

**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-CINQ  
ET LE TRENTÉ-ET-UN MARS  
A 14H00.

Dossier N° CL 2049365

**À LA REQUÊTE DE :**

[REDACTED] société coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 775 665 615, ayant son siège social sis à PARIS (12<sup>ème</sup> Arrondissement), 26 Quai de la Rapée, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Guillaume MEAR**, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIÉS, exerçant 21 Avenue Thiers 77000 MELUN, lequel est constitué 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.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Francis BONNET DES TUVES**, Avocat au Barreau de PARIS, exerçant au sein du cabinet AARPI INFINITY AVOCATS, 65 Rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Benoît PERROTEY, Notaire à PONTAULT-COMBAULT (Seine-et-Marne), en date du 05 février 2019 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 26 février 2025, demeuré infructueux ;

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 GRETZ-ARMAINVILLIERS (Seine-et-Marne), 63-65 Rue Eiffel, lieudit « 63 rue Eiffel ».

Un bâtiment indépendant à usage d'activités de bureaux d'accompagnements.

Un bâtiment d'habitation composé de quatre logements.

Cadastrés section C numéro 459 d'une surface de 00ha 20a 44ca.

Formant le lot numéro 28 de la ZAC DE LA MARE PINCON.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, 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 :**

■ ■ ■ société par actions simplifiée au capital de 5.000,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro ■ ■ ayant son siège social sis à PARIS (15<sup>ème</sup> Arrondissement), 24 Rue du Clos Feuquières.

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

**JE :**

**Cassandre 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 :**

GRETZ-ARMAINVILLIERS (Seine-et-Marne), 63-65 Rue Eiffel.

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur,
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement,
- Monsieur COMBROUZE Rémi (société ALLOSDR), serrurier,
- Madame POMMIER Dominique, témoin,
- Madame CANTREL Évelyne, témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	7
2	CONDITION D'OCCUPATION :	7
2.1	BÂTIMENT D'HABITATION / HALL DROITE / APPARTEMENT 1 / PORTE GAUCHE :	8
2.2	BÂTIMENT D'HABITATION / HALL DROITE / APPARTEMENT 2 / PORTE FACE :	8
2.3	BÂTIMENT D'HABITATION / HALL GAUCHE / APPARTEMENT 3 / PORTE DROITE :	9
2.4	BÂTIMENT D'HABITATION / HALL GAUCHE / APPARTEMENT 4 / PORTE FACE :	9
2.5	BÂTIMENT A USAGE D'ACTIVITES ET DE BUREAUX :	10
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	11
3.1	EXTERIEURS :	11
3.2	BÂTIMENT D'HABITATION :	21
3.2.1	HALL DE DROITE :.....	21
	3.2.1.1 APPARTEMENT 1 / PORTE GAUCHE :.....	23
	3.2.1.1.1 ENTREE : .....	23
	3.2.1.1.2 COULOIR DE DISTRIBUTION : .....	25
	3.2.1.1.3 CHAMBRE (PORTE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	27
	3.2.1.1.4 BALCON (ACCES DEPUIS CHAMBRE) : .....	30
	3.2.1.1.5 SALLE DE BAINS (PORTE FACE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	32
	3.2.1.1.6 WC (PORTE FACE DROITE SUR COULOIR) : .....	36
	3.2.1.1.7 SEJOUR (PORTE DROITE SUR COULOIR) : .....	37
	3.2.1.1.8 CUISINE (ACCES DEPUIS SEJOUR) : 40	
	3.2.1.1.9 BALCON 2 (ACCES DEPUIS SEJOUR) : 43	
	3.2.1.2 APPARTEMENT 2 / PORTE FACE : .45	
	3.2.1.2.1 ENTREE / COULOIR DE DISTRIBUTION : .....	45
	3.2.1.2.2 CHAMBRE (PORTE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	47
	3.2.1.2.3 SALLE DE BAINS (PORTE FACE GAUCHE SUR COULOIR) :.....	50

3.2.1.2.4	WC (PORTE FACE DROITE SUR COULOIR) : .....	53
3.2.1.2.5	SEJOUR (PORTE DROITE SUR ENTREE/COULOIR) : .....	55
3.2.1.2.6	CUISINE (ACCES DEPUIS LE SEJOUR) : 57	
3.2.1.2.7	JARDIN : .....	62
3.2.2	HALL DE GAUCHE : .....	65
3.2.2.1	APPARTEMENT 3 / PORTE DROITE : 67	
3.2.2.1.1	ENTREE : .....	67
3.2.2.1.2	COULOIR DE DISTRIBUTION : 68	
3.2.2.1.3	SEJOUR (PORTE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	70
3.2.2.1.4	CUISINE (ACCES OUVERT SUR SEJOUR) : 71	
3.2.2.1.5	WC (PORTE FACE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	75
3.2.2.1.6	SALLE DE BAINS (PORTE FACE DROITE SUR COULOIR) : .....	77
3.2.2.1.7	CHAMBRE (PORTE DROITE SUR COULOIR) : .....	81
3.2.2.1.8	BALCON 1 (ACCES PAR CHAMBRE) : .....	84
3.2.2.1.9	BALCON 2 (ACCES PAR SEJOUR) : 86	
3.2.2.2	APPARTEMENT 4 / PORTE FACE : .87	
3.2.2.2.1	ENTREE / COULOIR : .....	87
3.2.2.2.2	CHAMBRE (PORTE DROITE SUR COULOIR) : .....	89
3.2.2.2.3	SALLE DE BAINS (PORTE FACE DROITE SUR COULOIR) : .....	92
3.2.2.2.4	WC (PORTE FACE GAUCHE SUR COULOIR) : .....	96
3.2.2.2.5	SEJOUR (PORTE GAUCHE SUR ENTREE / COULOIR) : .....	98
3.2.2.2.6	CUISINE (ACCES OUVERT DEPUIS LE SEJOUR) : .....	100
3.2.2.2.7	JARDIN : .....	103
3.3	BÂTIMENT A USAGE D'ACTIVITES ET DE BUREAUX D'ACCOMPAGNEMENTS : 106	
3.3.1	SAS D'ENTREE : .....	106
3.3.2	COULOIR DE DISTRIBUTION (PORTE GAUCHE SUR ENTREE) : .....	108

3.3.3	CUISINE (PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :	109
3.3.4	WC 1 (PORTE DROITE SUR COULOIR) :	113
3.3.5	WC 2 (PORTE GAUCHE SUR WC 1) :	116
3.3.6	DOUCHE (PORTE FACE SUR WC 1) :	118
3.3.7	ATELIER 1 (PORTE FACE SUR COULOIR) :	120
3.3.8	MEZZANINE ATELIER 1 :	122
3.3.9	LOCAL ARCHIVES (ACCES PAR MEZZANINE ATELIER 1) :	124
3.3.10	ATELIER 2 (PORTE FACE SUR ENTREE) :	125
3.3.11	LOCAL CÂBLAGE (ACCES PAR ATELIER 2) :	130
3.3.12	MEZZANINE ATELIER 2 :	132
3.3.13	ACCES PREMIER ETAGE :	134
3.3.14	PALIER / PREMIER ETAGE :	136
3.3.15	BUREAU 1 / PREMIER ETAGE (DEUXIEME PORTE GAUCHE SUR PALIER) :	137
3.3.16	WC 2 / PREMIER ETAGE (PORTE FACE SUR PALIER) :	139
3.3.17	BUREAU 2 / PREMIER ETAGE (PREMIERE PORTE GAUCHE SUR PALIER) :	142
3.3.18	BUREAU 3 / PREMIER ETAGE (PORTE DROITE SUR PALIER) :	146
3.3.19	LOCAL ARCHIVES / PREMIER ETAGE (PORTE GAUCHE SUR BUREAU 3 ET ACCES PAR MEZZANINE ATELIER 2) :	149
3.3.20	LOCAL OUTILLAGE / PREMIER ETAGE (ACCES PAR MEZZANINE ATELIER 2) :	151
4	FIN DES OPÉRATIONS :	153
5	SURFACE :	153
6	ANNEXES :	154

## **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 C numéro 459) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



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

A cette adresse, un ensemble immobilier composé de deux bâtiments accolés, élevés sur rez-de-chaussée et un niveau. En partie gauche, un bâtiment à usage d'habitation composé de quatre logements. En partie droite, un bâtiment d'activités.

Pour chaque occupant rencontré (ci-dessous description) dans les logements visités et dont les conditions d'occupation ci-après décrites :

- Je leur décline mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma visite et leur présente également les personnes m'accompagnant.
  - Je leur explique l'objet de notre mission.
  - Chacun des occupants rencontrés nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission.

## **2.1 BÂTIMENT D'HABITATION / HALL DROITE / APPARTEMENT 1 / PORTE GAUCHE :**

Logement situé au premier étage du bâtiment à usage d'habitation, hall de droite.

Sur place, je demande au serrurier m'assistant de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Personne n'est présent dans le logement.

Le logement est vide de tout bien et de toute occupation.

De nombreuses toiles d'araignées sont présentes. L'électricité est coupée.

La voisine m'indique que le logement est inoccupé depuis de nombreux mois.

## **2.2 BÂTIMENT D'HABITATION / HALL DROITE / APPARTEMENT 2 / PORTE FACE :**

Logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment à usage d'habitation, hall de droite.

Sur place, je rencontre Madame [REDACTED] locataire en titre du logement, ainsi déclarée. Celle-ci m'autorise à pénétrer dans les lieux afin de réaliser les opérations de description.

Sur ma demande, elle me transmet copie du bail que j'annexe au présent acte.

Elle me précise que le montant de loyer mensuel est de 700 euros (en outre, 50 euros de charges).

Je relève que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et que l'eau chaude est alimentée par un ballon électrique présent dans le logement.

### **2.3 BÂTIMENT D'HABITATION / HALL GAUCHE / APPARTEMENT 3 / PORTE DROITE :**

Logement situé au premier étage du bâtiment à usage d'habitation, hall de gauche.

Sur place, je rencontre Madame [REDACTED] Paulette épouse [REDACTED] locataire en titre du logement, ainsi déclarée. Celle-ci m'autorise à pénétrer dans les lieux afin de réaliser les opérations de description.

Sur ma demande, elle me transmet copie du bail que je photographie et que j'annexe au présent acte.

Elle me précise que le montant de loyer mensuel est de 699 euros (650 euros pour le loyer et 49 euros pour les charges).

Je relève que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et que l'eau chaude est alimentée par un ballon électrique présent dans le logement.

### **2.4 BÂTIMENT D'HABITATION / HALL GAUCHE / APPARTEMENT 4 / PORTE FACE :**

Logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment à usage d'habitation, hall de gauche.

Sur place, je rencontre Monsieur [REDACTED] Francesco, locataire en titre du logement, ainsi déclaré. Celui-ci m'autorise à pénétrer dans les lieux afin de réaliser les opérations de description.

Sur ma demande, il me transmet copie du bail que je photographie et que j'annexe au présent acte.

Il me précise que le montant de loyer mensuel est de 699 euros (en outre, 49 euros de charges).

Je relève que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et que l'eau chaude est alimentée par un ballon électrique présent dans le logement.

## **2.5 BÂTIMENT A USAGE D'ACTIVITES ET DE BUREAUX :**

Sur place, je rencontre Madame █ représentant la société PROGELEC, locataire en titre du local commercial. Celle-ci m'autorise à pénétrer dans les lieux afin de réaliser les opérations de description.

Sur ma demande, elle me transmet copie du bail que je photographie et que j'annexe au présent acte.

Elle me précise que le montant de loyer annuel est de 34.000 euros hors taxes et hors charges.

Je relève que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et que l'eau chaude est alimentée par plusieurs ballons électriques présents dans le local. Je relève également la présence d'une climatisation réversible.

Madame █ me déclare avoir installé le système de climatisation et avoir édifié les deux mezzanines des ateliers.

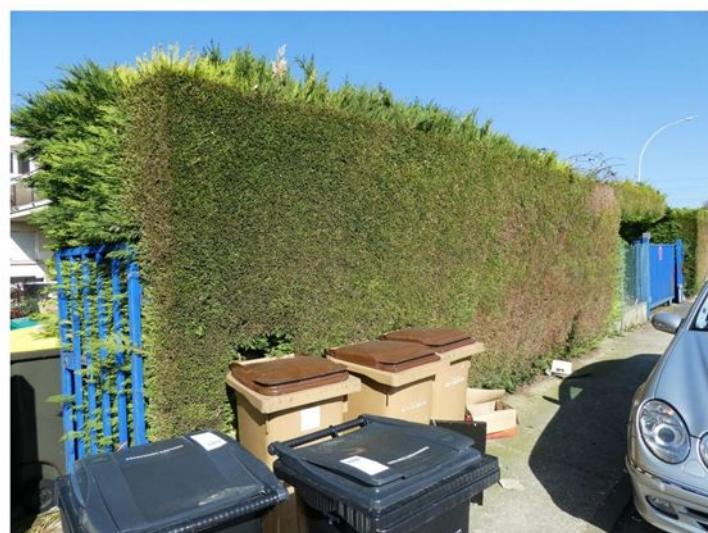
### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

#### **3.1 EXTERIEURS :**

A cette adresse, un édifice composé de deux bâtiments mitoyens. A gauche, un bâtiment à usage de logements. A droite, un bâtiment d'activités.



Sur rue, le fonds est clôturé par une haie végétale.



À l'extrême gauche, un muret bétonné ainsi qu'un portillon d'accès métallique à un battant qui mène aux logements.



Dans la continuité à droite, un grillage souple métallique ainsi qu'un portail métallique à un battant coulissant, recouvert de peinture.

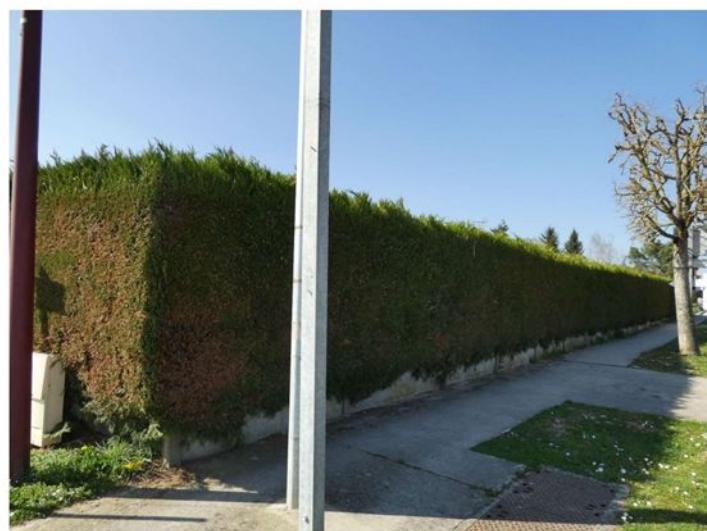


Dans la continuité à droite, un grillage souple métallique puis un portail métallique coulissant électrique, recouvert de peinture.





A droite, le fond est ceinturé par une haie végétale.



Au fond et à gauche, le terrain est également clôturé par une haie végétale.

Le bâtiment d'activités est composé d'un bardage métallique.

Au niveau du sas d'entrée, un auvent.



A gauche du sas d'entrée, une allée goudronnée donne accès à l'atelier 1 depuis le portail sur rue.



En partie droite du site, une cour goudronnée.





A l'arrière du bâtiment, un parking goudronné.



En partie gauche de la parcelle, un bâtiment à usage d'habitation. Les façades de l'édifice sont recouvertes d'un enduit.





Une allée en dalle de béton gravillonné permet l'accès aux différents appartements ainsi qu'au parking goudronné précédemment constaté situé à l'arrière du bâtiment d'activités.



### **3.2 BÂTIMENT D'HABITATION :**

En partie gauche de la parcelle, un bâtiment à usage d'habitation, composé de quatre logements.

Ce bâtiment est composé de deux halls d'accès, menant chacun à deux appartements.

#### **3.2.1 HALL DE DROITE :**

Après la porte d'entrée du bâtiment, au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





La première porte gauche donne accès à un placard sous escalier.

Au sein de ce placard, au sol, du carrelage. Les murs sont recouverts de peinture. Le plafond correspond à la sous-face de l'escalier de l'appartement 1.

