

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**SELARL ID FACTO 94**  
Commissaire de Justice  
Office de Chennevières S/ Marne (94430)  
1 Rue de Sucy  
☎ 01 45 94 70 27 - ☎ 01 45 94 99 94  
✉ [contact94@idfacto.fr](mailto:contact94@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SEIZE MARS  
DE 14 HEURES 30 A 15 HEURES 15.**

Dossier N° JET 63556

**D**

### A LA DEMANDE DE :

LA BANQUE POSTALE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 421100645, ayant son siège social 115, rue de Sèvres – 75275 PARIS CEDEX 06, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Sylvie EX-IGNOTIS, membre de la SCP FOUCHE EXIGNOTIS, avocate au Barreau du Val-de-Marne ayant son siège 6, place Salvador Allende – 94000 CRETEIL, de laquelle domicile est élu et laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

### AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte notarié exécutoire reçu par Maître Bénédicte AUDAS, notaire associé de la SARL ETUDE CAUDACIENNE DU HAUT VAL-DE-MARNE, titulaire d'un Office notarial 5, route du Pont Banneret – 94510 LA QUEUE-EN-BRIE en date du 20 juin 2018.

Un précédent commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 07 février 2023.

L'article R322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution.

### AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description.

**DES BIENS ET DROITS CI-APRES INDIQUES :**

Sur la commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE – 94500 (VAL-DE-MARNE), dans un immeuble collectif situé 10, avenue Boileau section DO n° 93 Lieudit 8, avenue Boileau, surface 1 hectare, 58 ares, 21 centiares, lots n° 125 et n° 115.

Lot n° 125 :

- au 1<sup>er</sup> étage à gauche du palier porte à droite, un appartement de trois pièces comprenant entrée, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC, placard et séchoir et les 45/0,010 des parties communes générales.

Lot n° 115 :

- une cave au sous-sol portant le n° 12 du plan de ce bâtiment et les 2/0,010 des parties communes générales.

**APPARTENANT A :****DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :****JE :**

**Jean-Emmanuel TIXIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL ID FACTO 94, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à CHENNEVIERES SUR MARNE (Val de Marne), 1 Rue de Sucy, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTE A :**

CHAMPIGNY-SUR-MARNE – 94500 (VAL-DE-MARNE), 10, avenue Boileau.





**OU ETANT ET EN PRESENCE DE :**

Madame Valérie PIQUIONNE ET Monsieur GRIVALLIERS Patrick  
Monsieur Jérôme SALMON, diagnostiqueur,  
Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier,  
Monsieur ROUEIRE Philippe, témoin,  
Madame ROUEIRE Martine, témoin,

Suivant feuille d'émargement annexé

**FEUILLE DE PRESENCE - DOSSIER N°**

63556

QUALITE	NOM PRENOM	SIGNATURE
SERRURIER	Combrac Ruz	
TEMOIN	ROUERE Pulye	
TEMOIN	Rouere Math	
DIAGNOSTIQUE	SARON Jucia	

## J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :

Un premier rendez-vous a été fixé amiablement avec  
témoins le 07 mars 2023 à 14 heures 30.  
avant sa réalisation.

sans serrurier ni  
qui l'a annulé 30 heures

Un second rendez-vous a été fixé avec  
mars 2023 à 14 heures 30.

, avec serrurier et témoins le 16

### 1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section DO n° 93) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



### 2. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de l'immeuble est la société SAS AVENTIN, SIRET 52083387200028 situé 9 B RUE HENRI MARTIN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

### **3. CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Je rencontre \_\_\_\_\_ ainsi déclarée à qui je décline mes nom, prénom, qualité et objet de ma visite. Elle m'autorise à entrer dans les lieux.

Elle me précise qu'aucun contrat de location n'est signé et qu'elle vit dans les lieux avec son conjoint.

### **4. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

#### **4.1. PARTIES COMMUNES :**

Un immeuble à usage d'habitation avec 16 étages. Au rez de chaussée, un SAS avec un ensemble de boîte aux lettres et un ascenseur. Aux étages, au sol, carrelage mosaïque. Plinthes en carrelage. Murs et plafond recouverts d'une peinture jaune ancienne avec un point lumineux.





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucy 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

#### **4.2. LOT 125 :**

##### **DEGAGEMENT 1 :**

Une porte complète blindée avec poignée de tirage face extérieure et poignée béquille face intérieure.

Au sol, un parquet avec cornière d'angle. Plinthes, murs et plafond recouverts de peinture blanche usagé. Au plafond, un point lumineux à deux spots électriques.

Un interrupteur électrique, un interphone, un tableau électrique ancien, une sonnette, un placard bas et haut avec poignée de tirage, situé en face de la porte en entrée. Une penderie située sur la porte droite en entrant.





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**PENDERIE :**

Au sol, un parquet en état d'usage dépourvu de barre de seuil. Les murs sont recouverts d'un revêtement en état d'usage. Un plafond avec des dalles polystyrène en état d'usage avec un spot électrique.

Un interrupteur simple, une prise électrique visible et des étagères fixées sur crémaillères sur la gauche. Cette pièce est encombrée, ne permet pas son accès.



**DEGAGEMENT 2 :**

Il s'agit d'un dégagement qui permet l'accès à la cuisine, séjour, deux chambres, salle de bains et WC. Au sol, un parquet en état d'usage avec cornière d'angle. Plinthes, murs et plafond recouverts d'une peinture blanche. Au plafond, il existe trois sorties électriques dont deux avec plafonnier.

Equipements : un placard à double porte avec poignée de tirage, un interrupteur simple, un double interrupteur, une colonne avec une trappe permettant l'accès au compteur d'eau. Un des pans de murs est recouvert de papier peint.





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE



**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

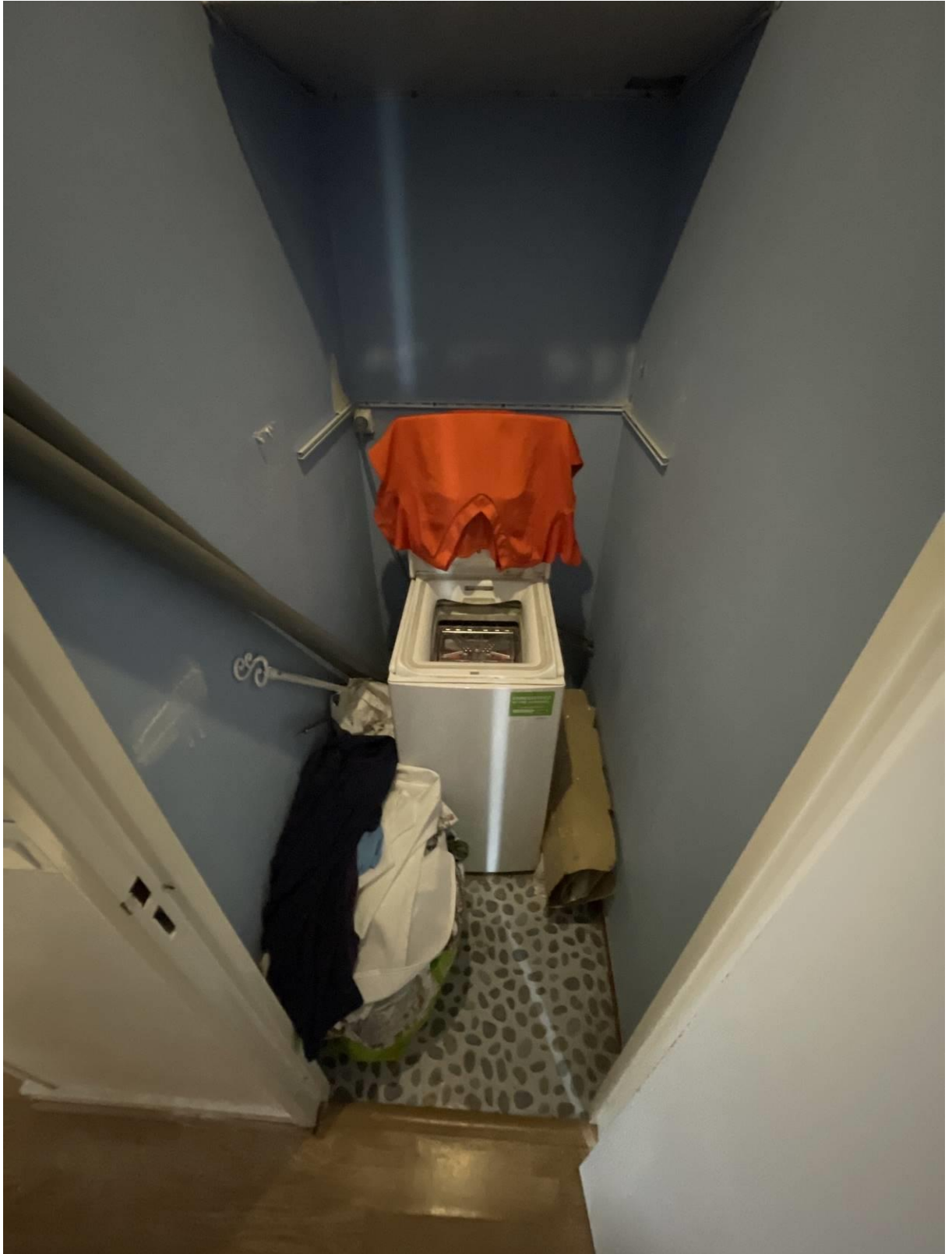
NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

**BUANDERIE :**

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles. Au sol, un revêtement plastique. Plinthes en carrelage. Murs recouverts de peinture bleue. Au plafond, dalles polystyrène avec une sortie électrique d'éclairage.

Une prise électrique, une machine à laver avec évacuation d'eau et une aération en partie haute. Une ouvertue permettant de faire passer les flexibles de la machine à laver.





**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucey 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

**WC :**

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles présentant face extérieure papier peint et moulures. Une barre de seuil.

Au sol, plinthes et en partie sur les murs, carrelage. Sur les parties hautes des murs, murs à l'état brut.

Au plafond, dalles polystyrène.

Un point lumineux au-dessus de la porte, une bouche VMC encrassée ; une grille d'aération ; un meuble haut ; un WC complet avec un double abattant et une arrivée d'eau sur le côté, un interrupteur simple.



### SALLE DE BAINS :

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles, présentant papier peint et moulures face extérieure. Au sol, une barre de seuil, carrelage. Les murs sont carrelés. Au plafond, un lambris plastique.

Un interrupteur simple, une prise électrique, un meuble de salle de bains avec un évier, un robinet mitigeur avec un miroir et une tablette ; une sortie électrique d'éclairage ; une baignoire avec un tablier de baignoire composé de lames similaires à celles du plafond ; une bouche VMC sale, une douchette, flexible et robinet mélangeur.







**SELARL ID FACTO 94**

Capital de 650.000 € - RCS CRETEIL 448 143 313 - 1 Rue de Sucs 94430 CHENNEVIERES SUR MARNE

NEULLY-SUR-SEINE - PARIS - VERSAILLES - MONTLHERY - MELUN - LE-PLESSIS-BOUCHARD - LE-RAINCY-CHENNEVIERES SUR MARNE

**CHAMBRE :**

Une porte avec plaques de propreté, poignées béquilles, papier peint et moulures face extérieure et face intérieure.

Au sol, un parquet flottant avec cornière d'angle. Plinthes recouvertes de peinture blanche. Aux murs, papier peint recouvert de peinture blanche. Au plafond, dalles polystyrène avec une sortie électrique d'éclairage.

Cette pièce prend jour par une baie vitrée à double vitrage, à double battant et simple battant, avec volet extérieur en plastique. En dessous, un vitrage fixe.

Deux prises électriques visibles et un interrupteur simple visible.



**BUREAU :**

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles, papier peint et moulures face intérieure et extérieure.

Au sol, un parquet avec une barre de seuil. Plinthes et murs recouverts de peinture blanche. Au plafond, dalles polystyrène avec une sortie électrique d'éclairage.

Une baie vitrée à double vitrage avec un vitrage dormant en partie basse et une fenêtre à deux ouvrants et une fenêtre à ouvrant simple. Les poignées sont dévissées.

Un interrupteur simple visible, une prise électrique.



**SEJOUR :**

Un parquet flottant en état d'usage avec une barre de seuil, cornière d'angle. Plinthes et murs recouverts de peinture blanche en état d'usage. Corniches à gorge en état, formant moulures en état d'usage.

Au plafond, dalles polystyrène avec une sortie électrique d'éclairage.

Cette pièce prend jour par une baie vitrée à double vitrage avec un vitrage dormant en partie basse, deux ouvrants en haut à gauche et un simple ouvrant à droite. Volet extérieur en plastique à l'extérieur. Une tringle à double rideau.

Un interrupteur simple ; deux prises téléphoniques ; une double prise câble d'antenne de télévision ; deux prises électriques visibles ; une troisième prise électrique.





## CUISINE :

Une porte complète avec plaques de propreté, poignées béquilles, papier et moulures face extérieure.

Au sol, carrelage. Les murs sont carrelés. Au plafond, peinture en état d'usage. Cette pièce prend jour par une baie vitrée à double vitrage avec une fenêtre à deux ouvrants et une fenêtre à simple ouvrant.

Cette pièce est équipée de : une cuisine équipée d'angle avec un double évier inox, égouttoir, plan de travail ; meubles hauts et meubles bas ; une plaque électrique avec une hotte située au-dessus ; un meuble colonne avec un four ; un vide-ordures est présent et scellé. Il m'est indiqué que le vide-ordures ne fonctionne plus ; une bouche VMC ; une prise électrique haute ; une prise électrique située dans la crédence ; un double interrupteur.

Madame PIQUIONNE indique qu'il existe un chauffage au sol et que la chaudière est collective.



**4.3. LOT 115 :**

Nous nous transportons au sous-sol. De multiples caves sont présentes. Certaines avec numéro et d'autres sans aucune indication.

Madame PIQUIONNE nous indique ne pas connaître la localisation de sa cave et qu'elle n'y est allée qu'une fois.

Nous rencontrons le gardien de l'immeuble qui nous indique qu'il n'existe pas de plan et qu'il ne connaît pas la distribution des caves. Il nous précise que seuls les T3 disposent d'une cave.

**5. FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

**6. SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	68,01 <u>M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	00,93 <u>M2</u>
SUPERFICIES HORS LOI CARREZ :	00,00, <u>M2</u>

**7. ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description attestation de superficie de la partie privative « Loi Carrez » éditée au recto de deux pages de format A4.

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.

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

**Jean-Emmanuel TIXIER**  
Commissaire de Justice Associé