

**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](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE TRENTE ET UN AOUT**

Dossier N° TC 134 8932

**A LA REQUETE DE :**

**SA CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social sis à PARIS (13<sup>ème</sup> Arrondissement), 182 Avenue de France, représentée par son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour qui domicile est élu à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), 160 Rue Grande, au cabinet de Maître Aurélie PAUCK, Avocat au Barreau de FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), associée de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), 160 Rue Grande, 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 notarié reçu par Maître DELFOUR-DUFLOS Virginie, Notaire à THOMERY (Seine-et-Marne) en date du 15 juin 2018 avec la participation de Maître HAUTEBAS Jean-Michel, notaire à AVON (Seine-et-Marne) ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 18 juillet 2023, 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-APRES INDIQUES :**

Sur la commune de CHATEAU-LANDON (Seine-et-Marne), 02 B Chemin des Grouettes, en l'espèce une maison d'habitation, cadastrée :

- Section W n°332, lieudit 2B, chemin des Grouettes, pour une contenance de 04 ares, 17 centiares ;
- Section W n°334, lieudit chemin des Grouettes, pour une contenance de 01 are, 75 centiares ;

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 A :**

Monsieur MILOCH Fabien Guy, né le 15 juin 1966 à FORT-DE-FRANCE (Martinique), de nationalité française, opérateur préparateur voiture, domicilié à CHATEAU-LANDON (Seine-et-Marne), 02 B Chemin des Grouettes ;

Madame MURANO Jessica Antoinette Paulette, née le 22 décembre 1981 à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (Val-de-Marne), de nationalité française, domiciliée à CHATEAU-LANDON (Seine-et-Marne), 02 B Chemin des Grouettes.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION 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 TRANSPORTE A :**

CHATEAU-LANDON (Seine-et-Marne), 02 B Chemin des Grouettes.

**OU ETANT ET EN PRESENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;  
Monsieur BERTHEL Christophe, diagnostiqueur ;

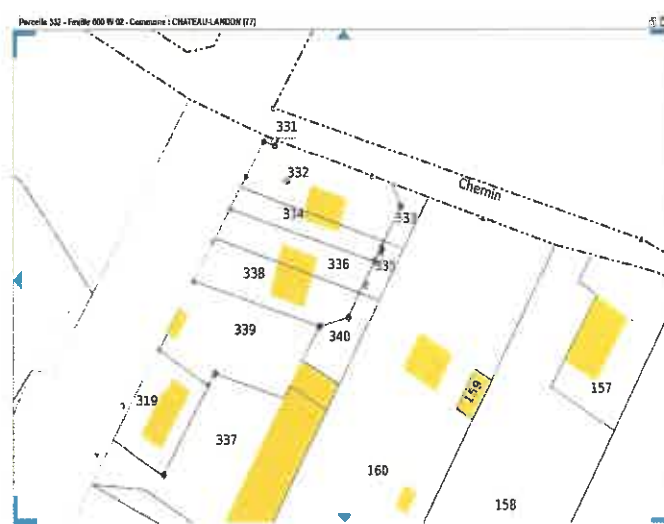
Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCEDURE :	6
3.1	EXTERIEURS :	6
3.2	INTERIEUR :	13
3.2.1	RDC / ENTREE : .....	13
3.2.2	RDC / PLACARD : .....	13
3.2.3	RDC / WC : .....	14
3.2.4	RDC / SEJOUR : .....	15
3.2.5	RDC / CUISINE : .....	17
3.2.6	RDC / PLACARD : .....	18
3.2.7	RDC / DEGAGEMENT : .....	19
3.2.8	ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE : .....	19
3.2.9	PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT : .....	20
3.2.10	PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE : .....	22
3.2.11	PREMIER ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE : .....	22
3.2.12	PREMIER ETAGE / WC : .....	23
3.2.13	PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU : .....	24
3.2.14	PREMIER ETAGE / TROISIEME CHAMBRE : .....	25
3.2.15	PREMIER ETAGE / QUATRIEME CHAMBRE : .....	26
4	FIN DES OPERATIONS :	26
5	SURFACE :	26
6	ANNEXES :	27

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté 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 W n° 332 et 334) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

Je sonne à la porte d'entrée de la maison. Un homme m'ouvre alors. Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma visite.

La personne rencontrée me déclare alors être Monsieur MILOCH Fabien, propriétaire et occupant des lieux.

Ce dernier nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et de me déclare :

- Vivre dans les lieux avec Madame MURANO Jessica et leurs enfants ;
- Que le chauffage de la maison et l'eau chaude sont produits par une pompe à chaleur ;
- Qu'aucun contrat de location n'est en cours.

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

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

#### **3.1 EXTERIEURS :**

Sur rue, le fonds n'est pas clos.



En partie droite, le fonds est délimité au moyen d'une clôture grillagée souple fixée sur poteaux en béton.



A l'arrière, le fonds est délimité au moyen d'une clôture grillagée souple, fixée sur poteaux en béton.



En partie gauche, à l'avant du terrain, le fonds est partiellement délimité par une clôture grillagée rigide, fixée sur poteaux en métal.



A l'arrière du terrain, en partie gauche, le fonds est clos par une clôture grillagée rigide doublée de pare-vue en bois.

Sur la gauche, en partie centrale, le jardin n'est pas clos.



Ceinturant la maison, le jardin est partiellement engazonné.







A l'arrière de la maison, plusieurs murs partiellement démolis sont présents.



La façade avant de la maison est recouverte d'un enduit.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



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



Le mur pignon gauche de l'édifice est recouvert d'un enduit.



La façade arrière de la maison est recouverte d'un enduit.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



### **3.2 INTERIEUR :**

#### **3.2.1 RDC / ENTREE :**

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Une partie des murs est recouverte de peinture.

Le reste des murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.



#### **3.2.2 RDC / PLACARD :**

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.



### **3.2.3 RDC / WC :**

Au sol, du carrelage.

Les murs, le plafond et la soupente sont composés de plaques de plâtre enduites.

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



### **3.2.4 RDC / SEJOUR :**

Le séjour est ouvert sur l'entrée.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.







### **3.2.5 RDC / CUISINE :**

La cuisine est ouverte sur le séjour.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.

Un plan de travail en stratifié accueille un évier à un bac avec robinet mitigeur. En allège, un ensemble d'étagères en bois.





### **3.2.6 RDC / PLACARD :**

L'accès s'effectue depuis la cuisine au moyen d'une porte en bois à un battant.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.



### **3.2.7 RDC / DEGAGEMENT :**

Entre la cuisine et l'entrée, un dégagement.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.



### **3.2.8 ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE :**

Un escalier en bois avec main-courante en bois et barreaudage en métal.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



### **3.2.9 PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT :**

Au sol, du parquet.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Au plafond, une trappe de visite en bois.



**3.2.10 PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE (première porte gauche) :**

Au sol, du parquet.

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.2.11 PREMIER ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE (deuxième porte gauche) :**

Au sol, du parquet.

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



### **3.2.12 PREMIER ETAGE / WC :**

Au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.

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



### **3.2.13 PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU :**

Au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond sont composés de plaques de plâtre enduites.

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





Un meuble vasque en bois avec robinet mitigeur.



**3.2.14 PREMIER ETAGE / TROISIEME CHAMBRE (seconde porte droite) :**

Au sol, du parquet.

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.2.15 PREMIER ETAGE / QUATRIEME CHAMBRE  
(première porte droite) :**

Au sol, du parquet.

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**4 FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés

**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>98.29 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE INF 1.80M HAUT :	<u>0.00 M2</u>
SUPERFICIES ANNEXES :	<u>0.00 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.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

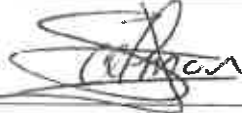

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, trente-quatre clichés photographique pris par mes soins sur les lieux.

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



## FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERTHEL	Christophe	Assainissement	

**DF** ID  
**FACTO**  
**MELUN**



## Attestation de superficie

N° dossier : 2023-08-120

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

2b Chemin des Grouettes  
77570 CHATEAU LANDON

### Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :  
Entrée, Placard-Entrée, Séjour-Salon, Cuisine, Placard-Cuisine,  
Dégagement, Toilettes, Palier, Chambre 1, Chambre 2, Toilettes 2, Salle  
d'eau, Chambre 3, Chambre 4

**Superficie de la partie privative : 98.29 m<sup>2</sup>**  
**QUATRE VINGT DIX HUIT METRES CARRES ET VINGT NEUF CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies annexes (m <sup>2</sup> )
Entrée	5.20		
Placard-Entrée	2.21		
Séjour-Salon	28.65		
Cuisine	10.68		
Placard-Cuisine	0.71		
Dégagement	1.13		
Toilettes	1.41		
Palier	4.41		
Chambre 1	10.52		
Chambre 2	9.95		
Toilettes 2	1.17		
Salle d'eau	3.91		
Chambre 3	9.05		
Chambre 4	9.29		
Totaux	98.29 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur et Madame MILOCH-MURANO**  
**2B Chemin des Grouettes**  
**77570 - CHATEAU LANDON**

## Exécution de la mission

---

Opérateur SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)  
Date d'intervention : 31/08/2023

Date du rapport : 31/08/2023  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

