

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**SELARL**

**GWA ILE DE FRANCE EST**

Commissaires de Justice Associés

**14, Avenue Aristide Briand - BP44**

**93160 - NOISY-LE-GRAND**

Tel : 01.43.05.36.77

[maxime.cazalet@gwa.fr](mailto:maxime.cazalet@gwa.fr)

Fax : 01.43.04.48.68

[www.gwa.fr](http://www.gwa.fr)

---



**VENDREDI VINGT NEUF DÉCEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 09 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

La Société Anonyme (SA) **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, au capital de 124 821 703.00 €, dont le siège social est 39, Rue Lstislav Rostropovitch, 75017 PARIS, FRANCE, immatriculée au RCS de PARIS n°379502644, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE France RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), elle-même venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE France FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA).

**M'AYANT EXPOSE :**

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à Monsieur et Madame

En vertu de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 05 Janvier 2004 par Maître Jean Pierre BRINES,  
Notaire associés à AIX EN PROVENCE ;

Et en exécution d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de MEAUX le 25 février 2004, volume 2004V N°1605

Et d'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 16 Octobre 2023

Ainsi que 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 à  
Monsieur et Madame**

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

57, Rue de la Tour d'Auvergne

Rez-de-chaussée - Porte 10

77185 LOGNES

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Maxime CAZALET, Commissaire de Justice, membre de la SELARL GWA ILE DE FRANCE EST, Commissaires de Justice Associés demeurant 14, Avenue Aristide Briand - BP44 à NOISY-LE-GRAND (93), par l'un d'eux soussigné,**

**EN PRESENCE DE :**

- Monsieur , Locataire
- Monsieur RIBEIRO Rui, diagnostiqueur ARIANE ENVIRONNEMENT

**JE ME SUIS RENDU CE JOUR**

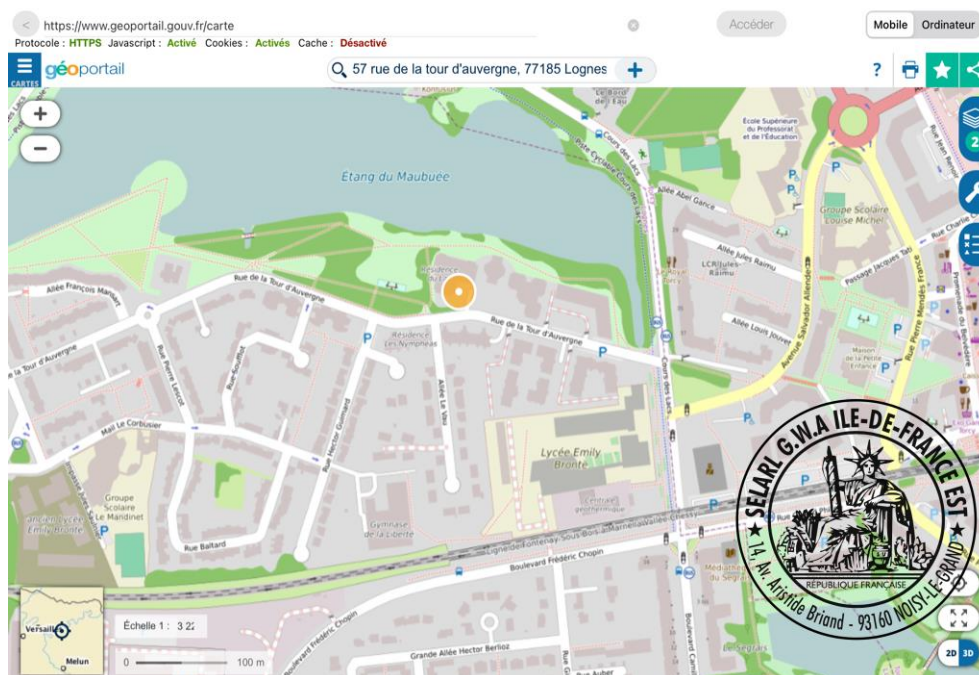
57, Rue de la Tour d'Auvergne  
Rez-de-chaussée - Porte 10

77185 LOGNES

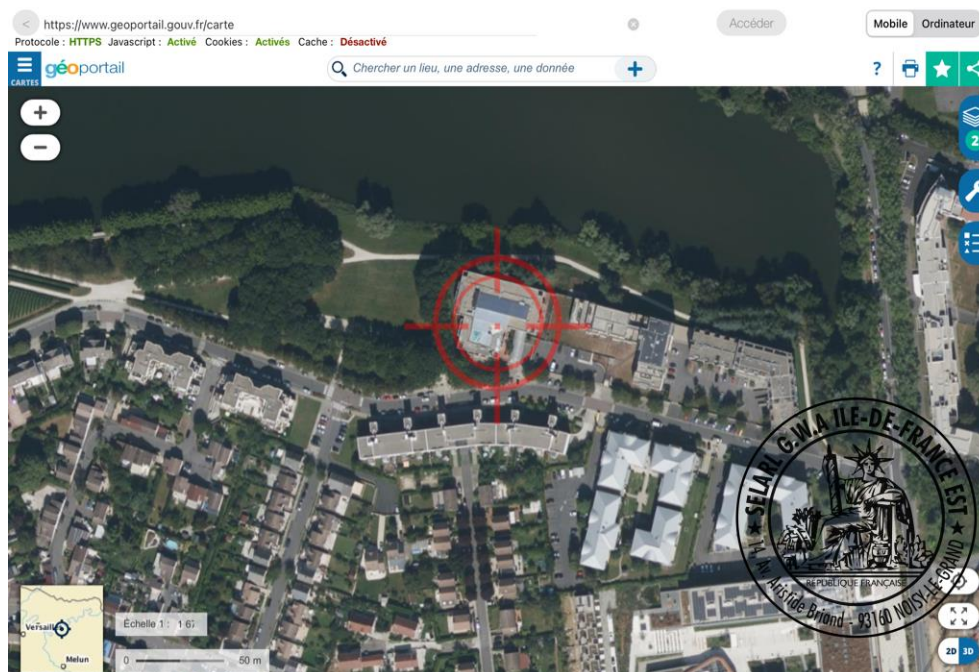
**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

## LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

# INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien.

Je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien.

https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

meilleurs agents

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Prix immobilier > Ile-de-France > Seine-et-Marne > Lognes > Mandinet Sud > Rue de la Tour d'Auvergne > N°57

Prix au m² Loyer au m²

**57 rue de la Tour d'Auvergne, 77185 Lognes**

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2024. [Comprendre nos prix](#)

APPARTEMENT

Prix m2 moyen  
**3 378 €**  
de 2 618 € à 3 933 €

Indice de confiance ★★★★★

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

[Estimer un bien en ligne](#)

Ou obtenez les prix de vente des biens à proximité

[Obtenir les prix de vente](#)

[Comparer les professionnels en fonction de leur nombre de ventes >](#)

SELARL G.W.A ILE-DE-FRANCE EST  
14 Av. Aristide Briand - 93160 NOISY-LE-GRAND  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

1.

https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**

meilleurs agents

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Prix immobilier > Ile-de-France > Seine-et-Marne > Lognes > Mandinet Sud > Rue de la Tour d'Auvergne > N°57

Prix au m² Loyer au m²

**57 rue de la Tour d'Auvergne, 77185 Lognes**

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 janvier 2024. [Comprendre nos prix](#)

Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux de la ville de Lognes

APPARTEMENT

Loyer mensuel/m2 moyen  
**17,4 €**  
de 13,0 € à 28,1 €

Indice de confiance ★★★★★

MAISON

Loyer mensuel/m2 moyen  
**17,2 €**  
de 12,0 € à 21,9 €

Indice de confiance ★★★★★

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

[Estimer un bien en ligne](#)

Ou obtenez les prix de vente des biens à proximité

[Obtenir les prix de vente](#)

SELARL G.W.A ILE-DE-FRANCE EST  
14 Av. Aristide Briand - 93160 NOISY-LE-GRAND  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

2.

## Lognes

commune française du département de Seine-et-Marne

Langue

Suivre

Modifier

Pour les articles ayant des titres homophones, voir [Logne](#).

**Lognes** (prononcé [lɔ̃ʁn]) est une commune française située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France.

De 248 habitants en 1975, Lognes en comptait près de 15 000 en 2009. « Première ville asiatique de France » avec 40 % de sa population, elle est surnommée la « ville du dragon ».

Sommaire

### Géographie

#### Localisation

Lognes fait partie de la communauté d'agglomération [Paris - Vallée de la Marne](#), au sein de la ville nouvelle de [Marne-la-Vallée](#), à une vingtaine de kilomètres de l'est de [Paris](#)<sup>(Carte 1)</sup>.

#### Communes limitrophes

### Lognes



L'hôtel de ville

Administration

Pays

Région

Département

Arrondissement

Intercommunalité

Maire

Mandat

Nicolas Delaunay (PS)  
2023-2026

3.

#### Voies routières

La ville bénéficie du passage de grandes infrastructures de transports : l'autoroute A4, la Francilienne N 104/A104, la RD 199 et la RD 499. Celles-ci permettent des liaisons aisées avec Paris et les principaux pôles d'activités de la région Île-de-France (La Défense, Orly, Roissy...). Cette desserte privilégiée a favorisé le développement urbain et économique de la commune.

Le caractère récent de la ville nouvelle a permis d'intégrer les contraintes de stationnement dans la conception de l'urbanisation. Ainsi, la commune de Lognes comprend un nombre important d'emplacements de stationnement : un parc de 320 places à proximité de la station RER A de Lognes, le stationnement le long des boulevards urbains : Segrain, Camille-Saint-Saëns, cours des Lacs, cours George-Gershwin, Mandinet, Malvoisine, Tour d'Auvergne...



Gare du RER.

#### Transports aériens

L'aérodrome de Lognes-Émerainville est le premier aérodrome français d'aviation légère privée. Il est exploité par la société [Aéroports de Paris](#)<sup>[10]</sup>.

#### Pistes cyclables

Le territoire est également doté d'un réseau de pistes cyclables important et en développement.

#### Transports en commun

La commune est desservie par la gare de Lognes et, de par sa position limitrophe des deux communes de Lognonne et Torcy de la ligne A du RER.

La ville de Lognes est desservie par les lignes de bus des réseaux RATP, Meaux et Ourcq, Sit'bus et la nuit par le Noctilien.

#### Chemin de fer



4.



### Démographie

#### Évolution démographique

Intégrée à la ville nouvelle de [Marne-la-Vallée](#), Lognes a connu une explosion démographique entre 1975 et 1990, passant de 250 habitants à près de 13000. Dans les années 2000, la population tend à se stabiliser autour de 15 000 habitants. En 2009, Lognes comptait 14 756 habitants (soit une augmentation de 3,8 % par rapport à 1999). La commune occupait le 621<sup>e</sup> rang au niveau national et le 22<sup>e</sup> au niveau départemental sur 514 communes. Elle regroupe environ 17 % des habitants du [Val-Maubuée](#), communauté dont elle est la quatrième commune par la population.

La population lognote est jeune : 41,2 % des habitants sont âgés de moins de 25 ans en 2006. La ville accueille plus de 70 nationalités, dont une forte communauté venant des pays du Sud-est asiatique (Cambodgiens, Laotiens, Vietnamiens...).<sup>[54]</sup> Cette diversité se retrouve dans la vitalité de la vie associative, qui compte plus de 200 associations sportives et culturelles.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les [recensements de la population](#) effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans<sup>[55]</sup><sup>[Note 9]</sup>.

En 2020, la commune comptait 14 388 habitants<sup>[Note 10]</sup>, en augmentation de 4,01 % par rapport à 2014 ([Seine-et-Marne](#) : +3,69 %, [France hors Mayotte](#) : +1,9 %).

#### Évolution de la population [\[modifier\]](#)

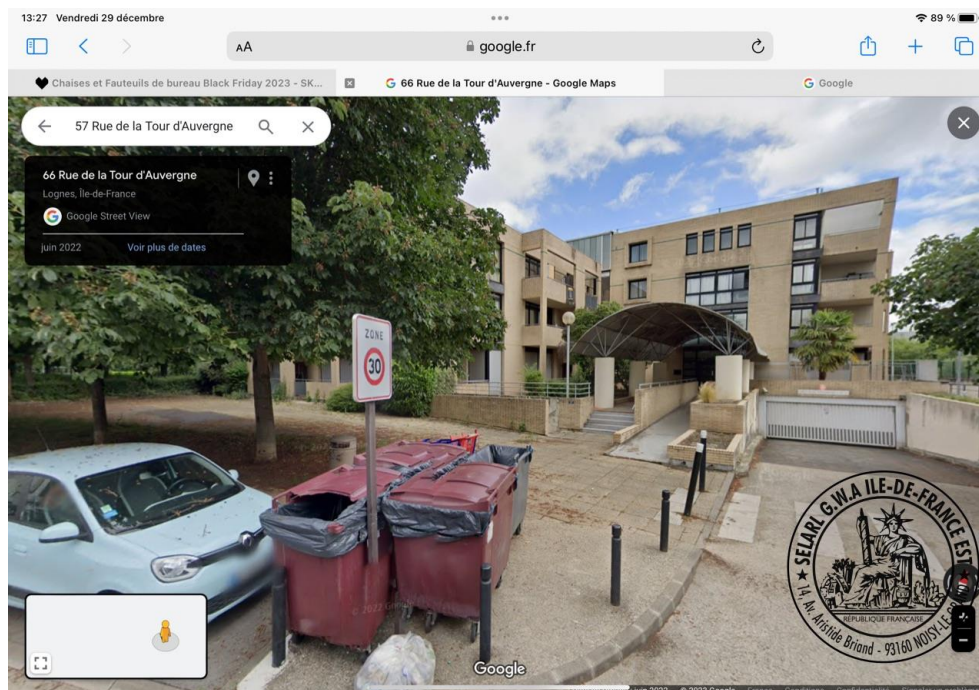
1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
95	110	113	117	98	101	119	107	120
1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
141	158	185	198	216	217	260	277	321
1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
357	345	344	306	320	325	292	244	246
1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
317	297	248	1 707	12 973	14 215	14 614	14 410	13 999
2020	-	-	-	-	-	-	-	-
14 388	-	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.  
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999<sup>[56]</sup> puis Insee à partir de 2006<sup>[56]</sup>.)



## PHOTOS DE LA RUE

Je procède à des photographies de la rue.



1.



2.









5.

## SUPERFICIE DU BIEN

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	3.85	3.85	
Plac 1	0.65	0.65	
Plac 2	0.49	0.49	
W.C	1.33	1.33	
Dégt	2.63	2.63	
Chambre 1	9.62	9.62	
Chambre 2	10.11	10.11	
Séjour-cuisine	20.05	20.05	
SdB	4.03	4.03	
Terrasse	0	8.43	
Terrasse 2	0	6.36	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 52,76 m<sup>2</sup> (cinquante-deux mètres carrés soixante-seize)**  
**Surface au sol totale : 67,55 m<sup>2</sup> (soixante-sept mètres carrés cinquante-cinq)**

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le bien est meublé et occupé donné en location suivant contrat de location du mois de Juin 2022 pour un loyer d'environ 1.005 euros.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

La porte palière du logement s'ouvre sur un dégagement desservant en partie droite une salle de bains, en face un séjour avec coin cuisine et à gauche un toilette.

Un couloir positionné à gauche de l'entrée, donne accès à deux chambres donnant une sur une terrasse couverte.

### ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Il existe un espace de rangement fermé à l'aide de portes coulissantes positionné face au toilette, et un renforcement aménagé en espace de rangement immédiatement à droite de l'entrée.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par une suspension en état d'usage.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état.



1.



2.



3.

## SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de faïence en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une baignoire équipée d'un robinet mitigeur avec flexible, douchette, barre de douche et paroi en verre, l'ensemble est en bon état.

Un plan vasque positionné sur un meuble bois deux portes équipé d'un lavabo avec robinet mitigeur et surmonté d'un miroir. L'ensemble est en état d'usage.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par un globe lumineux et des spots en état d'usage.

Le chauffage de l'espace est assuré par un sèche serviette en bon état.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état



1.





2.



3.

## SÉJOUR

L'**accès** s'effectue par une porte encadrement bois, semi-vitrée, en bon état.

Le **sol** est recouvert de moquette en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux baies vitrées en bon état.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par deux suspensions en état d'usage. Présence de volets roulants non vérifiés.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état.

La pièce est chauffée à l'aide d'un radiateur connecté au système de chauffage central de la copropriété.

La pièce est pourvue d'un coin cuisine, équipé d'un évier positionné sur un meuble de rangement et de deux meubles suspendus.



1.



2.



3.



4.



## TERRASSE

Le **sol** est recouvert de dalles en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en état d'usage normal.



1.



2.



## WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de faïence en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC suspendu en état d'usage normal (un abattant en état d'usage normal, un réservoir en état d'usage normal, un dévidoir en état d'usage normal, un mécanisme de chasse d'eau en état d'usage normal, une cuvette en état d'usage normal, un robinet d'arrêt d'eau en état d'usage normal )

- un lave mains suspendu en état d'usage normal

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par un globe lumineux en état d'usage.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état



1.



2.

## COULOIR DE DISTRIBUTION

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état.

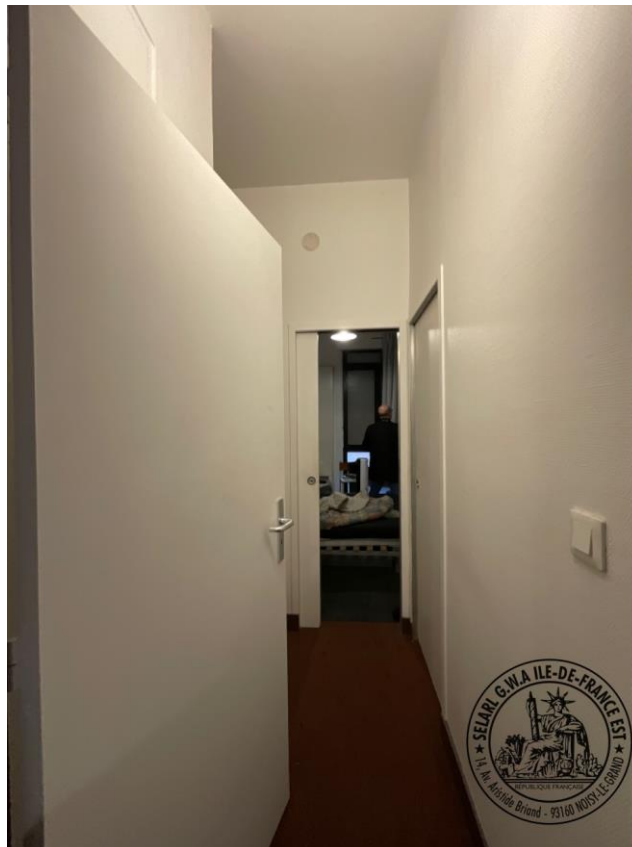
Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par une applique murale en état d'usage.

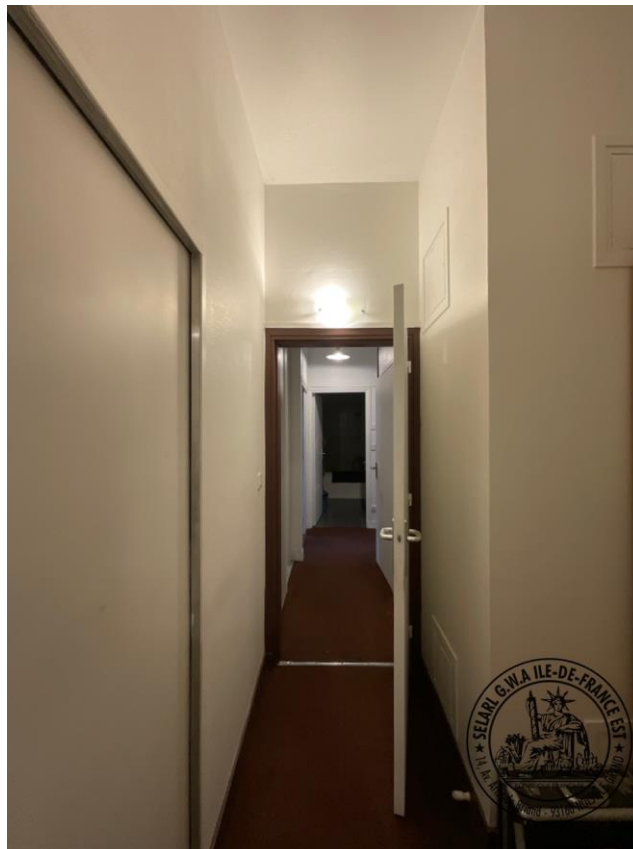
Les **équipements électriques** sont globalement en bon état



1.



2.



3.

## CHAMBRE

L'**accès** s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en bon état.

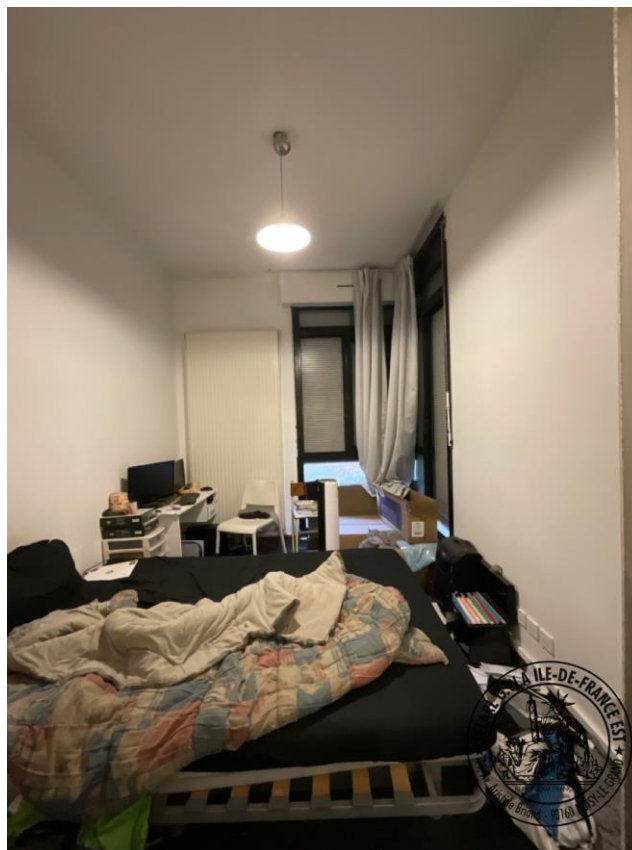
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** est assuré par deux baies vitrées, dont une coulisse pour laisser l'accès à la terrasse. Les deux menuiseries sont équipées de volets roulants en bon état.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par une suspension en état d'usage.

La pièce est chauffée à l'aide d'un radiateur connecté au système de chauffage central de la copropriété.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état



1.





2.



3.

## CHAMBRE

L'**accès** s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de moquette en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état.

Les **murs** sont recouverts de fibre de verre peinte en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

L'**éclairage naturel** est assuré par deux baies vitrées, dont une coulisse pour laisser l'accès à la terrasse. Les deux menuiseries sont équipées de volets roulants en bon état.

L'**éclairage artificiel** de l'espace est assuré par une suspension en état d'usage.

La pièce est chauffée à l'aide d'un radiateur connecté au système de chauffage central de la copropriété.

Les **équipements électriques** sont globalement en bon état



1.



2.



3.



## TERRASSE

Le **sol** est recouvert de dalles en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en état d'usage normal.



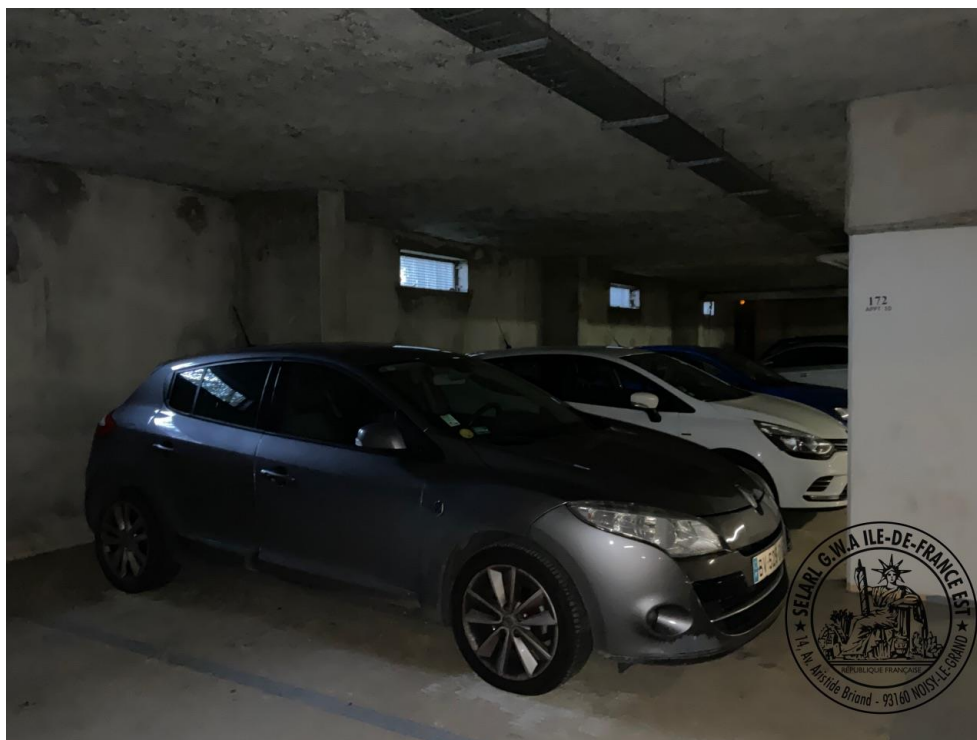
1.



2.

## PLACE DE PARKING

J'effectue un cliché photographique que l'emplacement de stationnement.



1.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

La copropriété est gérée par la société UNITIA située 3 Boulevard Michael Faraday à SERRIS (77700).

## DIAGNOSTICS

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics établies par Monsieur RIBEIRO Rui, Diagnostiqueur.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 33 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maxime CAZALET  
Commissaire de Justice