

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 DEUX FEVRIER.**

Dossier N° JG 104 7335

À LA REQUÊTE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Charmes, situé à LE-MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), Square Frédéric Passy, représenté par son syndic en exercice, le 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 27 février 2020, signifié le 04 mai 2020, et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS, le 17 novembre 2021.

De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN (Seine-et-Marne), le 28 juillet 2021, signifié le 03 septembre 2021, et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS, le 26 octobre 2021.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 13 décembre 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 **LE-MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne)**, **17 Square Frédéric Passy**, dans un ensemble immobilier cadastré section BI n°5, lieudit rue du pré Rigot, pour une surface totale de 26a 04ca :

Le lot numéro dix-huit (18) : Au deuxième étage, escalier B, porte gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement d'une superficie de 87,97 m² se composant d'une entrée avec placard, une cuisine, un séjour-salon, un dressing, une chambre, une chambre avec dressing, un WC, une salle de bains, et une loggia, et les cent quatre-vingts / dix millièmes (180/10.000èmes) des parties communes générales.

Le lot numéro soixante-quatorze (74) : Au sous-sol, escalier B/C, un emplacement de stationnement portant le numéro 17, et les dix / dix millièmes (10/10.000èmes) 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, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Madame Christine COUILLE MERLIER, née le 21 mai 1977 à MEAUX (Seine-et-Marne), de nationalité française, agent de production, domiciliée à LE-MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), 17 Square Frédéric Passy.

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), 17 Square Frédéric Passy.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, Diagnostiqueur ;
Monsieur Bruno COMBROUZE, Serrurier ;
Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin ;
Madame ROUEIRE Martine, témoin ;

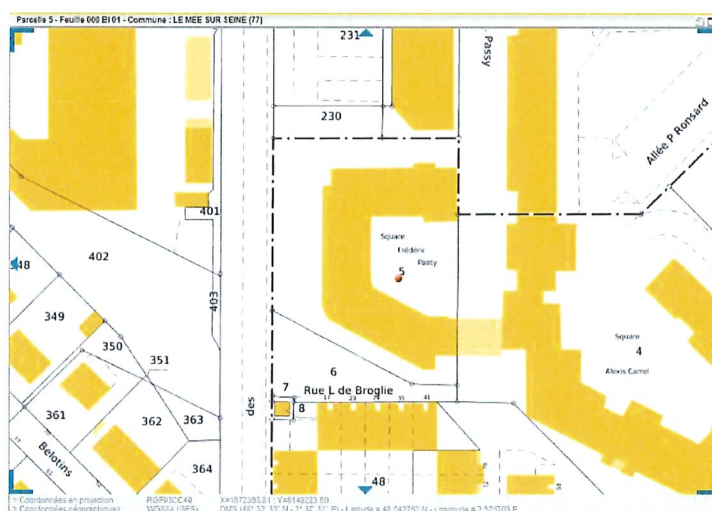
Suivant feuille d'émargement annexée,

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 18 : Appartement (2 ^{ème} Etage) :	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	CUISINE (porte gauche sur entrée) :.....	8
3.1.3	SEJOUR (droite sur entrée) :	11
3.1.4	BALCON (accès par séjour) :.....	12
3.1.5	COULOIR (porte face sur entrée) :.....	13
3.1.6	CHAMBRE 1 (première porte gauche sur couloir) :	14
3.1.7	CHAMBRE 2 (deuxième porte gauche sur couloir) :.....	15
3.1.8	PLACARD (porte face gauche sur couloir) :.....	16
3.1.9	TOILETTES (porte face centrale sur couloir) :.....	17
3.1.10	SALLE D'EAU (porte face droite sur couloir) :	19
3.1.11	CHAMBRE 3 (porte fond sur couloir) :.....	21
3.2	LOT 74 : Emplacement de stationnement n°17 :	22
4	FIN DES OPERATIONS :	22
5	SURFACE :	22
6	ANNEXES :	23

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 BI n°5) 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 une femme. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission et je présente également les personnes m'assistants. La personne me déclare être Madame Christine COUILLE MERLIER, propriétaire.

Elle me précise également :

- Que le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière géothermique collective ;
- Qu'elle vit dans les lieux avec ses deux enfants ;

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 sous-sol et six niveaux.



3.1 LOT 18 : Appartement (2^{ème} Etage) :

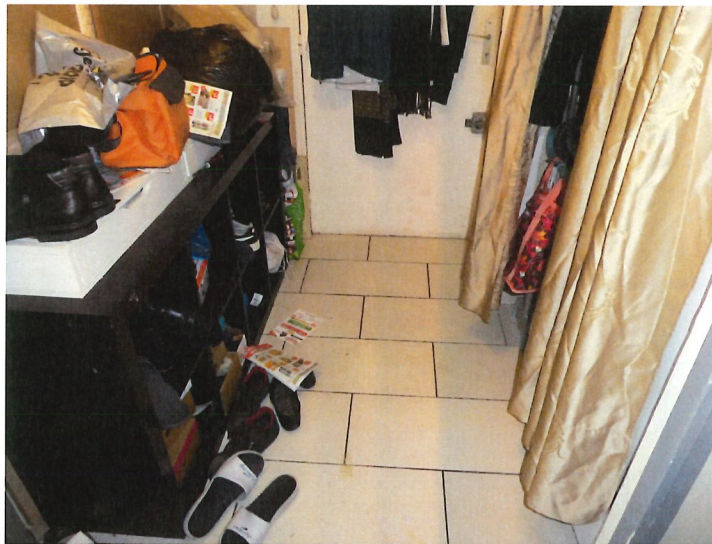
A cette adresse, un appartement de type 4.

3.1.1 ENTREE :

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.



Immédiatement à gauche de la porte d'accès, un placard encastré fermé au moyen d'un rideau. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.2 CUISINE (porte gauche sur entrée) :

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 gauche, un ensemble de meubles de cuisine composé d'un évier à deux bacs avec égouttoir en partie gauche et robinet mitigeur. Dans la continuité, un plan de travail composé d'une planche de bois mélaminé accueillant une plaque vitrocéramique de marque VIVA.

La crédence est composée d'une planche de bois mélaminé.

En allège de l'évier, un placard ouvrant à quatre portes, un tiroir et accueillant un four encastrable.



En partie droite, un meuble de cuisine ouvrant à deux portes en bois mélaminé avec poignée tirage.



En partie supérieure, un ensemble de placards ouvrants à huit portes avec poignée tirage et accueillant une hotte aspirante de marque FAURE.

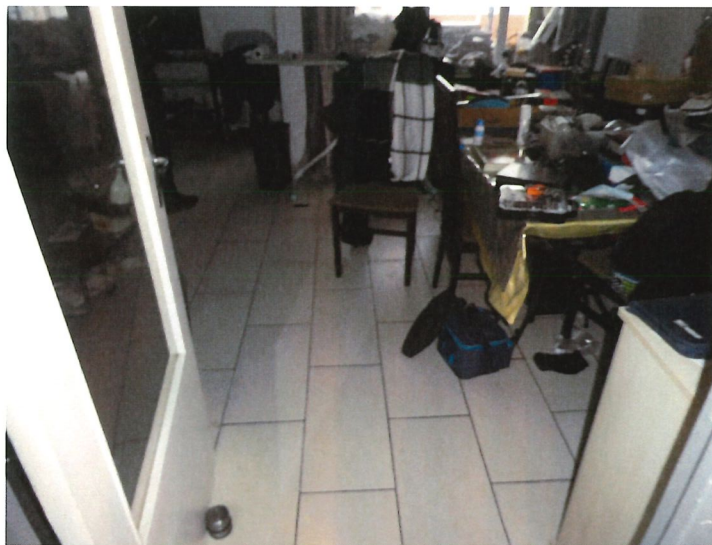


3.1.3 SEJOUR (droite sur entrée) :

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

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture. Sur le pan de mur, un lé de papier peint.

Au plafond, une peinture de couleur blanche.



3.1.4 BALCON (accès par séjour) :

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs sont recouverts de peinture.

La sous-face du balcon supérieure est recouverte de peinture.

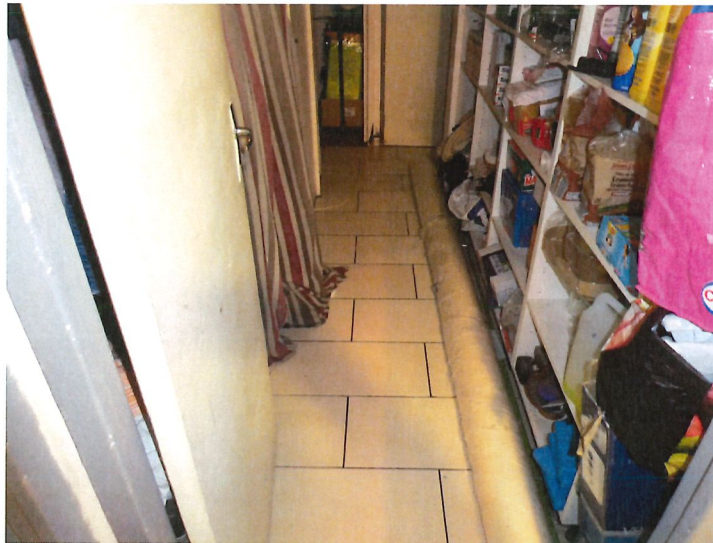


3.1.5 COULOIR (porte face sur entrée) :

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.



Immédiatement à gauche, un dégagement faisant office de placard dont le sol est composé de carreaux de carrelage. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.6 CHAMBRE 1 (première porte gauche sur couloir) :

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

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

Au plafond, de la peinture.



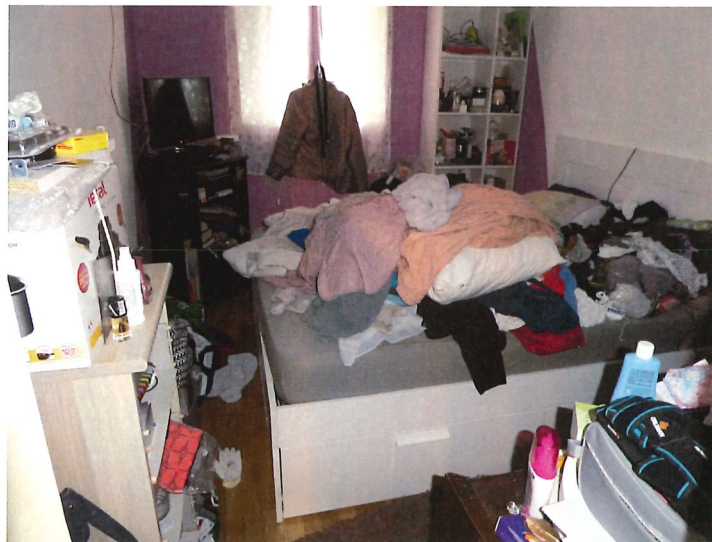


3.1.7 CHAMBRE 2 (deuxième porte gauche sur couloir) :

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.



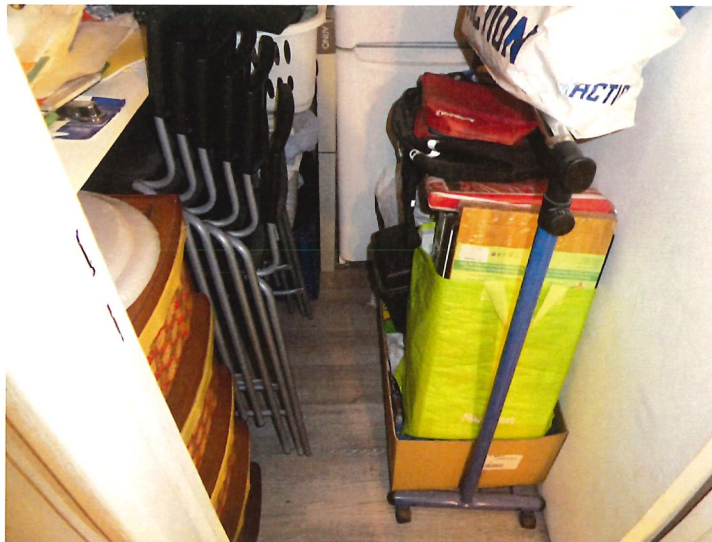


3.1.8 PLACARD (porte face gauche sur couloir) :

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 de gauche et pan de mur de face, un ensemble d'étagères.

3.1.9 TOILETTES (porte face centrale sur couloir) :

Au sol, un parquet.

Les murs sont composés en partie basse de carreaux de faïence jointoyés. L'ensemble est surmonté de toile de verre recouverte de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.





Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal avec abattant et lunette.



3.1.10 SALLE D'EAU (porte face droite sur couloir) :

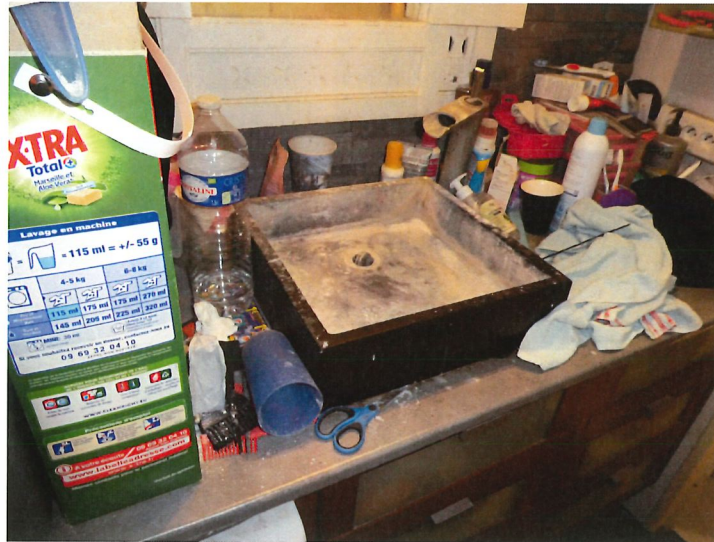
Au sol, un revêtement composé de lames PVC.

Le pan de mur de face est composé de lambris. Sur le pan de mur de droite, des pierres de parement.

Le plafond est recouvert de peinture.



Sur le pan de mur de droite, un meuble vasque avec robinet mitigeur, plan de travail composé d'une planche de bois mélaminé. L'ensemble surmonté d'un miroir. En allège, un placard ouvrant à six tiroirs.



Sur le pan de mur de gauche, une douche munie d'un bac receveur avec paroi et porte vitrée avec poignée métallique. La robinetterie est complète.

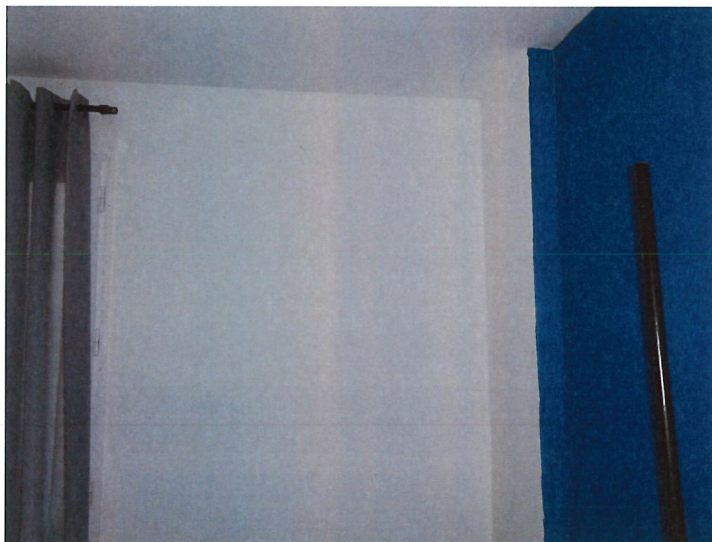


3.1.11 CHAMBRE 3 (porte fond sur couloir) :

Au sol, un revêtement souple.

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

Le plafond est recouvert de peinture.



3.2 LOT 74 : Emplacement de stationnement n°17 :

Au sous-sol, un emplacement de stationnement clôturé au moyen d'une porte basculante.

Au sol, une dalle de béton brut.

Les murs et 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>88,98 M2</u>
SURFACE NON PRISES EN	
COMPTE DANS LA « Loi Carrez » INF 1.80M :	<u>0,00 M2</u>
SUPERFICIES HORS « LOI CARREZ » :	<u>17,37 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, trente-deux 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
SALON	Jérôme	Diagnostiqueur	
COMBLOISE	Bruno	Serrurier	
ROVEIRE	Mathieu	Témoin	
ROVEIRE	Philippe	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 : 2022-02-115

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

17 square Frédéric Passy
77350 LE MEE SUR SEINE

Désignation des locaux

Appartement T5 comprenant :
Entrée, Cuisine, Séjour - Salon, Couloir, Chambre 1, Chambre 2, Débarras,
Toilettes, Salle d'eau, Chambre 3, Balcon, Garage

Lot N° : 18

Superficie de la partie privative : 88.98 m²
QUATRE VINGT HUIT METRES CARRES ET QUATRE VINGT DIX 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	4.76		
Cuisine	11.80		
Séjour - Salon	25.30		
Couloir	7.67		
Chambre 1	11.88		
Chambre 2	10.77		
Débarras	2.34		
Toilettes	0.98		
Salle d'eau	3.70		
Chambre 3	9.78		
Balcon			Balcon : 3.97
Garage			Garage : 13.40
Totaux	88.98 m ²	0.00 m ²	17.37 m ²

Propriétaire

Madame COUILLE MERLIER
17 square Frédéric Passy
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 : 02/02/2022

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 : 02/02/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

