

EXPEDITION

PROCES-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 - ☎ 01 64 09 04 86

✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE TROIS AVRIL**

Dossier N° TC 2024812

À LA REQUÊTE DE :

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL MONTEREAU FAULT YONNE**, société coopérative à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 493 547 137, ayant son siège social sis à MONTEREAU-FAULT-YONNE (Seine-et-Marne), 19 Rue Jean Jaurès, représentée par ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), 44 Rue de la Cloche, au cabinet de Maître Dominique SAULNIER, Avocat au Barreau de FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), exerçant à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), 44 Rue de la Cloche, constitué sur le commandement et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié reçu par Maître Julien VOHNOUT, Notaire à SOUPPES-SUR-LOING (Seine-et-Marne), en date du 15 mai 2020 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 10 mars 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 NEMOURS (Seine-et-Marne), 42 Rue des Guichettes, cadastrées section AC 914 Lieudit rue des Guichettes pour 02a 95ca, section AC 917 Lieudit rue des Guichettes pour 10ca, section AC 918 Lieudit rue des Guichettes pour 09ca et la moitié du passage commun cadastré section AC916 rue des Guichettes pour 58ca, consistant en, d'après titre :

Une maison d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, WC.
- A l'étage : couloir, cuisine, salle de bains, deux chambres, WC.

Sous sol total.

Terrain.

Tel que ledit immeuble s'entend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendance, et tous droits de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui auraient pu ou pourront être faites, sans aucune exception ni réserves.

APPARTENANT À :

Monsieur

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je Tristan CHEVREAU, Commissaire de Justice Associé 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, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

NEMOURS (Seine-et-Marne), 42 Rue des Guichettes.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur COMBROUZE Bruno, Serrurier ;

Madame , témoin ;

Madame , témoin ;

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiquer ;

Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement.

Suivant émargement,

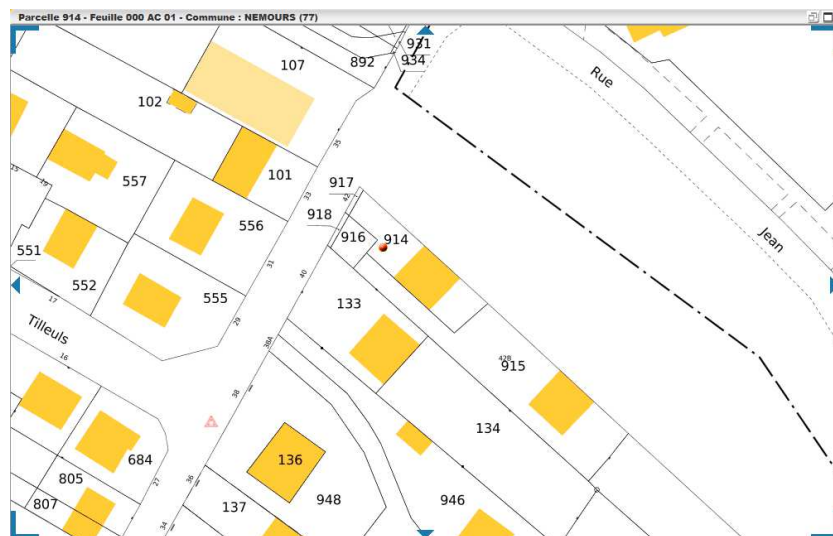
Nom	Prénom	Qualité	Signature
-----	--------	---------	-----------

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	EXTERIEUR :	6
3.2	INTERIEUR :	12
3.2.1	RDC / VERANDA :	12
3.2.2	RDC / ENTREE :	13
3.2.3	RDC / COULOIR 1 :	15
3.2.4	RDC / CUISINE 1 :	17
3.2.5	RDC / SEJOUR :	17
3.2.6	RDC / CHAMBRE 1 :	18
3.2.7	RDC / WC 1 :	19
3.2.8	RDC / SALLE D'EAU 1 :	20
3.2.9	RDC / CHAMBRE 2 :	22
3.2.10	ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE :	23
3.2.11	PREMIER ETAGE / PALIER :	24
3.2.12	PREMIER ETAGE / CUISINE 2 :	26
3.2.13	PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU 2 :	27
3.2.14	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 :	29
3.2.15	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 4 :	29
3.2.16	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 5 :	30
3.2.17	ESCALIER / ACCES SOUS-SOL :	32
3.2.18	SOUS-SOL / PIECE 1 :	33
3.2.19	SOUS-SOL / PIECE 2 :	34
3.2.20	SOUS-SOL / COULOIR 2 :	36
3.2.21	SOUS-SOL / PIECE 3 :	39
3.2.22	SOUS-SOL / WC 2 :	40
3.2.23	SOUS-SOL / SALLE D'EAU :	40
3.2.24	SOUS-SOL / PIECE 4 :	42
4	FIN DES OPERATIONS :	43
5	SURFACE :	43
6	ANNEXES :	43

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AC n° 914, 917, 918 et 916) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je frappe à de nombreuses reprises à la porte de la maison en déclinant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Personne ne répondant à mes appels insistants, je demande au serrurier m'assistant de procéder à l'ouverture forcée de la porte, ce qu'il fait.

Les lieux sont vides d'occupant et semblent libre d'occupation.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, une maison d'habitation élevée sur sous-sol, rez-de-chaussée et un étage.



3.1 EXTERIEUR :

Sur rue, le fonds est délimité au moyen d'un muret en pierres jointoyées, surmonté de grilles en métal recouvertes de peinture.



Au cœur de la clôture, l'accès au fond s'effectue au moyen d'un portail en métal à deux battants, recouvert de peinture. Derrière le portail, une allée en béton permet l'accès au sous-sol de l'édifice.



En partie gauche, le fonds est délimité au moyen d'un muret recouvert d'un enduit, surmonté d'une clôture grillagée souple fixée sur poteaux métalliques.

Le mur pignon gauche de la maison est implanté en limite de propriété.



En partie droite, la parcelle numéro 196 n'est pas délimitée. À l'extrémité droite de celle-ci, la parcelle est délimitée au moyen d'une clôture grillagée souple fixée sur poteaux métalliques.



Dans la continuité de la parcelle numéro 196, le fonds objet des présentes, n'est pas délimité de la parcelle voisine.



À l'avant de la maison, un jardin engazonné et une allée recouverte d'un enrobé.



À l'arrière de la maison, le fonds n'est pas délimité du fonds voisin. Une bande de terre engazonnée est présente. En pied de façade, une terrasse carrelée. Un escalier en béton permet l'accès à la terrasse. En partie gauche, le fonds est délimité au moyen d'un mur recouvert d'un enduit et d'un mur en parpaings jointoyés.



La façade avant de la maison est recouverte d'un enduit. La toiture est recouverte de tuiles mécaniques. Deux sorties de cheminées sont visibles.



Le mur pignon gauche de la maison est recouvert d'un enduit.



Le mur pignon droit de la maison est recouvert d'un enduit.



La façade arrière de l'édifice est recouverte d'un enduit. La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



3.2 INTERIEUR :

3.2.1 RDC / VERANDA :

À l'avant de l'édifice, l'accès s'effectue au moyen d'un escalier carrelé. De part et d'autre de l'escalier, deux mains courantes en métal avec barreaudage en métal. L'ensemble est recouvert de peinture.

La véranda est doublée d'un garde-corps en métal recouvert de peinture.



Permettant l'accès à la véranda, une porte vitrée dépourvue de quincaillerie.

Au sol du carrelage.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Les fenêtres et châssis de la véranda sont en métal.

La toiture est composée de tôles en plastique.



3.2.2 RDC / ENTREE :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant l'entrée sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.2.3 RDC / COULOIR 1 :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant le couloir sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. Une partie du plafond et de la sous-pente est recouverte d'une toile de verre recouverte de peinture.





3.2.4 RDC / CUISINE 1 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un plan de travail minéral accueille un évier à deux bacs avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite. En allège, un ensemble de meubles de cuisine en bois. Ceinturant le plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Une hotte aspirante et un ensemble de meubles suspendus de cuisine en bois.



3.2.5 RDC / SEJOUR :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en carreaux de faïence jointoyés.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Une cheminée à foyer fermé composée de pierres et briques jointoyées.



3.2.6 RDC / CHAMBRE 1 (deuxième porte gauche) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.
Les murs sont recouverts de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.2.7 RDC / WC 1 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal et double abattant.



3.2.8 RDC / SALLE D'EAU 1 :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont partiellement recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un lavabo surélevé avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains suspendu, ouvrant à deux tiroirs. Au-dessus du lavabo, un meuble de salle de bains ouvrant à deux portes avec miroirs.

Un chauffe-eau électrique de marque ARISTON.

Un receveur de douche avec paroi vitrée, robinet mitigeur, flexible de douche, douchette, pommeau de douche et barre d'accroche.





3.2.9 RDC / CHAMBRE 2 (porte face gauche) :

Au sol du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.2.10 ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE :

Depuis l'entrée, l'accès s'effectue au moyen d'un escalier dont les marches sont composées de dalles minérales.



En partie basse, les moulures sont recouvertes de peinture. En partie haute, les murs sont recouverts d'une toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond et la sous-pente sont recouverts de peinture. Des éléments de charpente en bois, recouverts de peinture, sont apparents.

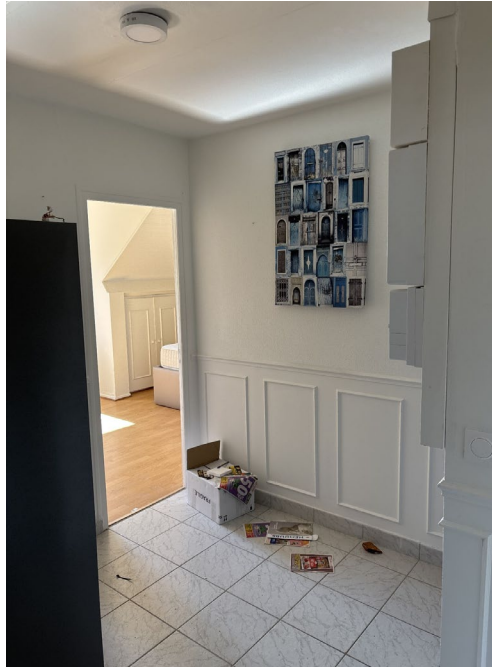


3.2.11 PREMIER ETAGE / PALIER :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

En partie basse, les moulures sont recouvertes de peinture. En partie haute, les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

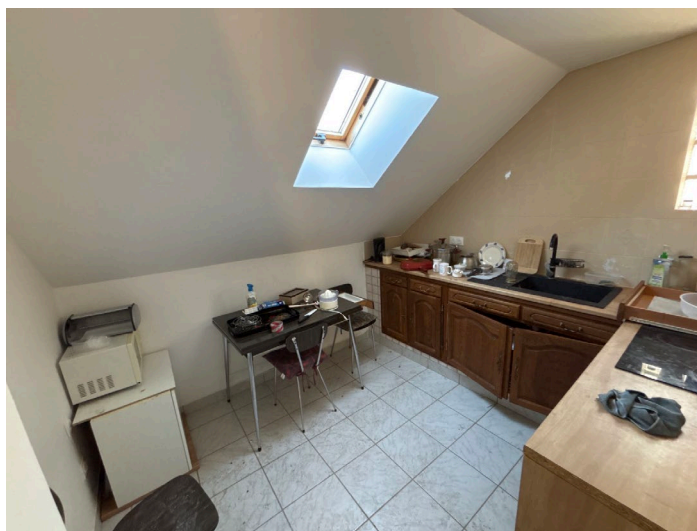


3.2.12 PREMIER ETAGE / CUISINE 2 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs, le plafond et la sous-pente sont recouverts de peinture. Le mur de droite et le mur de face sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Un plan de travail en stratifié accueille une plaque de cuisson électrique de marque AYA. Une trémie accueille un évier à un bac avec robinet mitigeur. En allège du plan de travail, un ensemble de meubles de cuisine en bois.





3.2.13 PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU 2 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal et double abattant.

Un lavabo avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains en bois recouvert de peinture. Au-dessus du lavabo, un miroir avec tablette en bois recouverte de peinture, et spots lumineux encastrés.

Une cabine de douche avec portes et parois vitrées, robinet mitigeur, flexible de douche, barre d'accroche et système de balnéothérapie.

Un chauffe-eau électrique est fixé en applique.



3.2.14 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 (porte face gauche) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et une partie du plafond sont recouverts de peinture. L'autre partie du plafond et la sous-pente sont composées de lambris en bois recouvert de peinture.

Deux placards ouvrants à deux portes en bois mouluré, recouvertes de peinture. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois et une barre de penderie en métal.



3.2.15 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 4 (porte face droite) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et une partie du plafond sont recouverts de peinture. L'autre partie du plafond et la sous-pente sont composées de lambris en bois recouvert de peinture.

Deux placards ouvrant à deux portes en bois mouluré, recouvertes de peinture. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois et une barre de penderie en métal.



3.2.16 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 5 (porte droite) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.
Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond et la sous-pente sont composés de lambris en bois.

Un placard ouvrant à une porte en bois à un battant, recouverte de peinture, et quatre portes coulissantes en bois recouvertes de peinture. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois recouvertes de peinture.





3.2.17 ESCALIER / ACCES SOUS-SOL :

Depuis le couloir du rez-de-chaussée, l'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, à un battant, recouverte de peinture.

L'accès s'effectue également depuis la première pièce du sous-sol au moyen d'une porte en bois, moulurée, à un battant, recouverte de peinture.



Au sol, un escalier en béton recouvert de peinture.

Les murs et la sous-pente sont recouverts de peinture.

Une main courante en bois.

3.2.18 SOUS-SOL / PIECE 1 :

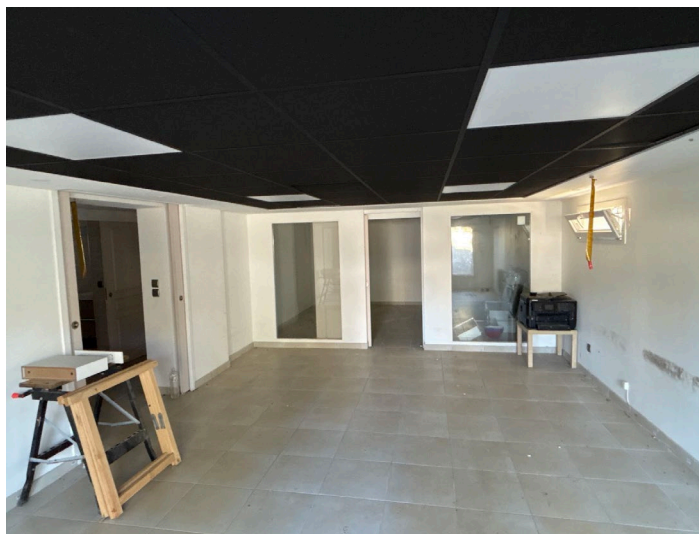
L'accès s'effectue depuis la descente de garage au moyen d'une porte en PVC à deux battants avec châssis en partie gauche.

L'accès s'effectue également depuis l'escalier précité.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Une partie du plafond est recouverte de peinture. L'autre partie du plafond est composée de rails en métal recouverts de peinture et de dalles minérales recouvertes de peinture.





3.2.19 SOUS-SOL / PIECE 2 :

Depuis la première pièce, l'accès s'effectue au moyen d'une porte coulissante en bois mouluré, à un battant, recouverte de peinture.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et une partie du plafond sont recouverts de peinture. L'autre partie du plafond est partiellement composée de rails en métal recouverts de peinture et de dalles minérales recouvertes de peinture.





3.2.20 SOUS-SOL / COULOIR 2 :

Depuis la première pièce, l'accès s'effectue au moyen d'une porte coulissante en bois mouluré, à deux battants, recouverte de peinture.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un renforcement accueille un lave-mains avec robinet mitigeur. En allège, une trappe de visite en métal recouverte de peinture.





3.2.21 SOUS-SOL / PIECE 3 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un plan de travail en stratifié est en cours d'installation. Le long du plan de travail, les murs sont composés de plaque de plâtre à l'état brut. En allège, un ensemble de meubles de cuisine en cours d'installation. Un ensemble de meubles suspendus de cuisine en bois ouvrants à quatre portes.



3.2.22 SOUS-SOL / WC 2 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Une partie des murs est recouverte de carreaux de faïence jointoyés.

Un cabinet d'aisance de type sanibroyeur avec double abattant.



3.2.23 SOUS-SOL / SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Plusieurs carreaux sont manquants.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un receveur de douche avec paroi vitrée, colonne de douche avec robinet mitigeur, pommeau de douche et système de balnéothérapie.

Un lavabo suspendu avec robinet mélangeur. En allège, un meuble de salle de bains suspendus en bois ouvrant à deux tiroirs en bois. Au-dessus du lavabo, un miroir avec système d'éclairage.



3.2.24 SOUS-SOL / PIECE 4 :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un placard ouvrant à quatre portes coulissantes en bois, recouvertes de peinture, dont deux portes avec miroirs. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois et une barre de penderie en métal.



4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés après avoir procédé à la fermeture des lieux.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) :	<u>135.59 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE INF 1.80M HAUT :	<u>15.20 M2</u>
SURFACES ANNEXES :	<u>81.60 M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, soixante et un clichés photographique 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.

Tristan CHEVREAU
Commissaire de Justice Associé





Attestation de superficie

N° dossier : 2025-04-111

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

42 Rue des Guichettes
77140 NEMOURS

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :
Véranda, Entrée, Couloir, Cuisine, Séjour, Chambre 1, Toilettes, Salle d'eau,
Chambre 2, Palier, Cuisine 2, Salle d'eau 2, Chambre 3, Chambre 4,
Chambre 5, Pièce 1, Pièce 2, Couloir 2, Pièce 3, Toilettes 2, Salle d'eau 3,
Pièce 4

Superficie de la partie privative : 135.59 m²
CENT TRENTE CINQ METRES CARRES ET CINQUANTE NEUF CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m)	Superficies annexes (m ²)
Véranda			5.15
Entrée	1.24		
Couloir	8.23		
Cuisine	9.55		
Séjour	26.84		
Chambre 1	8.89		
Toilettes	1.57		
Salle d'eau	5.39		
Chambre 2	14.17		
Palier	5.76		
Cuisine 2	5.95	2.86	
Salle d'eau 2	4.92		
Chambre 3	11.06	2.37	
Chambre 4	14.12	2.37	
Chambre 5	17.90	7.60	
Pièce 1			26.26
Pièce 2			16.07
Couloir 2			5.43
Pièce 3			8.56
Toilettes 2			1.23
Salle d'eau 3			4.70
Pièce 4			14.20
Totaux	135.59 m ²	15.20 m ²	81.60 m ²

Propriétaire

Monsieur
42 Rue des Guichettes
77140 - NEMOURS

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)
Date d'intervention : 03 avril 2025

Date du rapport : 03 avril 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

