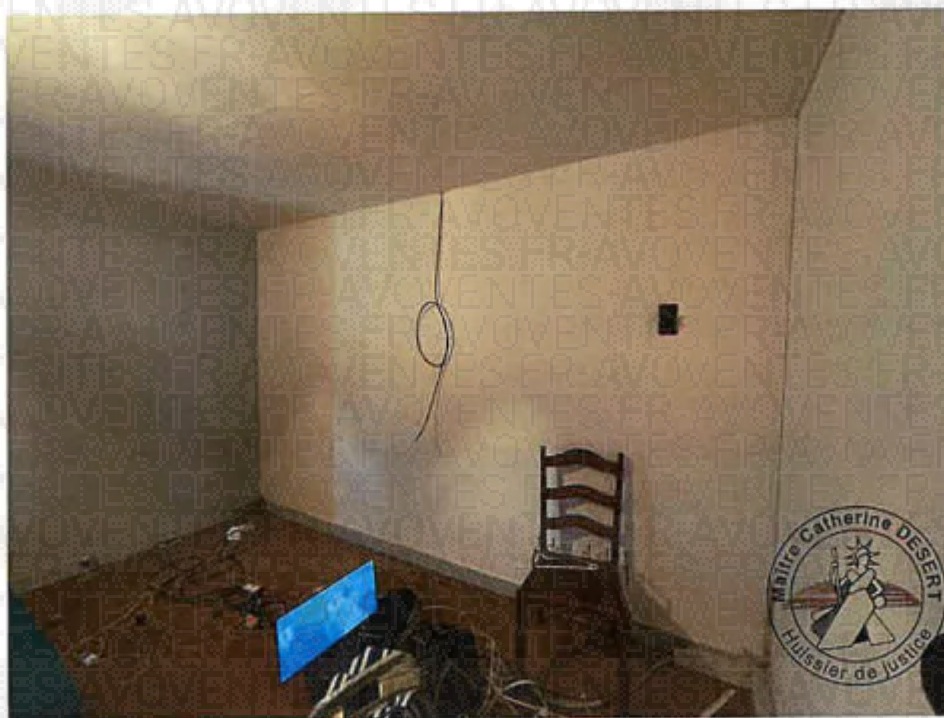
Fenêtre simple vitrage en bois, une vitre cassée.

Plafond : peinture avec une suspension

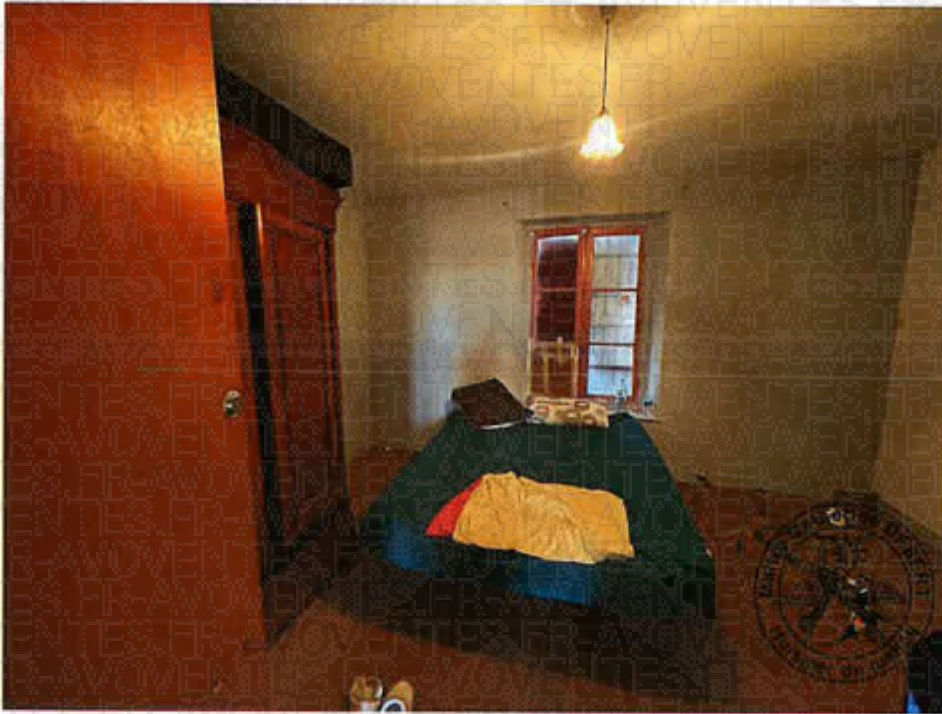
Un fil électrique dénudé pend



1.



2.



3.



4.



5.



6.

La salle d'eau :

Porte en bois avec un crochet

Sol : carrelage

Murs : carrelage et peinture

Un lavabo avec robinet

Une cabine de douche avec porte de douche, robinet, douchette, flexible et barre de douche

WC. En céramique.

Un soufflant électrique

Lucarne bois double vitrage

Petite fenêtre pvc double vitrage

Plafond : peinture

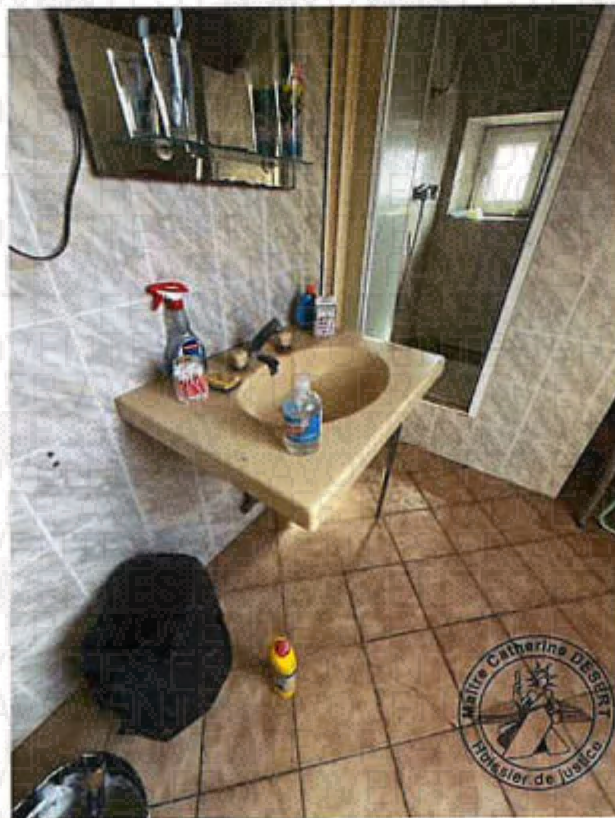
Un radiateur : le locataire me déclare qu'il ne fonctionne plus, que la chaudière a été supprimée.



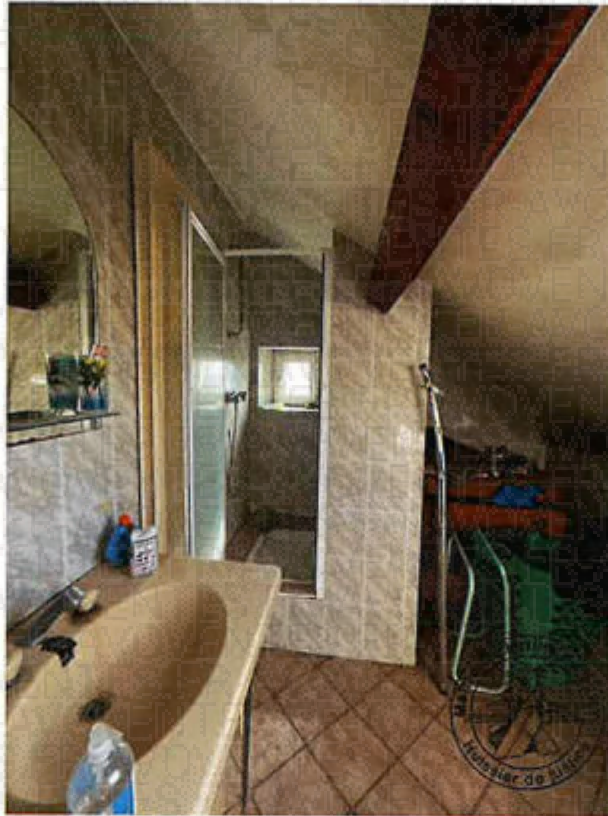
1.



2.



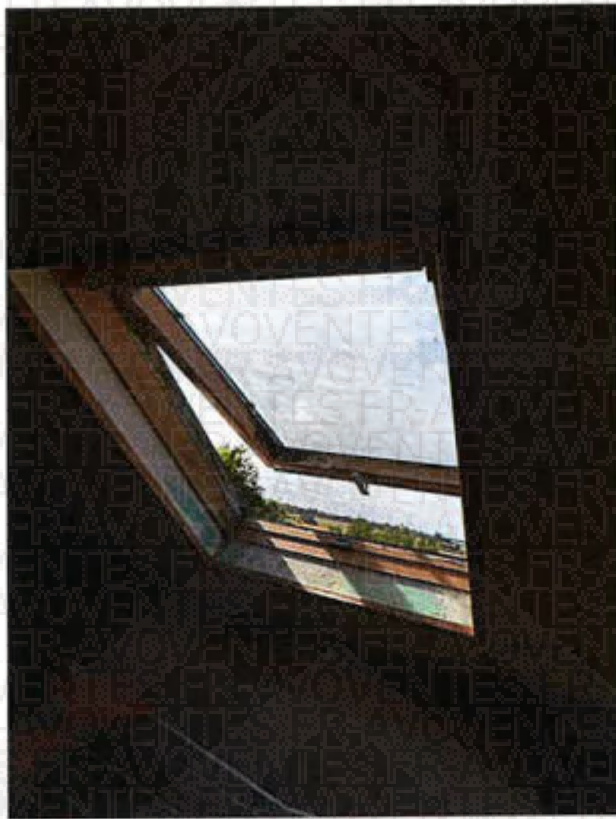
3.



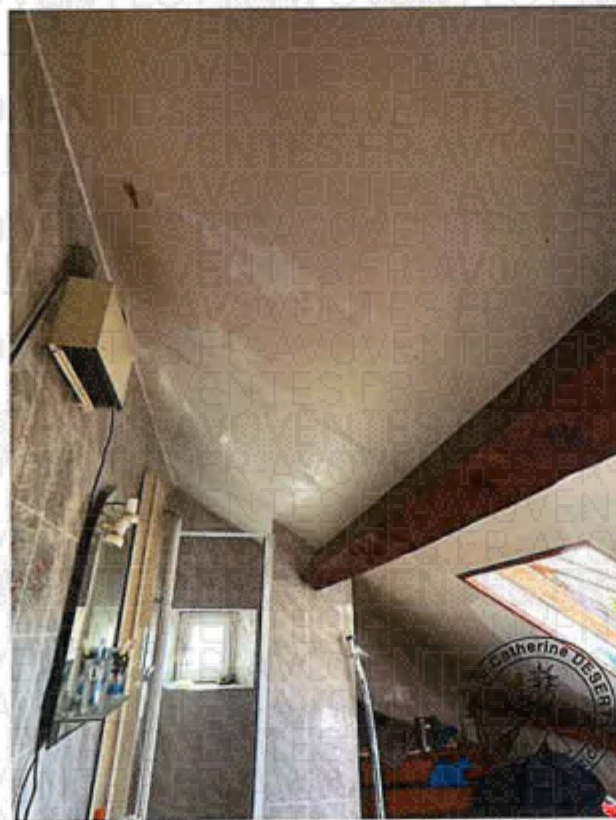
4.



5.



6.



7.



8.

Le séjour :

Un radiateur : le locataire me déclare qu'il ne fonctionne plus, que la chaudière gaz a été supprimée.

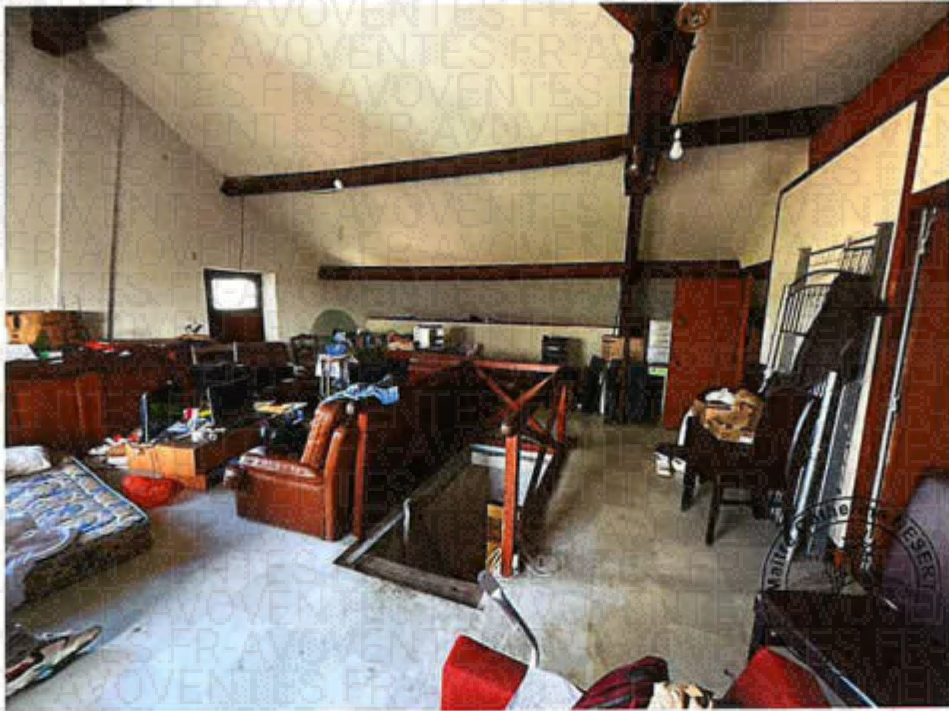
Sol : linoléum

Murs : peinture, plafonniers

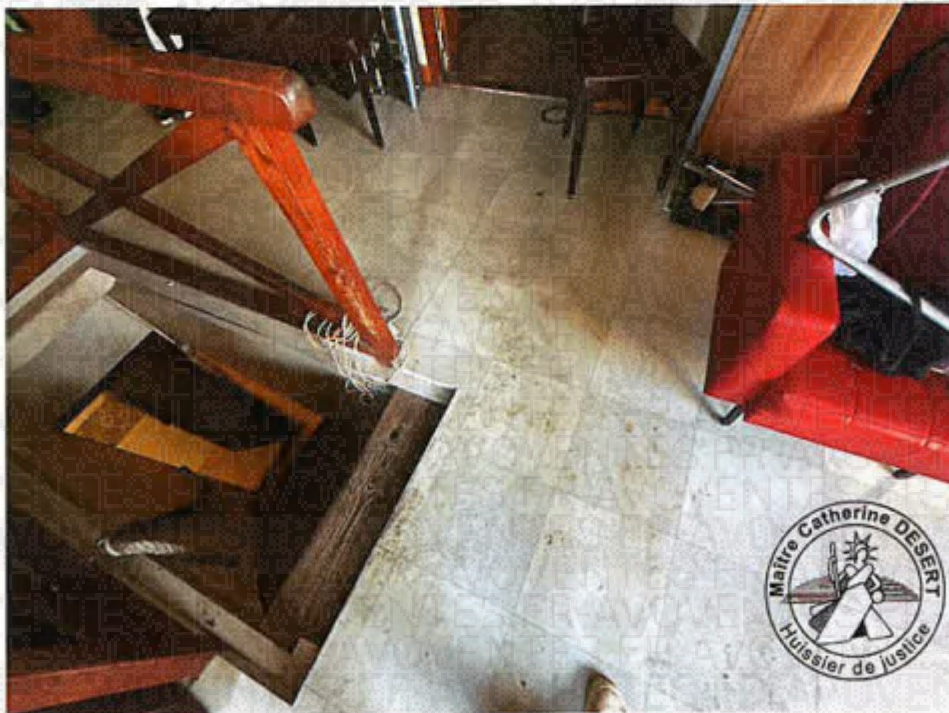
Une porte en bois condamnée

Une fenêtre en bois simple vitrage

Une lucarne en bois double vitrage



1.



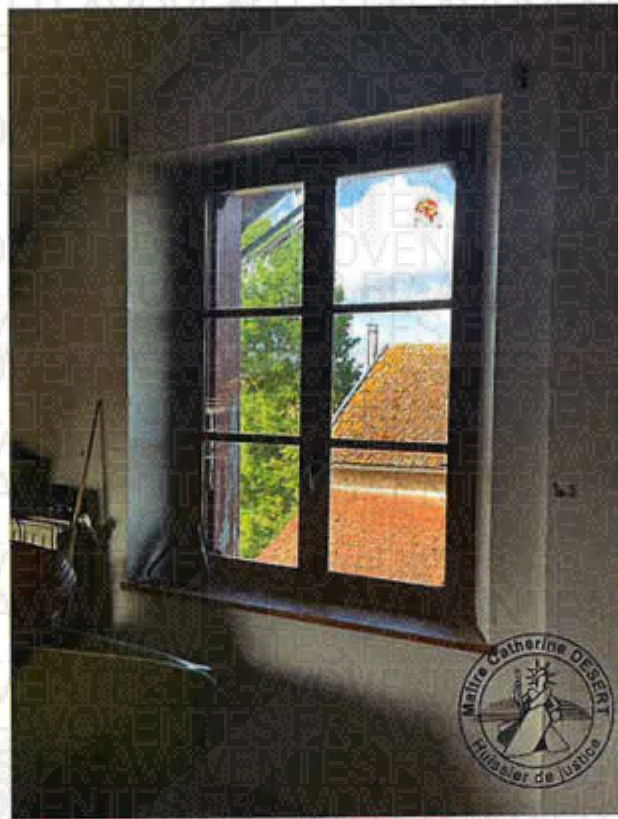
2.



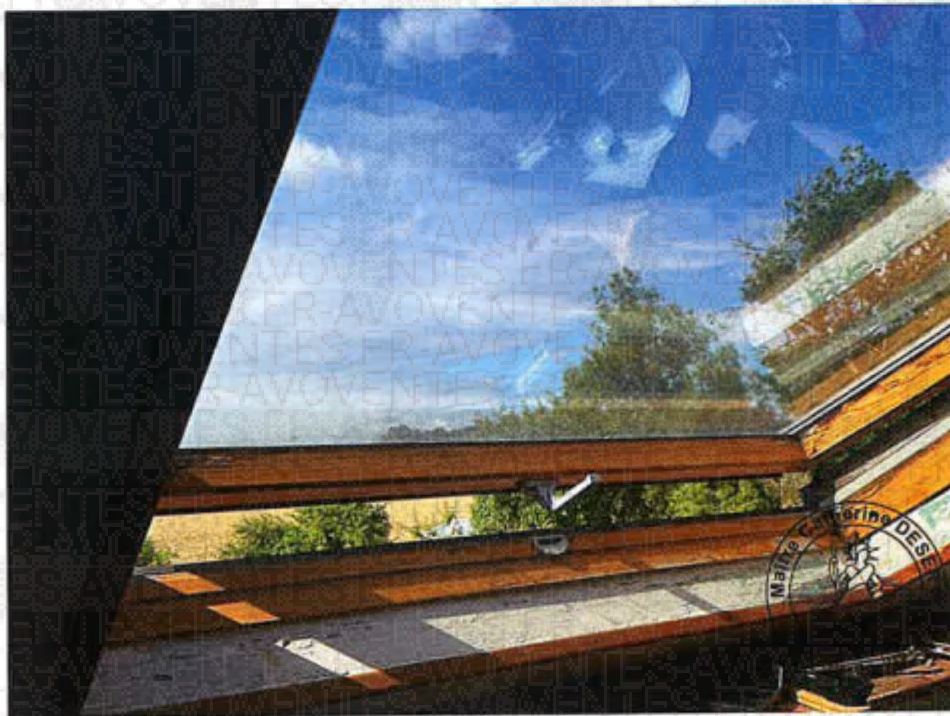
3.



4.



5.



6.



7.



8.

L'appentis :

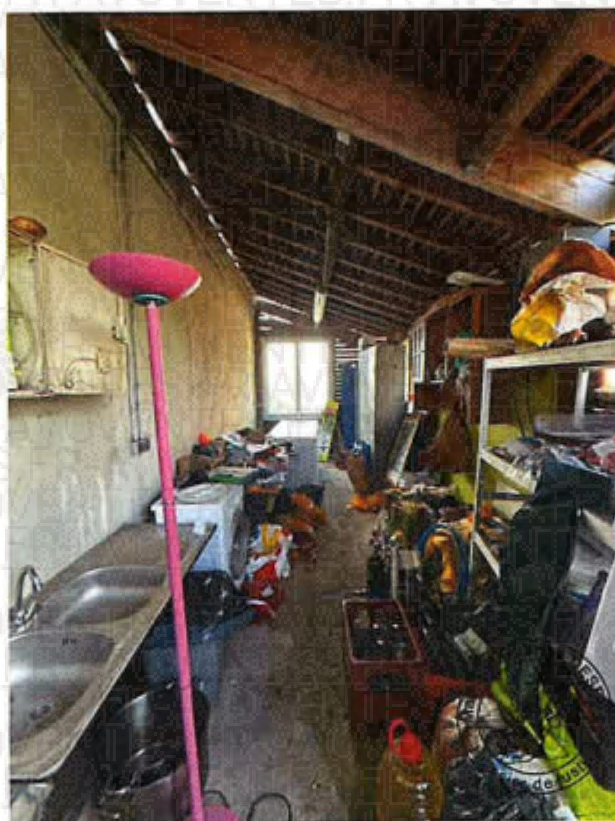
Sol : dalle brute

Toiture en tuiles

Un évier inox avec robinet

Une fenêtre en PVC double vitrage sans poignée

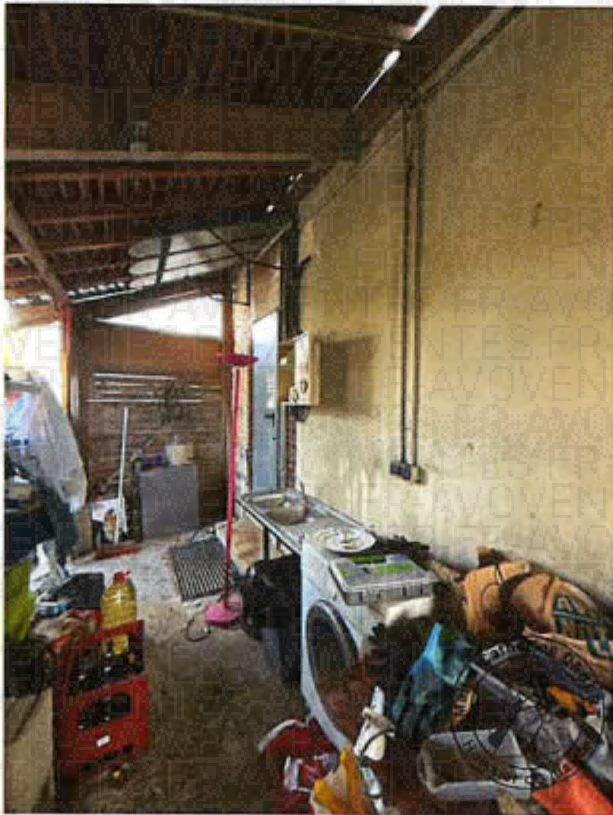
Murs extérieurs en bois avec des plaques de pvc transparentes. Porte d'accès en bois.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

L'extérieur :

Le jardin :

Un portail métallique, ne se verrouille pas, présence d'une chaîne avec cadenas

Un puits, le locataire me déclare qu'il fonctionne

Une terrasse en façade arrière : sol dalle béton avec grille d'évacuation et garde-corps en bois, et une dalle béton au pied

Des graviers et un terrain de pétanque, présence d'herbes sauvages

Un poulailler grillagé au fond du terrain

Terrain enherbé, non entretenu

Une serre.

Au fond du terrain, une mare.



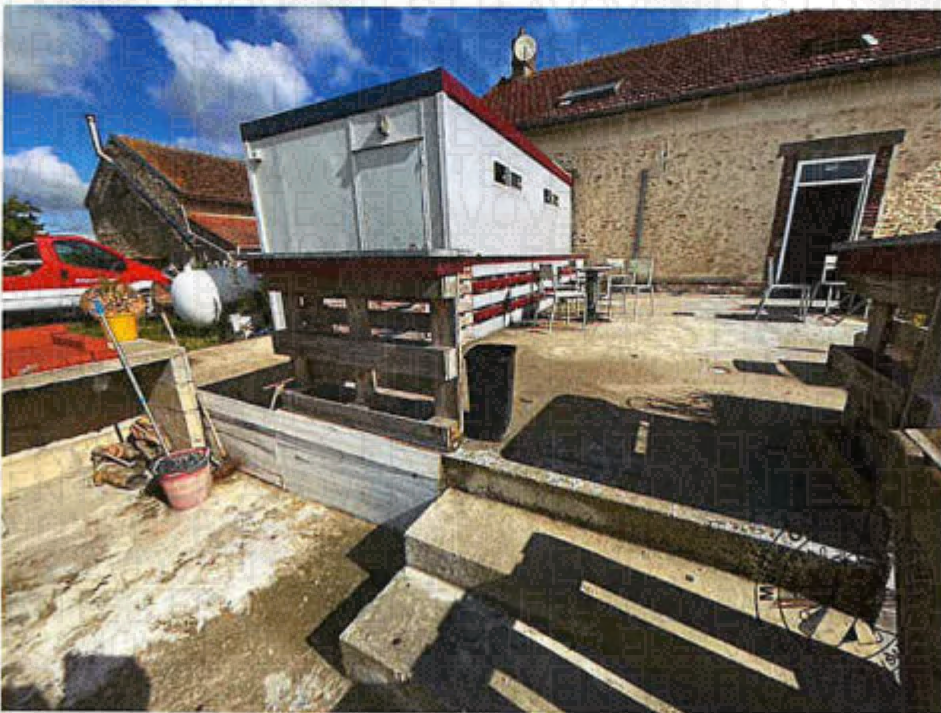
1.



2.



3.



4.



5.



6.





7.



8.



9.



10.



11.



12.

La dépendance :

Murs en pierre avec toiture en tuiles.

Une double porte métallique, une porte ancienne en bois.

Intérieur :

Sol : dalle béton

Murs : briques et enduit ancien.

Petit local attenant : sol en briques et murs peints, traces de l'ancienne chaudière.

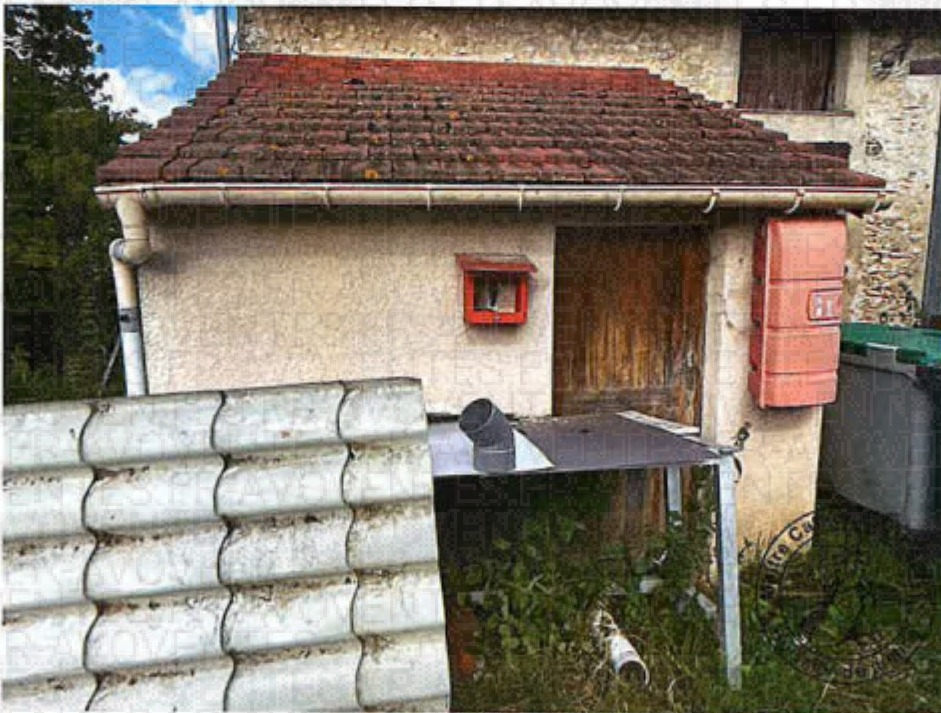
Un appentis : toiture : tôles métalliques et mu sen parpaings béton. Sol : dalle.



1.



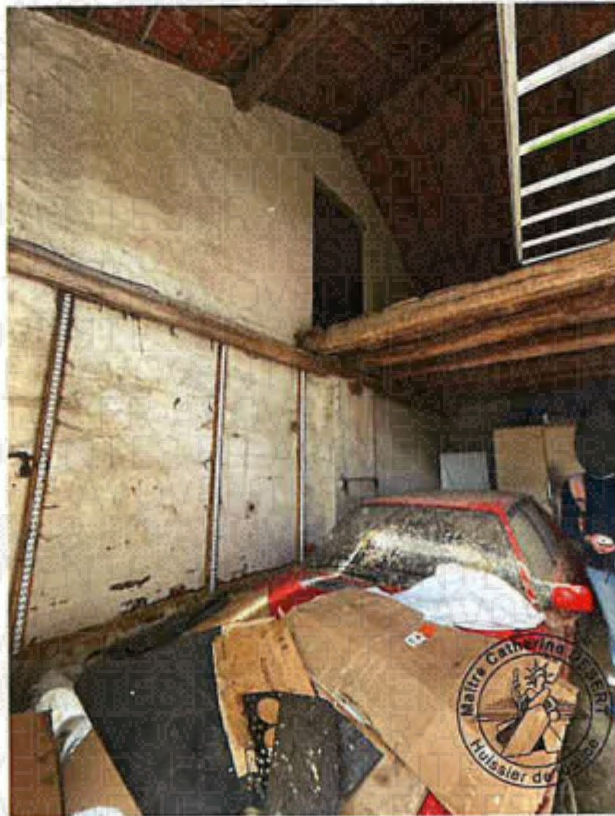
2.



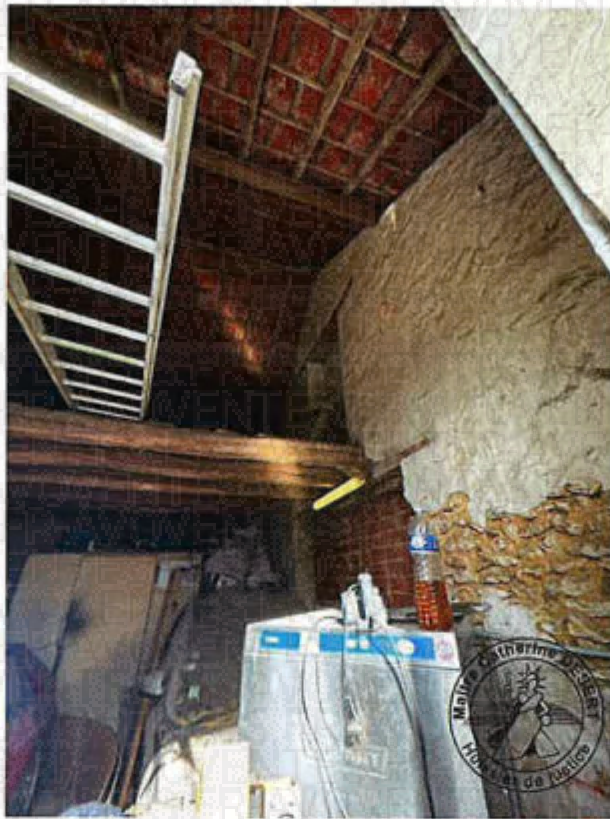
3.



4.



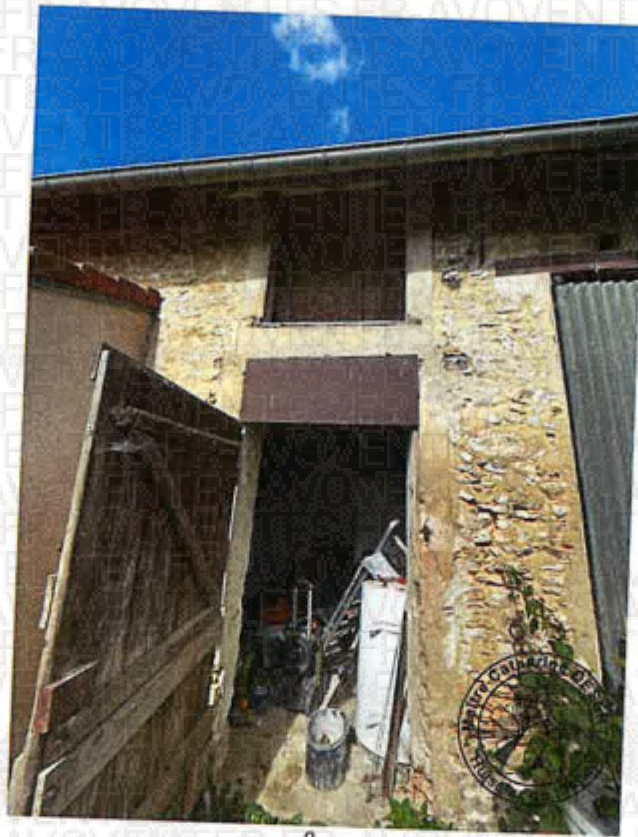
5.



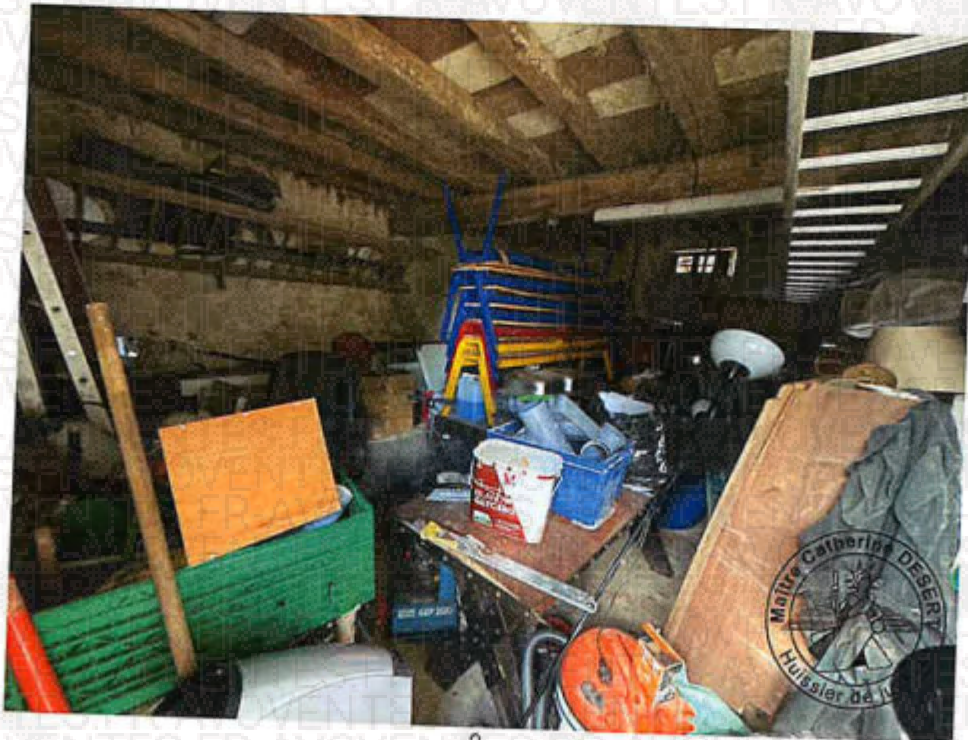
6.



7.



8.



9.



10.



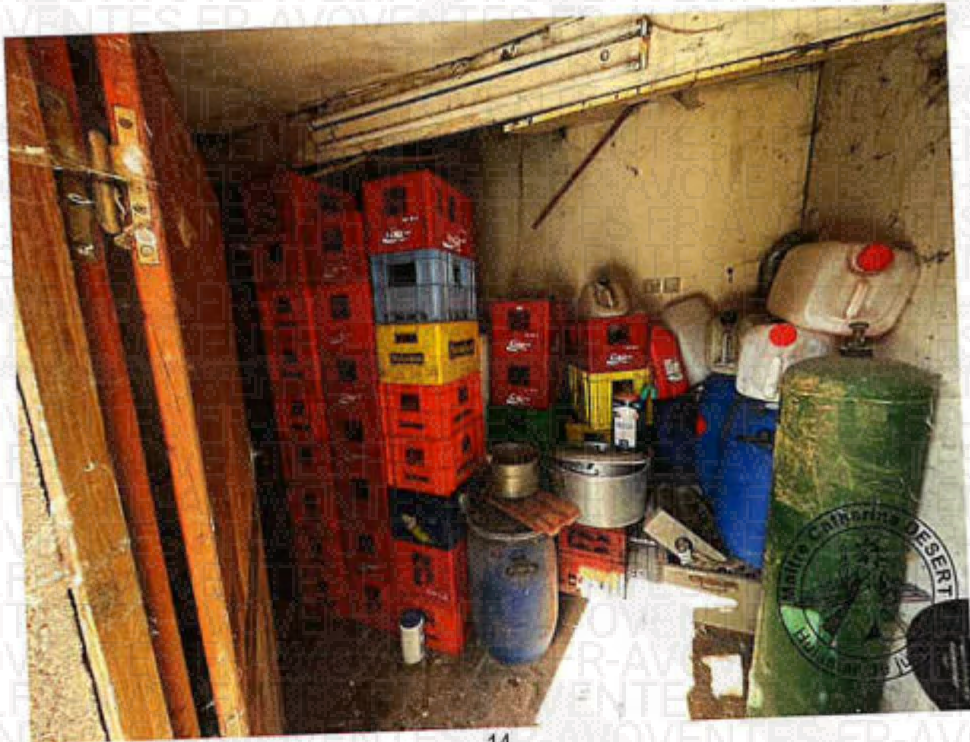
11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.

La parcelle 252

Cette parcelle est non bâtie



1.

Le locataire me présente son bail et m'autorise à en prendre des clichés photographiques :

Il manque la page 18

FIN DE MES OPERATIONS A 10H20.

J'ai annexé au présent procès-verbal :

- Le certificat de mesurage établi par le Cabinet EURODIEX.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 102 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 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Vacations	75,15 €
Sous total HT	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL TTC	367,09 €



Catherine DESERT
Huissier de Justice associée