

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL HJ MELUN
11 Bis rue de La Rochette
77000 MELUN
☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86
✉ hj@huissier-melun.com

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LE DIX-HUIT JANVIER**

Dossier N° TC 410 852

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), 7 Rue Paul Savary, représenté par son Syndic en exercice la SAS FONCIA AMYOT GILLET, Société par Actions Simplifiée, au capital de 37 000 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 324 593 284, ayant son siège social à MELUN (Seine-et-Marne), 39 Avenue Thiers, représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, constitué sur la présente procédure 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 :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), le 26 mars 2013, signifié par acte d'Huissier de Justice en date du 17 avril 2013, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS en date du 09 juillet 2013 ;

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), en date du 03 juin 2016, signifié par acte

d'Huissier de Justice en date du 21 juin 2016, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS en date du 28 juillet 2016 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 19 décembre 2017, 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 BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), 7 Rue Paul Savary,

Dans un ensemble immobilier comprenant deux immeubles (A et B), et cadastré section AS n°4, (anciennement cadastré section G n°681), lieudit « Rue Paul Savary », pour une contenance de 1a 95ca.

Ledit immeuble est composé de :

1°/ Un corps de bâtiment sur la Rue Paul Savary dit « Bâtiment A » élevé sur terre-plein, composé de : rez-de-chaussée et de deux étages ;

Ledit bâtiment comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, local poubelles, local technique EDF, couloir permettant l'accès au bâtiment « B » ci-après désigné, escalier d'accès à l'étage, un appartement et un studio.
- premier étage : deux studios.
- deuxième étage : deux studios.

2°/ Un corps de bâtiment dit « bâtiment B » situé en retrait du précédent élevé sur terre-plein, composé de : rez-de-chaussée et un étage.

L'immeuble aura son entrée principale Rue Paul Savary au moyen d'un passage aménagé dans le bâtiment A.

La cour située les deux bâtiments restera privative au bâtiment B.

Ledit corps de bâtiment constitué par :

LE LOT NUMERO SEPT (7) : dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, une pièce d'une superficie de 27,45 m².

Et les 429/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.
Et les 107/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (8) : dans le bâtiment B, au premier étage, une pièce d'une superficie de 36,55 m².

Et les 571/1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.
Et les 143/1.000èmes des parties communes générales.

APPARTENANT À :

Monsieur GONCALVES DA COSTA José Antonio, né le 25 avril 1965 à VILA POUCA DE AGUIAR (PORTUGAL), de nationalité portugaise, marié à Madame DE FREITAS DA GAMA Noelia Maria, maçon, domicilié à OZOIR-LA-FERRIERE (Seine-et-Marne), 13 Avenue Henri Beaufort ;

Madame DE FREITAS DA GAMA Noelia Maria, née le 19 juin 1966 à P SANTANA (PORTUGAL), de nationalité portugaise, mariée à Monsieur GONCALVES DA COSTA José Antonio, conductrice machine, domiciliée à OZOIR-LA-FERRIERE (Seine-et-Marne), 13 Avenue Henri Beaufort.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Tristan CHEVREAU, Huissier de Justice Collaborateur au sein de la S.E.L.A.R.L. HJ MELUN, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, "Olivier ANDRE – Jean-Emmanuel TIXIER – Guillaume LERAT ", Huissiers de Justice Associés, Antoine FEUVRIER et Tristan CHEVREAU Huissiers de Justice Collaborateurs, près le Tribunal de Grande Instance de MELUN, demeurant 11 Bis Rue de La Rochette 77002 MELUN, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), 7 Rue Paul Savary,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur GOMEZ Francisco, diagnostiqueur ;
Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;

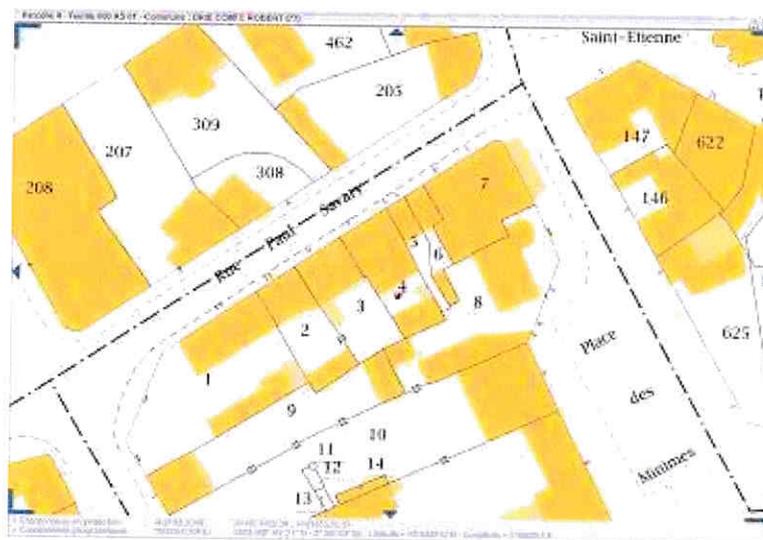
Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | CADASTRE : | 5 |
| 2 | CONDITIONS D'OCCUPATION : | 5 |
| 3 | DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE : | 6 |
| 3.1 | EXTERIEURS : | 7 |
| 3.1.1 | COUR PRIVATIVE : | 7 |
| 3.1.2 | ABRI DE JARDIN : | 9 |
| 3.2 | INTERIEUR (LOT N° 7 et 8) : | 10 |
| 3.2.1 | RDC / ENTREE : | 10 |
| 3.2.2 | RDC / SALLE DE BAINS : | 11 |
| 3.2.3 | RDC / CUISINE : | 12 |
| 3.2.4 | RDC / SEJOUR : | 14 |
| 3.2.5 | CAGE D'ESCALIER : | 15 |
| 3.2.6 | PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE : | 16 |
| 3.2.7 | PREMIER ETAGE / SECONDE CHAMBRE : | 17 |
| 4 | FIN DES OPÉRATIONS : | 17 |
| 5 | SURFACE : | 18 |
| 6 | ANNEXES : | 18 |

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 AS n° 4) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITIONS D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre Madame DE FREITAS DA GAMA Noelia, propriétaire des lieux, ainsi déclaré, et Monsieur GONCALVES DA COSTA Mickael, occupant des lieux, fils de Monsieur GONCALVES DA COSTA José et de Madame DE FREITAS DA GAMA Noelia, ainsi déclaré.

Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma visite.

Les personnes rencontrées nous autorisent à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclarent :

- Que Monsieur DA COSTA Mickael occupe actuellement l'immeuble à titre gratuit ;

- Qu'aucun contrat de location n'est en cours ;
- Que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et d'une cheminée présente dans le séjour ;
- Que l'eau chaude du logement est fournie au moyen d'un chauffe-eau électrique ;
- Que les deux lots objets de la procédure de saisie ont été réunis en un seul logement ;
- Que le Syndic de l'immeuble est la SAS FONCIA AMYOT GILLET sise à MELUN (Seine-et-Marne).

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un immeuble élevé sur rez-de-chaussée et deux étages dont les façades sont recouvertes d'un enduit.



L'immeuble objet de la présente procédure constitue le bâtiment B de la copropriété, lequel se situe à l'arrière du bâtiment A.

L'accès au bâtiment B s'effectue donc depuis le rez-de-chaussée du bâtiment A, au moyen d'un couloir desservant la cour privative.



3.1 EXTERIEURS :

3.1.1 COUR PRIVATIVE :

En partie droite, la cour est délimitée par un mur recouvert d'un enduit avec chaperon en tuiles mécaniques.



En partie gauche, un mur recouvert d'un enduit avec chaperon en béton assure la séparation du fonds.

La façade arrière du bâtiment A et la façade avant du bâtiment B clos la cour privative.



La façade avant du bâtiment B est recouverte d'un enduit.

La toiture est composée de tuiles mécaniques. Une sortie de cheminée et deux antennes paraboliques sont visibles.



La façade arrière, le mur pignon droit et le mur pignon gauche du bâtiment sont en limite de propriété.

Au sol, une dalle en béton.

Ceinturant la cour, un ensemble de massif floraux en briques jointoyées.

3.1.2 ABRI DE JARDIN :

Prenant appui sur la façade avant du bâtiment B, un abri de jardin.

La façade avant et le mur pignon gauche de l'édifice sont recouverts d'un enduit.

En partie droite, la construction prend appui sur la façade avant du bâtiment B.

La façade arrière de l'immeuble prend appui sur le mur séparatif.

La toiture est recouverte de plaques de fibrociment.

En partie gauche, une extension au moyen de planches en bois.



A l'intérieur, au sol, une dalle en béton.

Les murs sont en béton brut.

Au plafond, la charpente est apparente.



3.2 INTERIEUR (LOT N° 7 et 8) :

3.2.1 RDC / ENTREE :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



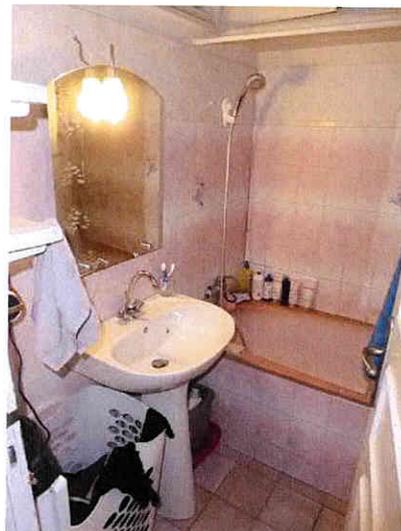
3.2.2 RDC / SALLE DE BAINS :

Au sol, du carrelage.

En partie basse, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.
En partie haute, les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un lavabo sur colonne avec robinet mélangeur.



Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette et système d'accroche. Le tablier de la baignoire est recouvert de carreau de faïence jointoyés. Au-dessus de la baignoire, un placard en bois, ouvrant à trois portes.

Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et douchette. Le système d'accroche de la douchette est fixé sur le tablier de la baignoire.



3.2.3 RDC / CUISINE :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

En partie basse, les murs sont recouverts de lambris en bois, recouverts de peinture. En partie basse, le mur de droite est recouvert de pierres de parement. En partie haute, les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

En partie gauche, une ouverture donne vue sur le séjour. Sous l'ouverture, le mur est recouvert de carreaux de faïence jointoyés.



Un plan de travail carrelé accueille un évier à deux bacs, avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite. Une trémie accueille une plaque de cuisson au gaz à quatre brûleurs. En allège, un meuble de cuisine en briques jointoyées ouvrant à quatre portes en bois. Ceinturant le plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés, recouverts de peinture. Au-dessus de l'évier, un meuble cuisine en bois ouvrant à deux portes. Au-dessus de la plaque de cuisson, une hotte électrique.



Un chauffe-eau électrique.

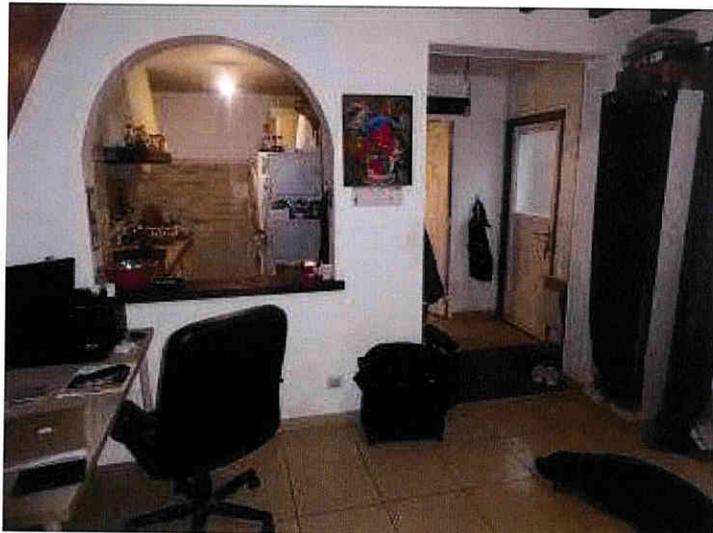
Un meuble suspendu de cuisine en bois, ouvrant à une porte.

3.2.4 RDC / SEJOUR :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Au plafond, des éléments de plancher sont apparents.



Une cheminée à foyer fermé ceinturée par des briques jointoyées.



3.2.5 CAGE D'ESCALIER :

Au sol, les marches de l'escalier sont recouvertes de carreaux de faïence jointoyés.

Une main courante en bois avec barreaudage en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.2.6 PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE (porte face) :

Au sol, du parquet.

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

Le plafond et la soupende sont recouverts de peinture. Une trappe de visite en bois recouverte de peinture.



Un placard ouvrant à deux portes en bois. A l'intérieur, plusieurs étagères et barres de penderie.



Le mur de gauche accueille un ensemble d'étagères en bois, recouvertes de peinture.

3.2.7 PREMIER ETAGE / SECONDE CHAMBRE (porte droite) :

Au sol, du parquet.

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

Les murs, le plafond et la soupenle sont recouverts de peinture.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame DE FREITAS DA GAMA Noelia et Monsieur GONCALVES DA COSTA Mickael seuls dans les lieux.

5 **SURFACE :**

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

| | |
|---|------------------------|
| SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ : | <u>49.16 M2</u> |
| SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT : | <u>1.81 M2</u> |
| SUPERFICIES HORS LOI CARREZ : | <u>4.92 M2</u> |

6 **ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émarginement 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 DHS DIAGNOSTICS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, dix-neuf 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.

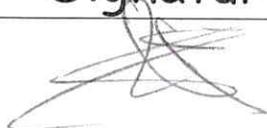
| | |
|---------------------|-----------------|
| Procès-Verbal | 370,94 € |
| SCT | 7,67 € |
| Total H.T. | 378,61 € |
| TVA à 20% | 75,72 € |
| Enregistrement | 14,89 € |
| TOTAL T.T.C. | 469,22 € |

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Tristan CHEVREAU
Huissier de Justice Collaborateur



FEUILLE DE PRESENCE

| Nom | Prénom | Qualité | Signature |
|--------|------------|----------------|---|
| GOMEZ | Francisco | Diagnostiqueur |  |
| BECKER | Christophe | Assainissement |  |



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier: 2018-01-014 Mr GONCALVES DA COSTA et Mme DE FREITAS DA GAMA

Situation de l'immeuble visité par : *Francisco GOMEZ*

7, Rue Paul Savary
77170 BRIE COMTE ROBERT



Désignation des locaux

Maison de ville comprenant :

Entrée, Séjour, Cuisine, Salle de Bains, Palier, Chambre 1, Chambre 2, Abri-Jardin, Appentis

Lot N°: 7-8 Bâtiment: B

Superficie de la partie privative : 49.16 m²
QUARANTE NEUF METRES CARRES ET SEIZE CENTIEMES

Documents fournis : Sans objet

| 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) |
|------------------------|--|---|--|
| Entrée | 2.71 | | Embrasure : 0.25 |
| Séjour | 11.66 | 1.81 | |
| Cuisine | 7.24 | | |
| Salle de Bains | 2.92 | | |
| Palier | 0.57 | | |
| Chambre 1 | 12.63 | | |
| Chambre 2 | 11.43 | | |
| Abri-Jardin | | | 4.67 m ² |
| Appentis | | | Non Mesuré |
| Totaux | 49.16 m² | 1.81 m² | 4.92 m² |

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **49.16 m²**

Propriétaire

Mr GONCALVES DA COSTA et Mme DE FREITAS DA GAMA
7, Rue Paul Savary
77170 - BRIE COMTE ROBERT

Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**
Police d'assurance : ALLIANZ Police n° 49 022 209 (31/12/2018)
Date d'intervention : 18 janvier 2018

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