

**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  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN  
ET LE VINGT-QUATRE MARS.**

Dossier N° JG 386 323

**À LA REQUÊTE DE :**

**Le CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, ayant son siège social sis à PARIS (75155), 50 Boulevard Sébastopol, TSA 69001, agissant poursuites et diligences de son représentant légal 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 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 la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne) le 24 mars 2020, signifié par acte de notre ministère en date du 15 mai 2020, et à ce jour définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 27 juillet 2020 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 12 février 2021, 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 COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), dans un ensemble immobilier dénommé, Le Hameau de Briard, en l'espèce au 06 Rue Jacques Chaban-Delmas ;

- **Le Lot n°21** : un APPARTEMENT B 204 de deux pièces principales, situé dans le bâtiment B, cage B1, au deuxième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, première porte à gauche comprenant :
  - Une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains avec WC, deux placards ;
  - Un balcon ;

Et les 122/9988èmes des parties communes générales, et les 363/9988èmes des parties communes particulières du bâtiment B ;

- **Le Lot n°112** : Un PARKING n°52, situé dans le bâtiment S, au sous-sol ;

Et les 11/9988èmes des parties communes générales, et les 164/9988èmes des parties communes particulières au bâtiment S ;

Le tout sur une parcelle en multipropriété cadastrée section B n°3166, section B n°3182, section B n°3184, section B n°3186, section B n°3188, section B n°3192, section B n°3195, et section B n°3196 devenue section B n°3201 à section B n°3202, suivant procès-verbal du cadastre n°2464 Z, publié le 28 août 2020, volume 2020P n°10696 ;

Précision étant faite que les biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état description de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Patrice PICOT, Notaire à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), le 03 juillet 2007, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 28 août 2007, Volume 2007P n°8458 ;

D'un modificatif du règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Xavier DUFOUR, Notaire à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), le 12 juillet 2007, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 28 août 2007, volume 2007P n°8460 ;

D'une division et modificatif de l'état de description de division et du règlement de copropriété suivant acte de Maître Jean-Patrice PICOT, Notaire à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine-et-Marne), le 03 février 2009, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 27 février 2009, volume 2009P n°1642 ;

D'une cession et modification de l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Claire THIRIET, Notaire à COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), en date du 15 octobre 2019, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 28 octobre 2019, volume 2019P n°11648 ;

D'une cession et modification de l'état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Claire THIRIET, Notaire à COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), en date du 15 octobre 2019, publié au service de la publicité foncière de MELUN (Seine-et-Marne), le 28 octobre 2019, volume 2019P n°11654 ;

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 :**

**Monsieur Guillaume, Julien REITER**, né le 22 décembre 1984 à FREJUS (Var), célibataire, de nationalité française, demeurant Le Hameau Briard, domicilié à COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), 06 Rue Jacques Chaban-Delmas, Appartement B 204, 2<sup>ème</sup> Etage ;

**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 :**

COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), 06 Rue Jacques Chaban-Delmas,  
Appartement B 204, 2<sup>ème</sup> Etage ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;

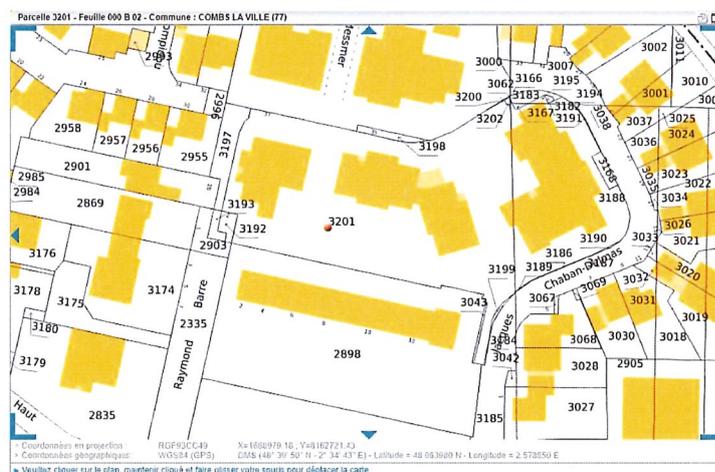
Suivant feuille d'émargement annexée,

**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°21 – APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTREE : .....	7
3.1.2	SALLE DE BAINS (porte gauche sur entrée) : .....	9
3.1.3	SEJOUR (face sur entrée) : .....	13
3.1.4	CUISINE (dégagement sur séjour) : .....	14
3.1.5	BALCON (accès par porte fenêtre sur séjour) : .....	17
3.1.6	CHAMBRE (porte gauche sur séjour) : .....	18
3.2	LOT N°112 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :	21
4	FIN DES OPERATIONS :	21
5	SURFACE :	21
6	ANNEXES :	21

## 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 (Section B n°3201) 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 et présente la personne m'assistant.

La personne rencontrée me déclare être Monsieur Guillaume REITER, propriétaire et nous autorise à pénétrer dans les lieux afin d'effectuer la mission.

Il m'indique :

- Qu'il occupe seul les lieux ;
- Que le Syndic de Copropriété de l'immeuble est la SAS ABP ayant son siège social sis à YERRES (Essonne), 7 Rondpoint Pasteur ;
- Que les charges trimestrielles s'élèvent à environ 360 euros et qu'il en est à jour ;
- Le chauffage est fourni au moyen de convecteur électrique ;
- L'eau chaude est fournie au moyen d'un chauffe-eau électrique.

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

A cette adresse, un immeuble d'habitation élevé sur sous-sol et trois niveaux.



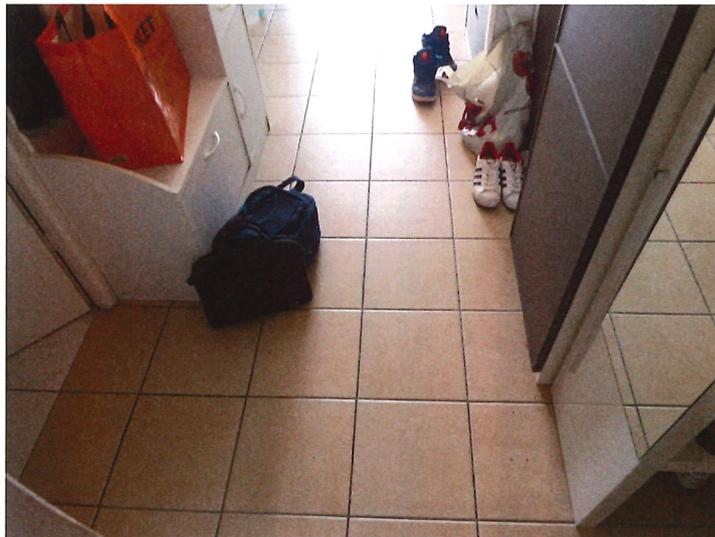
**3.1 LOT N°21 – APPARTEMENT :**

A cette adresse, un appartement de type 2.

**3.1.1 ENTREE :**

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

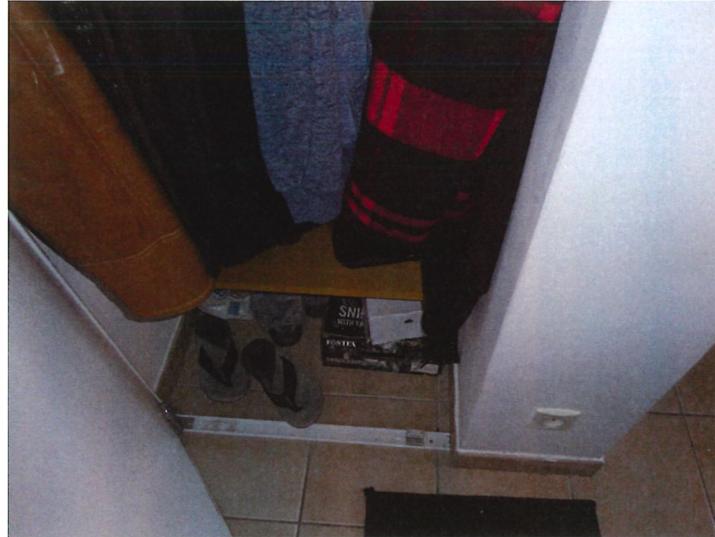
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Immédiatement à gauche de la porte d'entrée, un placard ouvrant à une porte en bois. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





**3.1.2 SALLE DE BAINS (porte gauche sur entrée) :**

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



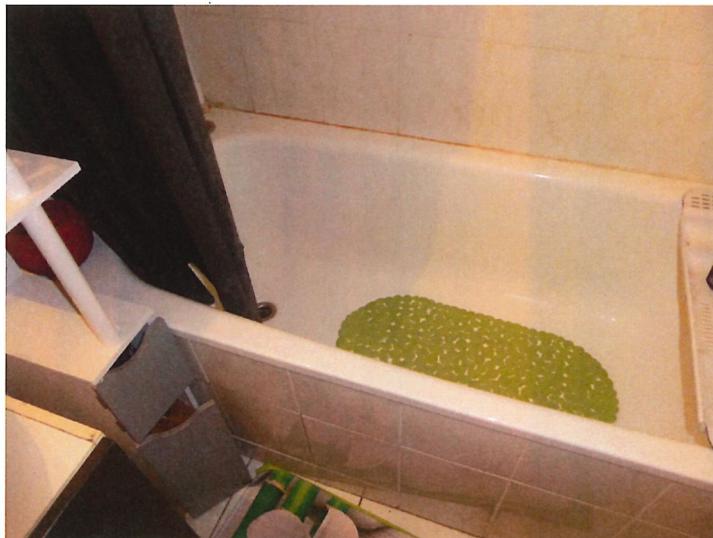
Un meuble vasque avec robinet mitigeur. En allège, un placard ouvrant à deux portes en bois mélaminé avec poignées tirages.



Au-dessus une crédence composée de carreaux de faïence jointoyés, un miroir et une étagère.



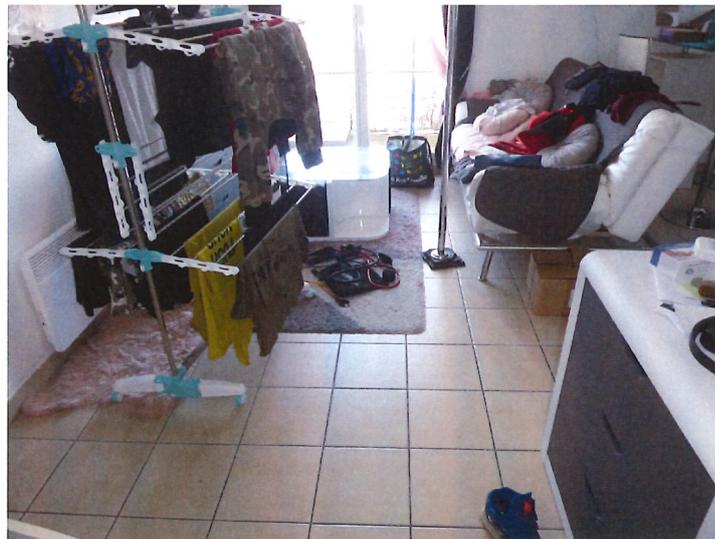
Une baignoire en céramique avec robinet mitigeur, flexible de douche et pommeau de douche. Le tablier est composé de carreaux de faïence jointoyés. L'ensemble de la baignoire est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés.



### 3.1.3 SEJOUR (face sur entrée) :

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Sur le pan de mur de gauche, une étagère fixée au moyen d'équerres métalliques.





**3.1.4 CUISINE (dégagement sur séjour) :**

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

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Sur le pan de mur de face, un placard ouvrant avec deux portes en bois avec poignées tirages et un tiroir avec poignée tirage. Au-dessus, un plan de travail en bois mélaminé.



Au droit de ce placard, une étagère composée d'un placard ouvrant à une porte en bois avec poignée tirage en partie basse et une niche en partie supérieure.



Sur le pan de mur de droite, un meuble avec évier en inox à deux bacs, égouttoir en partie droite et robinet mitigeur. En allège, un placard ouvrant à deux portes en bois mélaminé avec poignées tirages. La crédence est composée d'une plaque aluminium.



Au-dessus, un meuble haut suspendu ouvrant à deux portes en bois mélaminé avec poignées tirages.



### **3.1.5 BALCON (accès par porte fenêtre sur séjour) :**

Au sol, une dalle de béton brut.

Le balcon est ceinturé au moyen d'un garde-corps en métal recouvert de peinture de couleur grise avec canisse.





**3.1.6 CHAMBRE (porte gauche sur séjour) :**

Au sol, un parquet flottant avec plinthes en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Dans cette pièce, sur le pan de mur de gauche, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé coulissantes sur rail. Au sol, un parquet flottant. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Le placard accueille un ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX.



**3.2 LOT N°112 – EMBLACEMENT DE STATIONNEMENT :**

Au sous-sol, un emplacement de stationnement numéroté 112.



**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) « Loi Carrez » :	<u>41,00 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE DANS LA « Loi Carrez » INF 1.80M :	<u>0,0 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<u>13,66 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, trente 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	219,16 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>272,20 €</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 – contact77@idfacto.fr

## FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	



S.A.S. ID FACTO

Capital de 7.005.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 8 Rue des Graviers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY



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

N° dossier : 2021-03-143

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

6 rue Jacques Chaban Delmas  
77380 COMBS LA VILLE

### Désignation des locaux

Appartement comprenant :  
Entrée, Placard-Entrée, Salle de Bains, Chambre 1, Séjour, Cuisine, Balcon,  
Parking

Lot N° : 21

**Superficie de la partie privative : 41.00 m<sup>2</sup>**  
**QUARANTE ET UN METRES CARRES**

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	4.13		
Placard-Entrée	0.48		
Salle de Bains	4.40		
Chambre 1	11.99		
Séjour	9.53		
Cuisine	10.47		
Balcon			Balcon : 1.01
Parking			Parking : 12.65
Totaux	41.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	13.66 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur REITER**  
**6 rue Jacques Chaban Delmas**  
**77380 - COMBS LA VILLE**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2021)  
Date d'intervention : 24/03/2021

## 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 : 24/03/2021  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

