

*Selarl ACTEHUIS
Huissiers de Justice Associés
49/51, avenue Salvador Allende
B.P.113
77105 MEAUX CEDEX
01.64.34.00.79 01.64.34.27.47*

C99973

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le VINGT NOVEMBRE

A LA DEMANDE DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 €, dont le siège social est situé 182, avenue de France 75013 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de la SCP MALPEL et Associés, avocats au barreau de Meaux, dont le cabinet est situé 20, cours Raoult 77100 MEAUX

Et pour avocat plaidant la SELARL ELOCA, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat au barreau de Paris, dont le cabinet est situé 79, boulevard du Montparnasse 75006 PARIS

Lesquels m'ont exposé :

- Que le CREDIT FONCIER DE FRANCE a lancé une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à Monsieur Ismaïla NGON.
- Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié au débiteur le 4 novembre 2024.
- Que plus de huit jours se sont écoulés depuis cette date sans que celui-ci n'en règle les causes.
- Que conformément aux dispositions légales, il est nécessaire de dresser le procès-verbal de description de l'immeuble objet de la saisie.
- Qu'ils me requièrent en conséquence aux fins de procéder audit procès-verbal en annexant à celui-ci les diagnostics prévus par la loi.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Olivier DELMON, Commissaire de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, audiencier près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX

Me suis rendu ce jour à 10 heures dans un logement situé 6, rue de l'Echelle, bâtiment G au rez-de-chaussée, où j'ai procédé aux constatations qui suivent.

Je suis accompagné pour mes opérations :

- D'un serrurier de l'entreprise ATH
- D'un expert en diagnostic du cabinet EURODIEX.

Généralités

Arrivé sur place, je rencontre [REDACTED] qui m'indique que [REDACTED] [REDACTED] est un de ses amis, qu'il est actuellement absent, celui-ci se trouvant au Sénégal, sans autres précisions.

Elle m'indique occuper les lieux avec son époux, [REDACTED] et leurs cinq enfants.

Elle me précise disposer d'un bail et occuper les lieux depuis 2017 environ. Elle n'est toutefois pas en mesure de me présenter le bail. Elle m'indique payer un loyer mensuel, charges comprises, de 900 €.

Description du logement

Il s'agit d'un logement situé au premier étage d'une petite résidence.

Il est divisé en une entrée desservant un garage, un séjour, une cuisine, une pièce WC et un petit dégagement desservant lui-même trois chambres et une salle de bains.

Il dispose d'un chauffage par convecteur électrique. Sur l'arrière, la propriété dispose d'un petit jardin d'agrément en pelouse.

Entrée :

Plafond et murs en peinture propre.

Au sol, carrelage.

Garage :

Garage avec porte basculante.

Murs en briques brutes.

Chape ciment au sol.

Le garage est utilisé en débarras au moment des constatations.

Séjour :

Plafond et murs en peinture propre.

Carrelage au sol.

Une porte-fenêtre ouvre sur le jardinet.

Cuisine :

Plafond et murs en peinture.

Sol en carrelage.

Une fenêtre ouvre sur le jardin.

La cuisine est équipée, table de travail, éléments et hotte aspirante.

Pièce WC :

Plafond et murs en peinture propre.

Sol : carrelage.

Un petit lavabo.

Dégagement :

Plafond et murs en peinture propre.

Sol : carrelage.

Chambres :

Deux chambres donnent sur l'arrière, elles disposent chacune d'une fenêtre.

Plafonds et murs en peinture propre.

Sols : carrelage.

Une salle de bains :

Plafond en peinture totalement hors d'usage, noircie de moisissure, à noter l'absence de bouche VMC dans cette pièce.

Mr carrelé sur toute la hauteur.

Sol en carrelage.

Une baignoire et un lavabo.

Dernière chambre donnant sur la façade avant :

Plafond et murs en peinture.

Sol : carrelage.

Une fenêtre.

Ensemble en bon état d'entretien.

Telles sont mes constatations

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'ai réalisé sur place un ensemble de clichés photographiques, ainsi que le certificat de mesurage établit par la Sté EURODIEX, celui-ci montrant une surface totale de 70,32 m².

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 24-0696

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
<p>Adresse : 6 rue de l'échelle</p> <p>Code postal : 77500 Ville : CHELLES</p> <p>Type de bien : Appartement T/4 Bâtiment: C Etage: RDC N° lot(s): 12</p>	<p>Nom : Credit Foncier de France/NGOM REF 20240212 6921984</p> <p>Adresse : C/o SCP MALPEL & ASSOCIES 21, avenue Thiers Code postal : 77000 Ville : MELUN</p>	<p>Nom : Credit Foncier de France/NGOM REF 20240212 6921984</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Code postal : 77000 Ville : MELUN Date du relevé : 20/11/2024</p>

Mesurage visuel

Consultation règlement copropriété

Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
12	Rdc	Entrée	5,56		
12	Rdc	Salle séjour	22,04		
12	Rdc	Cuisine	7,06		
12	Rdc	W.C	1,09		
12	Rdc	Dégagement	3,05	0,20	
12	Rdc	Chambre 1	8,80		
12	Rdc	Chambre 2	9,83		
12	Rdc	Salle de bains	2,85		
12	Rdc	Chambre 3	10,04		
12	Rdc	Garage			16,42
		TOTAL	70,32	0,2	16,42

Total des superficies privatives

70,32 m²(soixante dix mètres carrés trente deux)

Sous réserve de vérification de la consistance du lot Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 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 (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

(art.4-2).
Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué *in situ* est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

DATE DU RAPPORT : 22/11/2022

OPÉRATEUR : JOFFARD Yannick

CACHET

SIGNATURE



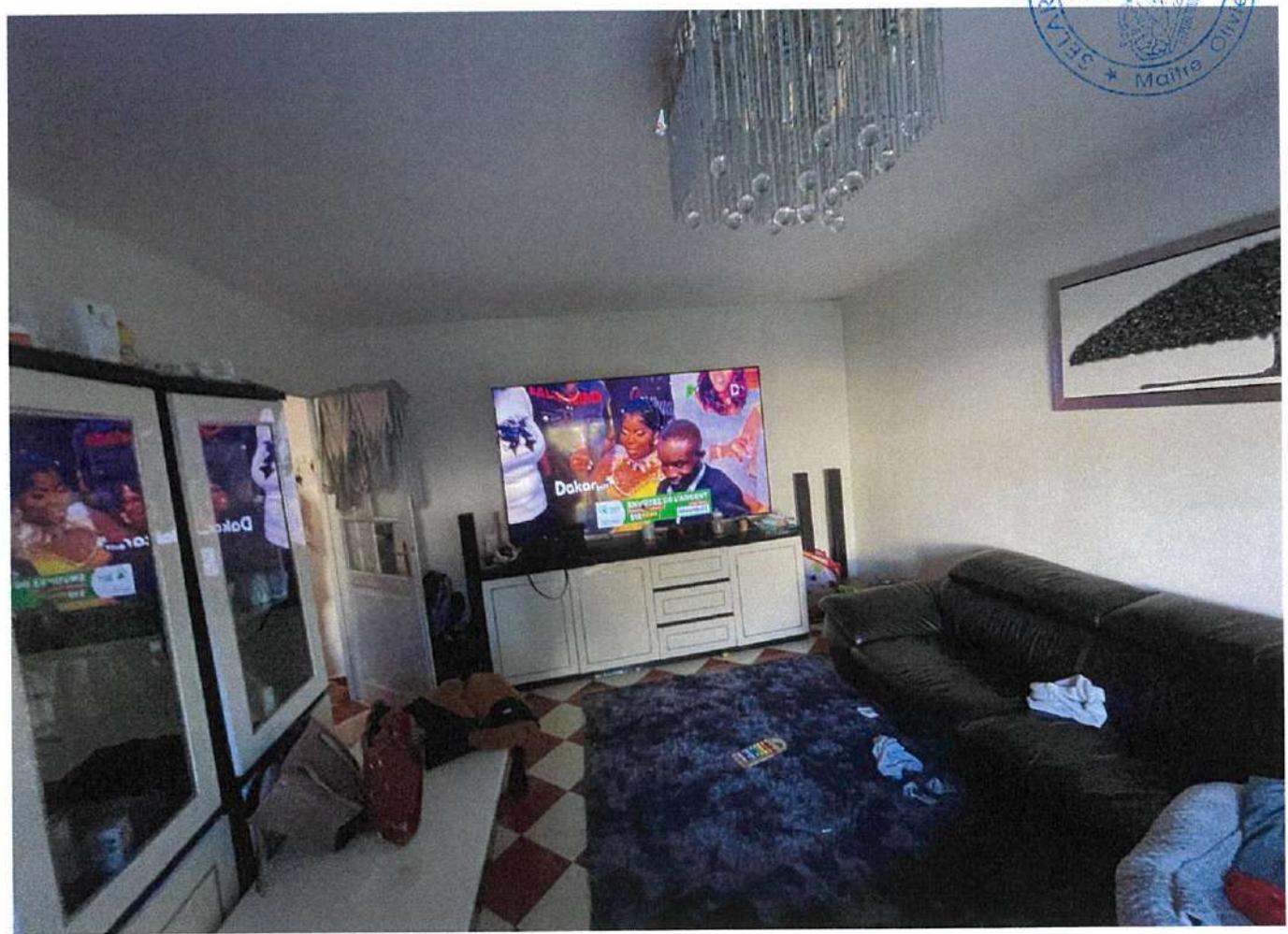
1

Nombre total de pages du rapport : 2

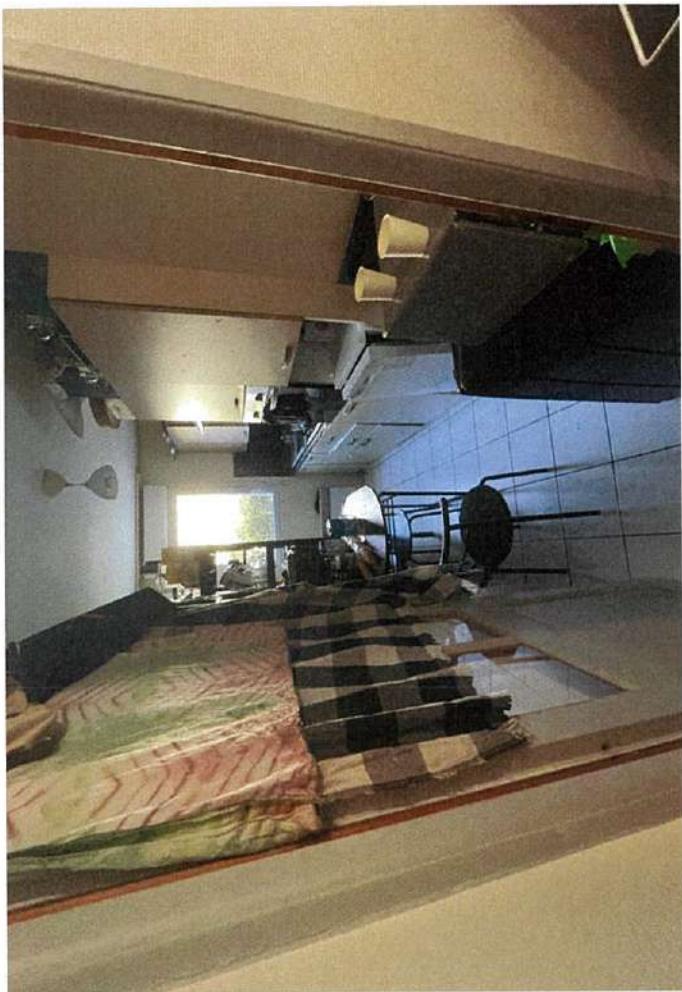
COULOIR



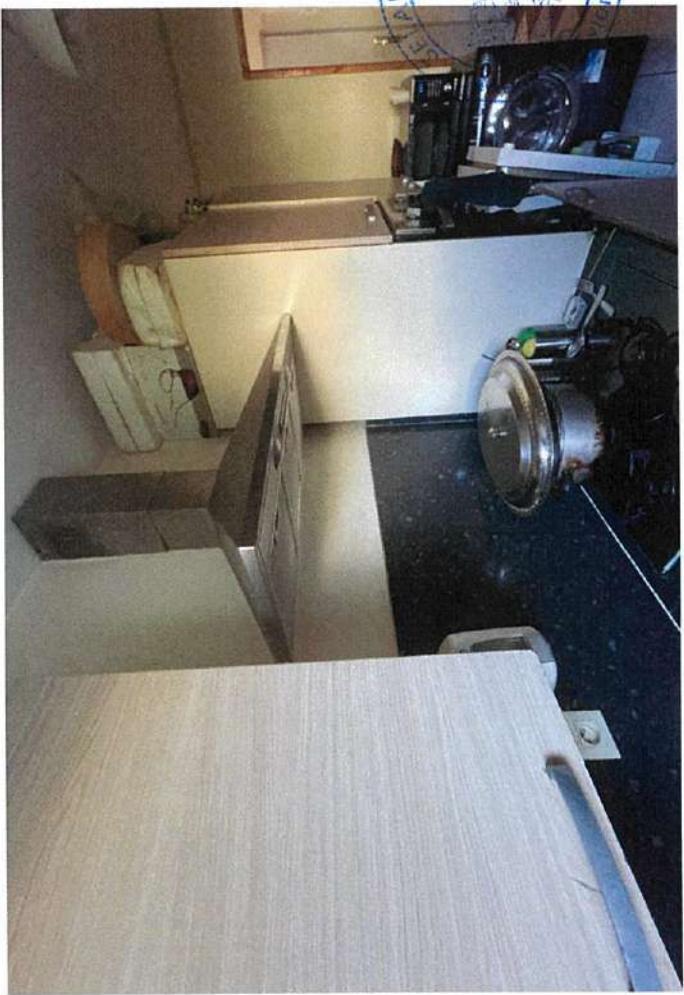
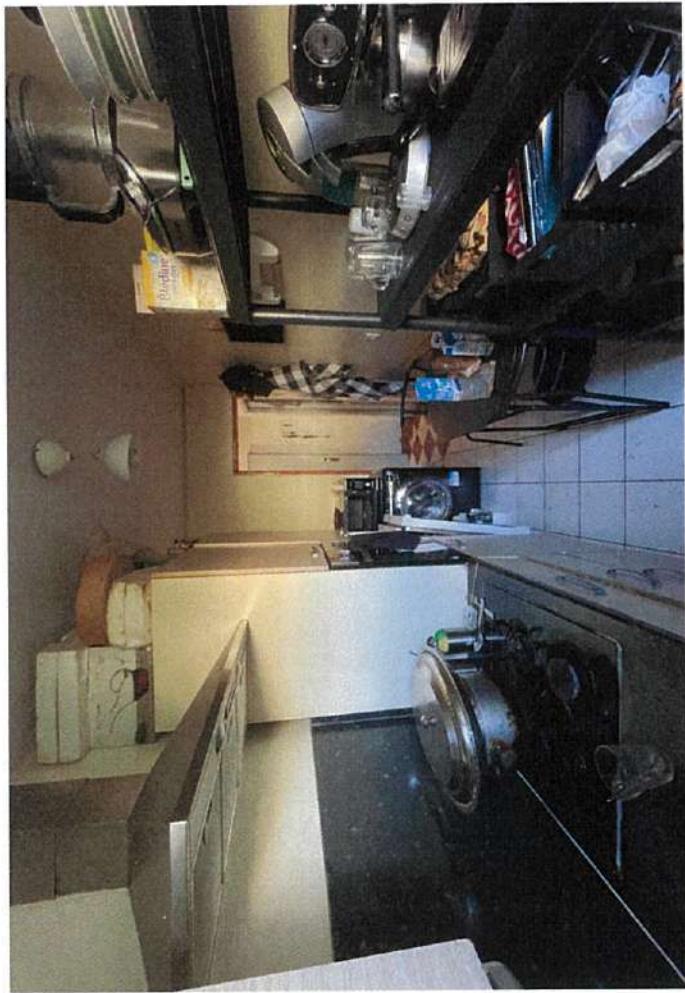
SEJOUR

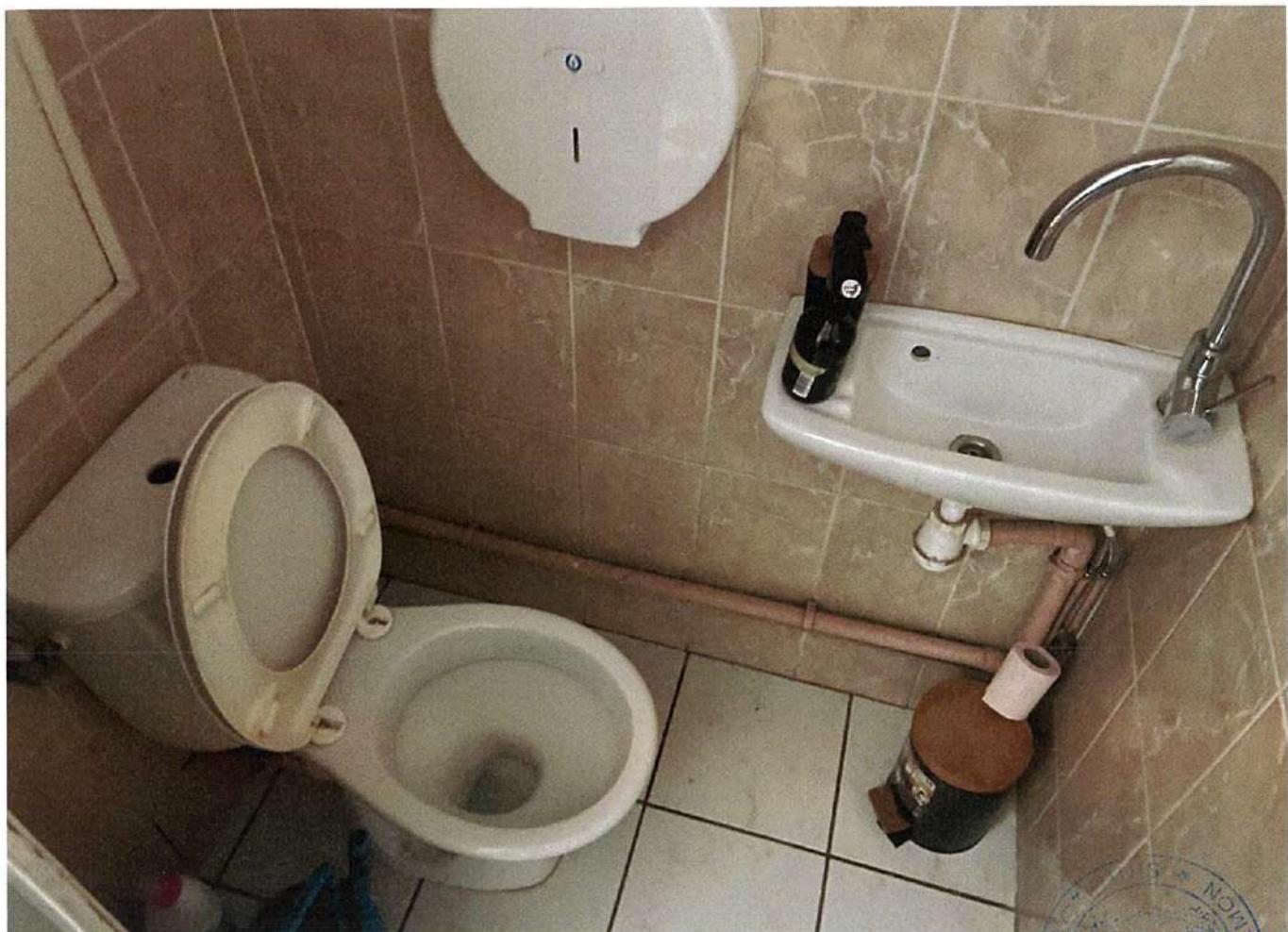


CUISINE

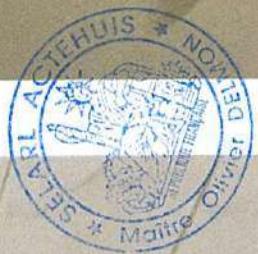
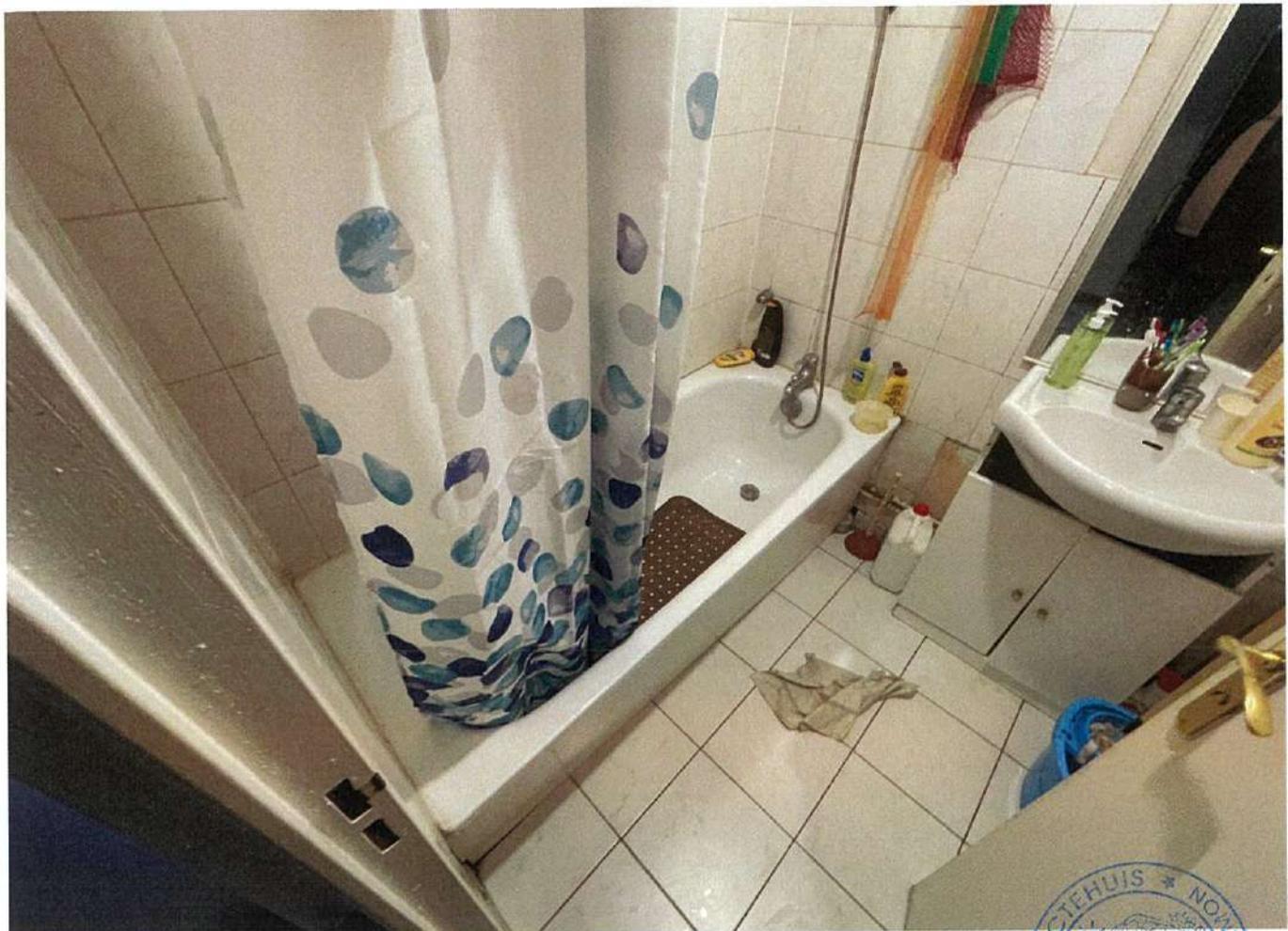


CUISINE

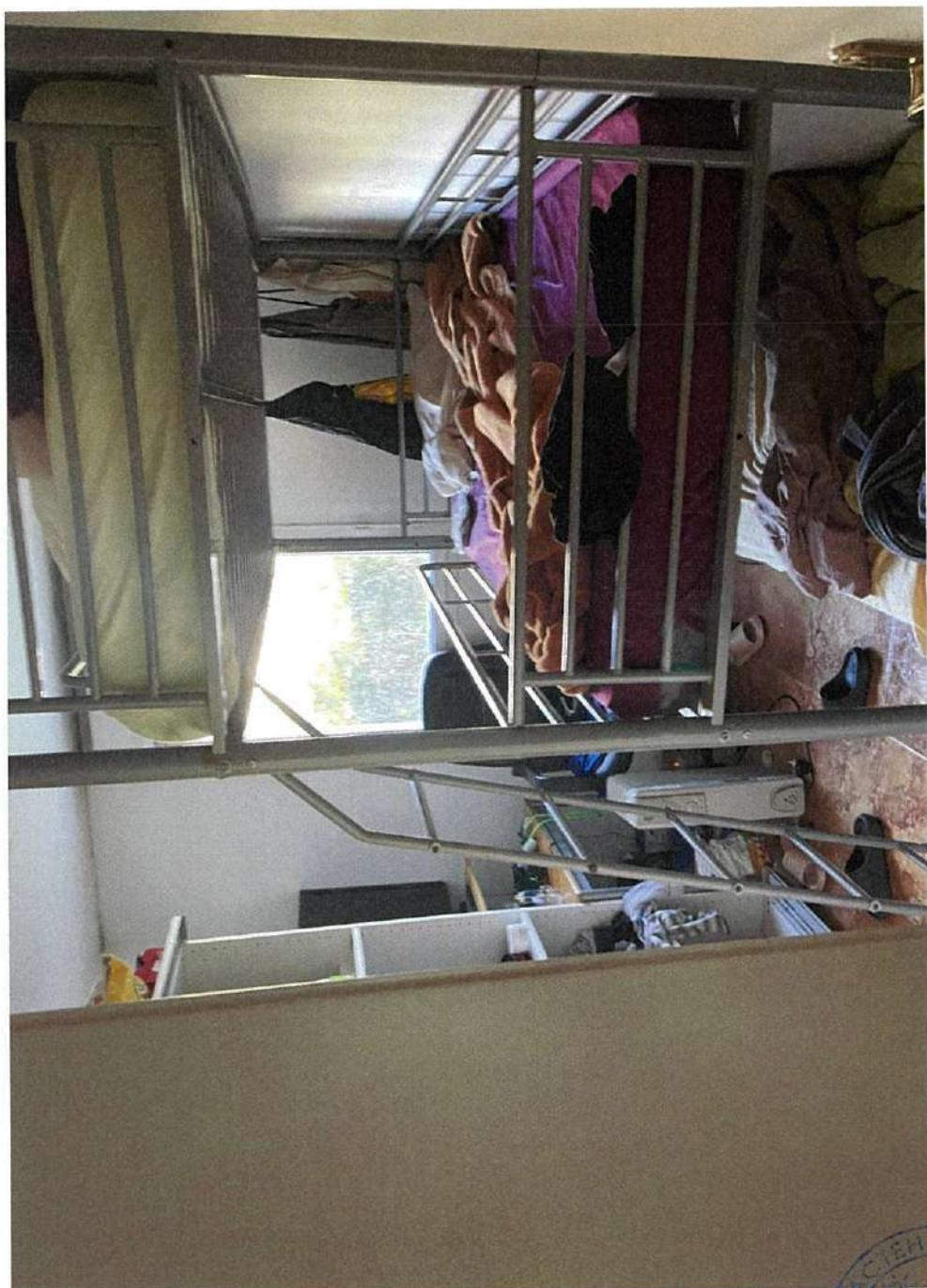




SALLE DE BAINS.



CHAMBRE n°1



CHAMBRE n°2



CHAMBRE n°3



FAçADE AVANT



