



EN FAIT ET EN DROIT

**PROCÈS-VERBAL
DE CONSTAT**

DF ID
FACTO
MELUN

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

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE PREMIER JUIN**

Dossier N° AF 1315723

À LA REQUÊTE DU :

Syndicat des copropriétaires LA LUNE SUR LE TOIT, situé à SAVIGNY-LE-TEMPLE, 15, avenue Louise Michel et 74, avenue Léon Blum, représenté par son syndic en exercice, la société IMMO DISCOUNT, société par actions simplifiée au capital de 2 000 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le n° 485 006 613 et dont le siège social est sis 30, rue Paul Séramy à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Guillaume MEYER, avocat au barreau de MELUN, associé de la société MALPEL & ASSOCIES, exerçant au 21, avenue Tiers, 67000 MELUN, se constitue 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 :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de MELUN le 7 septembre 2021, devenu définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS, le 21 février 2023 ;

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de MELUN le 12 décembre 2022, devenu définitif suivant certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 28 mars 2023 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12 mai 2023 ;

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, 15, avenue Louise Michel et 74, avenue Léon Blum : dans un ensemble immobilier cadastré section AT n° 233, lieu-dit Ville Bouvet et section AT242, lieu-dit 3, place du 19 Mars 1962, pour une surface totale de 47 a 13 ca.

- Lot numéro cent vingt-deux (122),

Dns le bâtiment B au deuxième étage : un appartement portant le n° B27, se composant d'une entrée, un séjour, une cuisine aménagée équipée, un cellier, une loggia WC, une salle de bains, une chambre avec placard et les 63/10 000ème des parties communes générales ;

- Lot numéro six cent soixante-treize (673),

Au sous-sol, cage d'escalier B, une cave portant le n° 13 et les 1/10 000ème des parties communes générales ;

- Lot numéro cinq cent quatre-vingt-douze (592)

Au sous-sol, cage d'escalier B, un emplacement de stationnement portant le n° 120 et les 5/10 000ème des parties communes générales.

La description dudit bien a été modifiée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Alain CASAGRANDE, Notaire à PARIS (75008), le 4 mars 2013, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MELUN, le 27 mars 2103, volume 2013P n° 2506, tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté, mitoyenneté, droit de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

Monsieur Willy-Mathurin NKOKO, né le 28 mars 1966 à BRAZZAVILLE POTO-POTO (Congo), de nationalité française, domicilié à SAVIGNY-LE-TEMPLE (Seine-et-Marne), 84, rue du Mont-Blanc.

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 :

SAVIGNY-LE-TEMPLE (SEINE-ET-MARNE), 100, avenue Léon Blum, résidence LA LUNE SUR LE TOIT ;

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur ;

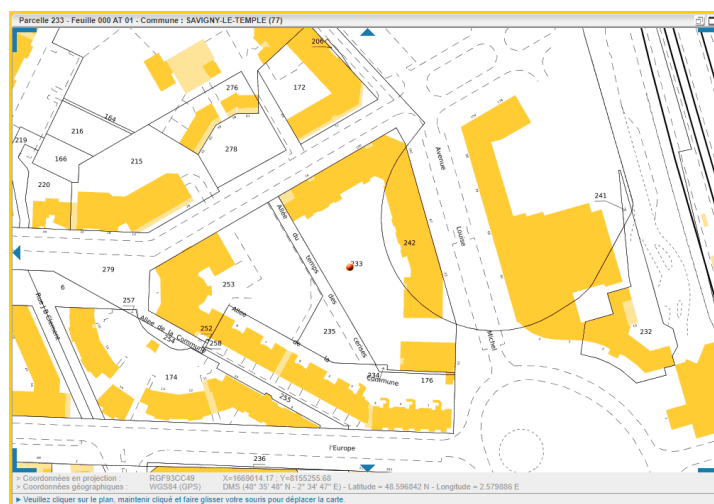
Suivant feuille d'émargement annexée.

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 : | 6 |
| 3.1 | LOT N°122 / APPARTEMENT : | 6 |
| 3.1.1 | ENTRÉE : | 6 |
| 3.1.2 | PIÈCE DE VIE : | 8 |
| 3.1.3 | CUISINE : | 9 |
| 3.1.4 | BALCON : | 12 |
| 3.1.5 | WC INDÉPENDANTS : | 13 |
| 3.1.6 | SALLE DE BAINS : | 14 |
| 3.1.7 | CHAMBRE : | 16 |
| 3.2 | LOT N°673 / CAVE : | 17 |
| 3.3 | LOT N°592 / EMBLACEMENT DE STATIONNEMENT : | 19 |
| 4 | FIN DES OPERATIONS : | 20 |
| 5 | SURFACE : | 20 |
| 6 | ANNEXES : | 20 |

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section AT n° 233 et 249) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

À cette adresse, un bien immobilier composé de plusieurs bâtiments à usage d'habitation, élevé sur plusieurs niveaux, avec parking au sous-sol.

Arrivé devant le logement 207 situé au deuxième étage du bâtiment B, je frappe à la porte. Un homme m'ouvre. Je lui déclare mes nom, prénom, qualité, ainsi que l'objet de ma visite. Je lui présente également le diagnostiqueur m'accompagnant. Il nous autorise à pénétrer dans les lieux, afin de procéder aux opérations de description.

Celui-ci m'indique être Monsieur PACO Olivier, locataire en titre depuis deux ans. Il m'explique vivre avec ses enfants dans les lieux. Il m'explique ne pas retrouver le bail mais que le loyer est de 670 € CC.

Monsieur PACO me précise que l'eau chaude sanitaire se fait au moyen d'un ballon électrique individuel et que le chauffage se fait au moyen de convecteurs électriques présents dans le logement.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 LOT N°122 / APPARTEMENT :

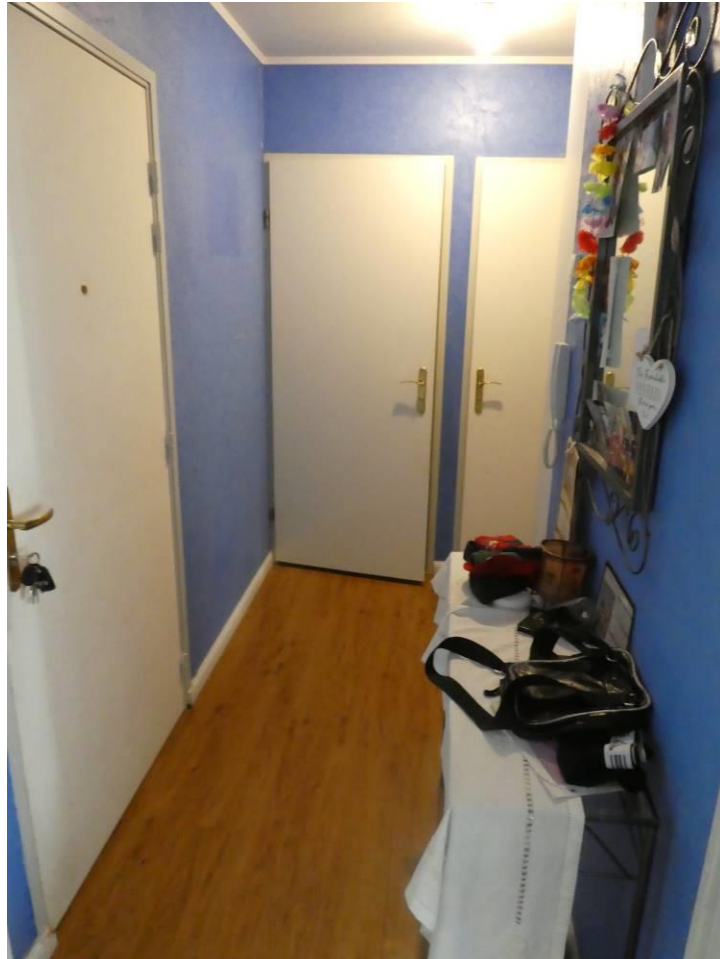
3.1.1 ENTRÉE :

L'entrée dessert différentes pièces, à droite en entrant : pièce de vie principale au fond à gauche, chambre, WC et salle d'eau.

Sol souple imitation parquet. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Murs recouverts de lés de papier peint.

Le plafond recouvert de peinture. En guise de luminaire, une douille avec ampoule. En partie droite de l'aile gauche, espace rangement avec porte-manteau.





3.1.2 PIÈCE DE VIE :

Porte droite sur entrée, accès à une pièce de vie avec sol stratifié posé. Les plinthes en bois sont recouvertes de peinture.

Murs recouverts de lés de papier peint.

Plafond recouvert de peinture.

Au fond de la pièce, une fenêtre ouvrant à deux battants, à deux vantaux. Huisserie en PVC blanc. Double vitrage donnant sur l'avenue Léon Blum.

Une porte-fenêtre donnant sur le balcon.



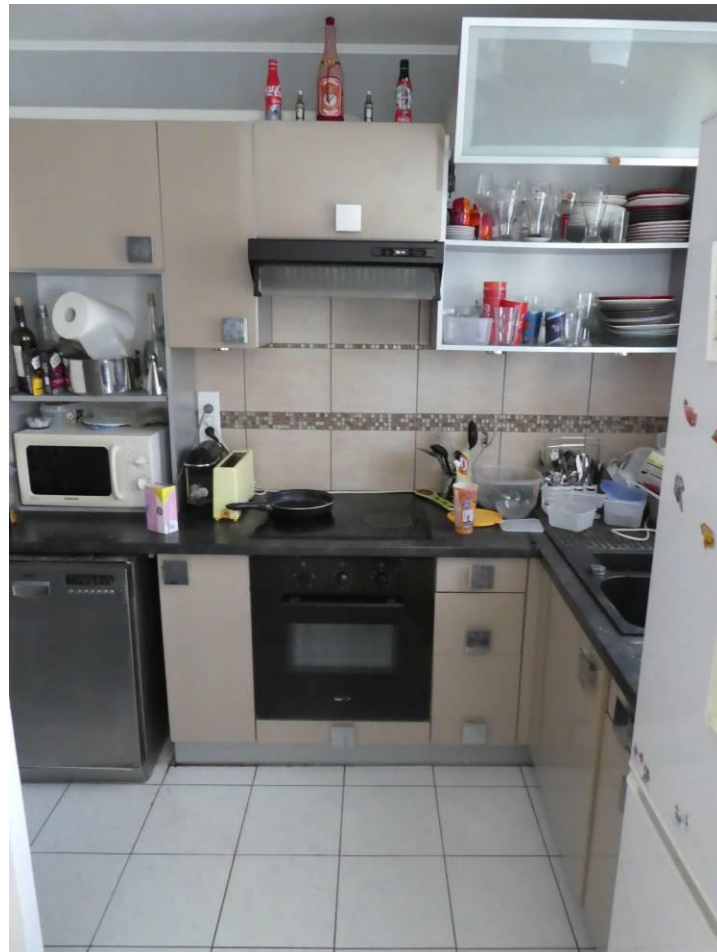
3.1.3 CUISINE :

Ouverte sur la pièce de vie principale, une cuisine avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Retours sur plinthes assortis.

Les murs sont recouverts de peinture.

En guise d'équipements :

- cuisine équipée, en partie basse, par des éléments bas avec portes et tiroirs ;
- deux réservations : une pour le four sur la plaque de cuisson et une réservation pour lave-vaisselle ;
- au-dessus, plan de travail en stratifié, accueillant un évier à un bac avec vide-sauce et paillasse en partie gauche. Robinet mitigeur eau chaude, eau froide ;
- une plaque de cuisson à trois brûleurs, à induction ;
- en partie haute, éléments hauts couplés de portes avec façade et poignées de tirage ;
- hotte aspirante, également visible en partie ;
- dans la pièce à gauche en entrant, un ballon d'eau chaude électrique sur pied, ainsi qu'une arrivée et évacuation des eaux usées pour une machine ;
- à droite en entrant, une fenêtre ouvrant à un battant, à un vantail. Huisserie en PVC blanc, double vitrage, donnant sur le balcon.





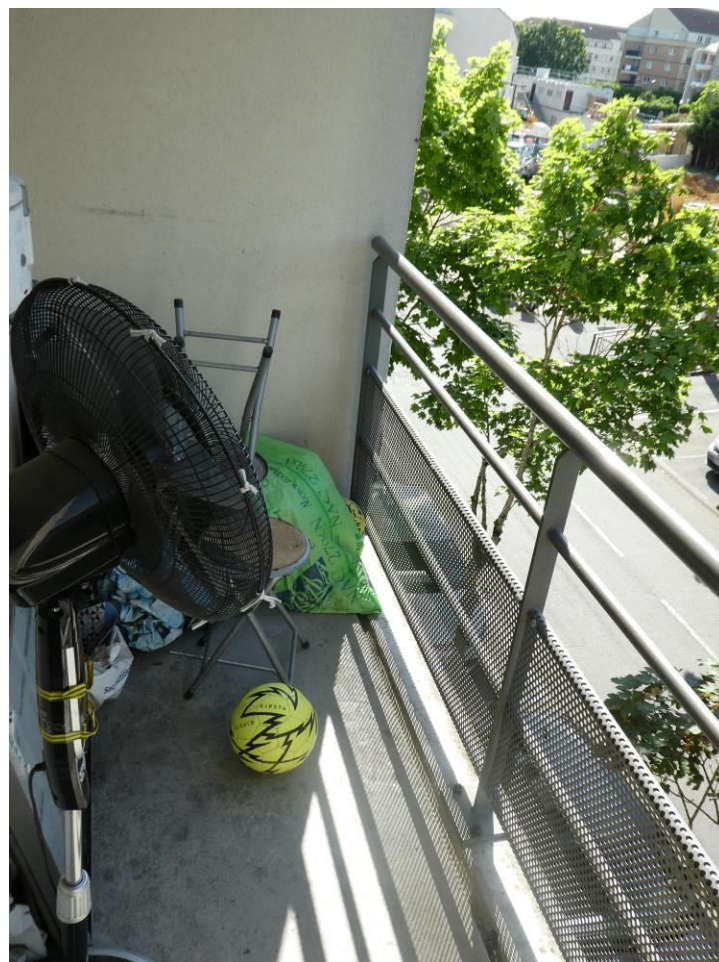
3.1.4 BALCON :

Accessible depuis la pièce de vie principale, un balcon donne sur l'avenue Léon Blum.

Au sol, dalle béton recouverte d'une peinture à résine.

Murs de façade en enduit.

Garde-corps avec panneaux perforés et main courante.



3.1.5 WC INDÉPENDANTS :

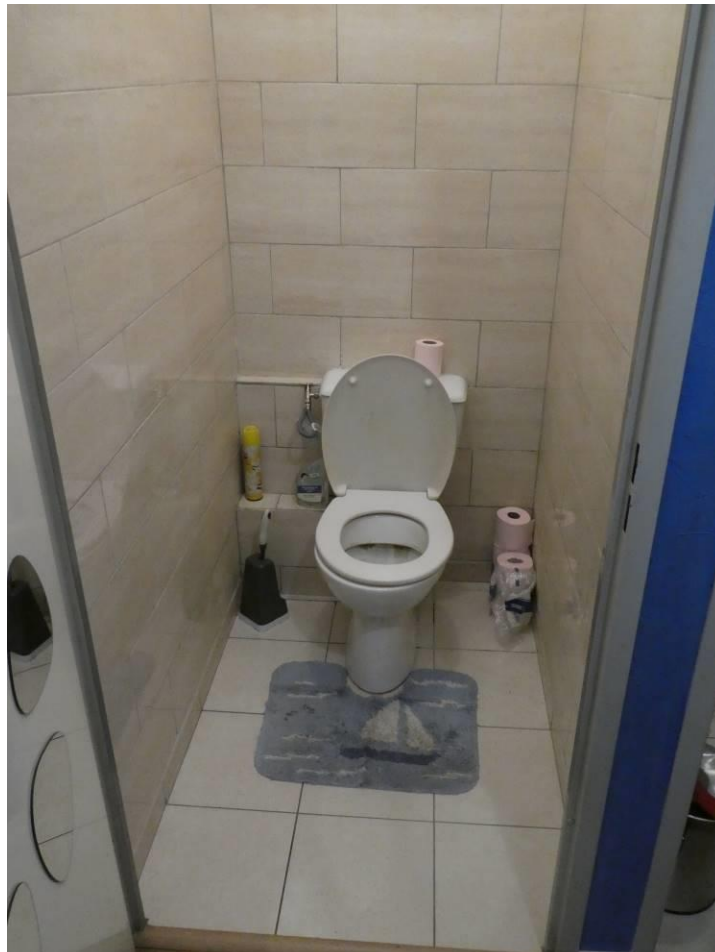
Première porte à gauche sur entrée, accès à un WC indépendant, avec sol carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont en partie, doublés de carreaux de carrelage. Seconde partie des murs et le plafond recouverts de peinture.

Face en entrant, un cabinet d'aisance en émail, avec son siège avec lunette et abattant. Réservoir dorsal. Effet d'eau double débit. Vanne d'arrêt d'eau.

Partie supérieure, une bouche avec système d'extraction VMC avec grille.

En guise de luminaire, douille DCL avec ampoule.



3.1.6 SALLE DE BAINS :

Seconde porte à gauche sur entrée : accès à une salle de bains.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont, en majeure partie, doublés de carreaux de carrelage et jointoyés avec frise murale. Seconde partie des murs recouverte de peinture. Coffrage recouvert de peinture également.

Faux-plafond recouvert de lames PVC.

Face en entrant dans la pièce, un meuble vasque avec plan de toilette. Vasque encastrée dans un plan de toilette, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Meuble de rangement à deux portes, avec façade et poignées de tirage en partie basse. Quatre tiroirs sur le côté gauche. Grand miroir et casquette accueillant deux spots.

Sur le mur de gauche en entrant, grille de VMC actionnée par cordelette.

À droite en entrant, une baignoire avec jupe carrelée. Robinet mélangeur, mitigeur eau chaude/eau froide. Flexible pommeau. Barre support de douche.

En guise de luminaire, une douille DCL.



3.1.7 CHAMBRE :

Au fond du couloir, accès à une chambre, avec au sol, parquet flottant et retours sur plinthes assortis.

Les murs sont doublés de lés de papier peint.

Plafond doublé de dalles de polystyrène.

Sur mur face en entrant, une fenêtre à deux vantaux. Huisseries en PVC blanc, double vitrage et poignée état de fonctionnement. En partie supérieure, coffret en PVC avec grille extraction d'air et volet roulant à l'extérieur, actionné par manivelle à cardan.





3.2 LOT N°673 / CAVE :

Située en sous-sol du bâtiment B, cave portant le n° 13.

Porte face, sur l'accès cave, sol à l'état brut..

Les murs périphériques sont composés de parpaings bruts jointoyés. Mur du fond, voile béton à l'état brut.

Plafond recouvert de flocage.



3.3 LOT N°592 / EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT :

Situé au sous-sol de la résidence, un emplacement de stationnement numéroté 120 avec marquage et bande jaune au sol.

Dalle béton à l'état brut.

Pilier en partie gauche de l'emplacement.



4 FIN DES OPERATIONS :

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

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 la surface suivante :

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| SURFACE HABITALBES ARRONDIES A : | 49,00 <u>M2</u> |
| SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A : | 0,00 <u>M2</u> |
| SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES : | 13,62<u>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 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.


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 € |

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

| Nom | Prénom | Qualité | Signature |
|--------|--------|----------------|---|
| SALMON | Jérôme | Diagnostiqueur |  |

DEF **ID**
FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-06-114

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

100 Avenue Leon Blum
77176 SAVIGNY LE TEMPLE

Désignation des locaux

Appartement comprenant :
Entrée, Toilettes, Salle de Bains, Chambre 1, Placard-chambre, Séjour,
Cuisine, Cave, Emplacement de stationnement

Lot N° : 122 – 673 - 592

Superficie de la partie privative : 49.00 m²
QUARANTE NEUF METRES CARRES

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 | 4.63 | | |
| Toilettes | 1.17 | | |
| Salle de Bains | 2.80 | | |
| Chambre 1 | 11.36 | | |
| Placard-chambre | 1.14 | | |
| Séjour | 21.93 | | |
| Cuisine | 5.97 | | |
| Cave | | | 2.69 |
| Emplacement de stationnement | | | 10.93 |
| Totaux | 49.00 m ² | 0.00 m ² | 13.62 m ² |

Propriétaire

Monsieur NKOKO
100 Avenue Léon Blum
77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 01/06/2023

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 : 01/06/2023
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur





DF ID
FACTO

VERSAILLES
MELUN
PARIS
LE RAINCY
LE PLESSIS BOUCHARD
MONTLHERY
NEUILLY SUR SEINE