



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 SEPTEMBRE

Dossier N° AF 135 422

À LA REQUÊTE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 349 ET 407 AVENUE DE LA LIBERATION SISE AU MEE-SUR-SEINE (77350), représenté par son syndic en exercice, la SAS FONCIA SENART-GÂTINAIS, société par actions simplifiée au capital social de 59 000 Euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVRY-COURCOURONNES, sous le n° 413 426 479, dont le siège social est sis à CORBEIL-ESSONNES (Essonne), 22 rue du Général Leclerc, 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 ET ASSOCIES, exerçant au 21 avenue Thiers à 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 :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Melun, le 22 juin 2021, préalablement signifié et définitif selon certificat de non-appel délivré par la cour d'appel de Paris le 13 juin 2013.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 31 juillet 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 MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), 349 et 407 avenue de la Libération, dans un ensemble immobilier cadastré section BS n° 54, section BS n° 55, section BS n° 57 et section BS n° 60, lieudit avenue de la Libération, pour une surface de 22 a 55 ca, outre les 73/1000^{ème} attachés à la section BS n° 54 et les 80/1000^{ème} attachés à la section BS n° 60 dans les parcelles cadastrées : soit BS n° 49, lieudit rue du Lavoir pour une surface de 86 a 17 ca et section BR n° 88, lieudit avenue de la Libération pour une surface de 04 a et 45 ca :

- Lot numéro deux cent vingt-sept (227) au 407 avenue de la Libération, au sous-sol une cave et les 2/10 000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales, et les 3/10 000^{ème} des parties communes particulières au bâtiment B ;
- Lot numéro deux cent quatre-vingt (280) au 407 avenue de la Libération, 7^{ème} étage, 2^{ème} porte à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement se composant d'une entrée dégagement et quatre pièces principales, cuisine, rangement, salle de bains, WC et une loggia, et les 103/10 000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 215/10 000^{ème} des parties communes particulières au bâtiment B ;
- Lot numéro trois cent quarante-cinq (345) : un emplacement de stationnement et le 1/10 000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 100/10 000^{ème} des parties communes particulières au bâtiment C.

L'ensemble immobilier sus désigné fait l'objet d'un état de description de division et règlement de copropriété établi au terme d'un acte reçu par Maître DUMAND, notaire à Melun, le 22 février 1977, dont copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Melun le 1^{er} avril 1977, volume 8872, numéro 2. Il contient annulation du règlement de copropriété initial établi par Maître Jean AGIER, le 15 février 1965 et refonte du règlement de copropriété – état descriptif de division avec notamment rectification de la désignation des lots n° 98 et n° 295, n° 99 et n° 296, n° 100 et n° 297 et n° 101 et n° 298 ;

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 :

La société BRAMAAS, société civile immobilière, immatriculée au registre du commerce et des sociétés, sous le n° 450 920 178, dont le siège social est sis Chatelet-en-Brie (Seine-et-Marne), 93 allée Clotilde de Vaux.

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 AU :

MEE-SUR-SEINE (Seine-et-Marne), 407 avenue de la Libération.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur ;

Suivant feuille d'émargement annexée.

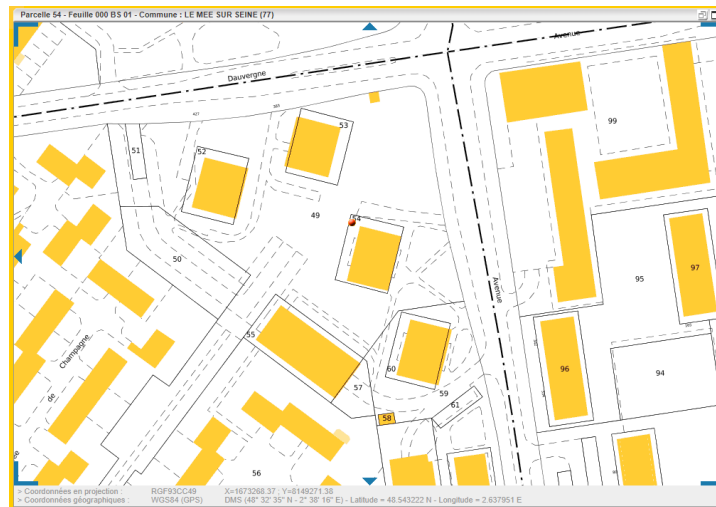
J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	LOT N°1 / APPARTEMENT :	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	CUISINE :	9
3.1.3	SEJOUR :	10

3.1.4	PREMIERE CHAMBRE (accès depuis le séjour) :	11
3.1.5	DEGAGEMENT :	14
3.1.6	WC :	14
3.1.7	SALLE DE BAINS :	16
3.1.8	SECONDE CHAMBRE :	18
3.2	LOT N° 32 / CAVE :	23
4	FIN DES OPERATIONS :	26
5	SURFACE :	26
6	ANNEXES :	26

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 BS n° 54 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 ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage d'habitation élevé sur plusieurs niveaux.



Depuis le hall du 407, je monte au septième étage, seconde porte à droite sur ascenseur (ou première porte gauche sur escalier).

Arrivé devant le logement, je frappe à la porte. Sur place, une femme m'ouvre, à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite. Celle-ci m'indique être Madame TAMBWE, associée de la SCI BRAMAAS, propriétaire des lieux.

Je rencontre également Monsieur Marcus TAMBWE et Madame LALANDE Fanny, lesquels sont respectivement le fils des gérants de la SCI et leur belle-fille, lesquels m'indiquent être hébergés à titre gratuit dans les lieux à.

Ils nous autorisent à rentrer sur place afin de réaliser les opérations de description.

Madame TAMBWE m'explique que le chauffage s'effectue au moyen d'un chauffage au sol collectif. L'eau chaude sanitaire est également collective.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 LOT N°280 / APPARTEMENT :

3.1.1 ENTREE :

Sol souple imitation parquet.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs recouverts de toile de verre recouverte de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

A droite en entrant dans le logement, un grand placard ouvrant à deux portes en bois avec étagères de rangement à l'intérieur.



3.1.2 CUISINE :

Face sur entrée, accès à une cuisine avec au sol barre de seuil présente. Sol souple imitation carrelage.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, un meuble évier à deux bacs avec égouttoir en partie droite. Robinet mitigeur eau chaude-eau froide. Crédence carrelée.

Réservation pour équipements divers et différentes arrivées d'eau.

Face en entrant dans la pièce, un châssis fixe, vitrage simple avec imposte en partie supérieure.





3.1.3 SEJOUR :

Face gauche sur entrée, accès au séjour par un encadrement de porte.

Au sol, la barre de seuil et dalles de sol souple. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même doublée de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une porte-fenêtre ouvrant à deux battants avec châssis fixe en partie gauche donnant sur le balcon.



3.1.4 COULOIR :

Porte gauche sur entrée, accès à un couloir desservant une salle d'eau et différentes chambres.

Au sol du couloir, sol souple présent. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.





3.1.5 WC :

Première porte à gauche sur couloir, accès à un WC, avec au sol, barre de seuil présente. Sol souple imitation sol pierreux. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisance sur siège avec lunette et abattant, réservoir dorsal, capot de protection retiré.



3.1.6 SALLE DE BAINS :

Seconde porte à gauche sur couloir, accès à une salle de bains, avec au sol, barre de seuil présente, sol souple collé.

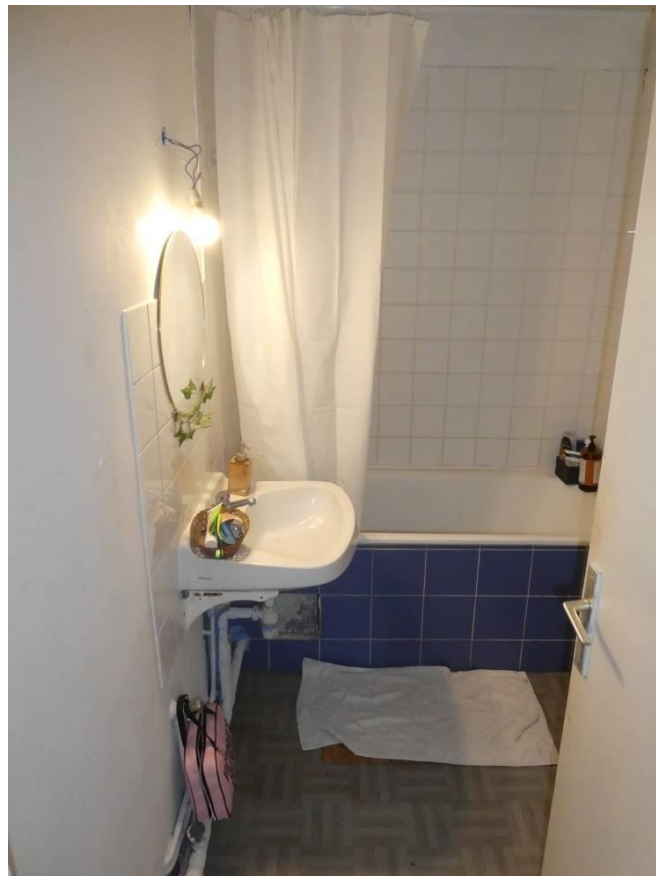
Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre collée et doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, à gauche en entrant, une vasque suspendue avec robinet mitigeur eau chaude-eau froide. Crédence carrelée. Miroir présent et luminaire au-dessus.

Face en entrant dans la pièce, une baignoire avec jupe carrelée également et trappe de visite. Robinet mitigeur eau chaude-eau froide, flexible et pommeau de douche.





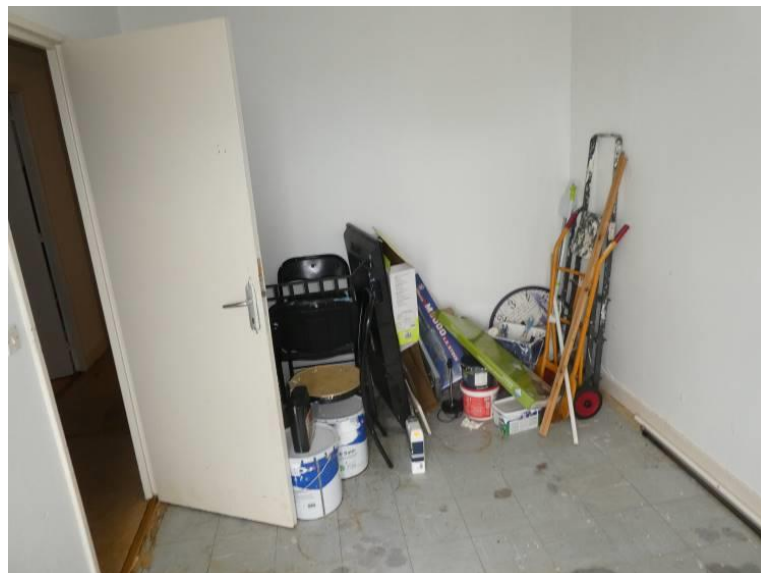
3.1.7 CHAMBRE 1 :

Troisième porte à gauche sur couloir au fond, accès à une première chambre, avec au sol, barre de seuil et dalles de PVC. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

A droite en entrant, une grande fenêtre en PVC double vitrage avec garde-corps côté extérieur.



3.1.8 CELLIER :

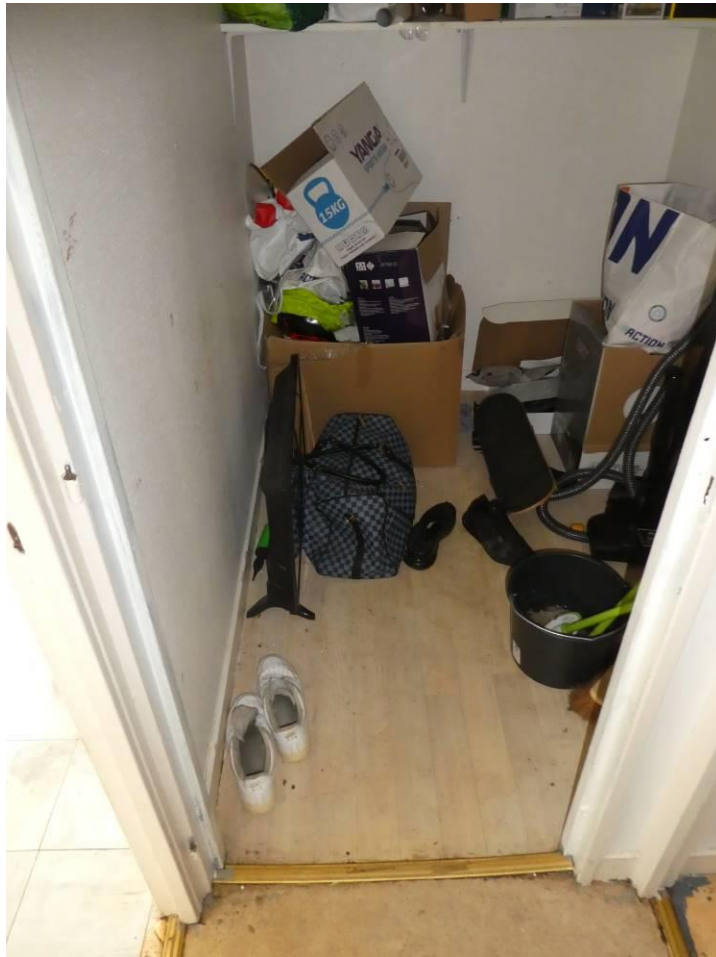
Au fond du couloir, accès à un cellier par un encadrement de porte.

Au sol, barre de seuil et sol souple.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre collée elle-même doublée de peinture.

Idem pour le plafond, recouvert de peinture.





3.1.9 CHAMBRE 2 :

Porte au fond à droite du couloir, accès à une seconde chambre avec au sol, barre de seuil présente. Sol souple imitation parquet présent également. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre doublée de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

A gauche en entrant, une fenêtre, vitrage simple avec volet roulant côté extérieur.



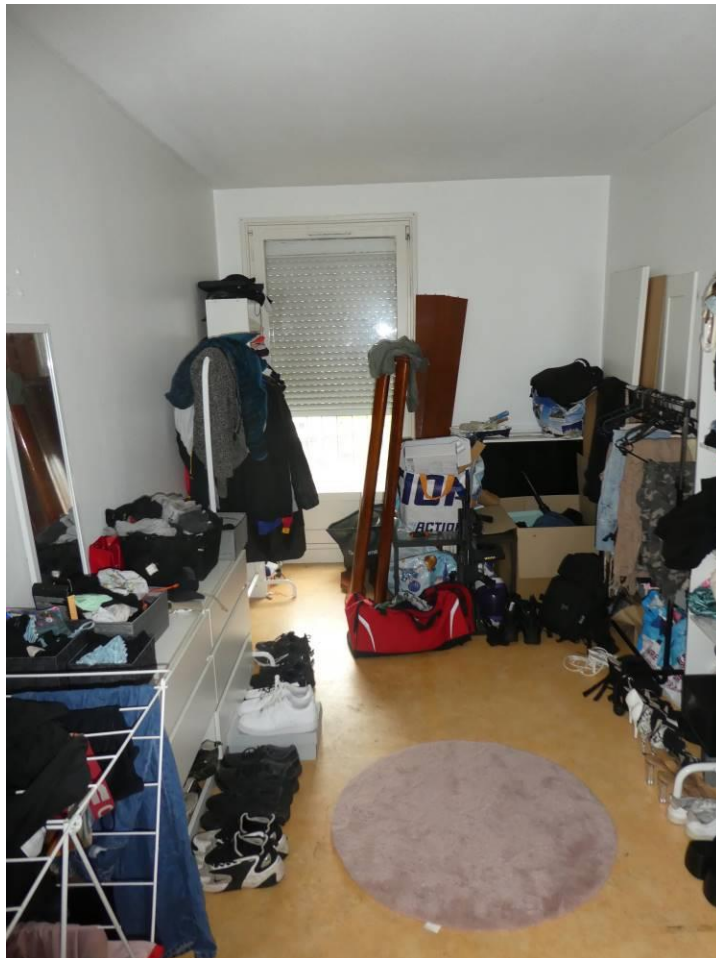
3.1.10 CHAMBRE 3 :

Au sol, barre de seuil présente et sol souple collé. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre collée. Murs recouverts de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une grande fenêtre donnant sur l'avant du bâtiment, vitrage simple avec poignée et volet roulant à l'extérieur.





3.1.11 BALCON :

Accès depuis la pièce de vie principale au balcon, avec au sol dalle béton brut.

Garde-corps et mur de façade également en peinture.



3.2 LOT N°227 / CAVE :

En sous-sol du bâtiment, cave numérotée 227 (même numéro que le lot de copropriété), avec accès par une porte en bois.

Madame TAMBWE n'a plus la clef du cadenas présent. La porte ajourée permet une vue à travers.

Au sol, dalle béton brut.

Les murs périphériques sont en parpaings bruts jointoyés. Mur du fond, voile béton brut, tout comme au plafond.



3.3 LOT N°345 / EMBLEMES DE STATIONNEMENT :

A l'arrière des bâtiments 349 et 407, au-dessus du parking souterrain, un parking en aérien accessible par une rampe véhicule avec barrière au départ de celle-ci.

Emplacement n° 3 (deuxième place à droite en arrivant depuis la rampe).



4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame TAMBWE, son fils et sa belle-fille 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 :	76,60	<u>M2</u>
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	0,00	<u>M2</u>
SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES :	21,15	<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, 26 clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

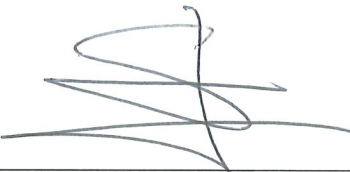
De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	293,56 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
TOTAL T.T.C.	363,48 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SILNON	Jérôme	Diagnostiqueur	

DF ID
FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2023-09-112

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

407 Avenue de la Libération
77350 LE MEE SUR SEINE

Désignation des locaux

Appartement T4 comprenant :
Entrée, Placard-Entrée, Cuisine, Séjour, Couloir, Toilettes, Salle de Bains,
Chambre 1, Dressing, Chambre 2, Chambre 3, Terrasse, Cave,
Stationnement

Lot N° : 280 – 227 - 345

Superficie de la partie privative : 76.60 m²
SOIXANTE SEIZE METRES CARRES ET SOIXANTE 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	4.94		
Placard-Entrée	1.04		
Cuisine	7.80		
Séjour	16.41		
Couloir	4.96		
Toilettes	1.13		
Salle de Bains	4.17		
Chambre 1	9.34		
Dressing	3.05		
Chambre 2	12.03		
Chambre 3	11.73		
Terrasse			6.59
Cave			3.86
Stationnement			10.70
Totaux	76.60 m ²	0.00 m ²	21.15 m ²

Propriétaire

SCI BRAMAAS
407 Avenue de la Libération
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 : 01/09/2023

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 : 01/09/2023
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