

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

La succession de Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] divorcée de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] décédée le 15 Septembre 2020 à BAILLY ROMAINVILLIERS (77), représentée par Maître Alexandre BORTOLUS, Membre de la SELARL CARDON – BORTOLUS, Administrateur Judiciaire, exerçant 49, Avenue Salvador Allende à Meaux, es qualité de mandataire successoral en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MEAUX le 29 Juin 2022, laquelle mission de deux années a été renouvelée selon jugement rendu le 4 Septembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de Meaux.

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 27 Septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire de MEAUX, signifié le 3 Novembre 2023 à la SELARL CARDON & BORTOLUS, es qualité de mandataire successoral de la succession de Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suivant acte de l'Etude SAFAR & ASSOCIES, Huissier de Justice à MELUN, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de PARIS en date du 8 Novembre 2024.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 9 Septembre 2025.

Et 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 compter du commandement de payer.

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier ci-après désigné :

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES CAMELIAS COPRO 37 » situé sur la Commune de BAILLY ROMAINVILLIERS (77700) – 13 à 19 Esplanade des Guinandiers et 2 rue de Bellesane, cadastré section AD n°273, pour une contenance totale de 18 ares 42 centiares,

LOT QUATRE (4)

Dans le bâtiment A, escalier A, au 1^{er} étage, porte 4411, première porte à gauche en arrivant sur le palier,

Un appartement comprenant : entrée, séjour, cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains, wc avec lave-mains, quatre placards, balcon,

Et les 195/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT SOIXANTE QUATRE (64)

Dans le bâtiment F, au sous-sol,

Un parking portant le numéro 4465,

Et les 12/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître [REDACTED] [REDACTED] Commissaire de Justice salarié, au sein de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, ayant son siège social 49/51 Avenue Salvador Allende à MEAUX (77100).

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

19, Esplanade des Guinandiers

77700 BAILLY ROMAINVILLIERS

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

J'ai préalablement convoqué par lettres recommandées et simples les représentant de la succession à un rendez-vous de procès-verbal de description fixé ce jour.

Me suis déplacé accompagné du Cabinet EURODIEX (diagnostiqueur immobilier), et d'un serrurier probablement utile.

Sur place, je sonne et frappe à la porte personne, ne répond à mes appels.

Je fais procéder à l'ouverture forcée du logement, en présence de deux témoins (voisins de palier) Monsieur GREY Thierry et Madame LE GALL Ludivine, par le serrurier par moi requis.

Je rentre dans l'appartement afin d'effectuer toutes constatations, descriptions et photographies nécessaires.

Au bout de quelques minutes, une personne nous rejoint. Je lui déclare mes nom prénom et qualité et l'objet de ma venue. Elle me déclare être le fils de Monsieur ■■■ DE LA SOUCHERE ■■■ et être le fils de Madame ■■■

Il me déclare occuper occasionnellement l'appartement.

DESCRIPTION BAILLY ROMAINVILLIERS

BAILLY ROMAINVILLIERS est une commune localisée dans le département de Seine et Marne, située à 30 kilomètres à l'Est de Paris, la ville de Bailly-Romainvilliers fait partie du secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Elle est intégrée à Val d'Europe agglomération.

Avec un territoire couvrant 801 hectares et 90 000 m² d'espaces verts, elle compte 7 248 habitants (au 1er janvier 2024 – source Insee).

Au terme de son développement, à l'horizon 2040, Bailly-Romainvilliers comptera environ 14 000 habitants comme prévu par la phase V de développement su Val d'Europe.

Elle possède plusieurs écoles primaires et un collège.

Elle est desservie par un réseau de bus. La gare RER A MARNE LA VALLEE est située à quelques kilomètres

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR L'IMMEUBLE

L'immeuble est une copropriété de taille relativement importante.

Elle est assez récente et en bon état général d'entretien.

Le ravalement est en cours de réalisation.

Deux bâtiments parallèles sont édifiés sur une dalle arborée et végétalisée, sous laquelle des emplacements de parking couverts sont aménagés.

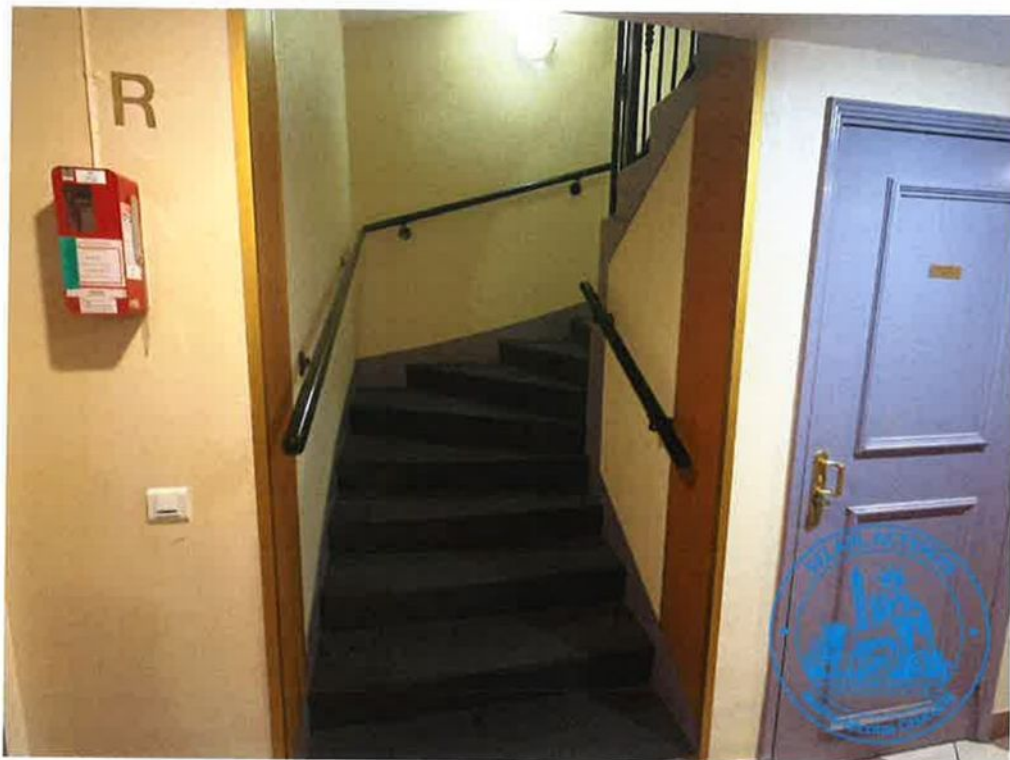
L'accès est sécurisé par un SAS.

La cage d'escalier est assez récente et en bon état. Les étages sont desservis exclusivement par un escalier.

Référence : C105260









DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement est situé au premier étage, porte de gauche gauche.

Il est accessible par l'intermédiaire d'un escalier.

La production de chauffage et d'eau chaude est individuelle et électrique.

L'appartement est un appartement de trois pièces principales.

L'appartement est distribué de la manière suivante : accès directement à un séjour avec un coin cuisine. Il donne sur un balcon. A droite du séjour, on accède à un couloir distribuant deux chambres, un WC indépendant et une salle de bain.

Monsieur ■■■ ■■ ■■■■■■■■■■ m'indique ne pas pouvoir me donner d'information sur la montant des charges, ni sur le montant de la taxe foncière. Il s'agit de l'appartement de sa mère décédée en 2020.

Le syndic de l'immeuble est le ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ dont le siège social est 409, Place Gustave Courbet 93160 NOISY LE GRAND.

Il résulte du métrage des surfaces que la surface habitable de la maison est de **59,88 m2**.

SEJOUR

La porte palière ouvre directement sur le séjour. Elle bénéficie d'une serrure trois points.

Le sol est parqueté et présente un aspect uniforme.

Les murs, peints de couleur claire, se trouvent en bon état général, malgré la présence de plusieurs fissures ; je note notamment des fissures situées au-dessus de l'encadrement donnant accès au coin cuisine.

Le plafond, peint en blanc, se présente en bon état général.

La pièce bénéficie d'un éclairage naturel assuré par deux portes-fenêtres en PVC, double vitrage, double vantail, ouvrant sur un balcon.

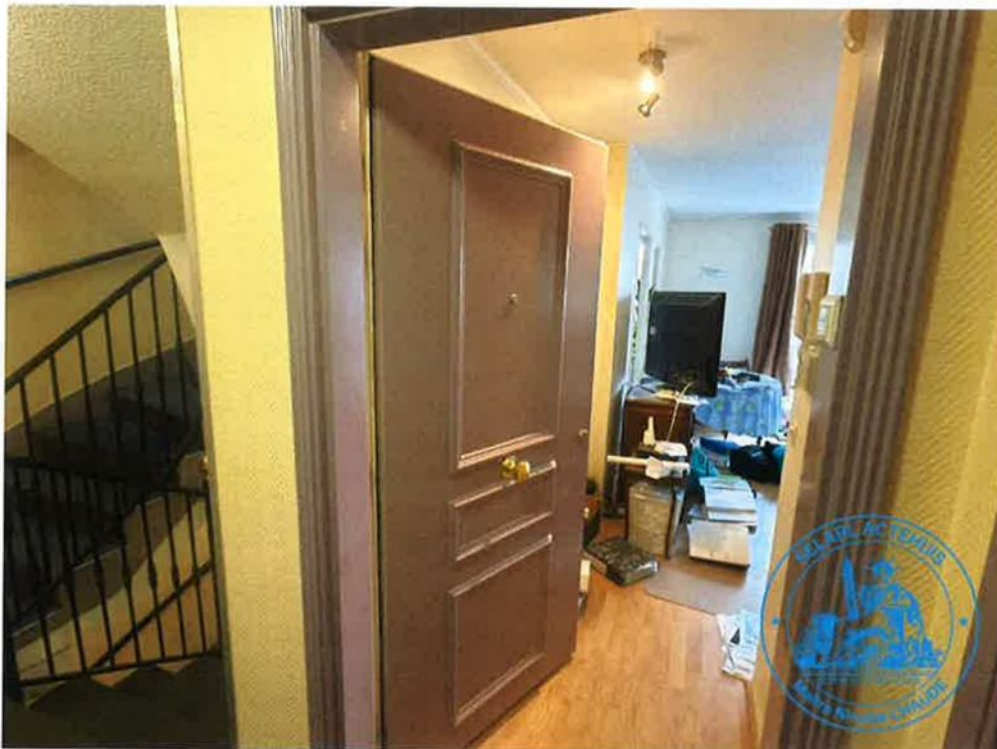
La pièce dispose d'un convecteur électrique fixé au mur.

Les dispositifs électriques apparents, interrupteur et prises, sont intègres, sans cassure ni déformation.

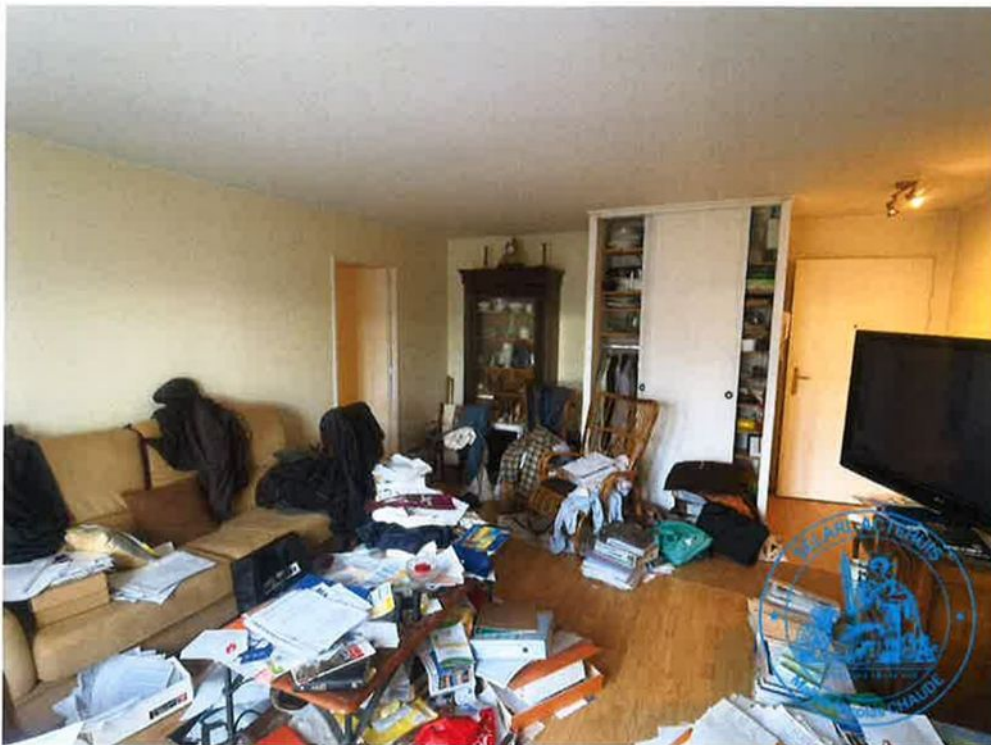
Le séjour est partiellement ouvert vers le coin cuisine au moyen d'une baie et d'une ouverture passante.

La pièce donne accès à un balcon, de dimension modeste. Il est en béton avec un garde-corps en métal.

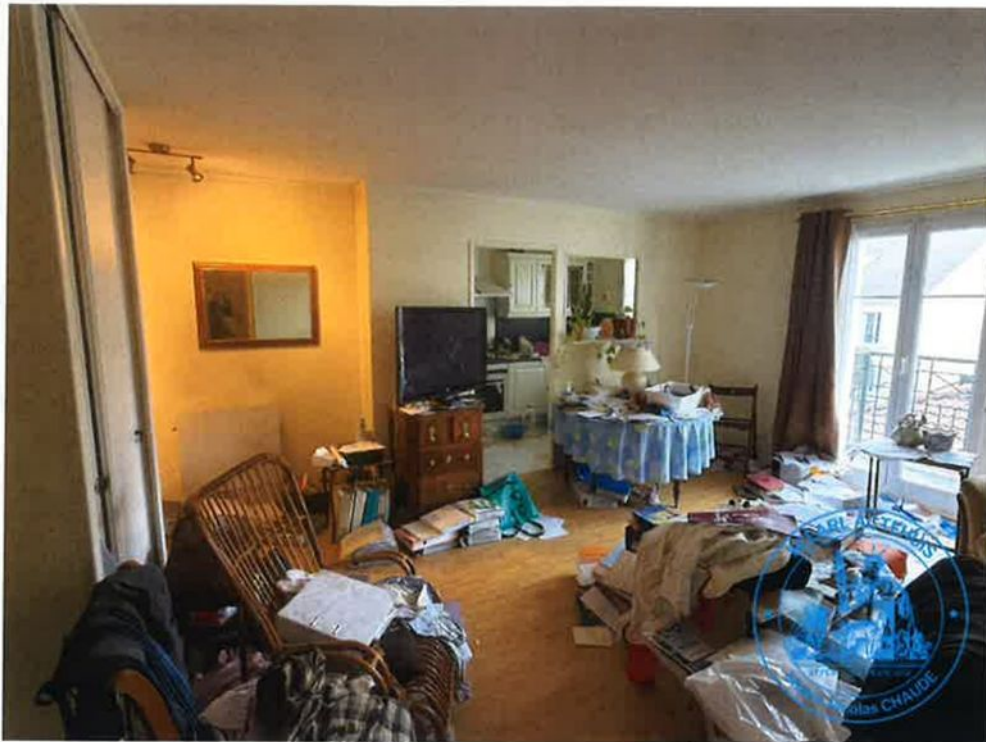
La pièce dispose d'un placard intégré et abrite le compteur et le tableau électrique. Ces équipements sont d'apparence récente.

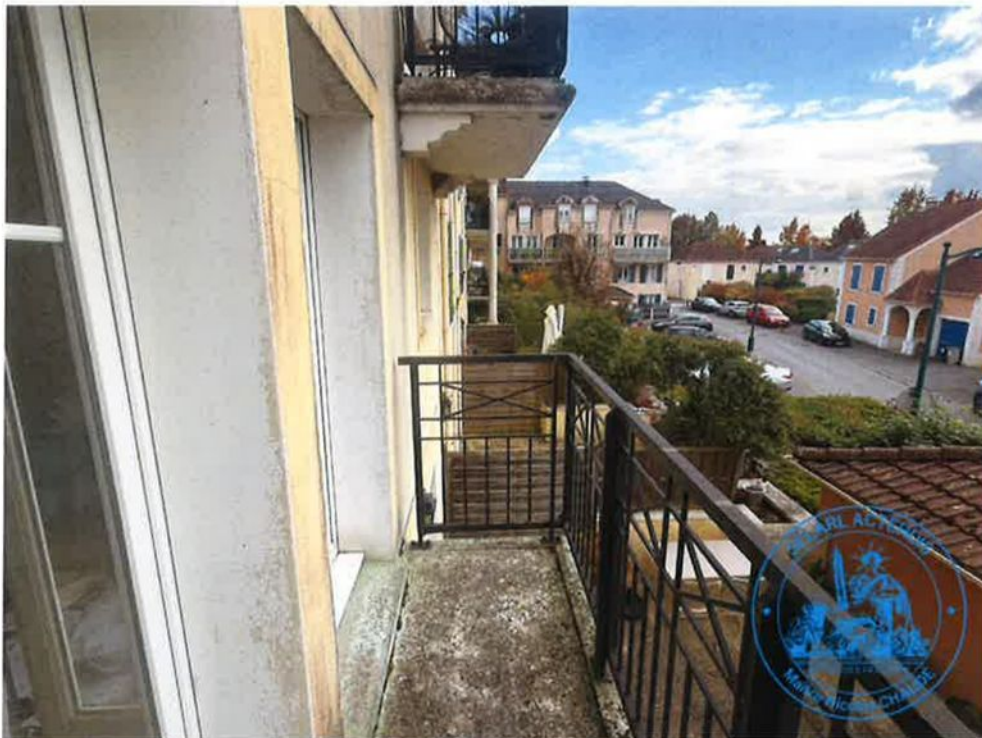














CUISINE

Elle est accessible depuis le séjour et semi ouverte.

Le sol est recouvert d'un carrelage clair à motifs carrés.

Les murs, peints dans une couleur claire, ne présentent pas de dégradation structurelle, hormis une fissure courant le long du linteau côté gauche de la fenêtre et une fissure localisée en partie basse, au-dessus du meuble supérieur sur la partie droite de la pièce.

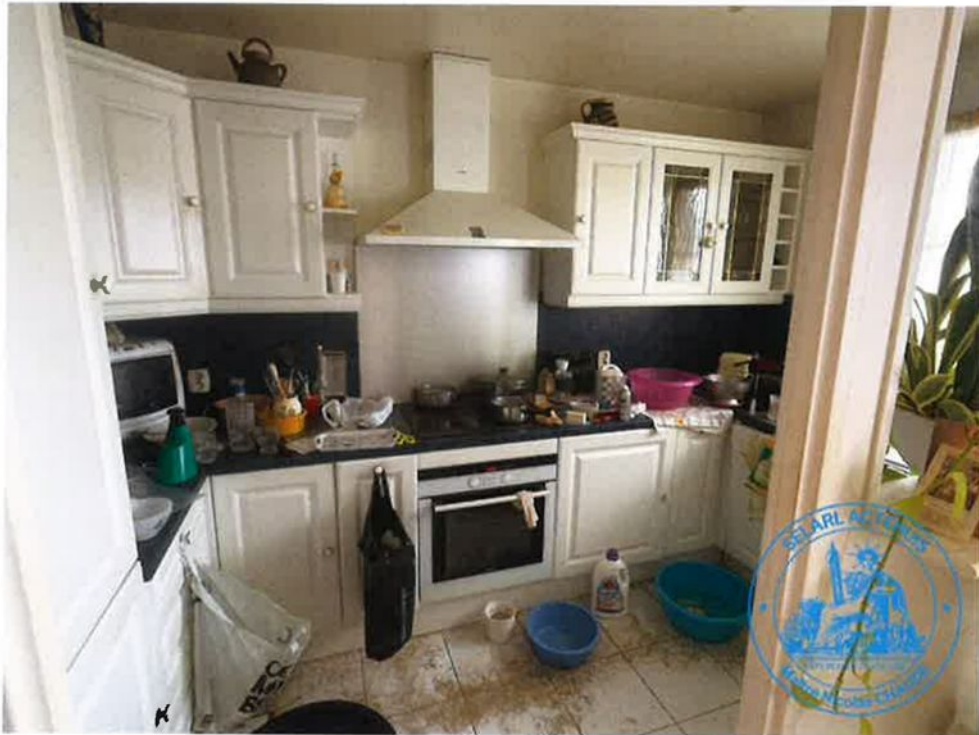
Le plafond, peint en blanc, comporte une fissure au-dessus de l'ouverture, une seconde fissure au-dessus du meuble situé en entrant à gauche, ainsi qu'un écaillage important de la peinture au-dessus de la fenêtre et dans le prolongement de la fissure du linteau. Un point lumineux y est inséré en son centre.

Une fenêtre à double vantail, dotée d'un châssis en PVC, d'un double vitrage et d'une poignée fonctionnelle, assure l'éclairage naturel de la pièce.

Les installations électriques visibles, composées d'interrupteurs et de prises, sont correctement fixées.

Une cuisine aménagée est en place, comprenant une plaque de cuisson électrique, un four encastré, une hotte, un évier, un ensemble de meubles en bois à portes ouvrantes et tiroirs munis de poignées rondes. Ces éléments ne présentent pas de rayures, bosses ou déformations visibles.







COULOIR

La pièce communique avec le salon par une porte avec poignée non fonctionnelle, et elle dessert la salle de bain, deux chambres et un WC indépendant.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié à l'aspect bois, en état d'usage.

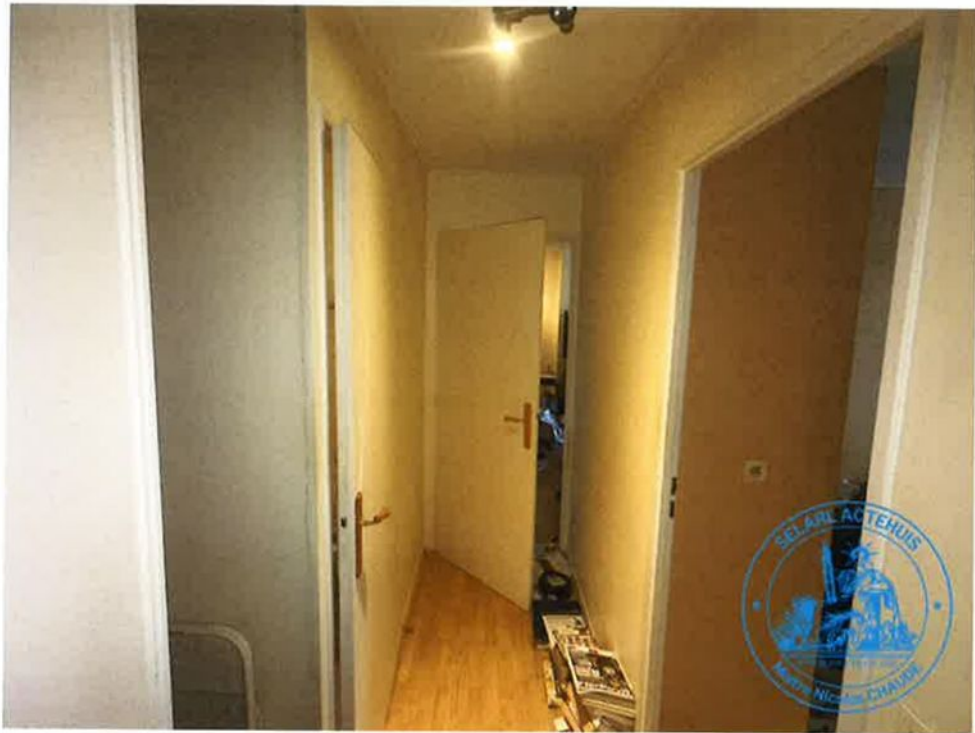
Les murs, uniformément peints d'une teinte claire, ne présentent ni fissure, ni trace d'enfoncement.

Le plafond, est également peint. Un point lumineux est installé au centre de la surface.

Je note qu'un placard intégré est aménagé sur l'un des côtés de la pièce ; il contient un ballon d'eau chaude dont la cuve et les raccords sont entièrement dissimulés derrière les portes du meuble.

La pièce est équipée de plusieurs prises de courant et d'interrupteurs.







CHAMBRE N°1

La chambre est accessible depuis le couloir par la première porte située sur la gauche. Cette porte, en bois, est dépourvue de rayures, d'éclats.

Le sol est revêtu d'un parquet clair, uniforme.

Les plinthes peintes périphériques, intégralement fixées avec quelques éclats.

Les murs sont recouverts d'un papier peint beige clair, sans dégradation structurelle.

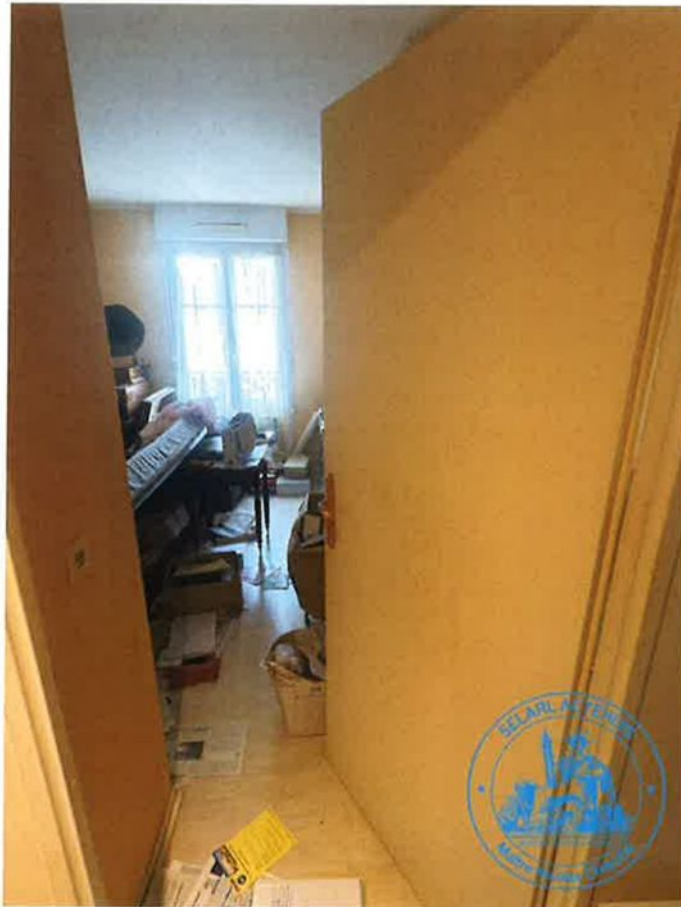
Le plafond, peint en blanc homogène, ne présente pas de fissure.

Une fenêtre à double vantail, dotée d'un châssis en PVC et d'un double vitrage, assure l'éclairage naturel de la pièce. La vitre est intacte. Elle est équipée d'un volet roulant avec action manuelle par manivelle.

La pièce dispose d'un convecteur positionné sous la fenêtre.

J'observe la présence de prises électriques et d'un interrupteur mural.

La pièce est équipée d'un placard intégré équipé de portes coulissantes. Les portes ne peuvent être refermées.









CHAMBRE 2

La chambre est accessible depuis le couloir par la deuxième porte située sur la gauche. Cette porte, en bois, est dépourvue de rayures, d'éclats.

Le sol est parqueté et ne présente sans fissure ni rayure visible.

Les plinthes, peintes en blanc, se révèlent uniformes.

Les murs sont revêtus d'un papier peint en bon état, sans décollement, déchirure ni altération apparente.

Le plafond, peint en blanc, est uniforme.

J'observe que l'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres en PVC à double vantail dotées d'un double vitrage ; ces menuiseries, d'apparence récente, sont intactes, correctement ajustées et se manœuvrent sans difficulté. Une est équipée d'un volet roulant avec action manuelle par manivelle, l'autre est équipée d'un volet battant.

Je constate la présence d'un placard équipé d'une porte coulissante ; l'ensemble est globalement en bon état, bien que le coulissage des portes présente des résistances.

Je note que les installations électriques visibles comprennent plusieurs prises de courant et un interrupteur.

La pièce dispose d'un convecteur électrique installé sous la fenêtre de droite.









SALLE DE BAIN

L'accès à la salle de bain s'effectue par une porte en bois, équipée d'une poignée métallique munie d'un verrou. L'ensemble est en bon état de fonctionnement et ne présente ni rayure ni éclat visible.

Le sol est en parquet, uniforme et de teinte sombre ; quelques traces de choc ponctuelles sont présentes.

Les murs sont peints en blanc ; une faïence entoure la vasque ainsi que la zone baignoire, l'ensemble ne présentant ni fissure ni décollement perceptible.

Le plafond, peint uniformément, est dépourvu de craquelures ; un plafonnier est inséré en son centre et fonctionne.

Je relève la présence d'un interrupteur double situé à l'entrée de la pièce, ainsi qu'une prise placée en partie haute du meuble vasque ; les dispositifs apparaissent correctement fixés et opérationnels.

Il est à noter qu'un système de ventilation mécanique contrôlée assure l'extraction d'air.

La pièce est dotée d'un sèche-serviette électrique installé sur le mur latéral ; il est exempt de corrosion et correctement raccordé.

Équipements

La baignoire, en matériaux synthétiques, est équipée d'un joint, d'une faïence continue et d'un robinet ; elle est surmontée d'un pare-douche en verre partiellement opaque.

Une vasque est intégrée dans un meuble de rangement blanc ouvrant par trois portes et deux tiroirs ; une glace est posée en partie haute, surmontée d'une barre de spots fonctionnelle, et un robinet mitigeur équipe la vasque.

Aucune anomalie structurelle n'est relevée sur ces éléments.









WC

L'accès à la pièce s'effectue par la première porte de droite depuis le couloir de distribution. la porte, peinte, est en correct état.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc, en bon état général, sans fissure ni dégradation apparente ; les joints sont intacts et les plinthes carrelées présentent également un état conforme.

Les murs, peints d'une teinte crème uniforme, sont en bon état général.

Le plafond, peint en blanc, est uniforme et dépourvu de fissure ou de trace d'humidité ; un point lumineux encastré y est installé et je note la présence d'une bouche de VMC adossée au mur.

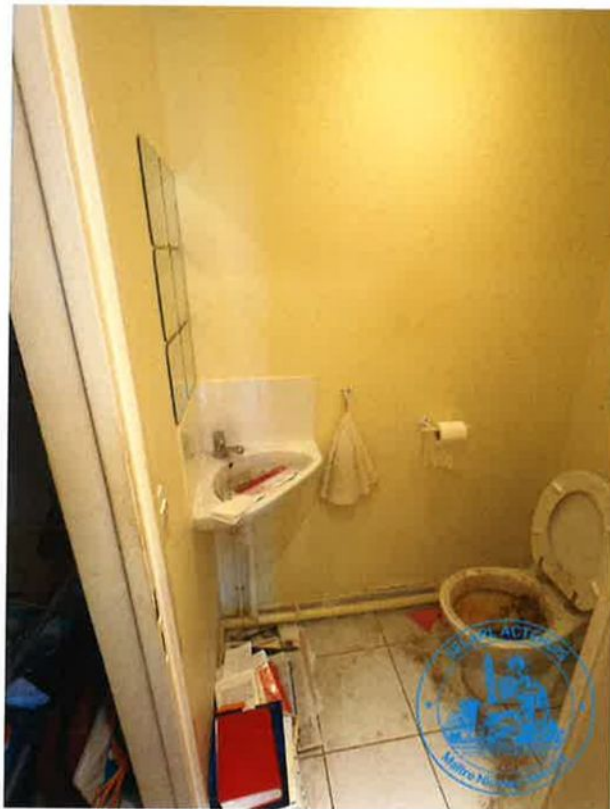
J'observe la présence d'un interrupteur mural destiné à l'alimentation des équipements électriques.

Équipements :

Un lave-main, dont la canalisation d'alimentation et l'évacuation sont encastrées dans le mur. Le tuyau d'évacuation est arraché.

Un WC sur pied, équipé d'un mécanisme de chasse d'eau dorsale à bouton, est fortement encrassé à l'intérieur de la cuvette ainsi qu'au niveau du rebord. Il est bouché.





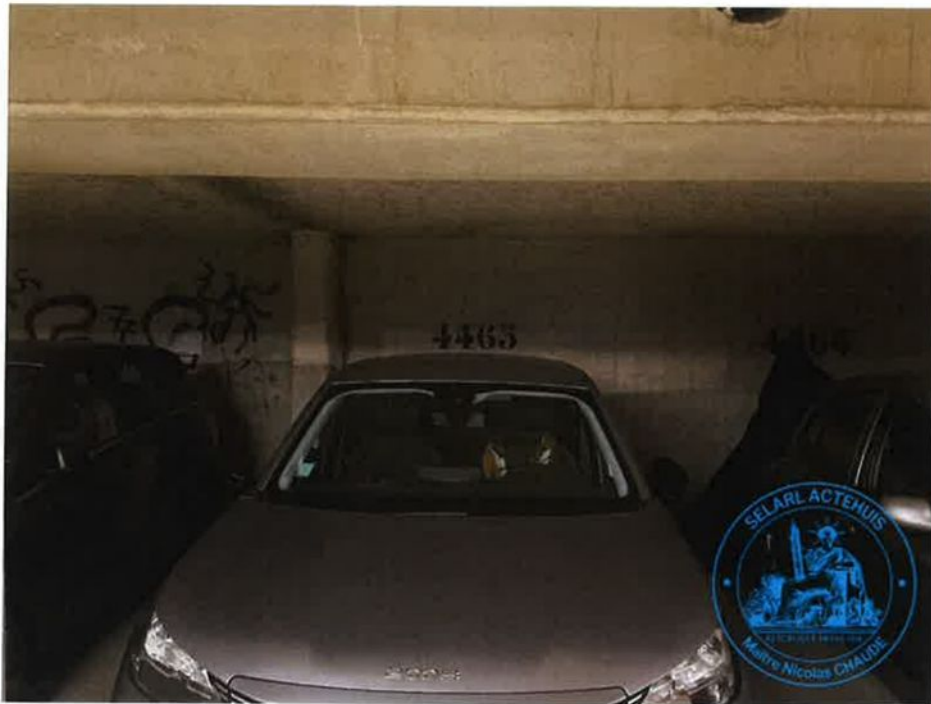


EMPLACEMENT DE PARKING

Un emplacement de parking situé en sous-sol complète le bien.

Il est accessible depuis la rue des Berlaudeurs par un porte basculante motorisée.







De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 40 pages.

Pour une meilleure compréhension, j'ai réalisé 49 photographies que j'ai intégré au présent constat.

Telles sont mes constatations.

Mes opérations terminées à 17 h 20, je me suis retiré des lieux afin de dresser le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Nicolas CHAUDÉ



