

## **EXPEDITION**

### **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

#### **S.A.S ID FACTO**

**Commissaires de Justice Associés**

**Office de Melun (77000)**

**11 Bis Rue de la Rochette**

**01 64 14 45 60**

**[contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
ET LE VINGT-ET-UN NOVEMBRE  
A 09H00.**

Dossier N° CL 1965216

#### **À LA REQUÊTE DE :**

**SCP PHILIPPE ANGEL - DENIS HAZANE - SYLVIE DUVAL**, Société Civile Professionnelle immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX (Seine-et-Marne), sous le numéro 500 966 999, ayant son siège social sis à MEAUX (Seine-et-Marne), 49-51 Avenue de Président Salvador Allende, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, ès qualité de mandataire judiciaire à la procédure de liquidation judiciaire de la

Pour qui domicile est élu à MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Rue Aristide Briand au cabinet de **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, Avocat au barreau de MEAUX (Seine-et-Marne), membre de la SCP NEGREVERGNE-FONTAINE-DESENlis, société d'avocats inter-barreaux MEAUX/MELUN, demeurant 6 Rue Aristide-Briand 77100 MEAUX, constituée sur la procédure de saisie immobilière et ses suites et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Une ordonnance rendue sur requête par le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la [@AVOVENTES.FR](#) près le Tribunal de Commerce de MEAUX (Seine-et-Marne), en date du 12 septembre 2024 ;

Les articles L.642-18 et L.642-19 du Code de commerce ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de **CROISSY-BEAUBOURG (Seine-et-Marne), 29 Rue de Paris**,

Dans un ensemble immobilier cadastré **section A numéro 523**, lieudit « 29 RUE DE PARIS » pour une surface de 4a 79ca, et **section A numéro 524**, lieudit « 29 RUE DE PARIS » pour une surface de 1a 03ca, anciennement cadastré section A numéro 516 selon le procès-verbal du cadastre n°11234 publié le 07 décembre 1994, volume 94P N°13281 ;

Ci-après la description tel qu'il en résulte de l'acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre FERRANDES, Notaire à PARIS (12<sup>e</sup> Arrondissement), le 06 octobre 1983 :

Un ensemble immobilier à usage de commerce et d'habitation, et se composant de :

- Au rez-de-chaussée : une salle café / restaurant, une cuisine, un lavabo ;
- A l'étage : trois chambres d'hôtel, deux chambres d'habitation, wc et salle de bains ;
- Grenier ;
- Cour, garage et hangar ;

Le puit se trouve dans la cour est cadastré avec la propriété vendue.

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

**APPARTENANT À :**

AVOVENTES FR

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

Cassandra LECLERC, Commissaire de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

**ME SUIS TRANSPORTÉE À :**

CROISSY-BEAUBOURG (Seine-et-Marne), 29 Rue de Paris,

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

diagnostiqueur  
assainissement ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	EXTERIEURS :	7
3.2	INTERIEUR :	15
3.2.1	ENTREE RESTAURANT / REZ-DE-CHAUSSEE :	15
3.2.2	SALLE DE RESTAURANT / REZ-DE-CHAUSSEE (accès droite sur entrée) :	17
3.2.3	CUISINE / REZ-DE-CHAUSSEE (porte gauche sur salle de restaurant) :	21
3.2.4	CELLIER / REZ-DE-CHAUSSEE (porte face sur cuisine) :	24
3.2.5	SAS SANITAIRES / REZ-DE-CHAUSSEE (porte face gauche sur salle de restaurant) :	25
3.2.6	WC / REZ-DE-CHAUSSEE (accès par sas sanitaires) :	27
3.2.7	CAVE / SOUS-SOL (accès par salle de restaurant) :	29
3.2.8	ACCES ETAGE :	30
3.2.9	PALIER / PREMIER ETAGE :	32
3.2.10	DEGAGEMENT / PREMIER ETAGE (porte gauche sur palier) :	34
3.2.11	SALLE D'EAU / PREMIER ETAGE (porte gauche sur dégagement) :	35
3.2.12	CHAMBRE 1 / PREMIER ETAGE (porte face sur dégagement) :	39
3.2.13	DRESSING / PREMIER ETAGE (porte droite sur dégagement) :	42
3.2.14	CHAMBRE 2 / PREMIER ETAGE (porte face gauche sur palier) :	44
3.2.15	CHAMBRE 3 / PREMIER ETAGE (porte face droite sur palier) :	46
3.2.16	BUANDERIE / PREMIER ETAGE (première porte droite sur palier) :	49
3.2.17	SEJOUR- CUISINE / PREMIER ETAGE (deuxième porte droite sur palier) :	51
3.2.18	DEBARRAS / PREMIER ETAGE (accès par cuisine) :	55
3.2.19	COMBLES 1 :	57
3.2.20	COMBLES 2 :	58
4	FIN DES OPÉRATIONS :	59
5	SURFACE :	59
6	ANNEXES :	60

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section A numéros 523 et 524) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 **CONDITION D'OCCUPATION :**

Arrivé devant l'immeuble, un homme est présent devant le portail. Je me présente à lui en déclinant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission, je lui présente également les personnes m'accompagnant.

En retour, la personne rencontrée me déclare être et occupant les lieux. Il m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer ma mission.

### Il me précise :

- Que le restaurant est fermé depuis 2017 ;
- Qu'il vit à l'étage du bâtiment avec sa compagne ;
- Qu'aucun bail n'est en cours ;
- Que le garage, le hangar ainsi que le puit mentionné dans la description du bien n'existent plus ;
- Que le chauffage est électrique ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen de trois ballons d'eau chaude ;
- Que les eaux usées de la maison sont raccordées au tout à l'égout.

### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

A cette adresse, un immeuble élevé sur rez-de-chaussée et premier étage, avec cave et combles.

#### **3.1 EXTERIEURS :**

Sur rue, le pignon droit de l'immeuble est recouvert d'un enduit de façade.

La toiture est composée de tuiles mécaniques.



A gauche, une clôture composée d'un muret maçonné recouvert d'un enduit avec panneaux PVC.

Un portail en PVC à deux battant, avec de part et d'autre un pilier en briques, donne accès à la propriété.



En partie droite, le bâtiment est édifié en limite de propriété.

A gauche et au fond, la propriété est clôturée au moyen de panneaux bétonnés.





Après le portail d'accès, une cour en béton gravillonné.

En partie droite, un petit muret en briques. En pied de porte d'entrée, une dalle béton.

Au fond du terrain, un jardin engazonné.







En partie droite de la cour, la maison objet des constatations.

La façade avant et le pignon gauche sont recouverts d'un enduit de façade.

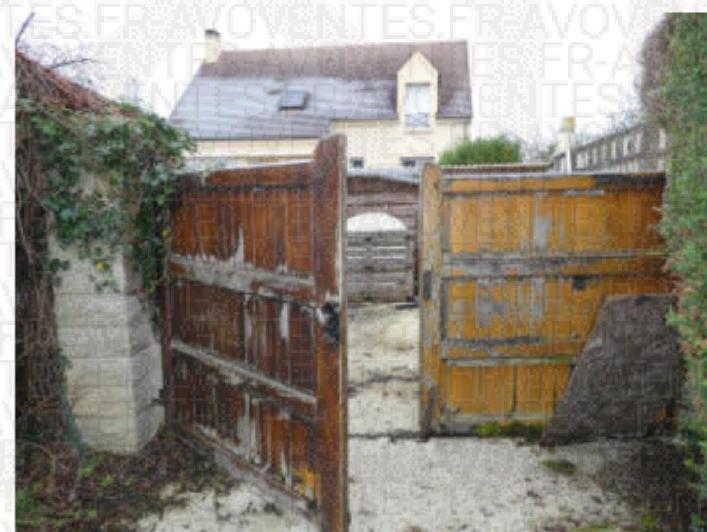
Un petit auvent en bois avec tôle ondulée est fixé sur la façade avant.

Toiture en tuiles mécaniques avec une sortie de cheminée en briques.





Au fond de la propriété, un portail en bois à deux battant ceinturé par un pilier maçonné en pierre, donne accès à un appentis.



Après ce portail, une dalle en béton gravillonné. Posé, un appentis en bois.

En partie droite, des panneaux béton ceinturent la propriété.



A cet endroit, une citerne BUTAGAZ.

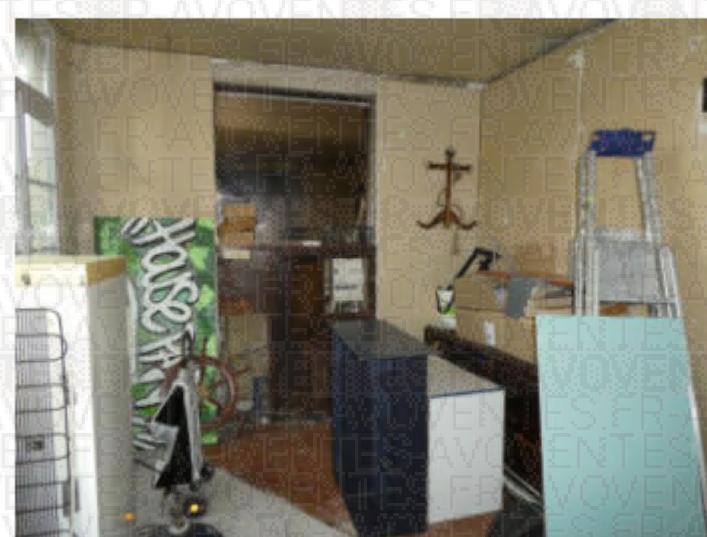


### 3.2 **INTERIEUR :**

#### 3.2.1 **ENTREE RESTAURANT / REZ-DE-CHAUSSEE :**

Au sol, du carrelage puis des tomettes.

Les murs sont partiellement recouverts de peinture et partiellement doublés de plaques de plâtre à l'état brut.





Au plafond, des plaques de plâtre à l'état brut.

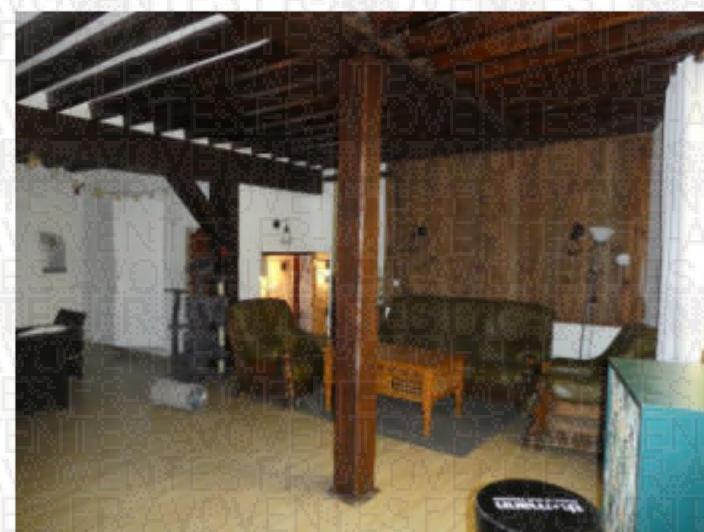


### **3.2.2 SALLE DE RESTAURANT / REZ-DE-CHAUSSEE (accès droite sur entrée) :**

Au sol, du parquet.

Les murs sont recouverts de peinture. Le pan de mur de face est partiellement recouvert de lambris.

Au plafond, des poutres en bois ainsi que de la peinture.







En partie gauche de la pièce, une cheminée avec socle en briques recouvertes de peinture, manteau en bois et hotte recouverte de peinture.

A droite de la cheminée, un passe-plat communiquant avec la cuisine.



Le pan de mur de droite accueille deux convecteurs électriques.



### **3.2.3 CUISINE / REZ-DE-CHAUSSEE (porte gauche sur salle de restaurant) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Au plafond, de la toile de verre recouverte de peinture.







Une plonge inox professionnelle à deux bacs avec douchette vaisselle.



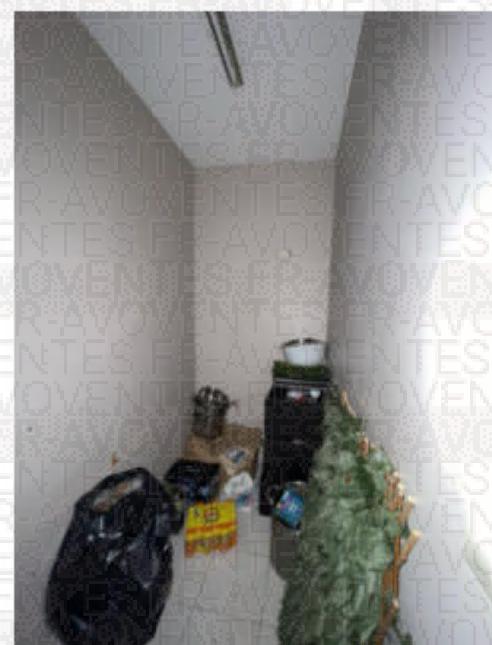
Une hotte aspirante professionnelle en inox.



### **3.2.4 CELLIER / REZ-DE-CHAUSSEE (porte face sur cuisine) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



### **3.2.5 SAS SANITAIRES / REZ-DE-CHAUSSEE (porte face gauche sur salle de restaurant) :**

Au sol, du carrelage.



Les murs sont doublés de carreaux de faïence jointoyés.



Au plafond, des dalles type polystyrène.



Un meuble en bois mélaminé ouvrant à deux portes accueillant un lavabo avec robinet mélangeur.



### **3.2.6 WC / REZ-DE-CHAUSSEE (accès par sas sanitaires) :**

Au sol, du carrelage.



Les murs sont doublés de carreaux de faïence jointoyés.



Au plafond, des dalles type polystyrène.

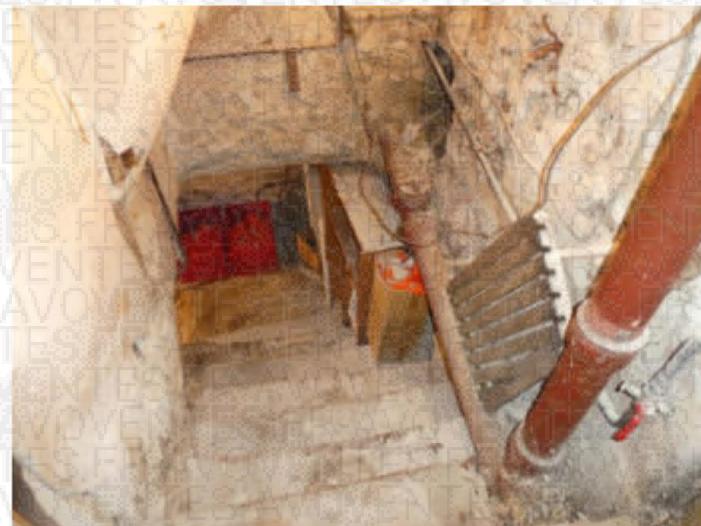


Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal.

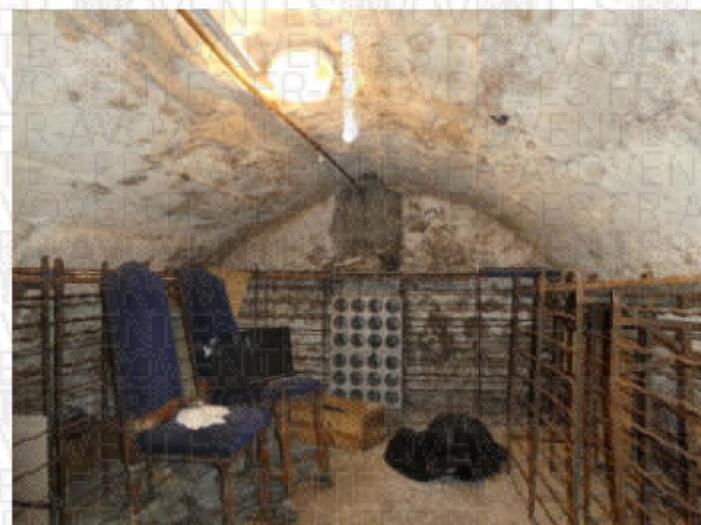


### **3.2.7 CAVE / SOUS-SOL (accès par salle de restaurant) :**

L'accès à la cave s'effectue depuis la salle de restaurant au moyen d'un escalier avec marches bétonnées et marches en pierres.



Il s'agit d'une cave voûtée. Les murs sont en pierres anciennes, partiellement recouvertes d'un enduit.



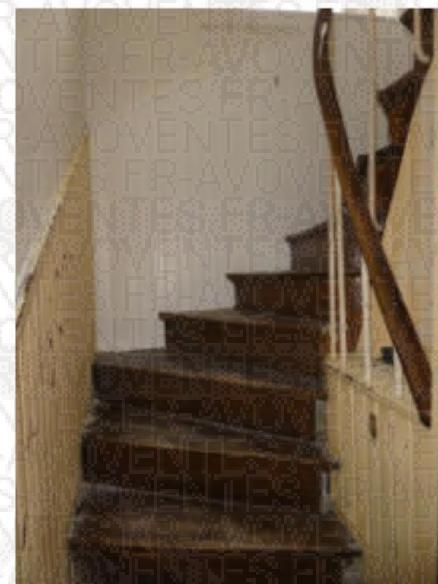


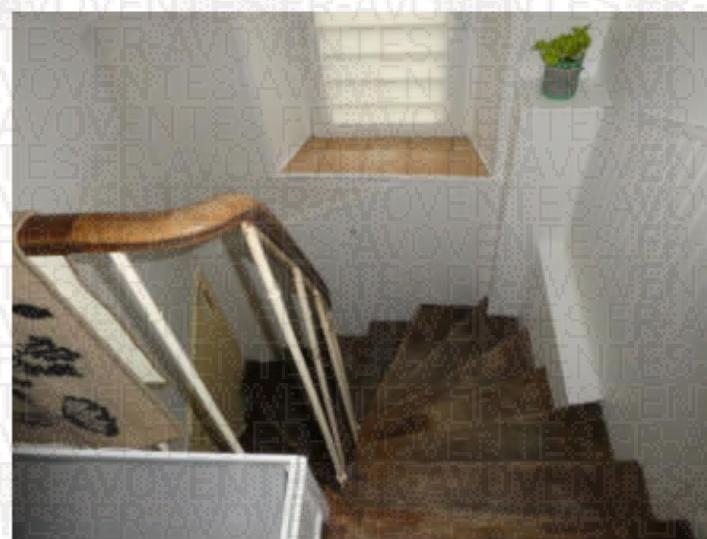
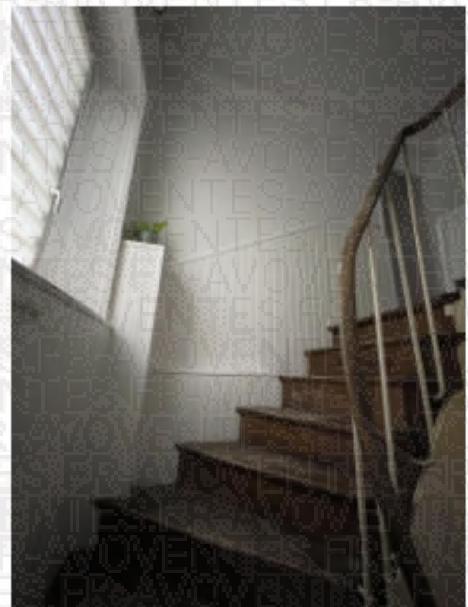
### **3.2.8 ACCES ETAGE :**

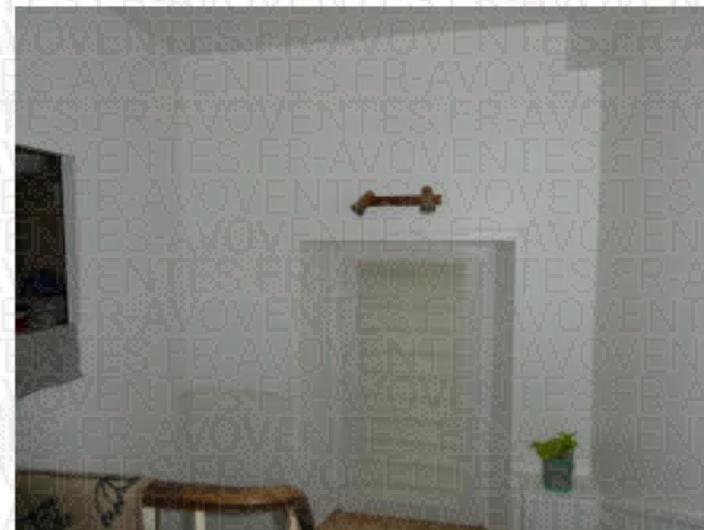
L'accès s'effectue depuis la salle de restaurant au moyen d'un escalier en bois, avec main courante en bois et balustres métalliques recouvertes de peinture.

Les murs de la cage d'escalier sont doublés de toile de verre recouverte de peinture. En partie basse, du lambris en bois recouvert de peinture.

Au plafond, de la peinture.

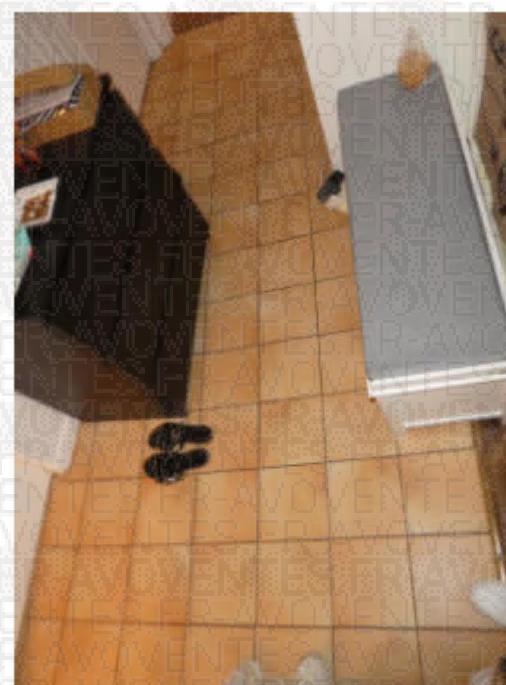






### 3.2.9 PALIER / PREMIER ETAGE :

Au sol, du carrelage. Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.



Les murs sont en partie basse, doublés de lambris recouvert de peinture. En partie haute, ils sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Au plafond, de la peinture.



### **3.2.10 DEGAGEMENT / PREMIER ETAGE (porte gauche sur palier) :**

Au sol, du parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.





### **3.2.11 SALLE D'EAU / PREMIER ETAGE (porte gauche sur dégagement) :**

Au sol, du carrelage.



**Les murs sont doublés de carreaux de faïence jointoyés.**

**Au plafond, de la peinture.**



Un bac receveur de douche posé sur faïence avec robinet mitigeur thermostatique, flexible de douche, douchette et pommeau de douche, ceinturé par deux parois vitrées.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsale, lunette et abattant.



Deux meubles de salle de bains en bois recouverts de peinture ouvrant à deux tiroirs, accueillant un lavabo avec robinet mitigeur.

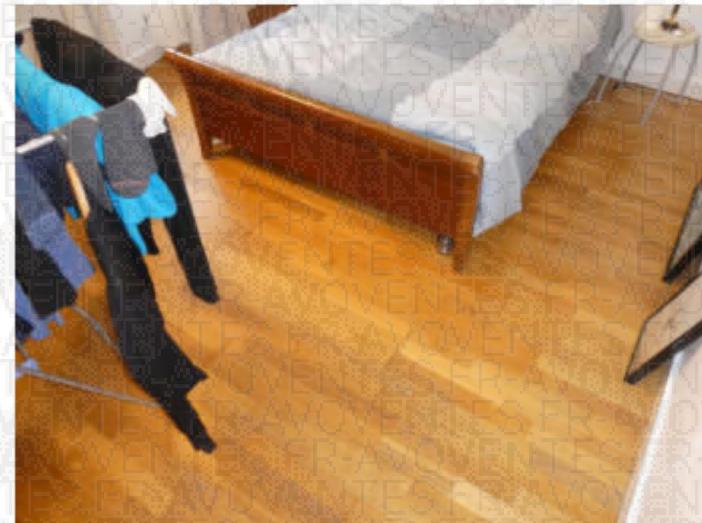


Un ballon d'eau chaude de marque REGENT.



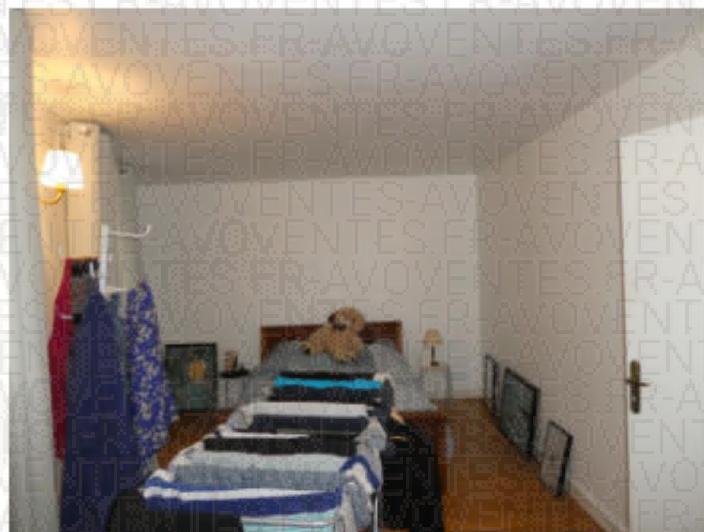
### **3.2.12 CHAMBRE 1 / PREMIER ETAGE (porte face sur dégagement) :**

Au sol, du parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.





**Deux radiateurs électriques.**



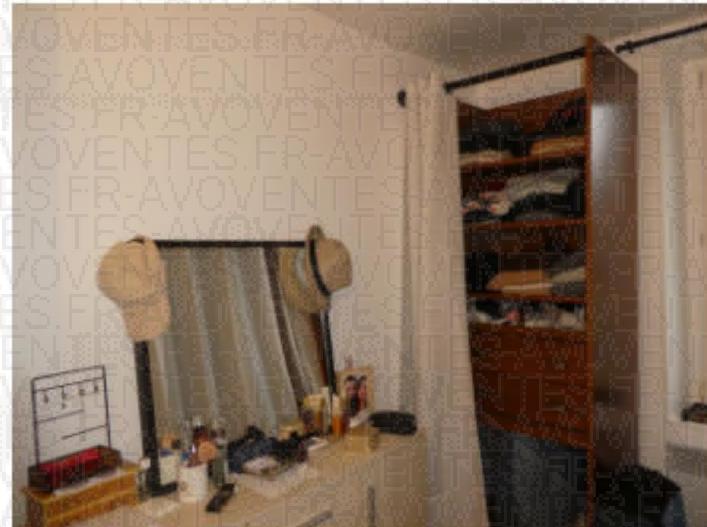
### **3.2.13 DRESSING / PREMIER ETAGE (porte droite sur dégagement) :**

Au sol, du parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.



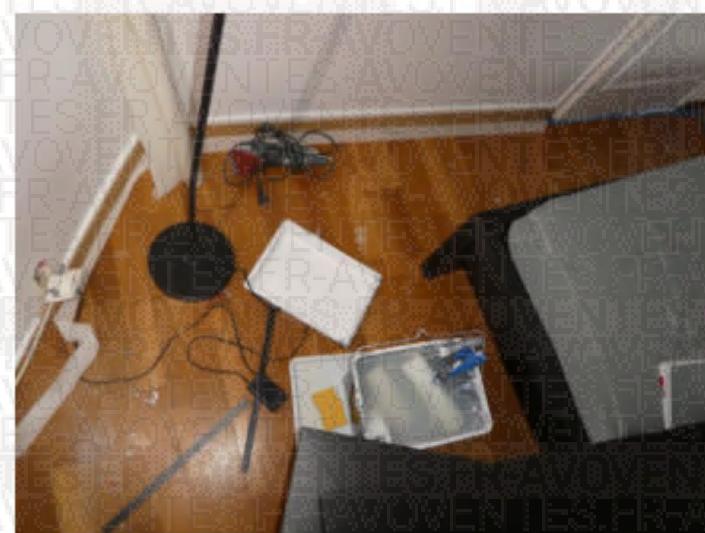


Dans cette pièce, un convecteur électrique de marque ATLANTIC.



### **3.2.14 CHAMBRE 2 / PREMIER ETAGE (porte face gauche sur palier) :**

Au sol, du parquet. Les plinthes sont en bois.



**Les murs et le plafond sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.**

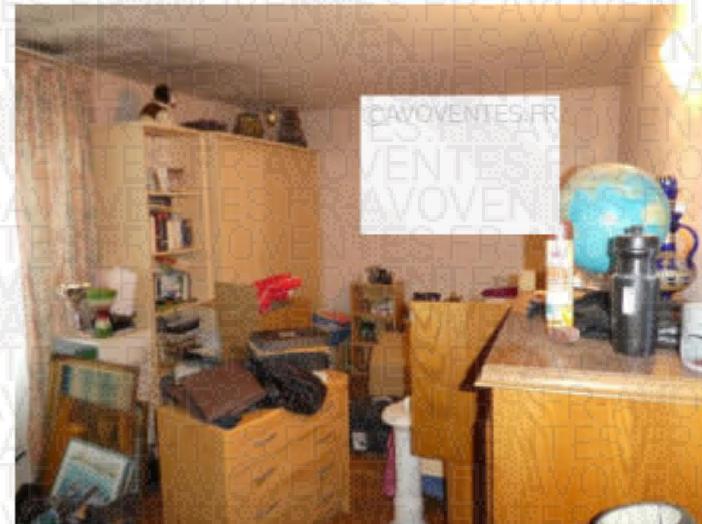


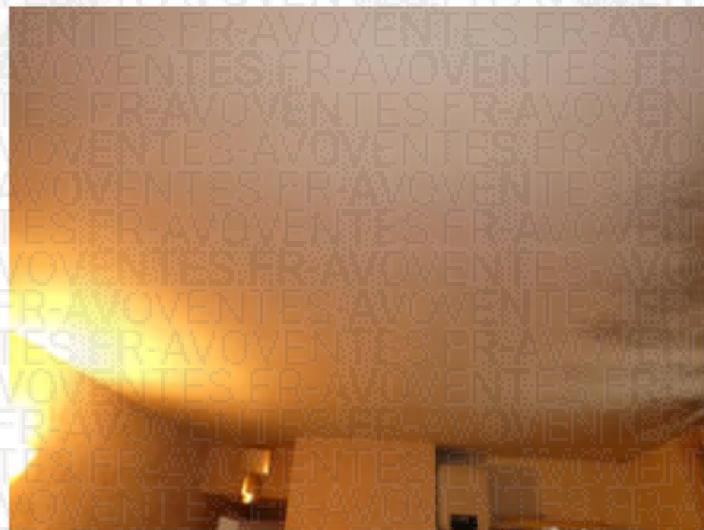
### **3.2.15 CHAMBRE 3 / PREMIER ETAGE (porte face droite sur palier) :**

Au sol, du parquet. Les plinthes sont en bois.

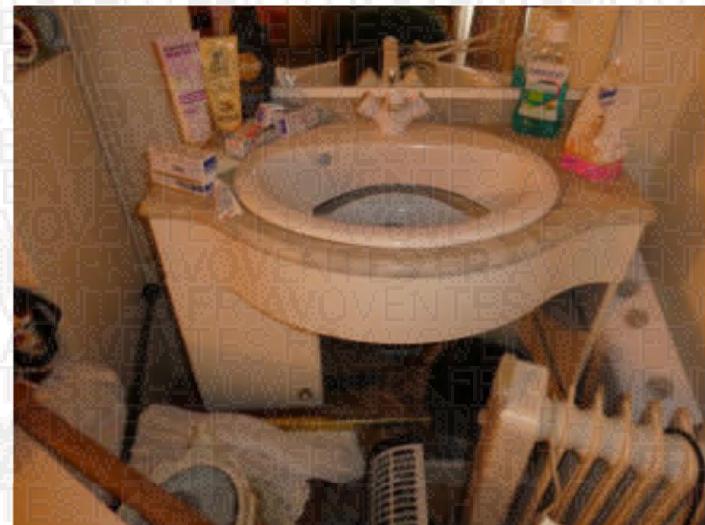
Les murs sont doublés de lés de papier peint.

Au plafond, de la peinture.





Dans cette pièce, un plan vasque en pierre minérale accueillant un lavabo avec robinet mélangeur. En allège, un meuble de salle de bains ouvrant à une porte. Fixé au mur, un miroir avec tablette et deux points lumineux. En périphérie de ce lave-mains, le mur est recouvert de lames type PVC.

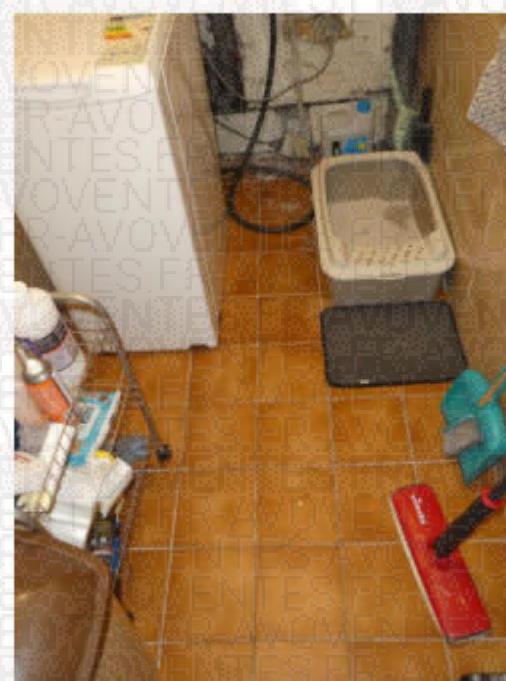


Un chauffe-eau de marque OCEAN.



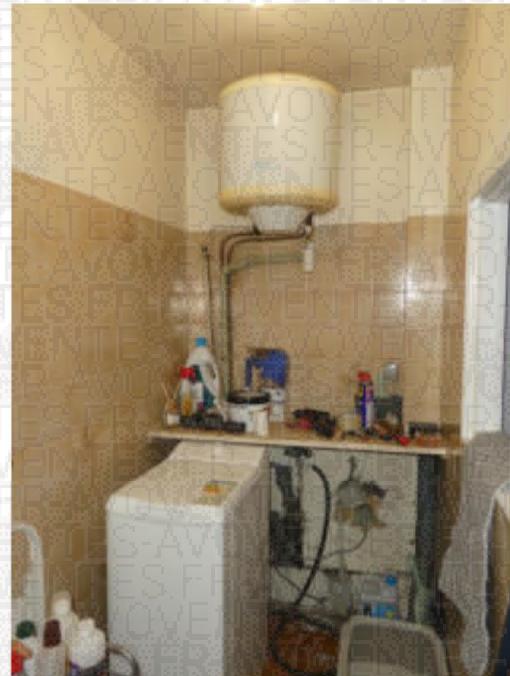
### **3.2.16 BUANDERIE / PREMIER ETAGE (première porte droite sur palier) :**

Au sol, du carrelage.



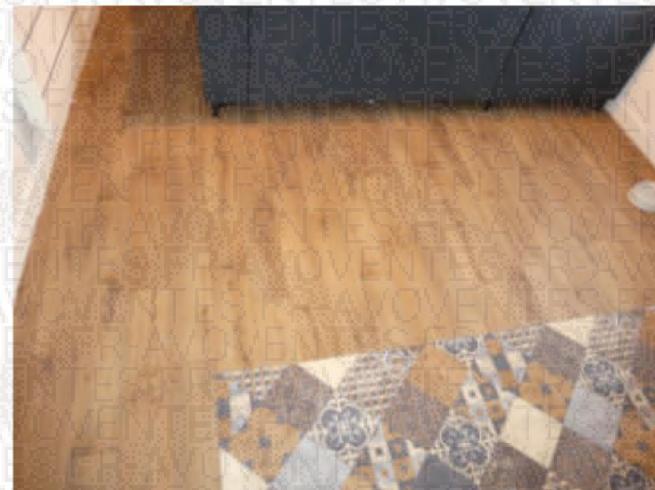
Les murs sont doublés de carreaux de faïence jointoyés. En partie haute des murs et au plafond, de la toile de verre recouverte de peinture.

Un chauffe-eau de marque EQUATION.



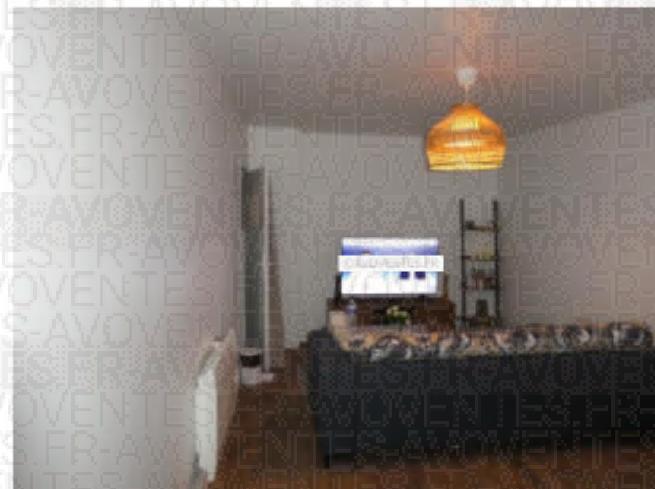
### **3.2.17 SEJOUR- CUISINE / PREMIER ETAGE (deuxième porte droite sur palier) :**

Au sol, un revêtement souple. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



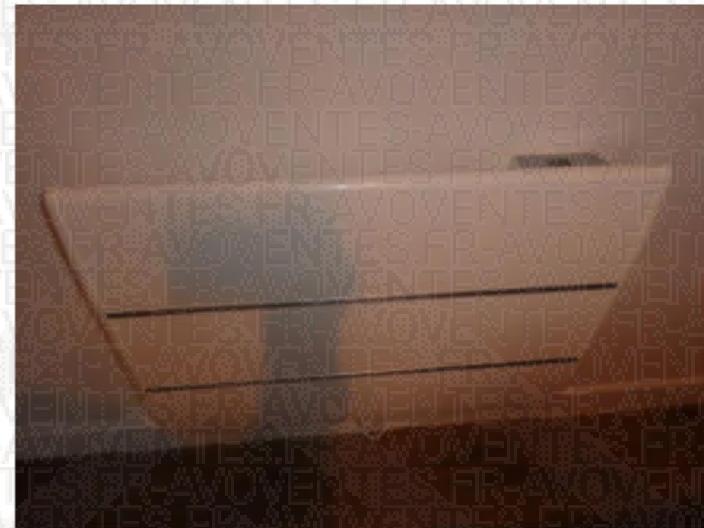
Les murs sont doublés de toile de verre recouvertes de peinture.

Le plafond recouvert de peinture. Au plafond, une trappe d'accès aux combles de la maison.





Dans cette pièce, un convecteur électrique.



Un coin cuisine aménagée composée d'un plan de travail en bois mélaminé stratifié accueillant un évier à deux bacs avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite.

En allège et fixé au mur, un ensemble de meubles de cuisine en bois recouverts de peinture.

Une hotte aspirante de marque SAUTER.







### **3.2.18 DEBARRAS / PREMIER ETAGE (accès par cuisine) :**

Au sol, des lames de revêtement souple. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



### **3.2.19 COMBLES 1 :**

Depuis le séjour-cuisine, une trappe d'accès aux combles.

Au sol, une dalle béton à l'état brut.

Les murs sont en pierres anciennes.

Charpente en bois, avec tuiles visibles et présence d'une fenêtre de toit type VELUX.



### **3.2.20 COMBLES 2 :**

Au sol, une dalle béton à l'état brut.

Les murs sont en pierres anciennes.

Charpente en bois, avec tuiles visibles et présence d'une fenêtre de toit type VELUX.





#### **4 FIN DES OPÉRATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 10H40.

#### **5 SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M<sup>2</sup>) :

**1 83.74 M<sup>2</sup>**

SURFACES NON PRISES EN COMPTE (M<sup>2</sup>) (< 1.80M) :

**0,00 M<sup>2</sup>**

SURFACES ANNEXES (M<sup>2</sup>) :

**53.39 M<sup>2</sup>**

## 6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

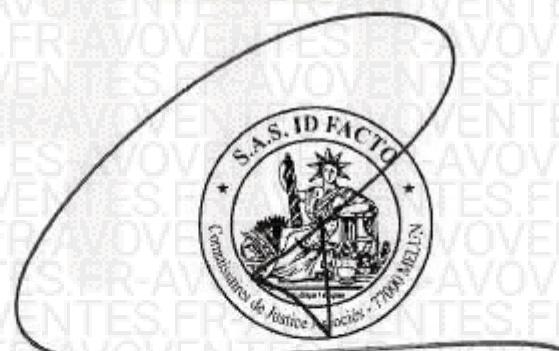
- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Une attestation de superficie éditée au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, cent-trois (103) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

**Cassandra LECLERC**

Commissaire de Justice



# FEUILLE DE PRÉSENCE

Dossier N° 1965216

Nom	Prénom	Qualité	Signature
		Diagnostiqueur	
		Assainissement	

**DEFIDFACTO**  
**MELUN**



## Attestation de superficie

N° dossier : 2024-11-125

### Situation de l'immeuble visité par

29 Rue de Paris  
77183 CROISSY BEAUBOURG

### Désignation des locaux

Hôtel restaurant comprenant :

Entrée restaurant, Salle de restaurant, Cuisine restaurant, Cellier, Toilettes, palier, Dégagement, Salle d'eau, Chambre 1, Dressing, Chambre 2, Chambre 3, Séjour-cuisine, Dégagement 2, Buanderie, Combles 1, Combles 2, Cave

Superficie de la partie privative : 183.74 m<sup>2</sup>  
**CENT QUATRE VINGT TROIS METRES CARRES ET SOIXANTE QUATORZE CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies annexes (m <sup>2</sup> )
Entrée restaurant	17.22		
Salle de restaurant	48.19		
Cuisine restaurant	26.44		
Cellier	3.80		
Toilettes	1.87		
palier	4.82		
Dégagement	2.45		
Salle d'eau	5.14		
Chambre 1	18.76		
Dressing	7.03		
Chambre 2	9.71		
Chambre 3	14.64		
Séjour-cuisine	17.83		
Dégagement 2	3.28		
Buanderie	2.56		
Combles 1			17.45
Combles 2			23.47
Cave			12.47
<b>Totaux</b>	<b>183.74 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>	<b>53.39 m<sup>2</sup></b>

## Exécution de la mission

Opérateur

Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)

Date d'intervention : 21 novembre 2024

Date du rapport : 21 novembre 2024

DIAGNOSTICS PRÉCISIONS

72 Boulevard de l'Almont

77000 MELUN

Signature inspecteur

