



Paris Rive Gauche
David BUZY

Paris Rive Droite
Vincent ADAM
Maigaux CODELUPPI

Grand Paris Ouest
José BRAUN
Jonathan CHETRIT

Grand Paris Est
Maxime BELMUDES
Florent JAVILLIER



Paris Rive Gauche

6 rue Alain Chartier
75015 Paris

contact@abcjustice.com
01 44 17 99 77



Paris Rive Droite

26 rue de l'Etoile
75017 Paris

contact@abcjustice.com
01 43 80 11 11



Grand Paris Ouest

8 place du Marché
78110 Le Vésinet

contact@abcjustice.com
01 84 80 75 78



Grand Paris Est

13, rue Saint-Denis
77400 Lagny-sur-Marne

77@abcjustice.com
01 64 30 01 54

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

AVOVENTES

Date : 04/06/2025



abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE **DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE JUIN

■ A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Élisant domicile en mon Etude et au Cabinet de la SELARL TOURAUT AVOCATS, Société d'Avocats Inter-Barreaux dont le siège est à MEAUX (Seine et Marne) 26 Rue des Cordeliers, intervenant par Maître François MEURIN, Avocat associé.

■ EN VERTU :

D'un Jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX, 1^{ère} Chambre Civile, Section 5 – Contentieux, en date du 30 Juin 2023, signifié le 25 septembre 2023.

Et d'un Jugement rectificatif rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX, 1^{ère} Chambre Civile, Section 5 – Contentieux, en date du 30 Août 2024, signifié le 03 octobre 2024.

En vue de la licitation future des biens saisis appartenant à **AVOVENTES** sis à TORCY (Seine et Marne) 15 Rue de l'Eau Vive.

En application des articles R322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Je Florent JAVILLIER, Commissaire de Justice Associés de la SCP ABCJUSTICE, Commissaires de Justice associés, près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, demeurant à LAGNY-SUR-MARNE, 13 Rue Saint-Denis, soussigné,



Me suis transporté à TORCY (Seine et Marne) 15 Rue de l'Eau Vive, à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens appartenant à AVOVENTES

Là étant, en présence de :

AVOVENTES

J'ai vu, vérifié, et constaté ce qui suit :

La commune de TORCY est située dans le département de Seine et Marne en région Ile de France.

Elle est située au nord-ouest du département de Seine et Marne, à une trentaine de kilomètres de Paris et une dizaine de kilomètres de Disneyland Paris.

Elle se trouve à proximité du RER A et des centres commerciaux Bay 1 et Bay 2, ainsi que de l'accès à l'autoroute A 104.

Cette ville est reliée à l'est à la A104, au sud à la A4 et à l'ouest à la D 199 (ancienne A199).

Elle est desservie par la Ligne A du RER d'Ile de France et par la gare de Vaires-Torcy.

Elle est également desservie par :

- les lignes de bus 211, 220, 311, 321, et 421 du réseau de bus RATP,
- la ligne express 100 du réseau de bus de Marne et Seine,
- les lignes 2221, 2225, 2228, 2229 et 2290 du réseau de bus de Marne la Vallée,
- la ligne 18 du réseau de bus Meaux et Ourcq,
- la ligne 19 du réseau de bus de Seine et Marne Express,
- la ligne 18 du réseau de bus du Pays Briard.



abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE **DESCRIPTION**

Le nombre d'habitants sur la commune en 2022 était de 22 939.

Elle est située dans l'Académie de Créteil et dépend de la zone C.

La commune compte 24 établissements scolaires sur son territoire : 10 écoles maternelles, 10 écoles primaires, 3 collèges et 1 lycée.

LOT N° 1 - APPARTEMENT

Sur place, il s'agit d'un appartement de 66,03 m² situé au rez-de-chaussée droit d'un ensemble immobilier se trouvant sur la Commune de TORCY (77200), 15 rue de l'Eau Vive.

L'appartement apparaît en bon état d'usage.

Il comprend :

- une entrée,
- une salle de séjour,
- une cuisine,
- un dégagement,
- un rangement,
- un wc,
- une salle d'eau,
- deux chambres.

S'y ajoute un emplacement de garage privatif.

Toutes les huisseries sont en bois double vitrage.

Le chauffage de l'ensemble est assuré par des radiateurs électriques.

- **ENTREE** : (4,34 m²)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs et plafond : peinture en état d'usage.
 - Présence d'un placard mural coulissant.



- **SALLE DE SEJOUR** : (17,49 m2)
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs : partie papier peint et partie peinture en bon état.
 - Plafond : peinture également en bon état.
 - Présence d'une porte fenêtre triple donnant côté arrière.
 - Un radiateur.
- **CHAMBRE I** - fond de séjour gauche : (11,07 m2)
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs : papier peint également en bon état.
 - Plafond : peinture là encore en bon état.
 - Présence d'une fenêtre double.
 - Un radiateur.
- **DEGAGEMENT** - dans le prolongement de l'entrée : (3,52 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs et plafond : peinture également en bon état.
- **RANGEMENT** - première porte gauche dans le dégagement : (2,59 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs : papier peint en état d'usage.
 - Plafond : revêtement état d'usage.
- **CUISINE** - deuxième porte gauche dans le dégagement : (12,79 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs : partie faïence murale en bon état ; partie peinte également en bon état.
 - Plafond : peinture en état d'usage.



- La cuisine, ouvrant sur le séjour, est équipée : de meubles haut et bas, d'un plan de travail, de plaques de cuisson, d'une haute aspirante, d'un évier avec robinetterie, et d'électroménager encastré ; le tout en bon état apparent.
- Une porte-fenêtre donnant à l'arrière du bâtiment.
- **WC** - porte fond face dans le dégagement : (1,24 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs : faïence murale également en bon état.
 - Plafond : peinture en bon état.
 - Présence d'un wc avec couvercle et abattant, ainsi que d'un chauffe-eau de marque Sauter.
- **SALLE D'EAU** - porte fond droite dans le dégagement : (3,45 m2)
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs : faïence murale également en bon état.
 - Plafond : peinture là encore en bon état.
 - La salle d'eau est équipée : d'un lavabo un bac avec robinetterie sur meuble bas, d'une cabine de douche avec robinetterie, et d'un sèche-serviettes.
 - Présence d'une fenêtre un battant.
- **CHAMBRE 2** - première porte droite dans le dégagement : (9,54 m2)
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs et plafond : peinture également en bon état.
 - Une porte fenêtre double donnant côté rue.
 - Présence d'un placard et d'un radiateur.

Et les 181/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.



LOT N° 1 - PARKING

Il s'agit d'un emplacement de garage privatif dans le bâtiment unique, niveaux intermédiaires (sous-sol).

Et les 54/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ces biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier sis à TORCY (Seine et Marne) 13, 15, 17 Rue de l'Eau Vive, cadastré section AI numéro 21 lieudit « 13, 15, 17 Rue de l'Eau Vive », pour une superficie de 11 ares et 42 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à **AVOVENTES** pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte passé le 14 juin 2002 devant Maître Jean-Michel TANQUERAY, Notaire associé à TORCY (Seine et Marne), dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de MEAUX (Seine et Marne) le 12 juillet 2002, volume 2002 P n° 7224.

OCCUPATION

Les lieux sont occupés par **AVOVENTES** sa nouvelle conjointe et leurs enfants.

Je procède à la clôture des opérations.

Quinze (15) photographies ont été prises par moi et sont annexées à la première expédition dudit procès-verbal après avoir vérifié qu'elles étaient l'exact reflet de la réalité.



abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE **DESCRIPTION**

Et de tout ce que dessus,

J'ai, huissier de justice susdit et soussigné, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Florent JAVILLIER
Commissaire de Justice Associé

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° 25-0532
Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 15 et 25 rue de l'Eau Vive Code postal : 77200 Ville : TORCY Type de bien : Appartement T/3 Etage: Rdc Porte: Droite N° lot(s): 1 Section cadastrale : AI N° parcelle(s) : 21	AVOVENTES	Code postal : 77100 Ville : MEAUX Code postal : 77100 Ville : MEAUX Date du relevé : 04/06/2025

 Mesurage visuel
 Consultation règlement copropriété
 Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
1	Rdc	Entrée	4,34		
1	Rdc	Salle séjour	17,49		
1	Rdc	Chambre 1	11,07		
1	Rdc	Cuisine	12,79		
1	Rdc	Dégagement	3,52		
1	Rdc	Rangement	2,59		
1	Rdc	W.C	1,24		
1	Rdc	Salle d'eau	3,45		
1	Rdc	Chambre 2	9,54		
TOTAL			66,03	0	0

Total des superficies privatives
66,03 m²
(soixante six mètres carrés trois)

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).

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. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparemment privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

 DATE DU RAPPORT : **04/06/2025**

 OPERATEUR : **AVOVENTES**
CACHET

SIGNATURE

Dossier n°: 25-0532

65 avenue du Général de Gaulle – 77420 CHAMPS SUR MARNE – Tél : 01 60 08 07 57

 Email : contact@eurodiex.com – Site web : www.eurodiex.fr – Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 760 725 00047



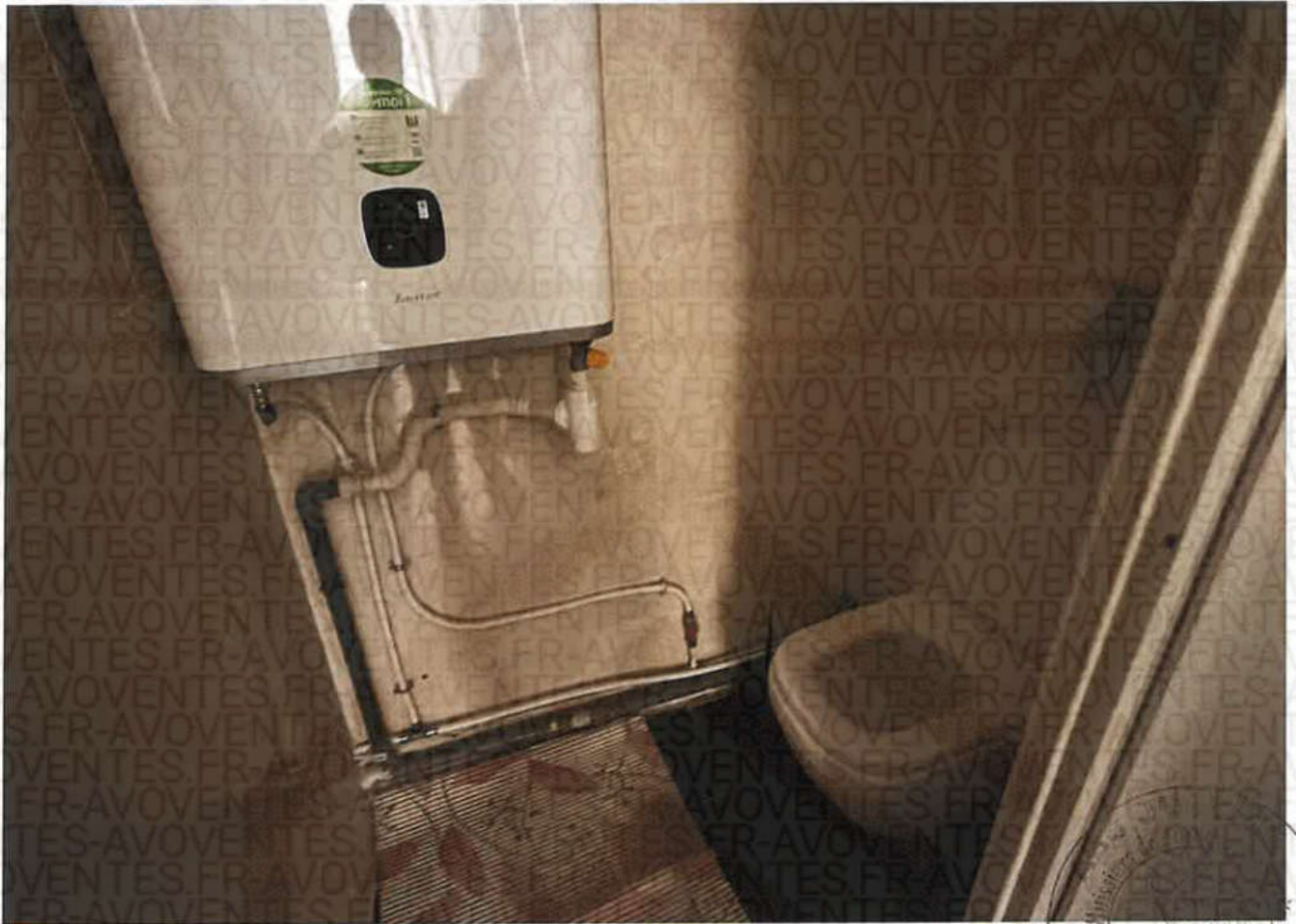














abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Cours d'appel de Paris & Versailles