

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de MELUN (77000)
11 bis rue de la Rochette
Tel : 01.64.14.45.60
✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE QUINZE JANVIER
A NEUF HEURES**

Dossier N° AF 1795304

À LA REQUÊTE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DE
BRETAGNE sis 611 RESIDENCE DE BRETAGNE 77190
DAMMARIE LES LYS**, représenté par son syndic en exercice, la SAS
CERIM - CENTURY 21, au capital social de 500 000 €, immatriculé au
registre du commerce et des sociétés de MELUN Sous le numéro B 787 251
370 dont le siège social est sis à MELUN (Seine-et-Marne), 5 place Saint-
Jean, agissant poursuite et diligences de son représentant légal domicilié en
cette qualité au dit siège.

Pour qui domicile a été élu au cabinet de Maître Bernard SERVET, avocat
au barreau de MELUN, exerçant à la résidence de Melun, (Seine-et-Marne),
5 rue Louvriot, constitué sur le présent commandement et ses suites et
auxquelles peuvent être notifiées les actes d'opposition, offres et toute
certification relative à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu définitif par le
tribunal judiciaire de MELUN en date du 19 novembre 2021 statuant sur la
procédure accélérée au fond.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du
22 octobre 2024 demeuré infructueux ;

L'article R 322-1 du de procédure civile d'exécution aux fins de dresser :

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description des biens et droits ci-après indiqués :

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de DAMMARIE-LES-LYS (Seine-et-Marne) dans un ensemble immobilier situé 611 résidence de la Bretagne, cadastré section AR n°558, lieudit résidence de la Bretagne Pour 84 ares et 59 centiares.

Les biens et droits immobiliers suivants :

- **Lot n°187 :**

Un appartement situé au cinquième étage du bâtiment F, escalier F, comprenant : entrée prolongée par un dégagement, séjour, cuisine, salle de bain, WC, cabinet de toilette, 3 chambres, un placard, une loggia et les 517/100 millièmes des parties communes générales ;

- **Lot n°382 :**

Une cave située au sous-sol du bâtiment F, escalier F, portant le numéro F18 au plan et les 4/100 millièmes des parties communes générales,

- **Le lot n°422 :**

Un box situé au sous-sol extérieur portant le numéro 22 au plan, et les 62/100èmes des parties communes générales,

Et tel qu'elle résulte d'un extrait de la matrice cadastrale, le dit ensemble immobilier ayant fait objet d'un règlement de copropriété d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DUMAND, notaire à MELUN, le 18 septembre 1973, publié au service de publicité foncière de MELUN, le 19 septembre 1973, volume 711-16 Numéro 1.

APPARTENANT À :

Monsieur [REDACTED], [REDACTED], Né le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

DAMMARIE-LES-LYS (Seine-et-Marne), 611 résidence de la Bretagne,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur,
Monsieur Bruno COMBROUZE, serrurier,
Madame CANTREL Evelyne, témoin,
Madame POMMIER Dominique, témoin.

Suivant feuille d'émargement annexée.

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N°187 / APPARTEMENT :	6
3.1.1	ENTREE :	6
3.1.2	SEJOUR :	7
3.1.3	BALCON :	8
3.1.4	CUISINE :	9
3.1.5	COULOIR :	11
3.1.6	BUANDERIE.....	12
3.1.7	WC :	13
3.1.8	SALLE D'EAU :	14
3.1.9	CHAMBRE 1 :	16
3.1.10	CHAMBRE 2 :	17
3.1.11	CHAMBRE 3 :	19

3.2	LOT 382 / BOX 22 :	20
3.3	LOT 422 / CAVE :	22
4	FIN DES OPERATIONS :	24
5	SURFACE :	25
6	ANNEXES :	25

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière section AR numéro 558 dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

A cette adresse un ensemble immobilier élevé sur plusieurs niveaux avec cave en sous-sol.

Arrivé devant la porte du logement, je frappe et sonne à celle-ci. Personne ne répondant malgré mes appels répétés, je demande au serrurier m'accompagnant d'ouvrir la porte, lequel s'exécute.

A l'intérieur, le logement est en chantier avec du matériel et cartons d'emballage de livraison au nom de Monsieur [REDACTED]. Le logement est vide de toute occupation.

L'eau chaude sanitaire est collective à l'immeuble et le chauffage se fait au moyen d'une chaudière collective alimentant les radiateurs présents dans les différentes pièces du logement.

Le voisin rencontré me confirme que le syndic est la société CERIM – CENTURY 21 sise à MELUN (Seine-et-Marne), 5 place Saint-Jean.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 LOT N°187 / APPARTEMENT :

3.1.1 ENTREE :

Depuis la porte palière, une entrée avec sol souple imitation parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Murs recouverts de toile de verre, elle-même doublée de peinture.

Plafond doublé de plaques de polystyrène.

Face en entrant dans l'entrée, un placard ouvrant à deux portes (haute et basse) avec espace penderie et étagères de rangement.

A droite en entrant, un petit coffret bois accueillant un tableau électrique.





3.1.2 SEJOUR :

Porte gauche sur entrée, accès à séjour avec sol souple imitation parquet.

Les plinthes sont en bois.

Les murs sont recouverts de peinture, corniche moulurée en périphérie en cueillie de plafond.

Plafond recouvert de dalles de polystyrène.

Au fond à droite en entrant, une porte-fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en PVC, double vitrage donnant sur le balcon. A droite, une porte fenêtre, coulissante en partie droite de l'ensemble. A l'extérieur, volets roulants.



3.1.3 BALCON :

Accessible depuis le séjour, un balcon avec sol carrelé.

Garde-corps recouvert de peinture.

Façade bâtiment recouverte d'enduit.

Store banne présent à l'extérieur.



3.1.4 CUISINE :

Face sur entrée, accès à la cuisine avec sol carrelé recouvert de bâches de chantier. Les plinthes sont carrelées.

Second accès possible par le séjour.

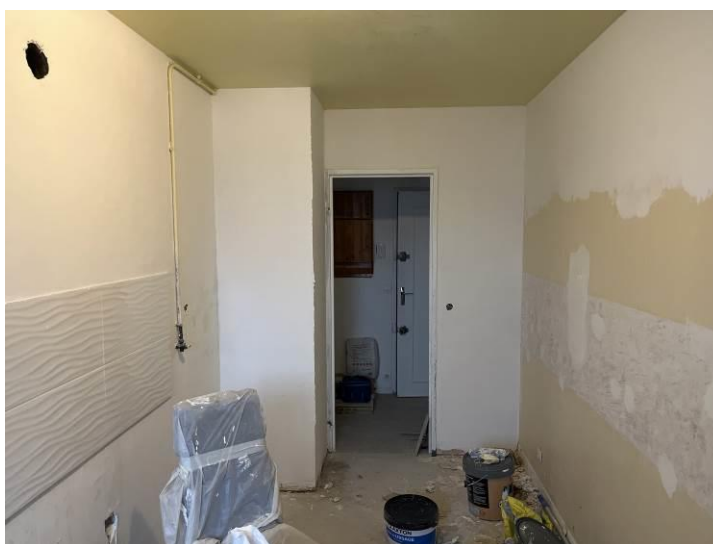
Les murs sont en partie à l'état brut, seconde partie d'enduit.

Le plafond est recouvert d'une peinture ancienne.

A droite en entrant, une partie de la crédence est en cours d'installation.

La cuisine n'est pas équipée laissant apparaître les réseaux et les raccords en attente.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux. Huisseries en PVC, double vitrage, avec persiennes à l'extérieur.



3.1.5 COULOIR :

Porte à droite sur entrée, accès à un couloir desservant trois chambres, une buanderie, un WC, une salle d'eau.

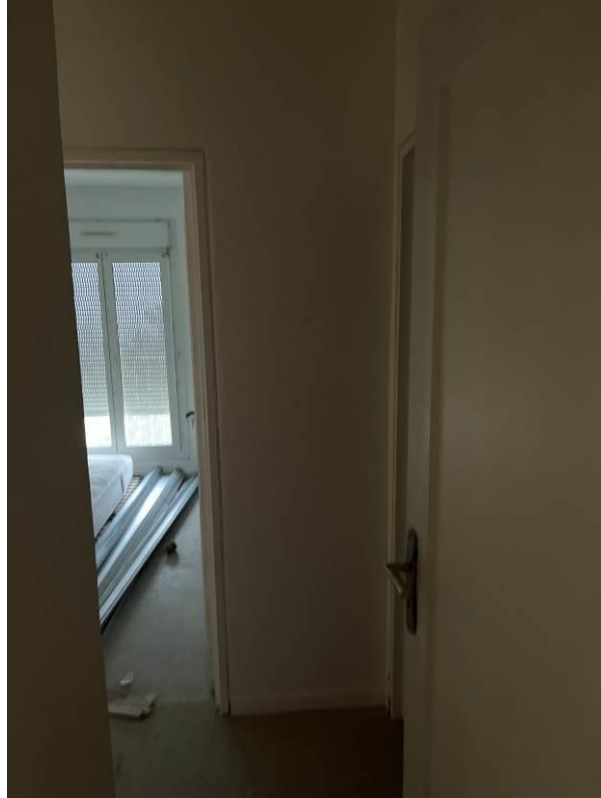
Sol souple, imitation parquet.

Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre elle-même recouverte de peinture.

Plafond recouvert de peinture gouttelée.





3.1.6 BUANDERIE

Porte gauche sur couloir, accès à une buanderie avec au sol, sol carrelé, retour sur plinthes carrelé également.

Les murs sont recouverts de lés de papier à peindre.

Plafond recouvert de peinture.

La pièce est vide.



3.1.7 WC :

Seconde porte à gauche sur le couloir, accès à un WC par un encadrement de porte, celle-ci étant déposée.

Au sol, carreaux de carrelage, retour sur plinthes carrelées.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de dalles polystyrène.

Au cœur de la pièce, un WC en émail sur siège avec lunette et abattant, réservoir dorsal, effet d'eau, vanne d'arrêt d'eau.

A l'arrière, un placard avec étagère de rangement.



3.1.8 SALLE D'EAU :

Au fond du couloir, accès par un encadrement de porte à une salle d'eau en cours de rénovation avec au sol, carreaux de carrelage en cours d'installation. Les plinthes sont déposées.

Aux murs, faïence murale en cours d'installation.

Plafond recouvert de peinture.

Face gauche en entrant dans la pièce, une petite fenêtre en PVC double vitrage avec persiennes à l'extérieur.

Absence de tout appareillage dans la pièce.



3.1.9 CHAMBRE 1 :

Au fond à droite du couloir, accès à une première chambre avec sol souple, imitation parquet.

Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre collée elle-même doublée de peinture. A droite en entrant, panneau doublé de lambris de bois avec étagère de rangement présente.

Plafond recouvert de peinture.

A gauche en entrant, une fenêtre ouvrant à deux vantaux. Huisseries en PVC double vitrage avec volet roulant à l'extérieur et coffret côté intérieur, accès par une manivelle à cardan.





3.1.10 CHAMBRE 2 :

Seconde porte à droite sur couloir, accès à une seconde chambre avec sol souple collé. Les plinthes sont recouvertes de peinture.

Aux murs, toile de verre elle-même doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en PVC double vitrage avec garde-corps côté extérieur. Au-dessus, coffret PVC accueillant volet roulant, actionné lui-même par une manivelle à cardan.



3.1.11 CHAMBRE 3 :

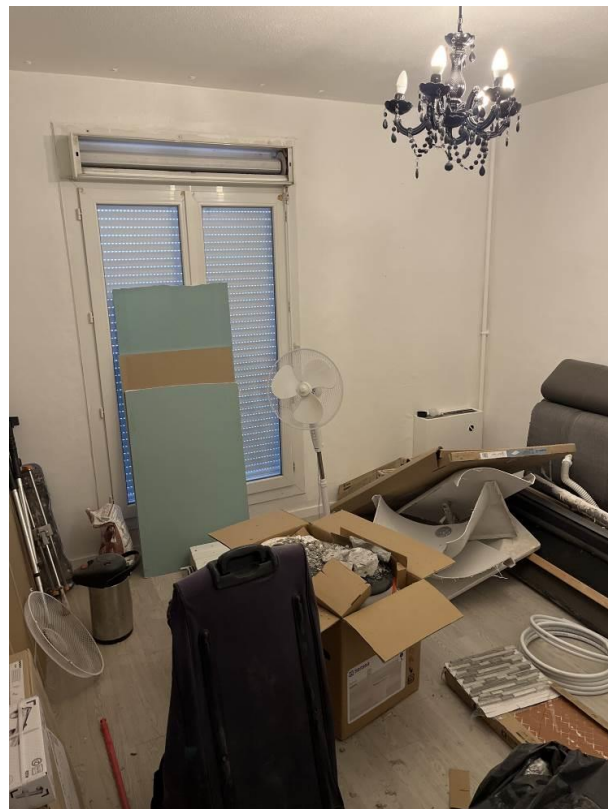
Première porte à droite sur couloir, accès à une troisième chambre avec sol souple imitation parquet. Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même doublée de peinture.

Plafond recouvert de peinture.

A gauche en entrant, un grand placard sur toute la longueur du pan mural, avec portes coulissantes sur rail. Espace penderie en partie basse et étagère de rangement en partie haute.

Également à gauche en entrant, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en PVC double vitrage. Au-dessus, coffret du volet roulant, celui-ci, côté extérieur est actionné par une manivelle à cardan.



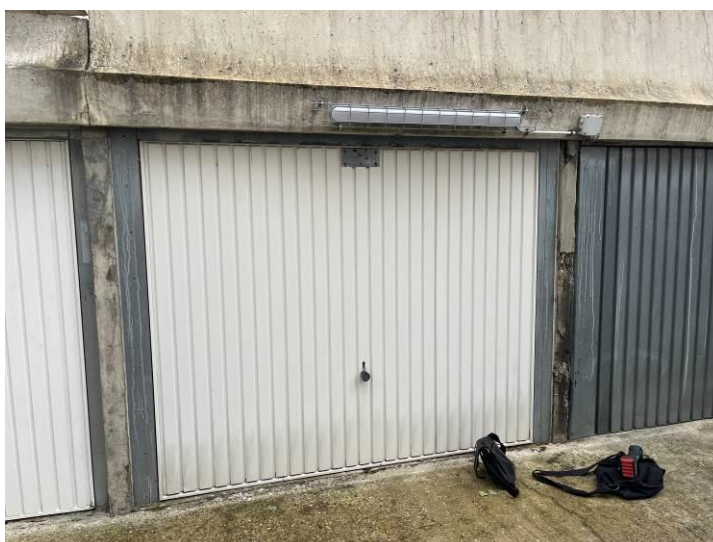


3.2 LOT 382 / BOX 22 :

Au pied de la résidence, box 22 (celui di milieu face en arrivant depuis la rampe piétonne).

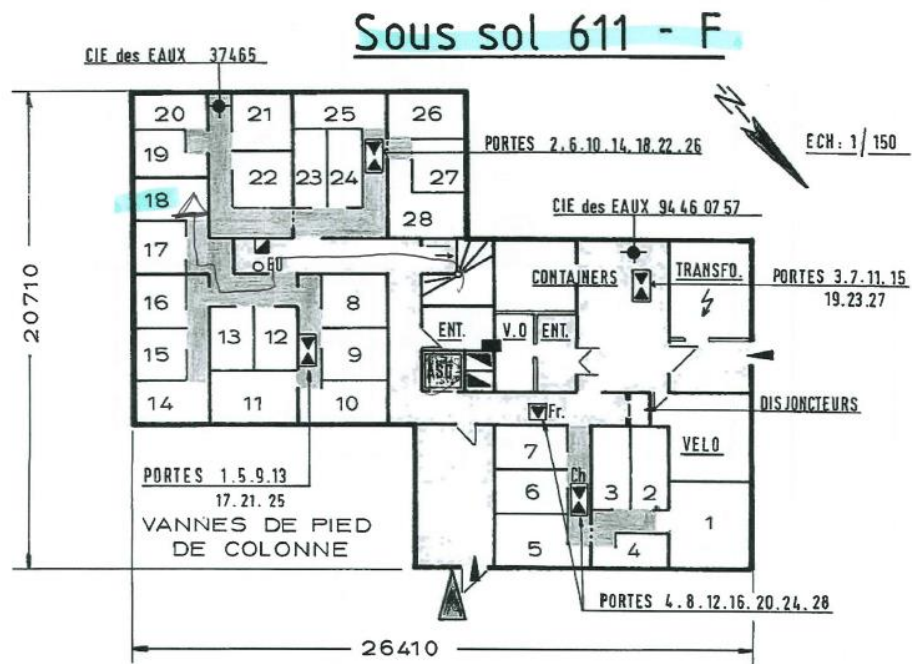
Malgré les tentatives du serrurier durant de longues minutes, celui-ci ne s'ouvre pas.

Je demande au diagnostiqueur de prendre la mesure extérieure (profondeur / largeur) du box situé juste à côté, ayant exactement la même configuration que celui objet des présentes descriptions.



3.3 LOT 422 / CAVE :

Ci-dessous est inséré le plan du sous-sol de la résidence



Au sous-sol de l'immeuble, porte numéro 18.

Le cadenas présent sur la porte a été cassé et remplacé par un nouveau dont la clef est conservée en mon étude et transmissible au propriétaire ou à tout mandataire ayant reçu un pouvoir spécial.

L'accès fait par une porte en bois avec plaquage de protection côté intérieur.

Au sol, dalle béton brute.

Aux murs, voiles béton et sur le mur à gauche en entrant, enduit.

Plafond doublé de plaques de fibralith.





4 FIN DES OPERATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 10h20 et avons refermé la cave et le logement.

Le cadenas de la porte de la cave ayant été cassé et remplacé, la clef de celui-ci est conservée en mon étude et récupérable à première demande par le propriétaire sur justification de son identité ou à tout mandataire ayant reçu un pouvoir spécial.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève la surface suivante :

SURFACE HABITALBES ARRONDIES A :	73,67 <u>M2</u>
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	0,00 <u>M2</u>
SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES :	22,95 <u>M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 23 clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

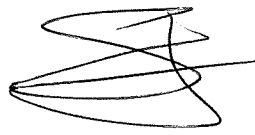
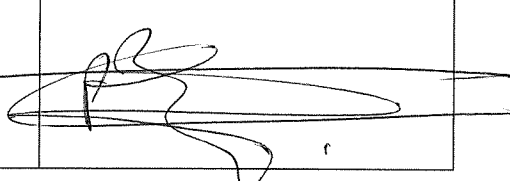
De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	296,51 €
SCT	9,40 €
Total H.T.	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL T.T.C.	367,09 €

Antoine FEUVRIER
Commissaire de Justice Associé



FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALIRON	Jérôme	Diagnosticteur	
CORBRIOLE	Bruno	Serrurier	
CANTREL	Evelyne	Témoin	
Brunin	Dominique	Témoin	

ID FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2025-01-121

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

611 Résidence de la Bretagne
77190 DAMMARIE LES LYS

Désignation des locaux

Appartement comprenant :
Entrée avec placard, Séjour, Cuisine, Couloir, Buanderie, Toiletttes, Salle
d'eau, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Balcon, Cave, Garage

Lot N° : 187

Superficie de la partie privative : 73.67 m²
SOIXANTE TREIZE METRES CARRES ET SOIXANTE SEPT 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 avec placard	3.13		
Séjour	19.55		
Cuisine	8.92		
Couloir	4.20		
Buanderie	0.90		
Toilettes	1.19		
Salle d'eau	3.31		
Chambre 1	9.12		
Chambre 2	10.14		
Chambre 3	13.21		
Balcon			3.53
Cave			6.05
Garage			13.37
Totaux	73.67 m ²	0.00 m ²	22.95 m ²

Propriétaire

Monsieur [REDACTED] Digne
611 Résidence de Bretagne
77190 - DAMMARIE LES LYS

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)
Date d'intervention : 15 janvier 2025

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 : 15 janvier 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

