

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL ID FACTO 94
Huissiers de Justice
Office de Chennevières S/ Marne (94430)
1 Rue de Sucy
☎ 01 45 94 70 27 - ☎ 01 45 94 99 94
✉ contact94@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE DIX-HUIT MAI**

Dossier N° JET 59270

À LA REQUÊTE DE :

La BANQUE POSTALE, Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 421 100 645, ayant son siège social 115, rue de Sèvres, 75006 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué Maître Sylvie EX-IGNOTIS, membre de la SCP FOUCHE-EX-IGNOTIS, avocats au barreau de Val-de-Marne, ayant son siège 6, place Salvador Allende, 94000 CRÉTEIL.

Au cabinet duquel domicile est élu, et se constitue sur la présente procédure et ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié exécutoire reçu par Maître Didier PUZIO, notaire associé, en date du 4 octobre 2013,

L'inscription en privilège de prêteur de deniers inscrite au service de la publicité foncière de CRÉTEIL 3, 29 octobre 2013,

Une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 7 avril 2021 mettant en demeure

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 11 avril 2022, demeuré infructueux,

Une ordonnance sur requête délivrée par le Juge de L'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 25 avril 2022, dont je suis porteur de la grosse exécutoire.

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description.

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VAL-DE-MARNE), dans un immeuble collectif situé 40, rue du Président Wilson, lot n° 3, au rez-de-chaussée à droite, côté cour, un appartement comprenant :

- entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, water-closet ;
- cave au sous-sol portant le numéro 14.

Le tout cadastré section AH n° 0190, pour 0 ha 5 a 10 ca.

APPARTENANT À :

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Jean-Emmanuel TIXIER, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL ID FACTO 94, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à CHENNEVIERES SUR MARNE (Val de Marne), 1 Rue de Sucy, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

40, rue du Président Wilson, à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VAL-DE-MARNE),

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur GOMES Paco, diagnostiqueur
 Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier
 Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin
 Monsieur GAILLARD Christlaine, témoin

Suivant feuille d'émargement annexée reproduite ci-après.

**FEUILLE DE PRESENCE - DOSSIER N° 59270**

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
DIAGNOSTICS	GOMES	
TEMOIN	GAILLARD Christlaine	
TEMOIN	ROUEIRE Philyp	
SERRURIER	Combruce Remi	

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	5
3.1	ENTREE :	5
3.2	SALLE D'EAU :	9
3.3	CUISINE :	12
3.4	PIECE N° 1 :	18
3.5	PIECE N° 2 :	21
3.6	CAVE:	24
4	FIN DES OPERATIONS :	25
5	SURFACE :	25
6	ANNEXES :	25

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 AH n° 190) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Je tape et frappe à la porte en déclinant mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite. Personne ne répondant à mes appels, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture de la porte, ce qu'il fait.

Les lieux sont meublés et sont occupés. Aucun élément ne permet de déterminer les nom et prénom des occupants.

A 15 heures 35, un homme d'origine SRI LANKAISE se présente à moi. Il dispose des clés de l'appartement et m'indique qu'un de ses amis vit dans les lieux mais qu'il n'y a pas de contrat de location. Je n'obtiens ni ses nom prénoms, ni les nom prénoms de l'occupant. Cette homme refermera les lieux après mon passage.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

Il s'agit d'un appartement deux pièces sans électricité.

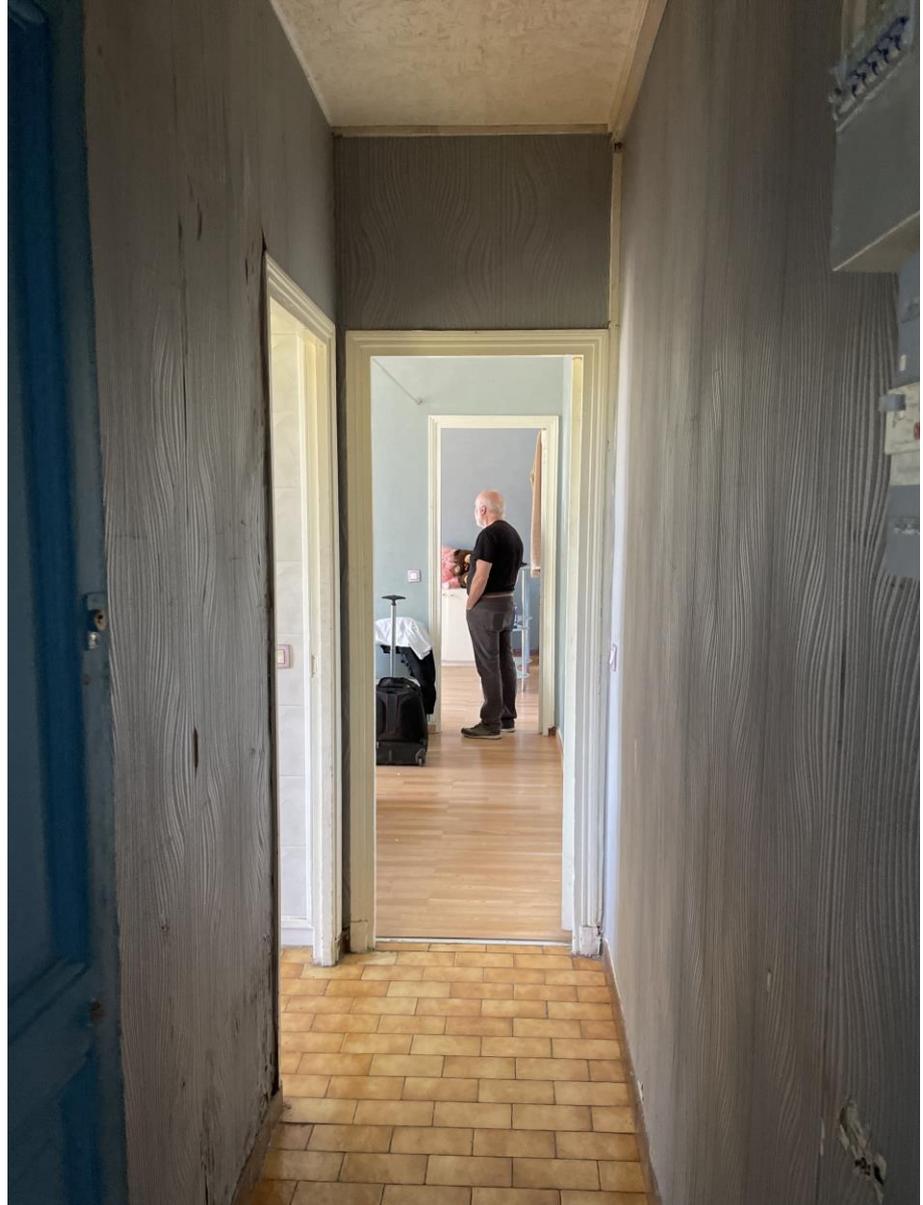
3.1 ENTREE :

Une porte complète recouverte de peinture en bon état face extérieure, usagée face intérieure, avec deux verrous et une serrure.

Au sol, un carrelage ancien, avec retour sur plinthes. Les murs sont recouverts d'un papier peint ancien et hors d'usage. Au plafond, dalles polystyrène hors d'usage, avec un point lumineux.

Trois interrupteurs simples, disjoncteurs différentiels et un tableau de distribution.







3.2 SALLE D'EAU :

Une porte complète en bois recouverte de peinture usagée, avec un interrupteur simple.

Au sol, carrelage. Murs carrelés. Au plafond, peinture blanche.

Un WC complet avec un double abattant, dont l'effet de chasse est assuré.
Un lavabo sur colonne avec un robinet mitigeur et un meuble haut.

Un receveur de douche rehaussé, avec un robinet mitigeur, douchette, flexible et tringle à rideau de douche.

En haut une ouverture de forme ronde. Au-dessus de la porte, une sortie électrique d'éclairage complète.





3.3 CUISINE :

Une porte complète recouverte de peinture blanche.

Au sol, carrelage hors d'usage, présentant de multiples points d'impact. Les murs sont recouverts de carrelage. Au plafond, peinture blanche, avec un point lumineux.

Cette pièce prend jour par une fenêtre en bois à simple vitrage à deux battants, avec volet extérieur métallique. En dessous, un radiateur avec une vanne simple.

Dans cette pièce, une gazinière quatre feux avec une hotte.

Un plan de travail en mauvais état, avec des tasseaux en bois. Un double évier inox avec égouttoir.

Un compteur gaz est situé sur la droite, sur lequel je relève 11564 m³.

Une chaudière à gaz de marque ELM LEBLANC est positionnée à cet endroit.

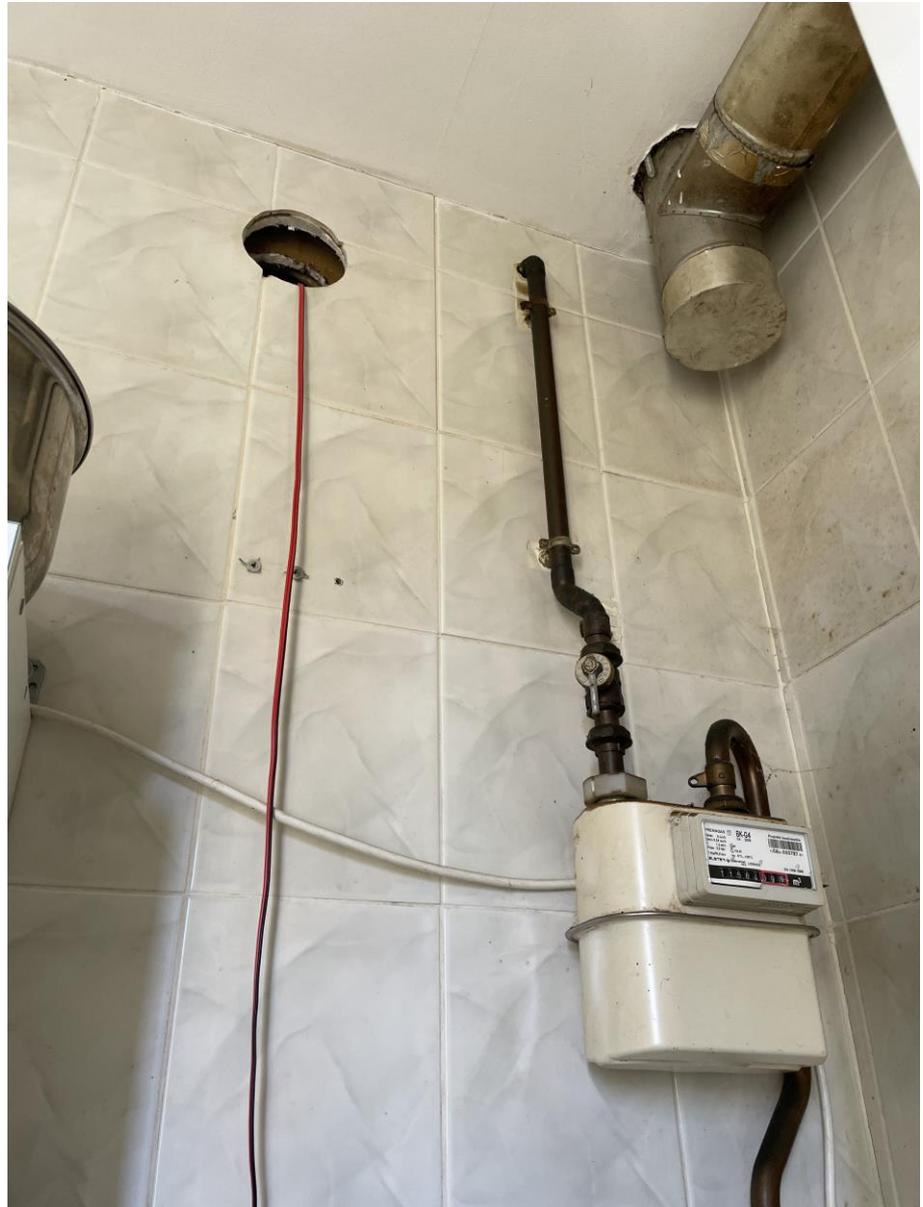
Un interrupteur simple, deux prises électriques visibles, une bouche VMC.











3.4 PIECE N° 1:

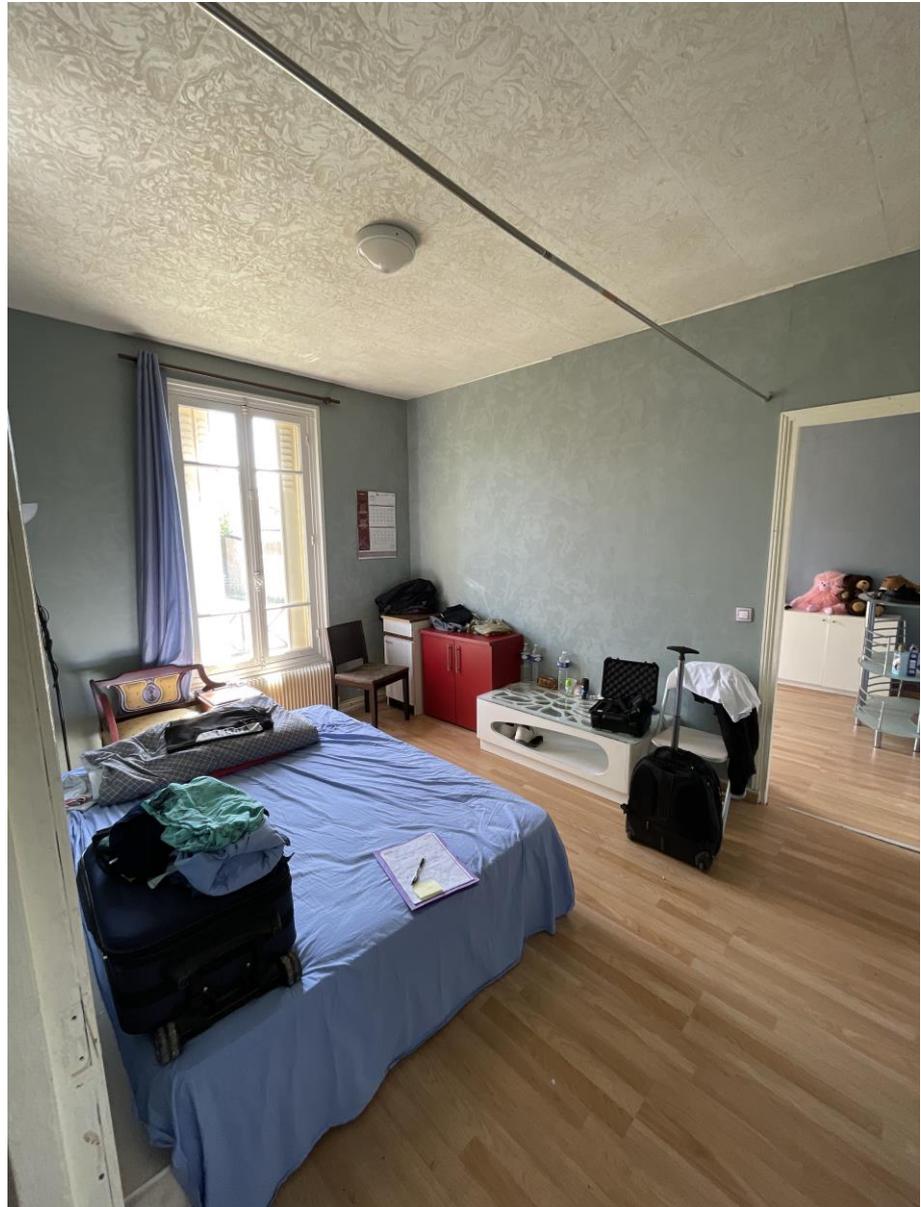
Une porte dépourvue de poignée béquille et de plaque de propreté.

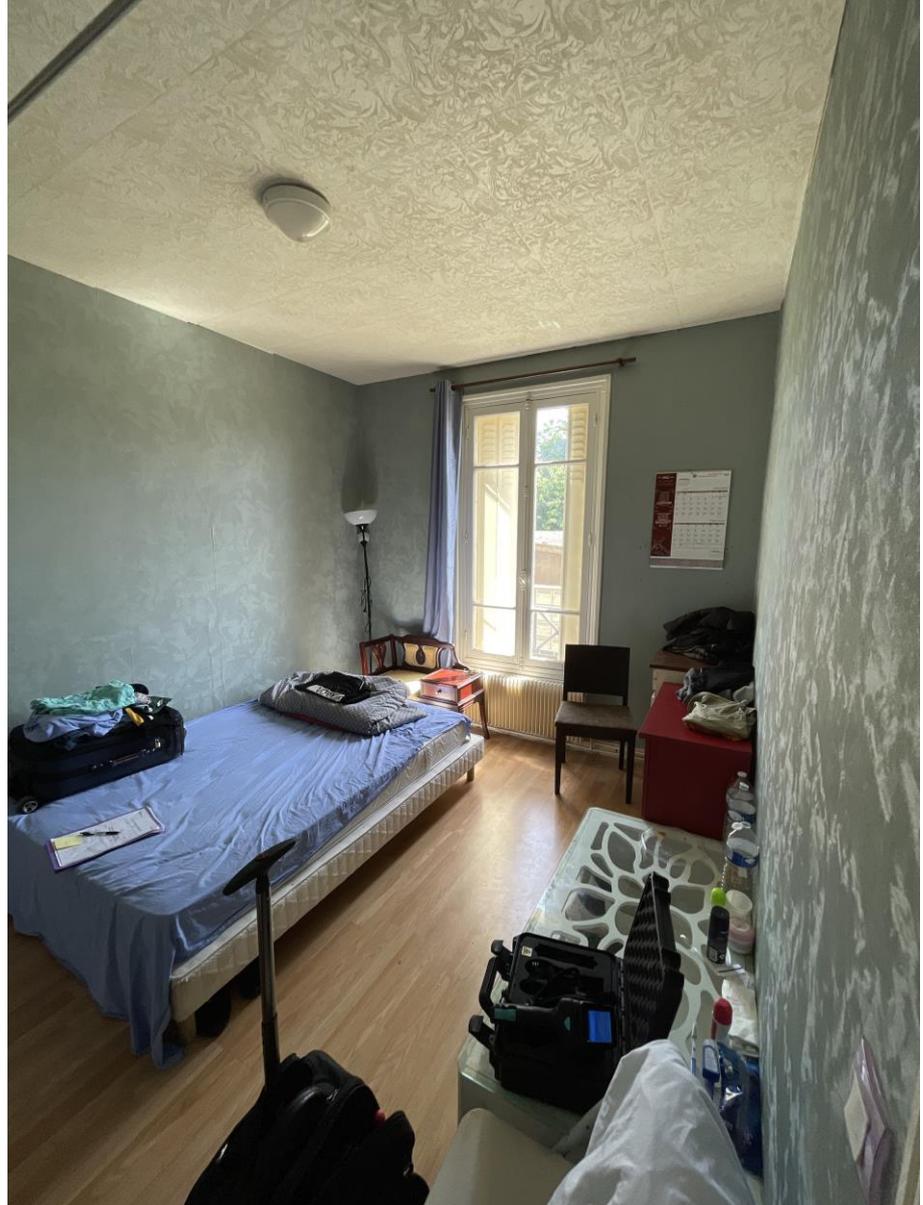
Au sol, une barre de seuil et un parquet flottant, avec retour sur plinthes. Les murs sont recouverts de papier peint. Au plafond, dalles de polystyrène, avec un point lumineux.

Cette pièce prend jour par une fenêtre en bois à simple vitrage à deux battants, avec volet extérieur métallique. Le carreau de gauche est cassé.

Un interrupteur simple, trois prises électriques visibles, un radiateur avec une vanne simple situé sous la fenêtre.

Une tringle double rideau est situé dans le prolongement de la pièce.





3.5 PIECE N° 2 :

Avec une porte complète avec plaque de propreté et poignée béquille.

Au sol, une barre de seuil en mauvais état, le parquet flottant avec retour sur plinthes. Murs recouverts de papier peint. Au plafond, dalles de polystyrène et un point lumineux.

Cette pièce prend jour par une fenêtre en bois à simple vitrage à deux battants avec volet extérieur métallique.

Un radiateur dépourvu de vanne. À gauche de ce radiateur, un boîtier d'encastrement, fils électriques et dominos.

Un interrupteur simple, trois prises électriques simples visibles.





3.6 CAVE:

Nous descendons dans la cave, dégagement gauche, porte fond face. Il s'agit d'une porte en bois.

Le sol est en terre battue. Le plafond est composé de sous-face de plancher, avec poutres métalliques et hourdis en briques.



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, DHS DIAGNOSTICS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

- SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ : 34,65 M2
- SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ
INF 1.80M HAUT : 0,00M2
- SUPERFICIES HORS LOI CARREZ : 6,28 M2

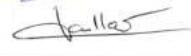
6 ANNEXES :

J'insère 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 DHS DIAGNOSTICS.



FEUILLE DE PRESENCE - DOSSIER N° 59270

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
DIAGNOSTICS	GOMEZ	
TEMOIN	GAILLARD Chistiane	
TEMOIN	ROUERE Philyp.	
SERRURIER	Combrave Rom.	



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° Dossier : 2022-05-020 Mr ARULLRAJ Nadarasa

Situation de l'immeuble visité par : Francisco GOMEZ

40, Avenue du Président Wilson
94190 VILLENEUVE ST GEORGES



Désignation des locaux

Appartement T2 comprenant :
Entrée, Salle d'eau, Cuisine, Séjour, Chambre 1, Cave N° 14

Lot N°: 3

**Superficie de la partie privative : 34.65 m²
TRENTÉ QUATRE METRES CARRES ET SOIXANTE CINQ CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

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	2.76		
Salle d'eau	1.97		
Cuisine	6.29		
Séjour	11.88		
Chambre 1	11.75		
Cave N° 14			6.28 m ²
Totaux	34.65 m²	0.00 m²	6.28 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **34.65 m²**

Propriétaire

40, Rue du Président Wilson
94190 - VILLENEUVE ST GEORGES

2022-05-020 Mr ARULLRAJ Nadarasa - 94190 - VILLENEUVE ST GEORGES



D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume - 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55
Tél: 01 60 79 41 61 - Fax: 01 60 78 00 96 - Email: dhs@dhshabitat.com
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY: n° 440 407 773 - APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



1/2

Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**
 Police d'assurance : AXA Police n° 10593403404 (31/12/2022)
 Date d'intervention : 18/05/2022

Références réglementaires

- Amendement N° COM-21 du 27/10/2014 au texte N° 20132014-771 - Article 7 ter (nouveau) (Adopté), modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- *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.

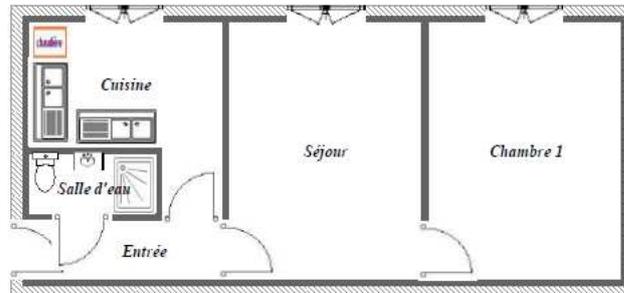
D-H-S Sarl
 14, Rue du Bois Guillaume
 91000 EVRY



Signature inspecteur

Schéma

Croquis : Appartement T2 - Rdc Droite - Lot : 3



2022-05-020 Mr ARULLRAJ Nadarasa - 94190 - VILLENEUVE ST GEORGES

D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume - 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55

Tél. 01 60 79 41 61 - Fax. 01 60 78 00 98 - Email : dhs@orange.fr

Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 - APE 742 C

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



2/2

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.

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Jean-Emmanuel TIXIER
Huissier de Justice

