

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 QUATORZE OCTOBRE
A 14H00.

Dossier N° CL 2153383

À LA REQUÊTE DU :

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Dominique NARDEUX**, Avocat au Barreau de MELUN [redacted] associé de la SELARL LEXIALIS, exerçant 157 Rue Rousseau Vaudran 77190 DAMMARIE-LES-LYS, 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.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte de vente et prêt reçu par Maître Catherine PIVOT, Notaire à LA FERTÉ-SOUS-JOUARRE [redacted] en date du 28 juillet 2011 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 26 août 2025 à Monsieur [redacted] demeuré infructueux ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 29 août 2025 à Madame [REDACTED] 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 :

Commune de **CHAMIGNY (Seine-et-Marne), 12 Villa de l'Ibis Rouge, Domaine de Tanqueux.**

Un pavillon élevé sur sous-sol total, comprenant :
Entrée, séjour-salon, cuisine, WC, salle d'eau, trois chambres.
Garage, buanderie.
Chauffage à air pulsé et électrique.
Terrain.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AT numéro 224, 12 villa de l'Ibis Rouge, pour une contenance de 09a 38ca.

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 :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité française, domicilié à CHAMIGNY (Seine-et-Marne), 12 Villa de l'Ibis Rouge ;

Madame [REDACTED] née le [REDACTED] à [REDACTED] de nationalité française, domiciliée à [REDACTED]

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 [REDACTED] 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

CHAMIGNY [REDACTED] 12 Villa de l'Ibis Rouge,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;
- Monsieur COMBROUZE Rémi (société ALLOSDR), serrurier ;
- Madame [REDACTED] témoin ;
- Monsieur [REDACTED] témoin ;

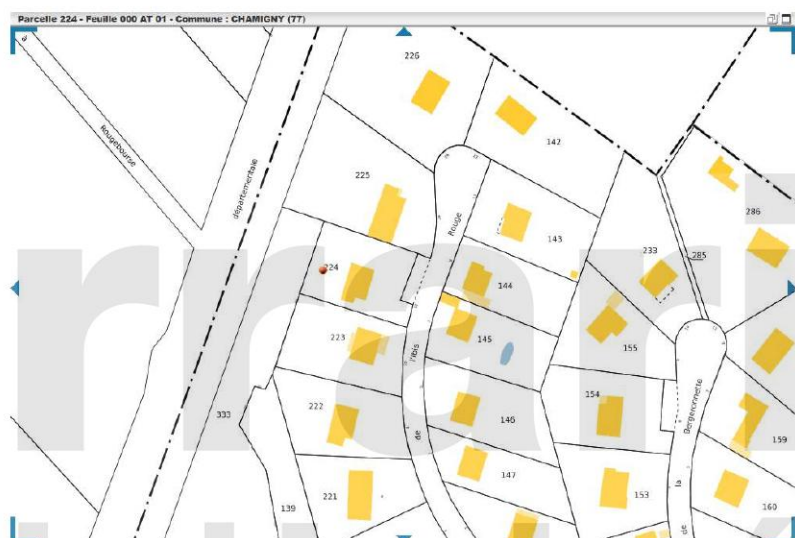
Suivant feuille d'émargement annexée,

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	INTÉRIEUR :	17
3.2.1	SAS D'ENTRÉE :	17
3.2.2	ENTRÉE (porte droite sur sas d'entrée) :	18
3.2.3	COULOIR (accès face sur entrée) :	19
3.2.4	CUISINE (porte gauche sur entrée) :	20
3.2.5	WC (première porte gauche sur couloir) :	25
3.2.6	SALLE DE BAINS (deuxième porte gauche sur couloir) :	27
3.2.7	CHAMBRE 1 (troisième porte gauche sur couloir) :	31
3.2.8	CHAMBRE 2 (porte face sur couloir) :	34
3.2.9	CHAMBRE 3 (troisième porte droite sur couloir) :	36
3.2.10	SÉJOUR (première porte droite sur couloir) :	38
3.2.11	BALCON (accès par séjour) :	40
3.2.12	ACCÈS SOUS-SOL (deuxième porte droite sur couloir) :	41
3.2.13	BUANDERIE / SOUS-SOL :	43
3.2.14	GARAGE / SOUS-SOL :	45
4	FIN DES OPÉRATIONS :	48
5	SURFACE :	48
6	ANNEXES :	48

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, 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 AT numéro 224) 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 sur place, un homme se présente à moi. Je lui déclare 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 Monsieur [REDACTED] propriétaire et occupant des lieux. Puis, il m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer ma mission.

Il me précise :

- Qu'il occupe seul la maison ;
- Qu'aucun bail n'est en cours ;
- Que le chauffage est fourni au moyen de l'insert à bois situé dans le séjour ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen d'un chauffe-eau situé dans le garage ;
- Que les eaux usées de la maison sont raccordées au tout à l'égout ;
- Qu'une ancienne cuve à fioul hors de fonctionnement est présente.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, une maison d'habitation élevée sur sous-sol et un étage, ceinturée par un jardin.



3.1 EXTERIEURS :

Depuis la rue, l'accès à la propriété s'effectue au moyen d'un portail métallique à deux battants, recouvert de peinture.

Sur rue, le fonds est clôturé au moyen d'un muret en parpaings jointoyés, surmonté d'une clôture ferraillée, avec grillage souple métallique.

Après le portail d'accès, une descente bétonnée permet l'accès à la porte de garage et au sous-sol de la maison.





Ceinturant la maison, un jardin engazonné et arboré.





À droite, le fonds est clôturé par un grillage souple métallique fixé sur piquets métalliques recouverts de peinture.

À gauche, la propriété est clôturée au moyen d'un petit muret en parpaings jointoyés, surmonté d'un grillage souple doublé de canisses type PVC.



Au fond, la propriété est clôturée par un grillage souple métallique fixé sur piquets métalliques recouverts de peinture.



Les façades de la maison sont recouvertes d'un enduit de façade.

La toiture est à deux pans, recouverte de tuiles mécaniques. Deux sorties de cheminée sont visibles.

En pied de façade avant, des dalles de béton gravillonnées. Sur la façade avant, un double robinet de puisage.



Longeant le pignon gauche, un escalier bétonné donnant accès au sas d'entrée de la maison.



Les murs du sas d'entrée sont partiellement doublés d'un bardage en bois et surmontés par de la tôle ondulée.



Fixée sur le pignon droit, une antenne râteau.

Fixée sur le pignon gauche, une parabole.

Fixée sur le pignon droit, une antenne râteau.



Adossé à la façade arrière de la maison, un abri de jardin en tôles ondulées.





Sous sas d'entrée, un local en parpaings jointoyés abrite une ancienne cuve à fioul, hors de fonctionnement.



3.2 INTÉRIEUR :

3.2.1 SAS D'ENTRÉE :

L'accès au premier niveau de la maison s'effectue depuis un escalier bétonné longeant le pignon gauche de la maison.

Les murs et le plafond sont recouverts de lambris de bois.

Au fond de la pièce, une porte donne accès au jardin.

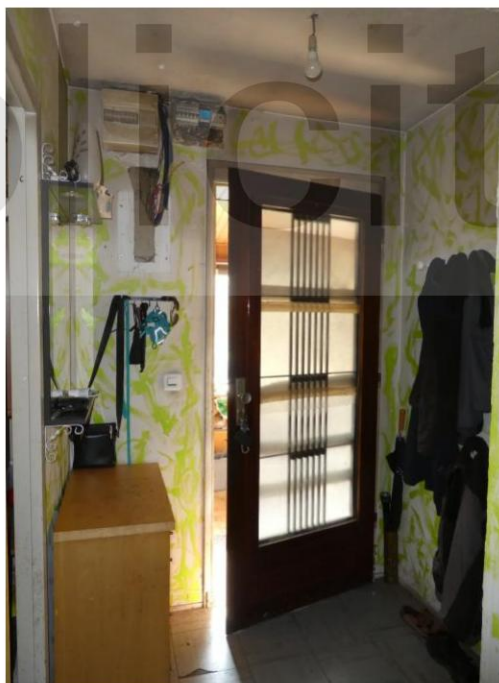


3.2.2 ENTRÉE (porte droite sur sas d'entrée) :

Au sol, des dalles de revêtement souple.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Le pan de mur de face accueille un placard encastré ouvrant à une porte accordéon métallique avec poignée bouton. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois.



3.2.3 COULOIR (accès face sur entrée) :

Au sol, dans la continuité, des dalles de revêtement souple.

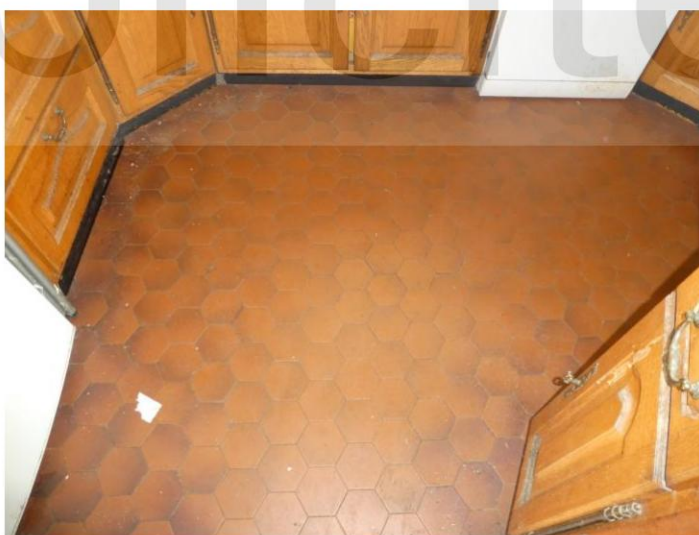


Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.2.4 CUISINE (porte gauche sur entrée) :

Au sol, des tomettes jointoyées.



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



Au plafond, un revêtement type PVC.



La cuisine est composée d'un plan de travail en bois mélaminé stratifié, accueillant une plaque de cuisson à quatre feux de marque MIELE. Au-dessus de cette plaque, une hotte aspirante. Encastré en allège, un four de marque MIELE.

Le plan de travail accueille également un évier à deux bacs, avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite.

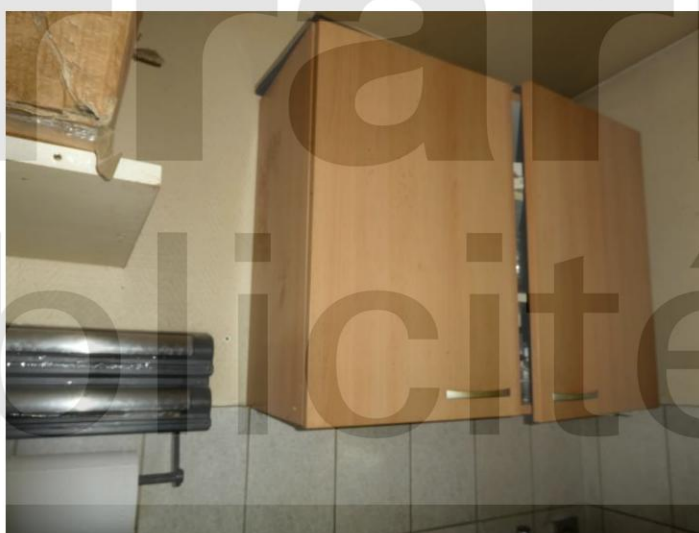
En allège du plan de travail, un ensemble de meubles de cuisine en bois ouvrant à plusieurs portes et tiroirs avec poignées tirage.

Fixé sur le pan de mur de gauche, un meuble de cuisine en bois mélaminé ouvrant à deux portes avec poignées tirage et deux spots encastrés.

Fixé sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un meuble en bois mélaminé ouvrant à deux portes vitrées avec poignées tirage.

Ceinturant le plan de travail, une crédence de carreaux de faïence jointoyés.







3.2.5 WC (première porte gauche sur couloir) :

Au sol, du carrelage jointoyé avec retour sur plinthes.

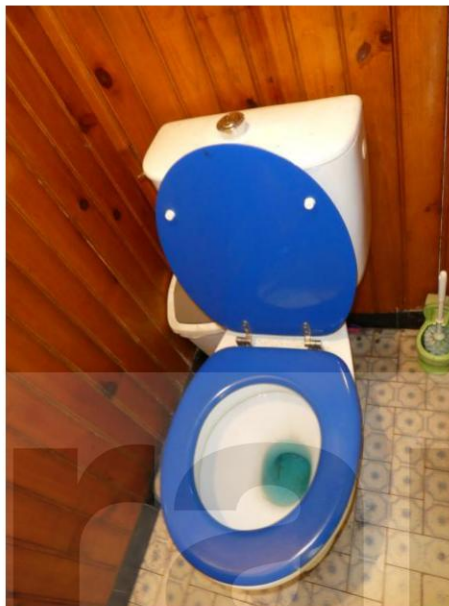


Les murs sont en partie basse doublés de lambris de bois.

En partie haute des murs et au plafond, des lés de papier peint sont apposés.

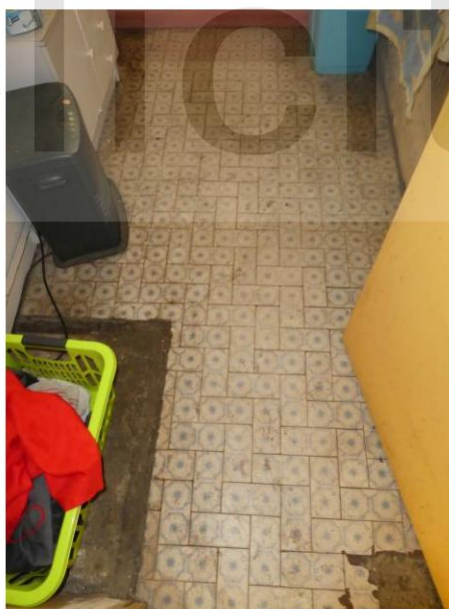


Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, lunette et abattant.

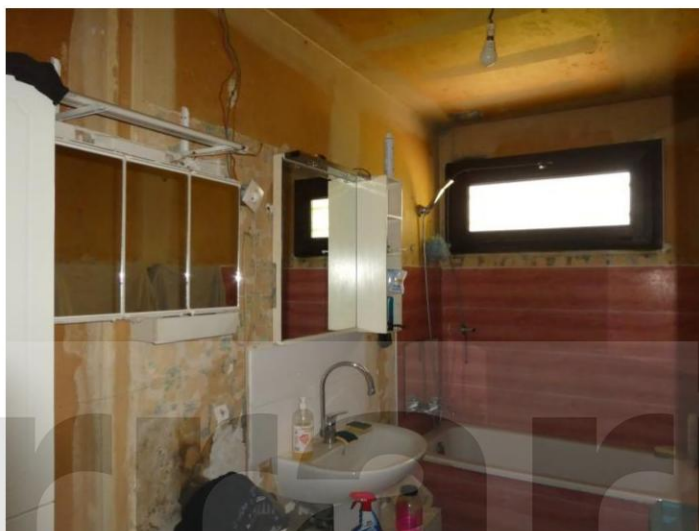


3.2.6 SALLE DE BAINS (deuxième porte gauche sur couloir) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.



Aux murs et au plafond, de la peinture ainsi que des lés de papier peint partiellement arrachés.





Un lavabo posé sur colonne avec robinet mitigeur. Aux murs, des carreaux de faïence jointoyés.



Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette et point de fixation. Le tablier de la baignoire et en périphérie de la baignoire, des panneaux type PVC.

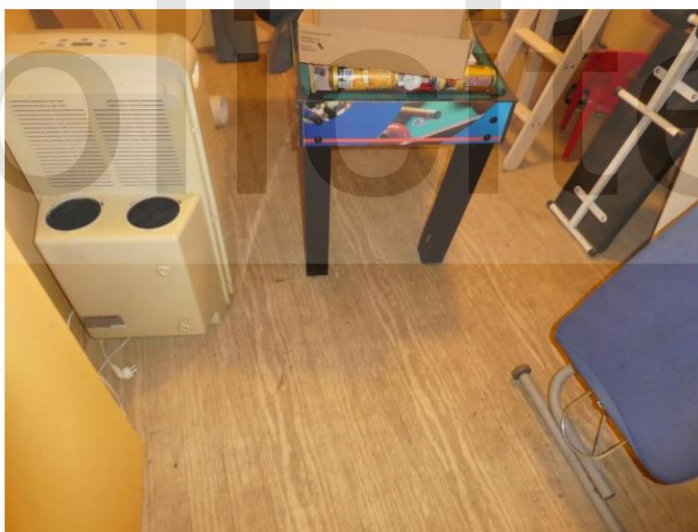


Fixés sur le pan de mur de droite, deux sèche-serviettes métalliques électriques.



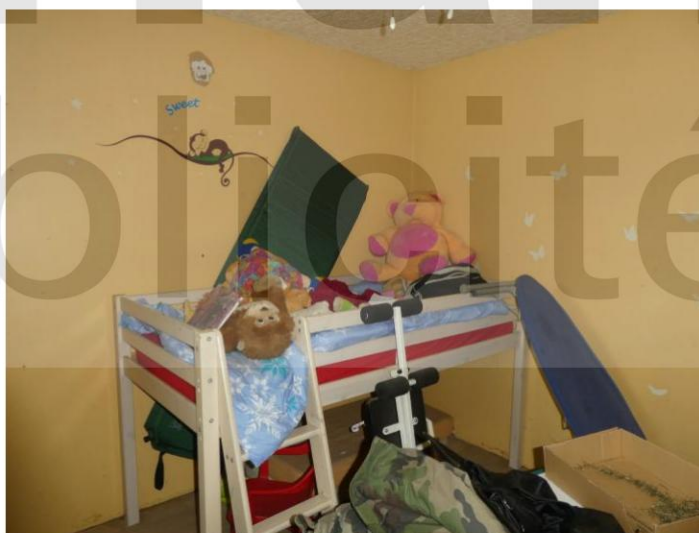
3.2.7 CHAMBRE 1 (troisième porte gauche sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.



Les murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, des dalles type isolantes.





En allège de la fenêtre, un convecteur électrique avec panneau rayonnant.



3.2.8 CHAMBRE 2 (porte face sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes en bois.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



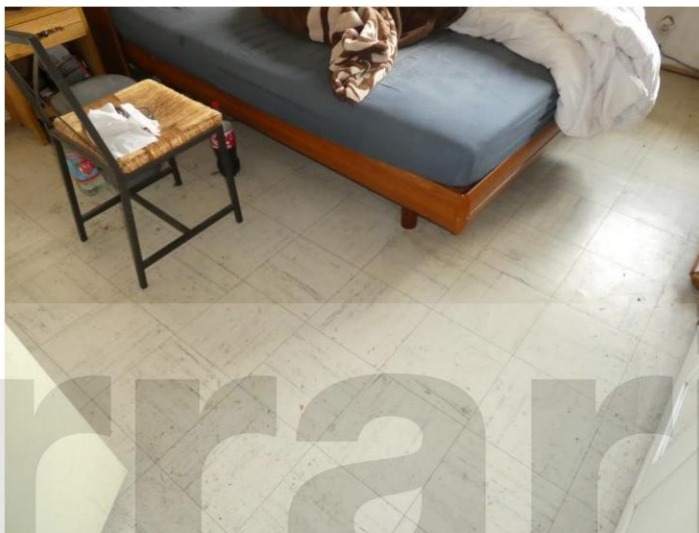


Le pan de mur de droite accueille un placard encastré ouvrant à deux portes coulissantes en bois mélaminé, fixées sur rails métalliques.



3.2.9 CHAMBRE 3 (troisième porte droite sur couloir) :

Au sol, des dalles de revêtement souple.



Aux murs et au plafond, de la peinture.





Le pan de mur accueillant la porte d'accès accueille un placard encastré ouvrant à une porte accordéon métallique, avec poignée bouton. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois.



3.2.10 SÉJOUR (première porte droite sur couloir) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



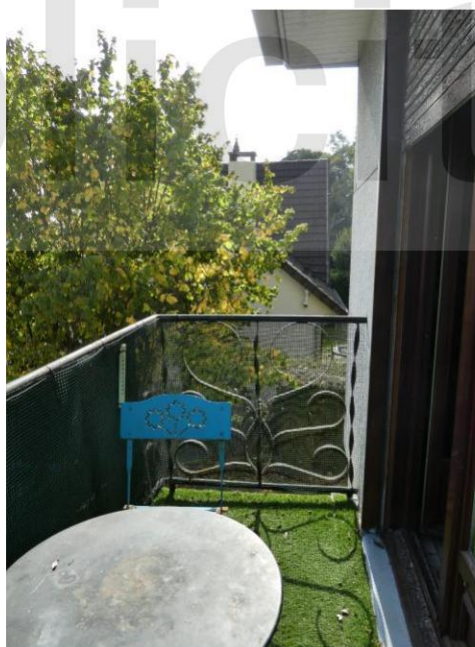


Un insert à bois de marque GODIN.



3.2.11 BALCON (accès par séjour) :

Le balcon est ceinturé par un garde-corps en fer.



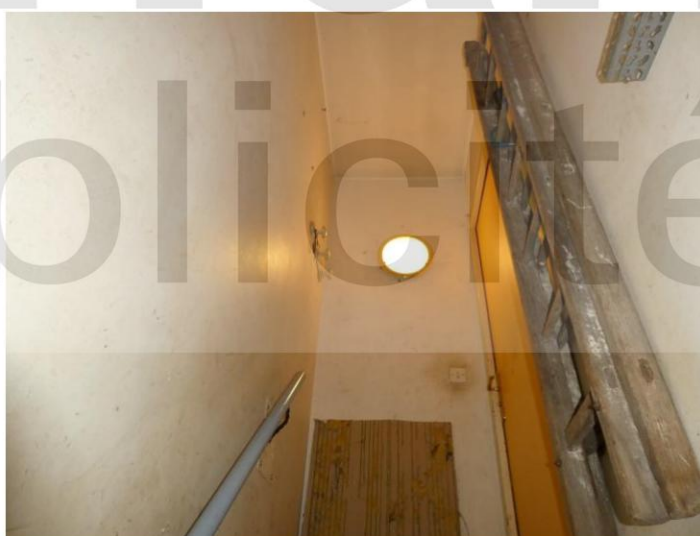
3.2.12 ACCÈS SOUS-SOL (deuxième porte droite sur couloir) :

L'accès au sous-sol s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec revêtement souple.

Les murs et le plafond de la cage d'escalier sont recouverts de peinture.

Fixée au mur, une main courante en bois.





3.2.13 BUANDERIE / SOUS-SOL :

L'accès à la buanderie s'effectue depuis l'escalier précité et depuis une porte donnant sur la façade avant de la maison.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont en parpaings jointoyés, partiellement recouverts de peinture.

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





Dans cette pièce, un évier avec robinet mélangeur et égouttoir de part et d'autre. En allège, un meuble en bois mélaminé ouvrant à trois portes avec poignées tirage. Aux murs, des panneaux bois.



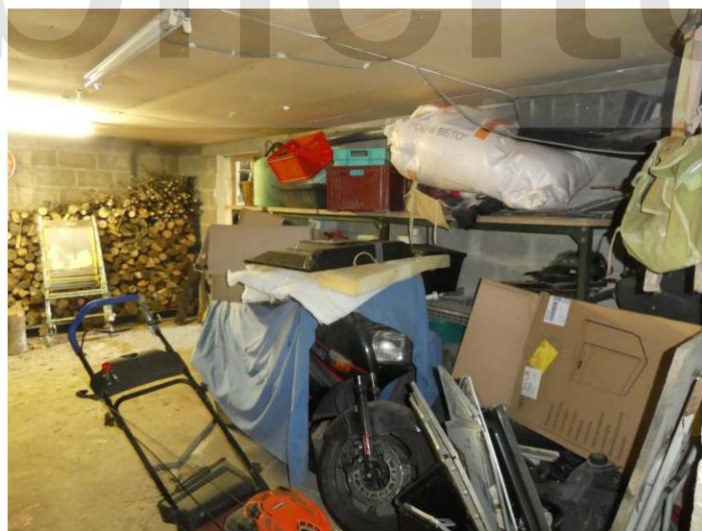
3.2.14 GARAGE / SOUS-SOL :

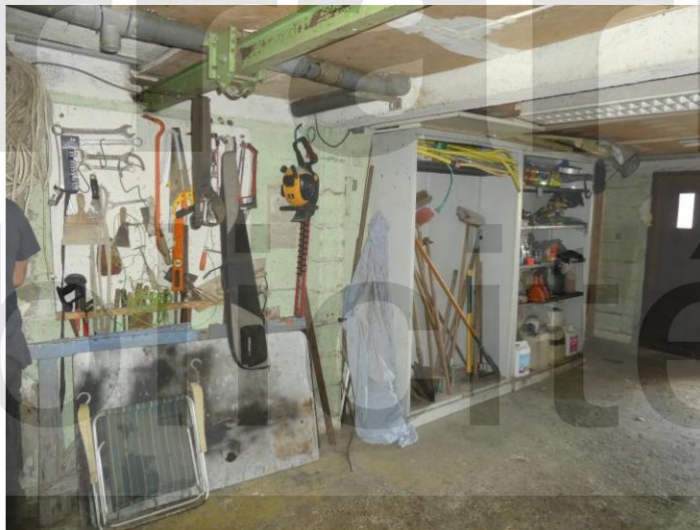
L'accès au garage s'effectue depuis la buanderie et depuis la façade avant de la maison au moyen d'une porte de garage accordéon en bois.

Au sol, une dalle béton.

Les murs sont en parpaings jointoyés, à l'état brut.

Au plafond, des plaques de plâtre, doublées de polystyrène.







Un chauffe-eau de marque SAUTER.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 15H15.

5 SURFACE :

À 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>82.66 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN	
COMPTE (M ²) (< 1.80M) :	<u>0.00 M2</u>
SURPERFICIES ANNEXES (M ²) :	<u>115.42 M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

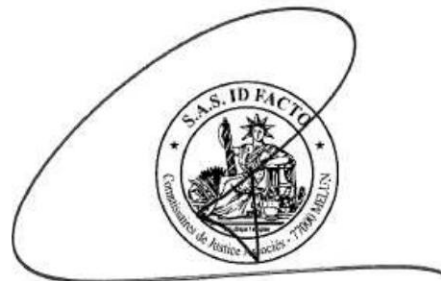
- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Une attestation de superficie éditée au recto de deux pages de format A4 transmise par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, soixante-dix-neuf (79) 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° 215 3383

Nom	Prénom	Qualité	Signature
Jérôme	SALMON	Diagnostiqueur	 ©
Christophe	BERTHEL	Assainissement	
Remi	Combrauzge	Serrurier	
		Témoin	
		Témoin	

ID **FACTO**
ME UN



Attestation de superficie

N° dossier : 2025-10-118

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

12 Villa de l'Ibis Rouge
77260 CHAMIGNY

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Sas d'entrée, Entrée, Placard-Entrée, Cuisine, Séjour, Couloir, Toiletttes, Salle de Bains, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Palier escalier, Balcon, Garage, Buanderie, Local cuve, Abris de jardin

Superficie de la partie privative : 82.66 m²
QUATRE VINGT DEUX METRES CARRES ET SOIXANTE SIX CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte (m ²) (<1.80 m)	Superficies annexes (m ²)
Sas d'entrée			8.46
Entrée	3.02		
Placard-Entrée	0.31		
Cuisine	7.31		
Séjour	26.52		
Couloir	5.99		
Toilettes	1.01		
Salle de Bains	4.86		
Chambre 1	9.43		
Chambre 2	10.17		
Chambre 3	13.40		
Palier escalier	0.64		
Balcon			3.09
Garage			57.51
Buanderie			22.73
Local cuve			11.36
Abris de jardin			12.27
Totaux	82.66 m ²	0.00 m ²	115.42 m ²

Propriétaire

12 Villa de l'Ibis Rouge
77260 - CHAMIGNY

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2026)
Date d'intervention : 14 octobre 2025

Date du rapport : 14 octobre 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

