

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-DEUX ET LE HUIT NOVEMBRE
DE 10 HEURES 30 A 11 HEURES 40**

Dossier N° JET 61060

D

A LA DEMANDE DE :

La société 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 au 115, rue de Sèvres 75275 PARIS CEDEX 06, représentée par son Président, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Sylvie EX-IGNOTIS, membre de la SCP FOUCHE EX-IGNOTIS, avocat au Barreau du Val-De-Marne, ayant son cabinet 6, place Salvador Allende 94000 CRETEIL, au cabinet de laquelle domicile est élu et laquelle se constitue sur la présente procédure de ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Créteil en date du 1^{er} juin 2021, signifié le 24 juin 2021, devenu définitif.

Un précédent commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 7 octobre 2022.

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

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description de biens.

DES BIENS ET DROITS CI-APRES INDIQUES :

- un ensemble immobilier situé à Thiais (Val-De-Marne), 6, avenue René Panhard et par extension à Choisy-Le-Roi (Val-De-Marne) à l'angle de l'avenue Poincaré, sans numéro.

Cet ensemble immobilier est cadastré, savoir commune de Thiais (Val-De-Marne) section Z n° 41, lieudit 6, avenue René Panhard et avenue Raymond Poincaré.

Surface : 0 ha 02 a 48 ca. Lot 68.

Commune de Choisy-Le-Roi (Val-De-Marne), section J n° 47, lieudit 6, avenue René Panhard et avenue Raymond Poincaré.

Surface : 0 ha 00 a 63 ca. Lot 68.

Lot 68 : un appartement au quatrième étage, porte gauche face comprenant entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec WC, balconnet.

APPARTENANT A :**DEFERANT A CETTE REQUISITION 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 Sucey, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTE AU :

6, avenue René Panhard (VAL-DE-MARNE),

OU ETANT ET EN PRESENCE DE :

Monsieur Rémi COMBROUZE ; serrurier
Monsieur ROUERE Philippe, témoin
Madame BOUNTAVI Xayachack, témoin
Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur,

Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :

1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet geoportail.gouv.fr, ai indiqué l'adresse 6 avenue René Panhard, 94320 THIAIS du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran de la vue aérienne avec en calque le 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.

Annuaire des copropriétés



6 AVENUE RENE PANHARD
n° immatriculation: AA8639858

Adresse de référence

6 av rene panhard 94320 THIAIS

Représentant légal

Représentant : **LAXE IMMOBILIER (syndic professionnel)**

SIRET : **42387524400018, MAISONS ALFORT**

Mandat : **Exerce "un mandat de syndic"**

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété : **06/07/1973**

Nombre total de lots : **81**

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : **41**

Lots d'habitation : **41**

Lots de stationnement / garage : **0**

Type de syndicat de copropriétaires : **Principal ou unique**

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat : **0 / 0 / 0**

Syndicat coopératif : **non**

Résidence service : **non**

Procédures administratives et judiciaires

Pas de procédures en cours

3. CONDITION D'OCCUPATION :

J'ai reçu le 29 octobre 2022 un e-mail de Monsieur BORIN, m'indiquant que l'ancienne locataire Madame VAHALA Natacha a quitté les lieux.

Contactée par téléphone, j'ai eu Madame VAHALA Natacha qui m'a indiqué avoir quitté les lieux le 12 octobre.

Je me transporte au quatrième étage, porte en face de l'escalier. Je tape et frappe à la porte à plusieurs reprises 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 se révèlent vides de tout occupant.

4. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCEDURE :

4.1 ENTREE :

Une porte complète en bois avec deux verrous, une serrure et un crochet d'entrebâilleur de porte.

Au sol, un carrelage usagé avec retour sur plinthe.

Les murs sont recouverts d'une peinture grise sale.

Au plafond, de peinture blanche.

Un interrupteur simple, un compteur LINKY, un disjoncteur, un tableau de distribution, une arrivée gaz, un compteur et un portemanteau.



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-RAINY-CHENNEVIERES SUR MARNE

4.2 SEJOUR, PIECE PRINCIPALE :

Une porte avec un verrou. Au sol, avec retour sur plinthe, carrelage. Le sol présente un défaut de planéité avec des carreaux qui se soulèvent légèrement.

Plinthes recouvertes de carrelage.

Aux murs, une peinture grise hors d'usage.

Au plafond, une peinture blanche.

Cette pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants donnant sur la rue Raymond Poincaré, avec un étendoir à linge.

Un vitrage fixe au-dessus de la porte-fenêtre et deux vitrages fixes à gauche et à droite. Une prise téléphonique, trois prises électriques et un interrupteur simple.



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

4.3 CUISINE :

Une ouverture avec une porte accordéon, en plastique hors d'usage. Au-dessus de la porte, une ampoule avec crochet et douille.

Au sol, carrelage avec retour sur plinthe.

Les murs sont partiellement recouverts de carrelage et de peinture. Ils sont en mauvais état avec de multiples trous chevillés.

Au plafond, peinture blanche.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à double vitrage, simple battant avec un montant fixe, un vitrage fixe situé à gauche.

Deux interrupteurs simples et un convecteur électrique.

Un plan de travail avec un évier inox, robinet mitigeur, et un meuble bas de cuisine en mauvais état.

Au-dessus du plan de travail, carrelage formant une crédence dont plusieurs carreaux sont fendus ainsi qu'un meuble haut de cuisine.

Une prise électrique, une arrivée d'eau, un compteur d'eau et un interrupteur simple.



SELARL ID FACTO 94

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

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINY-CHENNEVIERES SUR MARNE

4.4 SALLE D'EAU :

Au sol, carrelage.

Aux murs, carrelage avec de multiples trous chevillés.

Au plafond, peinture blanche.

Un WC complet avec un double abattant et un réservoir dorsal. De l'eau est présente au sol avec une serpillère.

Un meuble haut de salle de bains, un chauffe-eau de marque EQUATION, un petit lavabo avec un robinet mitigeur.

Un receveur de douche rehaussé avec un robinet mitigeur, douchette, flexible et une paroi en mauvais état, présentant un trou.

Une grille d'aération, une tringle à rideau de douche.



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

4.5 PARTIES COMMUNES :

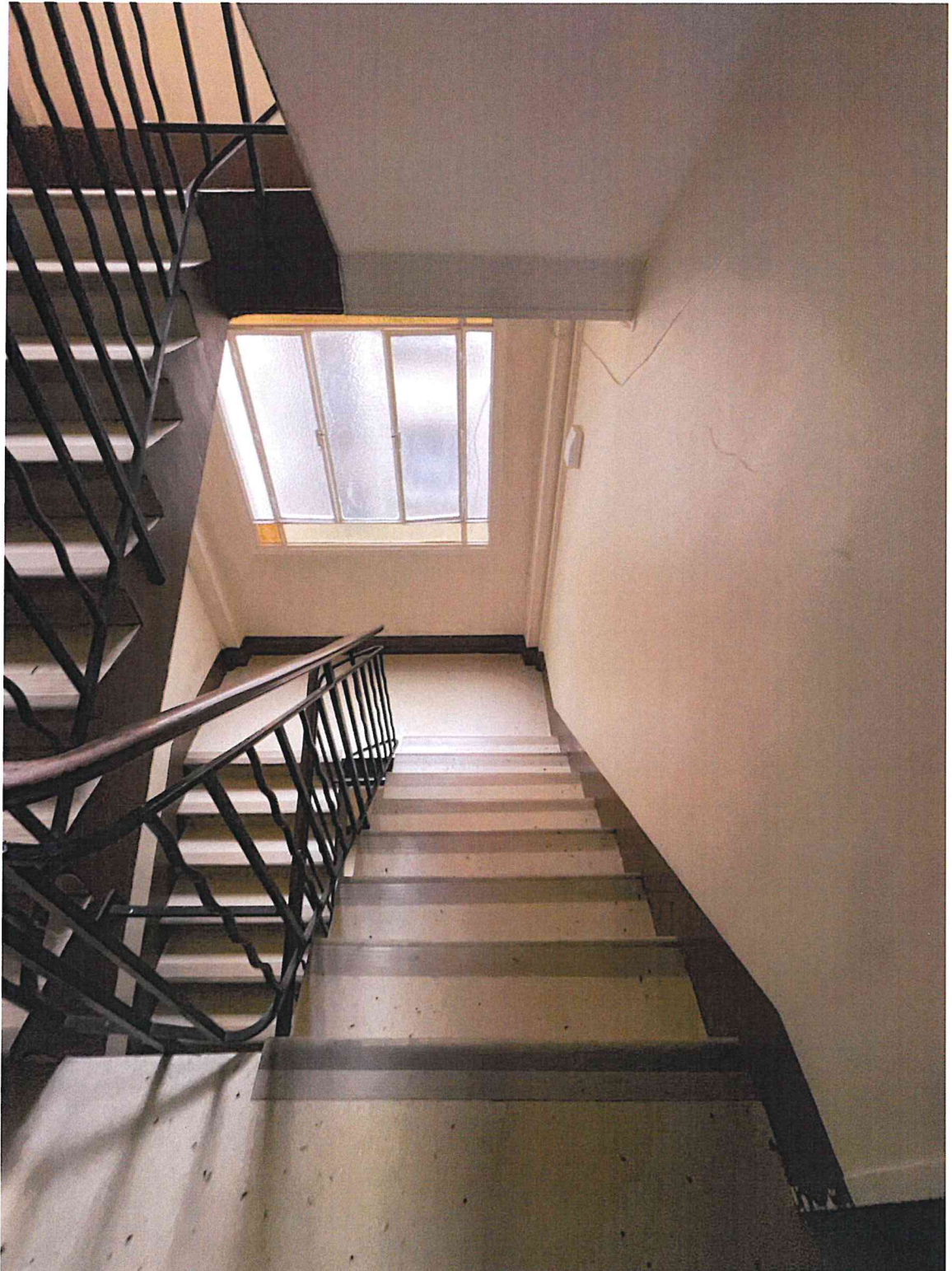
Il s'agit d'un immeuble avec six étages. Sur le palier, au 4ème étage, un revêtement plastique avec des traces de brûlure.

Un escalier recouvert d'un revêtement plastique avec contremarches à structure antidérapante.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte, très usagée.

Dans la descente d'escalier, des baies vitrées à simple vitrage, prenant jour sur une cour intérieure.

Au rez-de-chaussée, au sol, béton usagé présentant des éclats et des fissures. Un ensemble de boîte aux lettres.



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

5. FIN DES OPERATIONS :

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

6. SURFACE :

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

Lot N° : 68

**Superficie de la partie privative : 22.22 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET VINGT DEUX 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	1.32		
Séjour	14.80		
Cuisine	4.13		
Salle d'eau	1.97		
Totaux	22.22 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

7. ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émergement éditée au recto d'une page de format A4.
- Une attestation se superficie de la partie privative « Loi Carrez éditée au recto d'une pages de format A4.

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° 61060

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
SERRURIER	Combrava Fern	
TEMOIN	Buolros Philyp	
TEMOIN	Xayachack Bouathavy	
DIAGNOSTIQUEUR	Jerome SALZMAN	



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2022-11-112

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

6 avenue René Panhard
94320 THIAIS

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée, Séjour, Cuisine, Salle d'eau

Lot N° : 68

**Superficie de la partie privative : 22.22 m²
VINGT DEUX METRES CARRES ET VINGT DEUX 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	1.32		
Séjour	14.80		
Cuisine	4.13		
Salle d'eau	1.97		
Totaux	22.22 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)
Date d'intervention : 08/11/2022

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 : 08/11/2022
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

