

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de MELUN (77000)
11 bis rue de la Rochette
Tel : 01.64.14.45.60
✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE QUATORZE AVRIL A 07H45**

Dossier N° AF 2039581

À LA REQUÊTE DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité française, garde forestier domicilié à LIVRY-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), 2 rue de Vaux,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Laurence IMBERT, Avocat au barreau de MELUN, associée de la SCP IMBERT & ASSOCIES exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 9, rue de la Brasserie Grüber, au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement contradictoire rendu par le Tribunal Judiciaire de MELUN en date du 30 juillet 2024, préalablement signifié,

L'article R.322-2 et R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Conformément aux dispositions du jugement susvisé, les différents occupants ont été préalablement informés de la date des opérations de description par dépôt d'une notification / avis de passage dans leur boîte aux lettres sept jours avant,

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de MONTEREAU-SUR-LE-JARD (Seine-et-Marne), 21 et 41, rue des Joncs, constitués d'un corps de fermes comprenant hangars, granges, locaux d'habitation et locaux d'activités, cadastrés :

- B132 : 21, rue des Joncs pour 0,1 ha 58 a 17 ca ;
- B285 : AUBIGNY pour 61 a 02 ca ;
- B289 : AUBIGNY pour 18 a 90 ca ;
- B300 : AUBIGNY pour 26 a ;
- B358 : AUBIGNY pour 1 a 66 ca.

Pour une surface totale de 0,2 ha 65 a et 85 ca.

APPARTENANT À :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] domicilié à MONTEREAU-SUR-LE-JARD (Seine-et-Marne), 21 et 41, rue des Joncs,

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] domicilié à LIVRY-SUR-SEINE. (Seine-et-Marne), 2 rue de Vaux,

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

MONTEREAU-SUR-LE-JARD (Seine-et-Marne), 21 et 41, rue des Joncs.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur Bruno COMBROUZE, serrurier ;
- Madame CANTREL Evelyne, témoin ;
- Madame FRATANTONI Sylvie, témoin ;
- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement.

Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	9
2	CONDITION D'OCCUPATION :	9
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE	12
3.1	EXTÉRIEURS GÉNÉRAUX	12
4	BÂTIMENT 1 / MAISON	36
4.1	EXTÉRIEURS	36
4.1.1	GARAGE	43
4.2	INTÉRIEUR	44
4.2.1	RDC / CUISINE.....	44
4.2.2	RDC / WC	46
4.2.3	RDC / RÉSERVE.....	47
4.2.4	RDC / CHAUDIÈRE	49
4.2.5	RDC / SÉJOUR - SALLE À MANGER.....	51
4.2.6	RDC / BUREAU	52
4.2.7	RDC / BUANDERIE	54
4.2.8	RDC / ENTRÉE	55
4.2.9	RDC /WC 2.....	57
4.2.10	ESCALIER	59
4.2.11	R+1 / PALIER	60
4.2.12	R+1 / SALLE DE BAINS	62
4.2.13	R+1 / CHAMBRE 1	65
4.2.14	R+1 / WC INDÉPENDANT	66
4.2.15	R+1 / CHAMBRE 2	68
4.2.16	R+1 TERRASSE	69
4.2.17	R+1 / DÉGAGEMENT DRESSING.....	71

4.2.18 R+1 / CHAMBRE 3	72
4.2.19 R+1/ WC 2.....	74
4.2.20 R+1 / SALLE DE BAINS 2	75
4.2.21 R+1 / DRESSING.....	78
4.2.22 ESCALIER VERS COMBLES	78
4.2.23 R+2 / PALIER	80
4.2.24 R+2 / CHAMBRE 4	82
4.2.25 R+2 / SALLE DE BAINS	84
4.2.26 R+2 / CHAMBRE 5	86
5 BATIMENT 2 / STOCKAGES ET LOGEMENTS	87
5.1 EXTERIEURS	87
5.2 RDC / LOCAL DE STOCKAGE	90
5.2.1 RDC / PALIER	93
5.2.2 RDC / LOCAL COMPTEUR	95
5.2.3 RDC / BOX 1	96
5.2.4 RDC / BOX 2.....	97
5.2.5 ESCALIER VERS R+1	98
5.2.6 R+1 / PALIER.....	99
5.2.7 R+1 / BUREAU 3	100
5.2.8 R+1 / BUREAU 4	101
5.2.9 R+1 / BUREAU 5	103
5.2.10 R+1 / LOGEMENT	104
5.2.11 ESCALIER VERS R+2.....	111
5.2.12 R+2 / PALIER	113
5.2.13 R+2 / BUREAU 6.....	114
5.2.14 R+2 / LOCAL 7.....	117
5.2.15 R+2 / LOGEMENT	119
6 BATIMENT 3 / CLAPIER	125
6.1 EXTERIEURS	125
6.1.1 CLAPIER	127
6.1.2 GRANGE 1	128
6.1.3 GRANGE 2	131
7 BATIMENT 4 / ANCIENNE MAISON	132
7.1 EXTERIEURS	132
7.2 INTERIEUR	134
7.2.1 RDC /ENTRÉE	134
7.2.2 RDC / CUISINE.....	135
7.2.3 RDC / ARRIÈRE-CUISINE	137
7.2.4 RDC / CELLIER	139
7.2.5 RDC / LOCAL ÉLECTRIQUE	141

7.2.6 RDC / SÉJOUR.....	141
7.2.7 RDC / DÉGAGEMENT ESCALIER	143
7.2.8 R+1 / PALIER.....	146
7.2.9 R+1 / CHAMBRE 1	147
7.2.10 R+1 / DÉGAGEMENT	149
7.2.11 R+1 / SALLE D'EAU	150
7.2.12 R+1 / CHAMBRE 2	151
7.2.13 R+1 / COULOIR	152
7.2.14 R+1 / WC.....	154
7.2.15 R+1 / CHAMBRE 3	155
7.2.16 R+1 / CHAMBRE 4	157
7.2.17 R+1 / CHAMBRE 5	158
7.2.18 R+1 / SALLE DE BAINS	159
7.2.19 RDC / SALLE À MANGER	161
7.2.20 RDC / BUREAU	162
7.2.21 RDC / BUREAU 2	164
7.2.22 RDC / ENTRÉE DE SERVICE	166
8 BÂTIMENT 5 / LOGEMENTS ANNEXES	168
8.1 EXTÉRIEURS	168
8.1.1 PALIER D'ENTRÉE	169
8.1.2 R+1 / PALIER :.....	171
8.1.3 R+1 / LOGEMENT 1 :.....	173
8.1.4 R+1 / LOGEMENT 2.....	182
8.1.5 R+1 / LOGEMENT 3.....	189
8.1.6 RDC / LOGEMENT 4	193
9 BÂTIMENT 6 / LOCAUX DIVERS	201
9.1 EXTERIEURS	201
9.1.1 GARAGE :.....	204
9.1.2 LOCAL 1	206
9.1.3 LOCAL 2	207
9.1.4 LOCAL 3	208
9.1.5 LOCAL 4 :	209
10 BÂTIMENT 7 / ATELIER - LOGEMENT	209
10.1 EXTÉRIEURS	209
10.2 INTÉRIEUR	210
10.2.1 RDC/ ENTREE	210
10.2.2 RDC / ATELIER	211
10.2.3 RDC / WC	213
10.2.4 ESCALIER	215
10.2.5 R+1 / PALIER	217

10.2.6 R+1 / SEJOUR	218
10.2.7 R+1 / WC.....	219
10.2.8 R+1 / CHAMBRE 2	220
10.2.9 R+1 / SALLE D'EAU	221
10.2.10 R+1 / CHAMBRE 1	222
10.2.11 COMBLES	224
11 BÂTIMENT 8 / BUREAUX	226
11.1 EXTÉRIEURS	226
11.2 INTÉRIEUR	228
11.2.1 RDC / PIECE 1.....	228
11.2.2 RDC / WC	229
11.2.3 RDC / PIECE 2.....	230
11.2.4 ESCALIER	232
11.2.5 R+1 / WC.....	235
11.2.6 R+1 / CUISINE	237
11.2.7 R+1 / DEGAGEMENT	240
11.2.8 R+1 / BUREAU 1.....	242
11.2.9 R+1 / BUREAU 2.....	243
11.2.10 R+1 / BUREAU 3.....	245
12 BÂTIMENT 9	247
12.1 STOCKAGE	247
12.2 PLACARD ELECTRIQUE	248
13 BÂTIMENT 10 / DIVERS	249
13.1 EXTERIEURS	249
13.2 RDC / HALL	253
13.3 RDC / BUREAU SCEA [REDACTED]	259
13.4 R-1 / CAVE	260
13.5 RDC / SALLE DE RÉCEPTION	263
13.6 RDC / LOCAL DE STOCKAGE	267
13.6.1 PIECE 1	268
13.6.2 PIECE 2	269
13.7 RDC / BUREAUX	272
13.7.1 HALL	272
13.7.2 BUREAU 1.....	274
13.7.3 BUREAU 2.....	275
13.7.4 CIRCULATION	277
13.7.5 CUISINE	279
13.7.6 SANITAIRES	281
13.7.7 WC 2.....	282
13.7.8 CAGE D'ESCALIER.....	282

13.8 R+1 / LOGEMENT 1	285
13.8.1 PIECE DE VIE	285
13.8.2 KITCHINETTE	287
13.8.3 SALLE D'EAU	288
13.8.4 MEZZANNINE	290
13.9 R+1 / LOGEMENT 2	291
13.9.1 CUISINE	292
13.9.2 SEJOUR	294
13.9.3 SALLE D'EAU	295
14 BATIMENT 11 / BOX ET LOGEMENT	298
14.1 EXTERIEURS	298
14.2 BOX 1	300
14.3 BOX 2	302
14.4 BOX 3	303
14.5 BOX 4	305
14.6 LOGEMENT	306
14.6.1 SALLE À MANGER	306
14.6.2 SÉJOUR	307
14.6.3 CHAMBRE	309
14.6.4 CUISINE	310
14.6.5 SALLE D'EAU	312
14.6.6 WC.....	315
15 BÂTIMENT 12 / HANGAR AGRICOLE	316
15.1 EXTÉRIEURS	316
15.2 INTÉRIEUR	317
16 BÂTIMENT 13 / ENTREPOT	319
16.1 EXTÉRIEURS	319
16.2 INTÉRIEUR	322
17 BÂTIMENT 14 / HANGAR AGRICOLE	323
17.1 EXTERIEURS	323
17.2 INTÉRIEUR	325
18 BÂTIMENT 15 / HANGAR AGRICOLE – ENTREPOT	328
18.1 EXTERIEURS	328
18.2 LOCAL ARTISANS 1	332
18.2.1 ATELIER	332
18.2.2 SALLE D'EAU	335
18.2.3 MEZZANNINE.....	337
18.3 LOCAL ARTISAN 2	339
18.3.1 ATELIER	340
18.3.2 SANITAIRE	341

18.3.3 MEZZANNINE	342
18.4 LOCAL ARTISAN 3	342
18.4.1 ATELIER	343
18.4.2 SANITAIRE	344
18.4.3 MEZZANNINE	346
18.5 LOCAL ARTISAN 4	347
18.5.1 ATELIER	347
18.5.2 SANITAIRE	348
18.5.3 MEZZANNINE	350
19 BÂTIMENT 16 / STOCAGE DIVERS	351
19.1 EXTÉRIEURS	351
19.2 LOCAL ÉLECTRIQUE	353
19.3 REMISE	355
19.4 ATELIER 1	356
19.4.1 MEZZANNINE	358
19.5 ATELIER 2	358
19.5.1 PIECE 1	358
19.5.2 PIECE 2	360
19.6 ATELIER NUMÉRO 3	361
19.7 ATELIER NUMÉRO 4 :	364
19.8 ATELIER 5	365
19.8.1 MEZZANINE	366
20 BÂTIMENT 17 / LOCAUX DIVERS	368
20.1 EXTÉRIEURS	368
20.2 ATELIER 3	369
21 BÂTIMENT 18 / LOCAUX AVEC BUREAUX	372
21.1 EXTERIEURS	372
21.2 LOCAL 1	375
21.2.1 ATELIER	375
21.2.2 BUREAU	376
21.3 HANGAR AGRICOLE	381
21.4 LOCAL 2	382
21.4.1 MEZZANINE	384
22 FIN DES OPERATIONS :	386
23 SURFACE :	386
24 ANNEXES :	389

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section B 132) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

À cette adresse, un corps de fermes composés de divers bâtiments et locaux à usage de hangars agricoles, locaux d'activités, locaux d'habitation, stockage et granges.

Sur place, je rencontre Monsieur [REDACTED], lequel m'explique vivre dans un des bâtiments (maison – bâtiment 1) et occuper plusieurs autres pour son activité professionnelle.

Il me précise que certains espaces sont loués sans toutefois me fournir d'informations tant sur les titres d'occupation que sur le montant des loyers et les bâtiments concernés.

Il propose de mettre à disposition des jeux de clefs qu'il a en sa possession pour faciliter les accès / ouvertures.

Sur les vues aériennes ci-dessous insérées, j'ai identifié et numéroté les différents bâtiments de 1 à 18 :





3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE

3.1 EXTÉRIEURS GÉNÉRAUX

L'accès au site se fait par la route départemental 57 près du croisement avec la RD 471 par un portail métallique à deux battants coulissants sur rails.



À gauche en entrant sur rue, le terrain est clos au moyen d'un soubassement en parpaings bruts jointoyés, surmonté d'une clôture souple, avec poteaux de soutènement à intervalles réguliers.

Une haie vive est plantée côté extérieur de la propriété.



Côté RD 471, clôture identique avec haie plantée.



A la suite, murs pignons et façades arrière des bâtiments 17 et 18





Continuité de la clôture, dans la continuité de la RD471, parpaings bruts jointoyés surmontés d'un mur en pierres jointoyées et chaperon en tuiles à deux pans



Dans la continuité, mur en parpaings sans revêtement puis mur en pierres jointoyées avec chaperon jusqu'à l'angle avec la rue des Joncs.





Clôture côté rue des Jones, souple, avec haies plantées devant jusqu'au portail.







Autre accès possible au site par la rue des Joncs, par un portail métallique recouvert de peinture.



Dans la continuité, façades des bâtiments 4 et 5. Autre accès depuis la rue des Joncs par un grand portail en bois à deux battants.



Après le second portail du numéro 21, rue des Joncs, mur en pierres jointoyées, surmonté d'un chaperon en tuiles à deux pans.



Autre accès possible à l'extrémité de la propriété par un portail métallique coulissant.



Depuis ce portail, le terrain est clos au moyen d'un premier mur de clôture avec la propriété numéro 19 bis, recouvert de crépi.



À la suite, pignon du bâtiment voisin.



Continuité du mur de clôture entre les deux en enduit extérieur.



À la suite, poursuite du mur de clôture en pierres jointoyées avec chaperon et poteaux béton de soutènement à intervalles réguliers.



Poursuite du mur de clôture par un soubassement en béton. Une haie est plantée.



Également au fond du parking situé à l'arrière du bâtiment 12, panneaux métalliques fermant le site devant la haie.

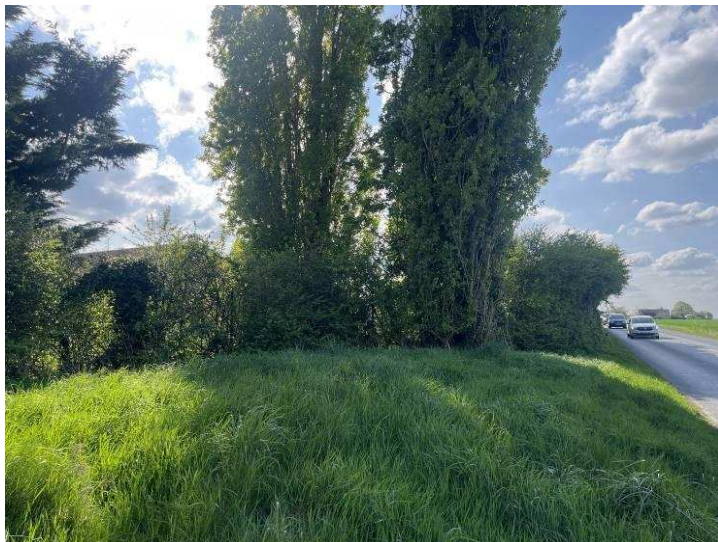


Portail vers un champs et clôture souple sur le dernier tronçon revenant vers la RD 57.





Longeant ladite route, clôture métallique avec poteaux de soutènement à intervalles réguliers et haie vive plantée devant.



Autour du bâtiment 14, dalle béton et partie gravillonnée.



Circulations entre les bâtiments avec dalle béton et/ou gravillons.





Cour gravillonnée entre les bâtiments 15 à 18 16.



À l'arrière du bâtiment 15, dalle béton et partie gravillonnée.













4 BATIMENT 1 / MAISON

Maison occupée par Monsieur [REDACTED], lequel nous autorise à rentrer dans les lieux pour réaliser les opérations de description.

4.1 EXTÉRIEURS

Maison à usage d'habitation, élevée sur plusieurs niveaux. Façade avant et pignon gauche recouverts d'enduit avec toiture à deux pans en tuiles, gouttières et descentes EP. Fenêtres de toit en partie supérieure.



Une terrasse carrelée à l'avant avec robinet de puisage.

À l'arrière, façade en pierres jointoyées.



Également à l'arrière, terrasse en béton désactivé avec auvent sur structure alu.



Muret de soutènement séparatif entre la terrasse en béton et le jardin à l'arrière.





Petites marches en pierre donnant sur une allée gravillonnée vers la propriété ouvrant rue des Joncs.







4.1.1 GARAGE

A l'arrière, un garage avec façades recouvertes d'enduit extérieur et toiture en tuiles plates. Gouttière et descente EP.

Porte rideau en PVC blanc. Au sol, dalle béton à l'état brut.

Les murs sont en partie en parpaings bruts jointoyés ou en enduit de façade.

Charpente bois.





4.2 INTÉRIEUR

4.2.1 RDC / CUISINE

Depuis la cour avant, accès à une cuisine avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes assorties.

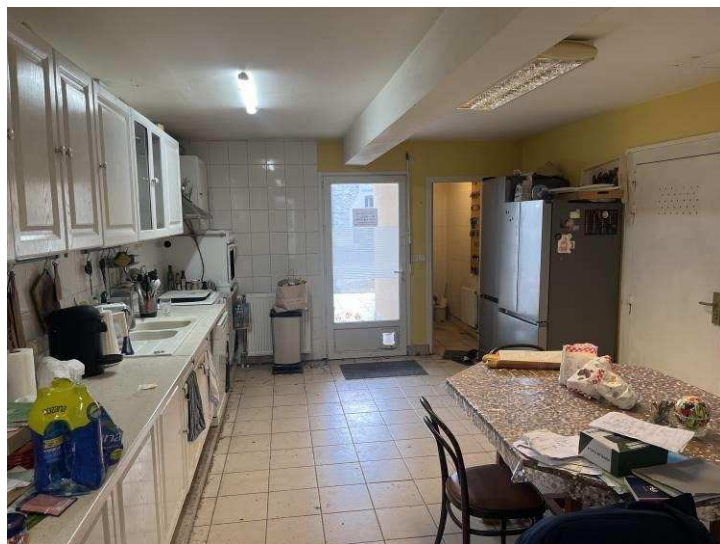
Les murs et plafond sont recouverts de toile de verre doublée de peinture. Une partie des murs est également carrelée côté meuble de cuisine.

Porte-fenêtre ouvrant à un battant, en PVC à l'avant de la maison. Idem à l'arrière avec soubassement plein et porte vitrée en PVC, double vitrage, blanc.

Au cœur de la pièce, une cuisine équipée avec meubles basse avec poignées de tirage. Au-dessus, un plan de travail en stratifié, imitation pierre, accueillant un évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche, robinet mitigeur eau chaude/eau froide, col-de-cygne. Une plaque de cuisson à cinq foyers gaz, avec bonbonne individuelle.

En partie supérieure, des éléments hauts avec portes vitrées et portes pleines.

Un grand placard ouvrant à quatre portes coulissantes.



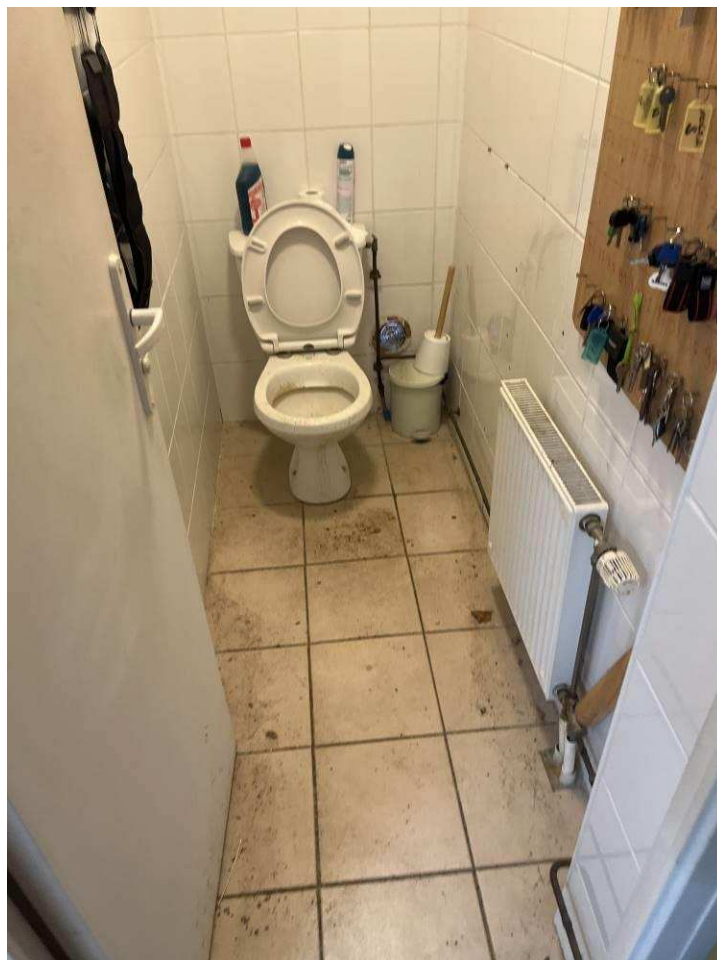
4.2.2 RDC / WC

Porte gauche sur entrée, accès à un WC avec, au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Première partie des murs carrelée. Seconde partie des murs et plafond, recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance en émail, sur siège, avec lunette et abattant. Réservoir d'eau dorsal.

Un petit radiateur est présent sur le mur à droite en entrant.



4.2.3 RDC / RÉSERVE

Seconde porte gauche sur cuisine, accès à une réserve avec, au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Retour sur plinthes assorties.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, deux grandes cuves.

Une partie des murs sont également carrelés.







4.2.4 RDC / CHAUDIÈRE

Porte face sur entrée, accès à un espace chaufferie avec, au sol, carreaux de carrelage jointoyés, seconde partie sur dalle béton.

Dans l'espace, une chaudière de marque VIESSMANN, modèle VITOLA 200, sur dalle béton.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.

