

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-DEUX
ET LE TRENTE-ET-UN JANVIER.**

Dossier N° JG 104 1764

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires l'Orée du Bois, situé à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), Avenue Pierre Mendès France, représenté par son syndic en exercice, la société CABINET MONTESQUIEU ASSET MANAGEMENT, Société à Responsabilité Limité au capital de 8.070,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 788 739 191, ayant son siège social à MELUN (Seine-et-Marne), 01 Bis Rue Duguesclin, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 Avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex, qui se constitue sur les présentes poursuites aux fins de saisie immobilière, et où pourront être notifiés les 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 26 janvier 2021, signifié le 11 février 2021, et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS, le 18 mars 2021.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 29 novembre 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 SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 920, 934, 950, 956, 974 et 990, Avenue Pierre Mendès France, dans un ensemble immobilier cadastré section AP n°128, lieudit 920, avenue Pierre Mendès France pour une surface totale de 22a 19ca ;

Le lot numéro cent vingt-huit (128) : Au 990 Avenue Pierre Mendès France, un appartement dans le bâtiment B, escalier B3, au premier étage et se composant d'un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC, un dégagement, une entrée, un placard, les 170/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 345/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B ;

Le lot numéro deux cent quarante-et-un (241) : Dans le bâtiment C, au sous-sol, un emplacement de stationnement, les 17/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 22/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique SAVOURE, notaire à VERSAILLES (Yvelines), le 20 décembre 1994, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN (Seine-et-Marne), le 03 mars 1995, volume 1995P n°1704.

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 Silverio, Quingostas, AFONSO, né le 28 juin 1956 à MONCAO (Portugal), de nationalité portugaise, artisan peintre, domicilié à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 06 Allée du Verdon ;

Madame Helena, Maria, BAPTISTA ROSA, née le 14 mai 1960 à MARINHA GRANDE LEIRIA (Portugal), de nationalité portugaise, employée agent d'assurances, domiciliée à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 06 Allée du Verdon.

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 :

SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 990 Avenue Pierre Mendès France, 1^{er} étage, Porte 128 ;

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, 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 128 : Appartement (1 ^{er} Etage, Porte 128) :	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	TOILETTES (porte fond droite sur entrée) :	8
3.1.3	SEJOUR (porte face sur entrée) :	10
3.1.4	CUISINE (dégagement sur séjour) :	11
3.1.5	CHAMBRE (porte gauche sur séjour) :	13
3.1.6	SALLE DE BAINS (porte sur chambre) :	15
3.2	LOT 241 : Emplacement de stationnement (bâtiment C) :	18
4	FIN DES OPERATIONS :	18
5	SURFACE :	18
6	ANNEXES :	19

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



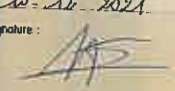
2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre un homme. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission. La personne me déclare être Monsieur MANIJEAN Eddy, locataire du logement avec son épouse Madame MANIJEAN Nicole.

Il me précise également :

- Que le chauffage est fourni au moyen de convecteurs électriques ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen d'un ballon d'eau chaude ;
- Qu'ils sont locataires du logement depuis 2012.

Monsieur MANIJEAN Eddy m'indique ne pas avoir retrouvé son contrat de location. Il me présente une quittance de loyer en date du 10 décembre 2021 ci-dessous insérée :

		QUITTANCE DE LOYER	
Loyer	640	Propriétaire	Alonso el BARRISTA
Majoration	11		6 Allée du Vélom
Charges	73		7776 Savigny le T.
Eau		Reçu de M/Mme	Manikau Eddy et Nicole
Éclairage		la Somme	
Chauffage		de	500 QUINZE €
Taxes locales		en titre de paiement du loyer et des charges du logement/local sis	P2 au: Pierre
Ordures ménagères			de France 7776 Savigny - pour la période de location
Ascenseur			du 01/12/2021 au 31/12/2021
Prestations		Dont quittance, et sous réserve de tous mes droits.	
			Savigny le Temple
			le 12/12/2021
		Signature :	

Le syndic de l'immeuble est le CABINET MONTESQUIEU ASSET MANAGEMENT, 1 Bis Rue Duguesclin à MELUN (Seine-et-Marne).

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un immeuble élevé sur trois niveaux.



3.1 LOT 128 : Appartement (1^{er} Etage, Porte 128) :

A cette adresse, un appartement de type 2.

3.1.1 ENTREE :

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

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Immédiatement à droite de la porte d'accès, un placard ouvrant à deux portes en bois mélaminé coulissantes. Les murs du placard sont composés de toile de verre recouverte de peinture. Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.2 TOILETTES (porte fond droite sur entrée) :

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

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.





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



Un ballon d'eau chaude de marque EQUATION.

3.1.3 SEJOUR (porte face sur entrée) :

Au sol, un parquet flottant avec plinthes en bois recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.4 CUISINE (dégagement sur séjour) :

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

Les murs sont composés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Séparant le séjour et la cuisine, un bar maçonné avec tablette en bois mélaminé.



Sur le pan de mur de face, un évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche et robinet mitigeur. En allège, deux portes de placard en bois ouvrant à poignées tirage. La crédence est composée de carreaux de faïence jointoyés.



Dans la continuité en partie gauche, un plan de travail en bois mélaminé.

Sur le pan de mur de face, une hotte aspirante.



Sur le pan de mur de droite, une étagère sur tasseau bois.

3.1.5 CHAMBRE (porte gauche sur séjour) :

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.





3.1.6 SALLE DE BAINS (porte sur chambre) :

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

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.





Sur le pan de mur de gauche, une meuble vasque avec robinet mitigeur. En allège, deux portes de placard ouvrant à poignées tirage. Au-dessus, un miroir avec deux points lumineux et une étagère de salle de bains.





Une baignoire en céramique avec pare-douche, robinet mélangeur, flexible de douche et pommeau de douche. L'ensemble est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés avec tablette composée de carreaux de faïence jointoyés. Le tablier de la baignoire est composé d'une planche de bois mélaminé.



3.2 LOT 241 : Emplacement de stationnement (bâtiment C) :

Au sous-sol du bâtiment C, le box est situé au sixième emplacement face à la porte de garage sectionnelle.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte métallique basculante.

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs et le plafond sont à l'état brut.



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>46.12 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE DANS LA « Loi Carrez » INF 1.80M :	<u>0.00 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-cinq 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	293,56 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
TOTAL T.T.C.	361,48 €

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 7.675.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 – 8 Rue des Gravieres 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 : 2022-01-123

Situation de l'immeuble visité par :

990 Avenue Pierre Mendès France
77176 SAVIGNY LE TEMPLE

Désignation des locaux

Appartement T2 comprenant :
Entrée, Placard - Entrée, Toilettes, Séjour, Cuisine, Chambre 1, Salle de
Bains

Lot N° : 128

Superficie de la partie privative : 46.12 m²
QUARANTE SIX METRES CARRES ET DOUZE 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	3.76		
Placard - Entrée	0.54		
Toilettes	1.49		
Séjour	20.28		
Cuisine	5.43		
Chambre 1	10.22		
Salle de Bains	4.40		
Totaux	46.12 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur et Madame AFONSO - BAPTISTA ROSA
990 Avenue Pierre Mendès France
77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

Exécution de la mission

Opérateur

Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)

Date d'intervention : 31/01/2022

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 : 31/01/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

