

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-UN
ET LE NEUF NOVEMBRE A 10H10.

Dossier N° JG 390 893

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 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 saisie.

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 23 juin 2020, signifié le 12 août 2020 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel le 16 septembre 2020.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 25 août 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 MELUN (Seine-et-Marne), dans un ensemble immobilier sis 48 Rue Saint Liesne et 08 Rue du Capitaine Bastien, correspondant au lot C du plan de division, cadastré Section AP n°291, lieudit 48, rue Saint-Liesne, pour une contenance de 42 ares, 55 centiares, en l'espèce

- **Le Lot n°130** : Dans le bâtiment A, un appartement au 2^{ème} étage, ascenseur, escalier, 1^{ère} à droite, de trois pièces comprenant un séjour cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement, un balcon et les 84 / 10.000èmes des parties communes générales ;
- **Le Lot n°407** : Au sous-sol, rampe A/B, un stationnement, et les 05 / 10.000èmes des parties communes générales ;

Précisant étant faite que les biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état de description de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe MERLET, Notaire à MELUN (Seine-et-Marne), le 17 juin 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN 1, le 18 juillet 2016, volume 2016P n°6319 ;

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

APPARTENANT À :

Monsieur Ulrich, Gaétan, NJINANG NJINANG, né le 14 janvier 1990 à N'GAOUNDERE (Cameroun), de nationalité camerounaise, expert informatique, demeurant 04 Rue du Capitaine Bastien à MELUN et ayant son adresse administrative Chez Serge et Rodica WADJA 10 Rue des Bas Coquarts à 92220 BAGNEUX

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), 4 Rue du Capitaine Bastien, Bât A, 2^{ème} Etage, Porte 210.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;
Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier ;
Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin
Madame GAILLARD Chrislaine, témoin.

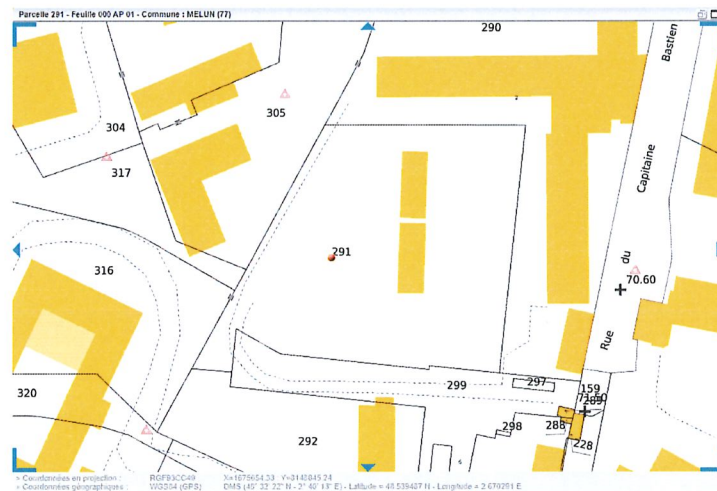
Suivant feuille d'émargement annexée,

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°130 – APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	SEJOUR/CUISINE (droite sur entrée) :	8
3.1.3	BALCON :	10
3.1.4	COULOIR (gauche sur entrée) :	11
3.1.5	TOILETTES (porte gauche sur couloir) :	12
3.1.6	SALLE DE BAINS (porte face sur couloir) :	13
3.1.7	CHAMBRE 1 (deuxième porte droite sur couloir) :	15
3.1.8	CHAMBRE 2 (première porte droite sur couloir) :	16
3.2	LOT N°407 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT (non localisable) :	17
4	FIN DES OPERATIONS :	18
5	SURFACE :	18
6	ANNEXES :	18

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 AP n°291) 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 frappe et sonne à de nombreuses reprises à la porte d'entrée de l'appartement, en déclarant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission. Personne ne répondant à mes appels insistants, je demande au serrurier m'assistant de procéder à l'ouverture de la porte, ce qu'il fait.

Le logement est vide de tout bien et de tout meuble.

Le syndic de l'immeuble est la société HABITAT 77, 10 Avenue Charles Péguy à MELUN (Seine-et-Marne) qui me précise que le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière collective

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un immeuble à usage d'habitation élevé sur cinq niveaux.



3.1 LOT N°130 – APPARTEMENT :

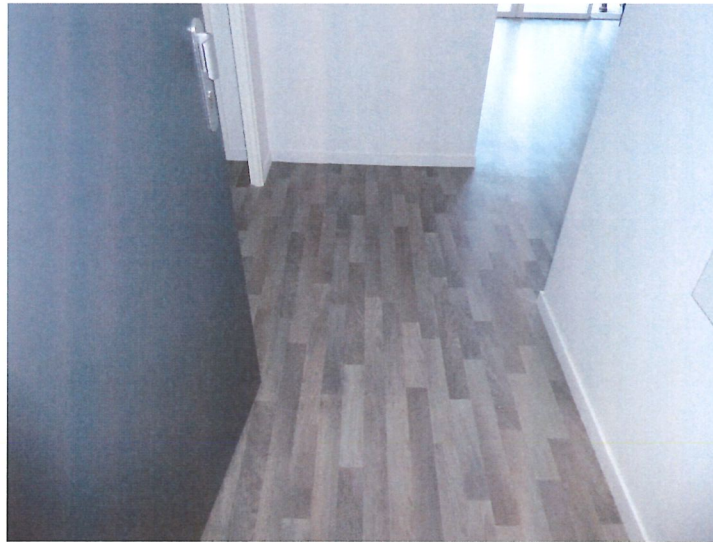
A cette adresse, un appartement de trois pièces

3.1.1 ENTREE :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.2 SEJOUR/CUISINE (droite sur entrée) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Sur le pan de mur de droite, un meuble évier à un bac avec égouttoir en partie droite et robinet mitigeur. La crédence est composée de carreaux de faïence jointoyé. En allège, un placard ouvrant à une porte en bois avec poignée à tirage.

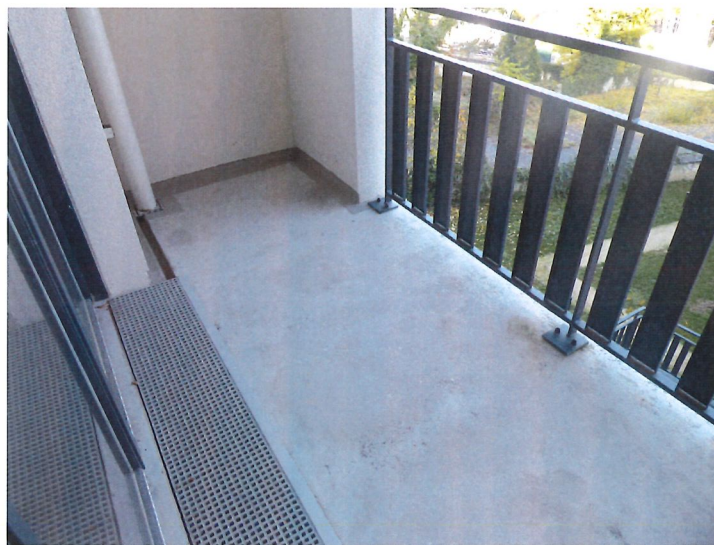


3.1.3 BALCON :

Au sol, au pied de la porte-fenêtre, un caillebotis. La dalle est en béton brut.

Le garde-corps en métal est recouvert de peinture. En partie droite, un brise vue vitré.

Le mur de façade est composé d'un enduit.



3.1.4 COULOIR (gauche sur entrée) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.5 TOILETTES (porte gauche sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



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

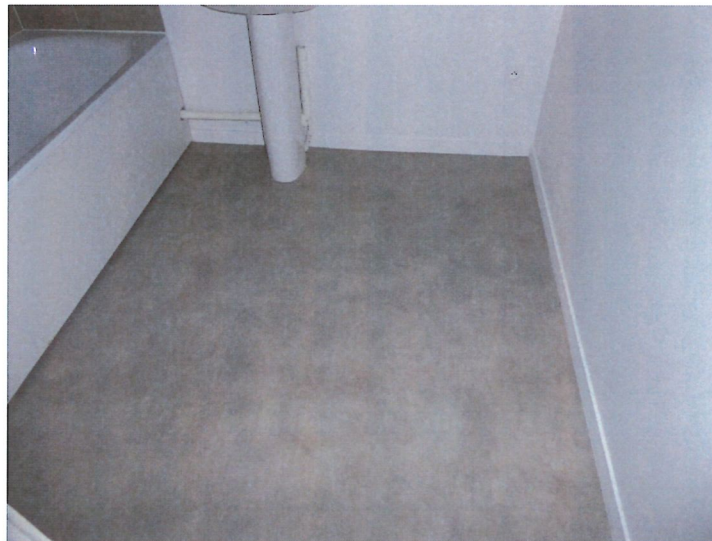


3.1.6 SALLE DE BAINS (porte face sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Sur le pan de mur de face, une vasque sur colonne avec robinet mitigeur.



En partie gauche, une baignoire en céramique avec robinet mitigeur, flexible de douche, barre de douche et pommeau de douche. Le tablier est composé d'une plaque PVC. L'ensemble est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés.



3.1.7 CHAMBRE 1 (deuxième porte droite sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.8 CHAMBRE 2 (première porte droite sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.2 LOT N°407 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT (non localisable) :

Au sous-sol, un ensemble de places de stationnement. Les numérotations des places ne correspondant pas au numéro de lot, il m'est impossible de localiser l'emplacement.

4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 10h50, après avoir fait procéder à la fermeture du logement par le serrurier m'assistant dans ma mission.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISION me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) « Loi Carrez » :	<u>57.20 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN COMPTE DANS LA « Loi Carrez » INF 1.80M :	<u>0,0 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<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, vingt-deux (22) 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 €
TOTAL T.T.C.	272.20 €

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	
ROUBRE		Témoin	
GALLARD	Christaine	Témoin	



S.A.S. ID FACTO

Capital de 7.675.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - 8 Rue des Gravières 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 : 2021-11-115

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

8 Rue du Capitaine Bastien
77000 MELUN

Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :
Entrée, Séjour, Dégagement, Toilettes, Salle de Bains, Chambre 1, Chambre
2

Lot N° : 130

**Superficie de la partie privative : 57.20 m²
CINQUANTE SEPT METRES CARRES ET VINGT 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	4.20		
Séjour	21.89		
Dégagement	2.56		
Toilettes	1.91		
Salle de Bains	4.87		
Chambre 1	12.11		
Chambre 2	9.66		
Totaux	57.20 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur NJINANG NJINANG ULRICH
8 rue du Capitaine Bastien
77000 - MELUN

Exécution de la mission

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

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 : 09/11/2021
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

