

# EXPÉDITION

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**S.A.S ID FACTO**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de Melun (77000)  
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86

✉ [hj@huissier-melun.com](mailto:hj@huissier-melun.com)

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF  
ET LE VINGT-CINQ SEPTEMBRE.

Dossier N° JG 834 540

### À LA REQUÊTE DE :

**Le Syndicat des copropriétaires DE LA RESIDENCE LES TERRES NOIRES ALLEE DE LA TRAMONTANE**, sis à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), représenté par son Syndic en exercice, SAS SERGIC PARIS SUD, SAS inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY (Essonne), sous le numéro 351.254.636 ayant son siège social sis à COURCOURONNES (Essonne), 10 Allée des Champs Elysées, BP 148, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés de droit 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 SCP MALPEL & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, 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 :

De la copie exécutoire d'un Jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié le 14 juin 2017, rendu définitif par un certificat de non appel délivré le 27 septembre 2017 ;

De la copie exécutoire d'un jugement rectificatif rendu le 31 mai 2017 par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié le 26 juin 2017 et de la copie exécutoire d'un jugement rectificatif rendu le 16 juin 2017 par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié le 26 juin 2017, et définitif selon certificat de non pourvoi délivré le 18 octobre 2017.

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), le 31 août 2018, signifié le 1 octobre 2018, rendu définitif par un certificat de non appel délivré le 23 avril 2019.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16 août 2019, 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 :**

Dans un ensemble immobilier sur la commune de SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 1 à 6 Allée du Mistral composé de dix-neuf bâtiments à usage d'habitation répartis par groupe de trois bâtiments dénommés respectivement, A2, A3, BI, B2, BY, C1,C2,C3, D1, D2, D3, E1,E2,E3, F1, F2, FY et un bâtiment à usage de parkings élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée formant terrasse.

Cadastré section **AD n°334** pour 5 ha 46 a 07 ca, **AD n°335** pour 4 a 31 ca et **AD n°336** pour 18 ca selon procès-verbal de cadastre reçu le 13 novembre 2018 dont une expédition a été publiée le 15 novembre 2018 volume 2018-P n°12280.

**Désignation des BIENS ET DROITS IMMOBILIERS : 11 Allée de la Tramontane**

**Lot numéro cent quatre-vingt-deux (182) :**

Dans le bâtiment D2, au quatrième étage, un APPARTEMENT première porte gauche, comprenant :

- Entrée, Séjour, Loggia, Trois Chambres, Cuisine aménagée, Salle de bains, WC, Cellier, dégagement et rangement.

Avec les deux cent quatre-vingt-cinq/quatre-vingt-dix-neuf mille huit cent onzièmes (285/99811èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent trente/dix millièmes (530/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D2

Lot numéro quatre cent dix-neuf (419) :

Dans le bâtiment à usage de parking, au sous-sol, un emplacement de parking

Avec les trente et un / quatre-vingt-dix-neuf mille huit cent onzièmes (31/99811èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent seize/ dix millièmes (416/10000èmes), des parties communes spéciales au bâtiment à usage de parking.

La Superficie de la partie privative des biens, objet des présents soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de 84,25m<sup>2</sup> pour le lot numéro CENT QUATRE-VINGT-DEUX (182) ;

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et mitoyennetés, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

Madame Françoise KISUKA épouse MASAMBA, née le 11 septembre 1961 à KINSHASA (République Démocratique du Congo), aide comptable, de nationalité française, demeurant à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 11 Allée de la Tramontane – Résidence des Terres Noires ;

Monsieur Joseph MASAMBA, né le 1<sup>er</sup> juin 1959 à LEOPOLDVILLE (République Démocratique du Congo), de nationalité française, responsable d'exploitation, demeurant à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 11 Allée de la Tramontane – Résidence des Terres Noires.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Joan GERARD, Huissier de Justice Salarié au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 11 Allée de la Tramontane ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;  
Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier ;  
Madame ROUEIRE Martine, témoin ;  
Madame MACHOU Sarah, témoin.

Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	6
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTREE : .....	7
3.1.2	CUISINE (porte gauche sur entrée) : .....	8
3.1.3	CELLIER : .....	11
3.1.4	SEJOUR (accès face sur entrée) : .....	12
3.1.5	LOGGIA (accès par séjour) : .....	13
3.1.6	COULOIR (porte sur séjour) : .....	14
3.1.7	TOILETTES (deuxième porte gauche sur couloir) : .....	15
3.1.8	SALLE D'EAU : .....	15
3.1.9	CHAMBRE 1 (porte face sur couloir) : .....	17
3.1.10	CHAMBRE 2 (deuxième porte droite sur couloir) : .....	18
3.1.11	CHAMBRE 3 (première porte droite sur couloir) : .....	19
3.1.12	Lot n°419 : PARKING .....	19
4	FIN DES OPERATIONS :	19
5	SURFACE :	20
6	ANNEXES :	20

## 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 (Sections AD n°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 :

Sur place je rencontre un homme. Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission.

La personne rencontrée me déclare être Monsieur MASAMBA Hernon Joseph, fils des propriétaires.

Il m'indique ne pas vivre dans les lieux et qu'ils sont occupés par ses parents, Monsieur et Madame MASAMBA, sa grand-mère et une sœur majeure.

Il n'a connaissance d'aucune autre information concernant le logement.

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

#### **3.1 APPARTEMENT :**

Un appartement de type 4.

##### **3.1.1 ENTREE :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthe.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Le mur de face accueille un placard encastré ouvrant à trois portes en bois mélaminé, coulissantes.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



### **3.1.2 CUISINE (porte gauche sur entrée) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthes.

Les murs sont composés en partie basse de carreaux de faïence jointoyés. Au-dessus, de la peinture de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche.





Une cuisine aménagée composée d'un évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche et robinet mitigeur. En partie basse, un ensemble de meubles de cuisine ouvrants, deux portes en bois, avec poignées tirage et trois tiroirs.

Le plan de travail est composé d'une planche de bois accueillant une plaque à induction de marque FAR.



Dans la continuité, en partie gauche, un four encastrable est présent. A l'angle de la cuisine, en partie basse, deux placards ouvrants à deux portes en bois, avec poignées de tirage.



En partie supérieure, un ensemble de meubles de cuisine ouvrants à six portes en bois, avec poignées de tirage.



En partie supérieure gauche, un meuble ouvrant à deux portes en bois, avec poignées de tirage et une hotte aspirante.



### 3.1.3 CELLIER :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthe.

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

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche.



**3.1.4 SEJOUR (accès face sur entrée) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.5 LOGGIA (accès par séjour) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Le mur de face est composé d'un ensemble de vitrage sur châssis en métal.



**3.1.6 COULOIR (porte sur séjour) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Sur le pan de mur de droite, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé, coulissantes. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthe. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.1.7 TOILETTES (deuxième porte gauche sur couloir) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés, avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de lambris.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.

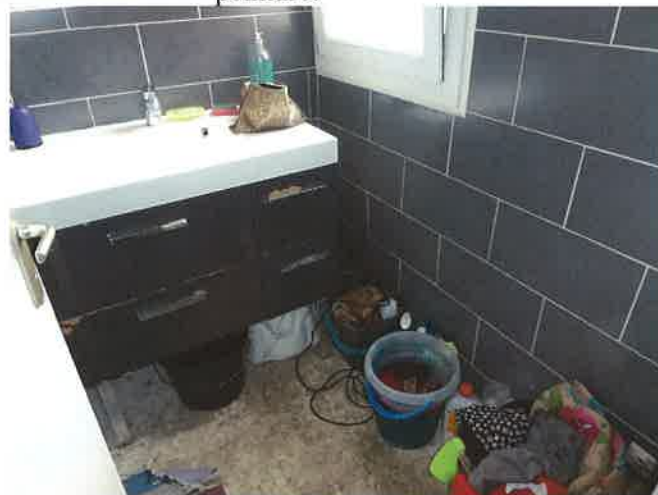


**3.1.8 SALLE D'EAU :**

Au sol, des galets.

Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un meuble vasque avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains ouvrant à quatre tiroirs, avec poignées de tirage. Au-dessus, un miroir.



En partie gauche, une douche de type italienne, avec parois vitrées et sol en galets. Ceinturant la douche, des carreaux de faïence jointoyés, avec robinet mitigeur, barre de douche, flexible de douche, pommeau de douche et douche de tête effet pluie.





### **3.1.9 CHAMBRE 1 (porte face sur couloir) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. Au cœur du plafond, une rosace décorative.



Sur le pan de mur de droite, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé coulissantes. Au sol, un parquet flottant. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.1.10 CHAMBRE 2 (deuxième porte droite sur couloir) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture de couleur blanche.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture de couleur blanche.



**3.1.11 CHAMBRE 3 (première porte droite sur couloir) :**

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.12 Lot n°419 : PARKING**

Au sous-sol du bâtiment à usage de parking, un emplacement de stationnement.

**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>85.14 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE INF 1.80M :	<u>0.00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<u>5.35 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 2 pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, vingt-trois 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.

Procès-Verbal	220,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	228,61 €
TVA à 20%	45,72 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>289,22 €</b>

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

**Joan GERARD**  
Huissier de Justice Salarié





11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN  
01.64.14.45.60 - hj@huissier-melun.com

## FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
CONBROUZE	Rome	Serrurier	(R)
ROVEIRE	Mathie	Témoin	
MACHOU	Sarah	Témoin	





## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2019-09-128

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

11 Allée de la Tramontane  
77176 SAVIGNY LE TEMPLE

### Désignation des locaux

Appartement comprenant :  
Entrée, Placard 1, Cuisine, Cellier, Séjour, Couloir, Placard-couloir, Toilettes,  
Salle d'eau, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Loggia

Lot N° : 182

**Superficie de la partie privative : 85.14 m<sup>2</sup>**  
**QUATRE VINGT CINQ METRES CARRES ET QUATORZE CENTIEMES**

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Entrée	5.27		
Placard 1	1.52		
Cuisine	9.70		
Cellier	3.21		
Séjour	20.87		
Couloir	4.14		
Placard-couloir	1.11		
Toilettes	1.14		
Salle d'eau	3.38		
Chambre 1	16.34		
Chambre 2	8.80		
Chambre 3	9.66		
Loggia			Loggia : 5.35
Totaux	85.14 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	5.35 m <sup>2</sup>

Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 85.14 m<sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur et Madame MASAMBA**  
11 Allée de la Tramontane  
77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : Cabinet Condorcet Police n° 80810514 (30/09/2019)  
Date d'intervention : 25/09/2019

## Références réglementaires

---

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- 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.*

Date du rapport : 25/09/2019  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

