

SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU
Huissier de Justice Associé
28 rue Antoine Lavoisier
77680 ROISSY EN BRIE
hdjoliveau@gmail.com
Tel : 01 64 43 52 70
Fax : 01 60 28 39 31

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION



exeJuris
HUISSIER
DE JUSTICE

Compétence territoriale :

Cour d'Appel de Paris
(dept 77-75-91-93-94-89)

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE PREMIER OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

LE FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121 dont le siège social est 6 place de la République Dominicaine à 75017 Paris et représentée par la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 557 206 dont le siège social est 256 bis rue des Pyrénées à 75020 Paris, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la Société Générale, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222 dont le siège social est 29 boulevard Haussmann à 75009 Paris

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier

Ayant pour avocat la selarl Puget Léopold Couturier,
Avocat au Barreau de Paris dont le siège social est 24 rue Godot de Mauroy à 75009 Paris.

Agissant en vertu de la copie exécutoire reçue le 22 mars 2010 par Maître Julien Courtier, Notaire Associé à Meaux (77) contenant prêt d'un montant initial de 200.000 €uros.

Agissant en vertu de la Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 et des dispositions du Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012.

Le commandement de payer valant saisie ayant été signifié le 12/07/2021; le paiement de la somme due n'étant pas intervenu, le procès-verbal de description des lieux devant figurer au cahier des conditions de vente doit être effectué.



Je, Maître Renaud OLIVEAU, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL EXEJURIS dont le siège social est 28 rue Antoine Lavoisier à 77680 Roissy en Brie, soussigné,

Les jour, mois et an que dessus, je me suis transporté sur la commune de Pezarches (Seine & Marne) route de Rigny, parcelle cadastrée section ZA n°85 accompagné d'un géomètre du Cabinet DHS et d'un diagnostiqueur de la société BEA afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi, soit les lots 9, 11 et 13.



Les lots 9, 11 et 13 consistent en des locaux d'activité situés au rez de chaussée lesquels sont communicants entre eux sur toute la largeur du bâtiment dont ils dépendent.

Ces locaux sont vides, inoccupés et ne font l'objet d'aucune activité.

Les revêtements des bureaux sont hors d'usage.

La cloison marquant la séparation entre les lots 11 et 13 a été abattue.

Le lot 11 consiste en un entrepôt sans cloisonnement.



Le lot 9 comporte, outre quelques bureaux, un quai de déchargement assorti d'une rampe donnant sur la voie de circulation de la zone d'activité.





Le lot 13 consiste en une enfilade de bureaux sur toute la largeur du bâtiment.



Telles sont les constatations faites.

Je me suis alors retiré et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit auquel est annexé l'attestation de superficie.

Coût de l'acte : Quatre cent quatre-vingt-deux €uros et vingt centimes.

Détail :

Emolument		219,16 €uros
Emolmt compl.		75,00 €uros
Prestation		100,00 €uros
Frais déplacement		7,67 €uros
Total H.T.		401,83 €uros
TVA	20,0%	80,37 €uros
PTT		0,00 €uros
Forfait photos		0,00 €uros
Total T.T.C.		482,20 €uros



Me Renaud OLIVEAU

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° Dossier : 2021-10-003 Société PSV IL LTD

Situation de l'immeuble visité par : Francisco GOMEZ

Route de Rigny
77131 PEZARCHES



Désignation des locaux

Local artisanal comprenant :

Lot 9 (11)-Entrepôt, Lot 9-Pièce-1, Lot 9-Cuisine, Lot 9-Toilettes, Lot 9-Pièce-2, Lot 9-Pièce-3, Lot 11 (9)-Entrepôt, Lot 11-Pièce-1, Lot 13-Pièce-1, Lot 13-Pièce-2, Lot 13-Pièce-3

Lot N°: 9-11-13

Superficie de la partie privative : 681.87 m²
SIX CENT QUATRE VINGT UN METRES CARRES ET QUATRE VINGT SEPT
CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Lot 9 (11)-Entrepôt	308.38		
Lot 9-Pièce-1	33.21		
Lot 9-Cuisine	13.47		
Lot 9-Toilettes	4.84		
Lot 9-Pièce-2	21.90		
Lot 9-Pièce-3	27.00		
Lot 11(9)-Entrepôt	156.60		
Lot 11-Pièce-1	16.26		
Lot 13-Pièce-1	37.90		
Lot 13-Pièce-2	39.55		
Lot 13-Pièce-3	22.76		
Totaux	681.87 m²	0.00 m²	0.00 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **0.00 m²**

Nota : Les lots 9 et 11 ne sont pas clairement défini au sol

2021-10-003 Société PSV IL LTD - 77131 - PEZARCHES

Propriétaire

Société PSV IL LTD
Route de Rigny
77131 - PEZARCHES

Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**
Police d'assurance : AXA Police n° 10593403404 (31/12/2021)
Date d'intervention : 01/10/2021

Références réglementaires

- Amendement N° COM-21 du 27/10/2014 au texte N° 20132014-771 - Article 7 ter (nouveau) (Adopté), modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- **Loi n° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « **Alur** »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- **Article L721-2** du code de la construction et de l'habitation.
- **Article R111-2** du code de la construction et de l'habitation.
- **Décret n°97-532** du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

D-H-S Sarl
14, Rue du Bois Guillaume
91000 EVRY



Signature inspecteur

2021-10-003 Société PSV IL LTD - 77131 - PEZARCHES

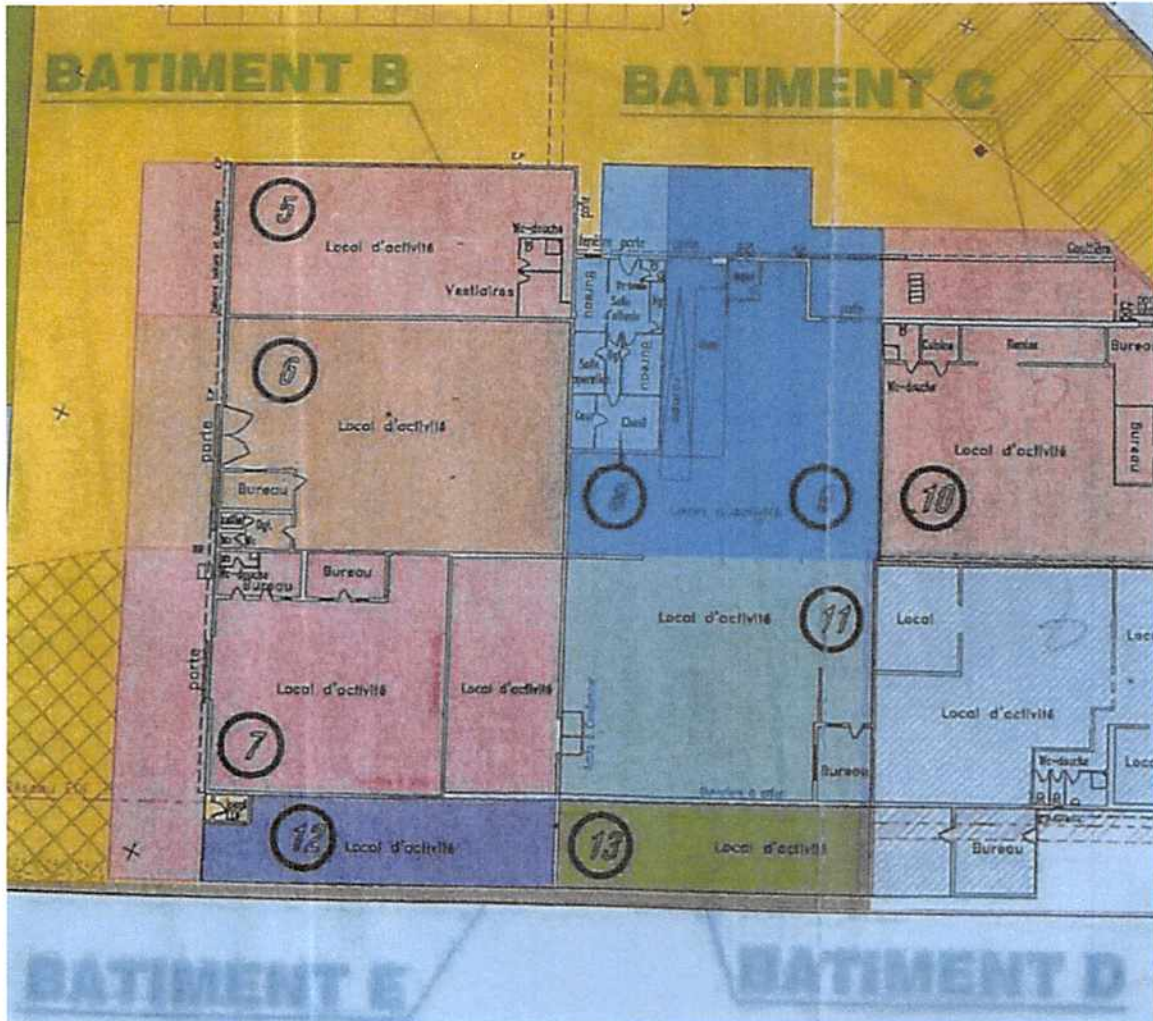


D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : dhssarl@orange.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



Schéma

Croquis : Locaux Lot : 9-11-13



2021-10-003 Société PSV IL LTD - 77131 - PEZARCHES

D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume - 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55
Tél. 01 60 79 41 61 - Fax. 01 60 78 00 98 - Email : dhssarl@orange.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 - APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

B.E.A.**Contrôle A.N.C.**de bon fonctionnement et d'entretien
pour procès-verbal descriptif

FO 007.1 V2

N° : H02110-02

Identification du contrôle

Nom du propriétaire :	Ste P5V IL LTD	Nom de l'occupant :	
Adresse de l'immeuble :	route de Rigny 77151 Pezarches	(si différent du propriétaire)	
Ref(s) cadastrale(s) :	n° ZA 85 lot n° 9, 11 et 13	Adresse du propriétaire :	
Date du contrôle :	01 octobre 2021	(si différente de l'immeuble)	

Caractéristiques de l'habitation, du terrain et de son environnement

Residence <input type="checkbox"/> principale <input type="checkbox"/> secondaire <input checked="" type="checkbox"/> local	Nb chambres ou Eh :	Année de construction de la filière : ?
Pente du terrain recouvrant le traitement <input checked="" type="checkbox"/> < 5% <input type="checkbox"/> 5 à 10% <input type="checkbox"/> > 10%	Superficie totale de la parcelle : 6 545 m ²	
Présence d'un captage d'eau sur le terrain <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Destinée à la consommation humaine <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	si oui, à quelle distance du traitement :	ml
Présence d'un captage sur un terrain mitoyen <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Destinée à la consommation humaine <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	si oui, à quelle distance du traitement :	ml
Le terrain est-il desservi par un réseau public d'eau potable <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Destination des eaux pluviales : <input type="checkbox"/> réseau de surface <input type="checkbox"/> rétention <input checked="" type="checkbox"/> infiltration <input type="checkbox"/> autre :		

Collecte des eaux usées

Présence d'un regard de collecte <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Le regard est affleurant <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présente-t-il des dégradations, lesquelles :	
Écoulement correct <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Stagnation d'effluents <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Présence de dépôt <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présence d'odeur <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	

Prétraitement

Présence d'un système de prétraitement <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Si oui, lequel : fosse toutes eaux	Volume : ? m ³ et ? m ³	
Le regard est affleurant <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	Le prétraitement présente-t-il des dégradations :	
Écoulement correct <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présence d'odeur <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Ventilation primaire <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	En toiture avec chapeau <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	∅
Ventilation secondaire <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	En toiture avec extracteur <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	∅
La hauteur des boues est <input type="checkbox"/> < 1/2 <input type="checkbox"/> 1/2 <input type="checkbox"/> > 1/2	de la hauteur de la fosse	
Date de la dernière vidange : ?	Nom / raison sociale du vidangeur : ?	Volume vidange : m ³
Justificatif de vidange <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	Destination des matières de vidange :	

Traitement

Présence d'un système de traitement <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Si oui, lequel : Épandage sur plan	Dimensions : ml X ml	
Le traitement est positionné à au moins : <input type="checkbox"/> 5 ml de l'habitation <input type="checkbox"/> 3 ml de tout arbre		
<input type="checkbox"/> 35 ml d'un captage d'eau utilisé pour la consommation humaine <input type="checkbox"/> 3 ml des limites de la parcelle		
Présence d'un regard de répartition <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Le regard est affleurant <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présente-t-il des dégradations, lesquelles :	
Écoulement correct <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Stagnation d'effluents <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Présence de dépôt <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présence d'odeur <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Présence d'un regard de bouclage <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Le regard est affleurant <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présente-t-il des dégradations, lesquelles :	
Écoulement correct <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Stagnation d'effluents <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Présence de dépôt <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Présence d'odeur <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	

Dysfonctionnement(s) ou non conformité(s) observé(s) sur la filièreFilière inaccessible
Absence de ventilations



Contrôle A.N.C.

de bon fonctionnement et d'entretien
pour procès-verbal descriptif

FO 007.1 V2
N° : H02110-02

Identification du contrôle

Nom du propriétaire :	Ste PSV IL LTD	Nom de l'occupant :	
Adresse de l'immeuble :	route de Rigny	(si différent du propriétaire)	
	77151 Pezarches	Adresse du propriétaire :	
Ref(s) cadastrale(s) :	n° ZA 85 lots n° 9, 11 et 13	(si différente de l'immeuble)	
Date du contrôle :	01 octobre 2021		

Conclusions du contrôle

- Filière non conforme

Conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif à l'assainissement non collectif, les filières présentant un risque avéré de pollution ou de danger pour les personnes ou des dysfonctionnements doivent être réhabilitées au maximum quatre ans après le contrôle de l'installation ou un an maximum après la vente du bien immobilier.

Filière présentant un risque avéré de pollution de l'environnement ou de danger pour la santé des personnes oui non

Si oui, les travaux à effectuer sont :

Filière présentant des dysfonctionnements ou des non conformités oui non

Si oui, les améliorations préconisées sont :

- Mise en place d'une filière adaptée à la capacité d'accueil, aux contraintes de la parcelle et à la nature du sol.

En cas d'évacuation non soumise à son contrôle, d'ouvrages enterrés et d'installations inconnues, B.E.A. ne saurait engager sa responsabilité sur les conclusions du contrôle

nom et visa de l'enquêteur

Christophe Berthel

BUREAU D'ETUDES ASSAINISSEMENT
11, rue Auguste Frot
77590 BOIS LE ROI
Tél. : 09.67.26.53.11 - Fax : 01.84.32.63.11
Siret : 229 444 429 00016 RCS MELUN



Contrôle A.N.C.

de bon fonctionnement et d'entretien
pour procès-verbal descriptif

FO 007 V2

N° : H02110-02

Implantation du système

Existe-t-il des documents permettant de déterminer les caractéristiques et l'implantation du système ? oui non

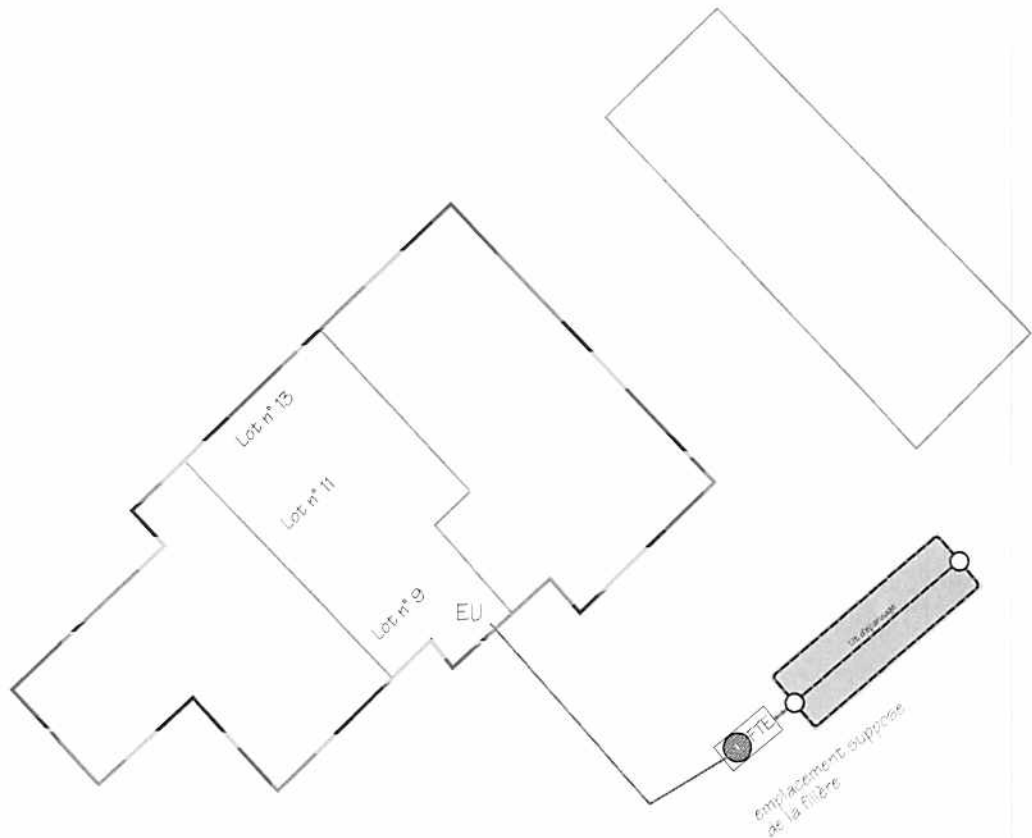
si oui, lesquels : plan de masse étude de filière étude de sol autre :

si non, établir un schéma avec les éléments suivants :

bâtiments - les sorties d'eaux ménagères et d'eaux vannes - le prétraitement - les ventilations - le traitement - le rejet des effluents
les arbres, haies et jardin potager - surfaces imperméables - puits - cours d'eau, fosse et mare - évacuation des eaux pluviales

Schéma

Les informations contenues dans ce schéma proviennent des déclarations de l'occupant ou du propriétaire ainsi que des constatations du contrôleur lors de la visite.



L'implantation des ouvrages et canalisations est schématique

Légende

EV	Eaux Vannes	BG	Bac dégraisseur	FTE	Tranchees d'épandage	Pattes d'oie	
EM	Eaux Ménagères	⊙	Puisard	FVND	Filtre vertical non draine	PB	Plateau bacterien
FS	Fosse Septique	G	Descente de gouttière	FVLD	Filtre vertical draine	VP	Ventilation primaire
FTE	Fosse Toutes Eaux	⊙	Puits			VS	Ventilation secondaire
FD	Filtre Decoloideur	⊙	Recuperateur				