EXPÉDITION

PROCES-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

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE QUINZE OCTOBRE

Dossier N° DV 637 098

À LA REQUÊTE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SIS 43 RUE ALBERT MOREAU 77000 MELUN, représenté par son Syndic en exercice la SARL ORPI ADALLIE IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 10 000,00 €, inscrite au R.C.S. de MELUN sous le numéro 492 973 599, ayant son siège social 10 Rue Paul Doumer 77000 MELUN agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, avocat au barreau de Melun, associé de MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 Avenue Thiers 77008 Melun Cedex, constitué sur le présent commandement 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 :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de Melun le 19 Janvier 2016, signifié en date du 23 Février 2016, définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de Paris le 03 Juillet 2020,

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 20 Août 2020, demeuré infructueux

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de MELUN (SEINE-ET-MARNE), 43 Rue Albert Moreau comprenant :

- Un bâtiment en façade sur rue, double en profondeur élevé sur cave d'un rez-de-chaussée et de quatre étages comprenant deux appartements à chaque étage, composés d'une entrée, cuisine, salle d'eau, WC, une chambre, une salle à manger et un petit rangement, avec grenier au-dessus ;

- Un bâtiment séparé au fond du jardin à droite élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé ;

- Jardin et cour entre ces bâtiments ;

- Le lot 21 : une propriété exclusive et particulière d'un jardin, y compris le grillage de clôture côté cour et les 7/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- Le lot 22 : la copropriété exclusive et particulière d'un pavillon comprenant :

    - Au rez-de-chaussée : cuisine, dégagement, séjour, chambre, salle de bains ;
    - Au premier étage : grenier, en demi sous-sol 3 pièces, les 116/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes particulières au bâtiment B ;

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Florence BEAUCHAIS, Notaire à ARGENTEUIL (95100), le 01 Décembre 1995, dont une copie de l'acte authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN, le 09 Janvier 1996, volume 1996 P n°114 ;

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage, et

autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve ;

Le tout cadastré sur la commune de Melun section BC n° 57, pour 2 a 62 ca et sur la commune de Dammarie-les-Lys, section AM n°62 pour une contenance de 2 ares 40 centiares

APPARTENANT À :

Monsieur BOUMEDIENE Hocine né le 05/04/1963 à VILLEPARISIS (77), veuf non remarié de Madame Batoul FAHMI de nationalité française, Opérateur domicilié 53 Rue de Ruze 77270 VILLEPARISIS ;

Mademoiselle CHAHBOUN Soukaïna née le 02/10/1995 à MESDOURA INEZGANE (MAROC) de nationalité française, Commerciale domiciliée 43 Rue Albert Moreau 77000 MELUN ;

Monsieur CHAHBOUN Oussama né le 31/07/1999 à INEZGANE (MAROC) de nationalité marocaine, étudiant demeurant 43 Rue Albert Moreau 77000 MELUN ;

Monsieur BOUMEDIENE Hocine ès qualité de représentant légal de Monsieur BOUMEDIENE Abdelkader né le 30/12/2003 à TREMBLAY EN FRANCE (93) de nationalité française, écolier demeurant 53 Rue de Ruze 77270 VILLEPARISIS ;

Monsieur BOUMEDIENE Hocine ès qualité de représentant légal de Mademoiselle BOUMEDIENE Iman née le 14/11/2008 à MELUN (77) de nationalité française demeurant 53 Rue de Ruze 77270 VILLEPARISIS ;

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Delphine VERGHETEM, Huissier de Justice Salariée 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 :

MELUN (SEINE-ET-MARNE), 43 Rue Albert Moreau,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur BERTHEL Christophe, Assainissement ;
Monsieur SALMON Jérôme, Diagnostiqueur ;
Monsieur COMBROUZE Rémi, Serrurier ;
Madame PRIMARD Agathe, Témoin ;
Madame JACQUET Shirley, Témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

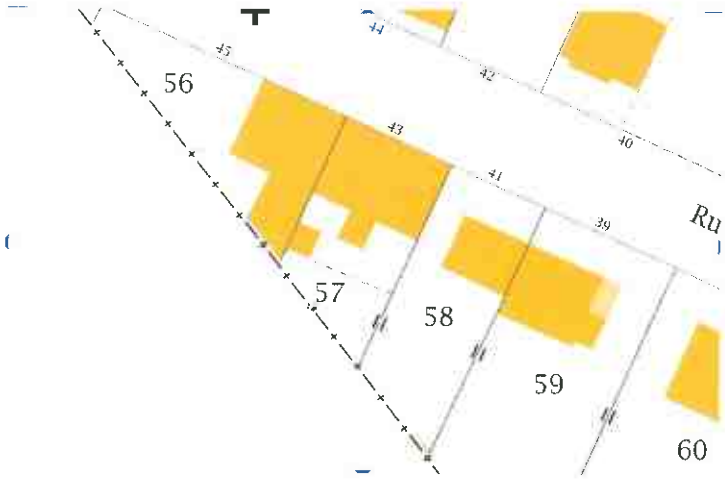
J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

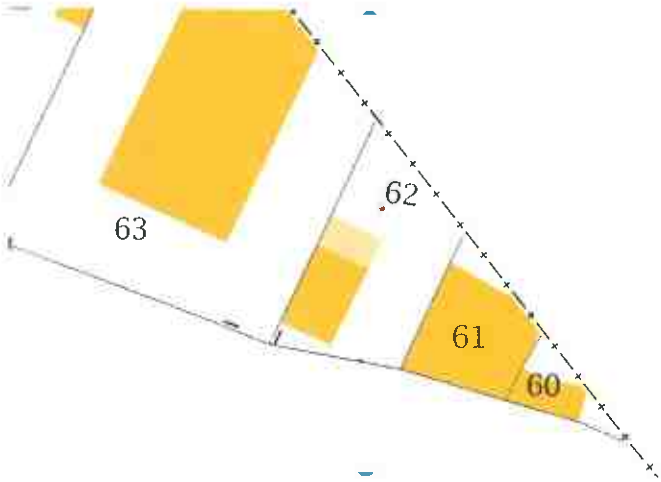
1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	EXTÉRIEURS :	7
3.2	CAVE :	13
3.3	REZ-DE-CHAUSSE / ENTRÉE :	14
3.4	REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES :	16
3.5	REZ DE CHAUSSEE / COULOIR :	17
3.6	REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE :	18
3.7	REZ-DE-CHAUSSEE / SECOND COULOIR :	21
3.8	REZ-DE-CHAUSSE / PIECE PRINCIPALE :	23
3.9	REZ-DE-CHAUSSEE / SALLE DE BAINS :	24
3.10	ÉTAGE / MONTEE D'ESCALIER :	28
3.11	ETAGE / PALIER :	29
3.12	ETAGE / TOILETTES :	31
3.13	ETAGE / PREMIERE CHAMBRE (TROISIEME PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) :	33
3.14	ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE (DEUXIEME PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) :	35
3.15	ETAGE / TROISIEME CHAMBRE (PREMIERE PORTE DROITE) :	37
3.16	SOUS-SOL / DESCENTE D'ESCALIER :	38

3.17 SOUS-SOL / PALIER : 39
3.18 SOUS-SOL / BUREAU (PORTE GAUCHE DEPUIS LE PALIER) : 41
3.19 SOUS-SOL / SALLE DE JEUX (PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) : 43
4 FIN DES OPÉRATIONS : 44
5 SURFACE : 45
6 ANNEXES : 45

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 BC n° 57 et section AM n°62) 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, les lieux sont vides de toute personne.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, une maison d'habitation située à l'arrière d'un immeuble donnant sur la rue.

3.1 EXTÉRIEURS :

Le bâtiment est délimité par une mur en parpaings jointoyés à l'état brut. L'accès s'effectue au moyen d'un portillon métallique.

Sur la gauche, la propriété est délimitée par un muret en parpaings jointoyés à l'état brut, recouvert d'un chapeau de tuiles.

Sur la droite, la propriété est également délimitée au moyen d'un mur de parpaings jointoyés à l'état brut. L'ensemble est recouvert de végétation grimpante.

A l'avant de la bâtisse, un jardin à l'abandon. Une allée en béton mène à l'immeuble.

Le jardin est séparé en deux, au moyen d'un mur en parpaings jointoyés. À l'avant, une terrasse avec clôture en bois.

Le jardin se poursuit à gauche de la bâtisse. Le jardin est en friche et accueille une terrasse en béton.

À l'arrière de la maison, une cours clôturée de canisse en bois.

La façade avant de l'immeuble est composée de parpaings jointoyés. La toiture est couverte de tuiles mécaniques. Une descente des eaux pluviales est présente sur la façade avant.

Les murs pignon gauche et la façade arrière de la maison sont composés pour partie de parpaings jointoyés et d'enduit.

La bâtisse se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

3.2 CAVE :

L'accès s'effectue librement depuis l'extérieur.

Au sol, une dalle de béton à l'état brut. Les murs sont composés de pierres jointoyées, recouvertes par endroits de béton. Le plafond est constitué d'une dalle en béton brut.

3.3 REZ-DE-CHAUSSE / ENTRÉE :

L'accès à la maison s'effectue au moyen de deux portes en PVC.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés pour partie de parpaings jointoyés. Une partie des murs est recouverte d'une ossature métallique avec plaques de plâtre. De l'isolant est visible.

Au plafond, une ossature métallique accueillant des plaques de plâtre.

L'entrée accueille un escalier dont les marches sont recouvertes de carrelage jointoyé.

3.4 REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES :

L'accès s'effectue librement.

Au sol, pour la partie visible, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés pour partie de parpaings jointoyés et de plaques de plâtre. De l'isolant est visible.

La toiture de l'immeuble constitue le plafond.

Il est équipé d'un cabinet d'aisance, avec cuvette et réservoir dorsal, ainsi qu'un lavabo suspendu, équipé de son robinet mitigeur.

3.5 REZ DE CHAUSSEE / COULOIR :

L'accès s'effectue depuis l'entrée au moyen d'une porte en bois.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés de pierres jointoyées en partie basse et de peinture en partie haute.

Le plafond est recouvert de lambris en plastique.

3.6 REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE :

L'accès s'effectue librement depuis le couloir.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts pour parie de lambris en plastique et de carreaux de carrelage mural jointoyés.

Le plafond est recouvert de lambris en plastique.

La cuisine est composée d'un plan de travail en mélaminé, accueillant un évier double bac et égouttoir sur la droite. Il est équipé de son robinet mitigeur. Une ouverture pouvant accueillir une plaque de cuisson est visible.

En-dessous du plan de travail, des meubles bas en bois mélaminé ouvrant à cinq portes et un lave-vaisselle.
Au-dessus, deux meubles hauts ouvrant à cinq portes et une hotte aspirante.

La cuisine est équipée d'un second plan de travail en mélaminé gris, surmontant des meubles bas ouvrant à quatre portes et quatre tiroirs.

Elle est également équipée d'un cumulus blanc.

3.7 REZ-DE-CHAUSSEE / SECOND COULOIR :

L'accès s'effectue librement depuis le premier couloir.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts sur toute leur hauteur de fibre de verre. L'entoilé est quant à lui recouvert de peinture. Le plafond est recouvert de lambris en plastique blanc.

3.8 REZ-DE-CHAUSSE / PIECE PRINCIPALE :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois. La quincaillerie est composée de ses deux plaques de propreté et de ses deux poignées béquilles.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts sur toute leur hauteur de fibre de verre. L'entoilé est quant à lui recouvert de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

3.9 REZ-DE-CHAUSSEE / SALLE DE BAINS :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouverte de peinture. La quincaillerie est composée de ses deux plaques de propreté et de ses deux poignées béquilles.

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts pour partie de lambris en plastique et de carreaux de carrelage mural jointoyés.
Le plafond est quant à lui recouvert de lambris en plastique.

La salle de bains est équipée d'un cabinet d'aisance, avec cuvette, abattant, couvercle et réservoir dorsal.

Elle accueille également une baignoire en émail blanc, équipée de son robinet mélangeur, de son flexible et de sa douchette. La jupe de la douche est recouverte de carreaux de carrelage mural.

Enfin, un meuble vasque est présente. Il est équipé d'un lavabo en émail bleu, équipé de son robinet mitigeur. En dessous, des meubles bas ouvrants à trois portes.

Au-dessus du meuble vasque, une armoire miroitée, équipée de trois points lumineux.

Deux meubles suspendus, ouvrant à deux portes, ainsi qu'un radiateur sèche-serviette sont également présents.

3.10 ÉTAGE / MONTEE D'ESCALIER :

L'accès à l'étage s'effectue au moyen d'un escalier en bois, avec rambarde métallique et main-courante en bois.

Les murs de la montée d'escalier sont recouverts de fibre de verre, laquelle est peinte. Une partie des murs est recouverte de plaques de plâtre.

3.11 ETAGE / PALIER :

L'accès s'effectue librement depuis l'escalier.

Au sol, un linoléum. Une plinthe en bois est visible.

Les murs sont recouverts de plaque de plâtre peinte. Sur une partie de mur, de l'isolant et des parpaings jointoyés sont visibles.

Le plafond est recouvert de peinture.

Le palier est équipé d'un disjoncteur électrique.

3.12 ETAGE / TOILETTES :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois mouluré, équipée de sa clé.

Au sol, une dalle en béton à l'état brut.

Les murs sont composés pour partie de parpaings en béton jointoyés et de panneaux en bois. L'isolant est visible à plusieurs reprises.

Le plafond est recouvert de panneau en bois. De l'isolant est visible à plusieurs reprises.

La pièce est équipée d'un cabinet d'aisance, avec cuvette, abattant, couvercle et réservoir dorsal.

3.13 ETAGE / PREMIERE CHAMBRE (TROISIEME PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois mouluré, recouverte de peinture. La quincaillerie est composée d'une plaque de propreté et de deux poignées béquilles.

Au sol, un linoléum. Les plinthes sont en bois et recouvertes de peinture.

Les murs et la soupente sont recouverts pour partie de lés de papier peint et de peinture.

3.14 ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE (DEUXIEME PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) :

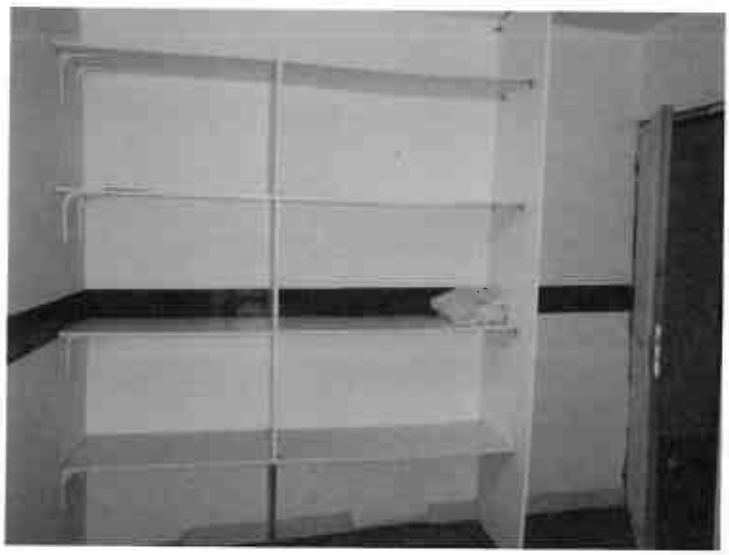
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois mouluré, recouverte de peinture. La quincaillerie est composée de deux plaques de propreté et de deux poignées béquille.

Au sol, un linoléum collé.

Des plinthes en bois sont visibles. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Elle est équipée d'un dressing composé de planches en bois mélaminé blanc.



3.15 ETAGE / TROISIEME CHAMBRE (PREMIERE PORTE DROITE) :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois mouluré, recouverte de peinture. La quincaillerie est composée de ses deux plaques de propreté et de ses deux poignées béquilles.

Au sol, un linoléum collé.

Les murs et la soupente sont recouverts de peinture.

3.16 SOUS-SOL / DESCENTE D'ESCALIER :

L'accès s'effectue, depuis le second couloir du rez-de-chaussée, au moyen d'un escalier composé de marches en béton.

Les murs de la descente d'escalier sont pour partie recouvert de plaque de plâtre et de peinture.

3.17 SOUS-SOL / PALIER :

L'accès s'effectue librement depuis l'escalier.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts pour partie de lés de papier peint, de lambris en bois et de peinture.

Le plafond est quant à lui recouvert de peinture.

3.18 SOUS-SOL / BUREAU (PORTE GAUCHE DEPUIS LE PALIER) :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouverte de peinture. La quincaillerie est composée de ses deux plaques de propreté et de ses deux poignées béquilles.

Au sol, un parquet flottant. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts sur toute leur hauteur de fibre de verre. L'entoilé est quant à lui recouvert de peinture.

Le plafond est quant à lui recouvert de peinture.

Le bureau est équipé d'un tableau électrique et d'un disjoncteur.

3.19 SOUS-SOL / SALLE DE JEUX (PORTE DROITE DEPUIS LE PALIER) :

L'accès s'effectue depuis le palier au moyen d'une porte en bois, équipée de ses deux plaques de propreté et de ses deux poignées béquilles.

Le sol est recouvert d'un linoléum. Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts sur toute leur hauteur de lambris en plastique.

Le plafond est quant à lui recouvert de dalles de polystyrène collées.

4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

5 SURFACE :

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

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	**112,89 *M2***
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	**25,01 *M2***
SUPERFICIES HORS LOI CARREZ :	**0,00 *M2***

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 **deux pages** de format A4 transmis par la **SOCIETE DIAGNOSTICS PRECISIONS à MELUN**.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 76 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	**295,94 €**
SCT	**7,67 €**
Total H.T.	**303,61 €**
TVA à 20%	**60,72 €**
Enregistrement	**14,89 €**
TOTAL T.T.C.	**379,22 €**

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

Delphine VERGHETEM
Huissier de Justice Salariée

S.A.S. ID FACTO Huissiers de Justice Associés
77000 MELUN

DIAGNOSTICS PRECISIONS

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2020-10-126

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

43 rue Albert Moreau
77000 MELUN

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :
Entrée, Toilettes 1, Couloir, Cuisine, Séjour, Salle de Bains, Palier, Toilettes 2, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Palier 2, Bureau, Salle de jeux, Cave
Lot N° : 21-22

Superficie de la partie privative : 112.89 m²
CENT DOUZE METRES CARRES ET QUATRE VINGT NEUF CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m²)
Entrée	2.86		
Toilettes 1	2.36		
Couloir	7.24		
Cuisine	11.21		
Séjour	24.59		
Salle de Bains	5.79		
Palier	5.93		
Toilettes 2	1.14	2.99	
Chambre 1	4.87	10.83	
Chambre 2	9.38		
Chambre 3	5.95	11.19	
Palier 2	8.07		
Bureau	11.24		
Salle de jeux	12.26		
Cave			
Totaux	112.89 m²	25.01 m²	0.00 m²

Propriétaire

Monsieur et Madame BOUMEDIENE-CHAHBOUN
43 rue Albert Moreau
77000 - MELUN

Exécution de la mission

Opérateur	SALMON
Police d'assurance :	GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2021)
Date d'intervention :	15/10/2020

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 : 15/10/2020
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

ID FACTO
MELUN

11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN
01.64.14.45.60 – contact77@idfacto.fr

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
BERTHEL	Christophe	Assainissement	
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
COMBROUZE		Serrurier	
PRIMARD	Agatte	Témoin	
JACQUET	Shurdey	Témoin	

ID FACTO
MELUN