

SELARL titulaire d'un office de  
commissaire de Justice  
75 avenue du Général de Gaulle  
77500 CHELLES

01 60 08 68 55  
rbc@huissier77.com  
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD  
M. NUNGE  
L. MARTIN  
M. GIRAUDON  
M. SILVA

Commissaires de Justice



IBAN :

FR31 4003 1007 7000 0046 5918G 86

BIC :

CDCGFRPP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER  
65240911 - IL/SA

Empl.	219,16
Provision	7,67
	74,40
	-----
T.T.	301,23
Tva 20,0%	60,25
	-----
T.T.C	361,48

## PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION

LE VINGT-SIX MARS DEUX-MILLE-VINGT-QUATRE

Nous, SELARL EVIDENCE, société titulaire d'un office de commissaire de justice - Thomas BANCAUD, Mélissa NUNGE, Lisa MARTIN, Mélissandre GIRAUDON, Commissaires de Justice associés, Monalisa SILVA, Commissaire de justice - à la résidence de CHELLES (77500), 75 avenue du Général de Gaulle agissant par l'un des Commissaires de justice soussigné,

CERTIFIE M'ETRE RENDU AU DOMICILE DE :

# AVOVENTES

À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LA MARECHALE allée des Cornouillers et ZAC du Ru du Nesle 77420 CHAMPS SUR MARNE représenté par son syndic le Cabinet BSGI, SAS inscrite au RCS de MEAUX sous le n° B 402 925 143 dont le siège social 12 place Georges Pompidou 93160 NOISY LE GRAND, et pour la présente en l'agence de TORCY 4 allée Jean Baptiste Colbert 77200 TORCY, Agissant elle même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Elisant domicile en mon Etude

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE LAGNY SUR MARNE le 18 décembre 2020  
D'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE LAGNY SUR MARNE le 10 août 2021  
D'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE LAGNY SUR MARNE le 31 juillet 2023,

FAISANT SUITE A :

Un commandement de payer valant saisie immobilière régularisé suivant exploit de mon ministère demeuré infructueux.

Me suis transportée ce jour à 09h00 au 4 square des Bouleaux 77420 CHAMPS SUR MARNE au domicile de AVOVENTES à l'effet de procéder au procès-verbal de description du bien immobilier objet du commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié.

Où étant parvenue,

Assistée de AVOVENTES serrurier et de AVOVENTES témoins  
et de AVOVENTES technicien de la société EURODIEX chargé de procéder aux diagnostics.

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER  
65240911 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	74,40
-----	
H.T.	301,23
Tva 20,0%	60,25
-----	
T.T.C	361,48

J'ai rencontré sur place une femme à qui j'ai exposé nos noms, prénoms, qualité et l'objet de ma mission, laquelle me déclare être **AVOYENTES** et me laisse pénétrer au sein du local afin de procéder à la mission exposée.

Les biens sont situés 4 square des Bouleaux 77420 CHAMPS SUR MARNE, cadastrés Section AE numéro 8 lieudit « 4 square des bouleaux et 2B allée des Cornouilliers 77420 CHAMPS SUR MARNE » pour une contenance de 1ha 66a 85 ca, et notamment tel que figurant sur l'extrait de vue satellite du site public Géoportail figurant ci-dessous en **Annexe I**.



Annexe I

Il consiste en :

- Un lot 108 de la copropriété : un appartement de type « 4P1 » située à ladite adresse au sein de l'escalier 2 porte N comprenant au 4<sup>ème</sup> étage une entrée, salle de séjour, cuisine, water closet, dégagement avec 2 rangements, terrasse et au 5<sup>ème</sup> étage trois chambres, salle de bains, dégagement et rangement.
- Un lot 238 de la copropriété : Un emplacement de voiture numéro 110 située à ladite adresse au sein du bâtiment A.
- Un lot 239 de la copropriété : Un emplacement de voiture numéro 111 située à ladite adresse au sein du bâtiment A.

Je réalise la description du local en cause conformément aux articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution et tel que figurant notamment sur les clichés photographiques réalisés par moi, joints au procès-verbal et numérotés par zones ci-dessous soit :

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER  
65240911 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	74,40
-----	
H.T.	301,23
Tva 20,0%	60,25
-----	
T.T.C	361,48

## APPARTEMENT EN DUPLEX

L'appartement en cause se situe au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble et constitue le lot n°108 de la copropriété et représentant les 444/100.000èmes millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 870/100.000èmes des parties communes générales particulières du bâtiment A.

### ➤ Niveau N

#### ○ Entrée

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°1 à 2.

#### ○ WC

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°3.

#### ○ Salon/Salle à manger

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°4 à 6.

#### ○ Cuisine

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°7.

#### ○ Cage d'escalier vers 1<sup>er</sup> étage

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°8.

### ➤ Niveau N+1

#### ○ Palier

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°9.

#### ○ Dressing

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°10.

#### ○ Chambre N°1

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°11.

#### ○ Chambre N°2

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°12.

#### ○ Chambre N°3

L'ensemble tel que figurant notamment sur le cliché photographique joint aux présentes n°13.

#### ○ Salle de bain

L'ensemble tel que figurant notamment sur les clichés photographiques joints aux présentes n°14 à 15.

SELARL titulaire d'un office de  
commissaire de Justice  
75 avenue du Général de Gaulle  
77500 CHELLES

01 60 08 68 55  
rbc@huissier77.com  
www.evidence-huissier.com

T. BANCAUD  
M. NUNGE  
L. MARTIN  
M. GIRAUDON  
M. SILVA

Commissaires de Justice



IBAN :

FR31 4003 1007 7000 0046 5918G 86

BIC :

CDCGFRPP

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER  
65240911 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	74,40
-----	
H. T.	301,23
Tva 20,0%	60,25
-----	
T. T. C	361,48

## EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

- L'emplacement de voiture situé à ladite adresse au sein du bâtiment A constitue le lot n°238 de la copropriété et porte le n°110, et compose les 20/100.000èmes millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 40/100.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.
- L'emplacement de voiture situé à ladite adresse au sein du bâtiment A constitue le lot n°239 de la copropriété et porte le n°111, et compose les 20/100.000èmes millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 40/100.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment A.

## ENERGIES

- Chauffage

Les lieux sont équipés du chauffage électrique

- Eau chaude

Les lieux sont équipés d'un ballon d'eau chaude électrique

## CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par AVOVENTES et ses 3 enfants.

## AUTRES

Les lieux n dépendent du statut de la copropriété, syndic (nom + adresse) : Le Cabinet BSGI, SAS inscrite au RCS de MEAUX sous le n° B 402 925 143 dont le siège social 12 place Georges Pompidou 93160 NOISY LE GRAND, et pour la présente en l'agence de TORCY 4 allée Jean Baptiste Colbert 77200 TORCY

Durant mes opérations, le technicien de la société EURODIEX a procédé au mesurage et aux diagnostics d'usage et les fera parvenir directement à la société d'Avocats chargée de représenter la société requérante soit : SELAS NEGREVERGNE-FONTAINE - 6 Rue Aristide Briand - BP 3 - 77101 MEAUX CEDEX.

Un certificat de mesurage est joint au présent procès-verbal de description en **Annexe II** (1 feuille).

Mes constatations étant achevées, je me suis retirée.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL SUR 4 FEUILLES POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Dont Acte.



Melissa NUNGE

ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER  
65240911 - IL/SA

Emol.	219,16
SCT	7,67
Vacation	74,40
H.T.	301,23
Tva 20,0%	60,25
T.T.C	361,48

## 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° 24-0191

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : 4 square des Bouleaux Code postal : 77420 Ville : CHAMPS SUR MARNE Type de bien : Appartement T4 N° lots : 108	Qualité : Syndic Adresse : C/o SELAS NEGREVERGNE-FONTAINE- DESENLIS AVOCATS 6, rue Aristide Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX	Qualité : Syndic Adresse : C/o SELAS NEGREVERGNE- FONTAINE-DESENLIS AVOCATS 6, rue Aristide Briand BP n°3 Code postal : 77101 Ville : MEAUX CEDEX Date du relevé : 26/03/2024

Mesurage visuel  Consultation règlement copropriété  Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
108	4e étage	Séjour - cuisine	48,61		
108	4e étage	W.C	1,25		
108	4e étage	Terrasse			28,71
108	5e étage	Pâler	3,78		
108	5e étage	Salle d'eau	4,22		
108	5e étage	Chambre 1	10,58		
108	5e étage	Chambre 2	11,44		
108	5e étage	Placard	2,33		
108	5e étage	Chambre 3	13,02	4,02	
<b>TOTAL</b>			<b>95,21</b>	<b>4,02</b>	<b>28,71</b>

Total des superficies privatives

95,21 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-cinq mètres carrés vingt et un)

Sous réserve de vérification de la consistance du lot.

Declare 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 (a.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 dits 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 (art.4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> 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 destination 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.

DATE DU R  
OPERATEUR

AVOVENTES

SIGNATURE



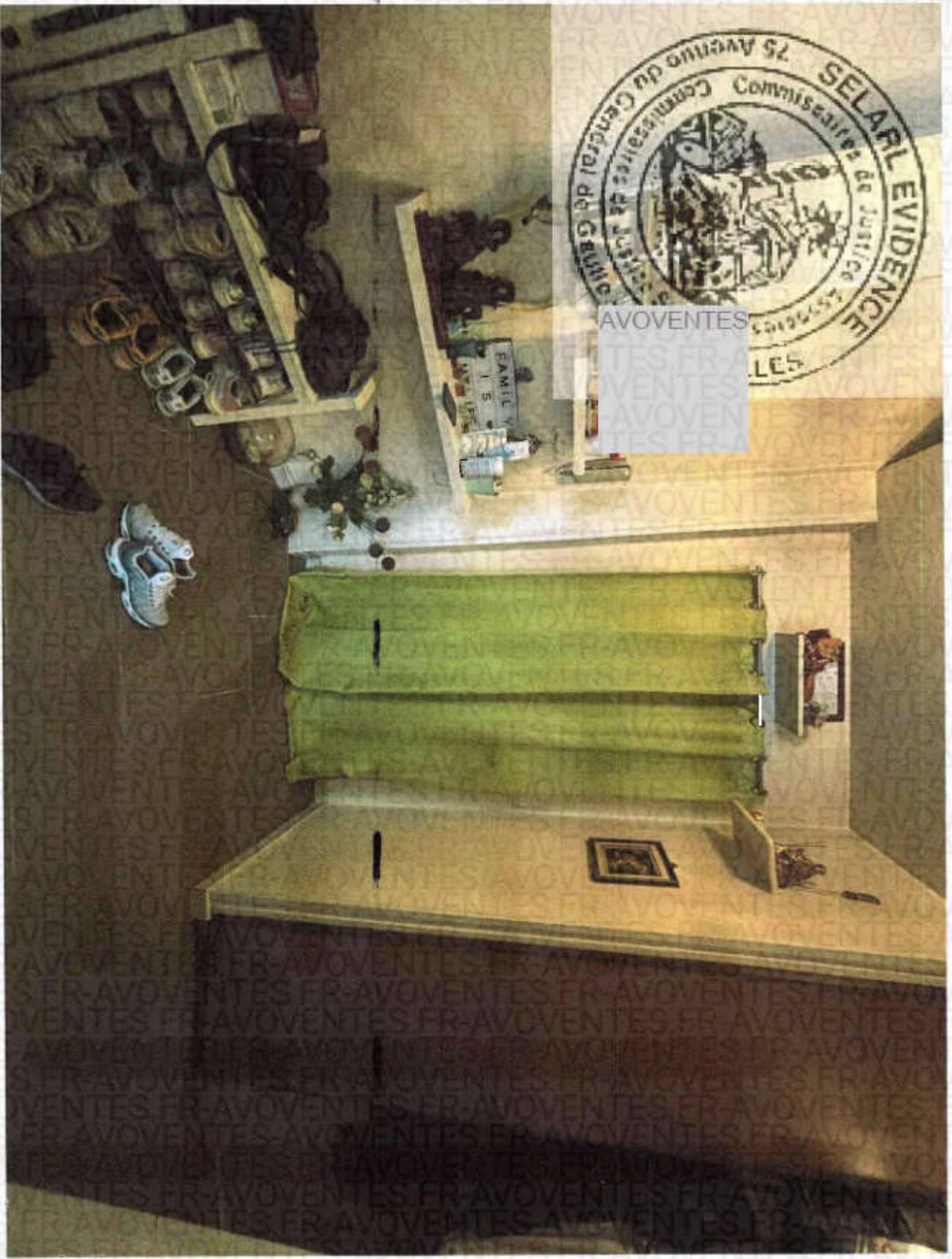

Dossier n°: 24-0191

1/1

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

Email : [contact@eurodix.com](mailto:contact@eurodix.com) - Site web : [www.eurodix.com](http://www.eurodix.com) - Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 760 725 00947

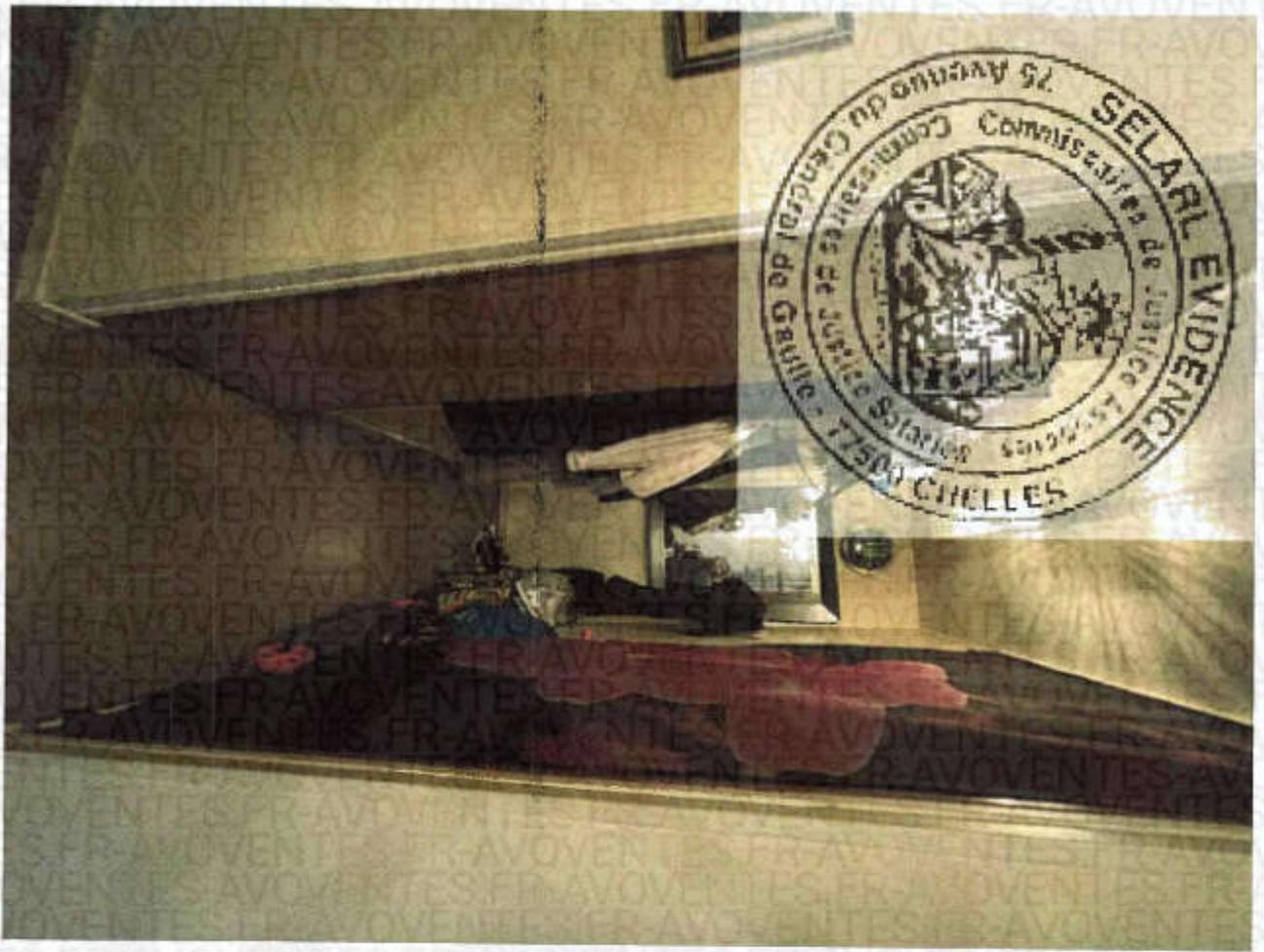
Annexe II



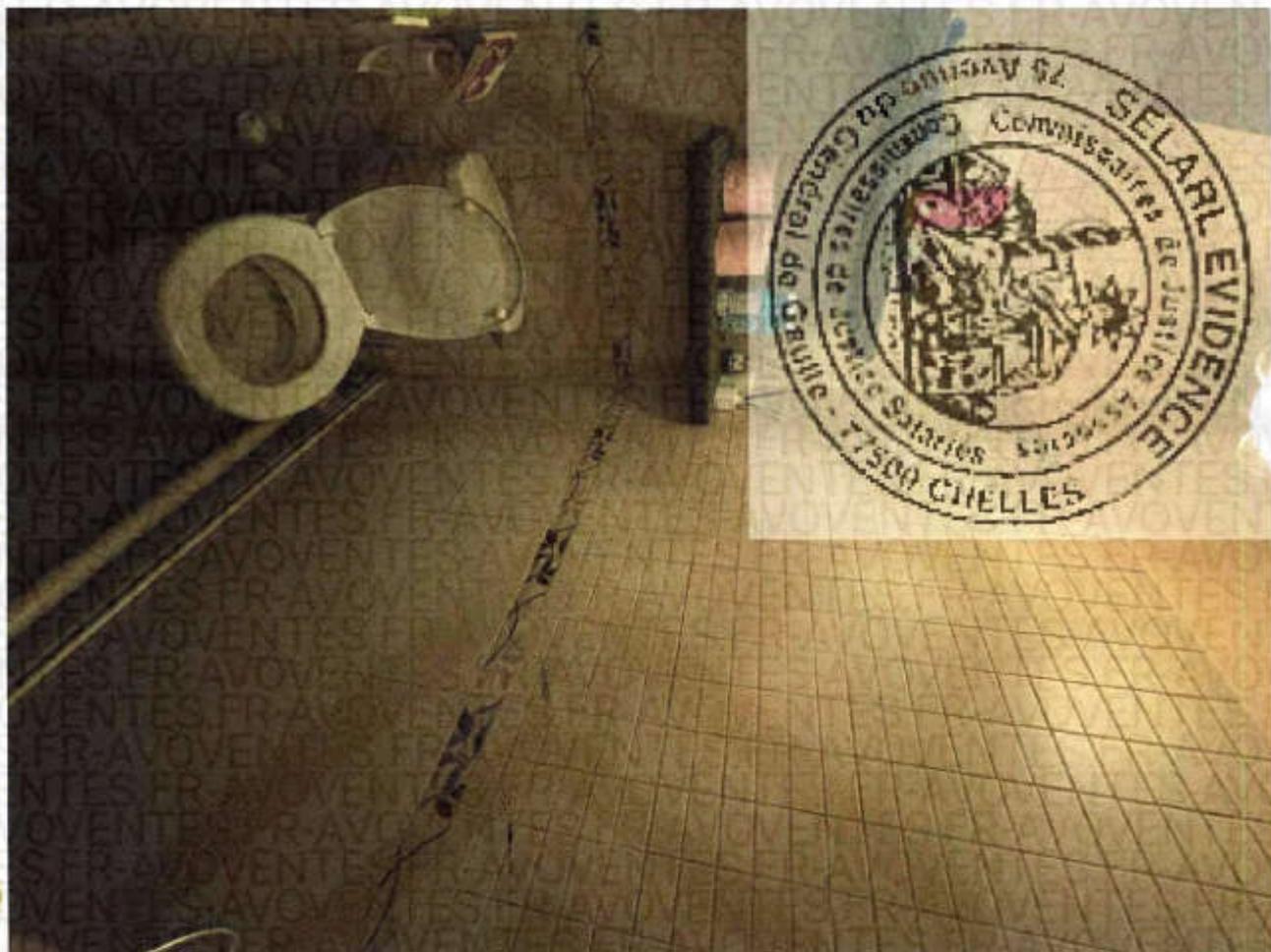
SELAR EVIDENCE  
Commissaire de Justice  
25 Avenue du Général de Gaulle

AVOVENTES

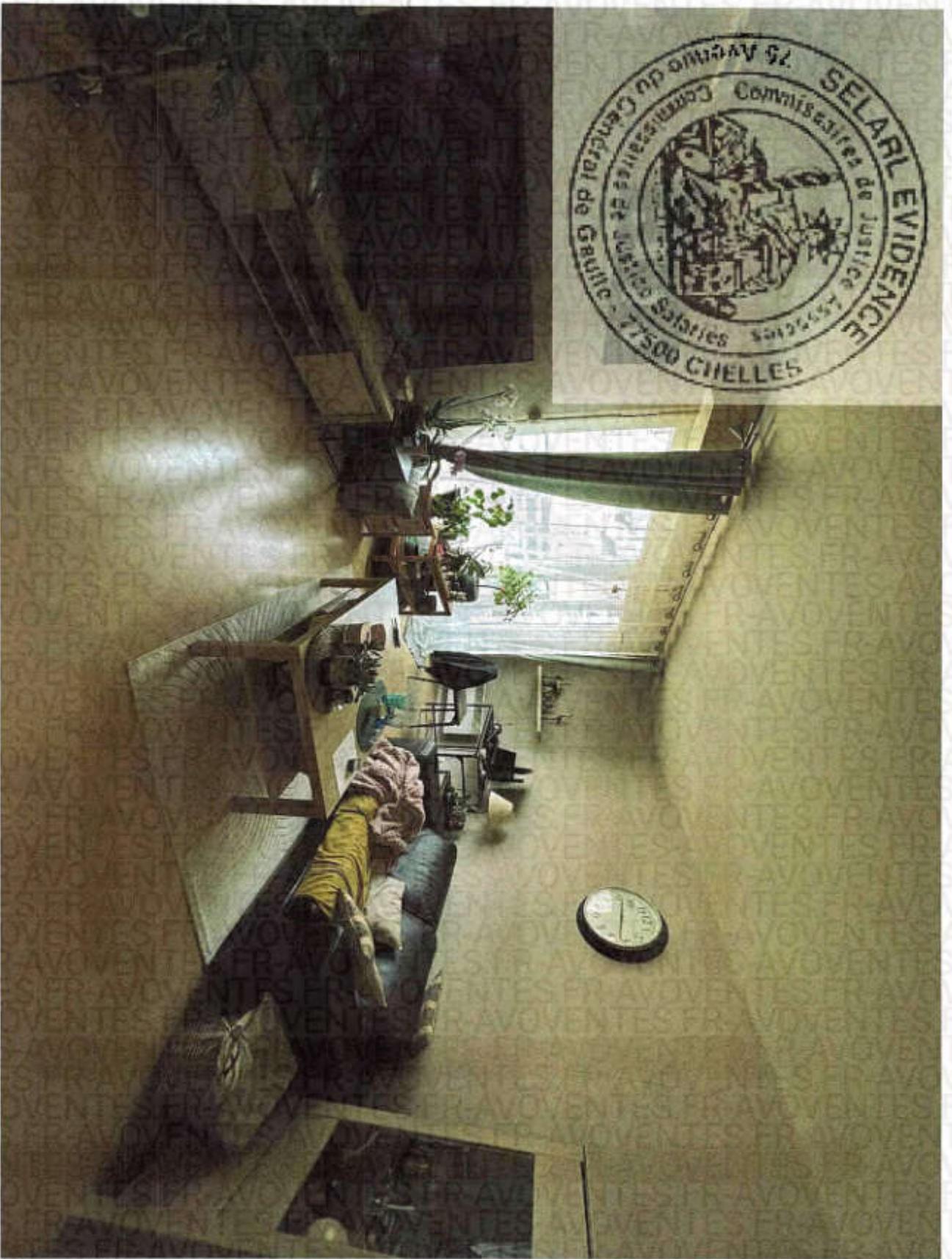
7



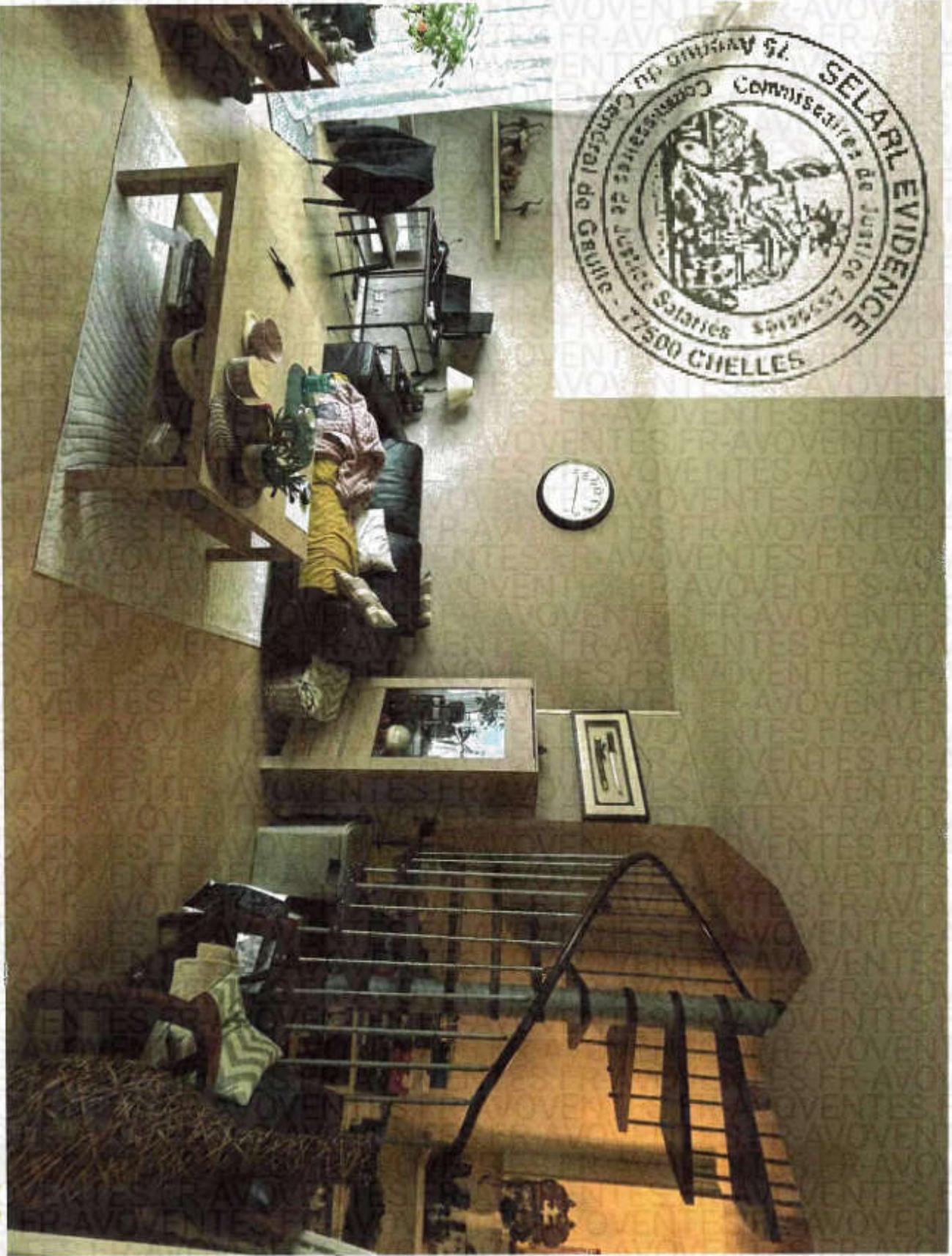
2



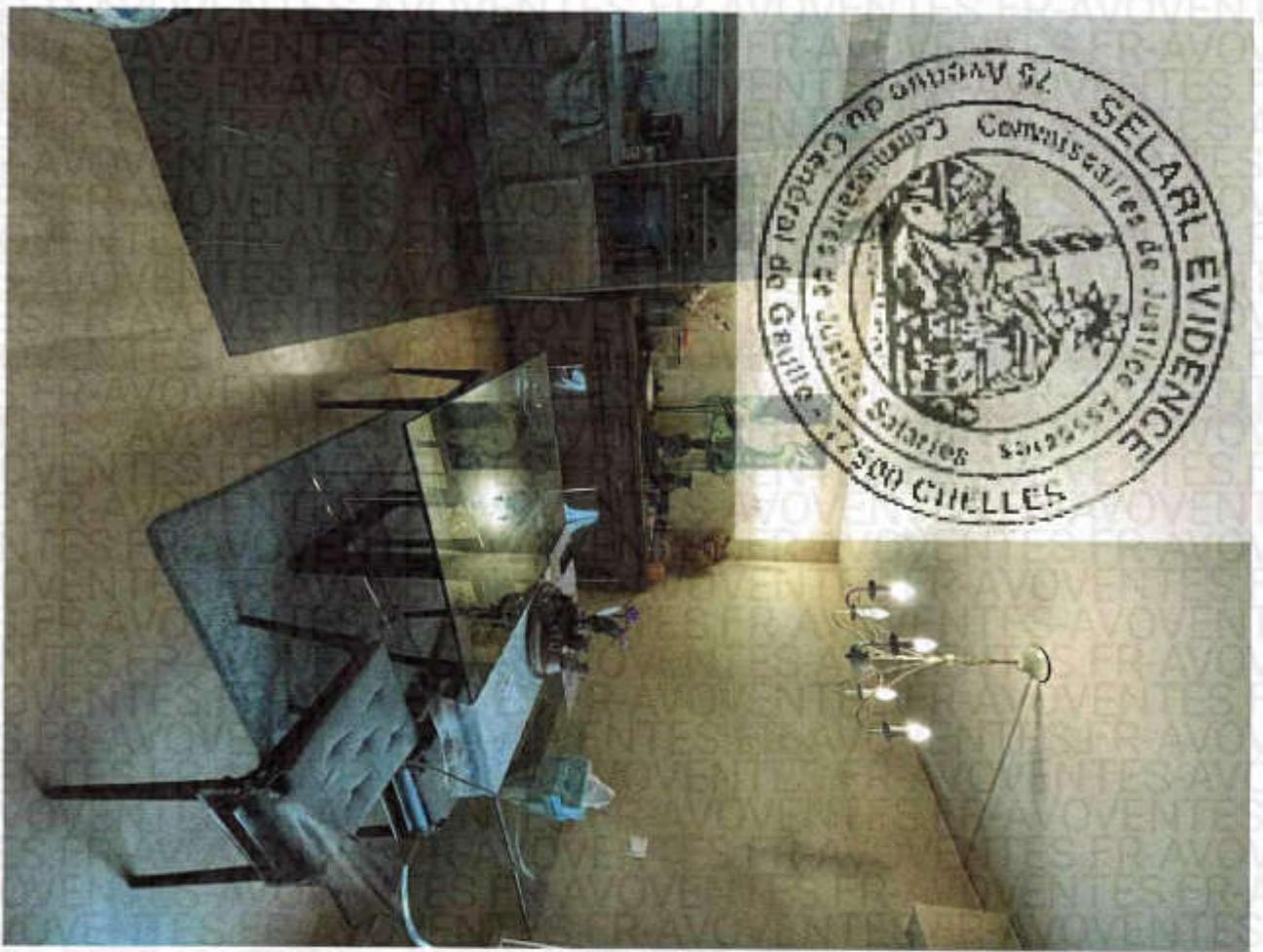
ω



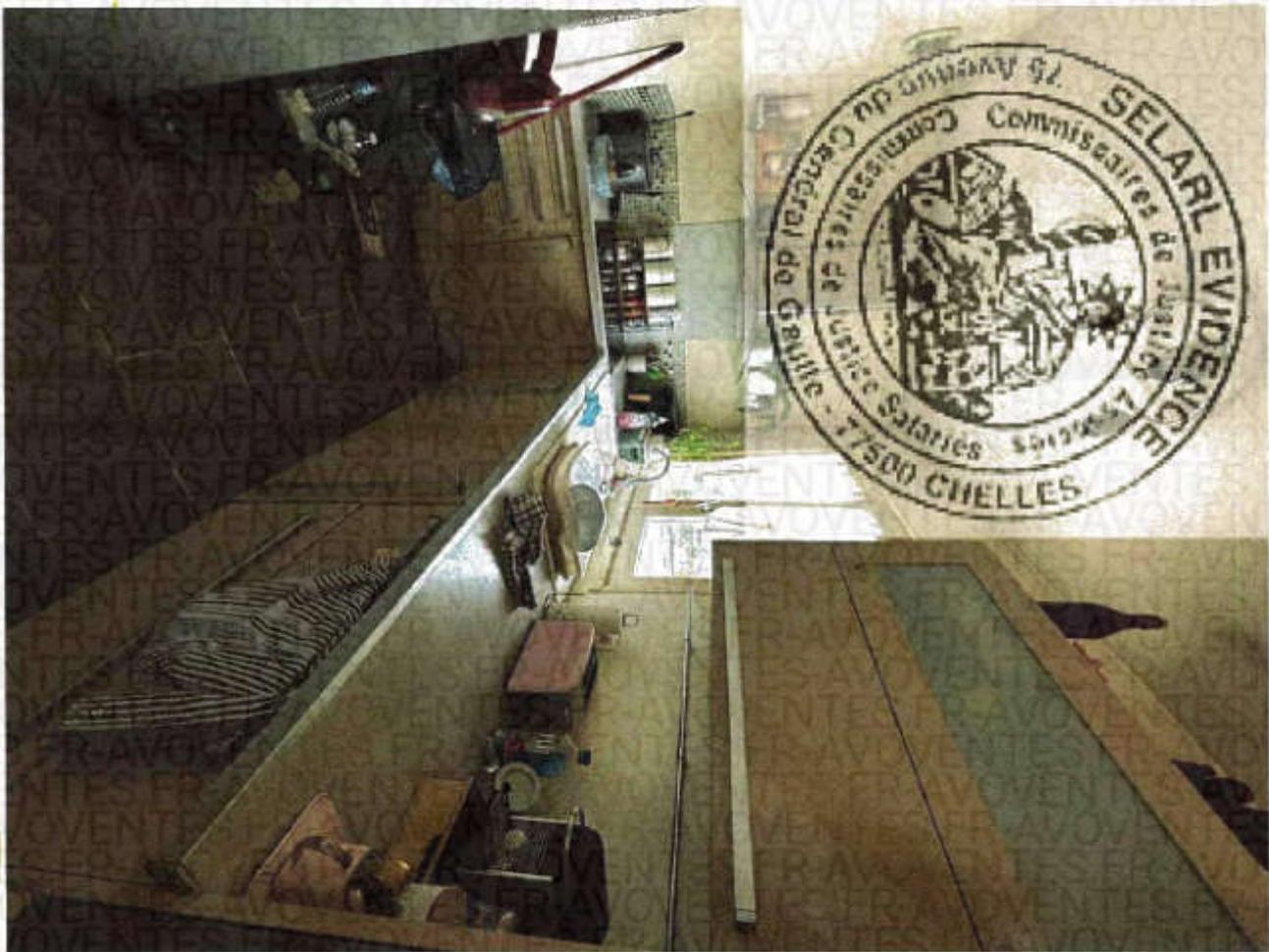
4



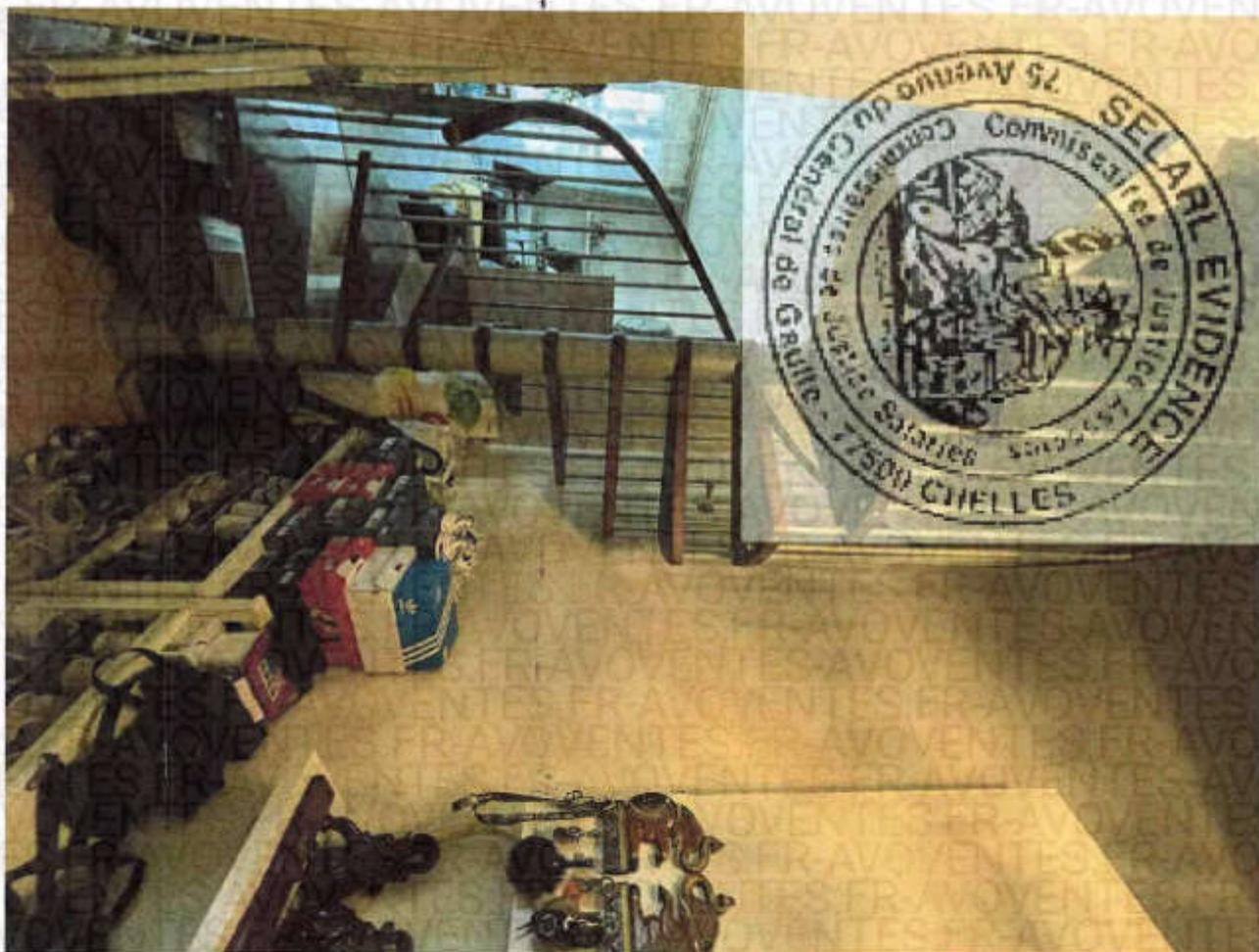
5

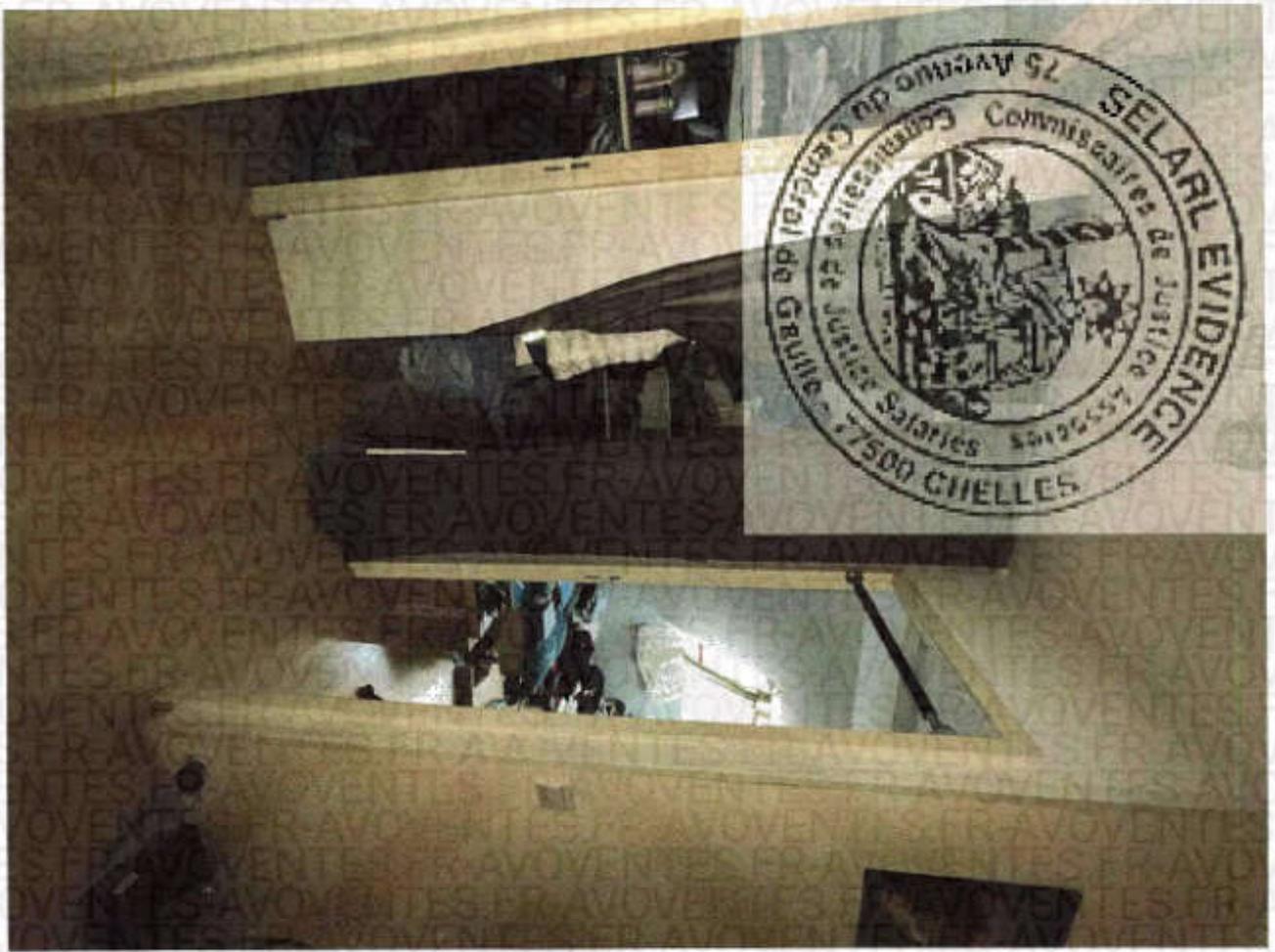


9

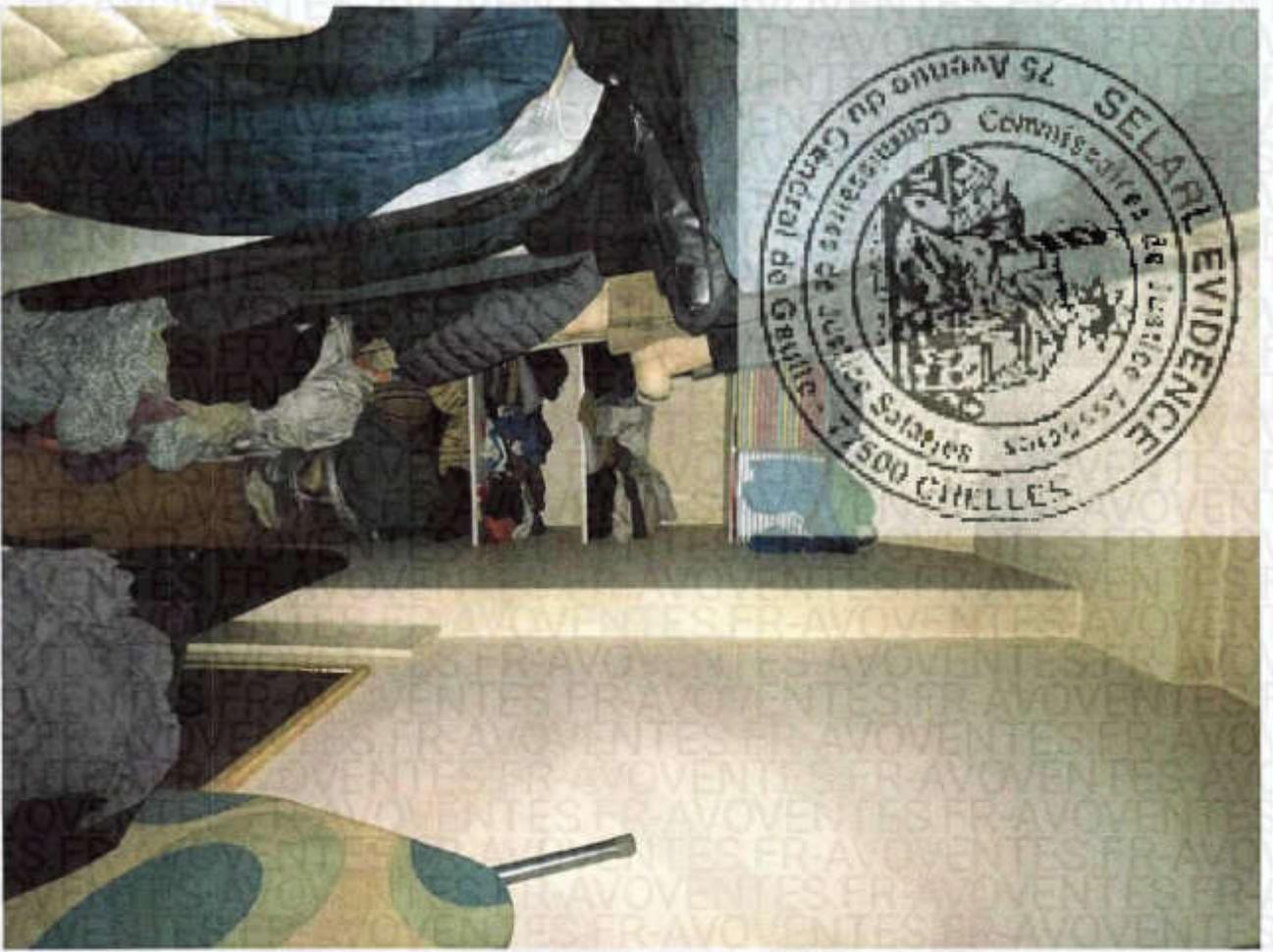


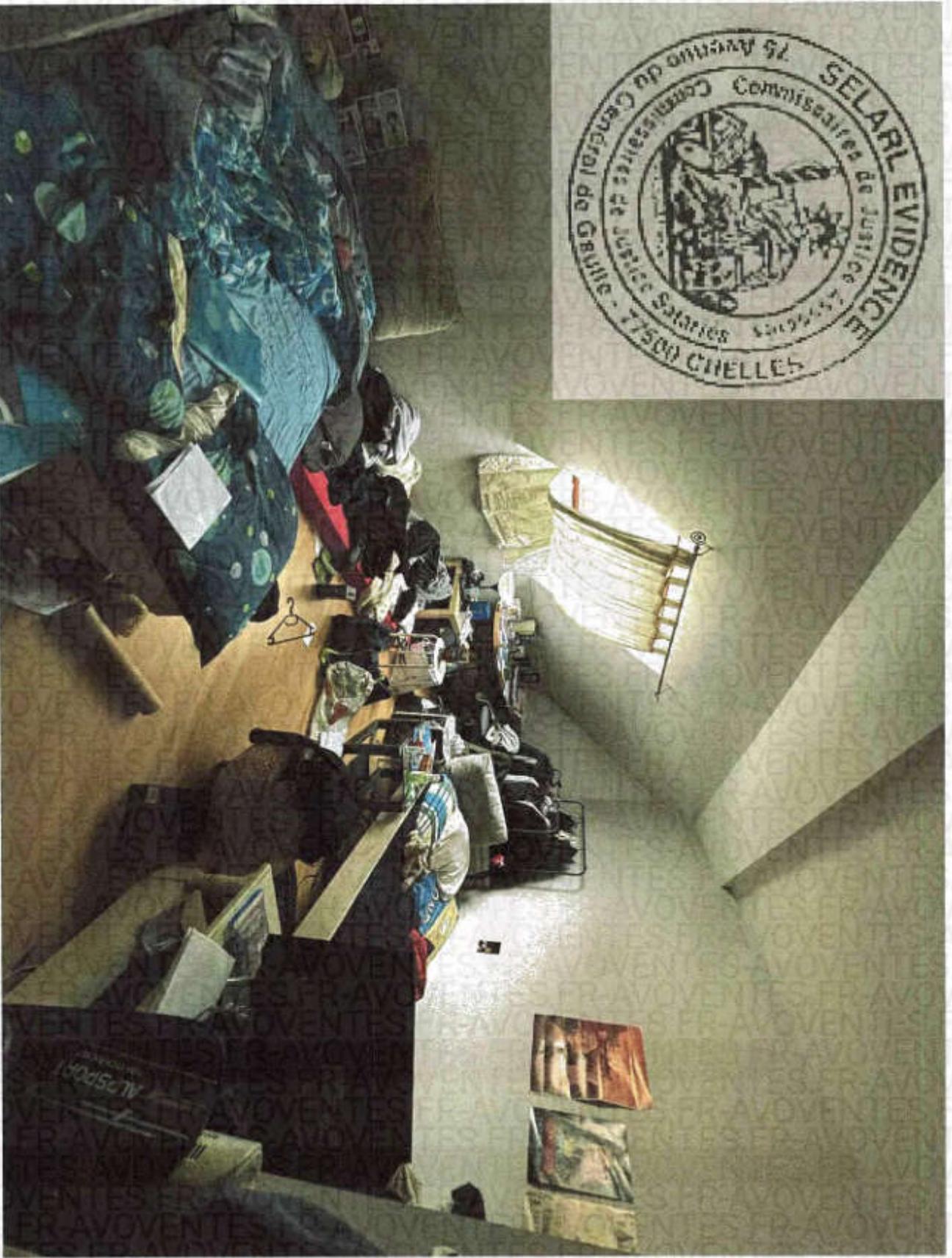
7



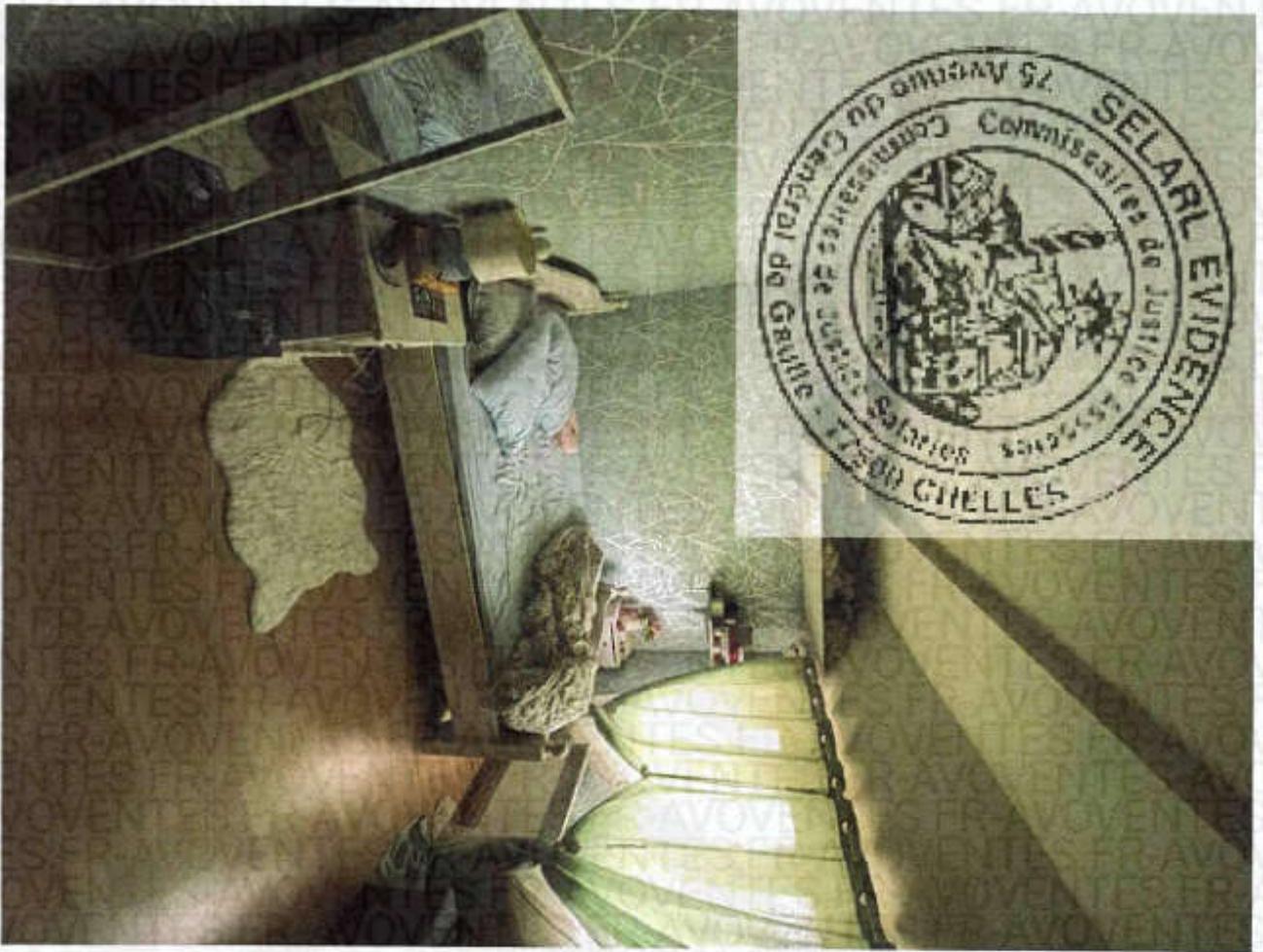


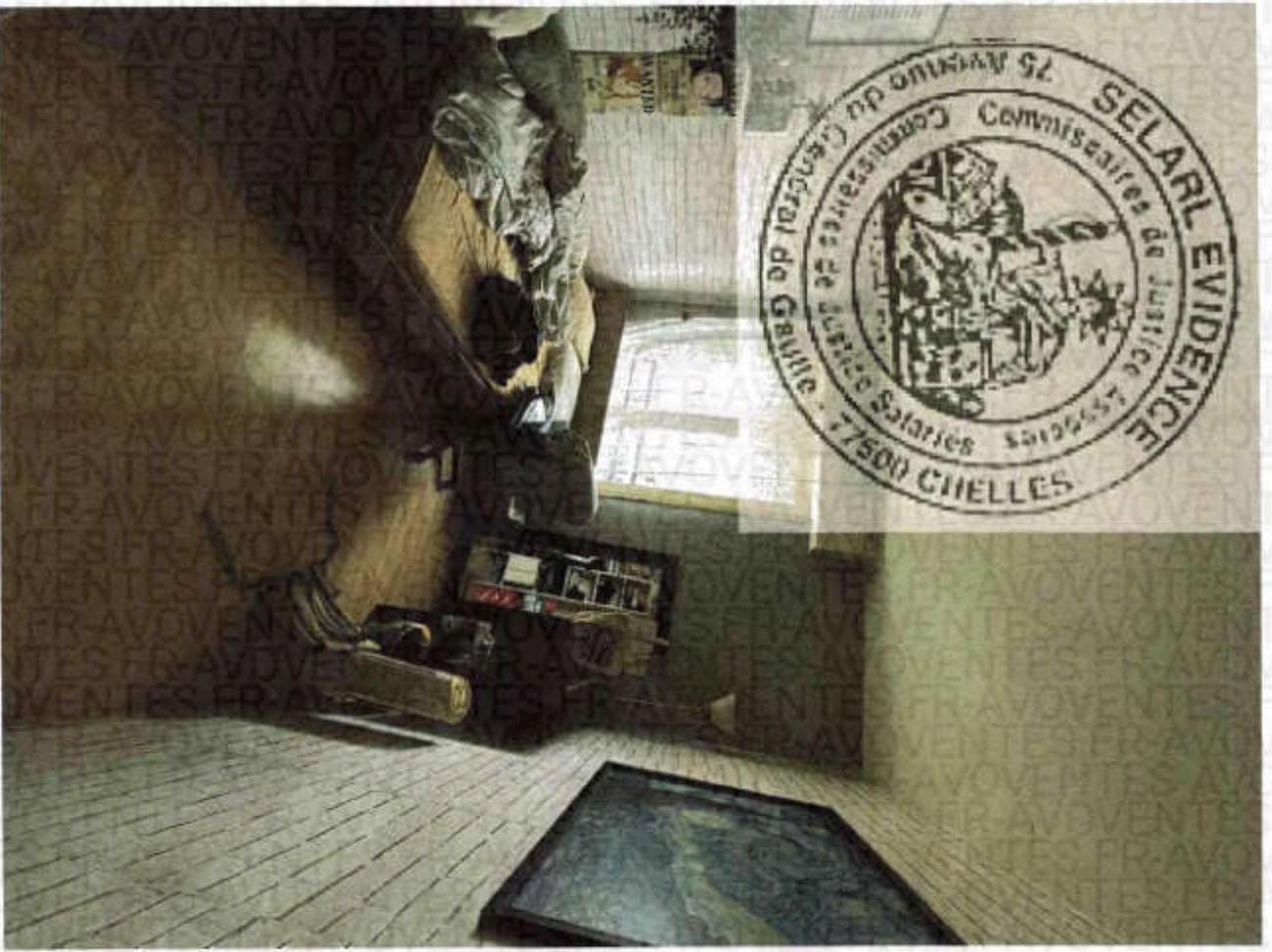
6

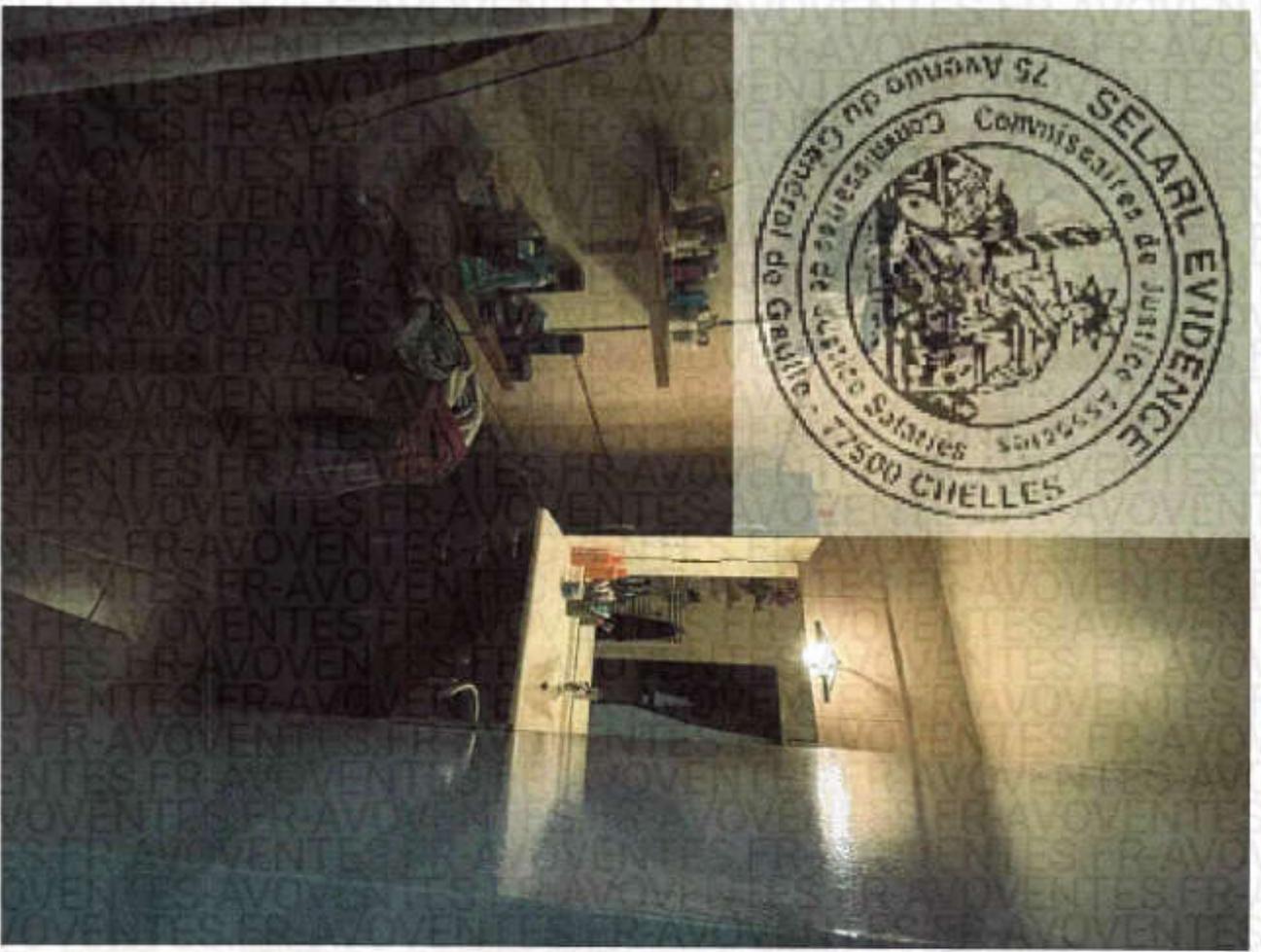


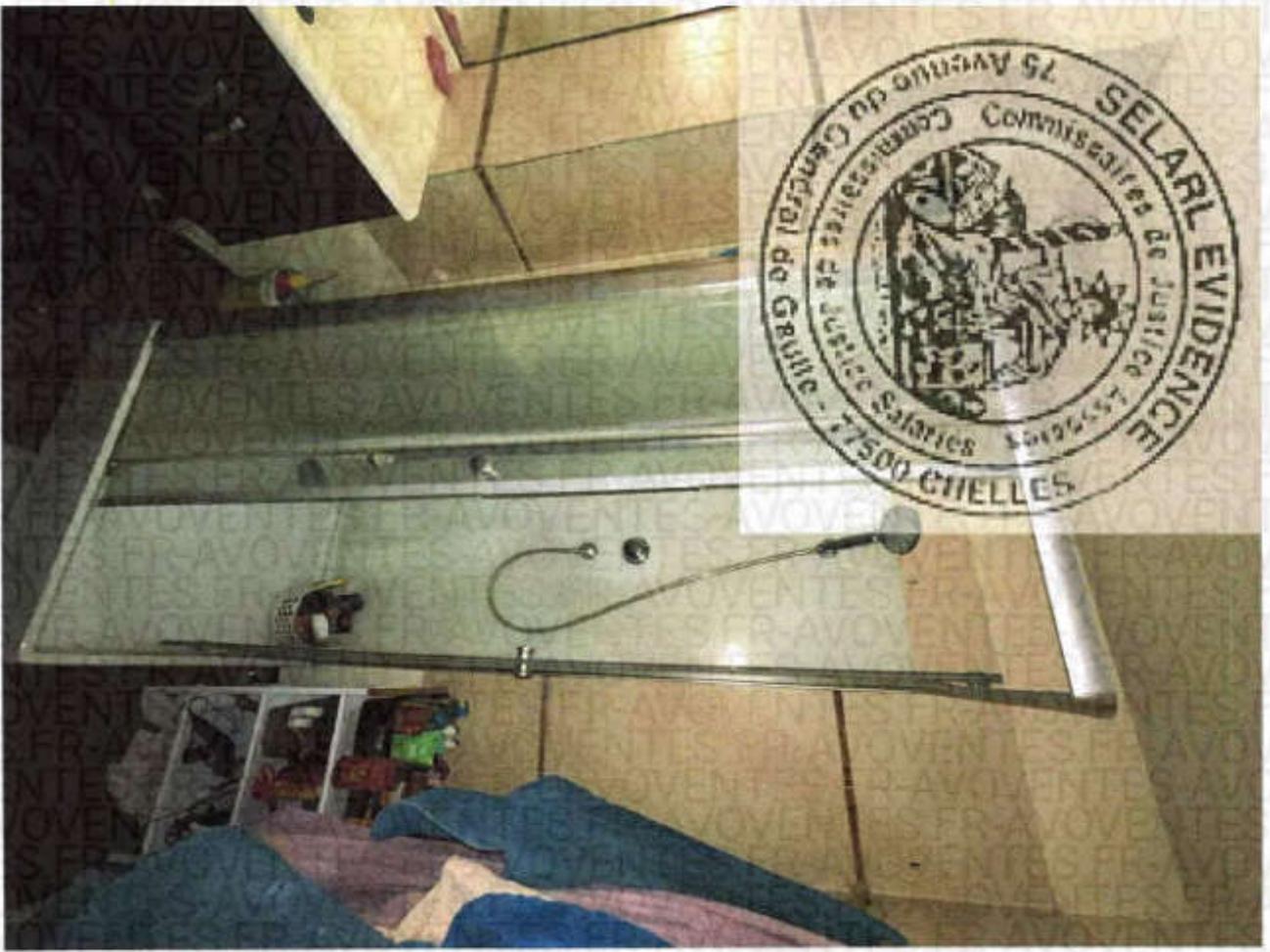


11









15