

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 11H00.

Dossier N° JG 854 933

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Terrasses de la Ferme, situé 03 et 05 Rue de la Ferme à VERT-SAINT-DENIS (Seine-et-Marne), représenté par son Syndic en exercice, le CABINET IMMOBILIER LACAZE HENRY – CILH GESTION, dont la dénomination est OPS77, Société par Actions Simplifiée au capital de 711.200,00 inscrite 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), 03-05 Rue Réaumur, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat postulant 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.

Ayant pour avocat plaidant Maître Sophie BILSKI, Associé de la SELARL BILSKI AVOCAT, avocat au barreau de Paris, exerçant 02 Bis Rue du Bouloi, 75001 PARIS.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), le 10 décembre 2019, signifié le 03 janvier 2020 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Paris le 04 février 2020.

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 11 juin 2021, signifié le 1^{er} juillet 2021 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de Paris le 27 août 2021.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 27 octobre 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 **VERT-SAINT-DENIS (Seine-et-Marne), 03-05 Allée de la Ferme ;**

Dans un ensemble immobilier se composant de deux bâtiments principaux et d'emplacements de stationnement cadastrés **section AB n°446, section AB n°448 et section AB n°527, volume 02**, lieudit 03, rue de la ferme, pour une surface totale de 38a 65 ca :

- Le lot numéro treize (13) : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement simple, et les quatorze / dix millièmes (14/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Le lot numéro dix-huit (18) : Dans le bâtiment, au premier étage, un appartement se composant d'une entrée, un séjour-cuisine, une chambre, une salle de bains avec WC et une terrasse, et les deux-cent cinquante-trois / dix millièmes (253/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Le lot numéro soixante-quinze (75) : Dans les espaces extérieurs, un emplacement de stationnement, et les huit / dix millièmes (8/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales ;

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 Mehdi, Axel, AL-AJHOURY, né le 30 novembre 1985 à IVRY-SUR-SEINE (Val-de-Marne), de nationalité française, ingénieur de réalisation, demeurant 03-05 Rue de la Ferme à VERT-SAINT-DENIS (Seine-et-Marne).

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 :

VERT-SAINT-DENIS (Seine-et-Marne), 03-05 Rue de la Ferme, bâtiment A, 1^{er} Etage, porte 13.

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°18 – APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	SALLE DE BAINS (première porte droite sur entrée) :.....	8
3.1.3	CHAMBRE (porte gauche sur entrée) :.....	11
3.1.4	SEJOUR/CUISINE (porte face sur entrée) :.....	12
3.1.5	BALCON (accès par chambre et séjour) :	16
3.2	LOT N°13 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :	17
3.3	LOT N°75 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :	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 AB n°446, section AB n°448 et section AB n°527) 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 déclinant 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 toute personne.

Le syndic de l'immeuble est le CABINET IMMOBILIER LACAZE HENRY – CILH GESTION, 03-05 Rue Réaumur à COMBS-LA-VILLE (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 immobilier composé de deux bâtiments et d'une zone de stationnement.



3.1 LOT N°18 – APPARTEMENT :

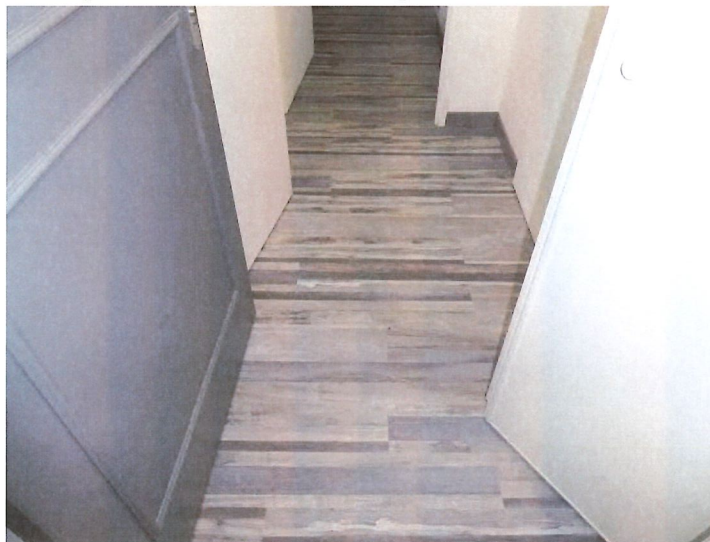
A cette adresse, un appartement de trois pièces

3.1.1 ENTREE :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois verni.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



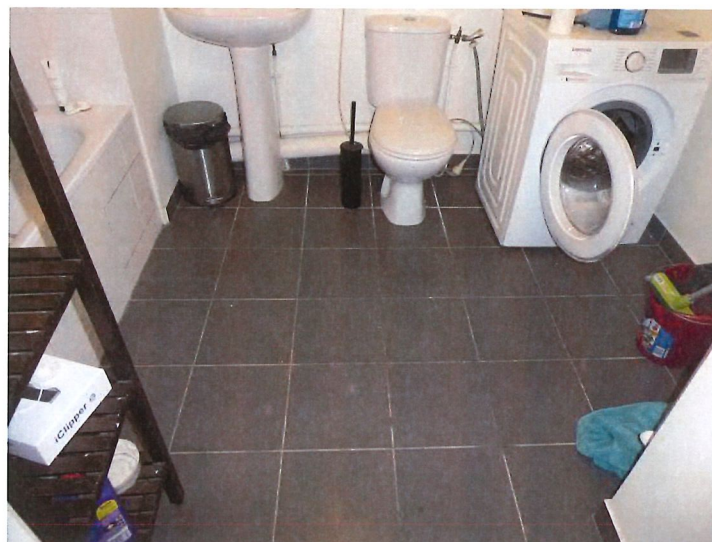
Immédiatement à droite de la porte d'accès, un placard accueillant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur individuel d'électricité.

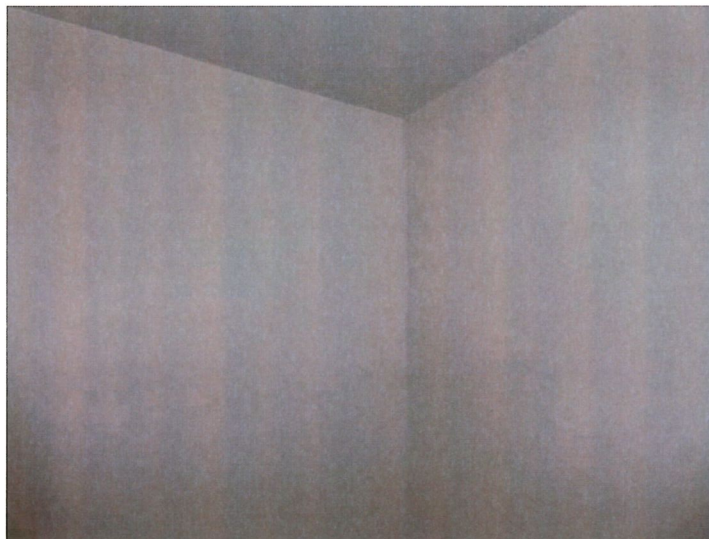


3.1.2 SALLE DE BAINS (première porte droite sur entrée) :

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.



Une vasque sur colonne avec robinet mitigeur.



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



3.1.3 CHAMBRE (porte gauche sur entrée) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



3.1.4 SEJOUR/CUISINE (porte face sur entrée) :

Au sol, un revêtement souple.

Les plinthes sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Dans cette pièce, un dégagement faisant office de cuisine. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un ensemble de meubles de cuisine composé sur le pan de mur de face d'un évier à un bac avec égouttoir en partie droite et robinet mitigeur. Le plan de travail est composé d'une planche de bois mélaminé. La crédence est composée de carreaux de faïences de style métro.

En allège, un ensemble de placard ouvrant à trois portes en bois, avec poignées de tirage ainsi qu'un lave-vaisselle encastré.



En partie supérieure, un placard haut ouvrant à trois portes, avec poignées de tirage. Un four micro-ondes encastré est présent, sans marque apparente.



En partie droite, un placard ouvrant à quatre tiroirs avec plan de travail en bois mélaminé. La présence d'un four encastré de marque ELECTROLUX. En partie droite, un réfrigérateur encastré ouvrant à deux portes en bois. Sur le plan de travail, une plaque à induction de marque SAUTER.



Au-dessus, un placard haut ouvrant à deux portes en bois avec poignées de tirage et une hotte aspirante sans marque apparente.



3.1.5 BALCON (accès par chambre et séjour) :

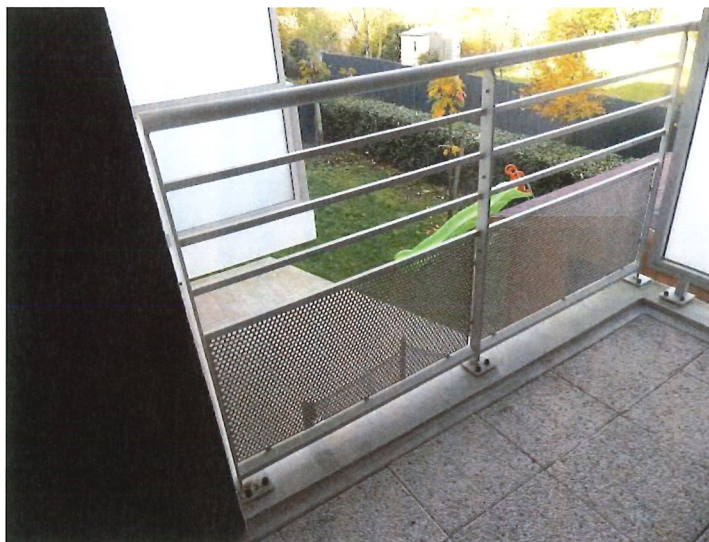
Au pied des portes-fenêtres, des caillebotis sont présents.

Au sol, des dalles gravillonnées.

Un garde-corps en métal recouvert de peinture.

Un brise-vue vitré en partie droite.





3.2 LOT N°13 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :

Au rez-de-chaussée du bâtiment, au sein du parking, un emplacement de stationnement numéroté 13. Sur cet emplacement, un véhicule terrestre à moteur est présent, de marque PEUGEOT 106, immatriculé BQ-846-ME.



3.3 LOT N°75 – EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :

L'emplacement de stationnement situé dans les espaces extérieurs n'est pas localisable (la numérotation ne correspondant pas au numéro de lot).

4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 11h45, 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 PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) « Loi Carrez » :	<u>39,80 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-et-trois (23) 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 Salarie





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	Philippe	Témoin	
GALLARD	Christaine	Témoin	



S.A.S. ID FACTO

Capital de 7.675.000,00 € - 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 : 2021-11-116

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

5 Rue de la Ferme
77240 VERT ST DENIS

Désignation des locaux

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

Lot N° : 18

Superficie de la partie privative : 39.80 m²
TRENTE NEUF METRES CARRES ET QUATRE 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	2.75		
Placard-Entrée	0.24		
Chambre 1	12.42		
Salle de Bains	5.78		
Cuisine	18.61		
Totaux	39.80 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur AL-AJHOURY MAHDI
5 rue de la Ferme
77240 - VERT ST DENIS

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

