

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE TREIZE MAI.**

Dossier N° JG 106 44532

À LA REQUÊTE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence PLEIN CIEL, sis 120 Allée Plein Ciel, 77350 LE-MEE-SUR-SEINE, représenté par son syndic en exercice la société FONCIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 324 593 284, dont le siège social est sis à MELUN (Seine-et-Marne), 39 Avenue Thiers, représentée par son président en exercice 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 la Société Civile Professionnelle MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 Avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex, constitué sur la présente procédure et ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

De la copie exécutoire d'un jugement (314/20) rendu par défaut et en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 13 octobre 2020, signifié le 11 janvier 2020 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 13 avril 2021 ;

De la copie exécutoire d'un jugement (315/20) rendu par défaut et en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 13 octobre 2020, signifié le 11 janvier 2020 et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 13 avril 2021 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 07 février 2022, demeuré infructueux ;

D'une requête en date du 12 avril 2022 et de son ordonnance rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), en date du 15 avril 2022, préalablement notifiées aux occupants par lettre recommandée avec d'avis de réception en date du 03 mai 2022.

L'article R322-1 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 **LE-MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne)**, dans un ensemble immobilier comprenant un centre commercial, une tour à usage principale d'habitation, cours, jardins, aires de circulation en partie autour, figurant au cadastre sous les références **section BP n°56, lieudit plaine du Marché Marais, pour une contenance de 02 hectares, 73 ares, et 27 centiares**, en l'espèce, au 120 Allée Plein Ciel :

- **Le lot 4314 :** Aile C, 18^{ème} et 19^{ème} étage, à droite de l'escalier n°02, un appartement en duplex de types 03 pièces, comprenant :
 - Au niveau entrée : entrée, cabinet de toilette avec water-closets, une cuisine, un séjour, un escalier intérieur accédant au niveau haut ;
 - Au niveau haut : dégagement, rangement, salle de bains, deux chambres, bureau ;

Et les 395/124.189èmes des parties communes générales et les 395/106.661èmes des parties communes spéciales du bâtiment ;

- **Le lot 4533** : Aile C, au sous-sol, escalier 03, une cave, les 05/124.189èmes des parties communes générales, et les 05/106.661èmes des parties communes spéciales du bâtiment ;
- **Le lot 4698** : Aire n°1, un parking portant le numéro 49 du type A, les 12/124.189èmes des parties communes générales, et les 12/2458èmes des parties communes spéciales du bâtiment ;
- **Le lot 4107** : Aile A, escalier 03, 17^{ème} étage, cinquième porte à gauche, un appartement en duplex A 65, de types A4 comprenant :
 - Au niveau entrée : entrée, placard, WC, une chambre, un escalier intérieur accédant au niveau haut ;
 - Au niveau haut : salle de bains avec WC, cuisine, chambre, dégagement, placard, salle à manger, et à un niveau légèrement inférieur salle de séjour, balcon ;

Et les 454/124.189èmes des parties communes générales ;

- **Le lot 4379** : Dans le bâtiment 1, aile A, escalier 03, au sous-sol une cave portant le numéro A65, et les 05/124.189èmes 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, communautés et mitoyennetés, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Monsieur Gaëtan MEIGNAN, né le 01 février 1992 à SEVRES (Hauts-de-Seine), de nationalité française, domicilié à CROISSY-SUR-SEINE (Yvelines), 33 Avenue du Général de Gaulle.

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 :

LE-MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), 120 Allée Plein Ciel ;

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur ;
 Monsieur Rémi COMBROUZE, serrurier ;
 Madame Martine ROUEIRE, témoin ;
 Monsieur Phillipe ROUEIRE, témoin ;
 Suivant feuille d'émargement annexée,

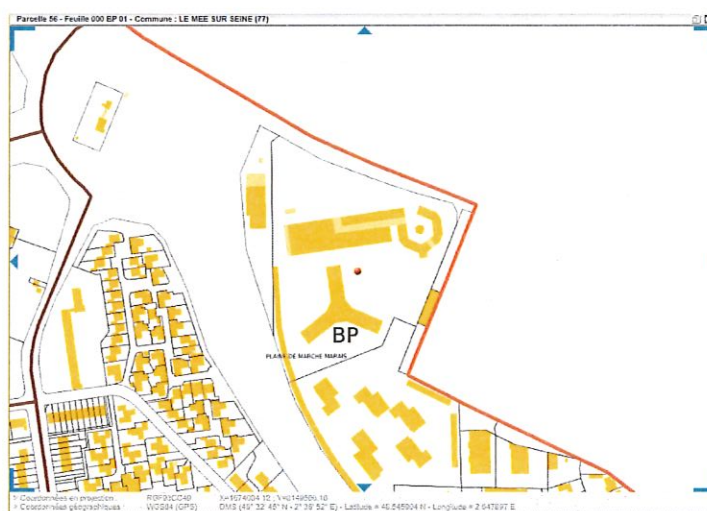
J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	6
2	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
2.1	LOT 4314 : Appartement duplex n°2182 :	8
2.1.1	CONDITION D'OCCUPATION :.....	8
2.1.2	REZ-DE-CHAUSSÉE/ENTRÉE :.....	9
2.1.3	REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES (première porte gauche sur entrée) :.....	10
2.1.4	REZ-DE-CHAUSSEE / SÉJOUR (porte face sur entrée) :....	12
2.1.5	REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE (porte sur séjour) :.....	13
2.1.6	ACCÈS PREMIER NIVEAU (droite sur entrée) :.....	17
2.1.7	PREMIER ETAGE/PALIER :.....	18
2.1.8	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 (première porte droite sur palier) :.....	20
2.1.9	PREMIER ETAGE/ CHAMBRE 2 (deuxième porte droite sur palier) :.....	22
2.1.10	PREMIER ETAGE / DRESSING (porte sur chambre 2) :	23
2.1.11	PREMIER ETAGE / SALLE DE BAINS (porte face sur palier) :.....	24
2.2	LOT 4698 : Un emplacement de stationnement n°48	27
2.3	LOT 4107 : Appartement duplex n°4605 :	28
2.3.1	CONDITION D'OCCUPATION :.....	28
2.3.2	REZ-DE-CHAUSSEE/ENTRÉE :.....	29
2.3.3	REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES (première porte droite sur entrée) :.....	31

2.3.4	REZ-DE-CHAUSSEE / CHAMBRE 1 (porte face sur entrée) :	33
2.3.5	ACCÈS AU PREMIER NIVEAU ESCALIER :	34
2.3.6	PREMIER ETAGE/PALIER :	35
2.3.7	PREMIER ETAGE / DÉGAGEMENT 1 (gauche sur palier) :	37
2.3.8	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 (porte face sur dégagement) :	38
2.3.9	PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU (porte droite sur dégagement) :	41
2.3.10	PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT 2 (deuxième porte gauche sur palier) :	45
2.3.11	PREMIER ETAGE / CUISINE (porte face sur deuxième dégagement) :	47
2.3.12	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 (porte face droite sur palier) :	52
2.3.13	PREMIER ETAGE / SALON (porte face au sommet de l'escalier) :	53
2.3.14	PREMIER ETAGE / BALCON :	56
2.4	LOT 4379 : Cave numéro 65 :	57
2.5	LOT 4533 : Cave :	58
3	FIN DES OPÉRATIONS :	58
4	SURFACE :	58
5	ANNEXES :	58

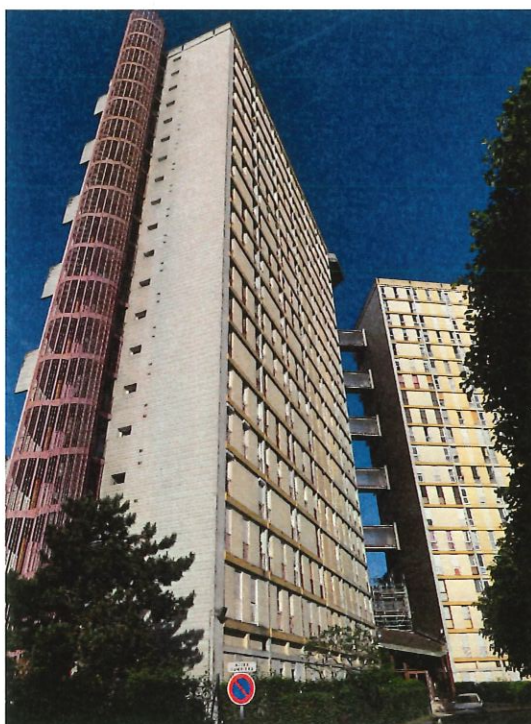
1 CADASTRE :

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 BP n°5) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un ensemble immobilier composée d'une tour à usage principale d'habitation.



2.1 LOT 4314 : Appartement duplex n°2182 :

2.1.1 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivé sur place, je frappe à la porte, un homme ouvre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma visite. La personne en retour me déclare être Monsieur MEIGNAN Philippe, locataire. Je lui présente les personnes m'accompagnant dans ma mission et lui présente l'ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux. Monsieur MEIGNAN Philippe m'autorise à pénétrer dans les lieux et me déclare :

- Qu'il est locataire du logement selon bail sous seing privé en date du 16 octobre 2018, pour une durée de 6 années (il me présente son bail dont copie est annexée à mon présent) ;
- Que son loyer est de 410 euros et qu'il est à jour ;
- Que le chauffage et l'eau chaude du logement sont fournis au moyen d'un chauffage collectif ;
- Qu'il occupe les lieux et qu'il reçoit sa fille mineure une semaine sur deux ;
- Qu'il est locataire également de la place de stationnement numéro 49 (Lot 4698)

2.1.2 REZ-DE-CHAUSSÉE/ENTRÉE :

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

Les murs sont recouverts de peinture et pour partie de pierres de parement.

Le plafond est recouvert de peinture.

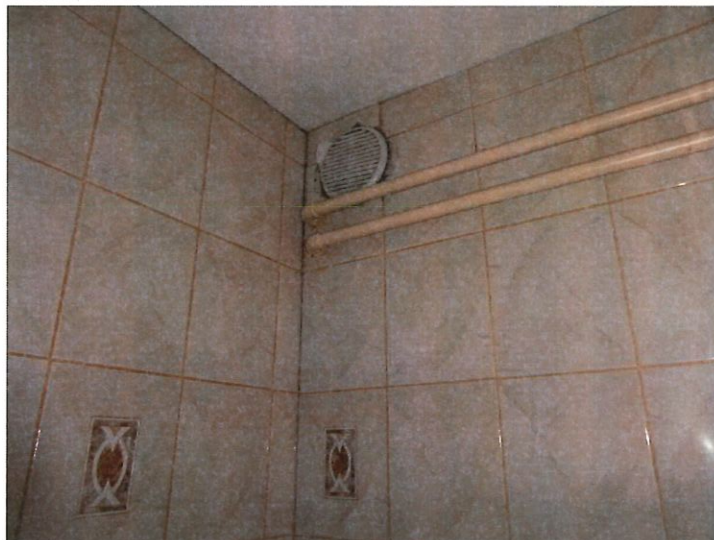


2.1.3 REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES (première porte gauche sur entrée) :

Au sol, DES carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal.



Sur le pan de mur de gauche, une vasque suspendue avec robinet mitigeur.



2.1.4 REZ-DE-CHAUSSEE / SÉJOUR (porte face sur entrée) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les plinthes sont composées de quarts-de-rond en bois.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche pour le pan de mur de face et le pan de mur de gauche. Les autres pans sont composés de pierres de parement.

Le plafond est recouvert de peinture.





2.1.5 REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE (porte 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 meuble de cuisine composé d'un plan de travail en bois mélaminé accueillant une plaque à induction de marque BOSCH ainsi qu'un évier à deux bacs et robinet mitigeur. La crédence composée d'une planche de bois mélaminé.

En allège, un four encastré de marque BRANDT et un placard ouvrant à une porte en bois et un tiroir.





Au-dessus, un placard ouvrant à trois portes en bois avec poignées bouton, accueillant une hotte aspirante de marque ELECTROLUX.



En partie droite de la pièce, un ensemble de meubles bas composé d'une planche de bois mélaminé en guise de plan de travail. En allège, trois portes en bois, trois tiroirs avec poignées bouton et un lave-vaisselle encastré de marque ARTHUR MARTIN.



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un placard suspendu ouvrant à une porte en bois avec poignée bouton.



Sur le pan de mur de gauche, un placard suspendu ouvrant à deux portes en bois avec vitrage et poignées bouton.



2.1.6 ACCÈS PREMIER NIVEAU (droite sur entrée) :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier composé de marches en carreaux de carrelage jointoyés, de contremarches en carreaux de carrelage jointoyés et de nez de marche en bois.

Les murs sont recouverts de peinture et de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert d'une peinture.





2.1.7 PREMIER ETAGE/PALIER :

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

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.

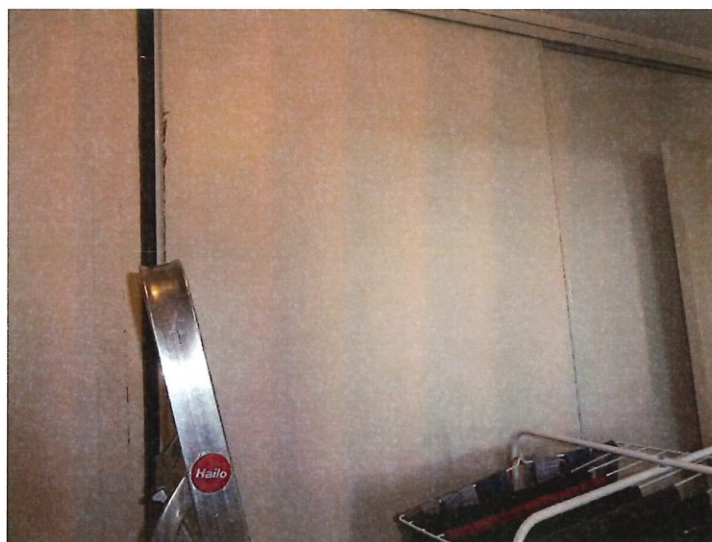




Sur le pan de mur de gauche, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé coulissantes. Au sol, de la moquette.

Les murs recouverts de lés de papier peint et en partie fond, de placages bois.

Le plafond est recouvert de peinture.





2.1.8 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 (première porte droite sur palier) :

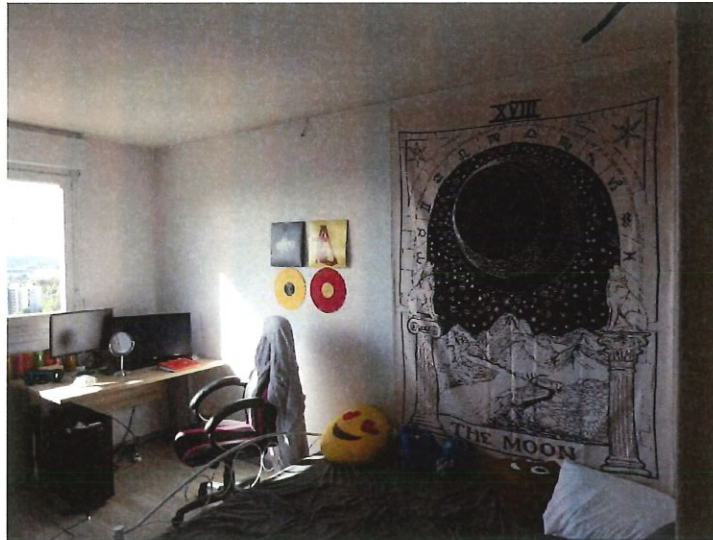
Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





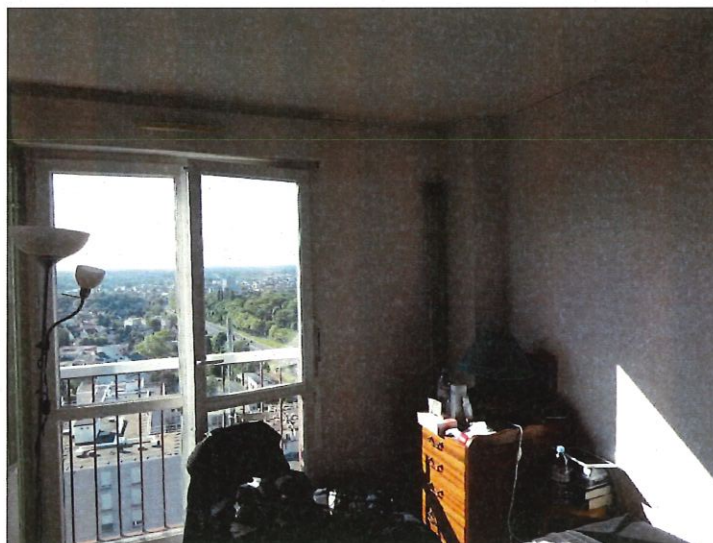
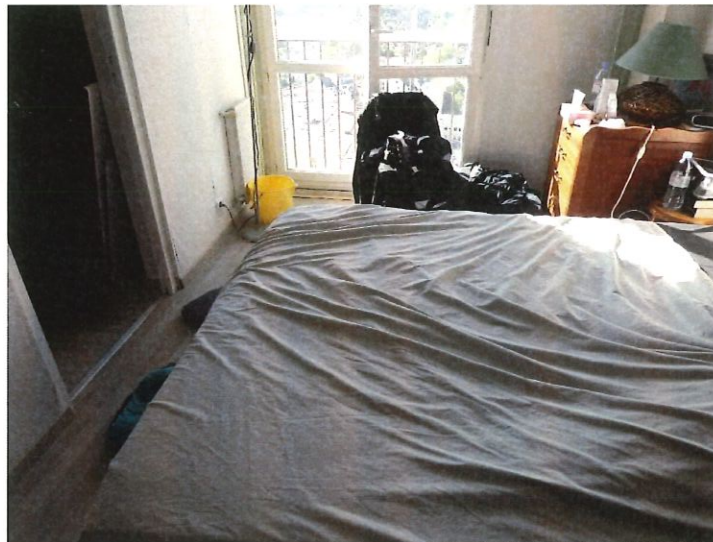
2.1.9 PREMIER ETAGE/ CHAMBRE 2 (deuxième porte droite sur palier) :

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



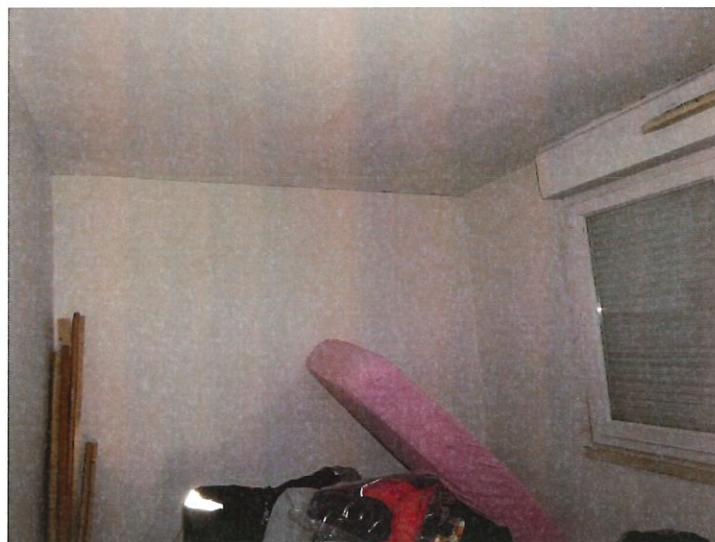
2.1.10 PREMIER ETAGE / DRESSING (porte sur chambre 2) :

Au sol, un parquet flottant.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.



2.1.11 PREMIER ETAGE / SALLE DE BAINS (porte face sur palier) :

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

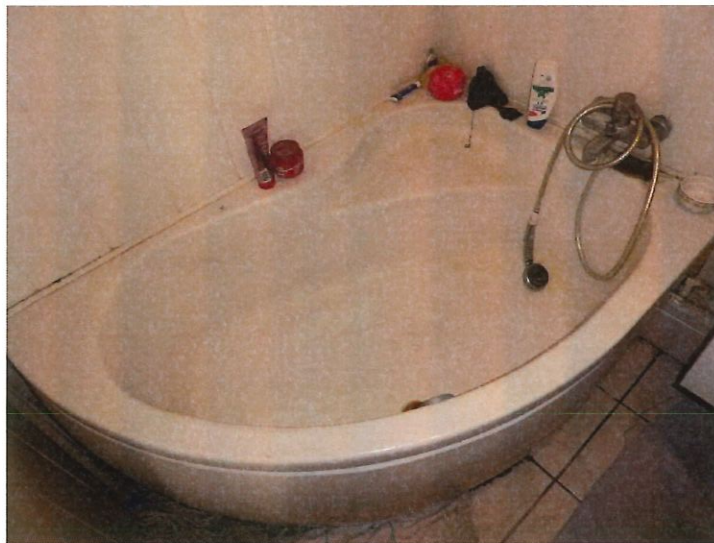
Les murs sont composés de lés de papier peint. La baignoire est ceinturée par du lambris PVC.

Le plafond est composé de lés de papier peint.

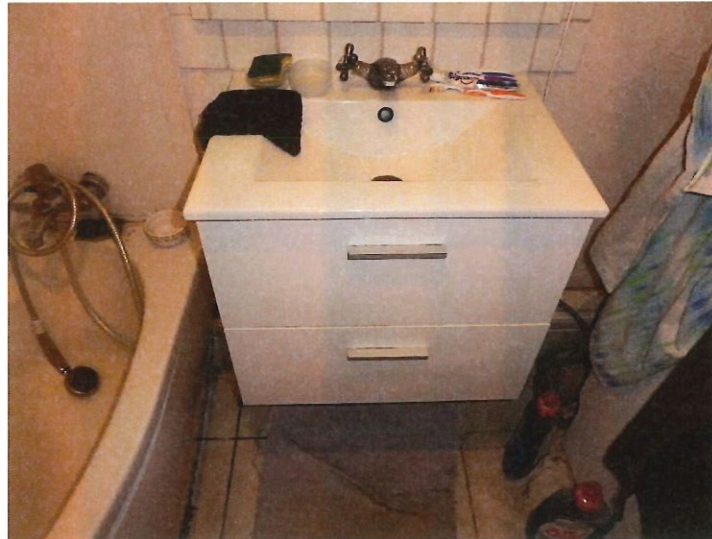




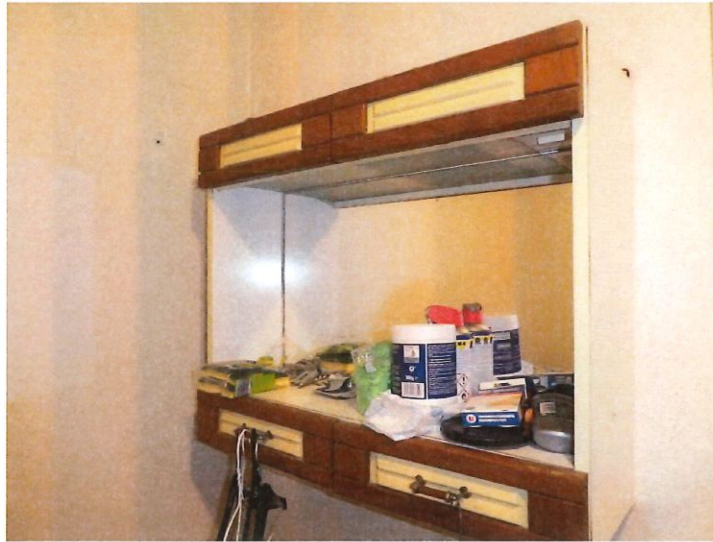
Dans cette pièce, une baignoire d'angle avec robinet mitigeur, flexible de douche et pommeau de douche.



Sur le pan de mur de face, une vasque avec un robinet mélangeur. En allège, deux tiroirs avec poignées de tirage métalliques. Au-dessus, des carreaux de faïence jointoyés et une étagère miroitée avec deux points lumineux.



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, une étagère haute ouvrant à deux tiroirs en bois avec poignées.



2.2 LOT 4698 : Un emplacement de stationnement n°48

A l'extérieur, un emplacement de stationnement bitumé portant le numéro 49 avec barrière parking.



2.3 LOT 4107 : Appartement duplex n°4605 :

A cette adresse, un appartement de type duplex.

2.3.1 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivé sur place, je frappe à la porte, un homme ouvre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma visite. La personne en retour me déclare être Monsieur TEKA Dida, locataire. Je lui présente les personnes m'accompagnant dans ma mission et lui présente l'ordonnance m'autorisant à pénétrer dans les lieux. Monsieur TEKA Dida m'autorise à pénétrer dans les lieux et me déclare :

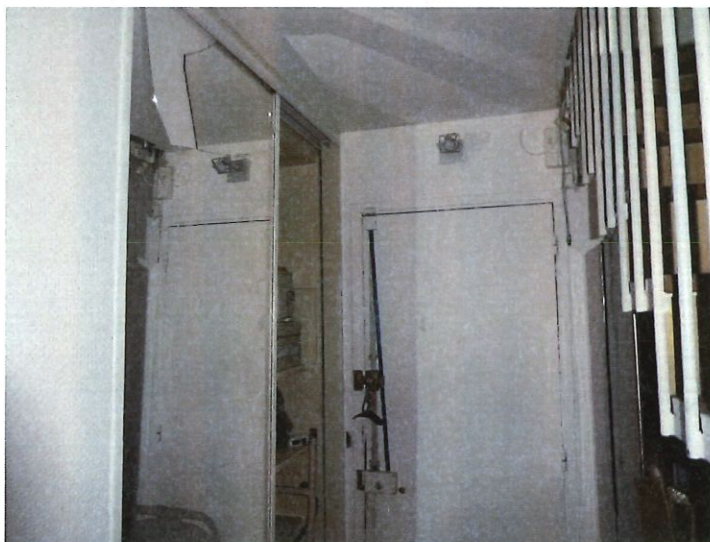
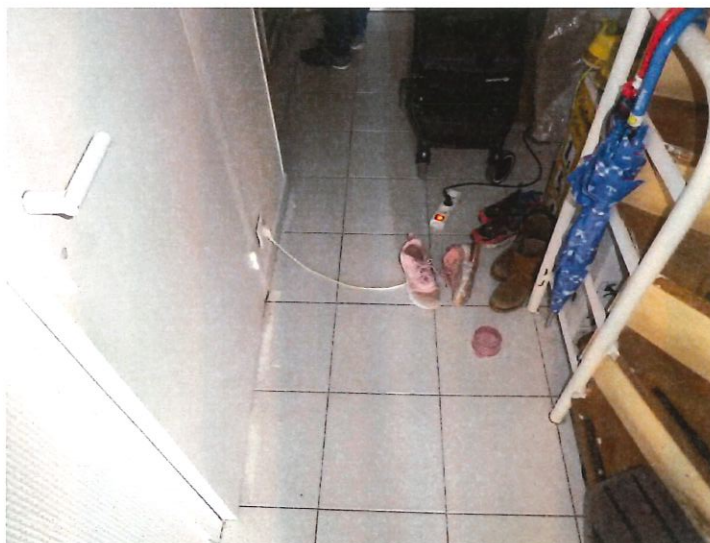
- Qu'il est locataire du logement depuis environ 3 ans et qu'il a reçu un congé lui demandant de quitter les lieux au mois d'août 2022 (il n'est pas en possession du bail) ;
- Que son loyer est de 800 euros et qu'il a du retard, sans plus de détail ;
- Que le chauffage et l'eau chaude du logement sont fournis au moyen d'un chauffage collectif ;
- Qu'il occupe les lieux avec son épouse, Madame BITSINDOU Orcy et ses quatre enfants mineurs ;
- Qu'il bénéficie d'une cave selon son contrat de bail mais n'en connaît pas la localisation ;

2.3.2 REZ-DE-CHAUSSEE/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.



En partie droite, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé coulissantes. Dans le meuble, un meuble dressing en bois mélaminé. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

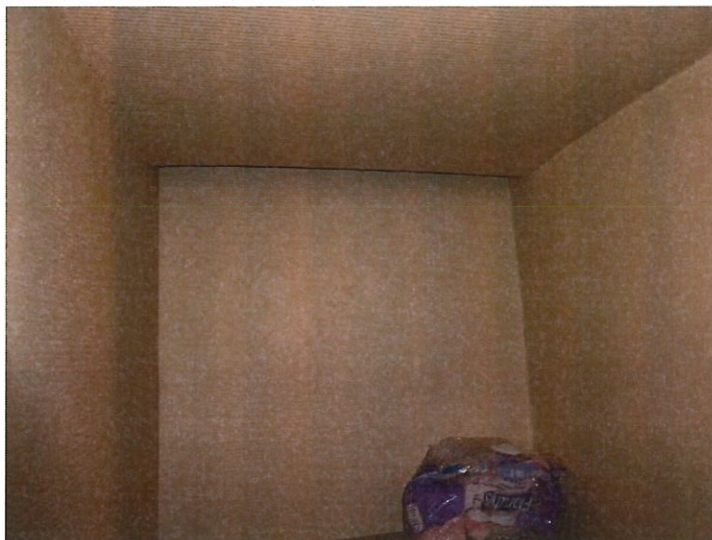


2.3.3 REZ-DE-CHAUSSEE / TOILETTES (première porte droite sur entrée) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

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'aisances avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



Sur le pan de mur de face, un lave-mains suspendu avec robinet mitigeur. L'ensemble ceinturé de carreaux de faïence jointoyés.



Sur le pan de mur de droite, un ensemble de trois étagères sur tasseaux bois.

Au-dessus du cabinet d'aisances, une étagère.

2.3.4 REZ-DE-CHAUSSEE / CHAMBRE 1 (porte face sur entrée) :

Au sol, un parquet flottant. 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.



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un dégagement faisant office de placard dépourvu de porte. Au sol du béton brut. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



2.3.5 ACCÈS AU PREMIER NIVEAU ESCALIER :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec main courante métallique. Les limons sont en bois.

Les murs de la cage d'escalier sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.





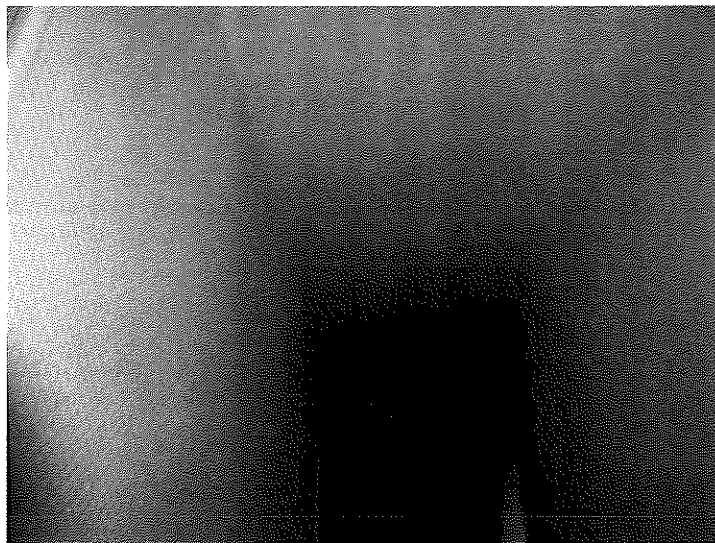
2.3.6 PREMIER ETAGE/PALIER :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec plinthes en bois.

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

Le plafond est recouvert de peinture.





2.3.7 PREMIER ETAGE / DÉGAGEMENT 1 (gauche sur palier) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

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.



Dans cette pièce, un placard encastré sur le pan de mur de gauche ouvrant à une porte type accordéon vitrée. Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



2.3.8 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 (porte face sur dégagement) :

Au sol, un parquet flottant.

Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





Sur le pan de mur accueillant la porte, en partie gauche, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé dont les murs et le plafond sont recouverts de peinture



Sur le pan de mur accueillant la porte, en partie droite, un placard encastré ouvrant à deux portes en bois mélaminé dont les murs et le plafond sont recouverts de peinture

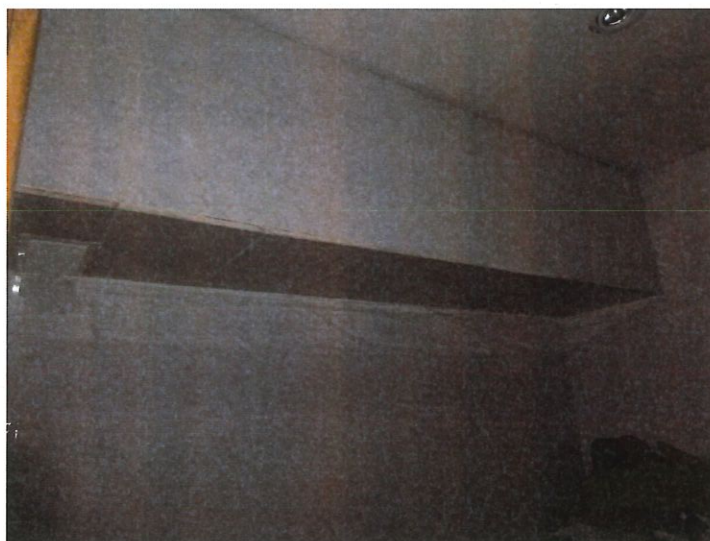


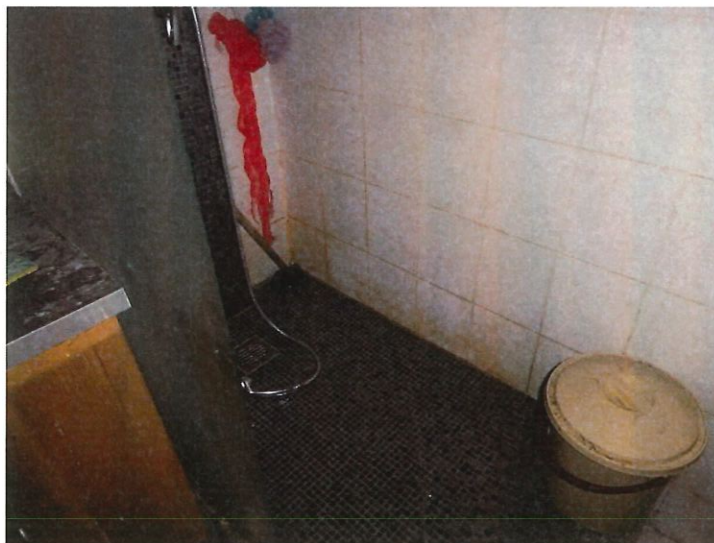
2.3.9 PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU (porte droite sur dégagement) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

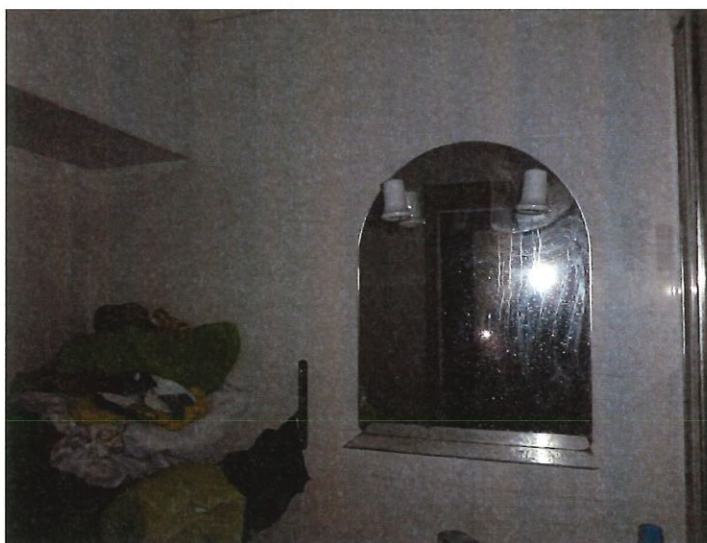
Les murs sont composés de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est doublé de lambris en PVC.





Un plateau avec vasque robinet et mitigeur. En allège, deux portes de placard en bois. Au-dessus, un miroir avec deux spots.



En partie droite, une douche dont le sol est composé de carreaux de mosaïque jointoyés avec robinet mitigeur, barre de douche, flexible de douche, pommeau et douchette effet pluie.

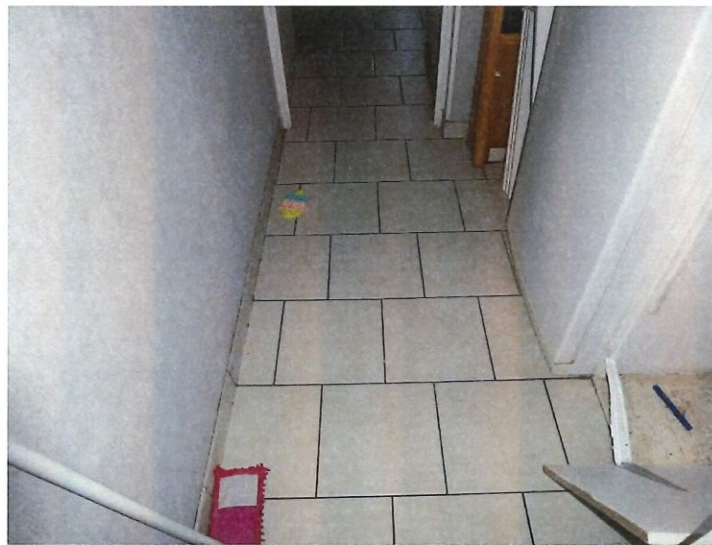


2.3.10 PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT 2 (deuxième porte gauche sur palier) :

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

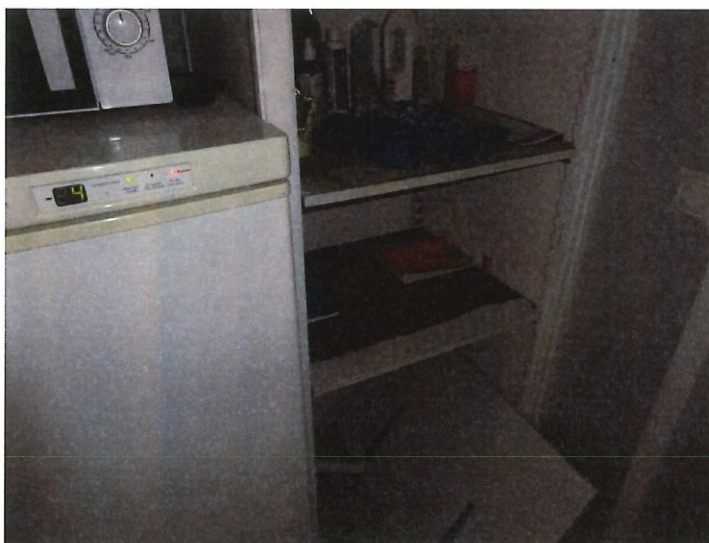
Les murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.





A droite de la porte d'accès, un placard encastré.

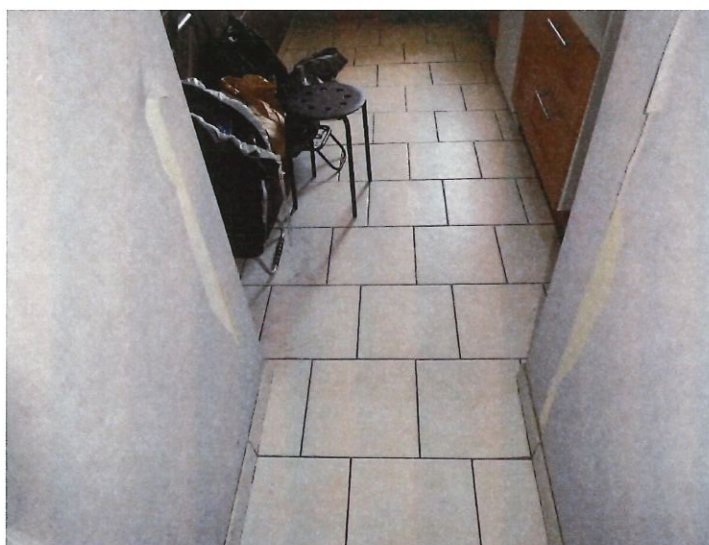


2.3.11 PREMIER ETAGE / CUISINE (porte face sur deuxième dégagement) :

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

Les murs sont composés de lés de papier peint.

Sur le pan de mur de gauche en partie basse et courant sur le pan de mur de face, des carreaux de faïence jointoyés.





Le plafond est recouvert de peinture.

Sur le pan de mur de droite, un ensemble de meubles de cuisine composé 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. En allège deux tiroirs verticaux et deux tiroirs horizontaux.

La crédence est composée de carreaux de faïence jointoyés.





En partie droite, un meuble colonne ouvrant à deux tiroirs, deux niches et une porte en bois.



En partie supérieure sur ce pan de mur, un placard ouvrant à quatre portes en bois avec étagères bouteilles en partie centrale.



Sur le pan de mur de face, un plan de travail en bois mélaminé accueillant une plaque à induction. En allège, un placard ouvrant à une porte en bois avec poignée tirage.



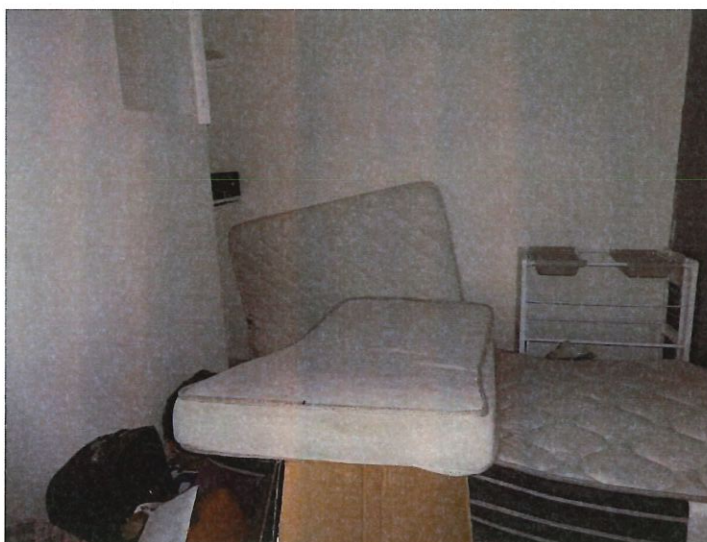
Au-dessus, un meuble ouvrant à deux portes avec poignées tirage et accueillant une hotte aspirante sans marque apparente.

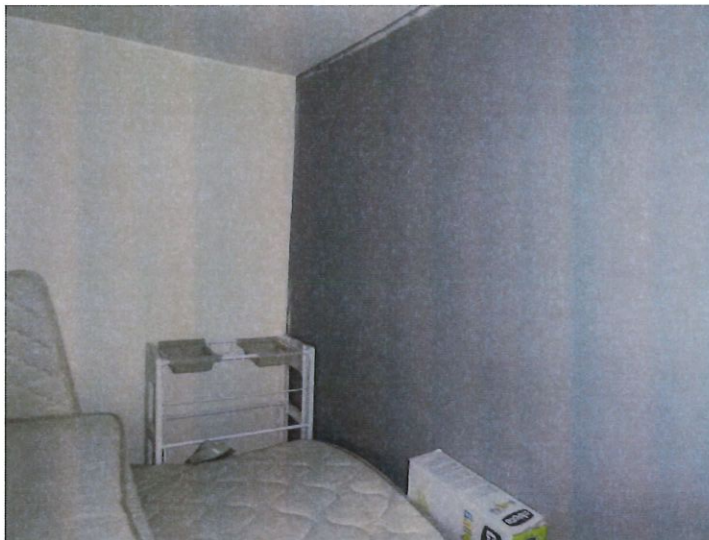


2.3.12 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 (porte face droite sur palier) :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





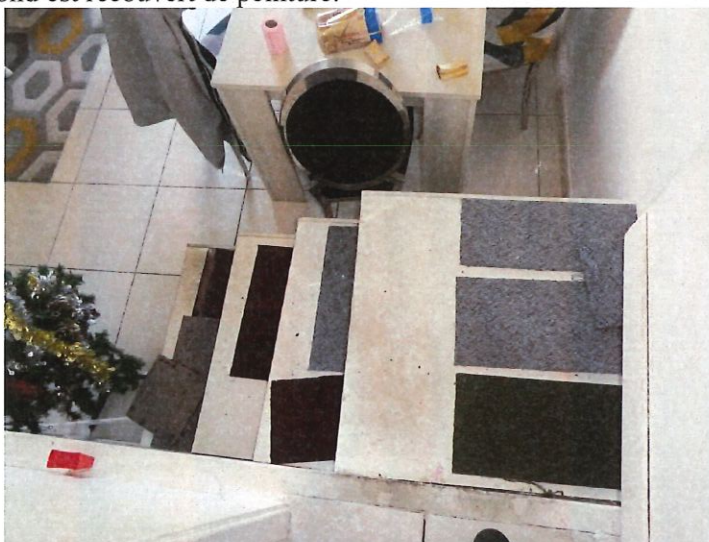
2.3.13 PREMIER ETAGE / SALON (porte face au sommet de l'escalier) :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier, dont les marches sont en bois, recouvertes de peinture.

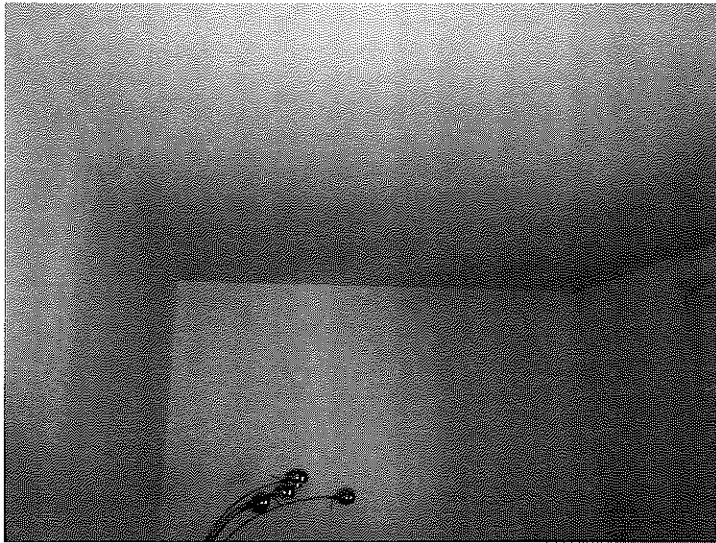
Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

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

Le plafond est recouvert de peinture.









2.3.14 PREMIER ETAGE / BALCON :

L'accès s'effectue par le salon.

Au sol, une dalle de béton.

Le garde-corps maçonné avec barrière métallique.

En façade, un rideau ban est présent.





2.4 LOT 4379 : Cave numéro 65 :

Au sous-sol, dans le bâtiment 1, aile A, une cave portant le numéro 65.

Le sol, les murs et le plafond sont en béton brut.



2.5 LOT 4533 : Cave :

Au sous-sol, aile C, un ensemble de cave. Les numéros de cave ne correspondant pas au numéro de lot, et sans renseignement supplémentaire, je n'ai pu localiser cette dernière.

3 FIN DES OPÉRATIONS :

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

4 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage desdits biens objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet deux certificats de mesurage sur lesquels, je relève les surfaces suivantes :

○ Lots n°4314 – 4533 – 4698 :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	<u>74,75 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT (M2) :	<u>0,68 M2</u>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » (M2):	<u>14,40 M2</u>

○ Lots n°4107 – 4379 :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	<u>76,88 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT (M2) :	<u>3,23 M2</u>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » (M2):	<u>4,96 M2</u>

5 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Deux certificats de surface habitable édités au recto de quatre feuilles de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS

- Une copie d'un bail sous-seing privé en date du 16 octobre 2018 éditée au recto de quatre feuilles de format A4 conclu entre Monsieur MEIGNAN Gaëtan et Monsieur MEIGNAN Philippe.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, quatre-vingt-dix-huit (98) 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.

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
SALNOW	Jerome	Diagnostiqueur	
CONBROUZE	Remi	Serrurier	
ROUEIRE	Martine	Témoin	
ROUEIRE	Philippe	Témoin	





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2022-05-124

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

120 Allee Plein Ciel
77350 LE MEE SUR SEINE

Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :
Entrée, Toilettes, Séjour, Cuisine, Palier, Placard-Palier, Salle de Bains,
Chambre 1, Chambre 2, Dressing, Cave, Parking

Lot N° : 4314 – 4533 - 4698

Superficie de la partie privative : 74.75 m²
SOIXANTE QUATORZE METRES CARRES ET SOIXANTE QUINZE 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	4.47		
Toilettes	1.36		
Séjour	23.87	Escalier : 0.68	
Cuisine	5.96		
Palier	3.88		
Placard-Palier	2.63		
Salle de Bains	3.98		
Chambre 1	10.64		
Chambre 2	12.07		
Dressing	5.89		
Cave			Cave : 4.77
Parking			Parking : 9.63
Totaux	74.75 m ²	0.68 m ²	14.40 m ²

Propriétaire

Monsieur MEIGNAN
120 Allée Plein Ciel
77350 - LE MEE SUR SEINE

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)
Date d'intervention : 13/05/2022

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 ».

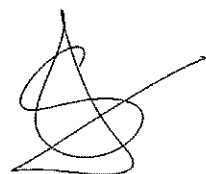
ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages 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 : 13/05/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2022-05-125

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

120 Allee Plein Ciel
77350 LE MEE SUR SEINE

Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :
Entrée, Placard - Entrée, Toilettes, Chambre 1, Palier, Dégagement, Chambre
2, Salle d'eau, Couloir, Dégagement 2, Cuisine, Chambre 3, Séjour, Balcon,
Cave

Lot N° : 4107 - 4379

Superficie de la partie privative : 76.88 m²
SOIXANTE SEIZE METRES CARRES ET QUATRE VINGT HUIT 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	3.93	Escalier : 1.87	
Placard - Entrée	1.09		
Toilettes	1.65		
Chambre 1	9.91		
Palier	4.83		
Dégagement	0.96		
Chambre 2	11.98		
Salle d'eau	3.90		
Couloir	1.92		
Dégagement 2	3.32		
Cuisine	8.13		
Chambre 3	8.64		
Séjour	16.62	Escalier : 1.36	
Balcon			4.96
Cave			Non accessible
Totaux	76.88 m ²	3.23 m ²	4.96 m ²

Propriétaire

Monsieur MEIGNAN
120 Allée Plein Ciel
77350 - LE MEE SUR SEINE

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2022)
Date d'intervention : 13/05/2022

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 : 13/05/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT VIDE

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Mr Meignan Gaëtan domicilié au 22 rue Eugène Varlin 94450 Limeil-Brévannes
ci-après le bailleur
- Mr Meignan Philippe domicilié au 120 Allée Plein Ciel 77350 Le Mée-sur-Seine
désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- 120 Allée Plein Ciel 77350 Le Mée-sur-Seine
- type d'habitat : immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : copropriété
- période de construction : de 1949 à 1974
- surface habitable : 74 m²
- nombre de pièces principales : 3
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement : cuisine équipée
- modalité de production de chauffage : collectif
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective.

B. Destination des locaux : d'habitation

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : parking

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, local poubelle, gardiennage

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : le 16 Octobre 2018

B. Durée du contrat : six ans selon la qualité du bailleur

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : [...]

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : Montant du loyer mensuel : 410.00 €

V. GARANTIES

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire/ Garantie autonome : inférieur.

VII. LE CAS ECHEANT, CLAUSE DE SOLIDARITE

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

VIII. LE CAS ECHEANT, CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

IX. LE CAS ECHEANT, HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de

la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 0 €/ m2 de surface habitable
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 0 €/ m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]
- autres prestations : Aucune.

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]
- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

[A définir par les parties]

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location

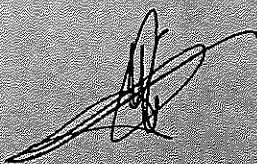
F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le 16/10/2018, à le Mée-Sur-Seine,

Signature du bailleur



Signature du locataire



Contrat type issu de l'annexe 1 du décret du 29 mai 2015