

**Selarl ACTEHUIS**  
Huissiers de Justice Associés  
49/51, avenue Salvador Allende  
B.P.113  
77105 MEAUX CEDEX  
☎ 01.64.34.00.79 📠 01.64.34.27.47

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE DIX AVRIL

**A LA DEMANDE DE :**

**S.A. CREDIT LOGEMENT**, au capital de 1.253.974.758,25 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275 dont le siège social est situé 50 Boulevard de Sébastopol à PARIS CEDEX 03 (75155), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour lequel domicile est élu à Lagny sur Marne (77400), 2/4 Allée Vieille et Gentil, au cabinet de Maître Emmanuel RABIER, associé de l'AARPI RABIER-NETTHAVONGS, avocat au barreau de MEAUX (77100).

**LESQUELS M'ONT EXPOSE :**

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière initiée à l'encontre de Monsieur SELVES Michel, Maurice, chargé d'Affaires de nationalité Française né le 1er août 1959 à DECAZEVILLE (12) demeurant 1, Avenue Beau à BRIE COMTE ROBERT (77170), il m'était demandé d'effectuer un procès-verbal de description du bien situé 4 rue d'Orcheux – 2 rue de la Nuit du 4 août, Résidence le Jardin de Balzac, Bâtiment A, 1<sup>er</sup> étage, appartement 1107 à OTHIS (77280) cadastré section D n°1140 pour 20 ca, section D n°1145 pour 16 a 31 ca et section D n°1152 pour 13 a 07 ca, ci-après désigné :

**« Le lot numéro quatorze (14) :** un appartement n°1107 de deux pièces principales situé au premier étage du bâtiment A, comprenant une entrée, un séjour avec cuisine et placard, une chambre avec placard et une salle d'eau avec WC, avec les cent vingt/dix millièmes (120/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

**Le lot numéro quatre-vingt-trois (83) :** Un emplacement de parking n°430 situé au sous-sol, avec les douze/dix millièmes (12/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier dépend d'une copropriété dépendant elle-même d'un ensemble immobilier régi par un cahier des charges établi par un acte reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire associé à Paris, le 16 août 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Meaux le 16 septembre 2011, volume 2011P n°10445.

**Statuts de l'association syndicale libre générale :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire sus nommé, le 16 août 2011, les statuts de l'Association Syndicale Libre Le Jardin de Balzac, dont une copie a été publiée le 10 octobre 2011, volume 2011-P n°11642 ;

**Etat descriptif et règlement de copropriété :**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers décrits a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire associé à Paris, le 16 août 2011, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de MEAUX le 16 septembre 2011, volume 2011P n°10451 ».

A la suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Monsieur SELVES Michel en date du 12 février 2019.

**Déférant à cette réquisition,**

**Je, soussignée, Mathilde MICHAUD Huissier de Justice salariée, au sein de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, ayant son siège social 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX (77100).**

Je me suis transportée ce jour au 4 rue d'Orcheux – 2 rue de la Nuit du 4 août, Résidence le Jardin de Balzac, Bâtiment A, 1<sup>er</sup> étage, appartement 1107 à OTHIS (77280).

Je suis accompagnée de Monsieur Yannick JOFFARD de la société EURODIEX en charge des différents diagnostics et du métrage de l'appartement et de Monsieur Fabien BESSON de la SNAVEB MELUN, en charge du contrôle de conformité de l'assainissement.

Je rencontre Monsieur VIGUIER Nicolas auquel je décline mes nom, qualité, objet de ma présence et qui m'autorise à effectuer ma mission. Il autorise Monsieur JOFFARD et Monsieur BESSON à effectuer les diagnostics et métrés afférents à leur profession.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

L'appartement est situé dans une résidence sécurisée de 2013.

La résidence est située au 2 rue de la nuit du 4 Août, à l'angle de la rue d'Orcheux à OTHIS (77280).

On y accède par un portillon métallique avec digicode et Vigik.

Une cour intérieure dessert deux bâtiments. A droite le numéro 4 et à gauche le numéro 2.

On accède au bâtiment numéro 2 par une porte sécurisée avec digicode et Vigik.

Ensuite, il y a un hall d'entrée et une seconde porte sécurisée avec Vigik et interphones.

La résidence est équipée d'un ascenseur.

L'appartement se situe au premier étage, au fond du couloir à droite.

Il s'agit d'un appartement composé d'une entrée desservant un séjour avec cuisine ouverte, une chambre et une salle d'eau avec toilettes.

### **Entrée :**

On accède à l'appartement par une porte en bois peinte équipée d'un judas et d'une poignée avec plaque de propreté et serrure.

La porte est en bon état.

Le plafond est peint et en bon état.

Les murs sont peints. La peinture est en bon état. Je relève quelques traces.

Les plinthes et le sol sont carrelés. Le tout en bon état.

Dans l'entrée, un coffret encastré dans le mur de gauche, contient le tableau électrique et le compteur.

L'entrée est équipée d'une sonnette, d'un interphone et d'un détecteur incendie.

L'électricité est composée d'une prise électrique, de trois interrupteurs et d'une ampoule sur douille au plafond.

### **Séjour :**

On y accède par une porte en bois peinte avec poignée, plaque de propreté et serrure.

La porte crochète mal.

Je note quelques traces en bas à gauche côté intérieur de la porte ainsi que quelques éclats dans la peinture sur le rebord de la porte.

Le plafond peint est en bon état.

Les murs sont peints et en état d'usage, quelques traces à signaler.

Les plinthes et le sol sont carrelés et en bon état.

La pièce est équipée d'une porte fenêtre PVC double vitrage trois vantaux donnant sur rue avec volets roulants manuels et balustrade en fer.

Le vitrage est intact.

L'électricité est composée de treize prises électriques, deux prises réseaux, une prise télévision, un interrupteur simple, un interrupteur double, de deux ampoules sur douille au plafond, et d'une ampoule sur douille au-dessus de l'évier.

Dans la pièce à vivre, il y a un radiateur chauffage au gaz et un thermostat.

Sur la droite, un placard deux portes coulissantes avec cinq tablettes intérieures.

Dans la partie cuisine il y a une VMC manuelle.

Dans la partie cuisine, un coffret encastré dans le mur contient une arrivée d'eau.

La cuisine est équipée d'un évier un bac en inox avec un robinet mitigeur.

En dessous de l'évier, un meuble une porte.

Le reste des équipements appartient à Monsieur VIGUIER.

### **Chambre :**

On y accède par une porte en bois peinte avec poignée, plaque de propreté et serrure..

Je note un éclat de chaque côté de la porte, à côté de la poignée.

Le plafond peint est en bon état.

Les murs sont peints et en bon état.

Les plinthes sont en bois peint et en bon état.

Au sol, il s'agit d'une moquette en bon état.

La pièce est équipée d'une fenêtre PVC double vitrage un vantail donnant sur rue avec volets roulants manuels.

Le vitrage est intact.

L'électricité est composée de quatre prises électriques, un interrupteur et une ampoule douille au plafond.

Dans cette pièce il y a un radiateur.

La pièce est équipée d'un placard deux portes coulissantes effet miroir. Les portes sont intactes.

Dans le placard, il y a trois tablettes en mélaminé et une tringle.

### **Salle d'eau :**

On y accède par une porte en bois peinte en bon état avec poignée, plaque de propreté et verrou.

Le plafond peint est en bon état.

Les murs sont peints et en bon état également.

Les plinthes et le sol sont carrelés. Le tout est en bon état.

A côté des toilettes, dans le mur de gauche, un coffret encastré contenant une sortie d'eau.

L'électricité est composée de deux prises électriques, d'un interrupteur double, d'une ampoule sur douille au plafond et deux spots au-dessus du lavabo.

En entrant dans la pièce sur la gauche, les toilettes à l'anglaise avec abattant et siège. La cuvette présentent quelques traces de tartre.

La chasse d'eau dorsale fonctionne à mon passage.

A côté, un radiateur sèche serviette.

Ensuite, une cabine de douche.

Dans la cabine de douche les murs sont carrelés jusqu'en haut.

Le revêtement mural faïence est en bon état.

Un bac de douche avec évacuation.

La cabine de douche est fermée par une paroi vitrée avec poignée.

A l'intérieur de la douche, une barre de fixation, un robinet mitigeur, un flexible, et un pommeau de douche.

La salle d'eau est équipée d'une VMC.

A côté de la douche, sur la droite, il y a un lavabo qui présente quelques traces.

Le robinet mitigeur est légèrement oxydé.

En dessous du lavabo, un meuble deux portes contenant deux tablettes mélaminées.

Au-dessus du lavabo un miroir est fixé au mur. Il est intact.

### **Place de parking :**

Elle se situe en sous-sol.

On y accède depuis l'appartement par l'ascenseur ou l'escalier. Il faut une clé pour accéder au sous-sol.

Depuis la rue de la nuit du 4 août, il y a un accès piéton et un accès véhicule.

La place de parking est située en face de la porte d'accès et porte le numéro 430.

L'emplacement est délimité par un marquage au sol.

Monsieur VIGUIER Nicolas me présente le contrat de location.

Il s'agit d'un bail d'habitation principale régi par la loi du 6 juillet 1989, signé le 14 février 2014 pour une durée de 3 ans commençant à courir le 22 février 2014.

Ce bail est consenti au profit de Monsieur VIGUIER Eric né le 12 avril 1963 à TOULON et Madame VIGUIER Laurence née HEMBERT née le 2 septembre 1966 à CALAIS.

Monsieur VIGUIER Nicolas me précise qu'il s'agit de ses parents qui ne vivent pas sur place.

Il me déclare occuper les lieux avec sa compagne Madame FERNANDEZ Déborah.

Il m'indique que le loyer est de 630.00 euros mensuels, charges comprises.

Il me déclare que le syndic de copropriété est ORPI.

Enfin, il me précise que l'appartement dispose d'un chauffage au gaz.

Il résulte du métrage de l'appartement que la surface habitable est de 39.17m<sup>2</sup> suivant certificat de surface habitable établi par le cabinet EURODIEX annexé aux présentes.

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'annexe un ensemble de clichés photographiques réalisé par mes soins sur les lieux.

Telles sont mes constatations.

Mes opérations de constat terminées, je me suis retirée des lieux afin de dresser le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

**Mathilde MICHAUD**





## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*

**Réf dossier n° 19-0315**

### Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>2 rue de la nuit du 4 août</b> Code postal : <b>77280</b> Ville : <b>OTHIS</b> Type de bien : <b>Appartement T/2</b> Etage: <b>1</b> Porte: <b>1107</b> N° lot(s): <b>14</b>	Nom : <b>SA CREDIT LOGEMENT/ SELVES MICHEL</b> Adresse : <b>C/o SCP MALPEL &amp; ASSOCIEES 21 avenue Thiers</b> Code postal : <b>77000</b> Ville : <b>MELUN</b>	Nom : <b>SA CREDIT LOGEMENT/ SELVES MICHEL</b> Adresse : <b>C/o SCP MALPEL &amp; ASSOCIEES 21 avenue Thiers</b> Code postal : <b>77000</b> Ville : <b>MELUN</b> Date du relevé : <b>10/04/2019</b>

Mesurage visuel     
  Consultation règlement copropriété     
  Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives
14	1er étage	Entrée	3,20
14	1er étage	Salle séjour	18,88
14	1er étage	Chambre	12,41
14	1er étage	Salle d'eau	4,68
<b>TOTAL</b>			<b>39,17</b>

**Total des superficies privatives**

**39,17 m<sup>2</sup>**

(trente neuf mètres carrés dix-sept )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 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 (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : **10/04/2019**

OPÉRATEUR : **JOFFARD Yannick**

CACHET

SIGNATURE






























