

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE SIX JANVIER
A 14H00.

Dossier N° CL 1998249

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 AVOVENTES

AVOVENTES

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 sur requête rendue par le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de AVOVENTES près le Tribunal de Commerce de Meaux (Seine-et-Marne), en date du 18 novembre 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 LA FERTE-SOUS-JOUARRE (Seine-et-Marne), 25-27 Avenue Franklin Roosevelt et 2 Rue du Petit Morin,

Dans un ensemble immobilier cadastré section BC numéro 170, lieudit « Condetz », pour une surface de 4 ares 77 centiares, section BC numéro 172, lieudit « 25 avenue Franklin Roosevelt », pour une surface de 1 are 61 centiares, et section BC numéro 294, lieudit « 27 avenue Franklin Roosevelt », pour une surface de 8 ares 28 centiares ;

Ci-après, la description telle qu'il en résulte de l'acte de vente reçu par Maître Stéphane BRIDOUX, Notaire à LA FERTE-SOUS-JOUARRE (Seine-et-Marne), le 30 juillet 2010 :

LE LOT NUMERO UN (1) : au 27 avenue Franklin Roosevelt comprenant dans la cour, au niveau du sous-sol de la construction principale, l'ensemble des constructions constituant le bâtiment B, soit un cabinet de toilettes et WC auxquels on accède par un escalier prenant naissance dans un immeuble voisin portant le numéro 25 de l'avenue Franklin Roosevelt, une cave et un WC à la suite, jouissant de la cour close d'un muret devant et sur le côté de cette cave et WC.

Au-dessus du WC, un autre WC au rez-de-chaussée de l'immeuble 25 avenue Franklin Roosevelt, et un troisième WC à l'étage ;

Et les 40/1.000^{ème} des parties communes de l'ensemble de la propriété ;

Observation étant ici faite qu'il n'existe pas de parties communes du bâtiment B ;

LE LOT NUMERO DEUX (2) : comprenant au rez-de-chaussée de la maison, bâtiment A, une salle de restaurant communiquant avec la maison voisine portant le numéro 25 de l'avenue Franklin Roosevelt ; Et le droit pour le propriétaire de ce lot de construire en prolongement de cette salle de restaurant et jusqu'au mur séparant le premier WC de la cave du premier lot ;

Et les 120/1.000^{ème} des parties communes de l'ensemble de la propriété ;

Et les 125/1.000^{ème} des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment A ;

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, 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

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 :

LA FERTE-SOUS-JOUARRE (Seine-et-Marne), 25-27 Avenue Franklin Roosevelt et 2 Rue du Petit Morin,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | CADASTRE : | 5 |
| 2 | CONDITION D'OCCUPATION : | 5 |
| 3 | DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE : | 6 |
| 3.1 | LOT NUMERO UN (1) : | 6 |
| 3.1.1 | ACCES SOUS-SOL : | 7 |
| 3.1.2 | CAVE 1 / SOUS-SOL : | 8 |
| 3.1.3 | CAVE 2 / SOUS-SOL (ACCES PAR CAVE 1) : | 9 |
| 3.1.4 | WC 1 / REZ-DE-CHAUSSEE : | 10 |
| 3.1.5 | WC 2 / PREMIER ETAGE : | 14 |
| 3.2 | LOT NUMERO DEUX (2) : | 16 |
| 3.2.1 | ENTREE : | 17 |
| 3.2.2 | PIECE 1 (FACE SUR ENTREE) : | 19 |
| 3.2.3 | PIECE 2 (FACE SUR PIECE 1) : | 21 |
| 3.2.4 | PIECE 3 (DROITE SUR PIECE 1) : | 24 |
| 4 | FIN DES OPÉRATIONS : | 25 |
| 5 | SURFACE : | 26 |
| 6 | ANNEXES : | 26 |

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement sur site, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section BC numéros 170, 172 et 294) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée devant le bâtiment situé au 25 avenue Franklin Roosevelt, je rencontre un homme qui me déclare être AVOVENTES AVOVENTES

locataire en titre de AVOVENTES

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 m'autorise à pénétrer dans les lieux pour y effectuer ma mission.

Il me déclare être locataire des lieux depuis 10 ans environ. Il me produit son bail que j'annexe au présent acte.

Il me précise qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'un syndic au sein de cet immeuble.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un immeuble en angle de rue, élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages.



3.1 LOT NUMERO UN (1) :

Le lot numéro un (1) comprend au 27 avenue Franklin Roosevelt comprenant dans la cour, au niveau du sous-sol de la construction principale, l'ensemble des constructions constituant le bâtiment B, soit un cabinet de toilettes et WC auxquels on accède par un escalier prenant naissance dans un immeuble voisin portant le numéro 25 de l'avenue Franklin Roosevelt, une cave et un WC à la suite, jouissant de la cour close d'un muret devant et sur le côté de cette cave et WC. Au-dessus du WC, un autre WC au rez-de-chaussée de l'immeuble 25 avenue Franklin Roosevelt, et un troisième WC à l'étage.

Au jour de mes opérations, la description du bien immobilier ci-dessus reproduite ne correspond pas exactement à la consistance réelle des lieux.

Il s'agit de deux caves à la suite au sous-sol du bâtiment dont l'accès s'effectue par un escalier situé au 25 avenue Franklin Roosevelt, d'un WC situé au rez-de-chaussée du local situé au 25 avenue Franklin Roosevelt et d'un WC situé au premier étage du bâtiment dont l'accès s'effectue par un escalier dont l'accès se fait au 2 rue du Petit Morin.

3.1.1 ACCES SOUS-SOL :

Depuis le local à usage de salles de prière situé au 25 avenue Franklin Roosevelt (décrit ci-après et formant le lot numéro deux), l'accès au sous-sol du bâtiment s'effectue au moyen d'un escalier en pierres.

Les murs sont à l'état brut.





3.1.2 CAVE 1 / SOUS-SOL :

Au sol, une dalle béton.

Les murs sont en pierres jointoyées.

Au plafond, des parpaings à l'état brut.





3.1.3 CAVE 2 / SOUS-SOL (ACCES PAR CAVE 1) :

Au sol, de la terre.

Les murs sont en pierres jointoyées.

Au plafond, des parpaings à l'état brut.





3.1.4 WC 1 / REZ-DE-CHAUSSEE :

Le WC 1 est situé au rez-de-chaussée du local à usage de salles de prière WC 1 (décrit ci-après et formant le lot numéro deux).

Au sol, du carrelage.



Les murs sont carrelés en partie basse. En partie haute des murs et au plafond, de la peinture.

En partie gauche, deux robinets mitigeurs avec bac carrelé.





En partie droite de la pièce, un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal et double abattant.





Un chauffe-eau.



3.1.5 WC 2 / PREMIER ETAGE :

L'accès au WC 2 s'effectue depuis la porte située au 2 Rue du Petit Morin, au premier étage du bâtiment.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Les lieux étant très fortement encombrés, il m'a été impossible de constater plus utilement.



3.2 LOT NUMERO DEUX (2) :

Le lot numéro deux (2) comprend au rez-de-chaussée de la maison, bâtiment A, une salle de restaurant communiquant avec la maison voisine portant le numéro 25 de l'avenue Franklin Roosevelt ; Et le droit pour le propriétaire de ce lot de construire en prolongement de cette salle de restaurant et jusqu'au mur séparant le premier WC de la cave du premier lot.

Au jour de mes opérations, la description du bien immobilier ci-dessus reproduite ne correspond pas à la consistance réelle des lieux.

Il s'agit de plusieurs salles de prière, les lieux se compose d'une entrée desservant un WC (décrit dans le lot numéro un) et une pièce (pièce n°1). Ladite pièce dessert deux autres pièces (pièces n°2 et 3) ainsi que l'accès au sous-sol (décrit dans le lot numéro un).



3.2.1 ENTREE :

L'accès au bien s'effectue depuis le numéro 25 de l'avenue Franklin Roosevelt.

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthe.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.2.2 PIÈCE 1 (FACE SUR ENTREE) :

Au sol, de la moquette.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Dans cette pièce, un accès au sous-sol du bâtiment.

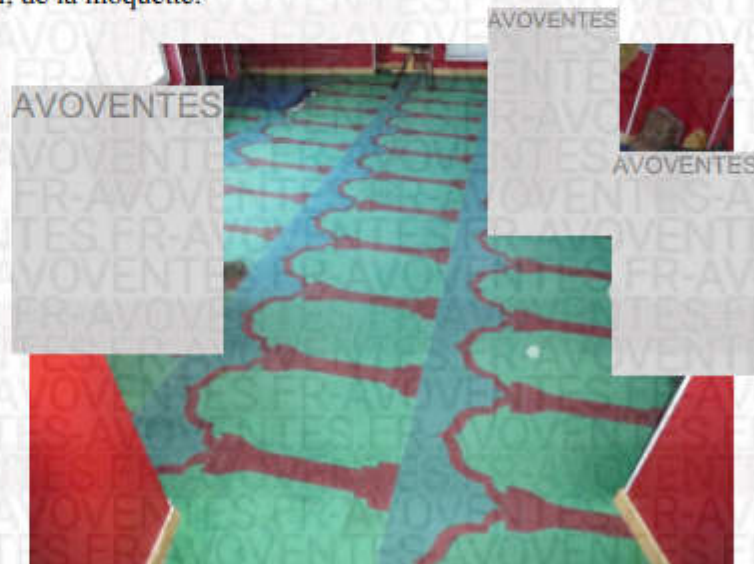
Un convecteur électrique.



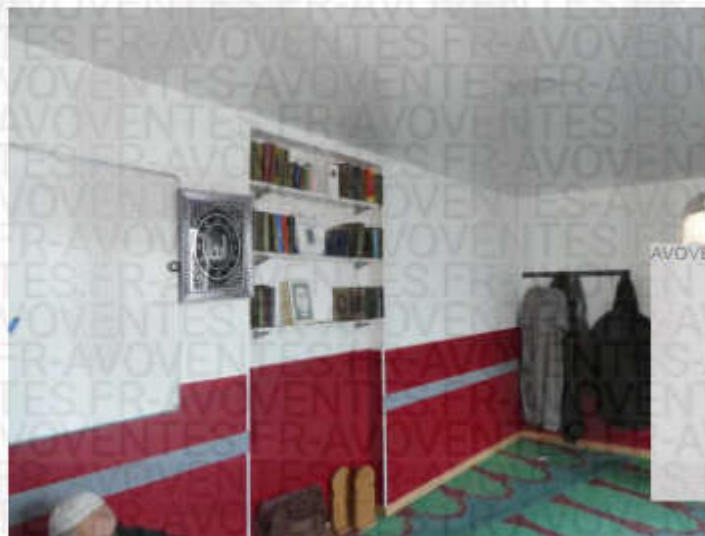
3.2.3 PIECE 2 (FACE SUR PIECE 1) :

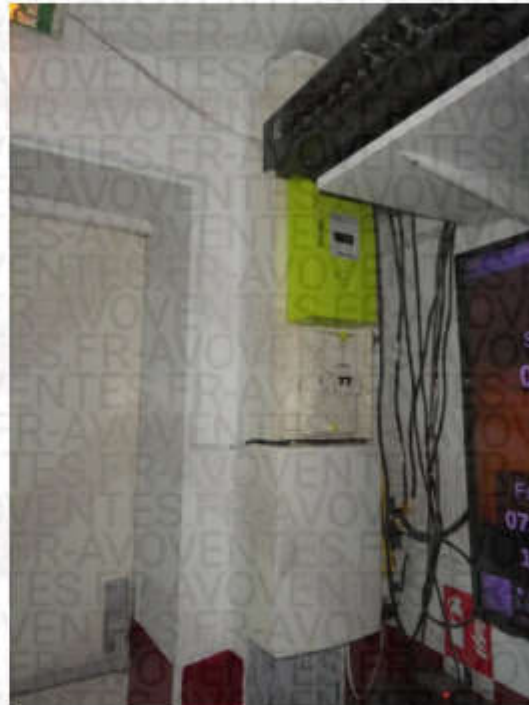
Cette pièce est ouverte sur la pièce 1 précédemment décrite.

Au sol, de la moquette.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Dans cette pièce, un radiateur électrique, ainsi qu'un bloc de climatisation réversible.





3.2.4 PIÈCE 3 (DROITE SUR PIÈCE 1) :

L'accès à cette pièce s'effectue également depuis l'avenue Franklin Roosevelt.

Au sol, de la moquette.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un convecteur électrique.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés après avoir refermé les lieux, à 15H45.

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 ²) : | <u>59.19 M2</u> |
| SURFACES NON PRISES EN COMPTE (M ²) (< 1.80M) : | <u>0,00 M2</u> |
| SUPERFICIES ANNEXES (M ²) : | <u>20.18 M2</u> |

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.
- Un bail associatif signée en date du 1^{er} mars 2016.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, trente-huit (38) 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.

Cassandre LECLERC
Commissaire de Justice



FEUILLE DE PRESENCE

Dossier N° 1998269

| Nom | Prénom | Qualité | Signature |
|-----|--------|---------|-----------|
|-----|--------|---------|-----------|

AVOVENTES





Attestation de superficie

N° dossier : 2025-01-111

Situation de l'immeuble visité par : AVOVENTES

27 Avenue Franklin Roosevelt
77260 LA FERTE SOUS JOUARRE

Désignation des locaux

Local commercial comprenant :
Entrée, Pièce 1, Pièce 2, Pièce 3, Toilettes 1, Toilettes 2, Cave 1, Cave 2

Superficie de la partie privative : 59.19 m²
CINQUANTE NEUF METRES CARRES ET DIX NEUF CENTIEMES

Documents fournis :

| Désignation des locaux | Superficie (m ²) | Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m) | Superficies annexes (m ²) |
|------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| Entrée | 3.22 | | |
| Pièce 1 | 13.62 | | |
| Pièce 2 | 20.59 | | |
| Pièce 3 | 16.99 | | |
| Toilettes 1 | 3.79 | | |
| Toilettes 2 | 0.98 | | |
| Cave 1 | | | 10.39 |
| Cave 2 | | | 9.79 |
| Totaux | 59.19 m² | 0.00 m² | 20.18 m² |

Propriétaire

AVOVENTES

Exécution de la mission

Opérateur : AVOVENTES
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)
Date d'intervention : 06 janvier 2025

Date du rapport : 06 janvier 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



Contrat de bail associatif

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

AVOVENTES

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne à location pour un usage exclusivement professionnel les locaux ci-après désignés au Locataire aux conditions fixées par le présent contrat de bail soumis aux dispositions du Code civil, ainsi qu'à celles de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié.

I - DESIGNATION, CONSISTANCE ET DESTINATION DES LOCAUX

Désignation et surface habitable :

Le présent bail concerne : Associatif
Situé à l'adresse suivante :
25 avenue FRANCKLIN ROOSVELT
77260 La Ferté Sous Jouarre
La superficie est de 48m².

Consistance :

Nombre de pièces principales : 3
Descriptif du local :
1 toilette
3 salles avec 3 entrées et sorties

Destination des locaux :

Les locaux sont loués pour un usage exclusivement associatif.
Il s'engage à obtenir toutes les autorisations exigées par la réglementation.

II- CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

Durée :

Le présent contrat est conclu pour une durée de 6 ans à compter du 1 MARS 2016.
À l'issue de cette période, le bail sera reconduit tacitement pour une durée de six ans, sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties dans les formes prévues par l'article 8 du présent contrat.

Loyer – Indexation :

Le loyer mensuel est fixé à CINQ CENTS euros.

Il est payable au domicile du Bailleur à terme à échoir au plus tard le 5 de chaque mois.

Le loyer sera révisé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du présent bail, en fonction de la variation de l'Indice de référence des loyers publié par l'Insee.

Dépôt de garantie :

Le Locataire verse au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de CINQ CENTS euros (500€), lors de la remise des clés.

En aucun cas, cette somme n'est productive d'intérêts au profit du Locataire.

Le dépôt de garantie est restitué au Locataire à l'issue du bail, au plus tard 30 jours après la restitution des clés. Le Bailleur peut déduire de ce dépôt les dépenses de remise en état du logement loué résultant d'un défaut d'entretien du fait du Locataire, ainsi que les dépenses de remplacement des meubles, objets mobiliers et équipements domestiques endommagés, détruits ou dissipés par le Locataire. Pour attester du montant des dépenses, le Bailleur produit, à titre de justificatif, toute facture ou tout devis.

III- CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur s'engage :

- à remettre au Locataire un local décent en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat, en bon état de fonctionnement ;
- à assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et à le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

Obligations du Locataire :

Le Locataire s'oblige :

- à respecter la destination des locaux loués ;
- à payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- à user paisiblement des locaux loués suivant leur destination prévue au contrat ;
- à ne pas céder ou sous-louer les locaux loués ;
- à garnir suffisamment les lieux loués, afin qu'à défaut de respect de ses obligations, le Bailleur puisse user du privilège qu'il tient de l'article 2102 du Code civil ;
- à répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du bail, sauf cas de force majeure, faute du Bailleur ou fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement et de ses équipements et à réaliser les menues réparations. A cet égard, les Parties conviennent expressément de prendre pour référence, comme constituant des réparations locatives à la charge du Locataire, les dépenses retenues par le décret n° 87-712 du 26 août

1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatif aux réparations locatives avec les réserves qui suivent :
- à s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, sur demande expresse du Bailleur ;
Autres :

Clauses résolutoires :

Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables : à défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.
Défaut d'assurance : à défaut d'assurance des risques locatifs par le Locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.
Troubles du voisinage : en cas de non-respect, par le Locataire, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

Congés :

Congé délivré par le Bailleur. S'il ne souhaitait pas poursuivre le contrat de bail, le Bailleur devra donner congé à son locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, au plus tard six mois avant l'expiration du bail initial ou de la période de reconduction en cours.
Congé délivré par le Locataire. Le Locataire pourra, à tout moment du bail, notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

IV- NOMBRE D'EXEMPLAIRES - ANNEXES

Le présent bail est établi en 4 exemplaires originaux.

Fait à LA FERTE SOUS JOUARRE, le 01/03/2016



Paraphes : 05