

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-NEUF NOVEMBRE  
A 09H00.

Dossier N° JG 103 4838

**À LA REQUÊTE DE :**

**Monsieur Fabrice LEFAUCHEUX**, né le 21 mars 1973 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, contrôleur de gestion, domicilié à VILLEMORISON-SUR-ORGE (Essonne), 20 Avenue d'Orgeval ;

**Madame Estelle LEFAUCHEUX**, née le 10 août 1988 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, domiciliée à SAINT-FARDEAU-PONTHIERRY (Seine-et-Marne), 12 Rue de la Saussaie ;

**Madame Nathalie LEFAUCHEUX**, née le 21 décembre 1971 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, domiciliée à BOUE (Aisne), 65 Rue des Vannois.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEAR, avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21, avenue Thiers, 77008 MELUN Cédex, constitué sur la présente procédure et ses suites, et au cabinet de laquelle pourront être notifiés des actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la procédure.

**AGISSANT EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un jugement en premier ressort et réputé contradictoire rendu par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 23 mars 2021, signifié le 19 juillet 2021, et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 06 septembre 2021 ;

De la copie exécutoire d'un jugement rectificatif en premier ressort et réputé contradictoire rendu par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 11 mai 2021, signifié le 19 juillet 2021, et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 06 septembre 2021 ;

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de DAMMARIE-LES-LYS (Seine-et-Marne), 741 Résidence de l'Aquitaine, dans un ensemble immobilier cadastré section AR 389 à AR 396, Rue Berlioz d'une contenance totale de 90 a et 45 ca et constitué :

- **LOT N°71** : dans le bâtiment A2, au quatrième étage, porte 29 et consistant en un **APPARTEMENT TYPE F4 P1**, comprenant :
  - o Une entrée prolongée par un dégagement, un séjour prolongé par une loggia comportant une jardinière, une cuisine avec coin repas, une salle de bains, une salle d'eau, un WC, trois chambres indépendantes et quatre placards ;
- **LOT N°265** : dans le bâtiment A2, au sous-sol, et consistant en une **CAVE** portant le numéro 23 ;
- **LOT N°402** : au sous-sol extérieur, et consistant en un **BOX** numéro 2 ;
- **LOT N°502** : au rez-de-chaussée extérieur, et consistant en un **PARKING** numéro 30

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 Fabrice LEFAUCHEUX**, né le 21 mars 1973 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, contrôleur de gestion, domicilié à VILLEMORISSON-SUR-ORGE (Essonne), 20 Avenue d'Orgeval ;

**Madame Estelle LEFAUCHEUX**, née le 10 août 1988 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, domiciliée à SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY (Seine-et-Marne), 12 Rue de la Saussaie ;

**Madame Nathalie LEFAUCHEUX**, née le 21 décembre 1971 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, domiciliée à BOUE (Aisne), 65 Rue des Vannois.

**Monsieur Thierry LEFAUCHEUX**, né le 16 octobre 1974 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, sans profession, domicilié à DAMMARIE-LES-LYS (Seine-et-Marne), 741 Résidence de l'Aquitaine.

**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 :**

DAMMARIE-LES-LYS (Seine-et-Marne), 741 Résidence de l'Aquitaine ;

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur Jérôme SALMON, Diagnostiqueur ;  
Monsieur Rémi COMBROUZE, serrurier ;  
Monsieur Philippe ROUEIRE, témoin ;  
Monsieur Xavier GORE, témoin,

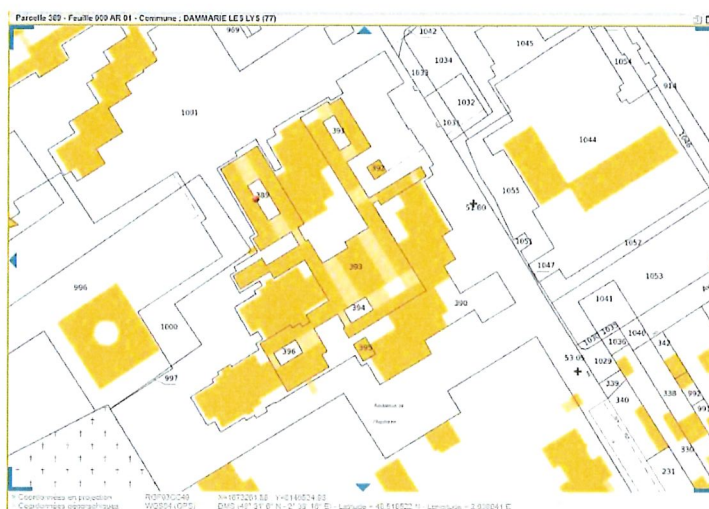
Suivant feuille d'émargement annexée,

**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	EXTERIEUR <b>Erreur ! Signet non défini.</b>	
3.2	INTERIEUR :	6
3.2.1	REZ-DE-CHAUSSEE / ENTREE : .....	6
3.2.2	REZ-DE-CHAUSSEE / CHAMBRE 1 (porte droite sur entrée) : .....	8
3.2.3	REZ-DE-CHAUSSEE / DEGAGEMENT (porte face sur entrée) : <b>Erreur ! Signet non défini.</b>	
3.2.4	REZ-DE-CHAUSSEE / BUANDERIE-CHAUFFERIE : .....	10
3.2.5	REZ-DE-CHAUSSEE / GARAGE (porte gauche sur cellier) : .....	13
3.2.6	ETAGE / PALIER : .....	14
3.2.7	ETAGE / SEJOUR (première porte gauche sur palier) : .....	15
3.2.8	ETAGE / CHAMBRE 2 (porte gauche sur palier) : .....	17
3.2.9	ETAGE / SALLE D'EAU (porte face gauche sur palier) : .....	19
3.2.10	ETAGE / TOILETTES (porte face droite sur palier) : .....	20
3.2.11	ETAGE / CUISINE (porte droite sur palier) : .....	22
3.2.12	ETAGE / CHAMBRE 3 (porte droite sur palier) : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.2.13	GRENIER : .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4	FIN DES OPERATIONS :	23
5	SURFACE :	25
6	ANNEXES :	25

## 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 AR n°389 à n°396) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

Préalablement à mon déplacement, et conformément au dispositif du jugement, la date du rendez-vous a été notifiée à l'occupant, Monsieur LEFAUCHEUX Thierry, par acte de notre ministère en date du 23 novembre 2021.

Sur place, je rencontre Monsieur Thierry LEFAUCHEUX, propriétaire indivis, ainsi déclaré. Je lui déclare mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission et lui présente les personnes m'accompagnant dans ma mission.

Le logement est occupé par Monsieur Thierry LEFAUCHEUX ;  
Le chauffage et l'eau chaude sont fournis par une chaudière collective

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

A cette adresse, un ensemble immobilier. Le bien objet du présent se situe dans un immeuble à usage d'habitation portant le numéro 741.

**3.1 LOT N°71 - APPARTEMENT (4<sup>ème</sup> Etage - Porte 45) :**

**3.1.1 ENTREE :**

Au sol, un revêtement en souple.

Les plinthes sont en bois recouvert de peinture.

Les murs sont à l'état brut. Le pan de mur de gauche est recouvert de lés de papier peint. Les autres murs sont à l'état brut.

Au plafond, de la peinture.





En partie fond, un placard ouvrant à deux portes en PVC de type accordéon en PVC. Au sol, une dalle de béton brut. Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.2 SEJOUR (1<sup>ère</sup> porte droite sur entrée) :**

Au sol, un revêtement souple.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



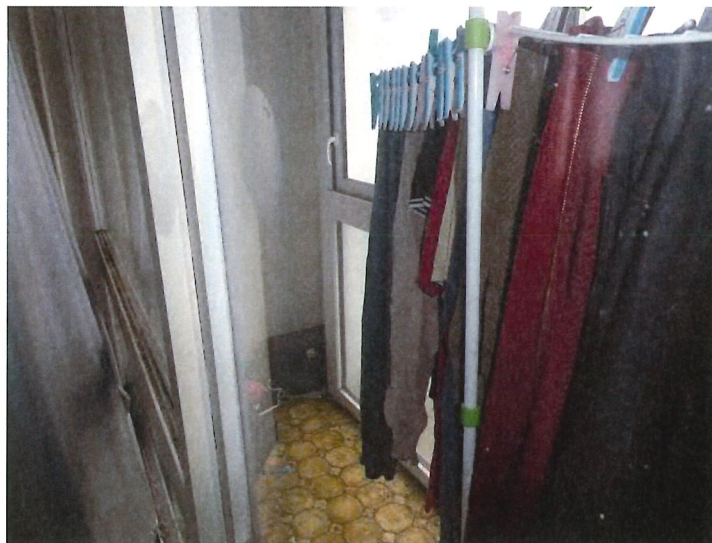


### 3.1.3 LOGGIA (sur séjour) :

Au sol, un revêtement souple.

Les murs sont maçonnés recouverts de peinture avec baies vitrées et portes vitrées.

Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.4 CUISINE (2<sup>ème</sup> porte droite sur entrée) :**

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en carreaux de mosaïque jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

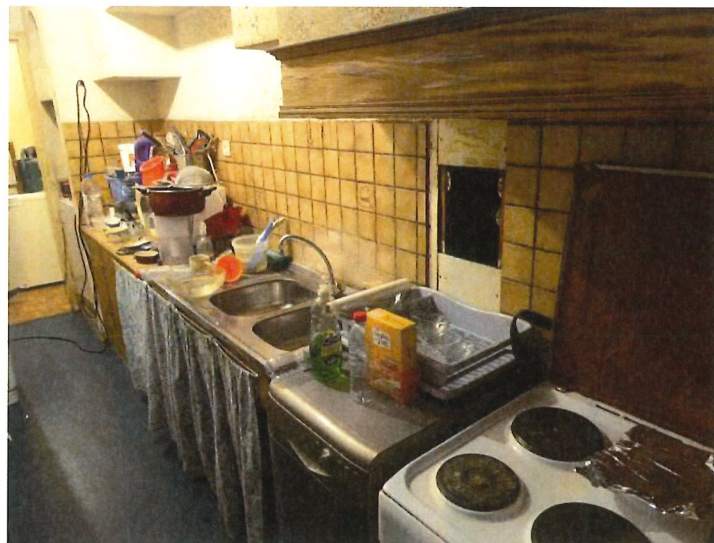
A l'extrémité de la pièce, une porte permet l'accès au séjour.



Sur le pan de mur de gauche, immédiatement après la porte d'accès, deux niches. Dans la continuité, en partie supérieure, trois niches.



Dans la pièce, en partie gauche, une cuisine équipée composée d'un évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche et robinet mélangeur. Le plan de travail et la crédence sont composés de carreaux de faïence jointoyés. En allège de l'évier, un placard dépourvu de porte. En partie gauche, un placard en bois ouvrant à deux portes. En partie droite supérieure, une hotte de marque FAURE, avec coffrage.



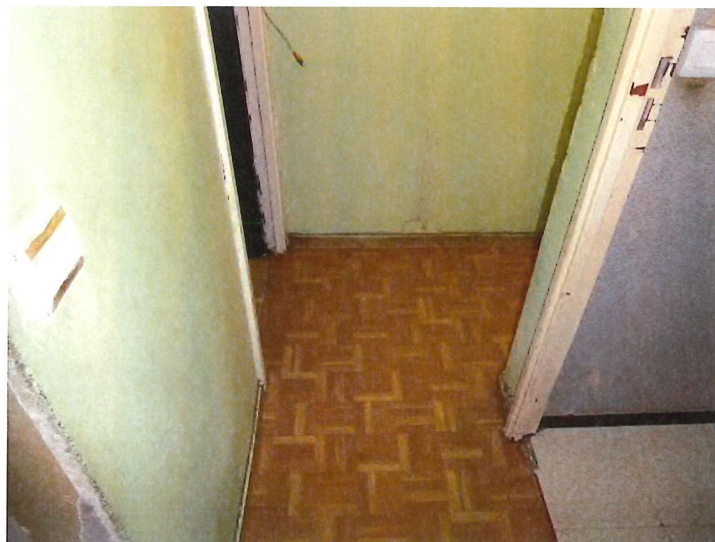


**3.1.5 COULOIR (continuité sur entrée) :**

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois, recouvert de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





**3.1.6 SALLE D'EAU (1<sup>ère</sup> porte droite sur couloir) :**

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les pans de mur sont recouverts partiellement de lés de papier peint et de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Dans cette pièce, une douche encombrée et un lave-main.

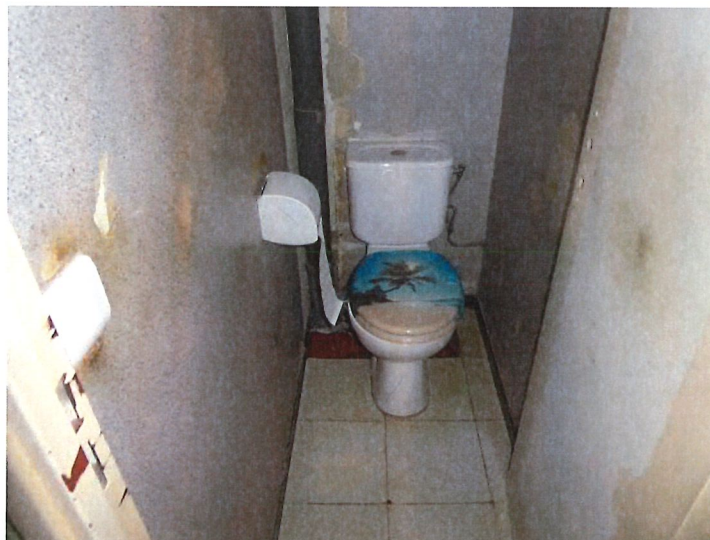


**3.1.7 TOILETTES (2<sup>ème</sup> porte droite sur couloir) :**

Au sol, un revêtement composé de dalles de linoléum collées.

Les plinthes sont en carreaux de faïence jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de lés de papier peint.





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

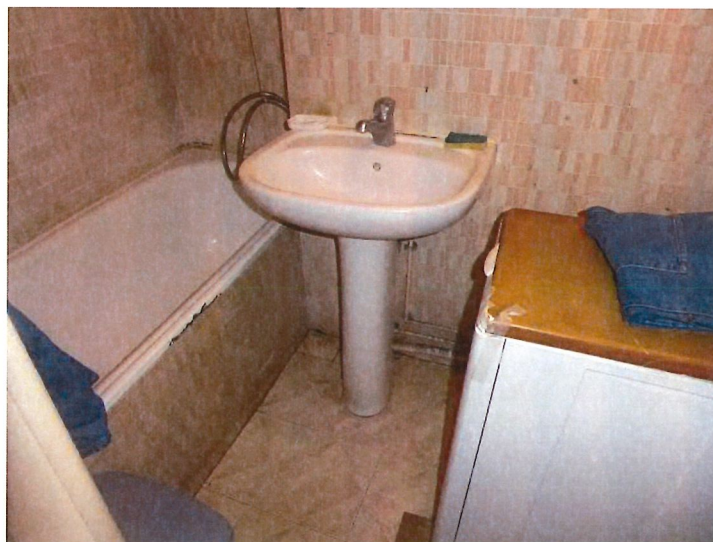




**3.1.8 SALLE DE BAINS (3<sup>ème</sup> porte droite sur couloir) :**

Au sol, un revêtement souple.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture. Ceinturant la vasque et la baignoire, des carreaux de mosaïque jointoyés.



Une vasque sur colonne avec robinet mitigeur. Au-dessus, une étagère ouvrant à trois portes vitrées.



En partie gauche de la pièce, une baignoire en céramique avec robinet mélangeur, flexible de douche et pommeau de douche. Le tablier de la baignoire est composé de carreaux de mosaïque.

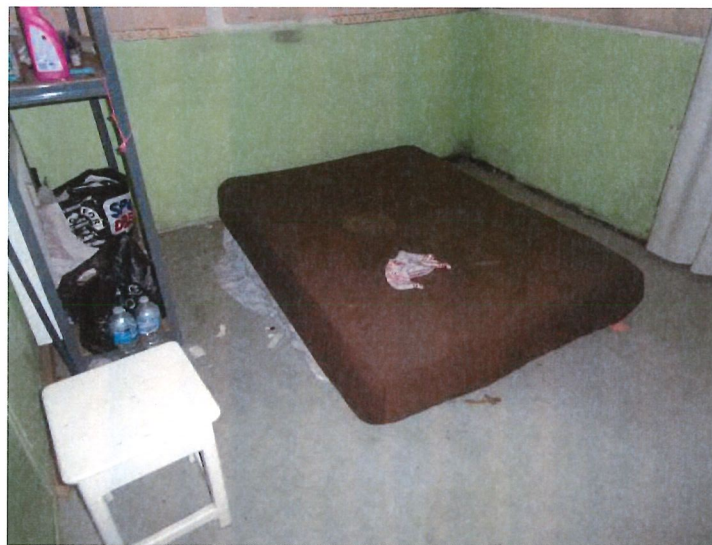


**3.1.9 CHAMBRE 1 (porte fond sur couloir) :**

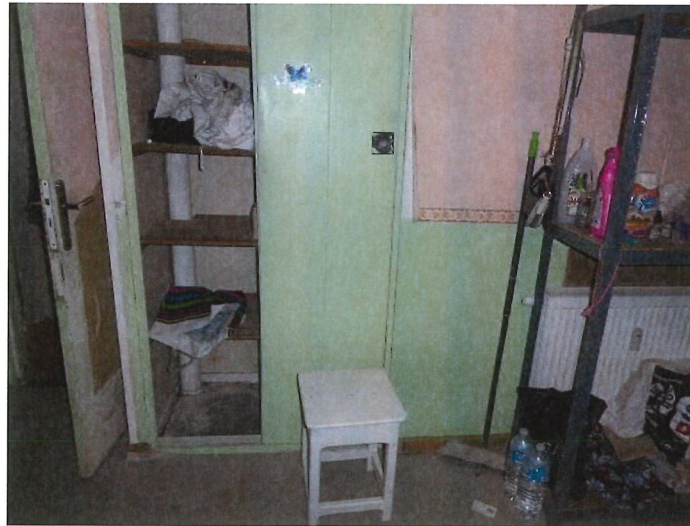
Au sol, un revêtement souple.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un placard encastré ouvrant à deux portes en PVC de type accordéon. Au sol, du béton brut. Les murs sont recouverts de lés de papier peint. Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.10 CHAMBRE 2 (2<sup>ème</sup> porte gauche sur couloir) :**

Au sol, un revêtement souple. Les plinthes sont en bois, recouvert de peinture.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





Sur le pan de mur de droite, un placard encastré ouvrant à deux portes de type accordéon en PVC. Au sol, une dalle de béton brut. Les murs recouverts de lés de papier peint. Le plafond est recouvert de peinture.



**3.1.11 CHAMBRE 3 (1<sup>ère</sup> porte gauche sur couloir) :**

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvert de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





**3.2 LOT N°265 – CAVE n°23 :**

Au sein du sous-sol, une cave portant le numéro 23. Au sol, une dalle de béton brut. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.3 LOT N°402 – BOX n°2 :**

A l'extérieur, un box portant le numéro 2 dont l'accès s'effectue au moyen d'une porte basculante.

Au sol, une dalle de béton brut.  
Les murs et le plafond sont composés de béton brut.



**3.4 LOT N°502 – PARKING n°30 :**

A l'extérieur, un ensemble de places de stationnement non numéroté ne permettant pas d'identifier le lot n°502.

**4 FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 10h00.



**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 (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez » :	<u>89,14 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN COMPTE dans la « loi Carrez » (m <sup>2</sup> ) (inf. 1.80 m) :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES hors « Loi Carrez » (m <sup>2</sup> ) :	<u>0,00 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, cinquante-deux (52) 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	<b>219,16 €</b>
SCT	<b>7,67 €</b>
Total H.T.	<b>226,83 €</b>
TVA à 20%	<b>45,37 €</b>
<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	
COMBROUZE	Rémi	Serrurier	
ROUERE	Philippe	Témoin	
GORÉ	Xavier	Témoin	





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

N° dossier : 2021-11-131

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

751 Residence de l'Aquitaine  
77190 DAMMARIÉ LES LYS

### Désignation des locaux

Appartement T4 comprenant :  
Entrée, Placard 1, Séjour, Cuisine, Couloir, Salle d'eau, Toilettes, Salle de  
Bains, Chambre 1 avec placard, Chambre 2 avec placard, Chambre 3, loggia

Lot N° : 71

**Superficie de la partie privative : 89.14 m<sup>2</sup>  
QUATRE VINGT NEUF 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	6.37		
Placard 1	0.76		
Séjour	20.85		
Cuisine	16.13		
Couloir	4.39		
Salle d'eau	1.22		
Toilettes	1.14		
Salle de Bains	3.04		
Chambre 1 avec placard	10.64		
Chambre 2 avec placard	9.93		
Chambre 3	11.21		
loggia	3.46		
Totaux	89.14 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Indivision LEFAUCHEUX  
751 Résidence Aquitaine  
77190 - DAMMARIÉ LES LYS**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)  
Date d'intervention : 29/11/2021

## 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 : 29/11/2021  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

