

**EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**S.A.S ID FACTO**  
Commissaires de Justice Associés  
Office de MELUN (77000)  
11 bis rue de la Rochette  
Tel : 01.64.14.45.60  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE TROIS AVRIL**

Dossier N° AF 129 22 97

**À LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des copropriétaires de la résidence LES TOITS DU CHANTELOUP**, représenté par son syndic en exercice, la société civile LENFANT GESTION IMMOBILIÈRE, société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MELUN sous le numéro 791 193 410, dont le siège social est sis au MÉE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne) 75, place de la Deuxième Division Blindée, 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, associé de la société MALPEL & ASSOCIES exerçant au 21, avenue Thiers 67000 MELUN, constitué sur le présent commandement et ses suites, et auquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Copie exécutoire d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de MELUN le 07 septembre 2021, dûment signifié et devenu définitif selon certificat de non-appel en date du 18 janvier 2023 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 16 mars 2023, 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 du MÉE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), résidente LES TOITS DE CHANTELOUP, 103, square Ronsard cadastrée :

- Section BH n° 231, lieudit square de Ronsard pour une contenance de 10 a, 85 ca ;
- Section BH n° 232, lieudit Les Régals pour une contenance de 91 ca ;
- Section BH n° 234, lieudit Les Régals pour une contenance de 91 a et

**Lot n° 14 :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de trois pièces principales, comprenant une entrée, un dégagement, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et des rangements et les 1000/77100 de la propriété du sol et des parties communes générales ;

**Lot 114 :**

Un parking sous-terrain boxé portant le numéro 114 et les 85/100000 de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision est faite ici que les biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un état descriptif de division avec le règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Patrick ROBLIN, notaire à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) le 31 mars 1981 publié à la conservation des hypothèques de MELUN le 09 juillet 1981, volume 11 505, n° 09.

Ce règlement a été modifié suivant acte reçu par Maître Yves CHARRIER, notaire à MELUN (Seine-et-Marne) le 07 février 1985, publié à la conservation des hypothèques de MELUN le 19 mars 1985, volume 13 374, n° 01, tel au surplus que ledit bien et droit immobilier existe, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendance, communauté, mitoyenneté, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

Monsieur Jean-Paul MARTINET né le 18 mai 1945 à MONTCORNET domicilié au MÉE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne) résidence LES TOITS DE CHANTELOUP 103, square Ronsard.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

Au MÉE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne) résidence LES TOITS DE CHANTELOUP 103, square Ronsard.

**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 :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	5
3.1	LOT N°14 / APPARTEMENT :	5
3.1.1	ENTRÉE :.....	5
3.1.2	CUISINE SÉPARÉE :.....	8
3.1.3	SÉJOUR :.....	9
3.1.4	PREMIÈRE CHAMBRE :.....	11
3.1.5	SALLE DE BAINS :.....	12
3.1.6	DÉGAGEMENT :.....	14
3.1.7	WC :.....	15
3.1.8	SECONDE CHAMBRE :.....	16
3.2	LOT N° 114 / BOX :	18
4	FIN DES OPÉRATIONS :	18
5	SURFACE :	19
6	ANNEXES :	19

## CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière section BH n° 231 dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



### 1 CONDITION D'OCCUPATION :

À cette adresse, un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments à usage d'habitation élevé sur plusieurs niveaux, avec sous-sol en souterrain.

Arrivé devant la porte du logement rez-de-chaussée, je sonne à celle-ci.

Un homme m'ouvre. Je lui déclare mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite et lui présente également le diagnostiqueur m'accompagnant.

Il nous autorise à pénétrer dans les lieux afin de procéder auxdites opérations de description.

Celui-ci m'indique être Monsieur MARTINET Jean-Paul, propriétaire en titre ainsi déclaré.

Il m'explique vivre dans les lieux seul.

Monsieur MARINET me précise que l'eau chaude sanitaire se fait au moyen d'une chaudière collective au sein de la copropriété (géothermie), que les radiateurs présents dans les différentes pièces du logement sont alimentés en eau chaude par la même chaudière collective.

## **2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

### **2.1 LOT N°14 / APPARTEMENT :**

Logement situé au rez-de-chaussée, porte à droite sur hall d'entrée.

#### **2.1.1 ENTRÉE :**

Une entrée en L desservant différentes pièces ainsi qu'au fond à gauche la cuisine et la pièce de vie principale. Au sol, carreaux de carrelage jointoyés avec retours sur plinthes assorties.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans le couloir, un grand placard ouvrant à deux portes coulissantes sur rails, avec étagères et penderie.

En partie gauche, également un grand placard ouvrant à trois portes en mélaminé sur rails, avec espace penderie et étagères de rangement à l'intérieur.

Au cœur de la pièce, tout de suite à gauche en entrant, un tableau électrique avec les différents disjoncteurs différentiels et le tableau général.





### 2.1.2 CUISINE SÉPARÉE :

À gauche sur entrée, accès à une cuisine séparée avec sol souple collé. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en bois, double vitrage.

Au cœur de la pièce, une cuisine équipée comprenant en partie basse un ensemble d'éléments ouvrant à cinq portes et cinq tiroirs. Réserve pour un four encastré également visible.

Au-dessus, un plan de travail comprenant un évier à deux bacs avec égouttoir en partie droite, en émail. Robinet mélangeur eau chaude/eau froide. Une plaque électrique vitrocéramique de cuisson à trois foyers. Au-dessus, une crédence en partie carrelée.

En partie haute, meuble de rangement à cinq portes de placard avec une hotte aspirante au-dessus.

Également au cœur de la cuisine, tout de suite à gauche en entrant, un placard de rangement avec porte aimantée.





### **2.1.3 SÉJOUR :**

Également à gauche sur entrée, accès à un séjour par une porte tiercée en bois, à deux battants avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de lés de papier peint avec frise à mi-hauteur.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, deux fenêtres : la première à droite ouvrant à deux vantaux en bois, huisseries en bois, double vitrage, celle de gauche : il s'agit d'une porte-fenêtre donnant sur l'extérieur, ouvrant à un battant.





#### 2.1.4 PREMIÈRE CHAMBRE :

Face sur entrée, accès à une première chambre avec sol souple imitation parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et plafond également recouverts de peinture.

Sur le mur à droite en entrant, une fenêtre donnant sur l'arrière du bâtiment avec huisserie en bois, double vitrage.





### **2.1.5 SALLE DE BAINS :**

Porte fond à droite sur entrée, accès à une salle de bains avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont doublés sur toute leur hauteur de lames de PVC. Idem pour le doublage du plafond.

À droite en entrant dans la pièce, une baignoire avec jupe composée d'une plaque en mélaminé.

Face en entrant dans la pièce, un ensemble comprenant plan de toilette et vasque encastrée. Robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

En partie basse, placard de rangement ouvrant à quatre portes et en partie gauche, colonne de rangement avec étagères et petits meubles avec une porte en partie supérieure. Au-dessus, tablette de rangement et un grand miroir accueillant trois spots.

Sur le mur à gauche en entrant, un petit radiateur sèche-serviette ainsi qu'une arrivée d'eau froide et une évacuation des eaux usées.

Au niveau de la baignoire, robinet mitigeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau, barre support de douche.

En haut, à droite en arrivant, une bouche d'aération.





### **2.1.6 DÉGAGEMENT :**

Porte droite sur entrée, accès à un dégagement desservant un WC indépendant et une seconde chambre.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés identiques au reste de l'entrée, avec retours sur plinthes assorties.

Les murs sont doublés de lés de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.



### **2.1.7 WC :**

Porte à gauche sur dégagement, accès à un WC indépendant avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retours sur plinthes assorties.

Les murs sont doublés de lés de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance en émail sur siège avec lunette et abattant en bois. Réservoir dorsal effet d'eau présent.

Une bouche d'aération également visible en partie supérieure du mur.



### **2.1.8 SECONDE CHAMBRE :**

Au fond du dégagement, accès à une seconde chambre avec sol souple collé. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont doublés de lés de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.

Face gauche en entrant dans la pièce, une fenêtre en bois, ouvrant à deux vantaux, huisserie en bois, double vitrage.

Également visible, un radiateur sur le mur fond gauche.



## **2.2 LOT N° 114 / BOX :**

Au sous-sol de la résidence, un box numéro 114 situé au fond à gauche de la troisième allée perpendiculaire à l'allée principale.

L'accès au box se fait par une porte de garage à bascule. Celle-ci est fermée à clef lors de notre passage.

*Monsieur MARTINEZ me précise avoir laissé les clefs dudit box à son fils.*

Ne pouvant pas réaliser les constatations à l'intérieur du box, le diagnostiqueur en ma présence réalise les mesures de l'emprise de la largeur du box ainsi que la profondeur en se référant à un box voisin ouvert.

À l'intérieur du box voisin ouvert, dalle béton brut en sol et murs en parpaings bruts jointoyés.



## **3 FIN DES OPÉRATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Monsieur MARTINET dans les lieux.

**4**      **SURFACE :**

À 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 la surface suivante :

SURFACE HABITABLE ARRONDIE A :	<b>71.19 <u>M2</u></b>
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	<b>0 <u>M2</u></b>
SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES :	<b>12.49 <u>M2</u></b>

**5**      **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 deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 17 clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.



## FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
S. FALTON	Jérôme	Diagnostiqueur	

**DD** **ID**  
**FACTO**  
**MELUN**



## Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-04-111

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

103 Square Ronsard  
77350 LE MEE SUR SEINE

### Désignation des locaux

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

Lot N° : 14

**Superficie de la partie privative : 71.19 m<sup>2</sup>**  
**SOIXANTE ONZE METRES CARRES ET DIX NEUF CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Entrée	9.44		
Placard 1	0.94		
Placard 2	1.33		
Cuisine	9.75		
Séjour	21.62		
Chambre 1	11.07		
Salle de Bains	3.81		
Dégagement	1.43		
Toilettes	1.07		
Chambre 2	10.73		
Garage			12.49
Totaux	71.19 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	12.49 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur MARTINET**  
**103 Square Ronsard**  
**77350 - LE MEE SUR SEINE**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)  
Date d'intervention : 03/04/2023

## 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 : 03/04/2023  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

