

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**SELARL ID FACTO 94**  
Commissaire 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-TROIS ET LE ONZE JANVIER  
DE 11 HEURES 15 A 11 HEURES 46**

Dossier N° JET 49724

**D**

**A LA DEMANDE DE :**

LA BANQUE POSTALE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le n° 421 100 645, ayant son siège social 115, rue de Sèvres 75215 PARIS CEDEX 12, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au CABINET DE MAITRE SYLVIE EX-IGNOTIS, membre de la SCP FOUCHE-EX-IGNOTIS, avocat au barreau du Val-de-Marne, demeurant 6, place Salvador-Allende 94000 CRETEIL.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

Un jugement réputé contradictoire et en premier ressort, rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil le 8 février 2022, précédemment signifié,

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de Saint-Mandé (VAL-ET-MARNE), 5, rue du Talus du Cours portant sur le lot 64, Cadastéré section B n° 25 pour une contenance de 8 a 33 ca.

Au huitième étage, à gauche de l'escalier puis à gauche première porte à gauche, une pièce, WC numéro 4 commun avec les lots numéros 61, 62 et 63.

Et trois/deux mille deux cent cinquantième 3/2250èmes) de la propriété du sol et des parties communes générale.

**APPARTENANT À :**

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

**JE :**

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

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

5, rue du Talus du Cours, Saint-Mandé (VAL-DE-MARNE),

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier ;  
Madame ROUEIRE Martine, témoin ;  
Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin ;  
Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur.

Suivant feuille d'émargement insérée ci-après.

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

**1. CADASTRE :**

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section B n° 25) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2. SYNDIC DE COPROPRIETE

Je me connecte sur le site internet : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/> puis clique sur « Consulter l'annuaire du registre », indique l'adresse de la copropriété, clique sur « Rechercher ». Un résultat apparait. Je clique sur « Plus d'informations » de la copropriété concernée.

Le syndic de copropriété est la société FONCIA MARNE LA VALLEE située à Noisy-Le-Grand (Seine Saint Denis)

Je réalise une capture écran que j'insère ci-après :

The screenshot shows the website interface for 'LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS'. At the top, there are logos for the French Republic and the Agence nationale de l'habitat. The main navigation bar includes 'Immatriculer une copropriété', 'Gérer mes copropriétés', and 'Consulter les informations du registre'. The breadcrumb trail reads 'Accueil > Annuaire des copropriétés'. The main heading is 'Annuaire des copropriétés'. A red location pin icon is next to the address '5 RUE DU TALUS DU COURS' with the registration number 'n° immatriculation: AB4803847'. Below this, the 'Adresse de référence' is '5 r du talus du cours 94160 SAINT MANDE'. The 'Représentant légal' is 'FONCIA MARNE LA VALLEE (syndic professionnel)' with SIRET '31706428500115, NOISY-LE-GRAND' and mandate 'Exerce "un mandat de syndic"'. The 'Identification de la copropriété' section lists: Date du règlement de la copropriété: 21/02/1957; Nombre total de lots: 116; Lots principaux (habitations / commerces / bureaux): 66; Lots d'habitation: 66; Lots de stationnement / garage: 0; Type de syndicat de copropriétaires: Principal ou unique; Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat: 1 / 0 / 0; Syndicat coopératif: non; Résidence service: non. The 'Procédures administratives et judiciaires' section states 'Pas de procédures en cours'. To the right, a map shows the location in Saint-Mandé, with a red pin on Rue du Talus du Cours. Below the map, it says 'Dernière modification réalisée le 10/05/2022'. A call-to-action box asks 'Vous êtes copropriétaire ?' and provides a link to request a summary sheet from the syndic.

### 3. CONDITION D'OCCUPATION :

Je rencontre la gardienne de l'immeuble, Madame Rosa PERREIRA, qui m'indique que les lieux sont vides et libres de toute personne et qu'il n'y a pas d'eau dans ce local.

### 4. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER, OBJET DE LA PROCÉDURE DE SAISIE :

#### 4.1 PARTIES COMMUNES :

Un immeuble de huit étages avec portillon et muret sur rue donnant accès à une petite cour. Un hall d'immeuble avec un premier sas donnant accès aux interphones.

Des parties communes propres avec un escalier et un ascenseur permettant l'accès jusqu'au 7<sup>ème</sup> étage. Une loge et une gardienne demeurent sur site.



SELARL ID FACTO 94



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 – 1 Rue de Sucy 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 – 1 Rue de Sucy 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE  
NEUILLY-SUR-SEINE – PARIS – VERSAILLES – MONTLHERY – MELUN – LE-PLESSIS-BOUCHARD – LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE  
NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

#### 4.2 LOCAL :

J'accède au dit local au 8<sup>ème</sup> étage, à gauche, me retrouve sur une partie commune non abritée, porte gauche.

Une porte complète en plastique avec plaques de propreté, poignées béquille.

Au sol, un parquet en bois avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture blanche, boursoufflée sur le retour droit en entrant. Les murs présentent des traces d'humidité. Sous la fenêtre en plastique, à gauche, trace d'humidité visible.

Au plafond, une peinture blanche avec une sortie électrique d'éclairage.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à double vitrage, à deux battants, donnant sur une cour intérieure.

Un compteur électrique, un disjoncteur différentiel, un tableau de distribution, un interphone.

Quatre prises électriques visibles. Un radiateur avec une vanne simple. Un convecteur électrique non branché.







**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucy 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



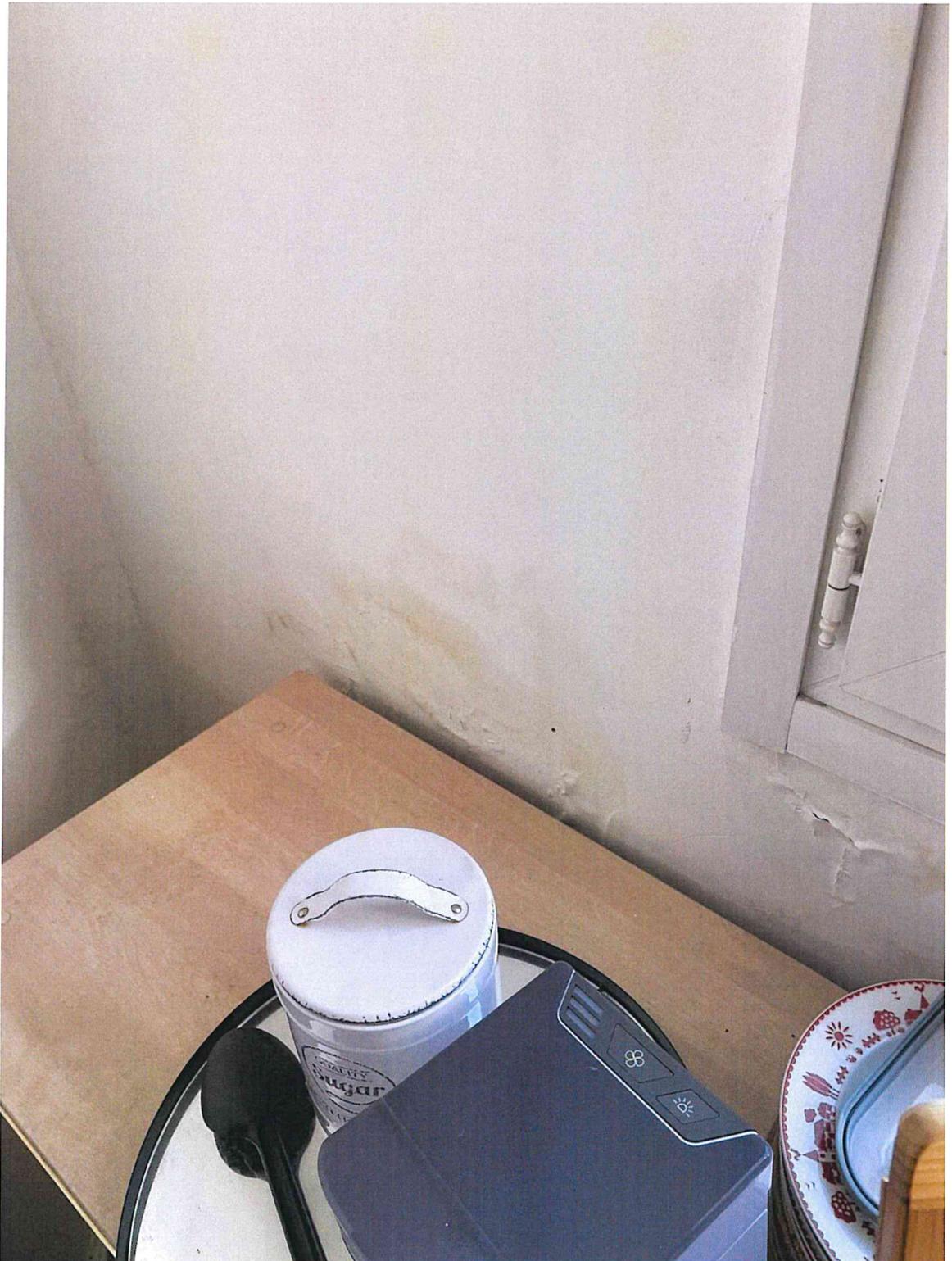
**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE  
NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE  
NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucy 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEUILLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

**5. WC :**

A l'extérieur, toujours à cet étage, des WC à la turque avec porte en bois, au sol béton, mur et plafond peints. Une fenêtre en bois à vitrage occultant.

**6. FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

**7. SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	6,21 M2
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	0,00 M2
SUPERFICIES HORS LOI CARREZ :	0,00 M2

**8. 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 mesurage / attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » éditée au recto de deux pages de format A4 transmis par DIAGNOSTICS PRECISIONS.

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.

**Telles ont été mes constatations.**

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

**Jean-Emmanuel TIXIER**  
Commissaire de Justice Associé

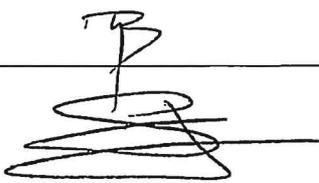


**FEUILLE DE PRESENCE - DOSSIER N°**

49724

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
SERRURIER	Combrava René	
TEMOIN	ROUERE Martin	
TEMOIN	ROUERE Philippe	

Diagnostiqueur SALTON Jérôme





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

N° dossier : 2023-01-113

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

5 rue du Talus du Cours  
94160 ST MANDE

### Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :  
Pièce

Lot N° : 64

**Superficie de la partie privative : 6.21 m<sup>2</sup>  
SIX METRES CARRES ET VINGT ET UN CENTIEMES**

Documents fournis :

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> )
Pièce	6.21		
Totaux	6.21 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

### Propriétaire

**Monsieur et Madame CID-BRIAND**  
5 rue du Talus du Cours  
94160 - ST MANDE

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)  
Date d'intervention : 11/01/2023

## 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 : 11/01/2023  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

