

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
✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE NEUF JANVIER.**

Dossier N° JG 392 499

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble ALMONT BATIMENT 52, situé à MELUN (Seine-et-Marne), 15-21-27-33 Boulevard de l'Almont, représenté par son Syndic en exercice le cabinet LACAZE & HENRY, Société par Actions Simplifiée, OPS 77, au capital de 711.200,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 831.911.938, ayant son siège social sis à COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), 3 Rue Reaumur, 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 Société Civile Professionnelle d'Avocats 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 la copie exécutoire d'un jugement rendu le 18 octobre 2016 par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié à partie le 07 et 10 novembre 2016, et définitif selon certificat de non-appel délivré le 15 décembre 2016 ;

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 29 décembre 2017 par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié à partie le 29 janvier 2018 et le 05 février 2018, et définitif selon certificat de non-appel délivré le 19 mars 2018 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 08 novembre 2019 à Madame WILSON Marie et le 19 novembre 2019 à Monsieur MAKANGA NGAMBA, demeuré infructueux ;

L'article R322-1 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 situé sur la commune de MELUN (Seine-et-Marne), 15 à 21 Boulevard de l'Almont, dans l'emprise de la ZUP de Calmont, dénommé Bâtiment 52, formé de la réunion de deux tronçons distincts accolés bout à bout dans le prolongement l'un de l'autre, respectivement dénommés Zone A et Zone B, chacune des deux zones étant élevée sur sous-sol, rez-de-chaussée et sept étages, cadastré section AO n°66, 13 Boulevard de l'Almont, pour une surface de 00ha 09a 19ca ;

Au 21 Boulevard de l'Almont, dans le bâtiment dénommé Zone A, escalier 2n, au premier étage, à droite, le **lot numéro cinquante (50) :**

- Un appartement comprenant : entrée, trois pièces, cuisine avec séchoir attenant, salle bains, WC, penderie, placards, loggia, et les cent quarante-neuf dix millièmes (149/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Au sous-sol, le **lot numéro trente-quatre (34) :**

- Une cave portant le numéro 15 au plan annexé au règlement de copropriété du bâtiment 52, et le quatre dix-millièmes (4/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

La superficie de la partie privative des biens soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est 70,86 m² pour le lot numéro cinquante (50).

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, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Monsieur MAKANGA NGAMBA, né le 25 décembre 1964 à KINSHASA (Congo), de nationalité congolaise, agent territorial, célibataire, demeurant sis à MORSANG-SUR-ORGE (Essonne), 15 bis Rue Paul Eluard ;

Madame WILSON Marie, Madeleine, née le 13 décembre 1966 à DOUALA (Cameroun), de nationalité française, divorcée, cuisinière, demeurant à VAUX-LE-PENIL (Seine-et-Marne), 157 Rue des Roches.

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 :

MELUN (Seine-et-Marne), 21 Boulevard de l'Almont ;

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
Monsieur COMBROUZE Bruno, serrurier ;
Madame MACHOU Sarah, témoin ;
Monsieur PRZYSIECKI Pierre-Antoine, témoin.

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N°50 : APPARTEMENT	6
3.1.1	ENTREE :.....	6
3.1.2	SEJOUR (porte gauche sur entrée) :.....	8
3.1.3	TOILETTES (première porte droite sur entrée) :.....	9
3.1.4	CUISINE (deuxième porte droite sur entrée) :.....	10
3.1.5	CELLIER (porte sur cuisine) :.....	12
3.1.6	PLACARD (porte face droite sur entrée) :.....	13
3.1.7	COULOIR (porte face gauche sur entrée) :.....	14
3.1.8	CHAMBRE 1 (porte gauche sur couloir) :.....	15
3.1.9	SALLE D'EAU (porte face sur couloir) :.....	17
3.1.10	CHAMBRE 2 (porte droite sur couloir) :.....	19
3.2	LOT N° 34 : CAVE portant le numéro 15	21
4	FIN DES OPÉRATIONS :	22
5	SURFACE :	22
6	ANNEXES :	22

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 (AO n°66) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Lors de mon arrivé, Madame WILSON est présente devant le hall d'entrée de l'immeuble. Elle m'indique que des occuparts à titre gratuit sont présents dans les lieux et qu'aucun contrat de location est en cours. Elle m'indique qu'il s'agit des consorts DIMITRI et que la famille est composée d'un couple avec un enfant et la présence également d'une nièce.

Elle me précise avoir informé les occupants de ma mission. Nous nous transportons devant la porte du logement.

Une personne m'ouvre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualités et l'objet de ma mission. Je lui présente également les personnes m'accompagnant dans ma mission. La personne me précise être Madame DIMITRI Lunga, nièce des consorts DIMITRI et m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y exécuter ma mission.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 LOT N°50 : APPARTEMENT

À cette adresse, un appartement de type 4.

3.1.1 ENTREE :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





3.1.2 SEJOUR (porte gauche sur entrée) :

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois recouvertes de vernis.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est composé de dalles de polystyrène.



3.1.3 TOILETTES (première porte droite sur entrée) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



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



3.1.4 CUISINE (deuxième porte droite sur entrée) :

Au sol, des tomettes.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



Sur le pan de mur de gauche, un ensemble de meubles de cuisine. En partie basse, un ensemble de placard composé de quatre portes et quatre tiroirs.

Un évier à deux bacs avec égouttoir en partie droite et robinet mélangeur.

Une plaque à gaz à quatre feux de marque FAURE.



Un ensemble de meubles hauts ouvrant à six portes en bois avec une hotte aspirante encastrée.



3.1.5 CELLIER (porte sur cuisine) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.1.6 PLACARD (porte face droite sur entrée) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.7 COULOIR (porte face gauche sur entrée) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.8 CHAMBRE 1 (porte gauche sur couloir) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est composé de dalles polystyrène.



Cette pièce accueille un placard encastré, ouvrant à deux grandes portes en bois recouvertes de peinture de couleur blanche et deux petites portes en bois en partie haute recouvertes également de peinture de couleur blanche.

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.



3.1.9 SALLE D'EAU (porte face sur couloir) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de faïences jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un meuble vasque, avec robinet mélangeur, ouvrant à deux portes en bois en mélaminé. En partie supérieure, une étagère avec miroir et spots encastrés.



Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur avec portes vitrées coulissantes et châssis vitré. La robinetterie est composée d'un robinet mitigeur, d'un flexible de douche, d'un pommeau de douche et d'une barre de douche. La douche est ceinturée de carreaux de faïence jointoyés.



3.1.10 CHAMBRE 2 (porte droite sur couloir) :

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

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

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



Dans cette pièce, un placard encastré ouvrant à deux grandes portes en bois, recouvertes de peinture de couleur blanche et en partie supérieure deux petites portes en bois, recouvertes de peinture de couleur blanche.

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.2 LOT N° 34 : CAVE portant le numéro 15

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs sont composés de parpaings jointoyés.

Le plafond est recouvert de dalles isolantes.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

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) LOI CARREZ :	<u>71,30 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	<u>00,00 M2</u>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » :	<u>10,66 M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émergement 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, trente (30) 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	220,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	228,61 €
TVA à 20%	45,72 €
Enregistrement	14,89 €
TOTAL T.T.C.	289,22 €

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 – contact77@idfacto.fr

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
COMBROUZE	Bruno	Serrurier	
MACHOV	Sarah	Témoin	
PRZYBYCKI	Pierre - Antoine	Témoin	





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2020-01-114

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

21 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :
Entrée, Séjour, Dressing, Cuisine, Cellier, Toilettes, Couloir, Chambre 1 avec placard, Salle d'eau, Chambre 2 avec placard, Balcon, Cave

Lot N° : 50

**Superficie de la partie privative : 71.30 m²
SOIXANTE ONZE METRES CARRES ET TRENTE CENTIEMES**

Documents fournis :

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	4.97		
Séjour	16.82		
Dressing	1.56		
Cuisine	9.12		
Cellier	3.09		
Toilettes	2.43		
Couloir	3.09		
Chambre 1 avec placard	14.10		
Salle d'eau	3.68		
Chambre 2 avec placard	12.44		
Balcon			6.34
Cave			4.32
Totaux	71.30 m ²	0.00 m ²	10.66 m ²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 71.30 m²

Propriétaire

Monsieur et Madame MAKANGA NGAMBA - WILSON
21 Boulevard de l'Almont
77000 - MELUN

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2020)
Date d'intervention : 09/01/2020

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 la 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 : 09/01/2020
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

