

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.sascdj.fr



S.A.S CDJ

Me Catherine DESERT - Me Karine DEGUAY & Me Damien SERGEANT

Huissiers de Justice Associés



**LE LUNDI HUIT SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
de 15 heures 50 à 16 heures 27.**

Durée de référence : 60 minutes

A LA DEMANDE DE :

Syndicat des copropriétaires RESIDENCECHANTECLAIR I, inscrit au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés sous le n° AA-104-968, dont le siège social est Place du 19 Mars 1962 77177 BROU SUR CHANTEREINE
Représenté par son syndic, la société LAMY, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de LYON sous le n° 487 530 099, dont le siège social est 32 rue Joannes Carret 69009 LYON, prise en son établissement secondaire dénommé LAMY VAL D'EUROPE 10 rue de la Fontaine Rouge 77700 CHESSY, identifié sous le numéro de SIRET 487 530 099 02790 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés 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, avocat au Barreau de Meaux, qui se constitue sur es présentes poursuites aux fins de saisie

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu le 17 mai 2024 par le tribunal judiciaire de MEAUX signifié le 20 juin 2024 et définitif comme l'atteste le certificat de non-appel délivré le 10 octobre 2024 par le secrétariat greffe de la cour d'appel de PARIS.

En garantie une hypothèque légale a été prise au service de la publicité foncière de MEAUX le 25 mars 2025 volume 2025 V numéro 1461.

- D'un commandement de payer valant saisie en date du 13.08.2025 demeuré infructueux,
- Des articles R322-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

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

DESIGNATION :

Dans un ensemble immobilier situé à **BROU SUR CHANTEREINE** (Seine et Marne) lieudit « La Pièce aux Poules » et « le Château » enre le chemin vicinal numéro 2 de BROU SUR CHANTEREINE au PIN, la rue de la Ferme, une partie de la sente rurale dite de la pièce aux poules, RESIDENCE CHANTECLAIR 1, cadastré :

- section **B** numéro **1049** lieudit « résidence Chante clair », pour une contenance de 35 ares et 36 centiares,
- section **B** numéro **1056** même lieudit pour une contenance 44 ares et 38 centiares,
- section **B** numéro **1057** même lieudit pour une contenance de 37 ares et 16 centiares,
- section **B** numéro **1058** même lieudit pour une contenance de 1 hectare 57 ares et 42 centiares,
- section **B** numéro **1061** même lieudit pour une contenance de 15 ares et 97 centiares.
- section **B** numéro **1766** même lieudit pour une contenance de 1 hectare 69 ares et 11 centiares,
- section **B** numéro **1767** même lieudit pour une contenance de 8 ares et 47 centiares,
- section **B** numéro **1768** même lieudit pour une contenance de 13 ares et 81 centiares,
- section **B** numéro **1771** même lieudit pour une contenance de 60 ares et 93 centiares,
- section **B** numéro **1772** même lieudit pour une contenance de 72 ares et 88 centiares,

Et consistant en :

Le lot numéro **1733**, rue Pierre Mendès France, un **APPARTEMENT** situé dans le bâtiment S, escalier 2, au premier étage, porte gauche
Et les 81/40559èmes des parties communes générales

Le lot numéro **1722**, un **COMPARTEMENT DE CAVE** situé au sous-sol du même bâtiment, escalier 2, portant le numéro 1722 du plan des caves.
Et les 3/40559èmes des parties communes générales

Etat descriptif et règlement de copropriété : acte sous seing privé en date à CHELLES du 15 septembre 1970, déposé au rang des minutes de Maître Jean-Marie LEVE notaire à CHELLES, aux termes d'un acte en date du 15 septembre 1970 publié au service de la publicité foncière de MEAUX le 20 novembre 1970 volume 3132 numéro 6.

Ledit état descriptif et règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEVE le 21 octobre 1976 publié le 3 décembre 1976 volume 5939 numéro 3,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LENARD, Notaire à CHELLES le 2 octobre 1981 publié le 12 novembre 1981 volume 8976 numéro 4,
- aux termes d'un acte reçu par Maître BONDET, Notaire à CHELLES le 18 août 2000 publié le 21 août 2000 volume 2000 P numéro 10504.

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

Les biens et droits immobiliers appartiennent à AVOVENTES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 9 juin 2016 par Maître Alain PIADÉ Notaire à CHELLES dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 24 juin 2016 volume 2016 P numéro 6721.

Tel qu'il appert du commandement de payer délivré le 13 août 2025.

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 BROU SUR CHANTEREINE sis Bâtiment S2 rue Pierre Mendès France Rés Chantereine sur les parcelles cadastrées sur ladite commune et rappelées ci-dessus 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 de AVOVENTES ainsi déclarée, d'un employé de la société SDT Serrurerie, de AVOVENTES témoin majeur, de AVOVENTES témoin majeur ainsi que d'un employé de la société EURODIEX; préalablement requis par mes soins.

Je constate

Extérieur

L'enduit de façade est d'aspect ancien, présence de tâches et coulures à divers endroits.







Parties communes

Les parties communes sont d'aspect ancien mais entretenues.

Hall d'entrée: plafond: lambris bois. Présence de la batterie de boîte aux lettres.

Murs et plafond peints.

Dans les couloirs: sol linoléum.

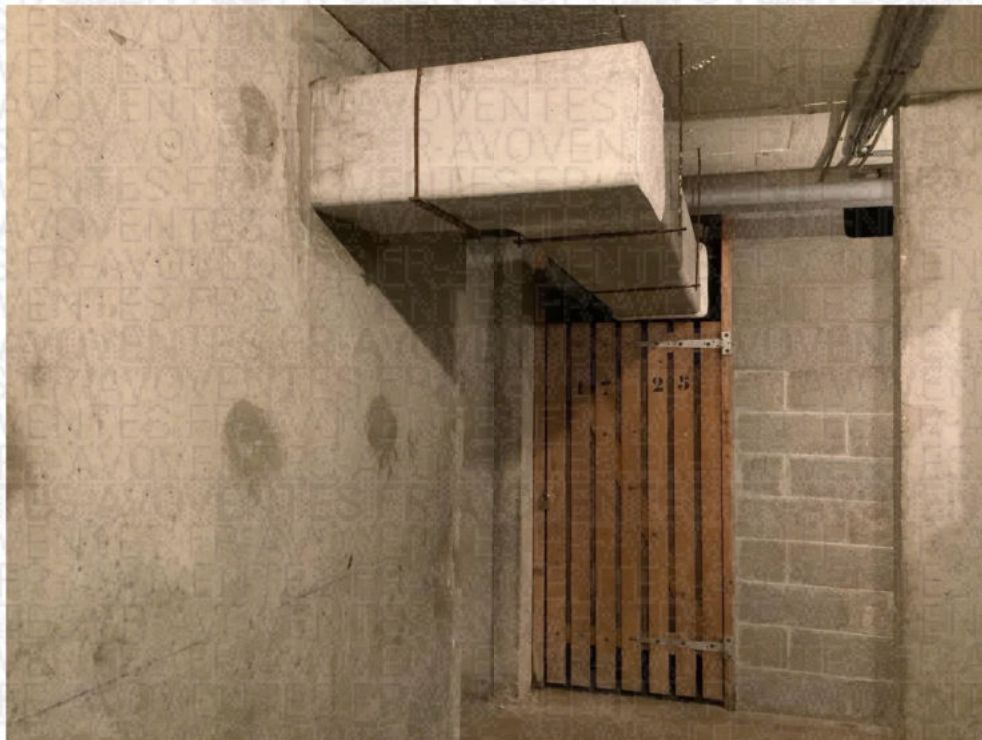
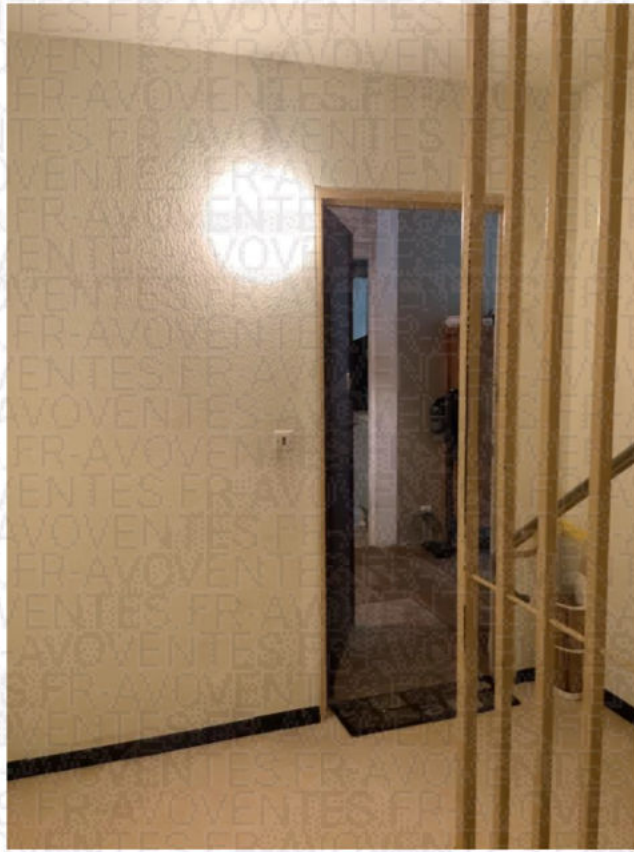
Dans le sous-sol de l'immeuble : murs et sol béton, présence de parpaings bruts.

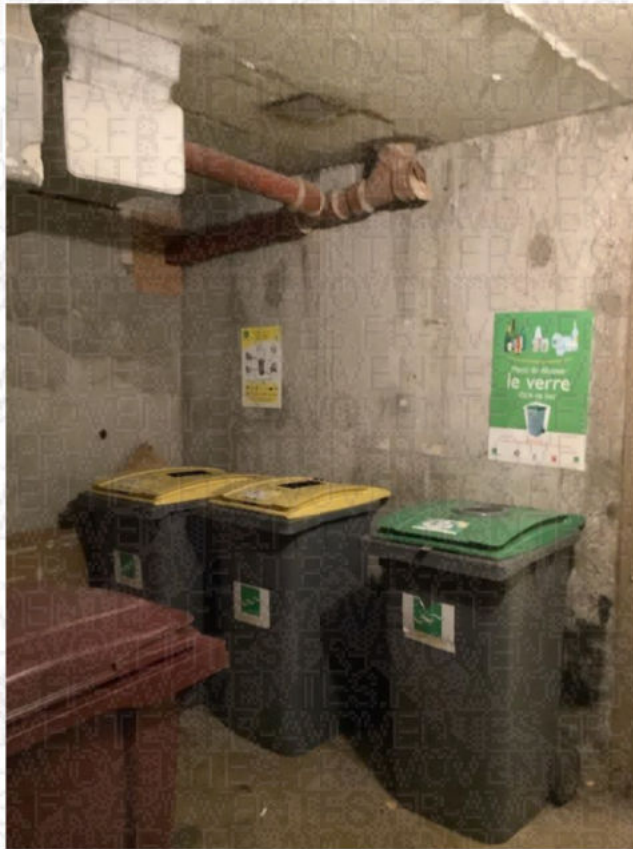














Appartement : lot n°1733

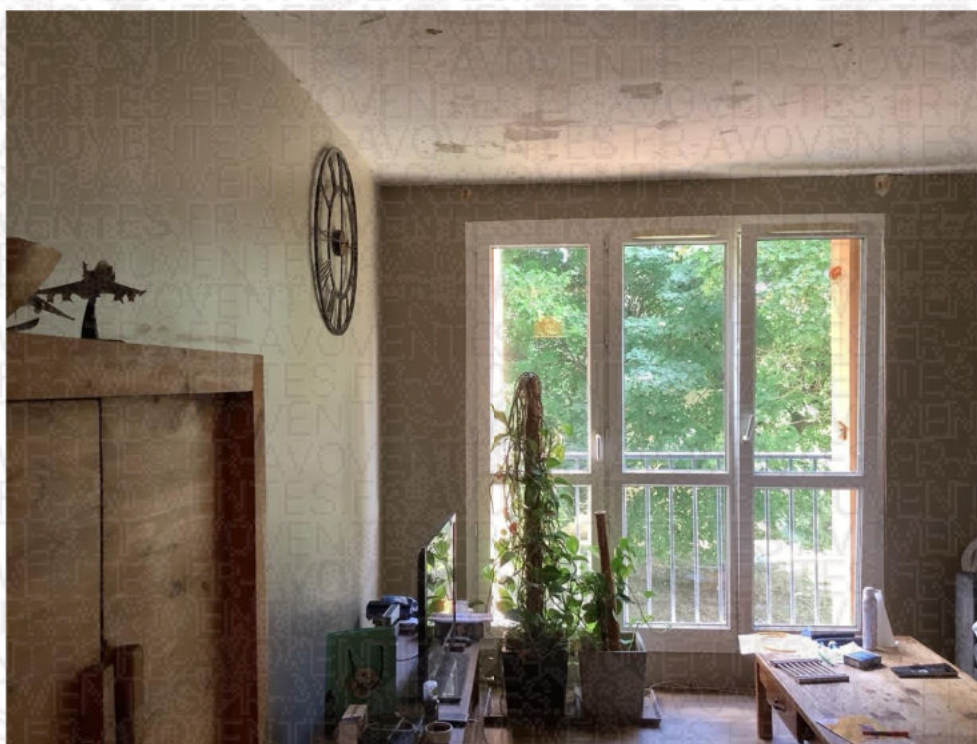
Ce lot est situé au 1^{er} étage de l'immeuble

Salon

Sol recouvert de parquet.

Murs: peinture et papier peint. Plafond peint: présence de moisissure. Peinture écaillée.

Présence d'une porte fenêtre PVC double vitrage avec volets jalousies.







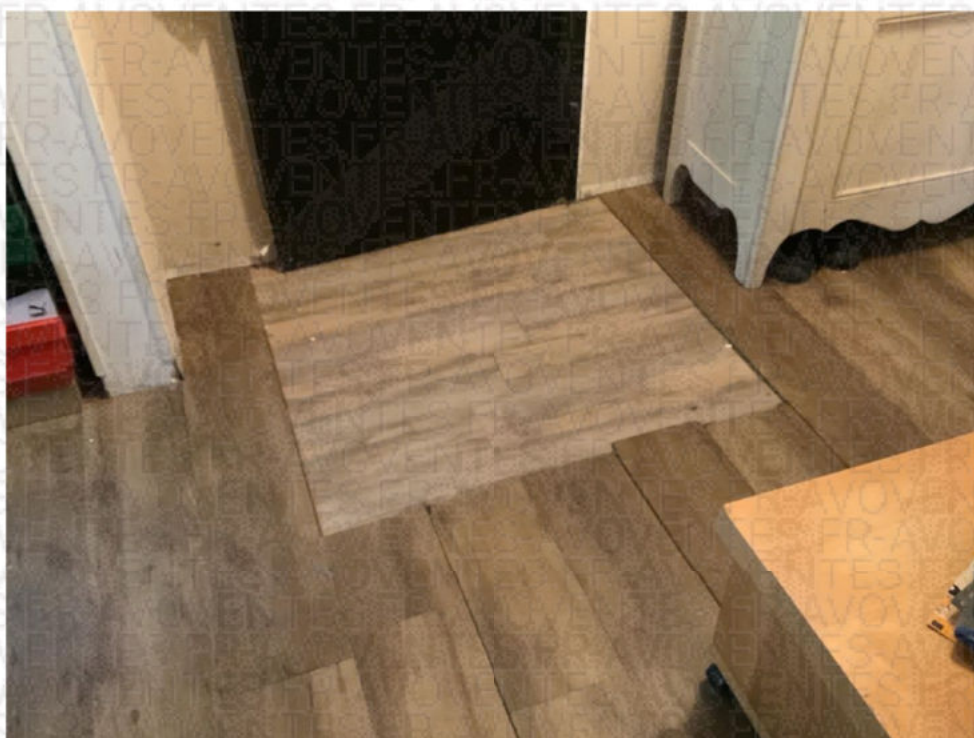
Entrée

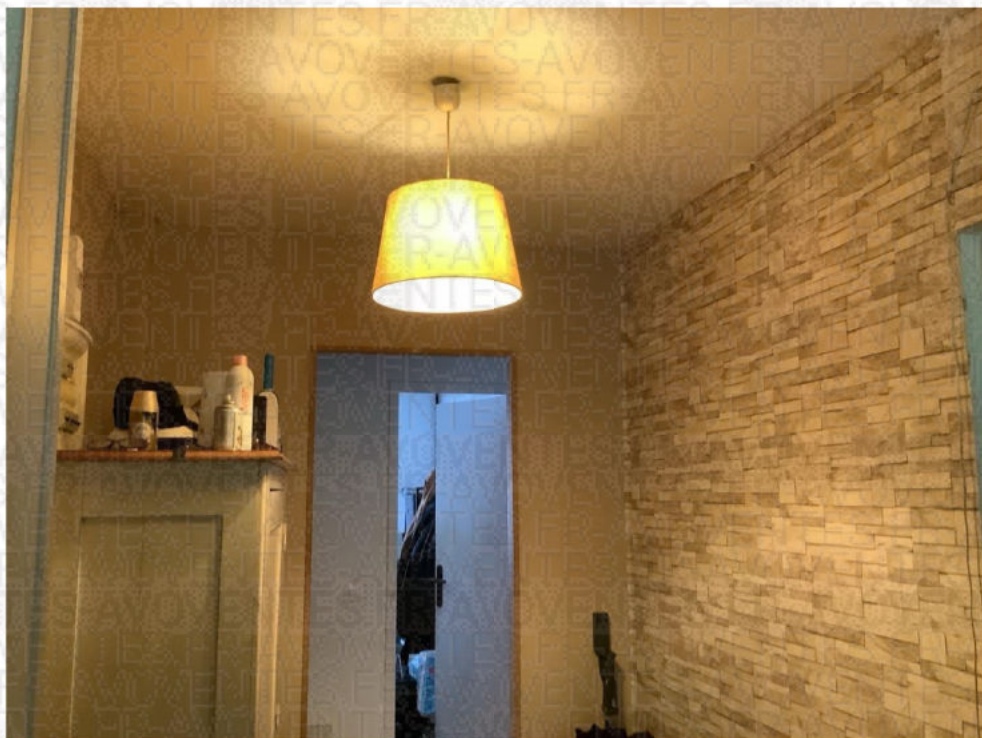
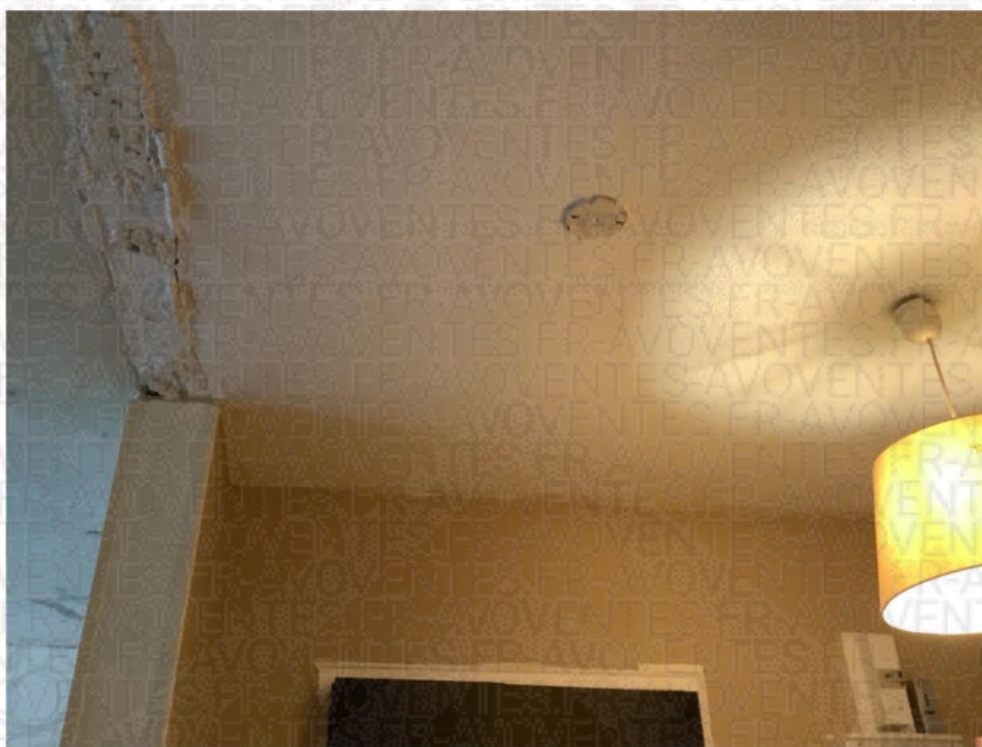
Murs : Papier peint. Plafond peint.

Sol recouvert de parquet déposé au niveau du seuil de la porte d'entrée.

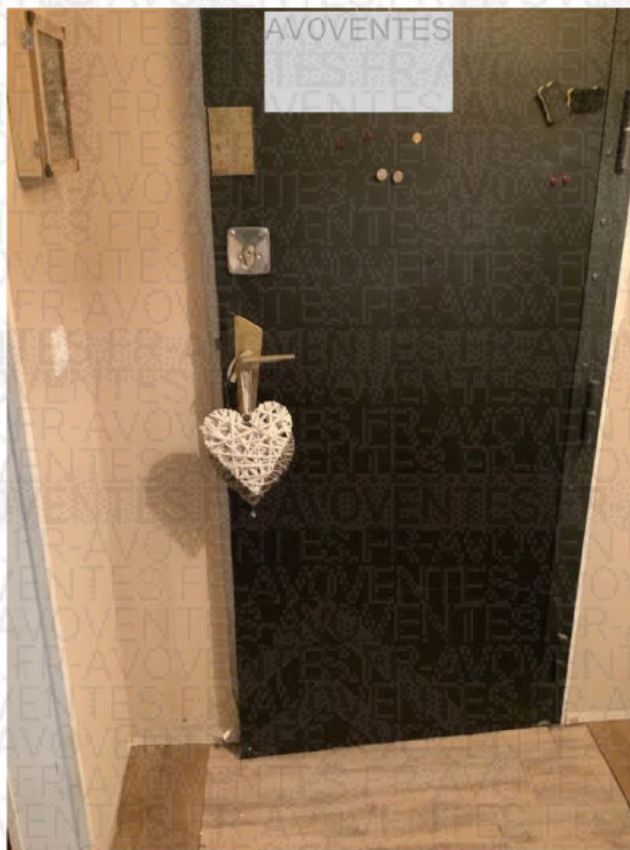
Présence du tableau électrique.

Vestige de cloison au plafond délimitant l'entrée du salon.













Cuisine

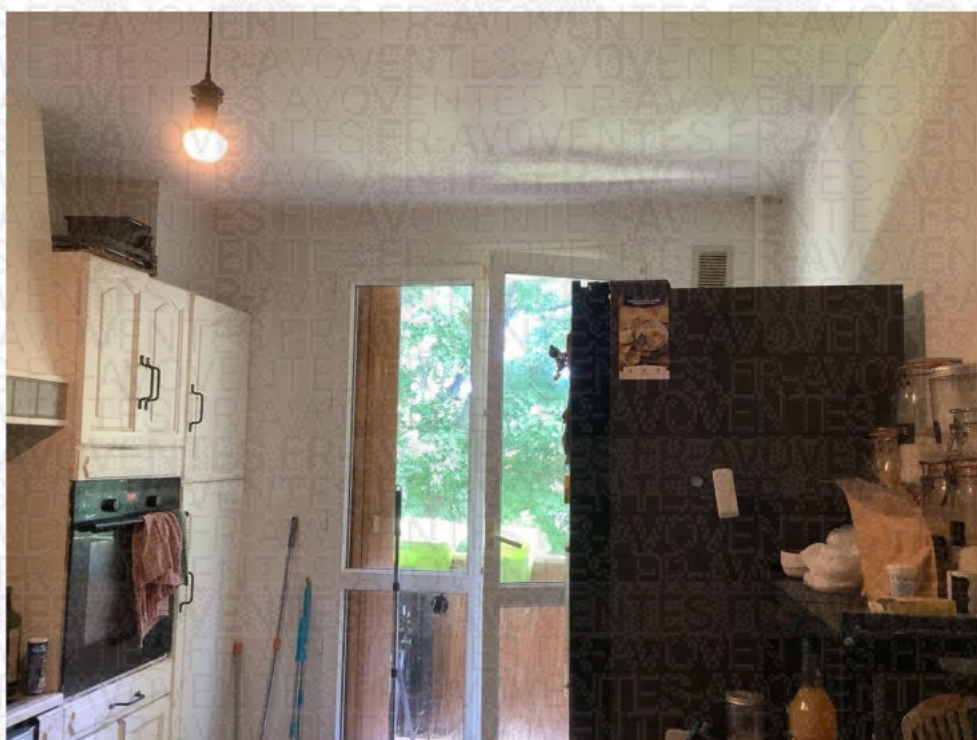
Sol carrelé.

Murs: faïence, papier peint et peinture, plafond peint.

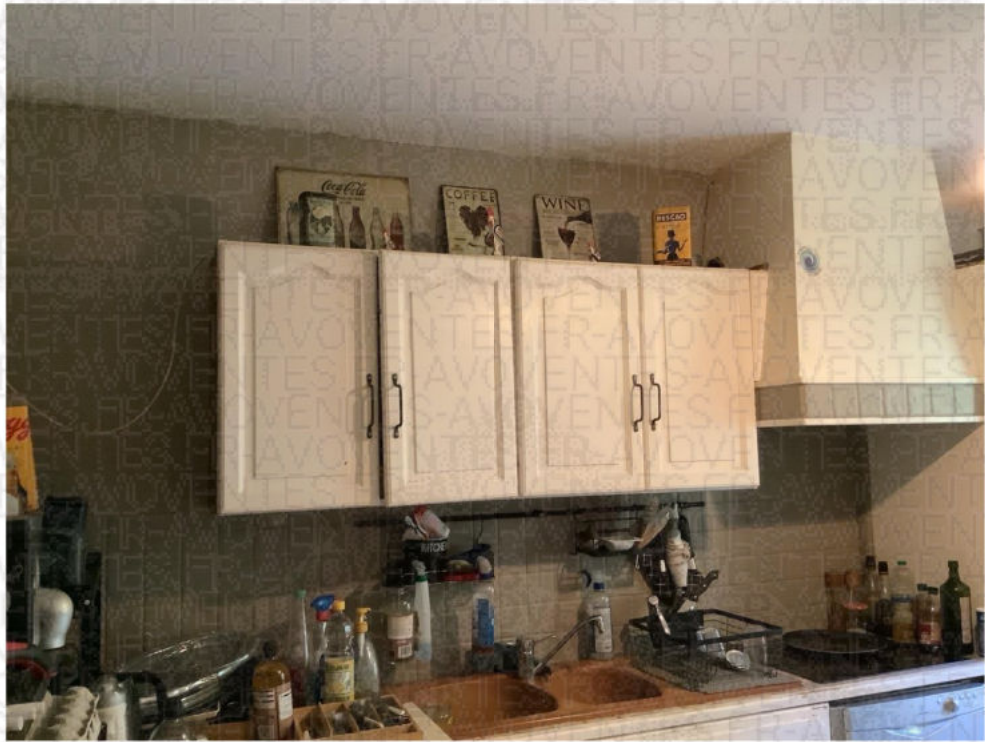
Présence d'une porte fenêtre double vitrage PVC avec volets jalousies.

Présence de meubles hauts et bas en bois, d'un évier deux bacs, d'une plaque de cuisson de marque FAGOR, d'un four encastré de marque Electrolux et d'une hotte aspirante.

Présence d'une VMC.



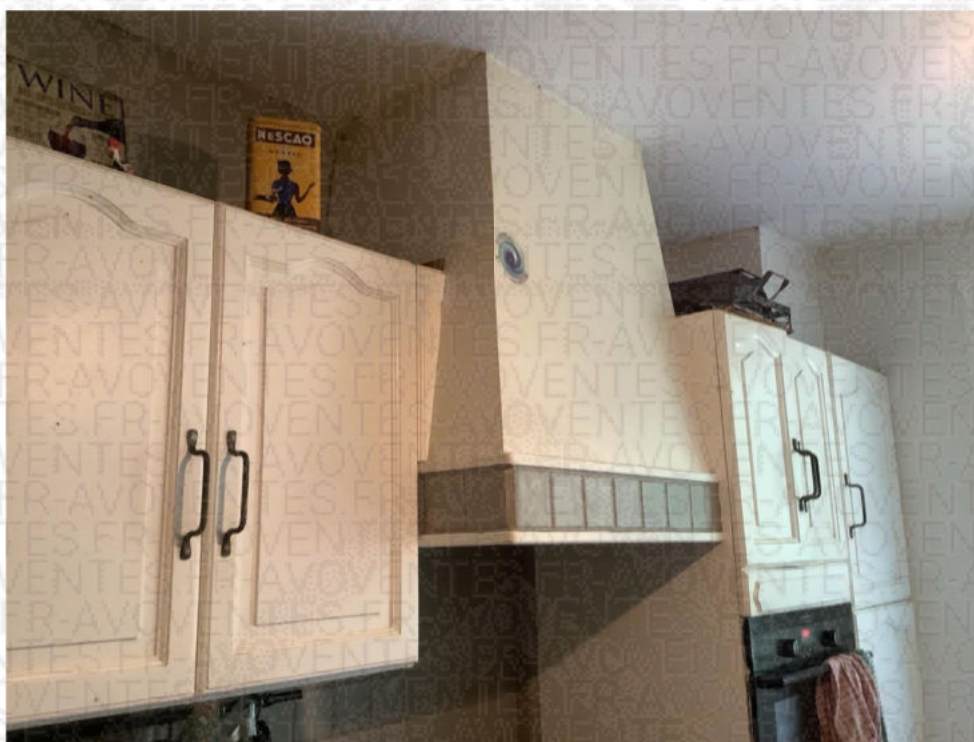






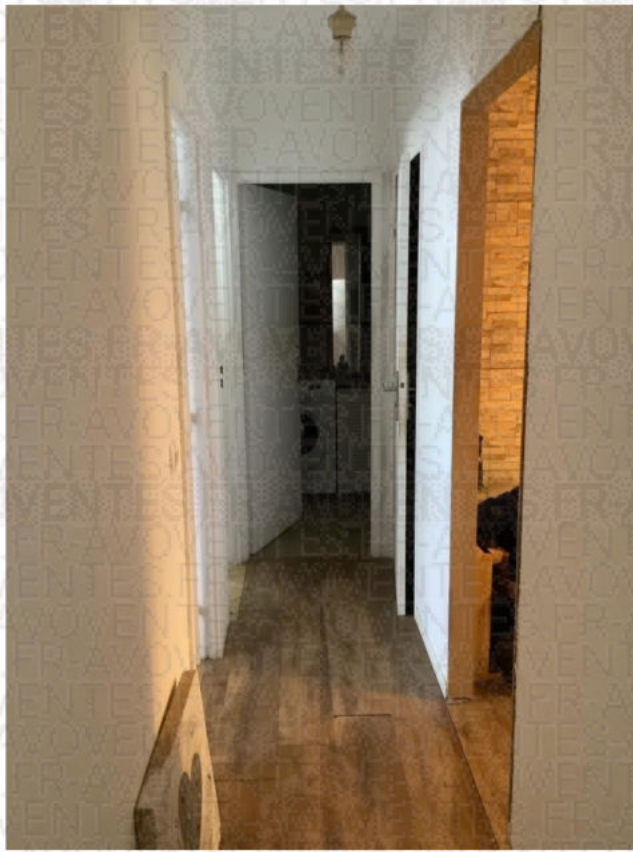
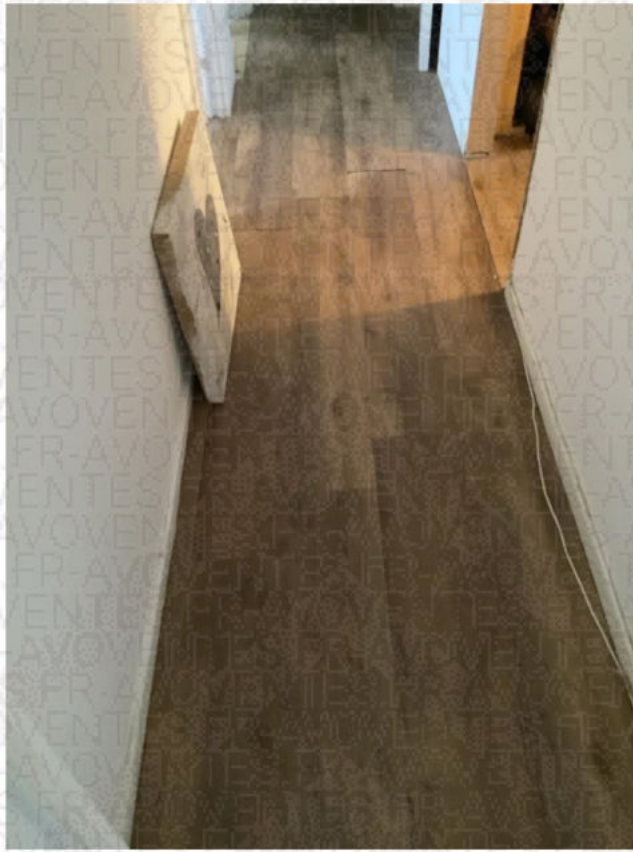






Couloir

Présence de parquet au sol, les murs et le plafond sont peints.



Chambre 1

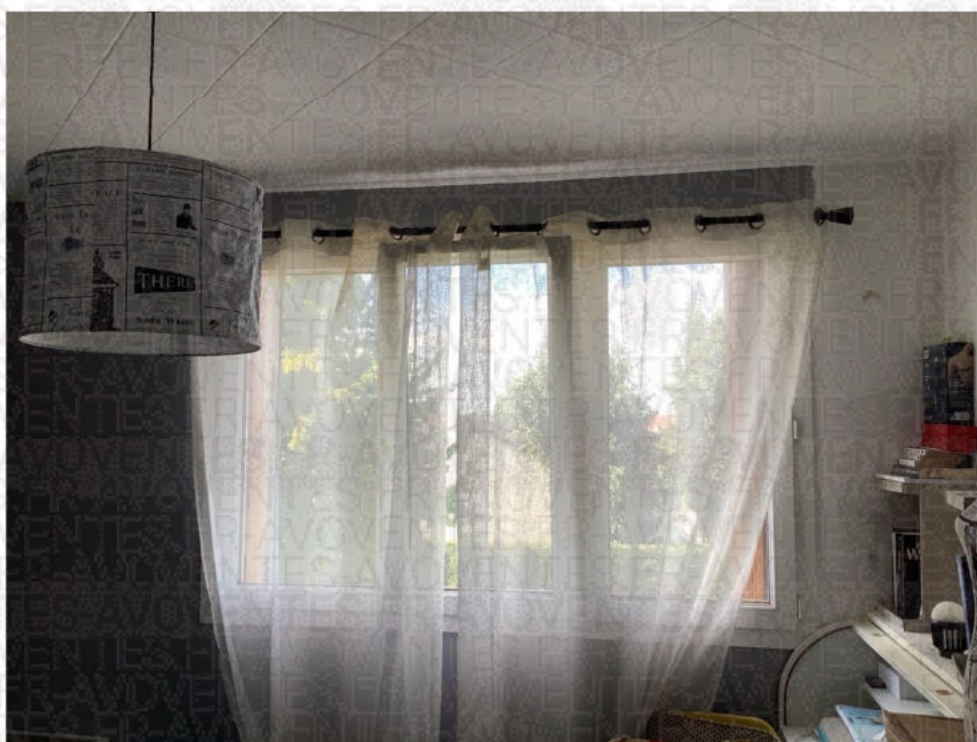
Les murs sont peints.

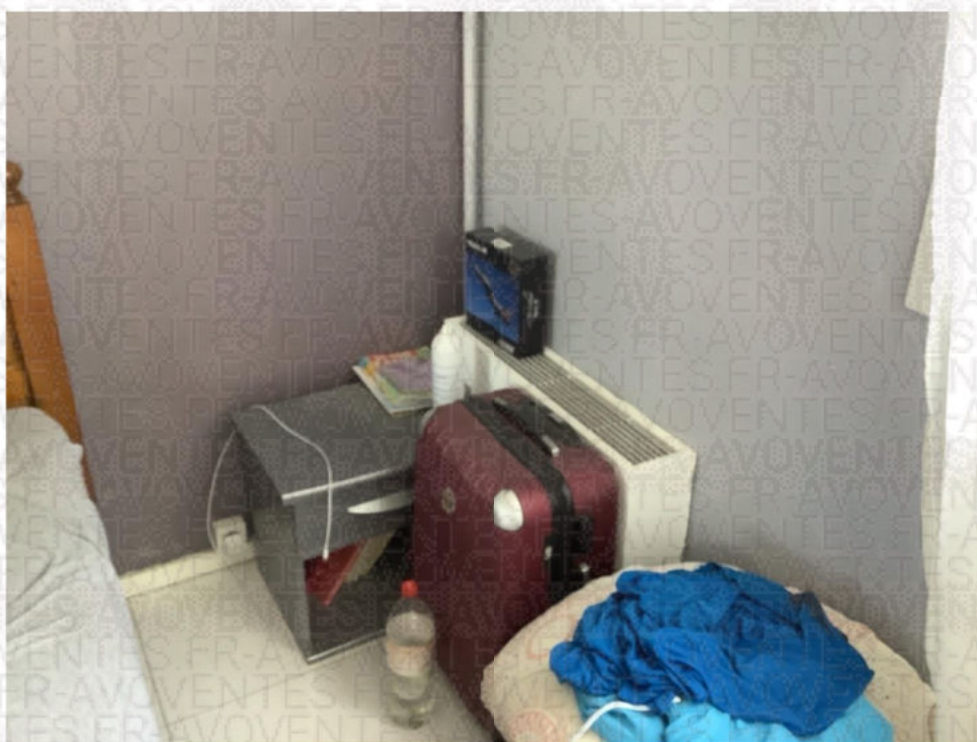
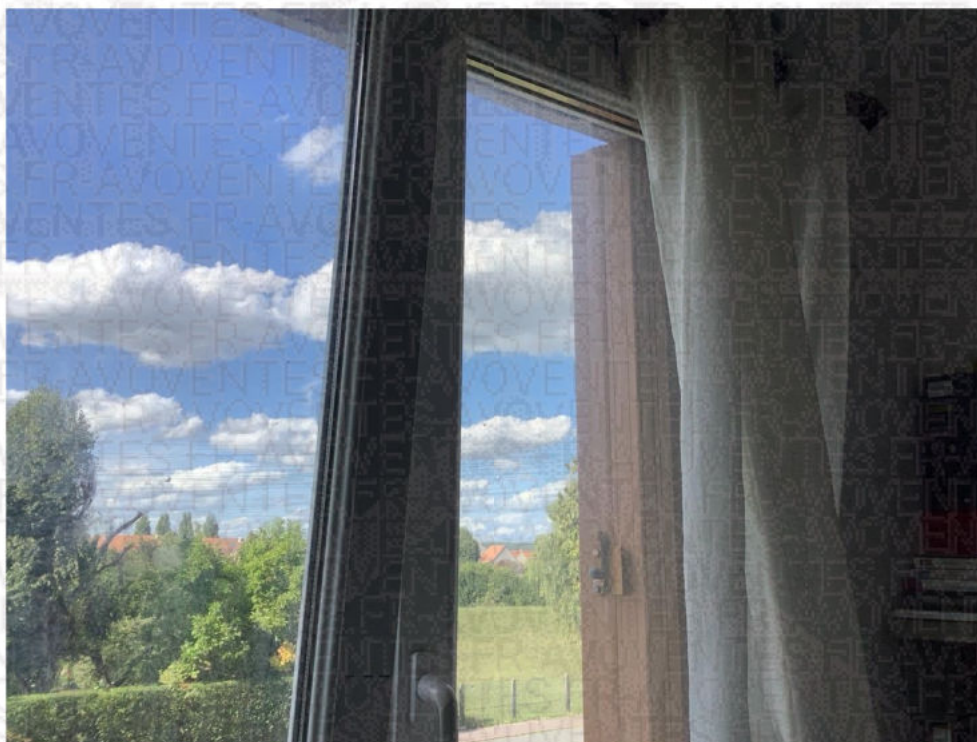
Présence de dalles polystyrène au plafond, le sol est carrelé.

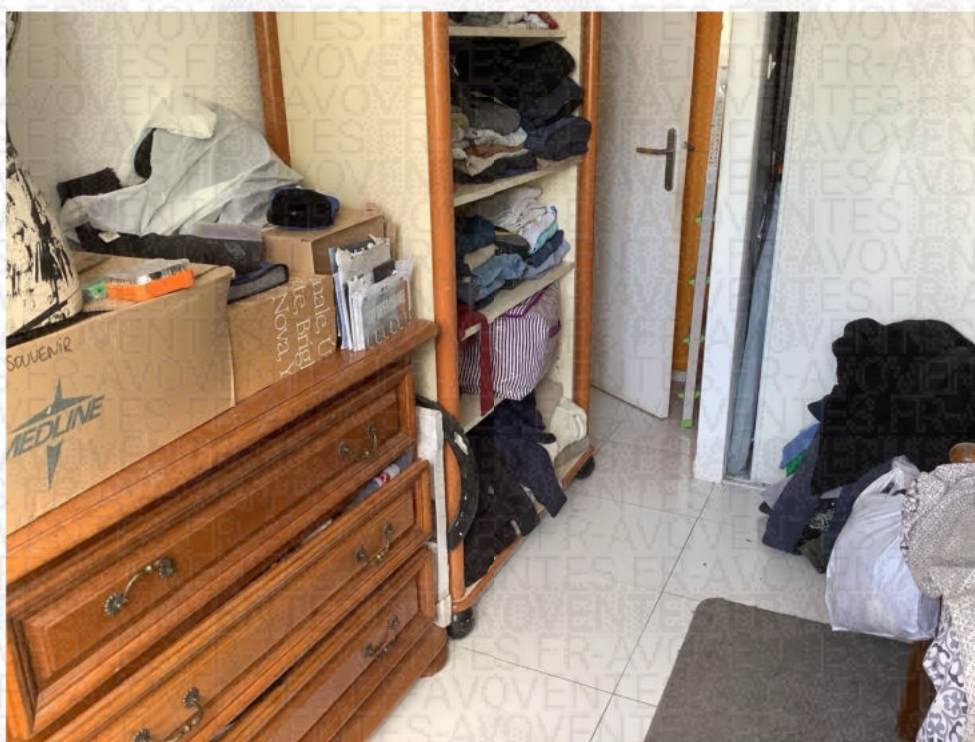
Présence d'un placard mural dont les portes sont coulissantes, d'une fenêtre PVC avec volets persiennes.

Présence d'un radiateur.









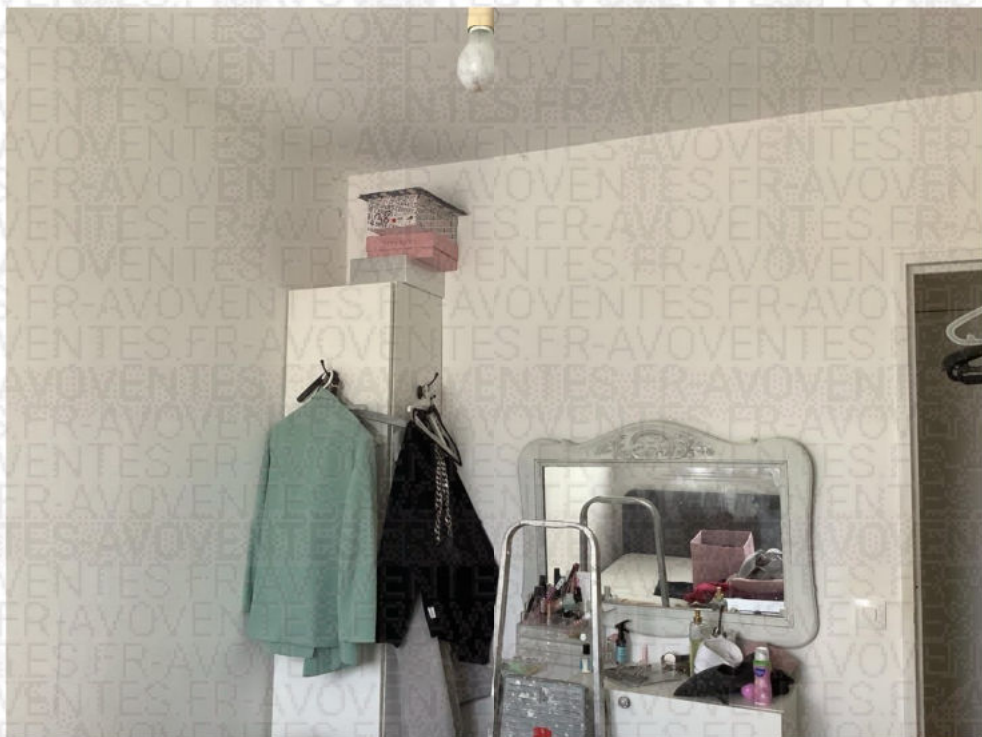
Chambre 2

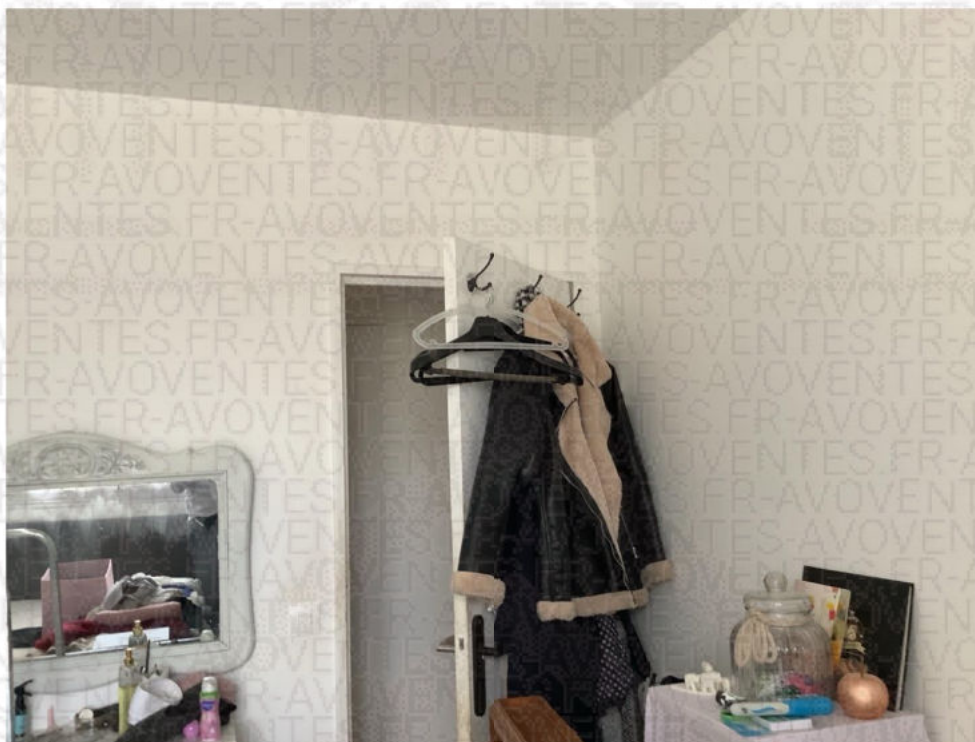
Sol recouvert de parquet flottant.

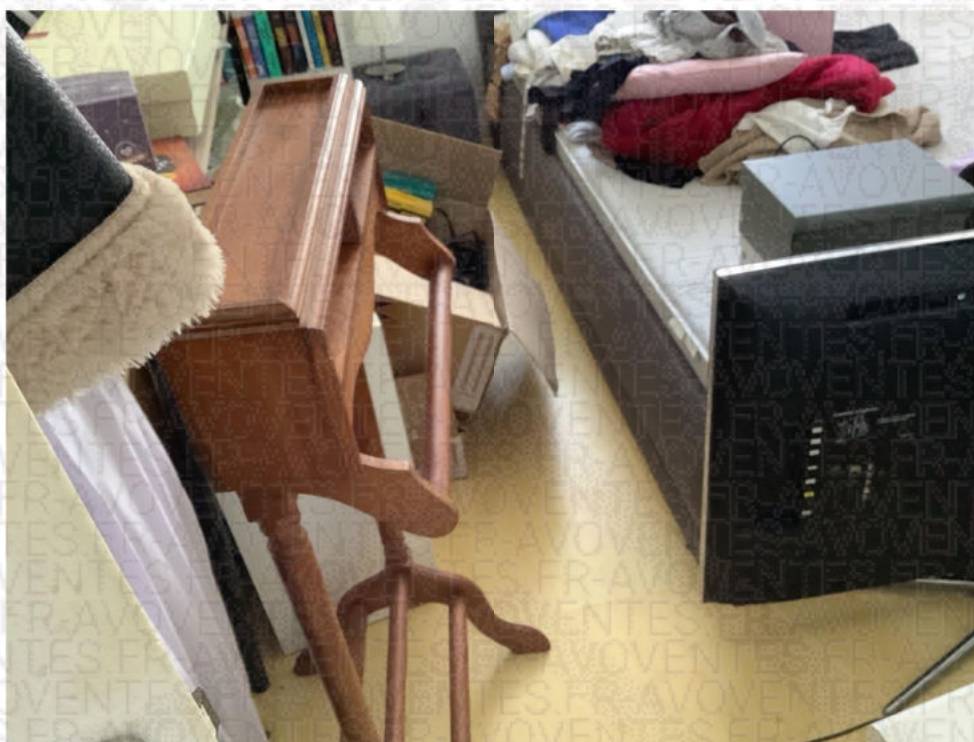
Présence d'une fenêtre PVC avec volets persiennes.

Les murs et le plafond sont peints.









Salle de bains

Murs: peinture et faïence, plafond peint: les peintures sont en très mauvais état: craquelures et éraflures, présence importante de moisissure.

Présence d'éclats dans la maçonnerie.

La pièce est dépourvue de système de chauffage.

Présence d'une vasque sur meuble trois portes bois surmonté d'un miroir.

Présence d'une baignoire: traces de moisissure sur le tablier.












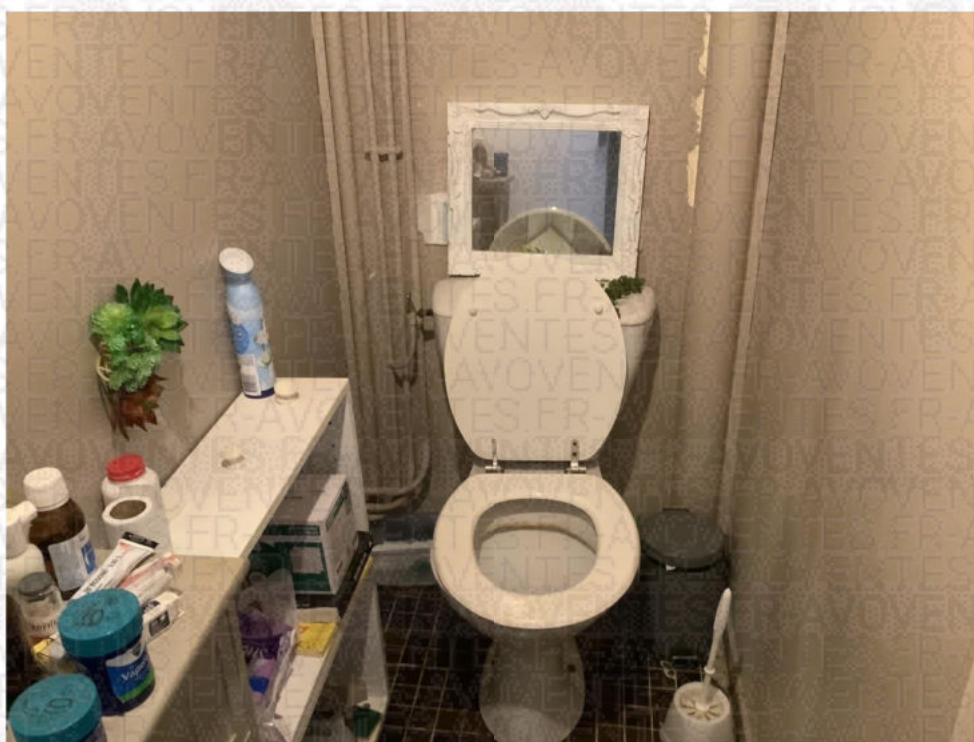
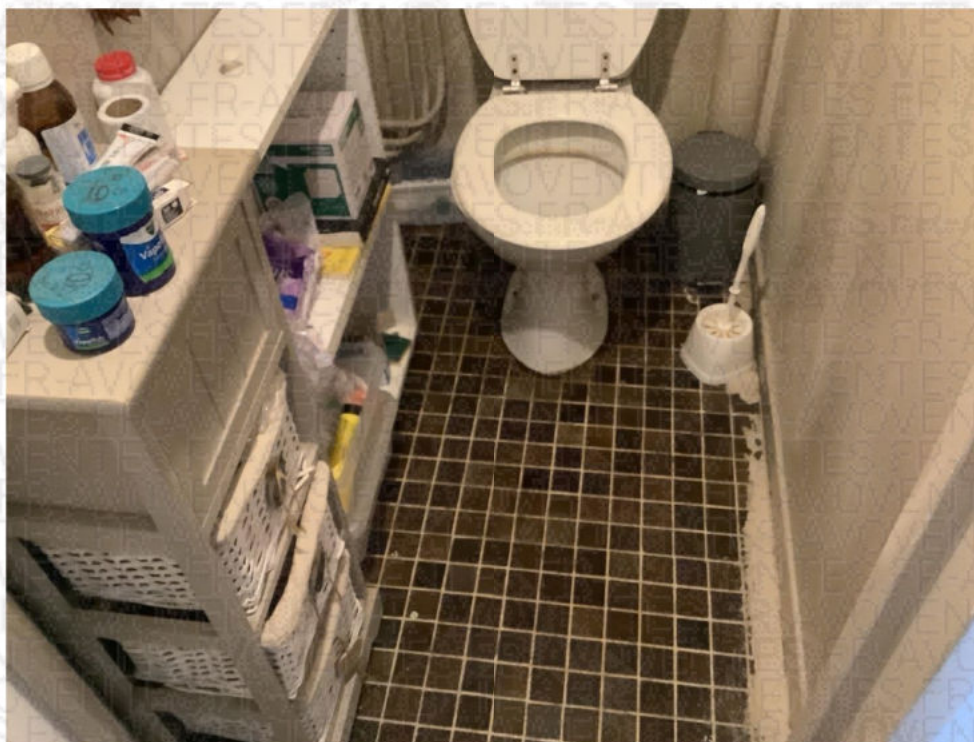
Lieux d'aisance

Sol carrelé, murs et plafond peints.

Présence d'un WC réservoir dossieret avec lunette et abattant.

Présence du ballon d'eau chaude de marque ARISTON, de moins de 5 ans selon les déclarations de 







Bureau

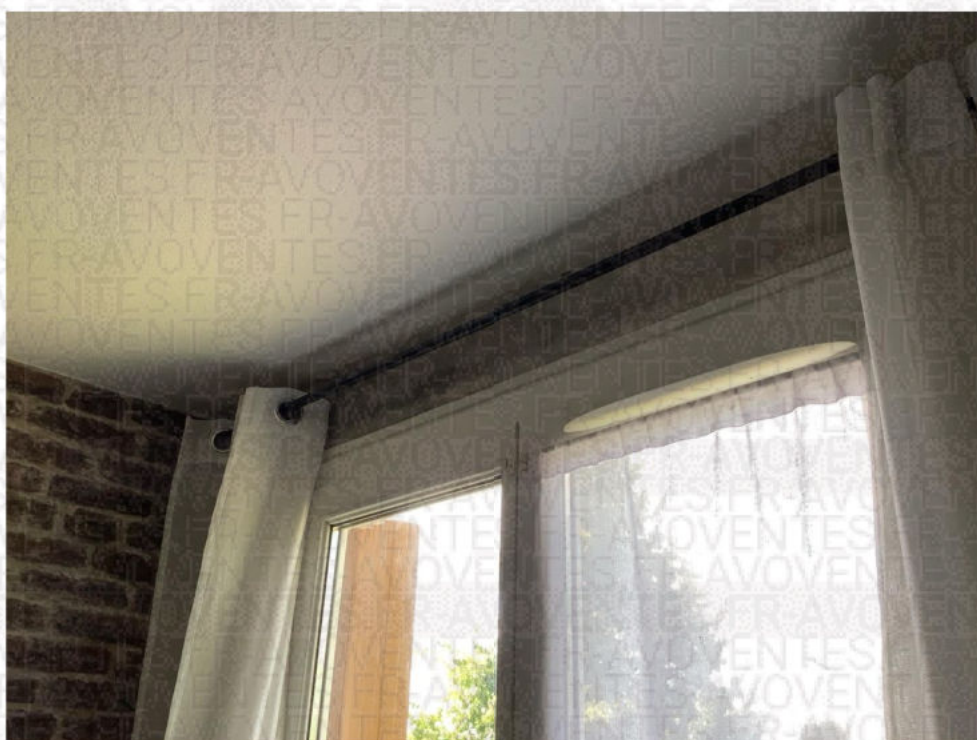
Murs: présence de Papier peint et toile de verre peinte.

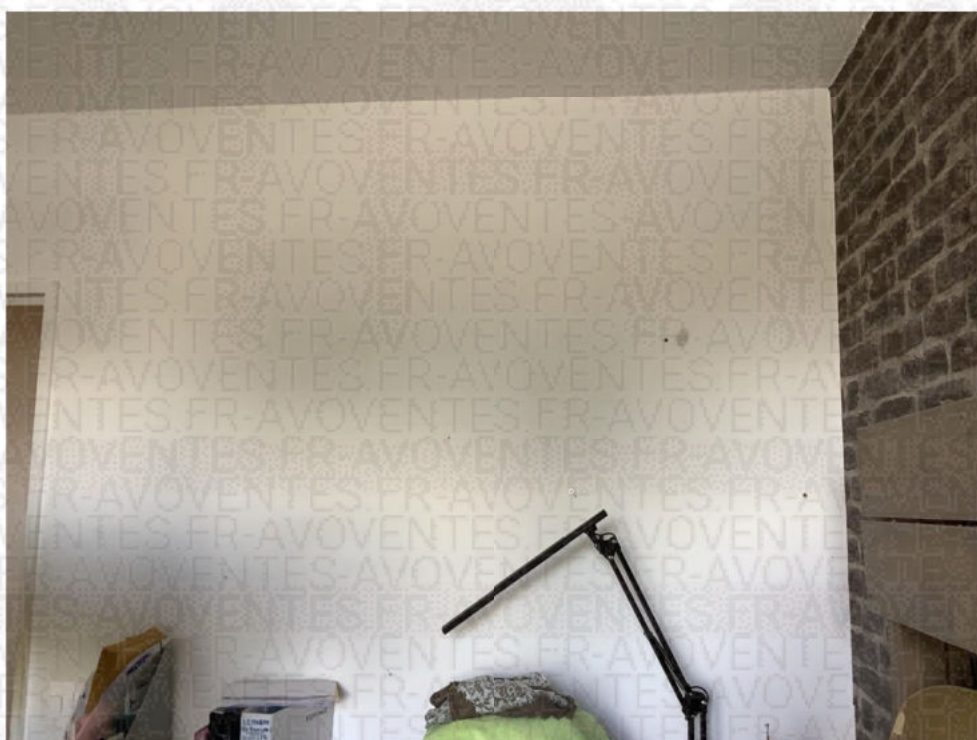
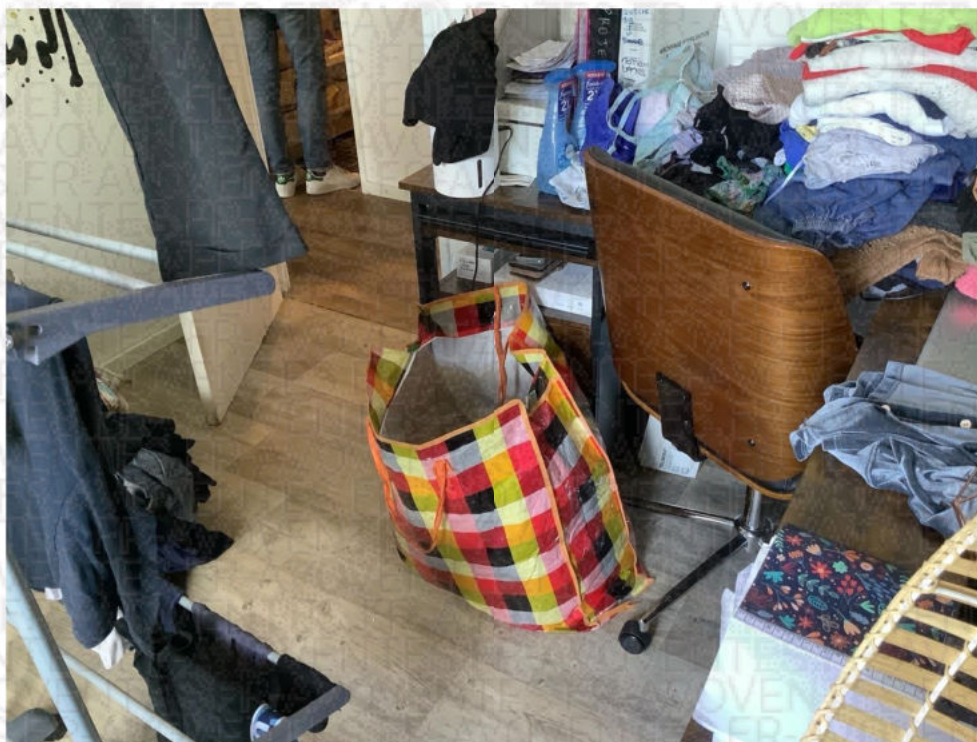
Le sol est recouvert de parquet et le plafond est peint.

Présence d'une fenêtre PVC avec volets persiennes.

Je constate la présence importante de moisissure dans cette pièce.







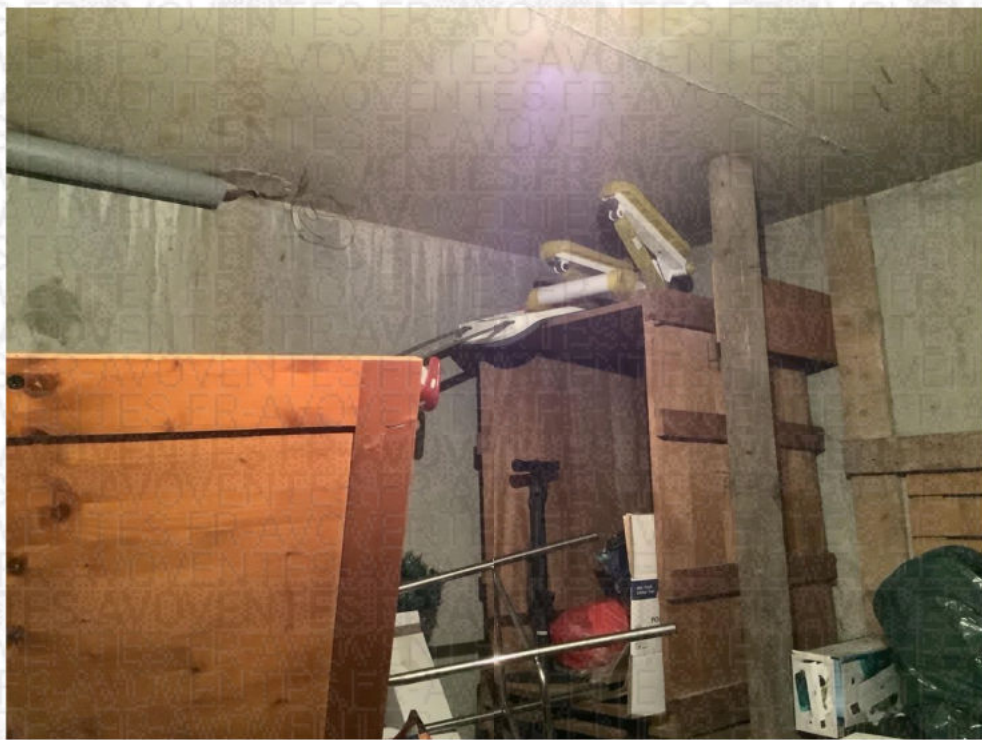


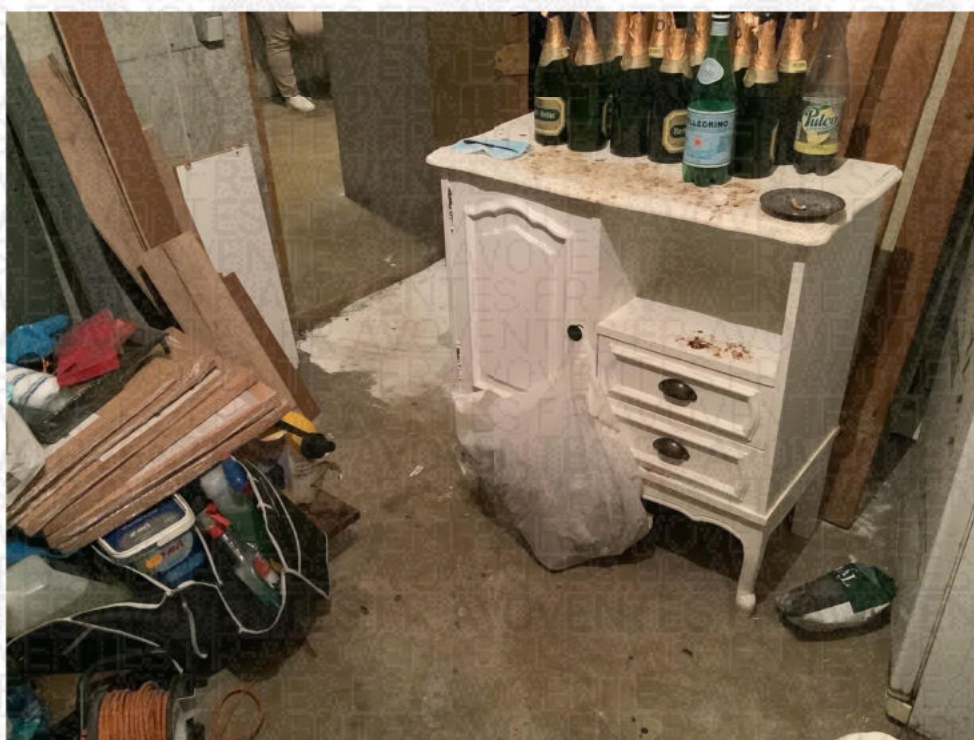
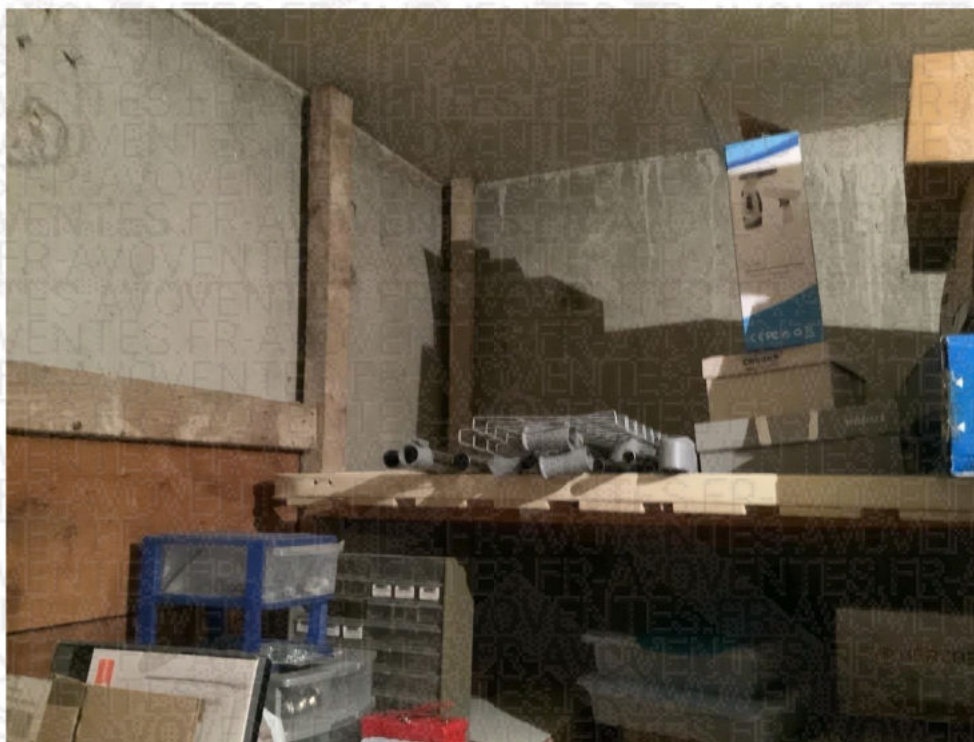
Cave : lot 1722 situé au sous-sol de l'immeuble

Sol: dalle béton brut, murs: voiles béton.

La pièce est encombrée: pas de désordre apparent.







CONDITIONS D'OCCUPATION

me déclare occuper le bien avec son compagnon

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

Elle me précise que la taxe foncière annuelle est d'environ 2150 euros : présence d'arriérés

Elle m'indique que le bien n'est plus assuré et confirme la présence d'un chauffage collectif au gaz.

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 OPERATIONS

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

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de DESCRIPTION sur 54 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 €
Sous total HT	230,76 €
TVA à 20%	46,15 €
TOTAL TTC	276,91 €



Karine DEGUAY
Huissier de Justice associée