

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



S.E.L.A.S SAFAR & ASSOCIES
Commissaires de Justice

20 Boulevard Gambetta
77000 MELUN

 **06.80.61.58.38**

 **safar-associes@huissier-justice.fr**

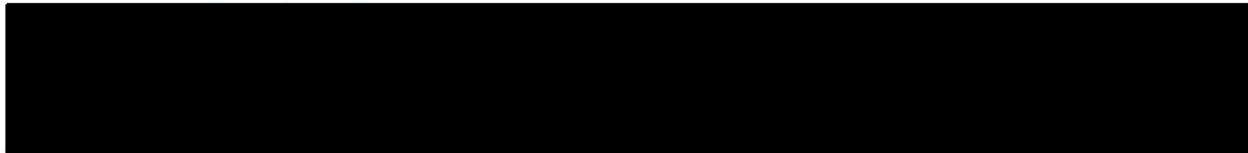
www.huissiermelun77.fr

S.E.L.A.S
SAFAR & ASSOCIES
Commissaires de Justice associés
20 Boulevard Gambetta
77002 MELUN
☎ 01.64.52.84.89
✉: ***aslancelot@huissiermelun77.fr***
www.huissiermelun.com

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

LE VENDREDI VINGT SIX SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 09 heures 10.

A LA REQUETE DE :



Élisant domicile au Cabinet de Maître Sarah DEGRAND, Membre du Cabinet FGB, Avocat au Barreau de Melun, demeurant 3 Avenue du Général Leclerc 77000 MELUN laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes relatifs au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Pour Avocat plaidant, Maître Johanna GUILHEM, Avocat Associé au Barreau de PARIS, Membre de l'Association LASNIER-BEROSE & GUILHEM demeurant 80, bis Boulevard de Picpus – Escalier A-75012 PARIS.

EN VERTU :




De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 10 avril 2018, signifié par la SELARL HJ MELUN, Huissiers de Justice Associés à MELUN (77) en date du 30 avril 2018 et définitif ainsi que l'atteste le Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 31 mai 2018.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Anne-Sophie LANCELOT, Commissaire de Justice salariée, au sein de la SELAS SAFAR & ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice, demeurant 20 Boulevard Gambetta à MELUN (77000).

Assistée de Monsieur Bruno VERDIER et Madame Sophie VERDIER, société S B V EXPERTISES, en charge de la réalisation des différents diagnostics techniques.

Accompagnée de Monsieur Rémi COMBROUZE, serrurier, société OPBS et de deux témoins, [REDACTED]

Tem an	Pommes Dominique	
Tem sin	Carthel Eveleyne	
Serrurier	Combroze R.	

Me suis transportée ces jour, mois et an que dessus, à 09 heures et 00 minute, à PONTAULT-COMBAULT 3, rue du Maréchal Brune, 3^{ème} étage porte droite, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartenant à [REDACTED]

Dont la requérante poursuit l'expropriation en la forme légale, faute pour les intéressés d'avoir obtempéré au commandement de payer valant saisie-immobilière qui leur a été signifié suivant acte de mon ministère en date du 21/07/2025

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

- **Immeuble**

Il s'agit d'un immeuble sur 3 niveaux.

L'appartement est situé au dernier étage et forme un angle.

En arrivant sur place, j'ai sonné à l'interphone [REDACTED]. Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres également. La boîte aux lettres est ouverte et déborde de prospectus.

Personne ne répond à mes appels



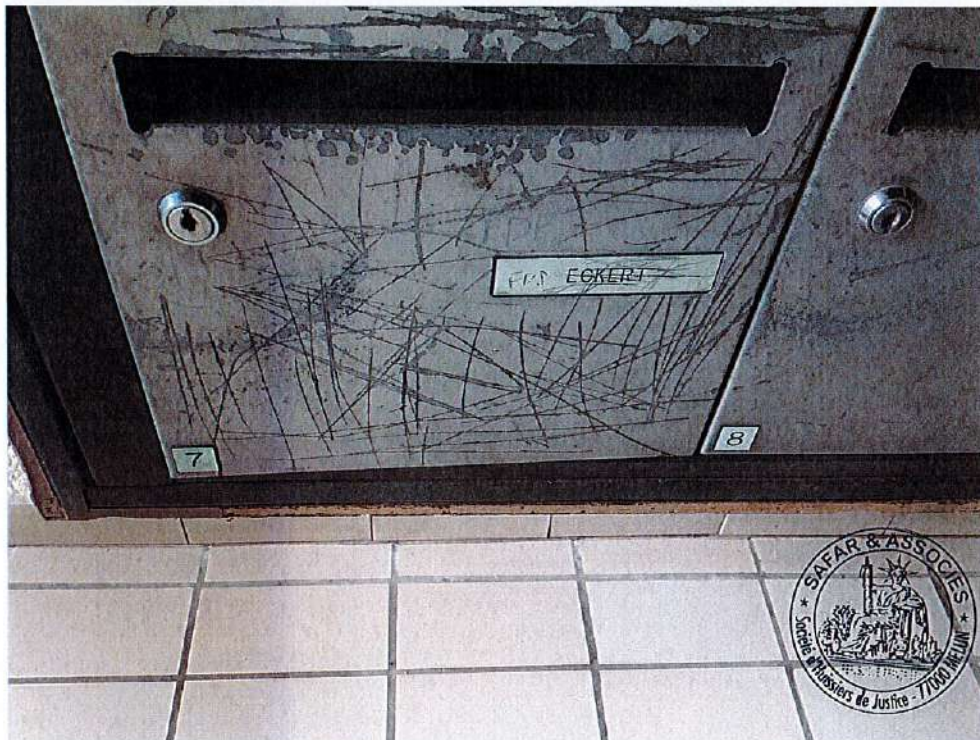
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5

- **Box n°3**

Le BOX n°3 est situé en face de l'appartement dans la partie gauche lorsque je suis dos à la porte du bâtiment.

Le box porte le numéro 3.

Il s'agit d'un box fermé portant l'indication « 3 » dans l'angle en haut à droite.

Le box est fermé par une porte manuelle basculante avec une serrure.

Le sol est en dalle béton brut.

Les murs sont en dalles de béton brut.

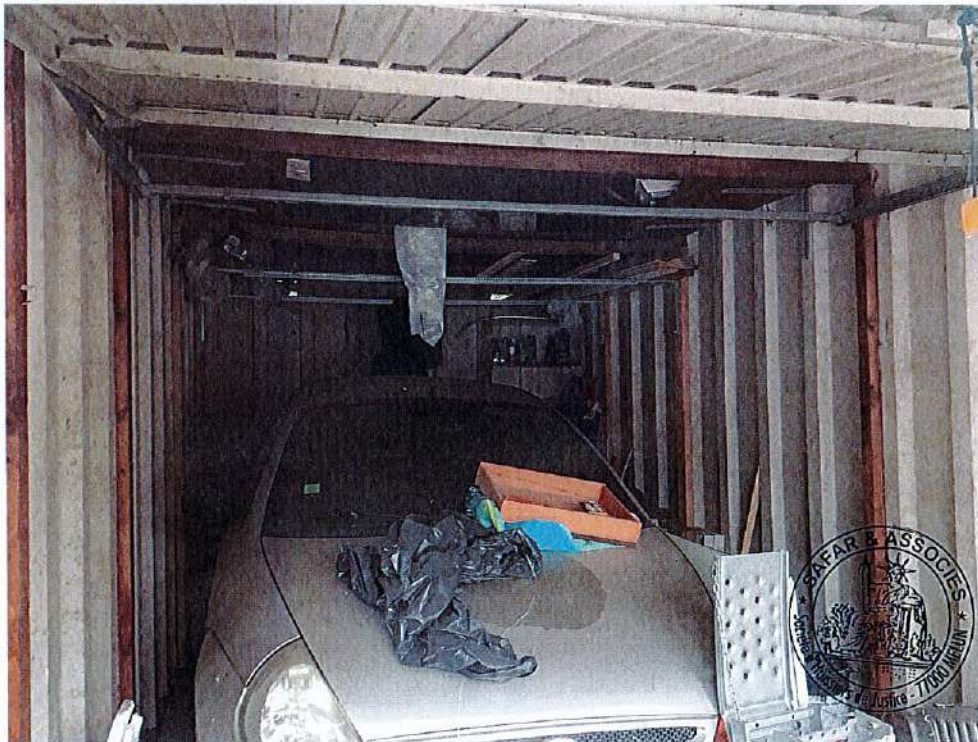
Le plafond est en béton brut. Il y a une mezzanine artisanale en bois au fond du garage.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

Appartement

Arrivée au 3^{ème} étage, porte de droite de l'appartement.

Sur la sonnette, il est mentionné « [REDACTED] ». La sonnette fonctionne.

Arrivée sur le palier de la porte de l'appartement, le serrurier m'indique que la serrure a été sciée.

Sur la plaque de la poignée, il y a une trace de scie.

Le canon de la serrure est scié et la serrure n'est plus visible, ni accessible.

Il est procédé à l'ouverture.

Sur le palier se trouvent les compteurs de gaz et le compteur d'électricité.

On l'accède à l'appartement par une porte en bois avec deux verrous.

Sur la face intérieure de la porte, il y a un œillette.



Photographie n°9.

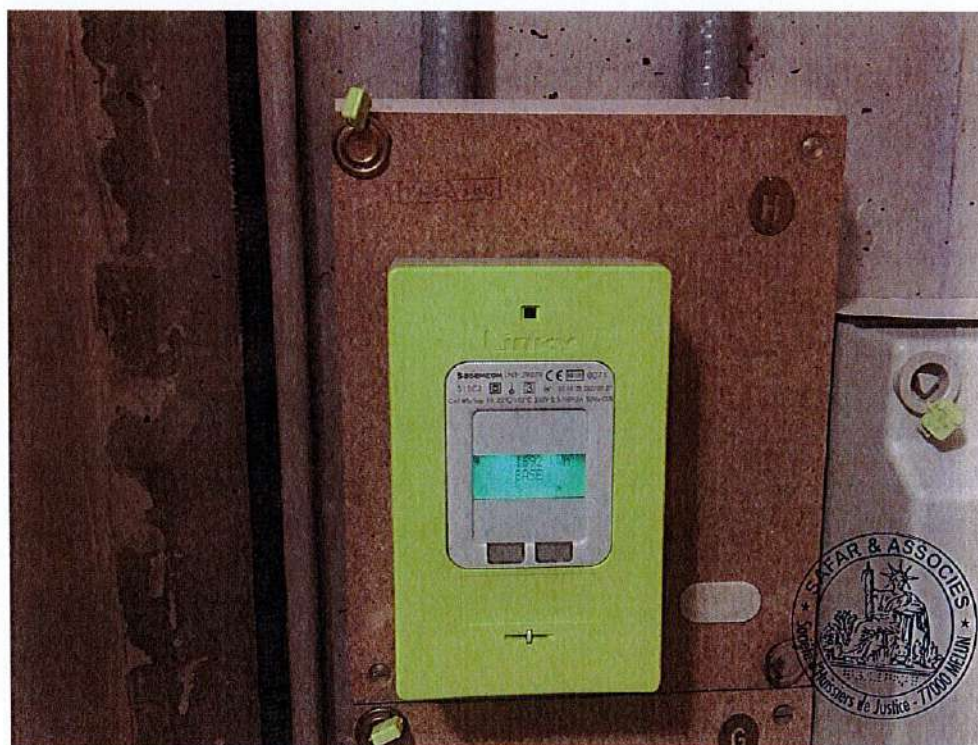


Photographie n°10.

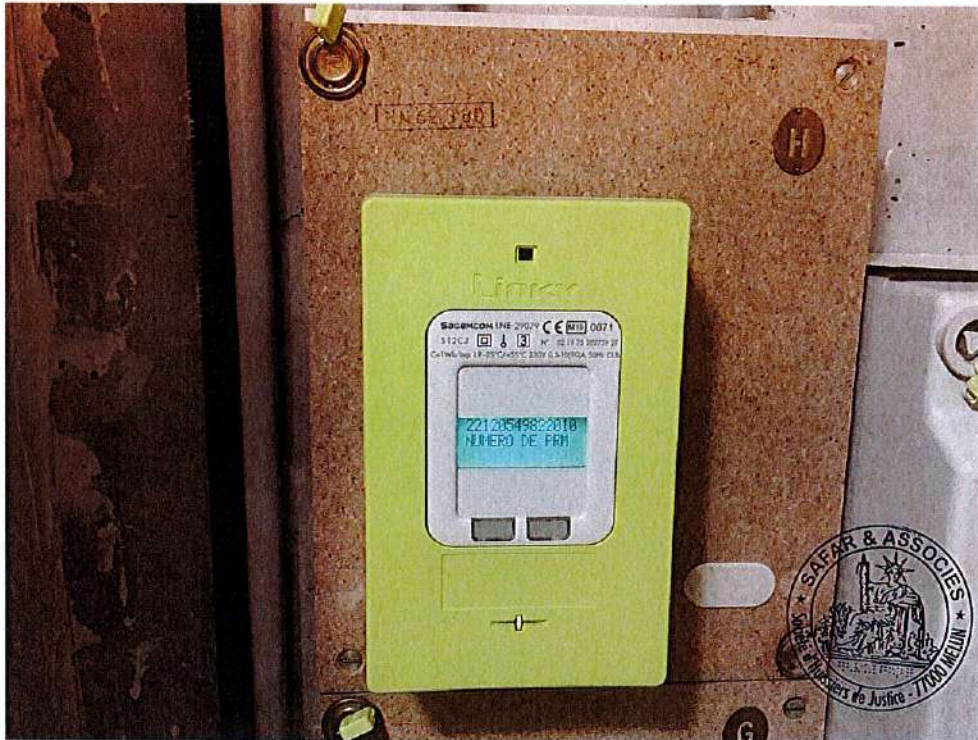
- **Compteur**

Les compteurs sont dans la colonne sur le palier.

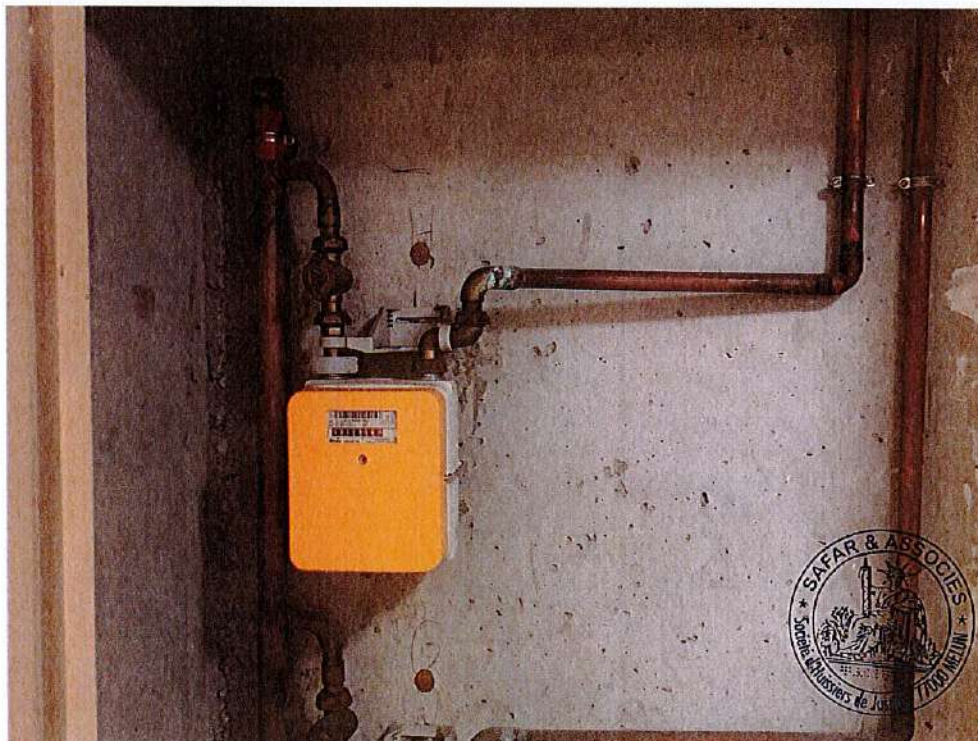
Il s'agit des compteurs « H »



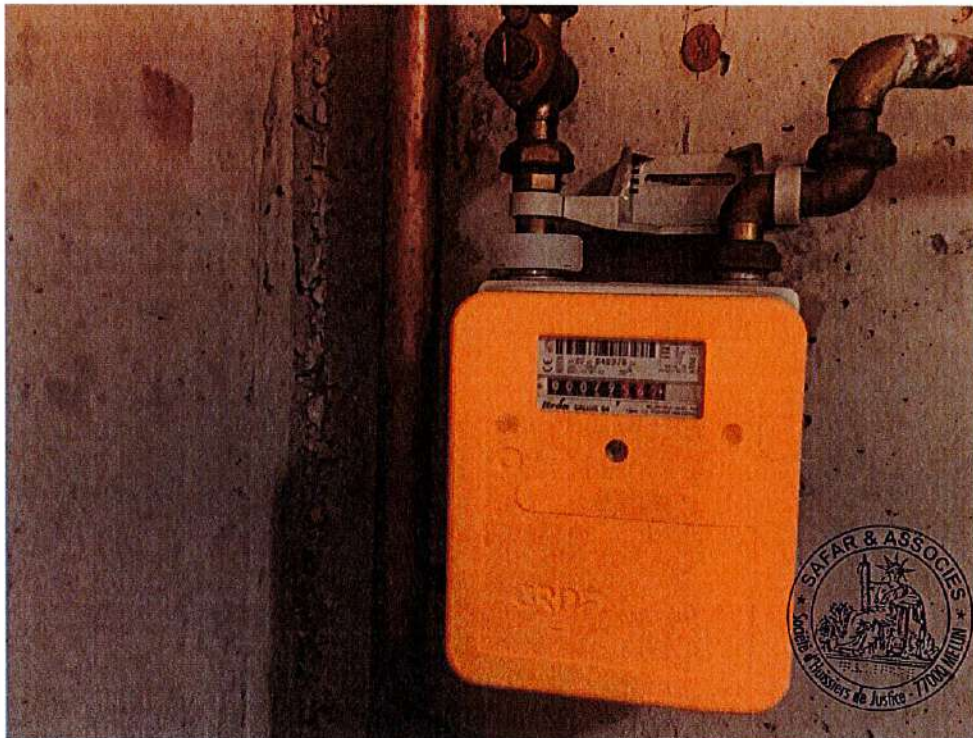
Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.

REZ-DE-CHAUSSEE

- **Entrée**

Le sol est recouvert d'un carrelage, en bon état.

Les plinthes sont en carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, en bon état.

Le plafond est recouvert également d'une peinture blanche, en bon état.

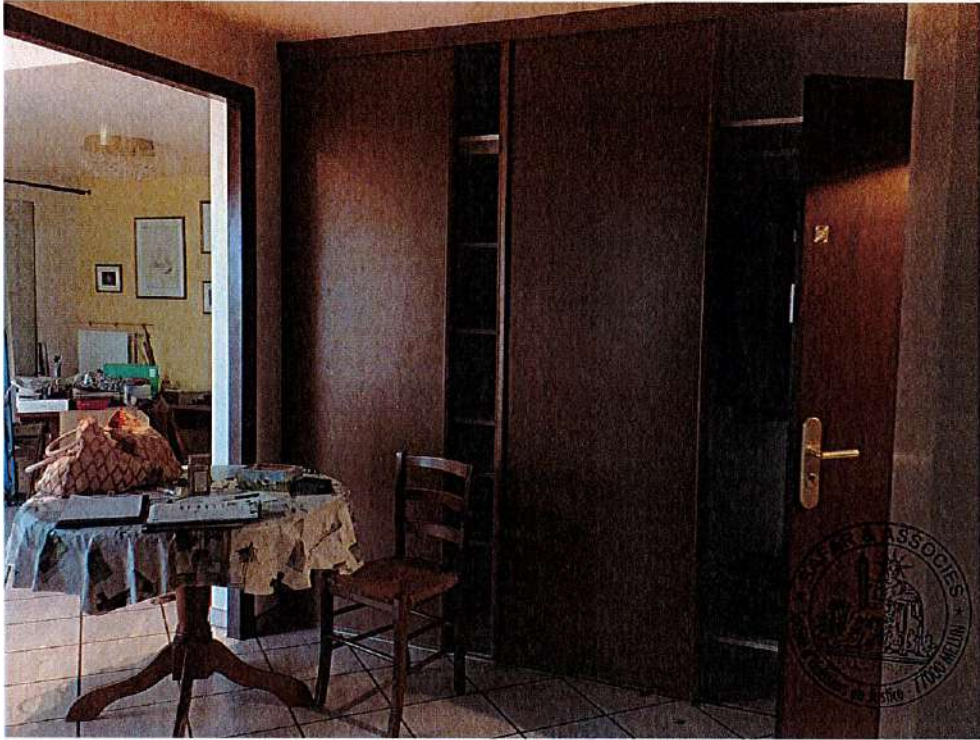
Sur ma droite lorsque je suis dos à la porte se trouve le tableau électrique avec disjoncteur. Devant il y a deux portes en bois avec clé en bon état.

Il y a un placard encastré avec deux portes coulissantes en bois et une porte coulissante vitrée. Les portes sont en bon état de fonctionnement et en bon état. À l'intérieur il y a des rangements.

Il y a un radiateur en bon état.

L'entrée dessert un salon séjour cathédrale, une cuisine, et un sanitaire.

Il y a un escalier en bois desservant le premier étage.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.

- **Sanitaire**

On n'y accède par une porte en bois avec verrou en bon état de fonctionnement et en bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état. Les plinthes sont également en carrelage, en bon état.

Les murs sont en peinture, en bon état

Le plafond est en peinture en bon état. Il y a un plafonnier qui n'est pas en état de fonctionnement.

Il y a un sanitaire sur pied avec abattant en bon état et en bon état de fonctionnement.

Il y a un meuble vasque à deux portes en bois et comportant deux étagères en partie basse, en bon état.

Sur le meuble, en pourtour, il y a une crédence en carrelage, en bon état. Il y a une vasque et un robinet, l'ensemble est en bon état et en bon état de fonctionnement.



Photographie n°20.



Photographie n°21.

- **Salon/ séjour**

Le sol est en carrelage en bon état.

Les plinthes sont en carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état. Il est à noter sur les murs en partie basse de la fenêtre de droite et sur le mur côté battant de gauche, la présence de traces d'infiltration dans le mur.

Je note également des traces de craquement de peinture et d'infiltration au niveau du battant de droite de la fenêtre à ma gauche lorsque je suis dos à l'entrée.

Sur le mur à droite lorsque je suis dos à l'entrée, il y a des trous de cheville.

Il y a deux portes fenêtres PVC double vitrage en bon état de fonctionnement et en bon état général. Les loquets d'ouverture/fermeture sont légèrement tordus en partie basse des battants.

De chaque côté des fenêtres, il y a un battant fixe vitré en bon état. À l'extérieur devant les fenêtres il y a des persiennes en PVC en bon état de fonctionnement. Sur le volet de la fenêtre à ma gauche, l'attache en plastique est en partie cassée.

La première partie du plafond sur ma droite est recouverte d'une peinture en bon état.

Au niveau du plafond cathédrale, je note la présence d'une fenêtre de toit avec un store, en bon état de ma hauteur. Il a une fissure en partie basse de la fenêtre à ma gauche.

Au plafond, il y a des poutres apparentes ainsi qu'une poutre centrale descendant au milieu du salon. Il est à noter également la présence de trois spots en bon état et pas en état de fonctionnement.

Il y a 2 radiateurs dans la pièce en bon état.

Il y a 13 prises de courant, 5 prises RJ 45, 2 prises téléphones et 2 prises TV



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.

- **Balcon**

À ma droite en sortant depuis la fenêtre de droite du salon, il y a une séparation vitrée avec le balcon voisin. La séparation est cassée.

Le sol est en béton recouvert d'une peinture. Il y a des écailllements de peinture et des traces de passage sur le balcon.

Le garde-corps est en bon état. Il y a sur les parties vitrées de légères traces.

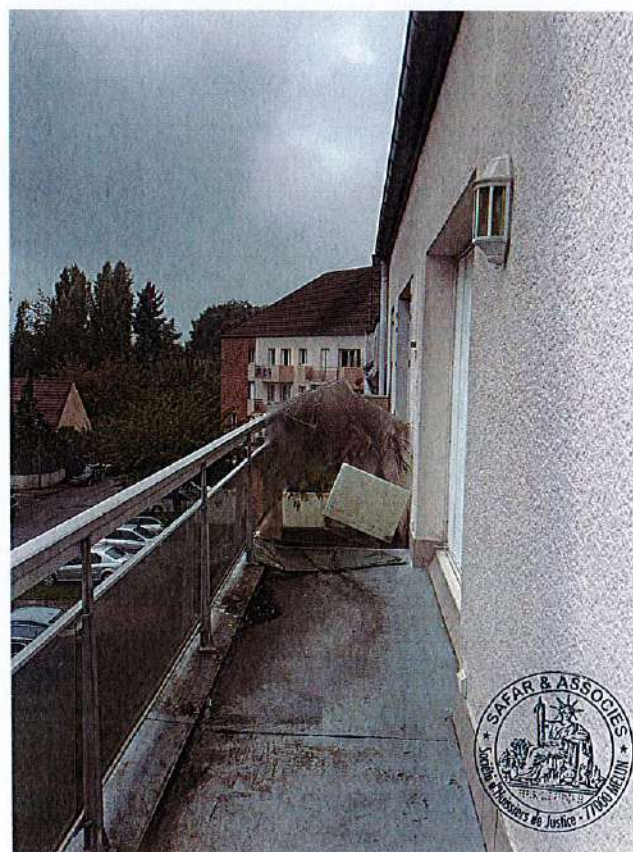
Le long de l'immeuble, il y a des plinthes en carrelage en bon état.

Je note la présence de 3 blocs prises et 2 appliques en façade.

Sur la façade, il y a un câble de type parabole ainsi que la présence de 4 trous de cheville.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.

- **Cuisine**

On y accède par une porte en bois en bon état de fonctionnement et en bon état.

Le sol est en carrelage, en bon état. Les plinthes sont en carrelage, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture, en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Au plafond, il y a des fils électriques pendants avec une douille et une ampoule. L'ensemble n'est pas en état de fonctionnement.

Il y a une cuisine équipée dont les meubles sont en mauvais état. Certaines portes de meubles sont recouvertes d'une peinture violette.

Dans les meubles de cuisine, il y a un lave-vaisselle encastré de marque Siemens.

Il y a un four encastré de marque Siemens .

Le plan de travail est en carrelage, en bon état. La crédence est en carrelage, en bon état. Sur la crédence, les 3 blocs prises sont dénudés.

Il y a une plaque de cuisson à gaz de marque Highone. Au-dessus, il y a une ouverture pour une hotte, celle-ci est déposée.

Il y a un évier avec égouttoir présentant des traces de frottement et des traces de saleté et un robinet en bon état de fonctionnement avec des traces de calcaire.

Il y a une fenêtre PVC double vitrage à deux battants en bon état et en bon état de fonctionnement. En partie basse, il y a une vitre recouverte d'un film opaque en bon état.

Il y a 1 radiateur en bon état.

Il y a 7 prises de courant et 1 prise RJ45.

Dans l'un des placards des meubles de la cuisine, il y a un chauffe-eau de marque Chaffoteaux & Maury en état de fonctionnement.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.

PREMIER ETAGE

- **Escalier et circulation**

On y accède par un escalier en bois présentant uniquement des traces de frottement et des traces de passage sur les marches.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Le sol de la circulation est recouvert d'un carrelage en bon état.

Les plinthes sont également en carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture, en bon état. Il y a un garde-corps en bois en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en bon état.

Au niveau du palier de l'escalier et au plafond, il y a trois spots encastrés et un système de ventilation à palme.

Au niveau du garde-corps il y a deux spots encastrés dans le plafond. Il y a un spot encastré au bout du couloir entre la salle de bain et la chambre.

Il y a 3 prises de courant.



Photographie n°42.



Photographie n°43.



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.

- **Chambre n°1 (face au palier)**

On y accède par une porte en bois, en bon état et bon état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'une peinture sur sol en béton. Le sol est en bon état. Il y a des auréoles et des traces d'infiltration.

Les plinthes sont en bois, en bon état.

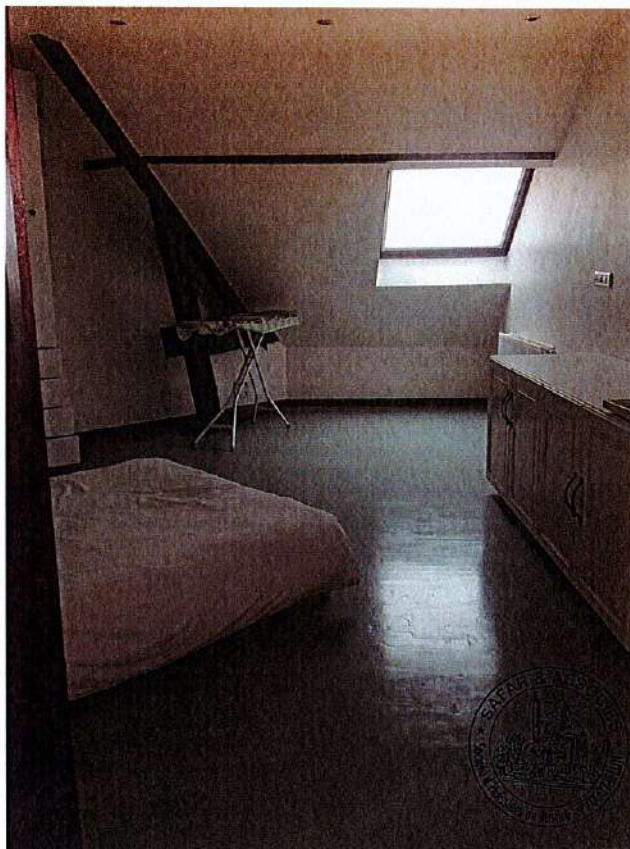
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec des spots encastrés en bon état et qui ne sont pas en état de fonctionnement. A gauche de la poutre dans l'angle, la peinture est cloquée.

Sur le mur face à moi lorsque je suis dos à la porte, il y a des poutres apparentes sur le mur. Il y a également une fenêtre de toit, en bois type Velux qui n'est pas en état de fonctionnement. Il y a un store devant la fenêtre.

Il y a 18 prises de courant, 2 prises TV, 4 prises RJ 45 et 1 prise téléphone.

Il y a un radiateur en bon état.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



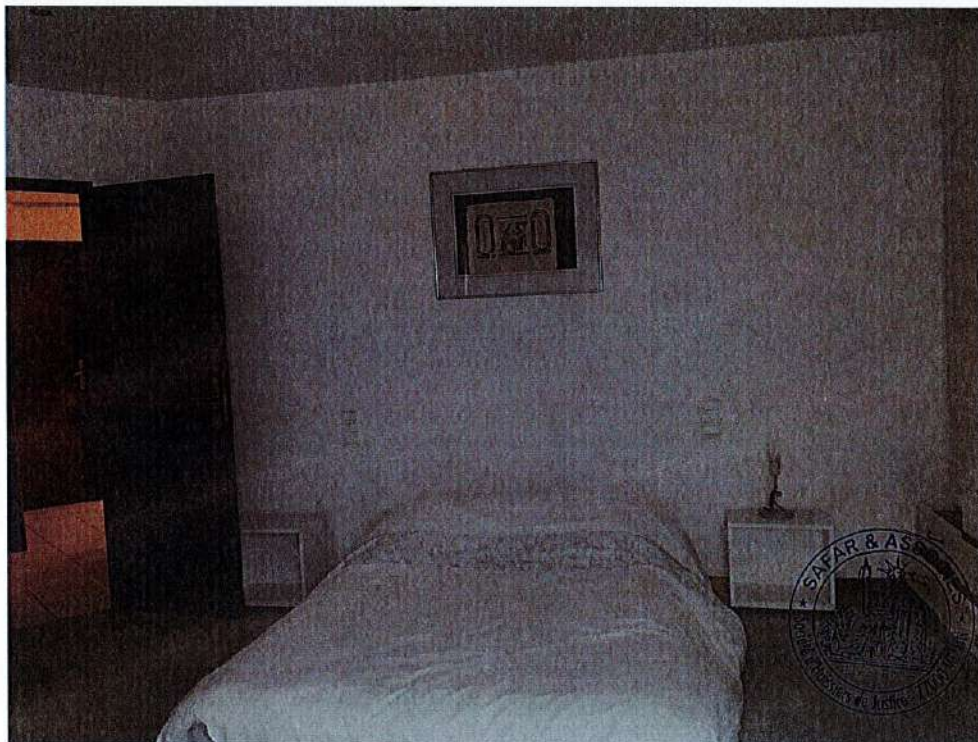
Photographie n°49.



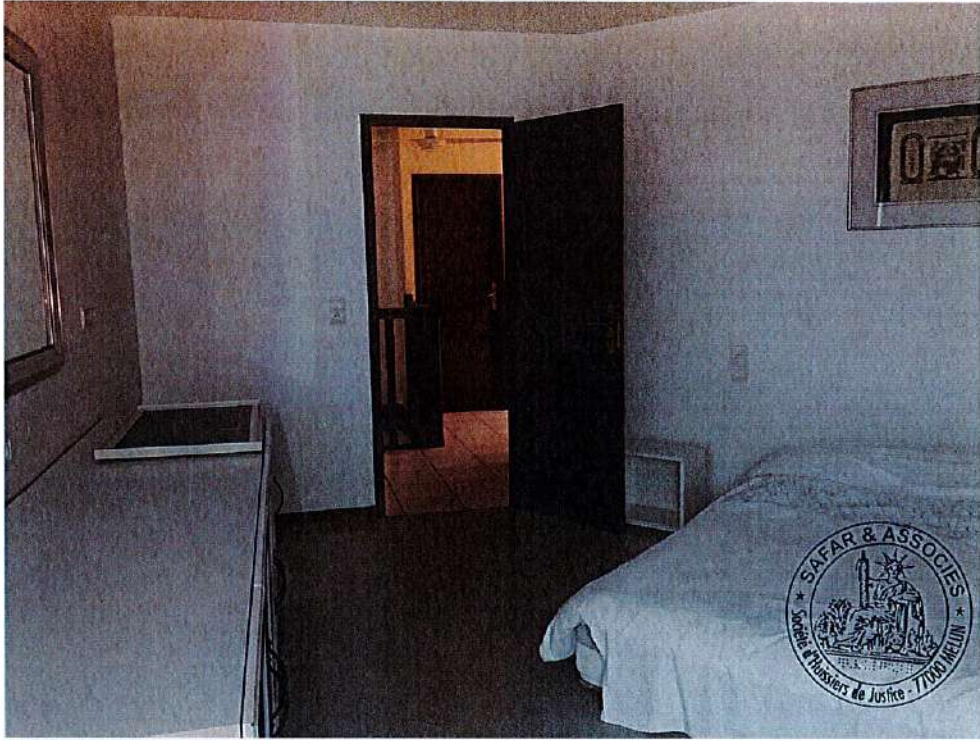
Photographie n°50.



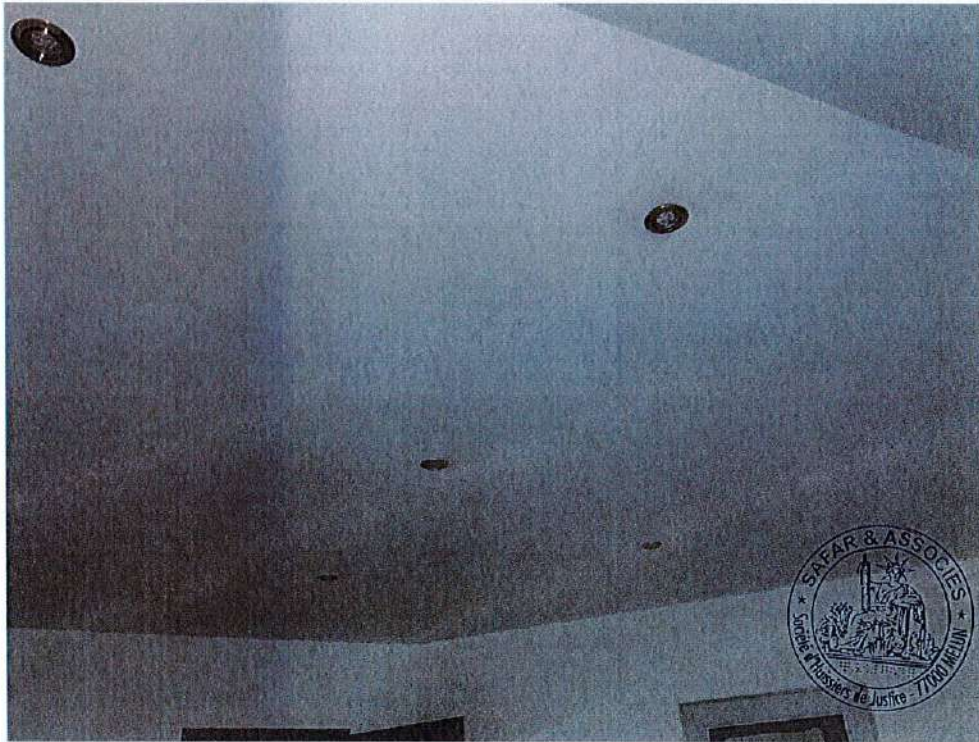
Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.

- **Bureau (à gauche sur le palier)**

On y accède par une porte en bois en bon état et en bon état de fonctionnement. Sur la porte il y a une clé avec le verrou.

Le sol est en carrelage en bon état.

Il y a des plinthes en bois, en bon état.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinture, en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture, en bon état.

Il y a 3 spots encastrés en bon état mais qui ne sont pas en état de fonctionnement.

Il y a la fenêtre de toit en bon état et en bon état de fonctionnement.

Il y a 1 radiateur sous fenêtre, en bon état.

Il y a 10 prises de courant, 2 prises RJ45 et 1 prise TV.



Photographie n°55.



Photographie n°56.



Photographie n°57.

- **Chambre n°2**

On y accède par une porte en bois en bon état et en bon état de fonctionnement avec un verrou et une clé.

Le sol est recouvert d'un linoléum à l'état d'usage, présentant quelques taches par endroits. Les plinthes sont en bois et en bon état.

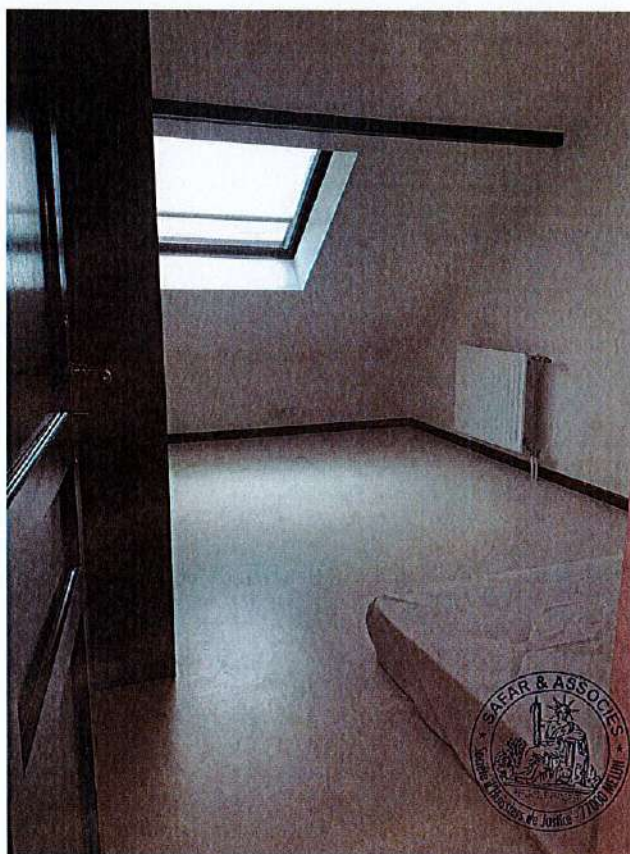
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état. Face à moi lorsque je suis dos à la porte, il y a une poutre apparente sur le mur.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec quatre spots lumineux encastrés en bon état mais qui ne sont pas en état de fonctionnement. Il y a également un plafonnier qui n'est pas en état de fonctionnement.

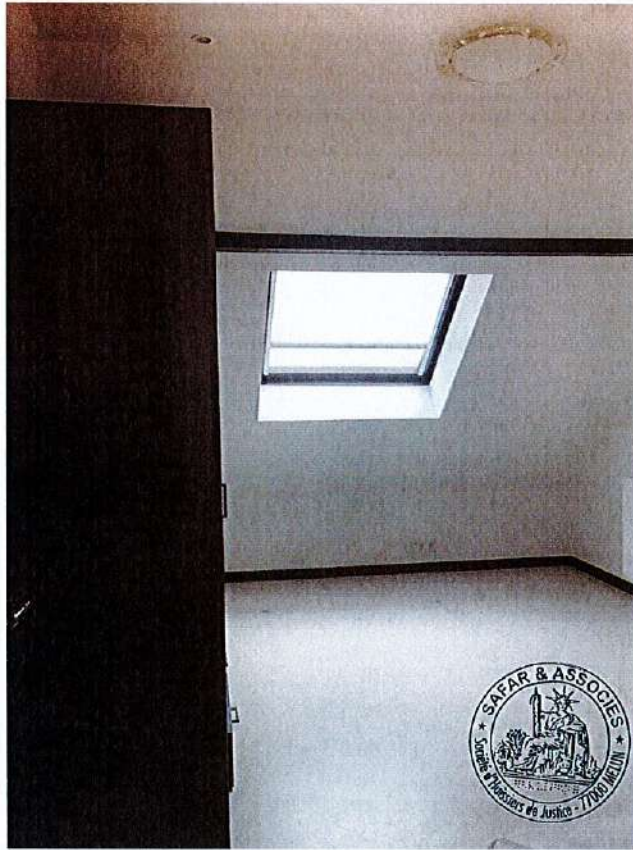
Il y a 1 radiateur.

Il y a une fenêtre de toit en bon état mais dont celle-ci n'est pas en état de fonctionnement.

Il y a 12 prises de courant et 2 prises RJ 45.



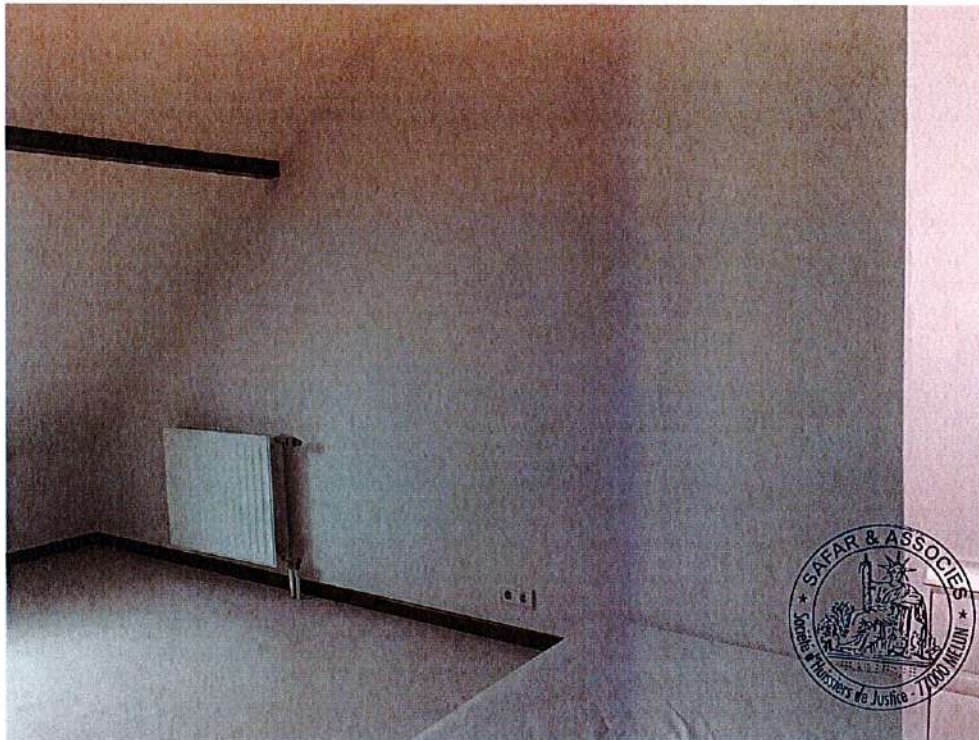
Photographie n°58.



Photographie n°59.



Photographie n°60.



Photographie n°61.

- **Salle de bain & Salle de douche**

On y accède par une porte en bois en bon état et en bon état de fonctionnement.

Le sol est recouvert d'un carrelage, en bon état.

Les murs sont recouverts d'un carrelage, en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture avec les spots encastrés. Quatre spots ne sont pas en état de fonctionnement. Les spots sont en bon état général.

Il y a un sanitaire sur pied avec abattant en bon état et en bon état de fonctionnement.

Il y a deux meubles-colonne avec des tiroirs et placards. Les meubles sont fixés au mur.

Il y a un meuble-vasque avec deux vasques. Le meuble est à l'état d'usage. Il y a des traces de saleté par endroits. Les vasques et la robinetterie sont en bon état et en bon état de fonctionnement.

Au-dessus, il y a deux armoires vitrées en bon état.

Dans la continuité sur le mur, il y a un sèche serviette avec thermostat en bon état. La télécommande est en état de fonctionnement.

Il y a après une baignoire d'angle de type balnéothérapie en bon état. La balnéothérapie ne fonctionne pas. Il y a des traces de calcaire sur la robinetterie.

Par la suite, il y a une douche à l'italienne.

A l'intérieur de la douche, le sol est recouvert d'un carrelage. Il y a une colonne de douche dont celle-ci présente de fortes traces de calcaire importante sur la robinetterie.

Les murs de la douche sont en carrelage, en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture, en bon état.



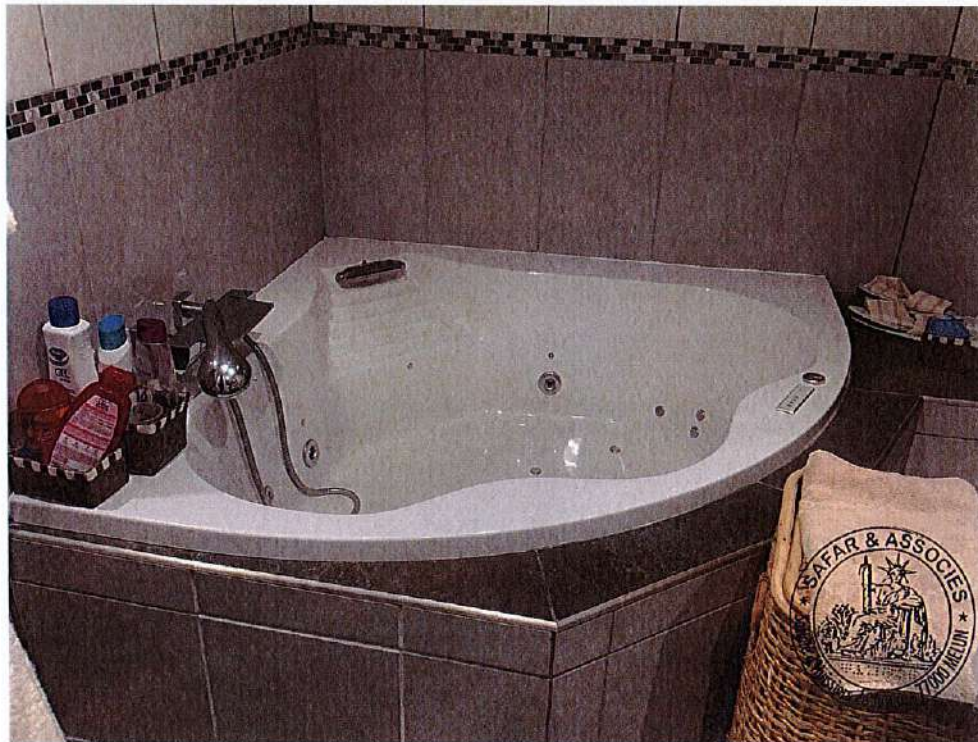
Photographie n°62.



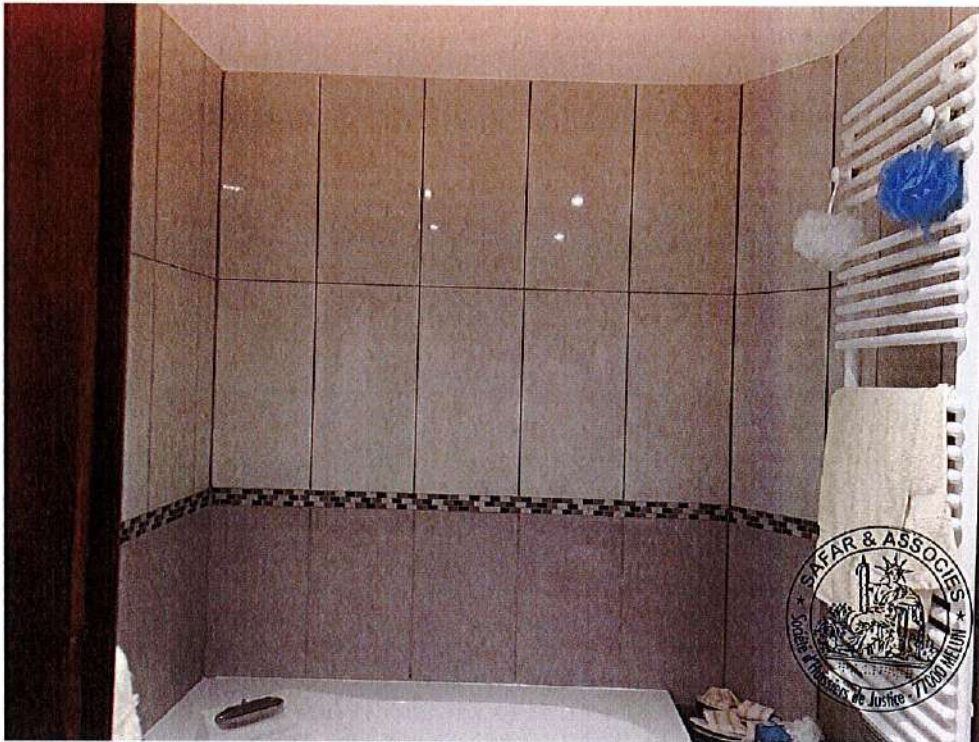
Photographie n°63.



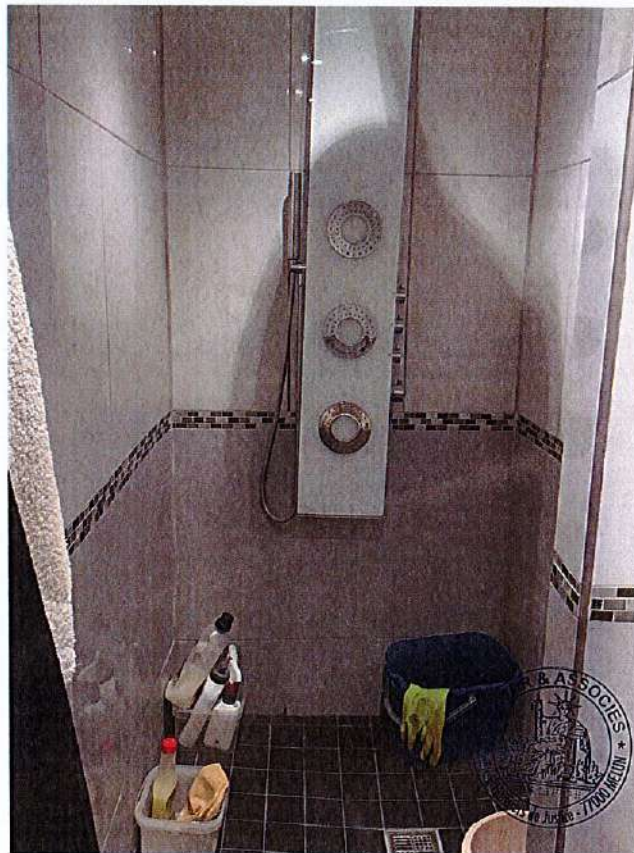
Photographie n°64.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.



Photographie n°69.



Photographie n°70.

A la fin des opérations, j'ai fait refermer les lieux et il a été procédé au changement de la serrure.

Les clés sont à disposition à l'étude. Une carte a été laissée sur la porte et dans la boîte aux lettres des susnommés.

Postérieurement à mon intervention, Monsieur Bruno VERDIER et Madame Sophie VERDIER, société S B V EXPERTISES m'a adressé le certificat de surface habitable, document que j'annexe au présent procès-verbal de description (Annexe 1 imprimée sur deux feuilles),

Le présent acte comporte quarante-sept feuilles dont soixante-dix photographies, outre une annexe imprimée sur deux feuilles.

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

COÛT:

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 26/09/2025 à 09 h10 pour se terminer le 26/09/2025 à 10h10 pour une durée de 1 heure et 00 minute.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	230,76 €
TVA à 20%	46,15 €
Témoins X2	22,00 €
Serrurier	413,90
TOTAL TTC	712,81 €



Anne-Sophie LANCELOT
Commissaire de Justice salarié



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE

77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

cabinet.verdier@orange.fr

Mme & Mr ECKERT

Dossier N° 2025-09-061 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 3 RUE DU MARECHAL BRUNE
77340 PONTAULT COMBAULT

Référence cadastrale : Non communiquées

Lot(s) de copropriété : 55-103 N° étage : 3

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : 1983 – 1988



Désignation du propriétaire

Propriétaire : [REDACTED] 3 RUE DU MARECHAL BRUNE 77340 PONTAULT COMBAULT

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Sophie VERDIER

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE – 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2025-09-061 #SC

Ordre de mission du : 26/09/2025

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 105,96 m²
(cent cinq mètres carrés quatre vingt seize décimètres carrés)

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives
Appartement		
<i>3ème étage</i>		
Entrée avec placards		10,28 m ²
Toilettes		1,82 m ²
Cuisine		9,98 m ²
Séjour		32,19 m ²
	<i>Sous-totaux</i>	54,27 m ²
<i>4ème étage</i>		
Palier		10,07 m ²
Chambre 1		4,52 m ²
Chambre 2		9,95 m ²
Salle de bains-douche		8,55 m ²
Chambre 3		18,60 m ²
	<i>Sous-totaux</i>	51,69 m ²
	Sous-totaux	105,96 m²
SURFACES TOTALES		105,96 m²



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 26/09/2025

État rédigé à LARCHANT, le 27/09/2025

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Tel : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.