

**SELARL LEXEC**  
**Me HAMON Grégory**  
**Me POUTREL Elodie**  
**Commissaires de Justice Associés**  
**9 Rue Abeillard**  
**77160 - PROVINS**

**Tel : 0164602580**  
**Email : [contact@lexec.fr](mailto:contact@lexec.fr)**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**Le mercredi 22 mai 2024**



**MERCREDI VINGT DEUX MAI  
DEUX MILLE VINGT QUATRE  
à 14 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BUISSONS** 45 Rue Alexandre Fourny 8 Résidence du Buisson 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE représenté par son syndic Société par Actions Simplifiée (SAS) COGEFI GESTION, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le n° 304 367 568 dont le siège social est 52 Rue des carrières, 94220 CHARENTON LE PONT, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 21 juin 2023

Pour qui domicile est élu au cabinet de la SCP « Sébastien MALOYER – Marie ODILE GENEFORT » agissant par Maître Sébastien MALOYER, Avocat au Barreau du Val-de-Marne (PC258), demeurant : 14 Route du Moulin Bateau à 94380 BONNEUIL SUR MARNE, laquelle est constituée et occupera sur la procédure de saisie réelle à laquelle il être procédé et ses suites

Et encore pour la correspondance au Cabinet de Maître Valérie GARCON, Membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle 93114 ROSNY SOUS BOIS.

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :**

Monsieur

Et

Madame

Demeurant ensemble : 45 Rue Alexandre FOURNY 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

**AGISSANT EN VERTU DE :**

D'un jugement du Tribunal de Proximité de NOGENT SUR MARNE du 04 juillet 2023 signifié par acte de Maître HAMON, Huissier de justice à PROVINS, du 07 décembre 2023 définitif suivant certificat de non-appel du 08 mars 2024.

Et

D'un jugement du Tribunal de Proximité de NOGENT SUR MARNE du 20 Novembre 2023, signifié par acte de l'étude LEXEC, Commissaire de Justice à PROVINS, du 07 décembre 2023 définitif suivant certificat de non appel du 26 janvier 2024.

Consécutivement à la signification d'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 03 Avril 2024.

**Conformément aux dispositions des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,**

**Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti,**

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

45 Rue Alexandre Fourny Bat 3 appart 30 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Elodie POUTREL, Commissaire de Justice, membre de la SELARL LEXEC, Commissaires de Justice Associés demeurant 9 Rue Abeillard à PROVINS (77), par l'un d'eux soussigné,

## JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

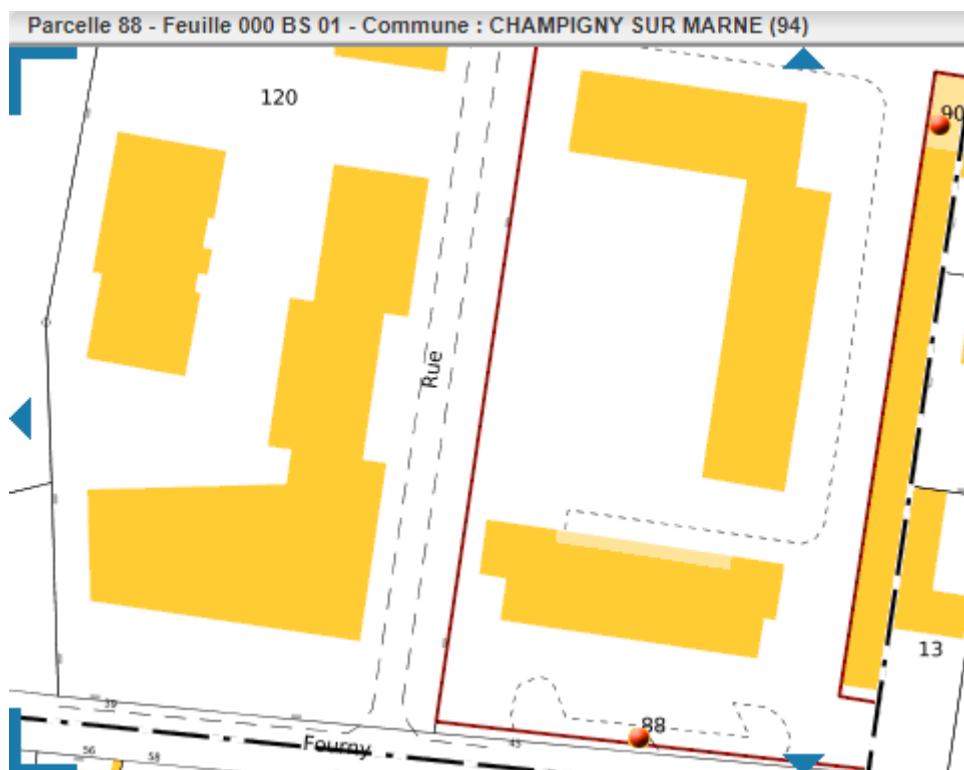
45 Rue Alexandre Fourny Bat 3 appart 30 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En présence de :

- DIAGMEN représentée par Monsieur Philippe THIBAULT, ainsi déclaré en tant que Diagnostiqueur
- Monsieur , ainsi déclaré, Propriétaire qui a consenti aux présentes opérations

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### LOCALISATION DU BIEN



### VILLE DE CHAMPIGNY SUR MARNE

Champigny-sur-Marne est une commune d'Île-de-France, située dans le Val-de-Marne, au sein de la banlieue sud-est de Paris, bordée de deux côtés par la Marne.

Elle comptait en 2021 : 77 724 habitants.

Elle appartient à l'unité urbaine de Paris, une agglomération inter-départementale regroupant 411 communes et 10 785 092 habitants en 2017, dont elle est une commune de la banlieue.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune du pôle principal. Cette aire regroupe 1 929 communes.

Quatre ponts routiers franchissant la Boucle de la Marne entourent Champigny, le pont de Nogent, le pont du petit Parc, le pont de Champigny et le pont de Joinville sur la commune du même nom. Ce dernier est emprunté par la Route nationale 4 (France métropolitaine) devenue route départementale reliant Paris à Strasbourg via Nancy et traversant en longueur la ville.

Au niveau du pont de Nogent, la commune a un accès à l'autoroute A4 ainsi qu'à l'autoroute A86. Un second accès à l'autoroute A4 se situe sur la commune.

La ville est la plus en avance dans le secteur en matière de mobilité douce, elle a été la première ville de la boucle de la Marne à avoir mis en place des pistes communales cyclables sur les bords de Marne, isolée de la circulation routière, elle connecte le parc du Tremblay, aux guinguettes de Joinville le pont.

La ville de Champigny-sur-Marne est desservie en outre par plusieurs moyens de transport en commun :

- Ligne E du RER à la gare des Boulleaux-Champigny ;
- Ligne A du RER à la gare de Champigny située à Saint-Maur-des-Fossés ;
- Nombreuses lignes du réseau de bus RATP et du réseau de bus Marne et Seine en journée, ainsi que du Noctilien la nuit.

#### **LA SAISIE PORTE SUR LE BIEN SUIVANT :**

Les biens et droits, sis à 35-36 Chemin des Buissons 45-49 Rue Alendre Fourny 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, Cadastrés lieudit « 47 Rue Alexandre Fourny » section BS n°137 pour 1 ha 17 a 82 ca consistent en UN APPARTEMENT et UNE CAVE ;

Lot de Copropriété n° 228 dans le bâtiment B au 1<sup>er</sup> étage un appartement de trois pièces comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, dégagement, WC, rangement débarras séchoir et loggia et les 70/10 000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 359/10 000èmes des parties communes spéciale du bâtiment B,

Lot de Copropriété n°211, dans le bâtiment B une cave au sous-sol portant le numéro 32 et les 7/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 32/10000èmes des parties communes spéciale du bâtiment B,

RCP et EDD du 06.08.1973 publié le 4.021975 Vol 1596 n°6

Modificatif du 05.12.1974 publié le 4.02.1975 Vol 1560 n°9

Modificatif du 22.12.1983 publié le 4.01.1984 Vol 5087 n°5

Modificatif du 28.12.1995 publié le 22.04.1996 Vol 1996P n°2368

#### **SUPERFICIE DU BIEN**

Un appartement présentant une surface habitable d'environ 60 M2

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

Les parties poursuivies occupent personnellement le logement. La cave est mise à disposition d'un membre de famille de Monsieur (son frère)

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Monsieur indique qu'il entend pour la vente de l'appartement procéder aux changements des fenêtres.

Parallèlement aux opérations de description, sont réalisés les diagnostics.

### ENTRÉE (environ 5.7 m<sup>2</sup>)

Entrée en Z dessert la cuisine, le salon, chambre 1, chambre 2, salle de bains, Wc.

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal, bicolore. Je relève quelques éclats.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur marron. Effet parquet

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, suspension, sans ampoules.



1.

## CUISINE (environ 9,5m2)

Ouvert par un comptoir sur le séjour, salon. Avec petite réserve le tout formant un L.

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée en état d'usage normal, bicolore, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, barre de seuil.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié Multi-passage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

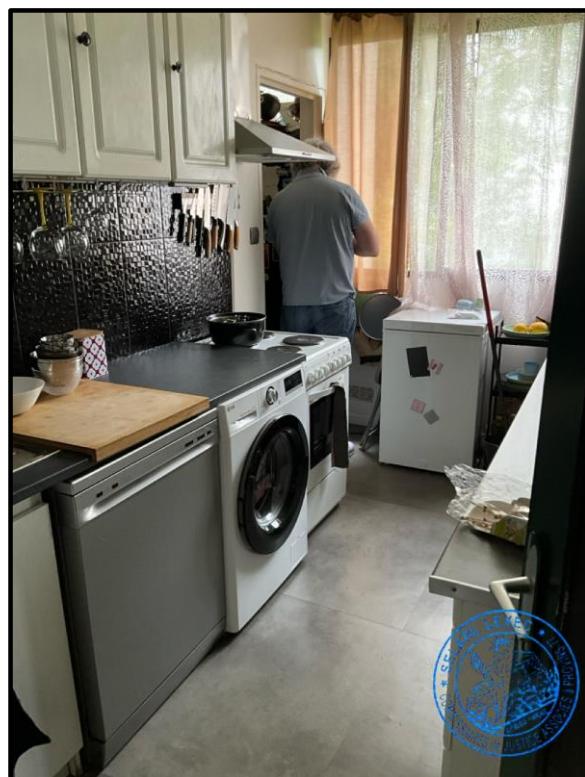
Les murs sont recouverts pour partie de peinture, de couleur blanche et de faïence noire au-dessus des éléments de cuisine.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche, plafonnier, avec ampoules.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en mauvais état, châssis métallique, simple vitrage, Trois vantaux.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un bloc évier, un bac et égouttoir, meubles hauts et bas de couleur blanc, plan de travail stratifié, plaque de cuisson en état d'usage, Hotte aspirante. Petite réserve avec pour éclairage naturel une petite fenêtre oscillant simple vitrage.



1.

## SÉJOUR (environ 17 m2 avec Balcon environ 2.7m2)

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée, de couleur blanche, sans poignée

Le sol est recouvert de parquet effet bois en état d'usage normal, de couleur marron.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, de couleur blanche. Un pan est recouvert en pierre de parement.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur noire. Aucun éclairage au plafond.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en mauvais état, châssis métallique, simple vitrage, volet accordéon en fer. Avec châssis fixe de part et d'autre de la porte fenêtre.

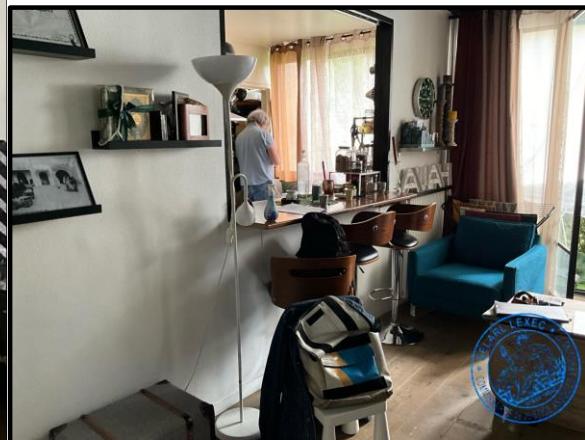
L'équipement électrique comprend une prise électrique de ce que je peux constater les lieux étant aménagés.

Le salon donne accès à un petit balcon.

L'Éclairage électrique s'effectue par prise commandée.



1.



2.

## CHAMBRE 1 (environ 11,1 m2)

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, de couleur marron. Effet parquet bois

Les plinthes sont en bois Brut.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche, un pan de couleur vert.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre, châssis métallique, simple vitrage, volet accordéon en fer.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, une prise électrique.

Espace dressing séparé par un rideaux.

Éclairage par prise commandée.



1.

## CHAMBRE 2 (environ 11,1 m<sup>2</sup>)

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée, bicolore, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié, de couleur grise, en forme de dalle. Dalle multi passage

Les plinthes sont en bois peintes, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche. Aucun éclairage au plafond. Éclairage par prise commandée.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture coulissante, châssis métallique, simple vitrage, volet accordéon en fer.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, une prise électrique.



1.

## SALLE D'EAU (environ 2.8 m2)

L'accès s'effectue par une porte simple, de couleur blanche, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

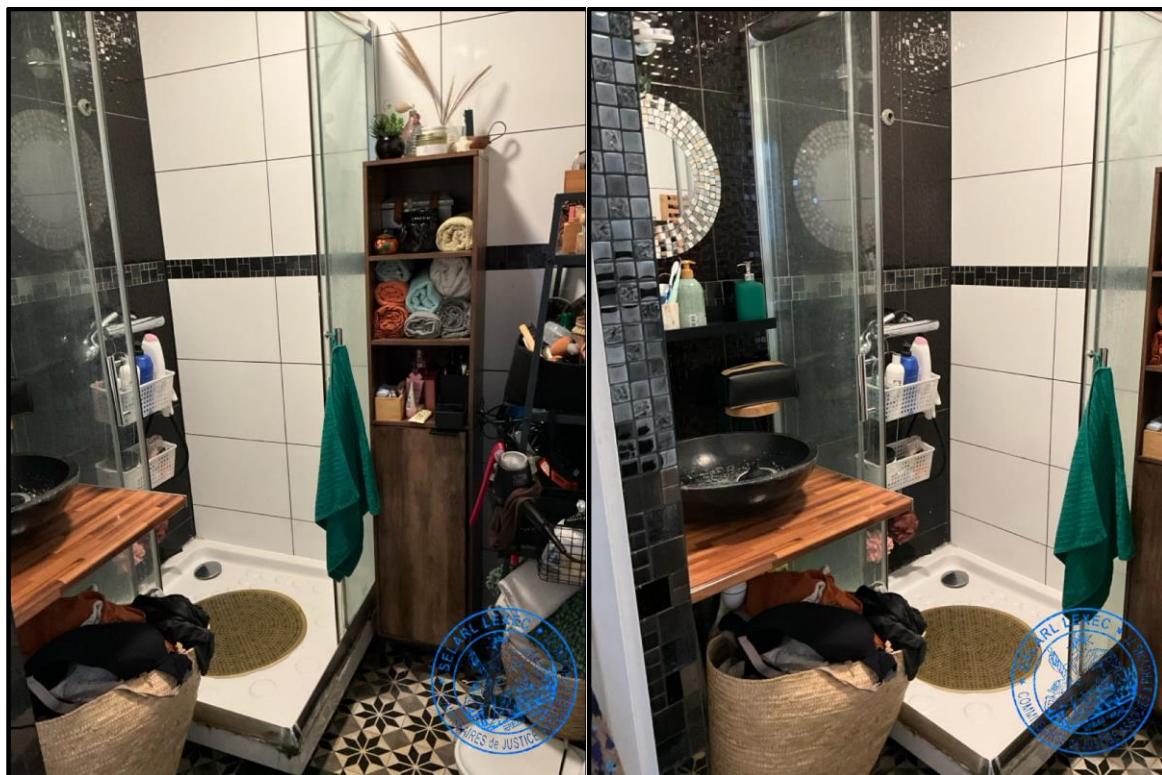
Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, type carreaux de ciment

Les murs sont recouverts de faïence, bicolore. Blanc et noir

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur noire, plafonnier, avec ampoules.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une grille de ventilation métal
- une vasque en état d'usage normal Pierre (un mitigeur )
- une cabine de douche en état d'usage normal (un mitigeur )



1.

2.

## WC (environ 1,1 m2)

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée en mauvais état, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal. Intérieur de porte à repeindre

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, type carreau de ciment.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une grille de ventilation métal en état d'usage normal



1.

## DÉBARRAS (environ 1.7 m2)

L'accès s'effectue par une porte ancienne moulurée, de couleur blanche, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint, barre de seuil.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal, de couleur grise.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Cette pièce est organisée en dressing.

## CAVE

La cave se situe au sous-sol : 3ème porte à droite de l'entrée. Le propriétaire a prêté la cave à son frère et n'est pas en possession des clés au moment des opérations. Elle est d'une superficie de 12 m2 selon les déclarations du propriétaire des lieux.



1.

## SIGNATURE DES PERSONNES PRÉSENTES

Monsieur

Monsieur Philippe THIBAULT  
Diagnostiqueur  
DIAGMEN

Des lieux tels qu'ils existent au moment de mes constatations je prends 10 clichés que j'intègre au présent acte.

De retour à l'étude, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Lesdites constatations sont établies sur 13 pages dont coût ci-contre.

**Coût de l'acte**(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	74,40 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	301,23 €
TVA à 20%	60,24 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>361,48 €</b>



Elodie POUTREL  
Commissaire de Justice