

## TRIBUNAL DE COMMERCE DE MEAUX

Mandataire judiciaire : **ANGEL – HAZANE - DUVAL**

**Représentée par Maître DUVAL**

48 av du Pdt S. Allende 77100 MEAUX [meaux@scpanha.com](mailto:meaux@scpanha.com)

Affaire : LA SCI NULAND

N° Greffe : 2023J1025-2024001924

Liquidation Judiciaire du – **04/12/2023**

**Juge-Commissaire : Monsieur ROZENBAUM**

## PRESENTATION

**LOCAL INDUSTRIEL**

20 avenue de L'Épinette

77100 Meaux



Christian BOIDÉ EXPERTISE au Capital de 26 221,23 €  
FR 82302457049 - R.C.S. Créteil 2018 B 03464  
R.C.P. par MMA IARD et AXA France pour 11 500 000 €  
109, avenue de Paris – 94160 SAINT MANDÉ  
annexe 15 rue Émile Duclaux 75015 PARIS

## 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

---

**MEAUX** est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France.

Avec 55 416 habitants au dernier recensement, Meaux est, après Chelles, la deuxième commune la plus peuplée du département de Seine-et-Marne. Elle a une superficie de 15,8 km<sup>2</sup>. Meaux se situe à 44 kilomètres à l'Est de Paris et à 53 km au Nord de Melun (préfecture de Seine-et-Marne).

La ville de Meaux est desservie en 35 minutes par le Transilien Paris-Est (Ligne P du Transilien), dont les liaisons Paris-Est/Château-Thierry et Paris-Meaux via Chelles qui y effectue son terminus. Des projets à l'étude : le prolongement de la ligne du RER E (terminus actuel Chelles-Gournay) et création d'une ligne de transport en site propre entre le terminus actuel du RER A (Marne-la-Vallée - Chessy) et Meaux (inscrits au schéma directeur de la région Île-de-France).

### Les communes limitrophes :

- Chambry au Nord, à 7,5 km
- Nanteuil-lès-Meaux au Sud, à 5,5 km
- Mareuil-lès-Meaux au Sud, 4,7 km
- Chauconin-Neufontiers à l'Ouest, à 6 km
- Trilport à l'Est, à 4,8 km.

### Desserte routière :

- Autoroute A4 par la bretelle A140, RN 37 reliant l'A6 à la RN7
- RN 3 qui traverse Meaux.

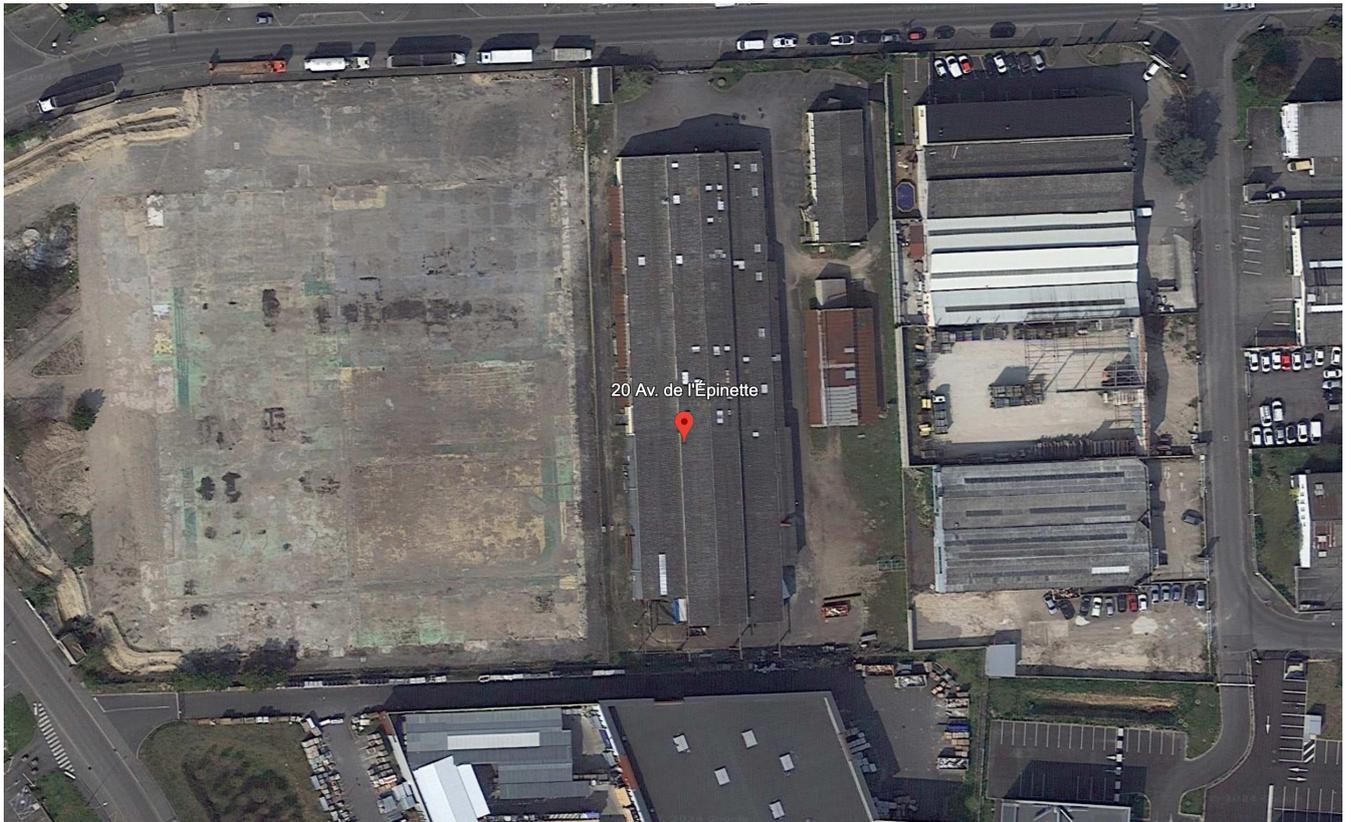
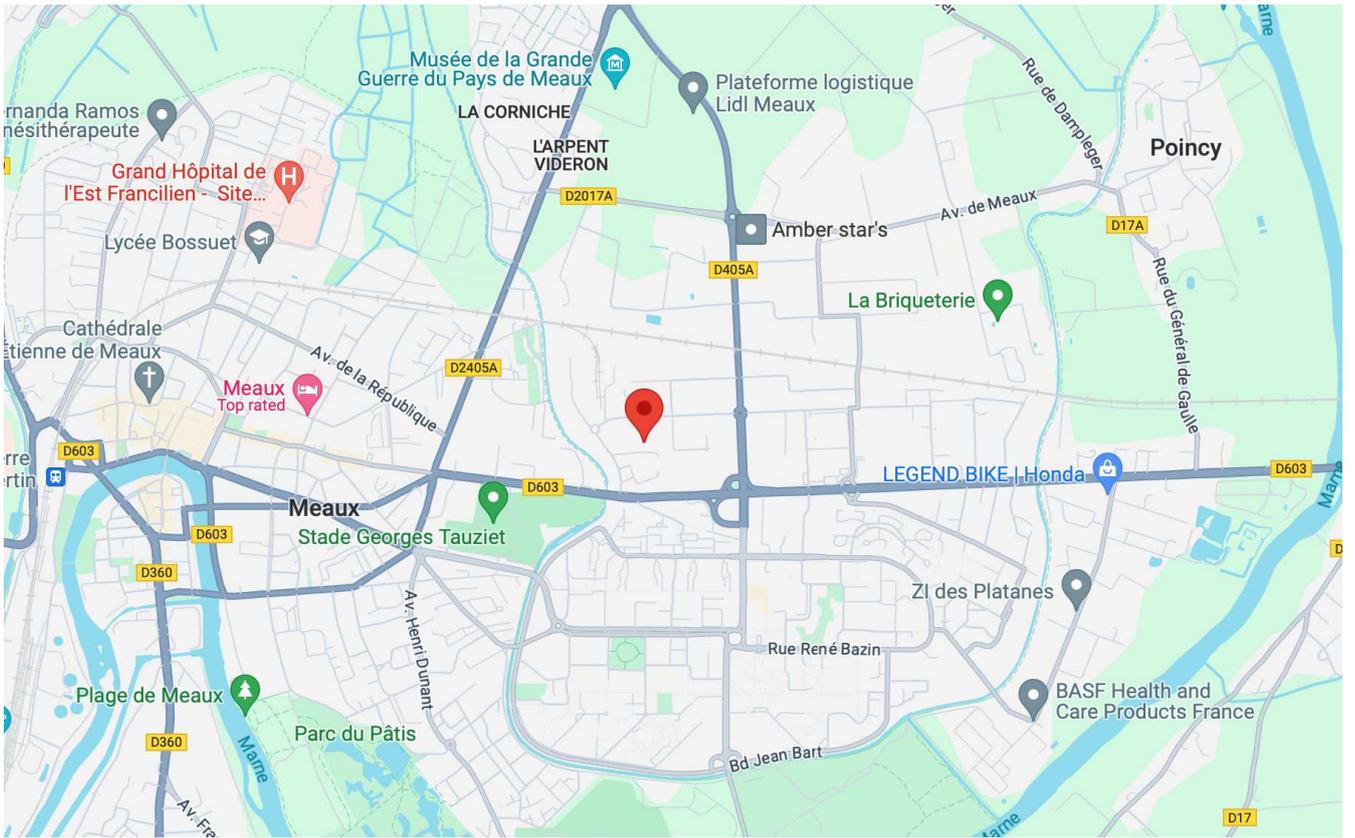
### Desserte par les transports en commun :

- Gare de Meaux
- Le Transilien

### Services de proximité :

- Gare de Meaux à 4 km
- Mairie à 3,7 km
- Centre commercial à 900m

Les biens sont situés au 20 avenue de l'Épinette dans une zone d'activité industrielle et commerciale.



## **2. DESCRIPTION DES BIENS**

---

### **2.1. Présentation du site et construction**

Il s'agit d'un ensemble comprenant deux constructions :

- Un bâtiment à usage de bureaux à ossature et maçonnerie traditionnelle élevé sur sous-sol partiel d'un rez-de-chaussée sous une toiture deux pentes couvertes en fibre-ciment.
- Un bâtiment à usage d'entrepôt et d'atelier à ossature métallique et élévations en maçonnerie ou bardage élevé d'un rez-de-chaussée sous une toiture deux pentes couvertes en fibre-ciment.

Le terrain d'assiette est cadastré AH n°67 et 68 et comprend quelques emplacements de stationnement à l'avant et des zones de stockage à l'arrière. L'accès au site se fait par un portail manuel. A droite de l'entrée se trouve un local transformateur.

### **2.2. Description**

Il s'agit d'un ensemble à usage d'activité qui comprend :

- Un bâtiment à usage de bureaux divisé :
  - Au rez-de-chaussée : un dégagement d'accès, une salle de réunion, un bureau comptabilité, un espace de bureaux en open-space, deux autres bureaux, un bloc sanitaire H/F puis un espace en open-space.
  - Au sous-sol : des locaux sociaux avec réfectoire, vestiaires, blocs sanitaires et douches. Le sous-sol est éclairé par des fenêtres.
- Un entrepôt à usage de stockage comprenant différentes zones avec un pont roulant et un accès à l'avant et deux accès sur chaque façade latérale.
- Au fond de la parcelle, un auvent à structure métallique.

### 2.3. État des surfaces

D'après les relevés que nous avons réalisés sur place, la surface utile se ventile actuellement comme suit :

Désignation	Niveau	Surface utile	Pondération	Surface utile pondérée
Bureaux	RdC	270 m <sup>2</sup>	1	270 m <sup>2</sup>
	Sous-sol	110 m <sup>2</sup>	0,5	55 m <sup>2</sup>
Entrepôt	RdC	2895 m <sup>2</sup>	1	2 895 m <sup>2</sup>
<i>TOTAL</i>		<b>3 275 m<sup>2</sup></b>		<b>3 220 m<sup>2</sup></b>

### 2.4. Prestations et équipements

	Bureau	Entrepôt
<b>Prestations</b>		
Sols	Parquet flottant ou carrelage	Béton brut
Murs	Peinture ou carrelage	Bardage ou parpaings
Plafonds	Dalles suspendues avec luminaires intégrés ; HSP : 2,85 m	Luminaires suspendus HSP entre 4,80 m et 8,80 m
<b>Équipements</b>		
Menuiseries	Bois	Métalliques
Vitrage	Simple	Simple
Chauffage	Radiateurs gaz	Radiants

## 2.5. État général

L'ensemble est en mauvais état. Les toitures des bâtiments sont en fibre-ciment et doivent être remplacées.







## 2.6. Terrain

Il est de forme rectangulaire et accueille des aires de stationnement et des espaces de stockage ainsi qu'un local transformateur à l'entrée du site.

Section	N°	Adresse	Contenance
AH	67	18 avenue de l'Épinette 20 avenue de l'Épinette 77100 Meaux	8442 m <sup>2</sup>
AH	68	Avenue de l'Épinette 77100 Meaux	24 m <sup>2</sup>



### 3. CLASSEMENT DES BIENS AU REGARD DE L'URBANISME

---

Les parcelles AH n°67 et 68 sont couvertes par le PLU de la commune de MEAUX et se situent en zone UXb.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

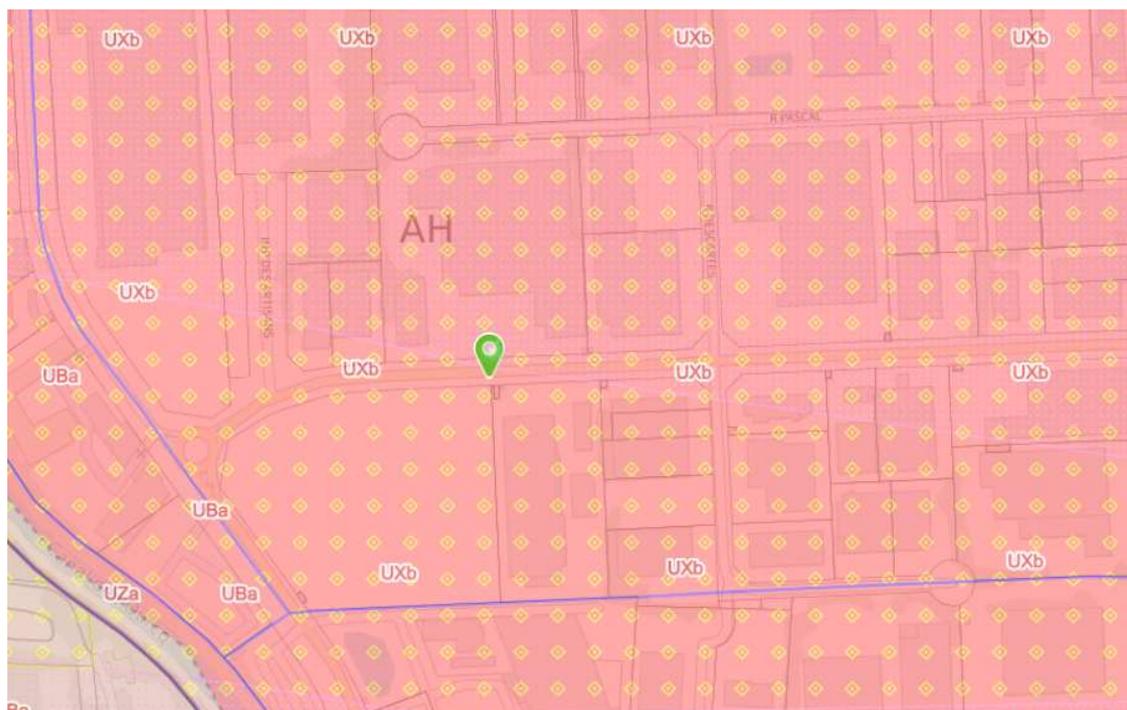
La zone UX regroupe les secteurs destinés à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial, ainsi que des entrepôts.

Elle se divise en trois sous-secteurs :

1. le secteur UXa présentant un caractère plutôt commercial,
2. le secteur UXb présentant un caractère plutôt industriel et artisanal.
3. le secteur UXc composé exclusivement de l'emprise de l'usine BASF, classée "SEVESO".

Une partie de la zone UX est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Marne, les dispositions particulières à ces secteurs figurent dans le règlement du PPRI (Pièce n° 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions urbanistiques et constructives édictées pour chaque zone concernée.

Une partie des zones UXb et UXc est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'usine BASF, approuvé par arrêté préfectoral du 12 février 2013. Les dispositions particulières à ce secteur figurent dans le règlement du PPRT (Pièce 8-1 – Servitudes d'Utilité Publique), tant en ce qui concerne les possibilités d'occupation du sol, que les prescriptions constructives édictées pour chaque zone concerné.



#### **4. SITUATION JURIDIQUE**

---

Les biens sont détenus en pleine propriété par la SCI NULAND d'après les informations transmises.

#### **5. ÉTAT LOCATIF**

---

L'ensemble sera libre de toute location pour notre évaluation.