

Selarl ACTEHUIS
Huissiers de Justice Associés
49/51, avenue Salvador Allende
B.P.113

77105 MEAUX CEDEX
☎ 01.64.34.00.79 ☎ 01.64.34.27.47

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

JEUDI DOUZE FEVRIER
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 00

A LA REQUETE DE :

La **SOCIETE FINANCIERE POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE** société anonyme à
Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 68.137.755 €, inscrite RCS PARIS 391 844 214, dont le
siège social est à PARIS 3ème, 64 rue de Saintonge, agissant poursuites et diligences du Président de son
Directoire domicilié audit siège.

Faisant éléction de domicile et constitution d'avocat en la personne de :

Maitre Fabrice NORET, Avocat au Barreau de MEAUX, demeurant dite ville, 15 cours Raoult

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

©AVOVENTES.FR

Agissant en vertu :

D'un acte de Maître LOPEZ, notaire associé à ANNET SUR MARBE du 18 Décembre 2018, contenant vente par et
prêt par d'une somme principale de 136 000 euros, remboursable en 300
mensualités consécutives de 792.17 euros assurance comprise.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 23 Janvier 2026.

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 :

Les biens et droits immobiliers sur lesquels porte la saisie sont les suivants :

- *le lot N°601 de l'état descriptif de division*

Un appartement sis à MEAUX (S&M) 12 passage Bertolt Brecht, au 8^{ème} étage du bâtiment C, comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placards et loggia.

Et les 361/59.738èmes des parties communes générales de l'immeuble.

- *le lot N° 515 de l'état descriptif de division*

Un cellier situé à l'entresol du bâtiment C, portant le N° CC-38 au plan.
Et les 6/59.738èmes des parties communes générales de l'immeuble.

- *le lot N° 358 de l'état descriptif de division*

Un emplacement de garage situé au 1^{er} étage du bâtiment B, dénommé « box B 89 ».
Et les 40/59.738èmes des parties communes générales de l'immeuble.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, soussigné, Maître Nicolas CHAUDÉ, 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

12, Passage Bertolt Brecht

77100 MEAUX

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

J'ai préalablement convoqué par lettres recommandée et simple le propriétaire à un rendez-vous de procès-verbal de description fixé ce jour.

Me suis déplacé accompagné du Cabinet EURODIEUX (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).

Une fois la porte ouverte je procède à la description du bien.

DESCRIPTION MEAUX

L'appartement est situé sur la commune de Meaux, commune française située dans le département de Seine-et-Marne, en région Île-de-France.

La ville compte environ 56 000 habitants au dernier recensement. Elle est située dans une agglomération regroupant environ 80 000 habitants, faisant partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

Meaux se trouve à environ 41 km à l'est de Paris et est desservie par le train offrant un accès à la Gare de l'Est de Paris.

La ville est également desservie par un maillage d'autoroutes et de routes nationales, notamment l'autoroute A4 prolongée par A140.

Meaux dispose d'un réseau de bus ainsi que d'un réseau d'associations sportives.

Elle possède plusieurs écoles primaires, collèges et lycées, ainsi que plusieurs cliniques et hôpitaux.

Elle est le siège d'une sous-préfecture, d'une cité administrative, d'un Tribunal Judiciaire, d'un Tribunal de Commerce ainsi que d'un commissariat de police.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé au 12 Passage Bertolt Brecht 77100 Meaux. Il est positionné dans le quartier de BEAUVAL à l'extrémité d'une rue piétonne commerçante. Il fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste comprenant plusieurs immeubles : cet ensemble se nomme « La résidence DEBUSSY »

L'immeuble est de grande hauteur. Il est édifié sur 13 étages. Il est d'architecture de type années 70.

Il est accessible par un SAS sécurisé avec interphonie et gâche électrique.

Il est équipé d'un système de production de chauffage et d'eau chaude collective.

Il est équipé de deux ascenseurs.

Les parties communes sont en état d'usage, mais présente un état de vétusté avancé.

Le syndic de l'immeuble est la société ASL IMMOBILIER dont le siège social est 14, Rue du Berlin 77144 MONTEVRAIN.







DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

L'appartement est situé 8^{ème} étage.

Joint par téléphone ultérieurement, je déclare que la taxe foncière s'élève à 1477 euros pour 2025 et qu'il est propriétaire occupant de son appartement.

Le syndic m'informe que les charges trimestrielles s'élèvent à 725,96 euros (661,18 euros de charges et 64,78 euros de fonds ALUR).

La production de chauffage et d'eau chaude est commune et fournie par réseau de chaleur.

L'appartement est un appartement de trois pièces principales.

Le logement est distribué de la manière suivante :

Une entrée dessert un séjour, une cuisine et un couloir de distribution. Ce couloir dessert 2 Chambres, une salle d'eau et un WC indépendant.

Deux locaux annexes complètent le bien : un cellier situé à l'entresol dans l'immeuble et un emplacement couvert situé au 1^{er} étage de l'immeuble situé Avenue Jean Bouvin.

Il résulte du métrage des surfaces que la surface habitable de l'appartement est de 65,08 m².

ENTRÉE

La pièce dessert sur la droite cuisine et salon et porte de face un couloir de distribution.

L'accès à la pièce s'effectue depuis le palier commun, par une porte palière équipée d'une poignée de tirage coté extérieure et une poignée béquille coté intérieur. Un verrou complète la sécurisation de la porte. L'ensemble est en bon état de fonctionnement. Revêtement intérieur et extérieur sont en état d'usage.

Le sol est en parquet stratifié. Il est en état d'usage sans dégradations marquées.

Les murs sont revêtus d'une toile de verre peinte, d'aspect visuellement homogène.

Le plafond est peint en état correct. Un luminaire suspendu est présent, sans défaut visuel.

L'appareillage électrique comprend une alimentation sous goulottes apparentes, des prises posées en saillie ainsi que des interrupteurs.

La pièce dispose d'un grand placard équipé de portes coulissantes.





CUISINE

L'accès à la pièce se fait depuis l'entrée par la 1^{ère} porte située à droite, en bois peint, dépourvue de dégradation structurelle et équipée d'une poignée béquille. L'ensemble est en état fonctionnel.

Le sol est constitué de carreaux de ton clair, disposés régulièrement, sans fissure visible, et en bon état général.

Les murs présentent des surfaces continues, avec une zone de crédence. Une partie des murs est habillée de papier peint. Les surfaces ne présentent pas de dégradation structurelle. Une baie est ouverte vers la partie séjour avec un passe plat.

Le plafond est peint, de teinte blanche, et d'aspect uniforme. Un point lumineux y est inséré.

Le pan de mur donnant vers l'extérieur est vitré sur sa totalité. La porte-fenêtre présente un vitrage pleine hauteur, avec cadres alignés. Le châssis est en bois, avec une partie ouvrante. Le vitrage est intact. La porte donne accès à un balcon.

L'appareillage électrique comprend prises électriques, prise four et interrupteurs.

La pièce est équipée d'éléments de cuisine :

- Un ensemble de meubles hauts et bas coordonné avec portes battantes et tiroirs équipés de poignées de tirage. L'ensemble est en bon état général.
- Un plan de travail dans lequel est inséré un évier PVC équipé d'un robinet mitigeur douchette. L'ensemble est en état de bon fonctionnement. La crédence présente une surface homogène avec des joints continus. Il est indiqué que l'ensemble est ancien et en état d'usage.

Pour le chauffage, la pièce dispose d'un radiateur.





BALCON

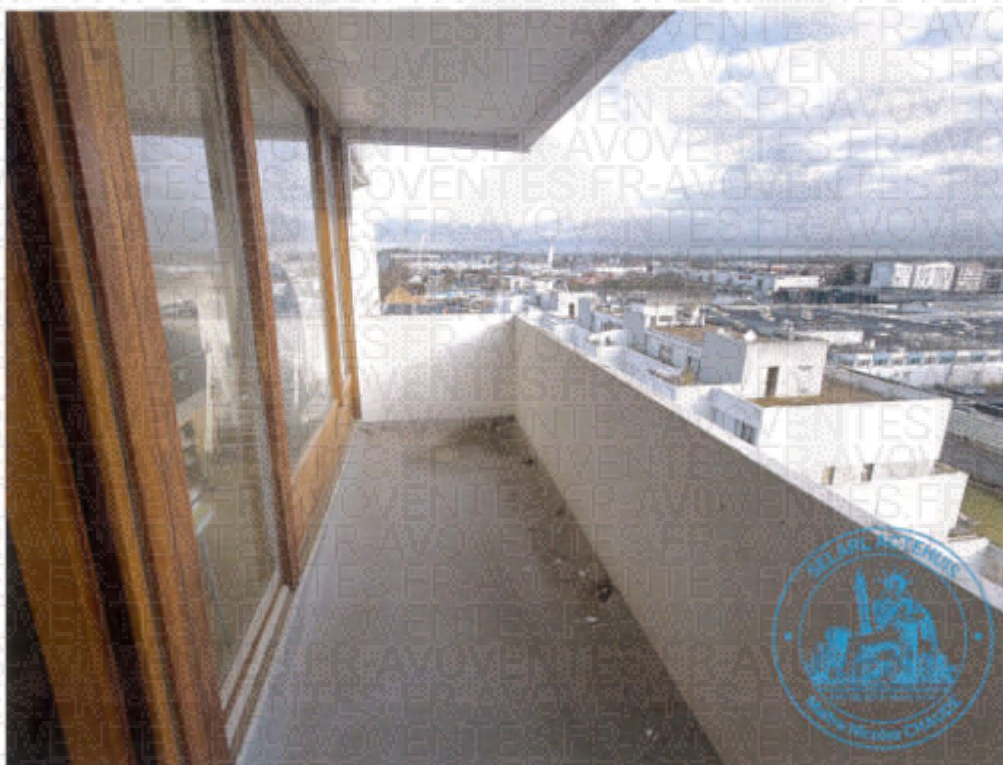
Il est accessible depuis la cuisine et depuis le séjour.

Le sol est en béton de teinte grise.

Les murs du garde-corps sont en béton.

Les revêtements sont légèrement défraîchis.

La vue est dégagée.





SÉJOUR

L'accès se fait depuis l'entrée par une baie ouverte.

Le sol est en parquet flottant présentant un revêtement continu d'aspect régulier. Les lames apparaissent visuellement alignées. L'ensemble est en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte présentant un aspect globalement homogène.

Le plafond est peint avec quelques irrégularités et défauts. Un point lumineux est présent au centre du plafond avec une alimentation sous goulotte.

Une baie vitrée apportant l'éclairage naturel de la pièce, couvre toute la surface du pan donnant vers l'extérieur. Les châssis sont en bois. Les vitrages apparaissent intacts, sans impact ni fêlure apparente. Un ouvrant par porte en aluminium donne accès sur le balcon. La poignée est fonctionnelle.

L'appareillage électrique mural comprend interrupteur, prises électriques, prise téléphone, prise TV. L'ensemble est apparent avec alimentation sous goulotte et des dispositifs sont posés en saillie, tandis que certains éléments affleurent au mur.

Pour le chauffage, la pièce dispose d'un radiateur.





COULOIR DE DISTRIBUTION

L'accès se fait depuis l'entrée par une porte battante équipée d'une poignée en état fonctionnel. La porte d'accès est en bois, peinte sur ses faces intérieure et extérieure. L'ensemble est en état d'usage.

La pièce dessert 2 chambres, un WC indépendant et une salle de bains.

Le sol est en parquet flottant. L'alignement visuel des lames est homogène. Il ne présente pas de dégradation.

Les plinthes sont en bois.

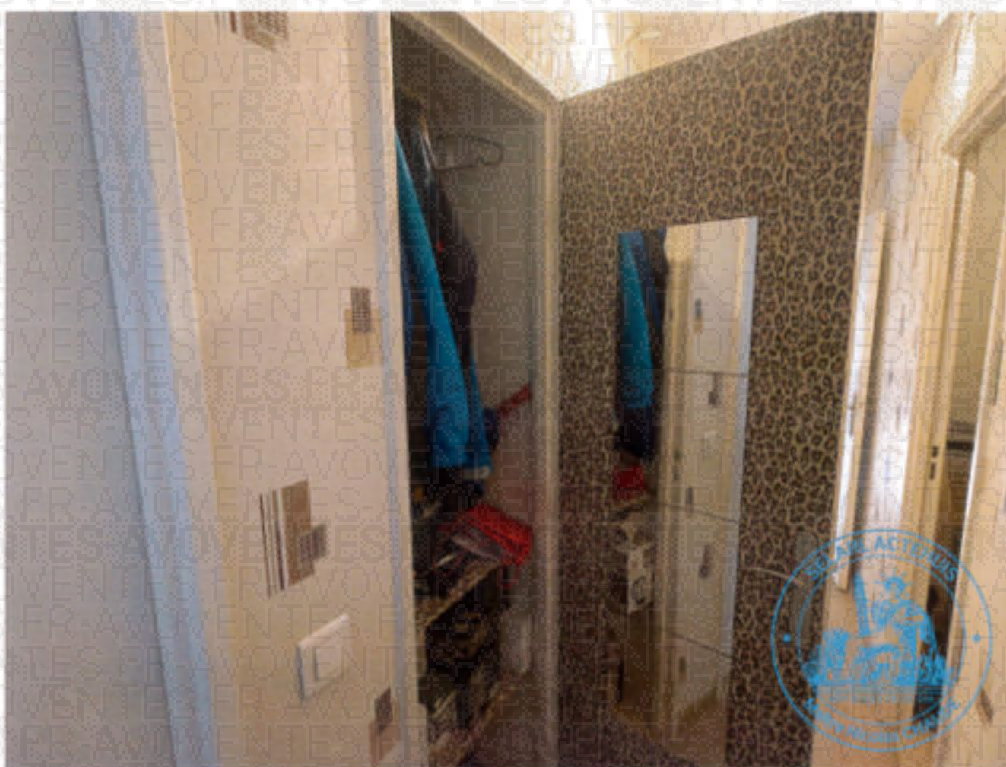
Les murs sont revêtus d'un papier peint à motifs. De larges décollements du revêtement sont visibles au droit de la jonction plafond/mur.

Le plafond est peint. Il est en état d'usage sans dégradation visible. Un point lumineux y est inséré.

L'appareillage électrique comprend des interrupteurs. Il présente un aspect propre, avec des plaques de finition bien en place sans éclat visible.

La pièce dispose d'un placard intégré et aménagé ouvrant par une porte battante.





CHAMBRE 1

L'accès à la pièce se fait par la 1^{ère} porte de droite à partir du couloir. La porte est en bois, ouverture battante. Elle est équipée d'une poignée béquille en état fonctionnel. Les revêtements extérieur et intérieur sont peints et en état d'usage.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est en parquet flottant, avec un alignement régulier des lames et une teinte uniforme.

Les surfaces murales sont recouvertes de papier peint, d'aspect visuellement homogène, sans dégradation structurelle visible. Un point lumineux en applique sur le mur de gauche.

Le plafond est peint d'aspect homogène.

Une baie vitrée apportant l'éclairage naturel de la pièce, couvre toute la surface du pan donnant vers l'extérieur. Les châssis sont en bois. Les vitrages apparaissent intacts, sans impact ni fêlure apparente. Un ouvrant par porte en aluminium donne accès à un balcon. La poignée est fonctionnelle. La baie vitrée est équipée d'un volet roulant motorisé extérieur, le volet ne se relève pas.

Pour la partie visible, l'appareillage électrique comprend prises et interrupteur. Les équipements apparents sont d'aspect propre.

Pour le chauffage, la pièce est équipée d'un radiateur.





CHAMBRE 2

L'accès se fait depuis le couloir, porte fond du couloir. La porte est en bois, ouverture battante. Elle est équipée d'une poignée béquille en état fonctionnel. Les revêtements extérieur et intérieur sont peints et en état d'usage.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est en parquet stratifié, avec un alignement régulier des lames et une teinte uniforme.

Les surfaces murales sont peintes, d'aspect visuellement homogène, sans dégradation structurelle visible, mais légèrement défraîchies.

Le plafond est peint d'aspect homogène.

Une baie vitrée apportant l'éclairage naturel de la pièce, couvre toute la surface du pan donnant vers l'extérieur. Les châssis sont en bois. Les vitrages apparaissent intacts. Un ouvrant par porte en aluminium donne accès à un balcon. La poignée est fonctionnelle. La baie vitrée est équipée d'un volet roulant extérieur motorisé en état fonctionnel.

Pour la partie visible, l'appareillage électrique comprend prises et interrupteur. Les équipements apparents sont visuellement en état.

Pour le chauffage, la pièce est équipée d'un radiateur.





SALLE D'EAU

L'accès à cette pièce se fait depuis le couloir 2^{ème} porte de gauche. La porte est en bois, ouverture battante. Elle est équipée d'une poignée béquille en état fonctionnel. Les revêtements extérieur et intérieur sont peints et en état d'usage avec quelques légers éclats.

Le sol est en carrelage présentant des joints visuellement réguliers et un aspect homogène.

Les surfaces murales sont carrelées en soubassement avec faïence et listel décoratif, complétées par une plinthe carrelée, tandis que les parties hautes sont peintes et apparaissent uniformes. Au droit de l'espace douche, je relève un carrelage toute hauteur avec des alignements réguliers des carreaux. Des trous sont visibles localisés sur la partie haute non carrelée. Un extracteur VMC est positionné en partie haute du mur au niveau de la douche. L'ensemble est en état d'usage.

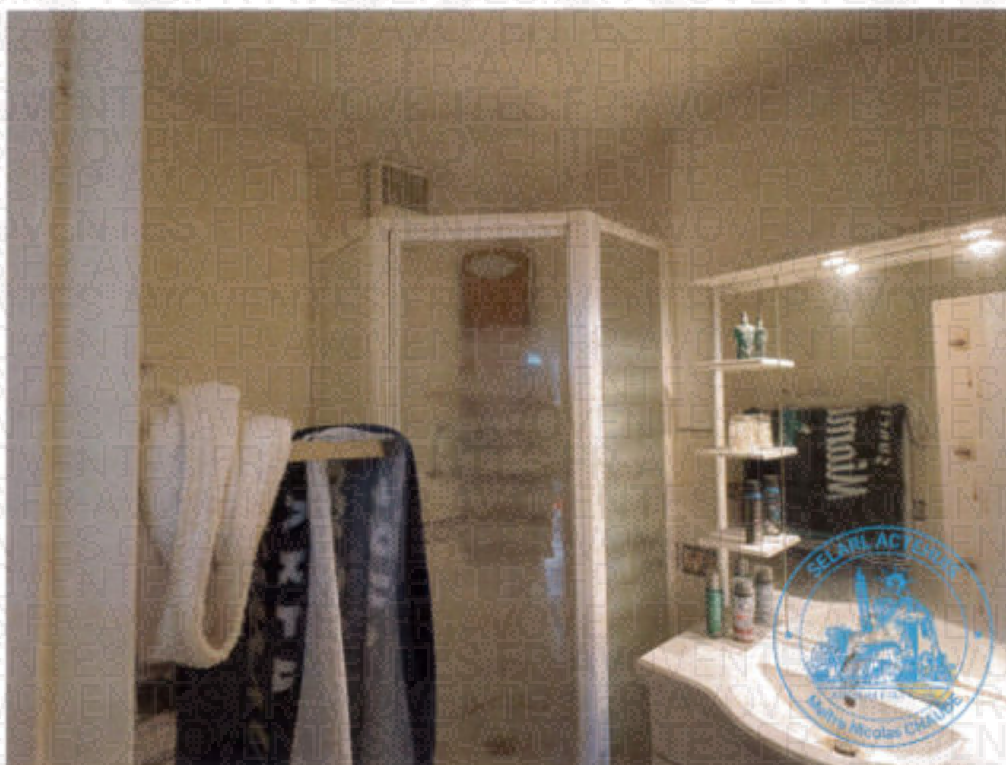
Le plafond est peint d'aspect homogène.

L'appareillage électrique comprend prises et interrupteur. Les équipements apparents sont visuellement en état.

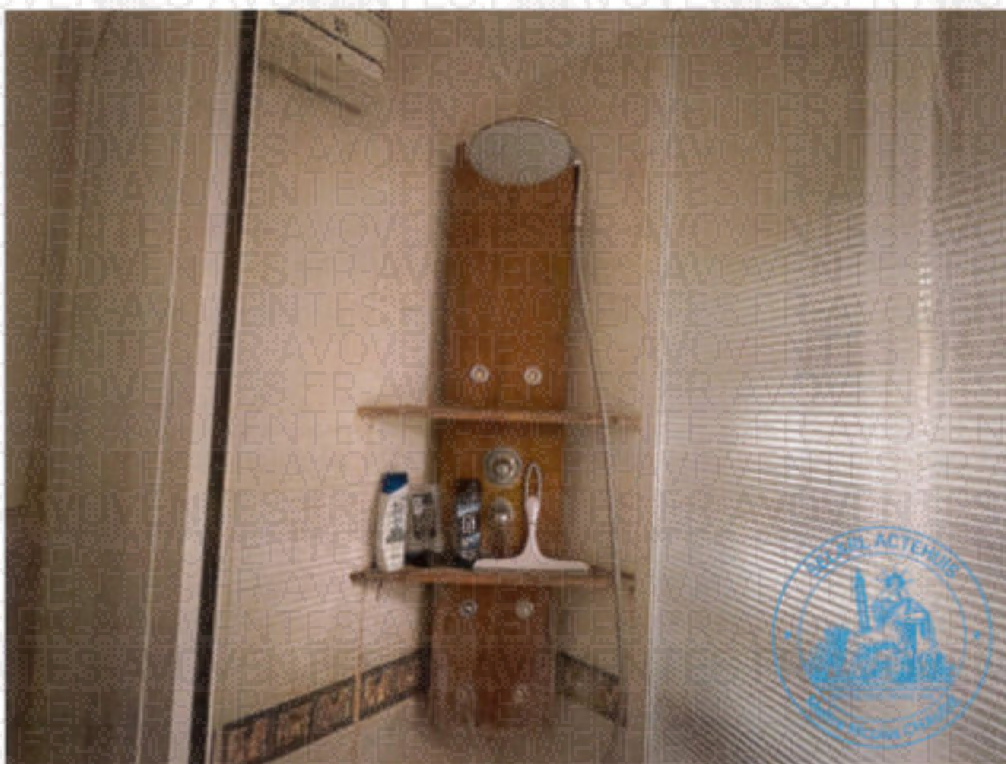
Pour le chauffage, la pièce est équipée d'un chauffe serviette tubulaire.

Pour les équipements sanitaires, je relève :

- Une cabine de douche avec receveur, paroi PVC ouverture battante et colonne de douche avec robinet mitigeur. L'ensemble présente un état d'usage avec quelques marques.
- Une vasque sur meuble surmontée d'un miroir et d'une réglette de spots. Elle est équipée d'un robinet mitigeur.
- Une alimentation et une évacuation pour machine à laver.









WC INDEPENDANT

L'accès à cette pièce se fait depuis le couloir 1^{ère} porte de gauche du couloir. La porte est en bois, ouverture battante. Elle est équipée d'une poignée béquille et d'un verrou en état fonctionnel. Les revêtements extérieur et intérieur sont peints et en état d'usage.

Le sol est en carrelage présentant des joints visuellement réguliers et un aspect homogène.

Les murs sont peints présentant un aspect visuellement homogène. Le revêtement présente une surface écaillée en formation sur le côté gauche.

Le plafond est peint d'aspect homogène. Un spot encastré y est fixé.

L'appareillage électrique comprend un interrupteur. Les équipements apparents sont visuellement en état.

Pour les équipements sanitaires, je relève :

- Un WC sur pied avec réservoir dorsal et actionnement de chasse d'eau par bouton poussoir.
- L'ensemble est en bon état général.



CELLIER

Il est situé à l'entresol du bâtiment.

Le couloir commun d'accès est sécurisé par une porte fermée à clef.

Il m'est impossible d'accès aux parties communes permettant l'accès au cellier.

EMPLACEMENT DE PARKING

L'emplacement de stationnement rattaché à l'appartement se situe dans un autre bâtiment de la résidence, au 5 Avenue Jean Bouvin.

Il est situé, au premier étage et accessible par une rampe.

Il est sécurisé par une porte basculante commune motorisée à commande électrique.

Il s'agit d'un emplacement non boxé.

L'emplacement porte le numéro 89.





De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description sur 37 pages.

Pour une meilleure compréhension, j'ai réalisé 39 photographies que j'ai intégré au présent procès-verbal.

Telles sont mes constatations.

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

Maitre Nicolas CHAUDÉ

