

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**SAS ID FACTO**  
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](mailto:contact94@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
ET LE VINGT-SIX JANVIER  
A 11 HEURES 10 A 11 HEURES 40.**

Dossier N° JET 1347168

**DE**

### **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<sup>er</sup> juin 2021, signifié le 24 juin 2021, devenu définitif.

Un précédent commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 11 janvier 2024.

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 Sucy, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTE AU :**

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

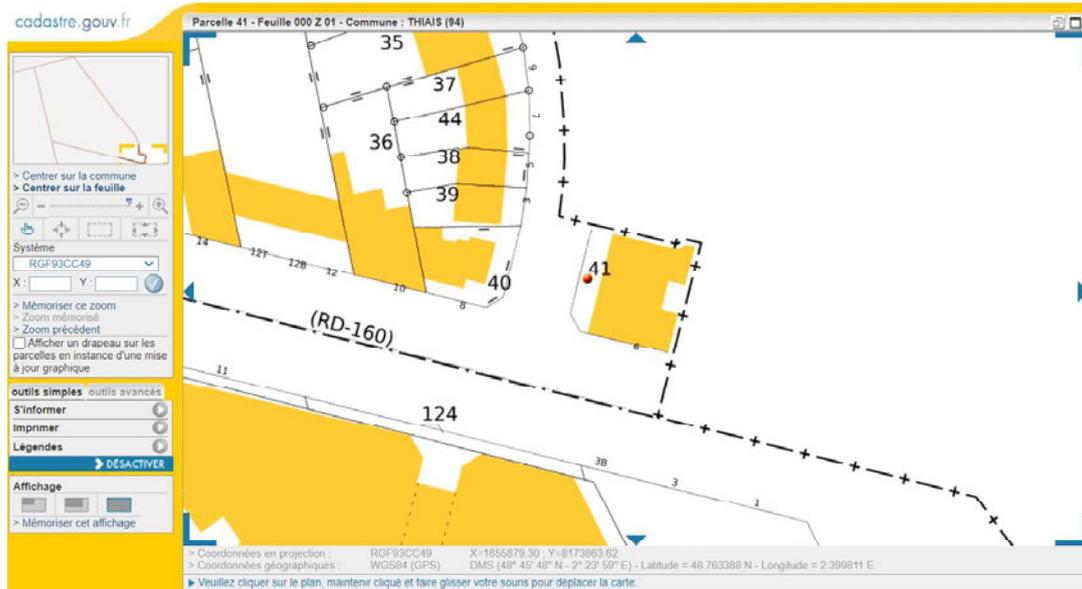
**OU ETANT ET EN PRESENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur,

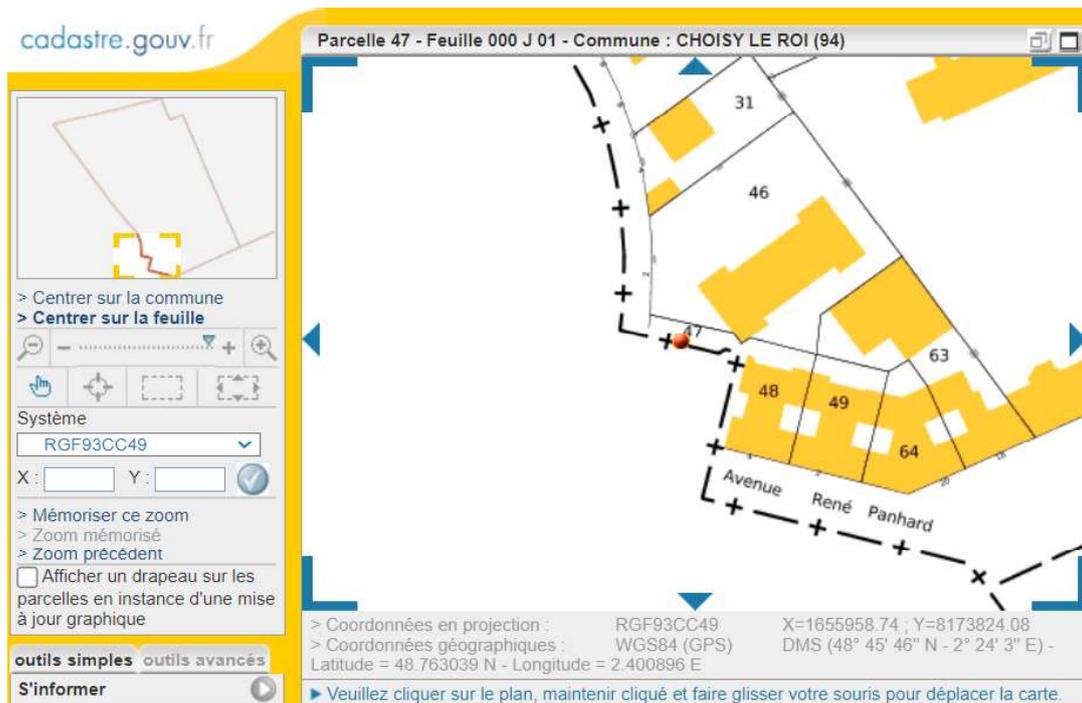
**J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :**

**1. CADASTRE :**

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales **Section Z, N° 41, 94320 THIAIS** du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière et ai réalisé une capture d'écran, que j'insère ci-après :



Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales **Section J, N° 47, 9600 CHOISY LE ROI** du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière et ai réalisé une capture d'écran, 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.

## 6 AVENUE RENE PANHARD

🏠 Numéro d'immatriculation: **AA8639858**

### Informations

#### 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 stationnements / garage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

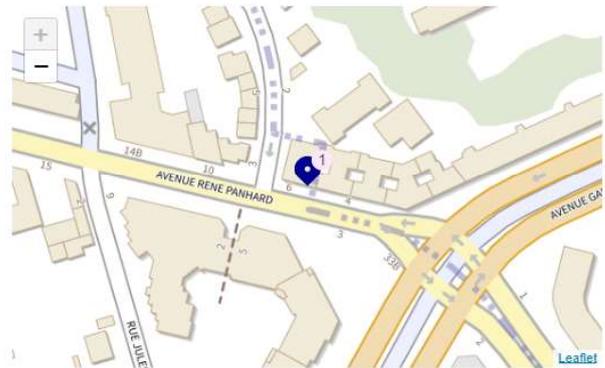
0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non



### Vous êtes copropriétaire ?

Vous pouvez demander à votre syndic la fiche synthétique contenant également les données techniques et financières de la copropriété.

[Visualiser un exemple](#)

Dernière modification réalisée le : 14/02/2023

### **3. CONDITION D'OCCUPATION :**

Je me transporte au quatrième étage, couloir gauche, porte fond droite. Je rencontre Monsieur BORIN Grégory, ainsi déclaré, à qui je décline mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma visite.

*Il me laisser entrer dans les lieux et réaliser l'objet de ma mission.*

*Il m'indique que les lieux ne sont pas loués actuellement car il précise avoir débuté des travaux de remise en état.*

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

#### **4.1 ENTREE :**

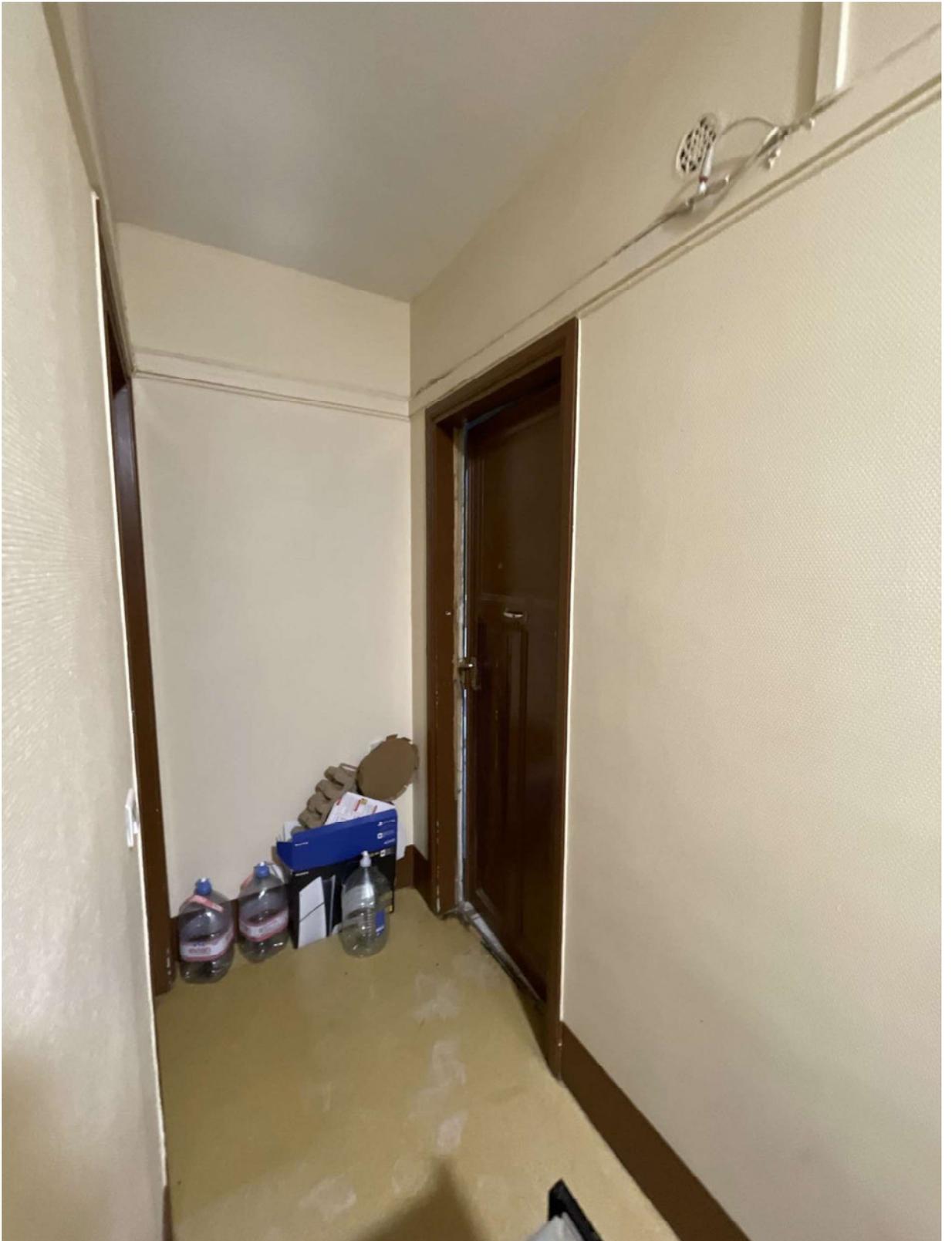
Une porte complète en bois avec poignée de tirage centrale, poignée béquille, plaque de propreté et cornière anti-pince.

Au sol, carrelage en état d'usage. Murs recouverts de fibres de verre peintes usagées.

Au plafond peinture blanche avec fil électrique, ampoule, douille et spectre de fixation d'un boîtier d'alarme incendie.

Un boîtier un compteur Linky, un disjoncteur différentiel et un coffret électrique.

Il existe un espace encastrement pour un placard avec rails situés au sol et au plafond.



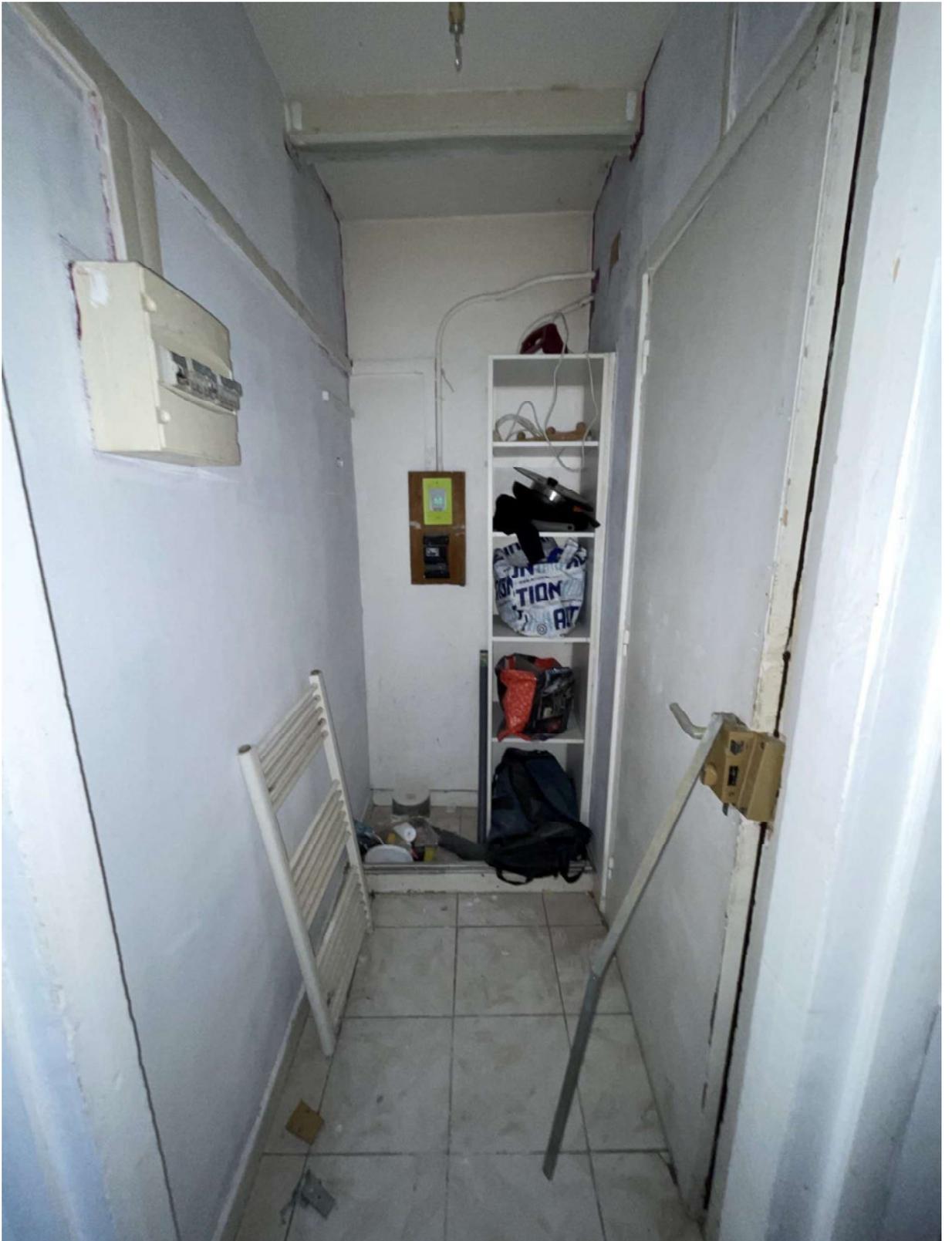


**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

**PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)**



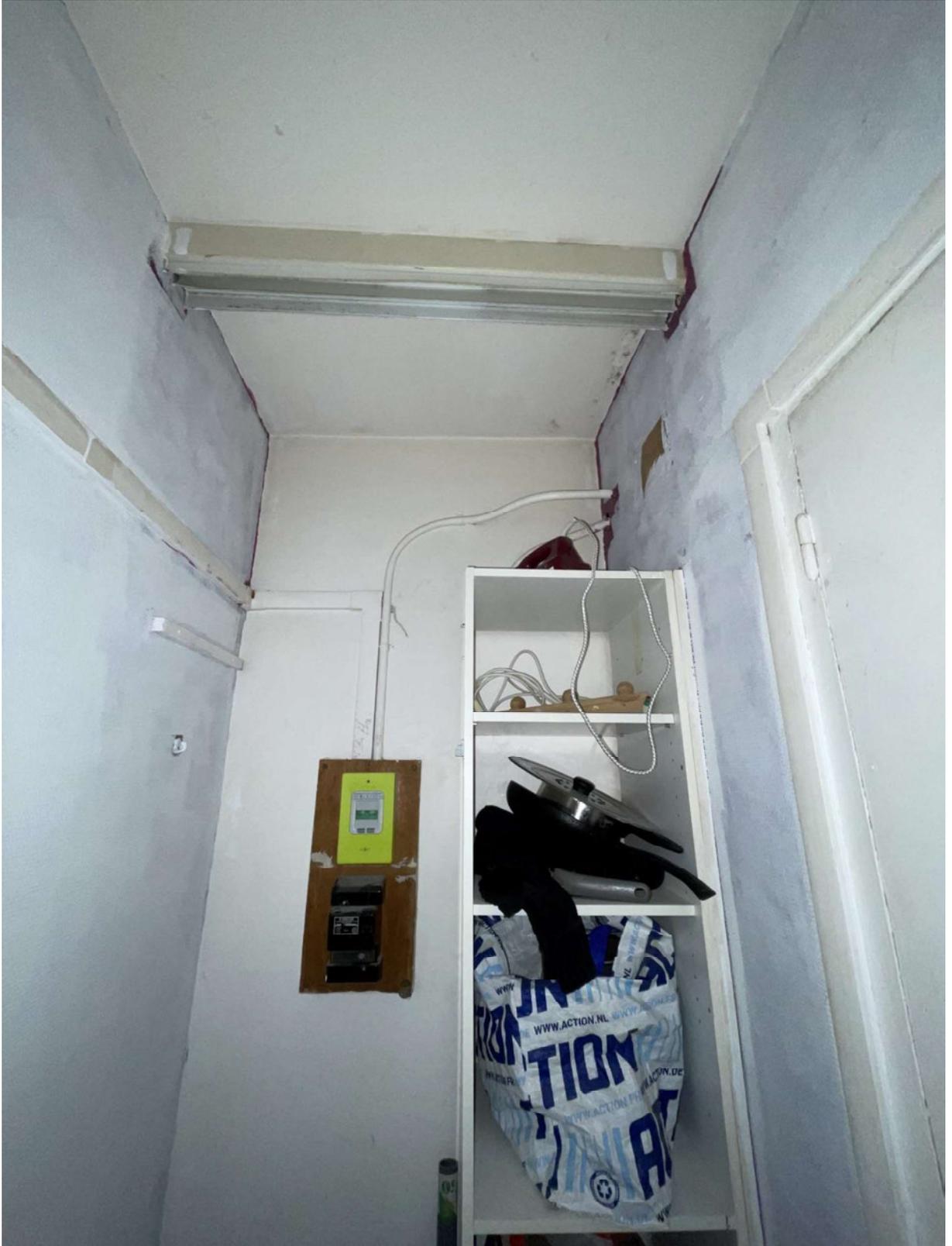


**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

**PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)**



## 4.2 SEJOUR :

Au sol carrelage l'état d'usage.

Plinthe en bois usagé.

Les murs sont recouverts de fibres de verre peintes.

Au plafond en peinture blanche avec goulotte fil électrique, ampoule et douille.

Cette pièce prend un jour par une double porte-fenêtre et deux vitrages fixe à double vitrage. Absence de poignée sur la double porte fenêtre. Un convecteur électrique fixé en applique à gauche de la fenêtre.

Au-dessus, un support de fixation à double rideaux. Une grille d'aération.

Une prise électrique arrachée visible, deux prises électriques, un interrupteur et une prise téléphonique.

Derrière des plaques de placoplâtre, une arrivée d'eau, deux crosses de vidange et une prise électrique.



**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)



**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)



**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

### 4.3 SALLE D'EAU :

Encadrement de porte dépourvu de porte.

Au sol, dalle à l'état brut.

Les murs sont à l'état brut et un doublage avec des plaques de placoplâtre a été réalisé partiellement.

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

Cette pièce prend jours par une fenêtre en plastique à double vitrage à deux battants avec en dessous une niche.

Un compteur d'eau, une canalisation d'eau usée, arrivée d'eau. Canalisation d'eau usée et arriver d'eau pour cabine de douche. Spectre de d'emplacement de WC. Fils électriques apparents.

Une bouche d'aération.



**SAS ID FACTO**

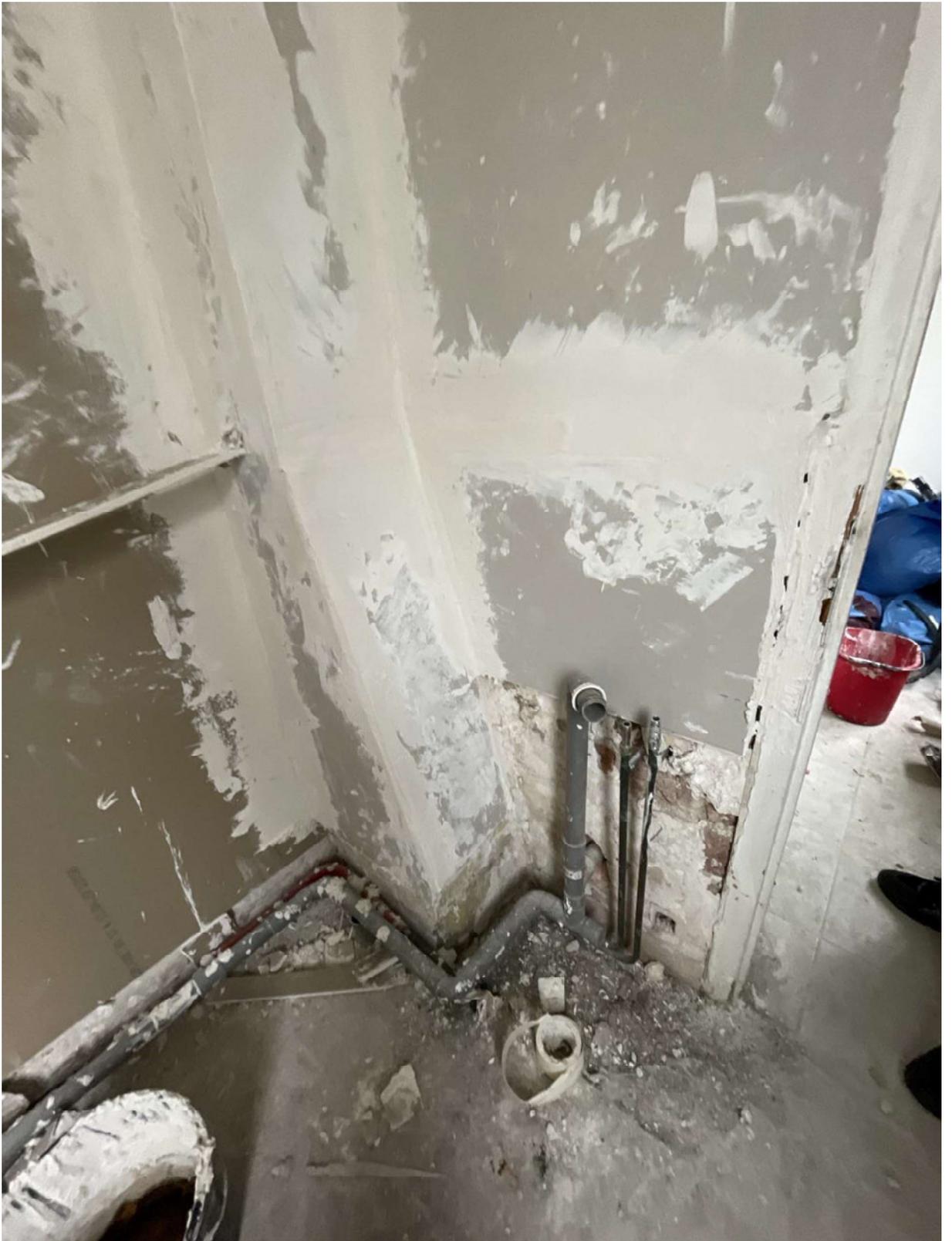
Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

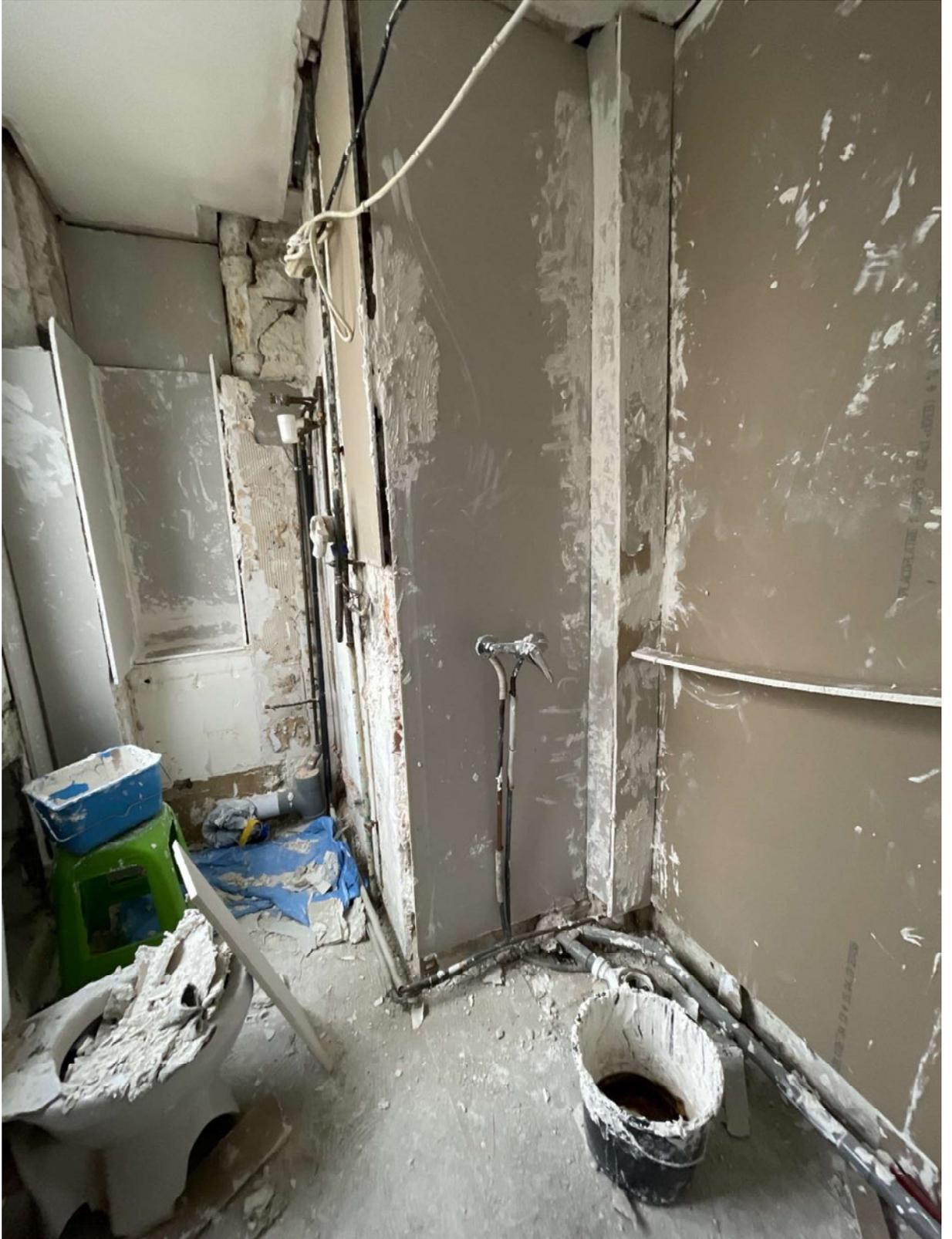
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

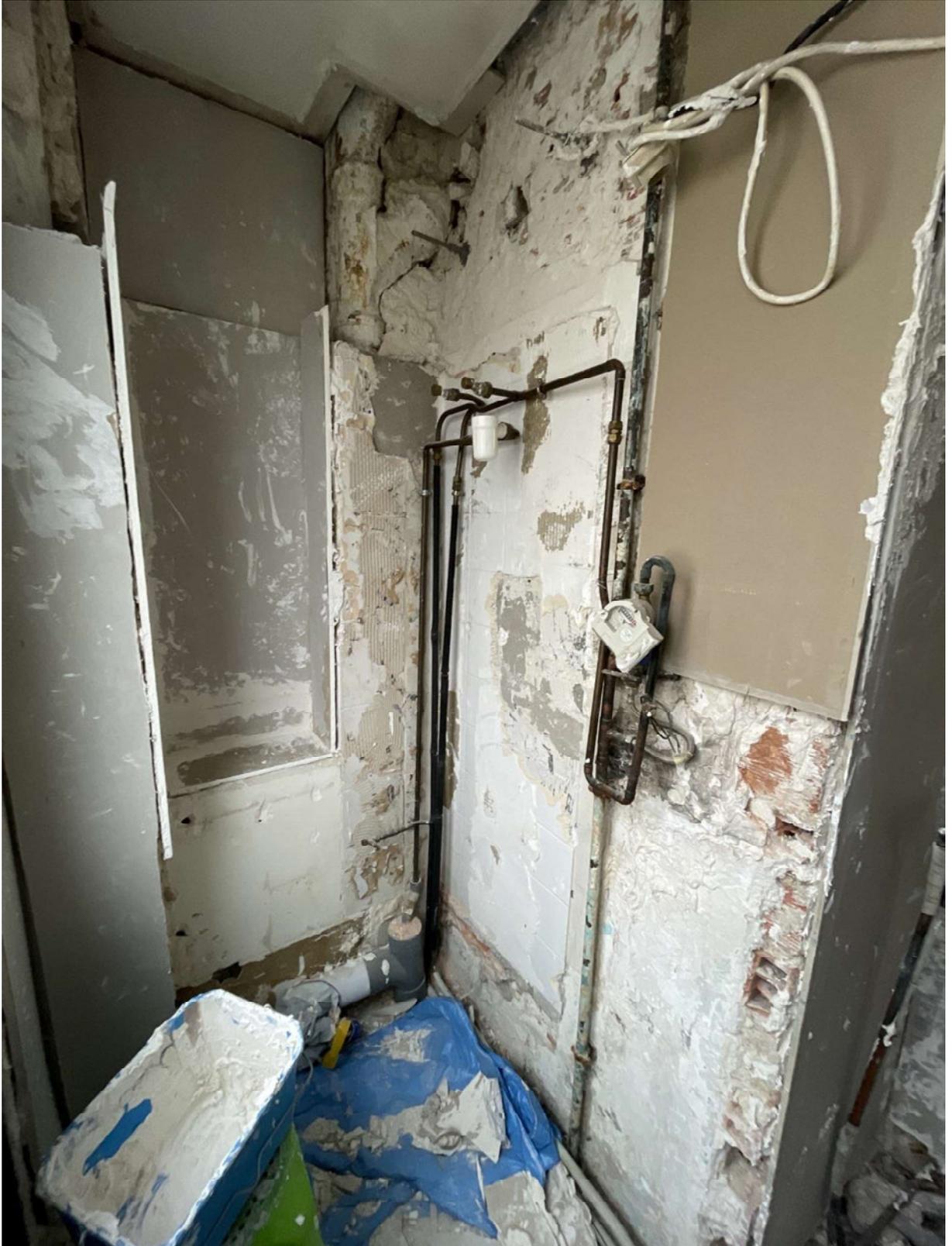
PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)











**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

#### 4.4 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.

*Monsieur BORIN me précise que la boîte aux lettres de ce studio est la n° 25 sur laquelle figure le nom d'anciens locataires.*



**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

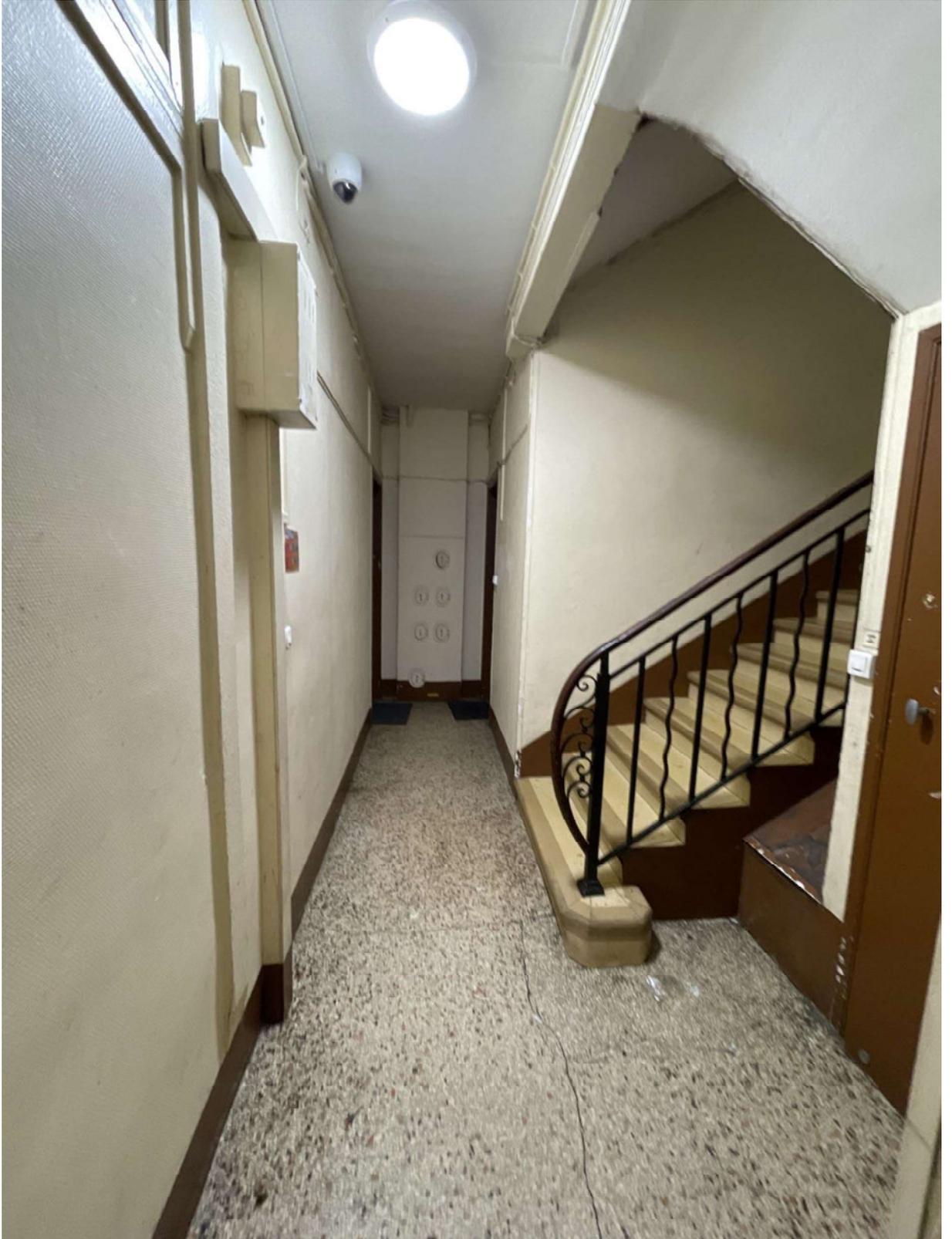
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)



**SAS ID FACTO**



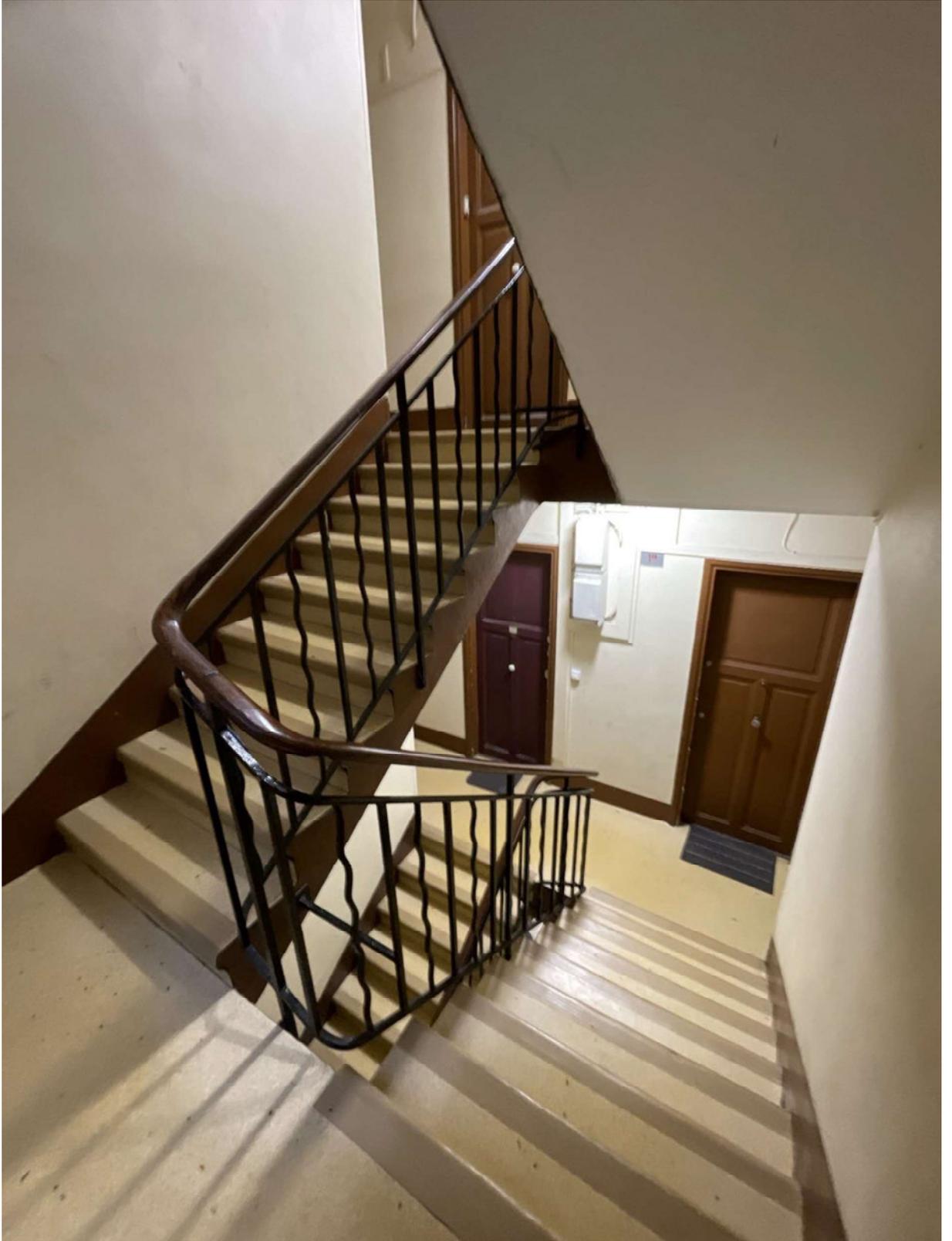


**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)



**SAS ID FACTO**

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex – Etablissement Secondaire CHENNEVIERES SUR MARNE Siret : 835 200 411 00113

PARIS (75) - MELUN (77) - VERSAILLES (78) - MONTLHERY (91) - NEUILLY-SUR-SEINE (92) - LE-RAINCY (93) – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94) - LE-PLESSIS-BOUCHARD (95)

## 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 :



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

N° dossier : 2024-01-123

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

6 Avenue René Panhard  
94320 THIAIS

#### Désignation des locaux

Appartement comprenant :  
Entrée, Séjour, Salle d'eau

Lot N° : 68

**Superficie de la partie privative : 17.77 m<sup>2</sup>**  
**DIX SEPT METRES CARRES ET SOIXANTE DIX SEPT 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> )
Entrée	1.99		
Séjour	12.21		
Salle d'eau	3.57		
Totaux	17.77 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

#### Propriétaire

6 avenue René Panhard  
94320 - THIAIS

### Exécution de la mission

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2024)  
Date d'intervention : 26/01/2024

### 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 la 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 : 26/01/2024  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur



J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, un reportage photographique pris par mes soins sur les lieux.



**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



Jean-Emmanuel TIXIER } Signature numérique de Jean-  
Emmanuel TIXIER  
Date : 2024.01.30 14:02:03 +01'00'