PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SAS

CDJ

Huissiers de Justice Associés

07 Avenue Christian Doppler - bâtiment 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 MARDI VINGT CINQ JUIN
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 15 heures 45 à 17 heures 50.

Durée de référence : 60 minutes

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE
Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. à Directoire et à Conseil d'Orientation et de surveillance au capital de 2.375.000.000 €uros ayant son siège social à PARIS 1er, 19 Rue du Louvre et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 382 900 942. Intermédiaire d'assurances, immatriculée à l'O.R.I.A.S. sous le numéro 07005200, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

Pour qui est élu domicile au cabinet de Maître François MEURIN, SELARL TOURAUT AVOCATS, Avocats au Barreau de MEAUX, demeurant 26 Rue des Cordeliers, 77100 MEAUX, qui se constitue et occupera pour le demandeur sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites et en l'Etude de laquelle pourront être faites toutes significations, notifications, offres réelles ainsi que tous actes quelconques relatifs à la saisie.

Et Ayant pour avocat plaidant :
Maître Elise BARANIACK,
Avocat associé de La SCP WUILQUE - BOSQUÉ - TAOUIL - BARANIACK - DEWINNE,
Avocats au Barreau de la Seine Saint Denis, PB173, demeurant à AULNAY SOUS BOIS (93600), 2 Place de la République

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte de vente et de prêt de Maître de Benoit PERROTEY, Notaire, en date du 31.05.2007 ;

Et de la copie exécutoire d'un acte de prêt de Maître Linda BOZETTI-HEURTREVENT, Notaire, en date du 10.03.2021.

- D'un commandement de payer valant saisie préalablement signifié demeuré infructueux,

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

- D'une ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de MEAUX en date du 07 juin 2024.

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

UN IMMEUBLE à usage industriel à VILLENOY (77),
sis 31 Rue Aristide Briand
Cadastré Section AD n° 18, pour une contenance de 50a.

Comprenant deux bâtiments :
- L'un sur sous-sol partiel, rez-de-chaussée activités/bureaux et mezzanine
- L'autre sur rez-de-chaussée stockage
  Transformateur électrique.

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 relatées aux présentes.

Ledit bien appartenant à :

AVOVENTES

Le bien ci-dessus désigné appartient à AVOVENTES pour l'avoir acquis par acte e Maître de Benoit PERROTEY, Notaire, en date du 31.05.2007 publié au Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 07.06.2017 2017P n° 6257.

Tel qu'il appert du commandement de payer.

Je, Maître Damien SERGEANT, Huissier de Justice Associé 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, soussigné :

Me suis transporté ce jour et heures, commune de VILLENOY (77) au n° 31 de la rue Aristide Briand sur les parcelles cadastrées sur ladite commune Section AD n° 18 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 l'absence des occupants, les lieux ont été ouverts et refermés dans les conditions prévues à l'article L322-2 du code des procédures civiles d'exécution qui renvoie aux articles L141-1 et L141-2 du même code, en présence de deux employés de la société SDT Serrurerie, de AVOVENTES témoin majeur, de AVOVENTES témoin majeur ainsi que de deux employés de la société EURODIEX et de Maître Karine DEGUAY Huissier de Justice de la SAS CDJ ; préalablement requis par mes soins.

Je constate que le site est constitué de deux bâtiments, l'un numéroté au n° 33 de la rue et l'autre au n° 31, desservis par des circulations en enrobé et en béton.

Le site est clos de chaque côté notamment.

PIECES DETACHÉES

Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

EXTERIEUR DU SITE

Circulations et stationnements :

De manière générale, les circulations en enrobé et bétons sont d'aspect ancien et en mauvais état et présentent de nombreux désordres : fissures (dont faïençage), pelade et nids de poule.

Une partie est envahi par la végétation notamment côté voies ferrées.

AVOVENTES

AVOVENTES

Le regard est cassé.

Clôtures :

De manière générale, les clôtures sont d'aspect ancien et en état moyen. Une grande partie est pris dans la végétation.

Une partie de la clôture est en briques brutes.

L'enduit du mur de clôture Ouest se décolle par endroits.

Un piquet béton est cassé.

Une partie de la clôture s'est écroulée sous le poids de la végétation.

31F

Le portail sur rue est abimé et sous réserve de bon fonctionnement.

Le mur bahut sur rue se décroche.

Présence d'une longue fissure sur le mur sur rue.

Il manque une partie de l'enduit du mur de clôture sur rue.

BATIMENT DU N° 33

EXTERIEUR

Façades et abords du bâtiment :

Les façades sont en bardage avec soubassement béton. Le tout est vétuste.

Je relève de nombreux chocs sur bardage. Le soubassement béton présente des chocs, griffures et traces.

Les rideaux métalliques sont en état d'usage et sous réserve de bon fonctionnement.

Des baies de la façade côte voies ferrées sont dépourvues de menuiseries.

La façade côté Nord est flanquée d'un appentis en bois avec couverture en Fibrociment.

Présence d'une terrasse en béton au droit de la façade Nord. Des bidons, dont certains perdent de l'hydrocarbure, sont entreposés aux abords de la terrasse.

ATELIER

ATELIER

ACCUEIL

PIECES DETACHEES

DU RESPECT !
STOP ! AU STATIONNEMENT GÊNANT
PIECES DETACHEES
ATELIER
ACCUEIL

INTERIEUR

Entrepot et réserve :

La structure du bâtiment est en charpente métallique avec bardage et soubassement en parpaings bruts ou peints.

De manière générale, les lieux sont vétustes et en état moyen.

Je relève de nombreux trous dans les parpaings et nombreux chocs sur le bardage.

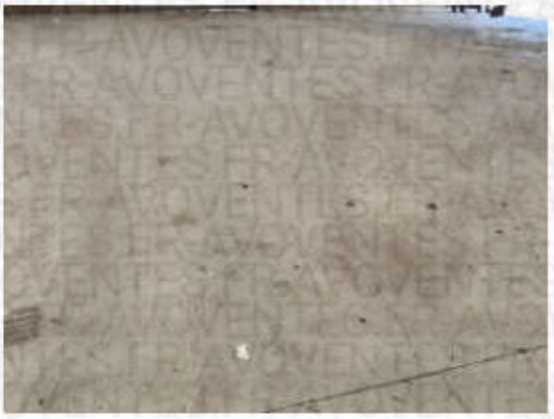
Je note de nombreuses fissures, taches et traces sur la dalle béton. Les joints sont en mauvais état. Présence de trous avec vestiges de tiges filetées.

La couverture est en plaques Fibrociment et polycarbonate ondulées.

La réserve est doublée en plaques de plâtre en mauvais état, présence notamment de nombreuses traces de moisissure.

Le tableau électrique est d'aspect peu engageant.

Les baies sont en simple vitrage.



Présence d'un chauffe-eau.

Sanitaires :

De manière générale, les lieux sont sales et en mauvais état.

Les lieux sont doublés et cloisonnés en plaques de plâtre sales. Présence notamment de traces de moisissure.
Les lieux sont organisés en plusieurs pièces dont une douche, deux toilettes et une buanderie.

Les baies sont en simple vitrage.

Il manque la serrurière à certaines portes de distribution.

Equipements sanitaires :

- un évier,

- d'une douche,

- d'un lave-mains et de deux WC.

Le tout, dont les cuvettes des WC, est sale. Il manque le couvercle au réservoir d'un des WC.

La vitre est casée.

Mezzanine :

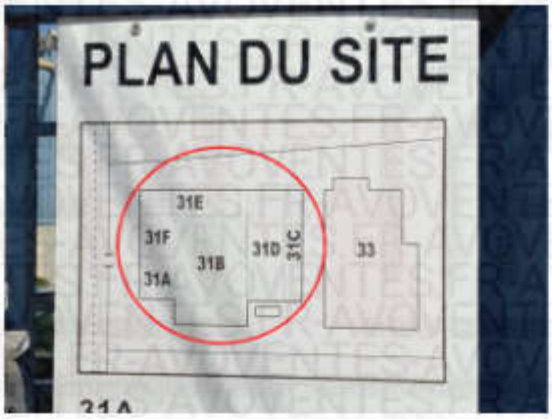
Un escalier métallique dessert la mezzanine depuis l'entrepôt.

Le sol est en plaques OSB sales. Je note l'absence de garde-corps côté entrepôt.

Les lieux comprennent trois pièces cloisonnées en plaques de plâtre dont des toilettes. Le WC est très sale. Présence de traces de moisissures sur les cloisons.

Il manque le serrurerie sur certaines portes.

BATIMENT DU N° 31



EXTERIEUR

Façades et abords du bâtiment :

Les façades sont en parpaings peints et bardage avec soubassement béton. De manière générale, les lieux, dont les baies, sont vétustes. Une partie de l'enduit semble avoir été refait plus récemment.

Je relève de nombreux chocs sur le bardage.

Présence d'une rampe de chargement côté façade Ouest au droit de l'entrée de la Cellule 31E et d'une rampe desservant la cellule 31D.

Présence d'un groupe extérieure de chambre froide côté face Ouest.

Les rideaux métalliques son en bon état sous réserve de bon fonctionnement.

Présence d'un groupe extérieur de climatisation côté façade Nord.

INTERIEUR

Cellules 31A et 31F :

L'accès aux lieux se fait par une porte vitrée PVC ou par deux portex vitrées en bois.

Les lieux sont cloisonnés et organisés en plusieurs pièces dont des cuisines et des lieux d'aisance.

De manière générale, les lieux sont en travaux, encombrés et sales. Les revêtements muraux (peinture, toile de verre, faïence et lambris bois brut ou peint dont les crédences inox) et sols (carrelage dont carrelage anti-dérapant et mosaïque) sont sales et en état moyen.

Le plafond est en dalles de faux plafond minérales ou polystyrène. Le tout en état moyen.

Les fenêtres et châssis fixes sont en bois ou PVC et simple vitrage pour la plupart. Des ouvrants sont déposés.

Présence d'un lavabo et d'un WC.

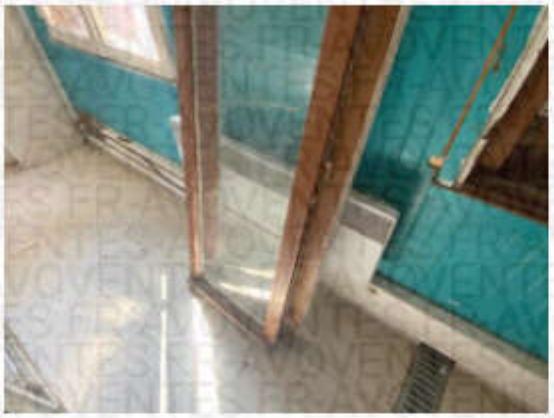
Présence de deux convecteurs électriques.

Je relève une trace de fuite au plafond dans le couloir.

Les équipements électriques sont sous réserve de bon fonctionnement.

31A
BUREAUX

DEFENSE DE DEPOSER
DES ORDURES ET ENCOMBRANTS
SOUS PEINE D'AMENDE



Cellule 31 C :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Les lieux, à usage de locaux d'activités, sont vétustes, sales et en mauvais état.

Une grande partie du faux-plafond s'est écroulée.

Je relève d'importantes traces de moisissure sur les murs et cloisons. La peinture est défraichie.

Le sol en dalle béton est jonché de détritus et débris. La peinture de la dalle est défraichie. Dans une pièce la dalle est recouverture de parquet.

Je note la présence des vestiges d'une cuisine aménagée et équipée en mauvais état.

La plupart des baies sont en simple vitrage.

Présence d'un chauffe-eau.

R+1 :

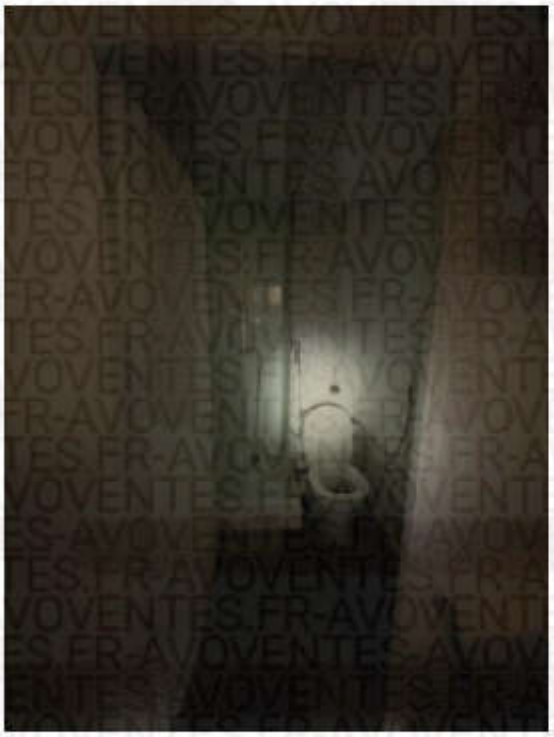
Les lieux sont sombres.

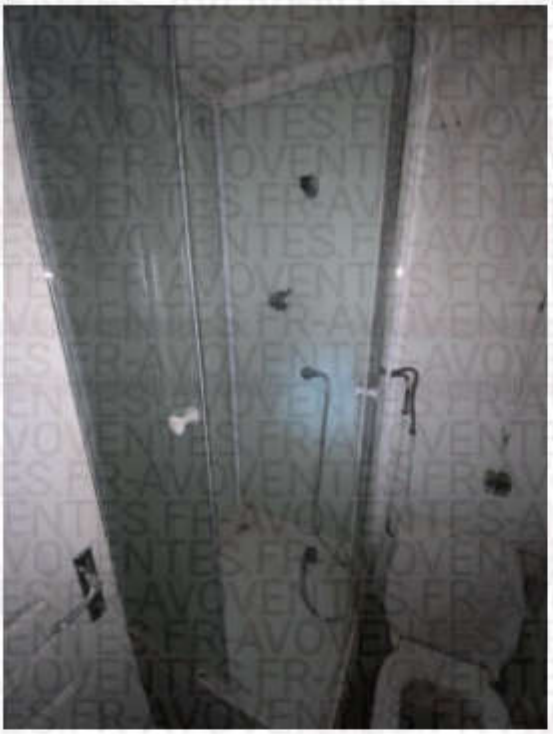
Un escalier marches métalliques dessert l'étage qui compte deux pièces.

Les lieux sont également en mauvais état et sales. La peinture est défraichie et le parquet en état moyen.

Présence d'une vasque, d'un chauffe-eau, d'une douche et d'un WC dans la salle d'eau.

Vue sur la Cellule 31 D.





Cellule 31D :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

Le rideau métallique est en état d'usage et fonctionnel.

Présence d'un chauffe-eau non vérifié.

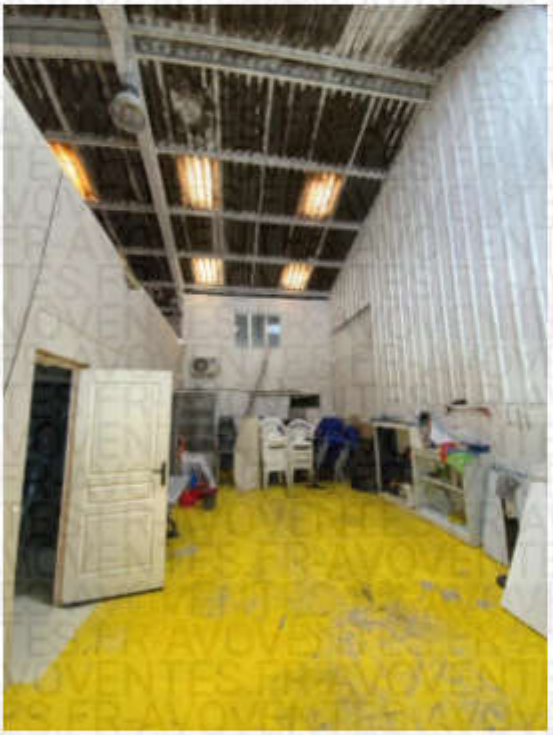
La couverture est en plaques ondulées en Fibrociment ou polycarbonate d'aspect ancien.

La résine sur dalle béton est défraichie.

Présence de deux modules de climatisation.

Une partie des murs est doublée en plaques de plâtre brutes.

Une porte à gauche dessert un local aménagé en lieu de culte.



Vue sur la fenêtre du R+1 de la Cellule 31 C.

SALLE AMÉNAGÉE EN LIEU DE CULTE :

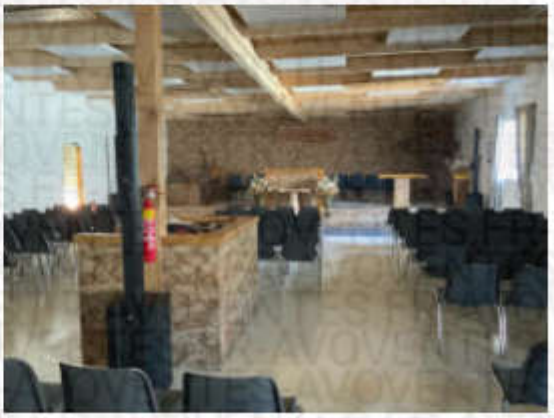
La résine au sol est en bon état.

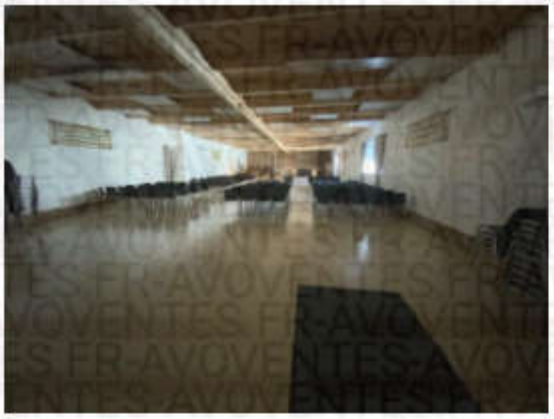
Les murs sont recouverts de peinture et de pierres de parement en bon état.

Le plafond est en plaque d'OSB et dalles acoustiques. Il est isolé.

Présence de deux fenêtres PVC et double vitrage en bon état.

Présence d'un poêle à granulés et de 5 splits de climatisation.





Sas d'entrée :

La deuxième porte du sas est fonctionnelle et en bon état.

Le rideau métallique de la première porte est sous réserve de bon fonctionnement.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

La résine au sol est en bon état.

Le plafond est en plaques osb.

Pièces attenantes dont les sanitaires :

La résine au sol est en état moyen. Présence d'un trou traversant.

La couverture apparente est en plaques Fibrociment.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

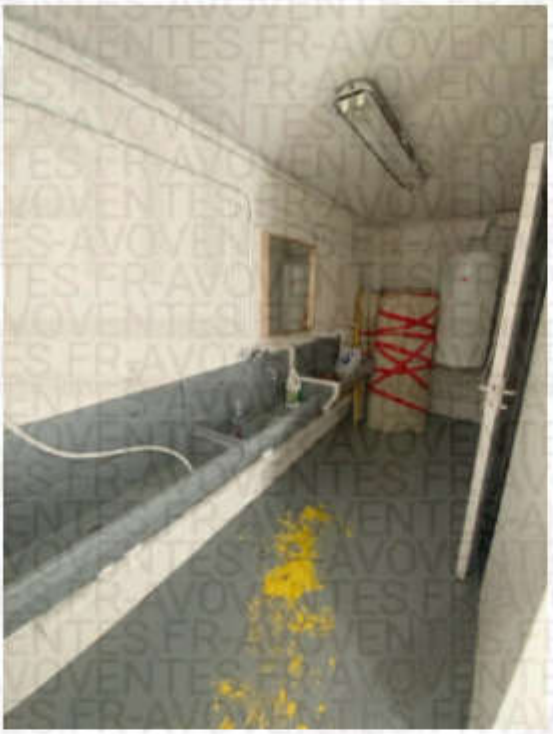
Une partie des murs est en bardage en état moyen.

Equipements sanitaires :

- deux WC sur pied ;

- un chauffe-eau non vérifié ;

- trois lavabos en état d'usage ;



R+1 :

Un escalier marches béton dessert l'étage qui n'est composé que d'une seule pièce.

La peinture aux murs et au plafond est en bon état.

Deux fenêtres simple vitrage donnent sur l'intérieur.

La résine au sol est en bon état.

Cellule 31E :

Le local est en partie à usage de stockage et comprend une chambre froide. Une autre partie des locaux est organisée en plusieurs pièces dont un séjour et des lieux d'aisance.

De manière générale, les lieux sont sales et en mauvais état.

Le carrelage au sol est sale et en état moyen à mauvais état.

Les deux portes d'entrée sont sous réserve de bon fonctionnement. Le rideau métallique de la porte de droite est fonctionnel.

Les murs sont en parpaings bruts ou peints. La peinture est en mauvais état. Les cloisons en plaques de plâtre sont en mauvais état.

Les luminaires et appareils électriques dont appareils de chauffage sont sous réserve.

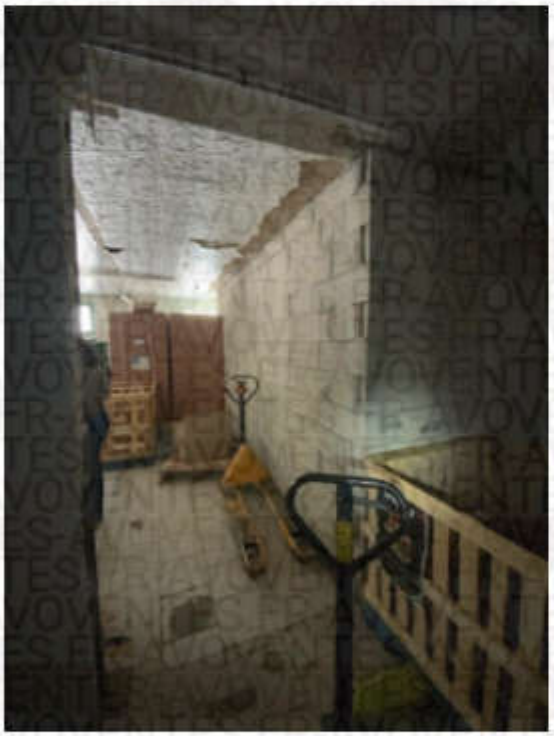
Les fenêtres et portes-fenêtres, dont certaines sont ouvertes, sont en bois et simple vitrage.

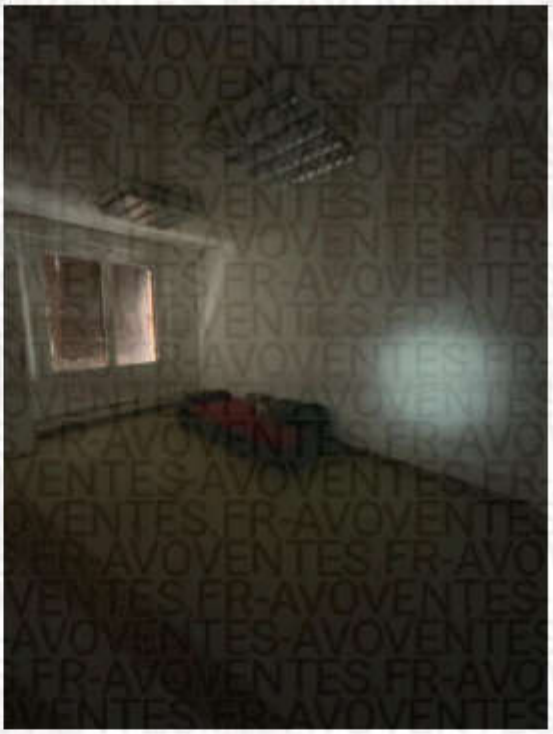
Une pièce est encombrée et non accessible.

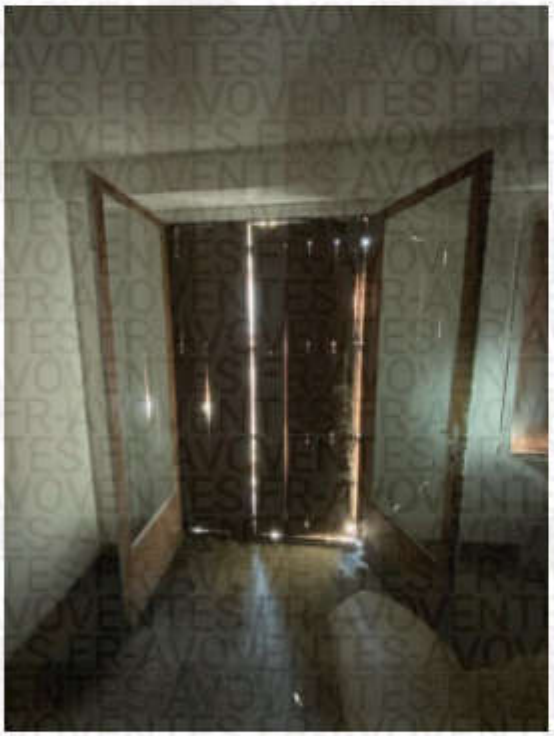
Equipements sanitaires :

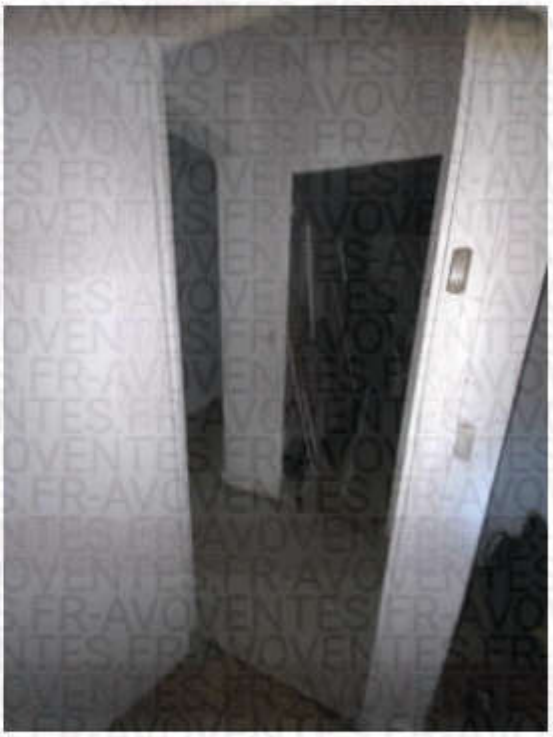
- 2 WC sur pied ;

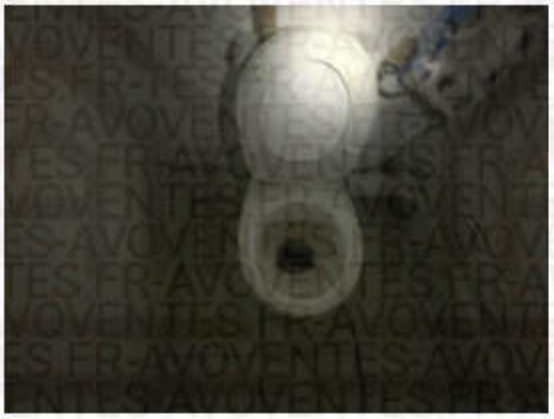
- 2 lave-mains ;

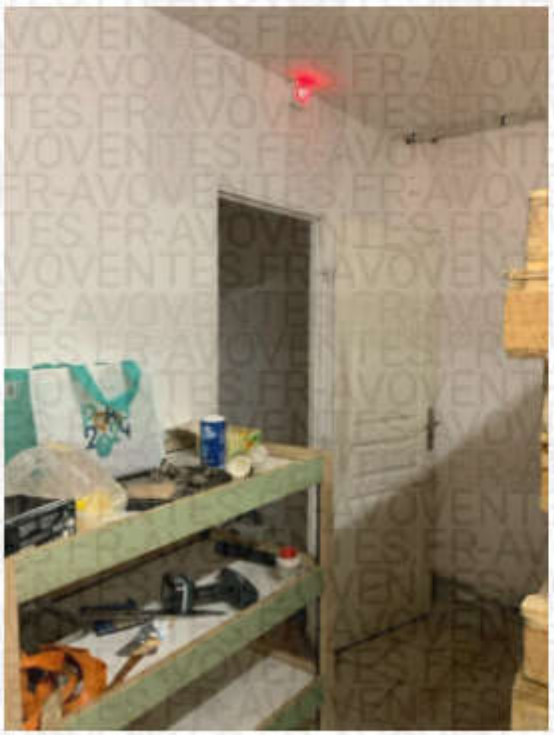












Cellule 31B :

REZ-DE-CHAUSSÉE :

La porte d'entrée piétons de la Cellule est en bon état et fonctionnelle.

La grande porte coulissante est sous réserve et présente de nombreux chocs.

Le local est à usage d'entrepôt.

La structure est en charpente métallique.

Les murs sont en parpaings bruts ou peints. Présence de nombreux trous.

Une partie des murs est recouverte de peinture en état moyen.

La dalle béton est en état moyen et sale, elle présente de nombreuses fissures et traces.

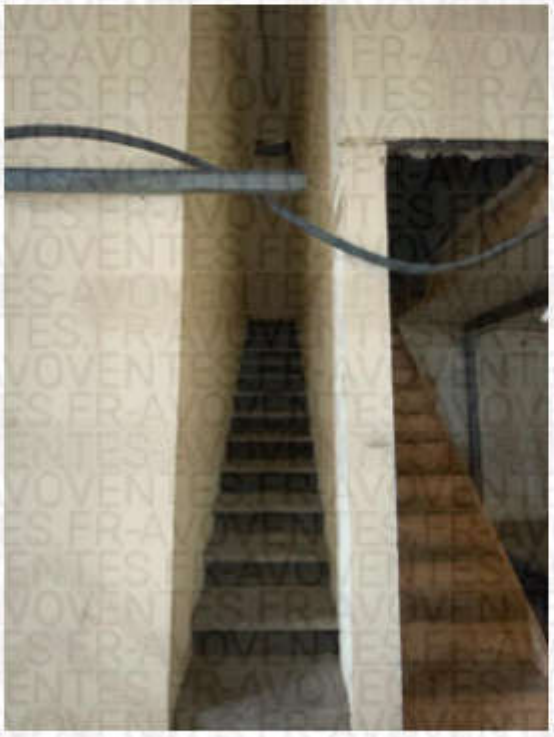
La couverture est en plaques ondulées de Fibrociment et de polycarbonate.

Les luminaires type bols sont sous réserve.

Présence d'un local grillagé.

ATELIER
31B

R+1 :



Mezzanine :

Un escalier métallique dessert la mezzanine.

La mezzanine est organisée en plusieurs pièces dont des sanitaires.

De manière générale, les lieux sont sales et vetustes.

Équipements sanitaires :

- un urinoir ;

- trois WC sur pied ;

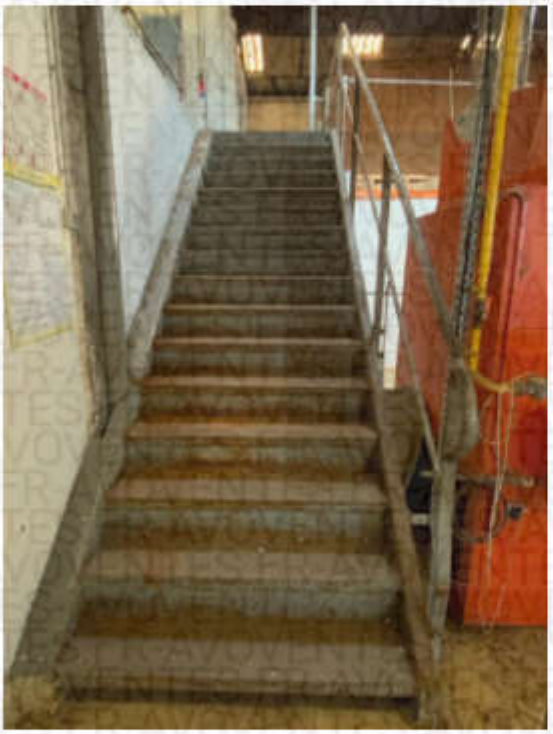
- deux douches ;

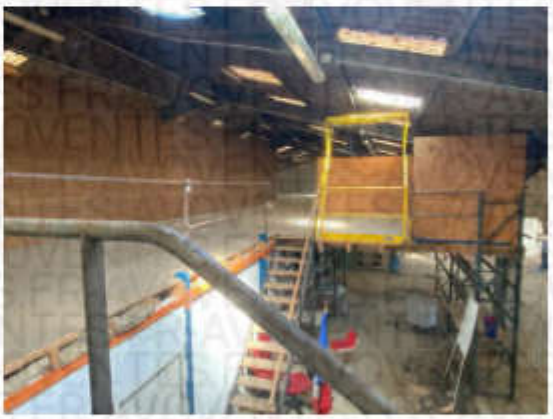
- un évier faïence sale sur plan de travail carrelé et avec crédence carrelée.

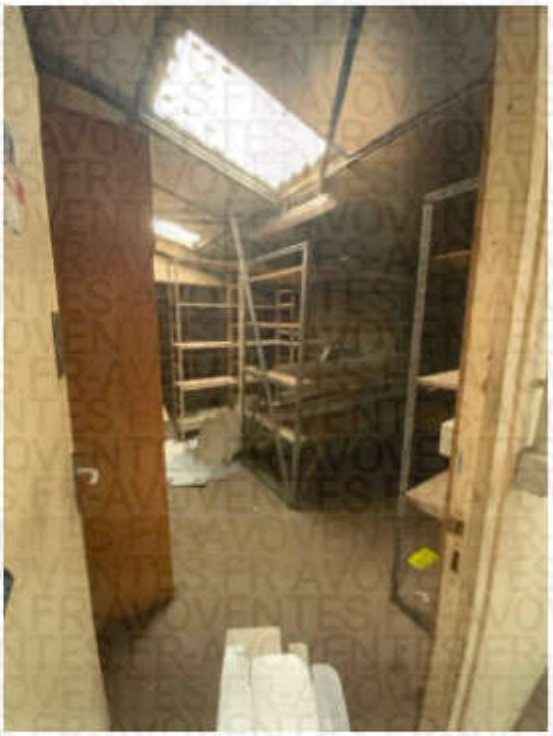
Le sol est recouvert de carrelage en mauvais état. Une autre partie du sol est réouverte de résine défraîchie. Une autre partie est recouverte de plaques osb sales.

Les appareils électriques, dont le chauffe-eau, sont sous réserve.

Les fenêtres sont en bois et simple vitrage.







Logement au R+1 au-dessus de la Cellule 31A :

Un escalier marches bois dessert le logement depuis l'entrepôt. Une autre porte dessert l'appartement par un escalier situé sur la façade côté rue.

Les lieux comprennent : une pièce principale, un coin cuisine, une salle d'eau, des lieux d'aisance, une chambre et une pièce encombrée et inaccessible.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

La peinture aux murs et au plafond est également en état d'usage.

Présence d'une cuisine aménagée et équipée.

Aménagements : un évier composite et plan de travail bois sur éléments 4 tiroirs et 4 portes et un autre élément bas ;

Equipements : une hotte aspirante, une cuisinière et 2 réfrigérateurs ;

Deux fenêtres PVC double vitrage éclairent la pièce.

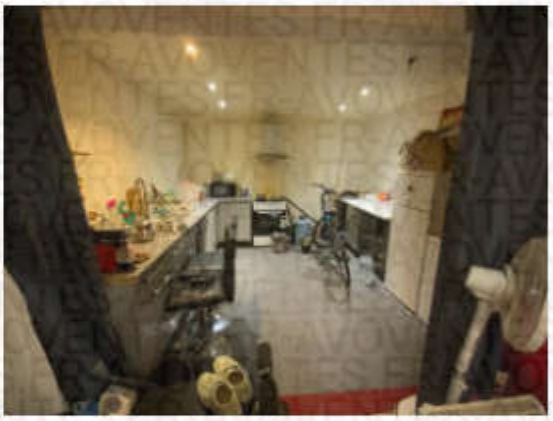
Equipements sanitaires :

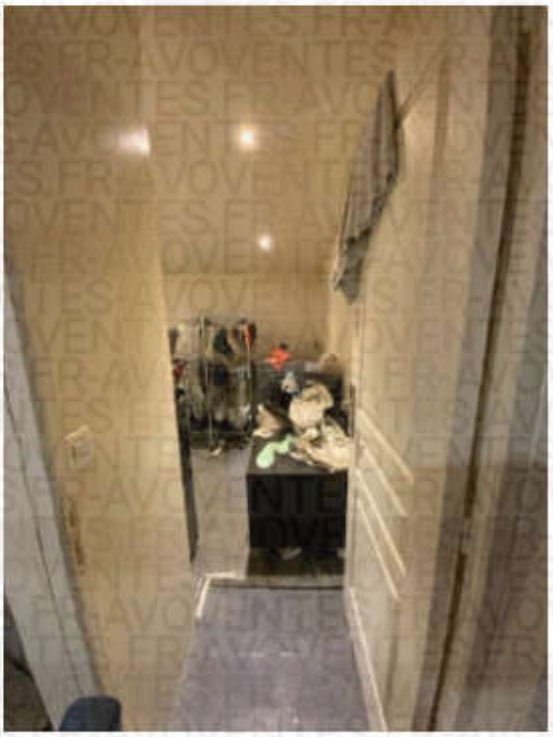
- un lavabo faïence ;

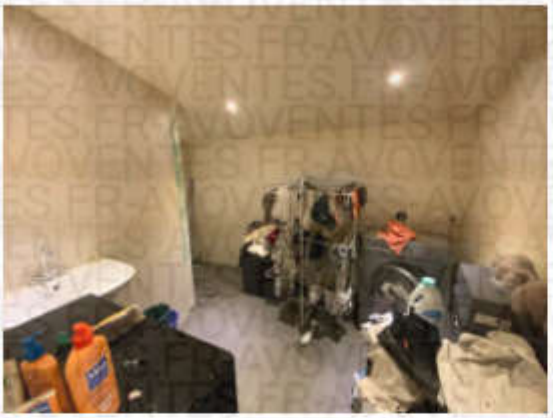
- un coin douche avec receveur composite et avec rideau ;

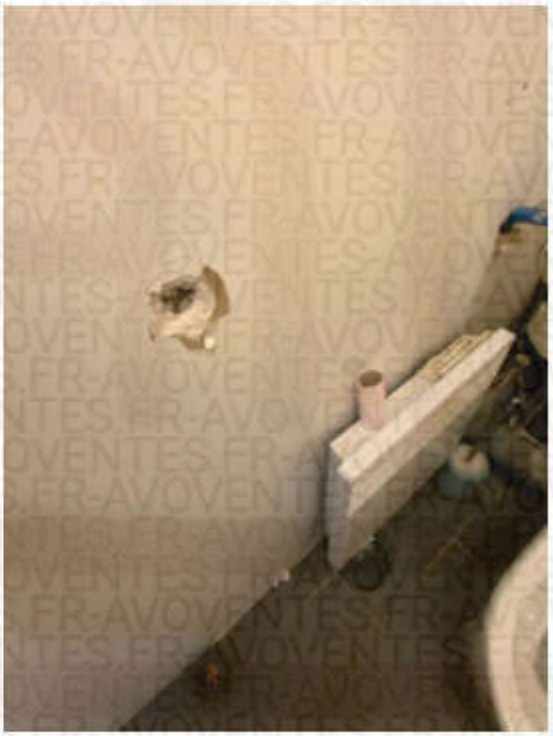
- un WC sur pied ;

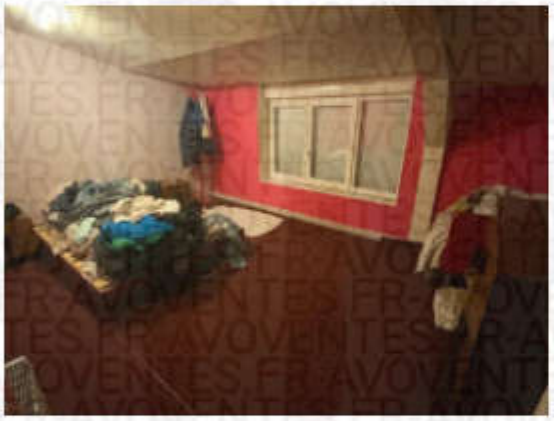
- un chauffe-eau ;

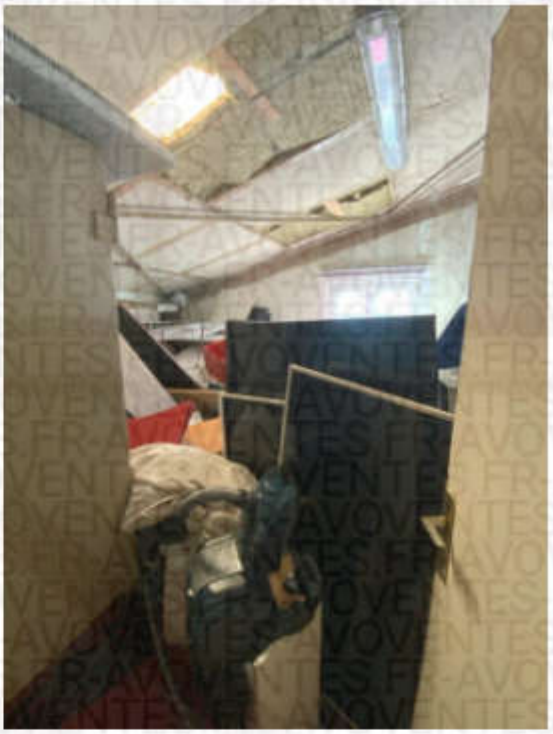












CONDITIONS D'OCCUPATION

Il ressort de mes constatations que les lieux sont vraisemblablement occupés par trois personnes différentes.

Qu'un local est à usage d'habitation et vraisemblablement occupé par AVOVENTES qu'un autre est destiné à une entreprise de distribution de fruits et légumes et qu'un troisième est exploité à usage de culte.

Pour les autres, je n'ai pu obtenir d'autre information et ignore s'ils sont occupés ou non.

Un avis de passage a été laissé dans chaque local visité ; seul AVOVENTES a repris contact téléphoniquement avec notre étude précisant refuser catégoriquement de nous indiquer à quel titre il occupe les lieux ou de nous donner les coordonnées de l'éventuelle agence en charge du bien immobilier.

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

En l'absence de l'occupant, 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.

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 ; ainsi que Le dossier complet des divers diagnostics techniques établi le Cabinet Eurodiex.

FIN DE MES OPERATIONS.

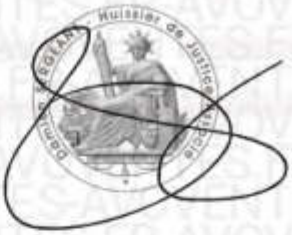
Les photographies intégrées au Présent acte, ont été prises par mes soins au cours des opérations.

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 ainsi que le dossier complet des divers diagnostics techniques.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de DESCRIPTION sur 101 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Damien SERGEANT
Huissier de Justice

Coût de l'acte

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221.36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Vacation	225.45
Sous total HT	454.48 €
TVA à 20%	90.90 €
TOTAL TTC	**545.38 €**