SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

CREDIT FONCIER DE FRANCE (CFF)

Me Thierry FLOQUET

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

AVOVENTES

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

N° 18 avenue Dunkerque
91540 MENNECY

Dépôt au Greffe :

15 mai 2026

Mise à Prix :

Quarante quatre mille euros (44 000 €)

Audience d'orientation :

- 17 juin 2026 à 09h30

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot

un emplacement de stationnement
pour véhicule automobile et un appartement
situé à MENNECY (91540), 16-18 avenue Darblay,
correspondant aux lots numéros 980 et 41 du RCP

Aux requête, poursuites et diligences du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE (CFF), Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 331 400 718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013), 182 avenue de France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, représentée par son Président du Conseil d'Administration.

Ayant pour Avocat la SCP FLOQUET – GARET – NOACHOVITCH, par le ministère de Maître Thierry FLOQUET

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Et en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte de Maître Raphaël CALLIER, notaire à BESANCON (25000), 2 rue des Frères Lumière, en date du 30 mars 2018, contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à de la somme de 168 094,00 € garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 27 avril 2018 - sages 9104P01 - volume 2018 V numéro 2251 ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre le 22 juin 2018 – sages 9104P01 volume 2018 V numéro 3180 et par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 27 avril 2018 - sages 9104P01 - volume 2018 V numéro 2252 ayant fait l'objet d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre le 22 juin 2018 – sages 9104P01 - volume 2018 V numéro 3181 portant sur les biens vendus et ci-dessous désignés.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître LEITE, commissaire de justice à LUXEUIL LES BAINS (70303), en date du 29 janvier 2026, fait notifier commandement à :

AVOVENTES

D'avoir à payer, dans un délai de huit jours, au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

la somme de **CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE TROIS CENT VINGT SEPT EUROS ET NEUF CENTIMES (177 327,09 €)**, arrêtée au 03 novembre 2025, se décomposant comme suit :

- principal : 165 478,80 €
- intérêts : 264,77 €
- frais: 11 583,52 €

outre les intérêts au taux contractuel de 2,40 % sur 165 478,80 € à compter du 04 novembre 2025

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 11 mars 2026 – sages 9104P01 volume 2026 S numéro 39.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du 17 juin 2026 à 09 h 30, a été délivrée à AVOVENTES par exploit de Maître LEITE, commissaire de justice à LUXEUIL LES BAINS (70303), en date du 07 mai 2026.

DESIGNATION

La saisie porte sur les biens désignés, comme suit, dans les titres de propriété du saisi :

- Dans un ensemble immobilier situé à MENNECY (ESSONNE) (91540) 18 Avenue Darblay, à usage d'habitation et d'activités dénommé « L'ECRIN BOISE AB » constitué :

- des VOLUMES numéro SEPT (7) et ONZE (11) de la volumétrie assise sur la parcelle cadastrée section BB numéro 309 pour une contenance de 12 a 46 ca

- des VOLUMES numéros QUATRE (4) et SEPT (7) de la volumétrie assise sur la parcelle BB numéro 294 pour une contenance de 32 a 84 ca ;

- des constructions

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

- section BB numéro 309, lieudit « 16 av Darblay », pour une surface de 00 ha 12 a 46 ca ;

- section BB numéro 309, lieudit « 16 av Darblay », pour une surface de 00 ha 12 a 46 ca ;

- section BB numéro 294, lieudit « 32 av Darblay », pour une surface de 00 ha 32 a 84 ca ;

- section BB numéro 294, lieudit « 32 av Darblay », pour une surface de 00 ha 32 a 84 ca

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41) :

Appartement comprenant une entrée-séjour-kitchenette avec trois placards, une salle d'eau avec un WC ; le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon.

Etant précisé que ledit lot a été commercialisé et figure aux plans de vente sous le numéro B 108.

Et les neuf cent quarante-quatre / cent millièmes (944 / 102 632èmes) des parties communes générales.

L'ensemble immobilier L'ECRIN BOISE AB a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS, le 18 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 janvier 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 588.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS, le 21 mars 2018, dont une copie a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3446

- Dans un ensemble immobilier situé à MENNECY (ESSONNE) (91540) 16 Avenue Darblay,

Ayant pour assiette cadastrale :

1°) Le lot de volume numéro 2 dans la parcelle suivante :

- section BB numéro 309, lieudit « 16 av Darblay », pour une surface de 00 ha 23 a 46 ca

2°) Et les parcelles suivantes :

- section BB numéro 310, lieudit « 26 avenue Darblay », pour une surface de 00 ha 48 a 19 ca ;

- section BB numéro 311, lieudit « 20 avenue Darblay », pour une surface de 00 ha 47 a 53 ca

Total surface : 00 ha 95 a 72 ca

LE LOT NUMERO NEUF CENT QUATRE-VINGTS (980) :

La propriété exclusive et particulière au sous-sol d'un emplacement simple pour stationnement de véhicule automobile portant le numéro 098.

Et les huit / vingt millièmes (8 / 20 000èmes) des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GUIBERT, notaire à PARIS, le 26 mars 2012 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 05 avril 2012 – sages 9104P01 – volume 2012P numéro 3198.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 04 juillet 2013 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 23 juillet 2013 – sages 9104P01 – volume 2013P numéro 5407 ;

- aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 28 octobre 2013, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 31 octobre 2013 – sages 9104P01 – volume 2013 P numéro 8006

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE :

Etat descriptif de division volumétrique sur la parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 309 :

La parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 309 a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 04 juillet 2013, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 16 juillet 2013 – sages 9104P01 – volume 2013 P numéro 5133.

L'état descriptif de division volumétrique modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 18 décembre 2017 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 18 janvier 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 573 ;

- suivi d'un rectificatif reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 21 mars 2018, dont une copie a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3458

Etat descriptif de division volumétrique sur la parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 294 :

La parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 294 a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique avec cahier des charges, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 18 décembre 2017, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 18 janvier 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 575.

- suivi d'un rectificatif reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 21 mars 2018, dont une copie a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3462

Pour ce qui concerne la consistance actuelle du bien, il convient de se reporter au procès-verbal de description qui a été dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 23 mars 2026, lequel est ci-après annexé

Ainsi au surplus que ledit bien et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus désignés sont inscrits à la matrice cadastrale de la Commune de **MENNECY** ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice ci-après annexé

URBANISME

Sont annexés au procès-verbal de description dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 23 mars 2026 :

- plan de situation ;
- certificat d'urbanisme d'information ;
- certificats communaux ;
- arrêté d'alignement ;
- extrait PLU ;
- états des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- états des risques et pollutions – états des nuisances sonores aériennes ;
- extrait cadastral modèle 1

DIAGNOSTICS

Tout d'abord il convient de préciser :

- que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante ou de plomb et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Ensuite, il est précisé que sont annexés au procès-verbal de description dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 23 mars 2026 :

- l'attestation de superficie habitable établie par GEXALLIANCE, géomètres experts, le 23 mars 2026 ;

- le diagnostic de performance énergétique établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 23 mars 2026 ;

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à AVOVENTES FR

- concernant le bien formant le lot numéro 41, pour l'avoir acquis en l'état futur d'achèvement suivant acte de Maître Jean-Baptiste FERRAND, notaire à PARIS, en date du 30 mars 2018 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 23 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3585, de :

  - la société dénommée L'ECRIN BOISE, société en nom collectif au capital de 1 525 €, dont le siège est à PESSAC Cedex (33608), 20-24 avenue de la Canteranne, identifiée au SIREN sous le numéro 830692851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX

- concernant le bien formant le lot numéro 980, pour l'avoir acquis suivant acte de Maître Jean-Baptiste FERRAND, notaire à PARIS, en date du 30 mars 2018 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3442, de :

  - la société dénommée L'ECRIN BOISE, société en nom collectif au capital de 1 525 €, dont le siège est à PESSAC Cedex (33608), 20-24 avenue de la Canteranne, identifiée au SIREN sous le numéro 830692851 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- concernant le bien formant le lot numéro 980 :

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à la société L'ECRIN BOISE pour les avoir acquis de :

- la société dénommée « FRANCE PIERRE 2 », société par actions simplifiée au capital de 385 000,00 €, dont le siège est à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, ZI Les Graviers, 12 rue des Près de l'Hôpital, identifiée au SIREN sous le numéro 350 749 651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL

suivant acte reçu par Maître Richard FERRE, notaire à ATHIS-MONS, le 10 novembre 2017.

Une expédition de de cet acte a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 29 novembre 2017 – sages 9104P01 volume 2017 P numéro 10565

- concernant le bien formant le lot numéro 41 :

Dans l'acte de Maître Jean-Baptiste FERRAND, notaire à PARIS, en date du 30 mars 2018 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 23 avril 2018 – sages 9104P01 – volume 2018 P numéro 3585, figure un paragraphe intitulé « ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE » ci-dessous reproduit :

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Préalablement pour une parfaite compréhension des présentes, il est rappelé l'origine des parcelles suivantes sises à Mennecy :

Parcelle BB 309

La parcelle cadastrée section BB numéro 309 provient de la division de la parcelle cadastrée section BB numéro 307 d'une superficie de 1ha19a18ca en trois nouvelles parcelles cadastrées section BB numéro 309, 310 et 311 en vertu d'un document d'arpentage numéro 1351 T publié au premier bureau des hypothèques de CORBEIL.

Parcelle BB 307

La parcelle cadastrée section BB numéro 307 provient de la division de la parcelle cadastrée section BB numéro 291 en deux nouvelles parcelles cadastrées section BB numéros 307 et 308 en vertu d'un document d'arpentage numéro 1347Y publié au premier bureau des hypothèques de CORBEIL.

Parcelle BB 291

La parcelle cadastrée section BB numéro 291 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BB numéro 2 en vertu d'un procès-verbal du cadastre du 15 juin 2009 publié au premier bureau de CORBEIL ESSONNES le 16 juin 2009, volume 2009P numéro 3531.

La parcelle cadastrée section BB numéro 2 était elle-même anciennement cadastrée A 3149 suivant procès-verbal de remaniement cadastral du 28 janvier 1992 publié au premier bureau de CORBEIL ESSONNES le 29 janvier 1992 volume 1992P numéros 639 et 640.

La parcelle cadastrée section A numéro 3149 était elle-même issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 3148 suivant procès-verbal du cadastre numéro 801J en date du 18 juin 1991 publié audit bureau des hypothèques le 18 juin 1991 volume 1991P numéro 4793.

La parcelle cadastrée section A numéro 3148 était elle-même issue de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A numéros 33, 34, 37, 38, 1831, 2457, 2948 suivant procès-verbal du cadastre numéro 800 N publié audit bureau des hypothèques le 16 juin 1991 volume 1991P numéro 4790.

Parcelle BB 294

La parcelle cadastrée section BB numéro 294 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BB numéro 179 en vertu d'un procès-verbal du cadastre du 15 juin 2009 publié au premier bureau de CORBEIL ESSONNES le 16 juin 2009, volume 2009P numéro 3539.

La parcelle BB 179 était issue de la parcelle anciennement cadastrée A 2066 suivant procès-verbal de remaniement cadastral du 28 janvier 1992 publié au premier bureau de CORBEIL ESSONNES le 29 janvier 1992 volume 1992P numéros 639 et 640.

La société L'ECRIN BOISE, sus dénommée, a acquis le volume numéro un objet du présent modificatif, avec d'autres biens, de la société FRANCE PIERRE 2, société par actions simplifiée au capital de 385.000,00 Euros dont le siège est à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), ZI les Graviers, 12 rue des près de l'hôpital, identifié au SIREN sous le numéro 350 749 651 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEI,
Aux termes d'un acte reçu par Maître Richard FERRE, notaire à ATHIS-MONS, le 10 novembre 2017,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé pour ledit volume
Une copie authentique de cet acte est en cours de publication a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL I le 29 novembre 2017 volume 2017P numéro 10565.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens appartenaient à la société FRANCE PIERRE 2 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite pour son compte de :
La société dénommée KAPPA MENNECY PAPER, société anonyme au capital de 2.300.000,00 EUR, dont le siège est à MENNECY CEDEX (91541), 14-16 avenue Darblay BP 43, identifiée au SIREN sous le numéro 962200705 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY,
Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.
Aux ternes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS, le 23 décembre 2011 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL le 28 décembre 2011 volume 2011P, numéro 11660.

Aux termes dudit acte les inscriptions suivantes ont été prises au profit de la société dénommée « BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS », Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, dont le siège social est à PARIS (75013), 76/78 Avenue de France, identifiée au SIREN sous le numéro 552 002 313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS:
Inscription de privilège de prêteur de deniers à concurrence de 4.715.910,00 € en principal plus 20% d'accessoires
Inscription d'hypothèques conventionnelle complémentaire d'un montant de 2.800.000,00 € plus 20% d'accessoires
Lesdites inscriptions ont été prises au premier bureau des hypothèques de CORBEIL le 30 décembre 2011 volume 2011V numéro 7384 et avait effet jusqu'au 23 décembre 2015.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS LOINTAINE

Parcelles anciennement cadastrées A 33, 34, 37 et 38
Ces parcelles appartenaient en pleine propriété à la Société dénommée KAPPA MENNECY PAPER pour les avoir acquises de :
La Société "RABIER THIROUIN Cie" société à responsabilité limitée dont le siège est à MENNECY immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CORBEIL sous le numéro 55 – B - 4,
Aux termes d'un acte reçu par Maître André GILLES, Notaire à MENNECY et Maître André ESTIENNE, Notaire à PARIS, le 31 mars 1958,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL le 27 mai 1958 volume 9491 numéro 20.

Parcelle anciennement cadastrée A 1831

Cette parcelle appartient en pleine propriété à la Société dénommée KAPPA MENNECY PAPER pour l'avoir acquise de !

Aux termes d'un acte reçu par Maître André CROS, Notaire à CORBEIL, le 15 décembre 1961,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte a été publiée audit bureau le 3 janvier 1962, volume 10663 numéro 20.

Parcelle anciennement cadastrée A 2457
Cette parcelle appartient en pleine propriété à la Société dénommée KAPPA MENNECY PAPER pour l'avoir acquise de la Société Nationale des Chemins de Fer (S.N.C.F),
Aux termes d'un acte reçu par Maître André GILLES, Notaire à MENNECY, le 5 juin 1975,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte a été publiée audit bureau le 3 juillet 1975 volume 1995 numéro 9.

Parcelle anciennement cadastrée A 2948
Cette parcelle appartient en pleine propriété à la Société dénommée KAPPA MENNECY PAPER pour l'avoir acquise de La Société Nationale des Chemins de Fer (S.N.C.F.)
Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Claude GILLES, Notaire à MENNECY, le 10 janvier 1989,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte a été publiée audit bureau le 3 mars 1989 volume 1989P numéro 1732.
L'origine de propriété antérieure qui résulte dudit acte est ci-après littéralement retranscrite :
"L'immeuble présentement vendu fait partie d'une plus grande propriété qui appartient à l'Etat ainsi qu'il est dit ci-dessus et dépend du domaine de la S.N.C.F. Etablissement Public Industriel et Commercial, pour lui avoir été remis en dotation par l'ETAT au 1er Janvier 1983 en application de la loi précitée du 30 décembre 1982.
Le chemin de Fer en la possession depuis plus de trente ans et antérieurement au 1"janvier 1956. "

Parcelle anciennement cadastrée A 2066 :
Cette parcelle appartenait en pleine propriété à la Société dénommée KAPPA MENNECY PAPER pour l'avoir acquise de :

Aux termes d'un acte reçu par Maître André GILLES, Notaire susnommé, le 18 décembre 1970,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte a été publiée audit bureau des hypothèques le 27 janvier 1971, volume 17221, numéro 8.

SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution . Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. »

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

QUARANTE QUATRE MILLE EUROS
(44 000 €)

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 15 mai 2026

SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH
Société d'Avocats Inter-barreaux
4, boulevard de l'Europe - 91000 EVRY-COURCOURONNES
Tél. 01 60 79 39 45 - Fax 01 60 79 05 71

PIECES ANNEXEES
AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

procès-verbal de description dressé
par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE,
commissaire de justice
à EVRY-COURCOURONNES (Essonne),
le 23 mars 2026

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SARL

BELP & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Immeuble le Pascal, Bâtiment B - Centre commercial Créteil soleil,

94000 CRETEIL

Tel : 01.69.36.46.77 **etude94@-belp-associes.com**

https://www.huissiers-belp.com/

B|E|L|P

LE LUNDI VINGT TROIS MARS
DEUX MILLE VINGT SIX
à 10 heures 30.

A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1 331 400 718 € dont le siège est situé 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculé au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, la SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH, Société inter-barreaux Paris-Essonne, qui se constitue et occupera pour lui sur la présente assignation et ses suites, par le ministère de Maître Thierry FLOQUET, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), 4 Boulevard de l'Europe – Valéry Giscard d'Estaing, et au Cabinet duquel le requérant élit domicile.

LEQUEL M'AYANT EXPOSE :

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier situé 18 avenue DARBLAY à MENNECY (91540), appartenant à

AVOVENTES AVOVENTES

AGISSANT EN VERTU :

AVOVENTES

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du **VINGT-NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX** dressé par acte du ministère de ACTIO Commissaires de Justice associés à LUXEUIL LES BAINS (70303), 51 rue Jean Moulin resté vain.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière sur un bien sis 18 avenue DARBLAY à MENNECY (91540), appartenant à

AVOVENTES

la requérante entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales.

Et qu'en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti, il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

18 avenue DARBLAY à MENNECY (91540)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, LESCHALLIER DE LISLE Louis-Marie, Commissaires de Justice Associés membre de la société responsabilité limitée BELP & ASSOCIES, titulaire d'un office d'huissiers de Justice à CRETEIL (94000), Immeuble le Pascal, Bâtiment B - Centre commercial Créteil soleil, soussigné,

EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

18 avenue DARBLAY à MENNECY (91540)

LOCALISATION DU BIEN

La vente porte sur les biens ci-dessous désignés comme suit

- Dans un ensemble immobilier situé à MENNECY (ESSONNE) 91540 18 Avenue Darblay, à usage d'habitation et d'activités dénommé « L'ECRIN BOISE AB » constitué :

- des VOLUMES numéros SEPT (7) et ONZE (11) de la volumétrie assise sur la parcelle cadastrée section BB numéro 308 pour une contenance de 12 a 46 ca

- des VOLUMES numéros QUATRE (4) et SEPT (7) de la volumétrie assise sur la parcelle BB numéro 294 pour une contenance de 32 a 84 ca

- des communs

L'assiette de la volumétrie est ci ainsi suite :

- section BB numéro 309, lieudit « 16 av Darblay », pour une surface de 00 ha 12 a 46 ca ;

- section BB numéro 309, lieudit « 16 av Darblay », pour une surface de 00 ha 12 a 46 ca ;

- section BB numéro 294, lieudit « 32 av Darblay », pour une surface de 00 ha 32 a 84 ca ;

- section BB numéro 294, lieudit « 32 av Darblay », pour une surface de 00 ha 32 a 84 ca

LE LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Appartement comprenant une entrée-séjour-kitchenette avec trois placards, une salle d'eau avec un WC ; le droit de jouissance exclusive et privative d'un balcon

Etant précisé que ledit lot a été commercialisé et figure aux plans de vente sous le numéro B 109

Et les neuf cent quarante-quinze / cent millièmes (944 / 1 102 632èmes) des parties communes générales

L'ensemble immobilier [illegible] a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LENEUF, notaire à PARIS, le 18 décembre 2007, dont un extrait authentique a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 29 janvier 2008 - rages 9104P01 - volume 2008 P numéro 588.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié

aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître Laurent LENEUF, notaire à PARIS, le 25 mars 2008, dont un extrait a été publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 10 avril 2008 - pages 9104P01 - volume 2008 P numéro 2446.

Dans un ensemble immobilier situé à MENNECY (ESSONNE) 91540, 18 Avenue Darblay,

Ayant pour quote-part générale

Un neuf cent quatre-vingts millièmes (1 - 2E 800)

Et les parties communes spéciales

Soixante-dix millièmes (1 - 2E 070) - pour une surface de 0 ha 45 a 19 ca

Cent dix millièmes (1 - 2E 110) - pour une surface de 0 ha 47 a 53 ca

Total surface : 0 ha 93 a 72 ca

LE LOT NUMERO NEUF CENT QUATRE-VINGTS (980)

La propriété exclusive et particulière du sous-sol d'un emplacement simple pour stationnement de véhicule automobile portant le numéro 098.

Et les huit vingt millièmes (8 - 2E 800) des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GUIBERT, notaire à PARIS, le 26 mars 2012 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 03 avril 2012 - pages 9104P01 - volume 2012P numéro 3198.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 08 juillet 2013, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 23 juillet 2013 - pages 9104P01 - volume 2013P numéro 5487,

aux termes d'un acte complémentaire reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 28 octobre 2013, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 31 octobre 2013 - pages 9104P01 - volume 2013 P numéro 8006.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE :

Etat descriptif de division volumétrique sur la parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 309 :

La parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 309 a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, notaire à ATHIS-MONS, le 04 juillet 2013, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 16 juillet 2013 - pages 9104P01 - volume 2013 P numéro 5133.

L'état descriptif de division volumétrique modifié

- aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 18 décembre 2017 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 18 janvier 2018 - pages 9104P01 - volume 2018 P numéro 573 ;

- suivi d'un rectificatif reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 21 mars 2018, dont une copie a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 - pages 9104P01 - volume 2018 P numéro 3458

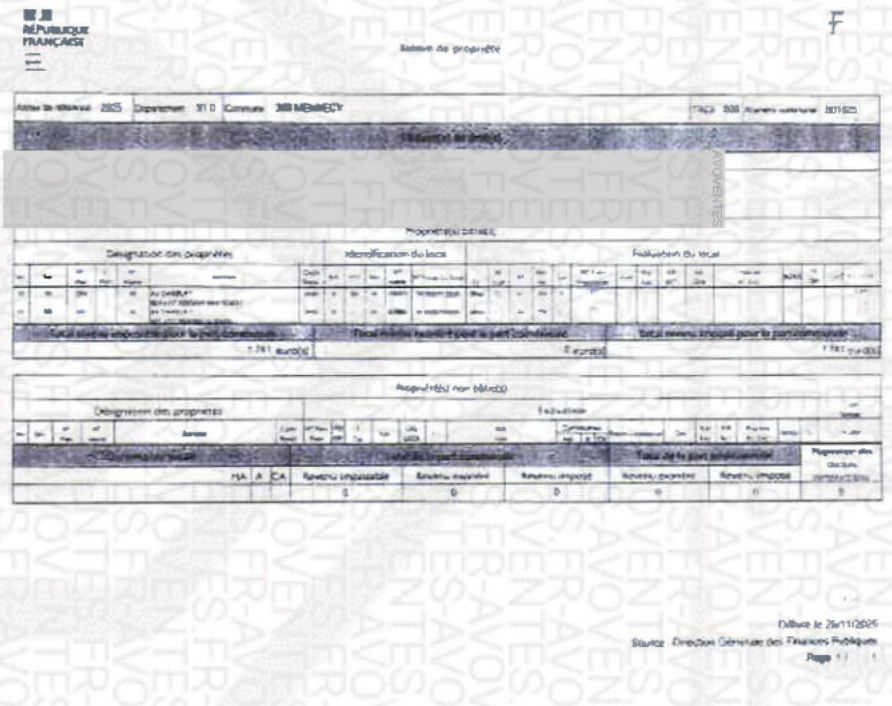
Etat descriptif de division volumétrique sur la parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 294 :

La parcelle sise à MENNECY cadastrée section BB numéro 294 a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique avec cahier des charges, aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 18 décembre 2017, publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 18 janvier 2018 - pages 9104P01 - volume 2018 P numéro 575

- suivi d'un rectificatif reçu par Maître Laurent LEMETTI, notaire à PARIS (75007), le 21 mars 2018, dont une copie a été publiée au 1er bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 avril 2018 - pages 9104P01 - volume 2018 P numéro 3462

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus désignés sont inscrits à la matrice cadastrale de la Commune de **MENNECY** ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice ci-après :



Relevé de propriété

F

Extrait de matrice

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés

Identification du local

Évaluation du local

Total cotisé uniquement pour la part communale

Total cotisé uniquement pour la part intercommunale

Total cotisé uniquement pour la part départementale

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés

Évaluation

Total cotisé uniquement pour la part communale

Total cotisé uniquement pour la part intercommunale

Total cotisé uniquement pour la part départementale

HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	Propriétaire des locaux
			0	0	0	0	0	0

Édité le 26/11/2025

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Page 1 / 1

INFORMATIONS SUR LA VILLE

La commune de Mennecy, située dans le département de l'Essonne (91), en région Île-de-France, compte environ 15 000 habitants. Elle se trouve à une distance d'environ 33 kilomètres au sud-est de Paris, ce qui la positionne en grande couronne parisienne, offrant un compromis entre proximité de la capitale et cadre de vie résidentiel.

Mennecy se caractérise par une qualité de vie appréciée, notamment en raison de son environnement calme, verdoyant et familial, avec la présence d'espaces naturels, de zones pavillonnaires et d'équipements scolaires, sportifs et culturels adaptés à une population familiale. Toutefois, la commune peut présenter un niveau d'animation et d'offre commerciale modéré, typique des villes de cette taille.

En matière de transports, la commune est desservie par le RER D, permettant de rejoindre Paris en environ 50 à 60 minutes, ainsi que par un réseau de bus locaux. Néanmoins, la desserte peut être perçue comme irrégulière ou contraignante, impliquant une dépendance notable à la voiture, notamment pour les déplacements professionnels. La proximité de grands axes routiers, tels que l'autoroute A6, constitue à cet égard un atout.

Sur le plan éducatif, Mennecy dispose d'établissements scolaires allant de la maternelle au lycée, mais ne comporte pas d'établissement d'enseignement supérieur, notamment d'école de commerce, celles-ci étant principalement situées à Paris ou dans des pôles universitaires proches comme Évry-Courcouronnes, impliquant des déplacements pour les étudiants.

Concernant la sécurité, Mennecy présente un profil de commune résidentielle globalement calme, adaptée à une vie familiale, bien que, comme dans toute zone périurbaine, certains faits d'insécurité puissent être relevés de manière ponctuelle.

Ainsi, la commune de Mennecy apparaît comme une ville résidentielle offrant un cadre de vie agréable et équilibré, au prix d'une accessibilité relative à la capitale et d'une dépendance aux transports pour les déplacements quotidiens.

CONDITIONS D'OCCUPATION ET IDENTITE DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Lors de mon arrivé, je prends attache avec AVOVENTES , le gardien de l'immeuble représentant AVOVENTES

Je lui décline mes nom, prénom, qualité, ainsi que l'objet de ma visite.

Ce dernier m'invite à pénétrer dans le logement et me laisse effectuer mes opérations

Je note que le logement est vide.

Le syndic de copropriété est le cabinet PICHET.

Constatations extérieures

À l'entrée du site, je note la présence d'un muret en pierres sèches surmonté d'une couvertine en béton. Je constate, contre ce muret, l'alignement de conteneurs à déchets de couleur verte, munis de couvercles de même teinte et comportant des vignettes blanches sur leur face avant. Je relève la présence d'une plaque portant l'inscription « LE CRIN BOISÉ » ainsi que le numéro « 18 ». Je remarque la présence d'une barrière métallique verticale de couleur grise, positionnée à l'extrémité du muret et marquant l'accès à une voie bitumée destinée à la circulation des véhicules.

En poursuivant, je constate un ensemble immobilier de conception contemporaine, présentant des façades alternant un revêtement de type enduit beige à joints horizontaux marqués et des sections d'aspect bois de teinte brun-rouge. Je note que les ouvertures sont équipées de menuiseries blanches, certaines comportant des volets roulants de couleur claire, ainsi que des garde-corps métalliques noirs.

Au sol, je relève la présence d'un cheminement piétonnier en pavés gris autobloquants, longeant des espaces végétalisés composés de pelouses, de fougères et d'arbustes taillés. Je constate également la présence d'un candélabre métallique noir supportant un panneau de signalisation portant la mention « Interdiction de stationner ». Je remarque un ruban de signalisation de couleur rouge et blanche, tendu entre des piquets, délimitant une zone de végétation.

Enfin, je note la présence d'une structure basse prolongeant l'un des bâtiments, présentant un revêtement de couleur ocre foncé. Je constate que cette structure comprend une rampe d'accès bordée de garde-corps vitrés et métalliques. Je relève que les surfaces maçonnées observées ne présentent pas de dégradations apparentes.



1.



2.



3.

Constatations dressées dans les parties commune

Je note la présence de couloirs de circulation desservant plusieurs portes de couleur sombre. Je constate que les parois verticales présentent des finitions alternées, composées d'une peinture de teinte claire et de sections en jaune vif intégrant des renfoncements. Je remarque la présence de panneaux de boiseries sombres, dont certains sont désolidarisés de leur support et positionnés en appui contre une cloison, laissant apparaître des ouvertures dans la paroi.

Je relève que le sol est revêtu, selon les zones, d'une moquette grise à motifs géométriques linéaires ou d'un carrelage gris foncé. Je constate que les plafonds sont constitués de dalles acoustiques perforées blanches, équipées de dispositifs d'éclairage encastrés. Je note la présence de plinthes sombres ainsi que de paillassons disposés ponctuellement.

Je constate également la présence de portes de distribution de teinte anthracite, équipées de poignées métalliques. Je remarque que certaines portes comportent des inscriptions ou étiquettes. Je relève, à proximité d'un encadrement de porte, un dispositif mural de déclenchement manuel d'alarme incendie de couleur rouge.

Je note, dans le hall d'entrée, la présence de deux ensembles de boîtes aux lettres métalliques de couleur blanche disposés de part et d'autre des parois. Je constate que l'une des alvéoles présente une déformation au niveau de la fente d'introduction ainsi que des résidus de ruban adhésif. Je remarque la présence d'une étiquette de couleur vive apposée sur l'un des blocs. Je relève que le sol est revêtu de dalles de carrelage sombre de grand format et qu'un tapis de propreté encastré est positionné à l'entrée.

Je constate la présence d'un espace meublé comprenant des assises de types et coloris variés ainsi qu'une table basse supportant des documents. Je remarque la présence de plantes disposées dans des contenants au pied d'une cloison. Je note également la présence d'éléments muraux décoratifs, d'un écran intégré dans un coffrage, ainsi que de portes techniques de teinte foncée, dont l'une comporte des affichages fixés par ruban adhésif. Je relève la présence d'un meuble de rangement vertical à proximité.

Je note que l'accès à l'ascenseur s'effectue par des portes coulissantes en acier inoxydable. Je constate que l'encadrement est habillé de panneaux à l'aspect bois clair intégrant des bandeaux lumineux verticaux. À l'intérieur de la cabine, je relève que les parois présentent un revêtement similaire, avec la présence d'un miroir en partie supérieure et d'une main courante métallique horizontale. Je constate la présence d'une platine de commande en métal comportant plusieurs inscriptions, ainsi que des boutons de sélection d'étages, un dispositif d'alarme et des commandes d'ouverture et de fermeture des portes. Je note que le sol est revêtu d'un carrelage de teinte foncée.

Je relève la présence d'un escalier tournant dont les marches sont revêtues d'un matériau de teinte grise avec des nez de marches contrastés. Je constate que les parois sont de couleur blanche et qu'une main courante métallique est fixée latéralement. Je remarque la présence de traces de frottement et de salissures superficielles sur certaines marches ainsi qu'au niveau des plinthes.

Je constate la présence d'une baie vitrée toute hauteur permettant un accès vers l'extérieur. Je remarque qu'un pictogramme d'interdiction est apposé sur l'un des vitrages. Je relève la présence d'un tapis de propreté au droit du seuil. À l'extérieur, je note que le sol est composé de lames de bois. Je constate que l'espace est délimité par des bacs de plantation contenant des végétaux. Je remarque la présence de coffres de rangement disposés le long de la structure.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



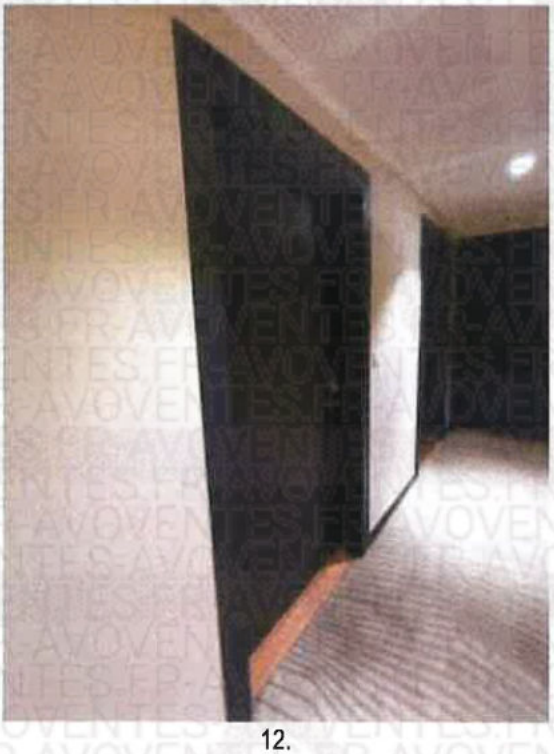
9.



10.



11.



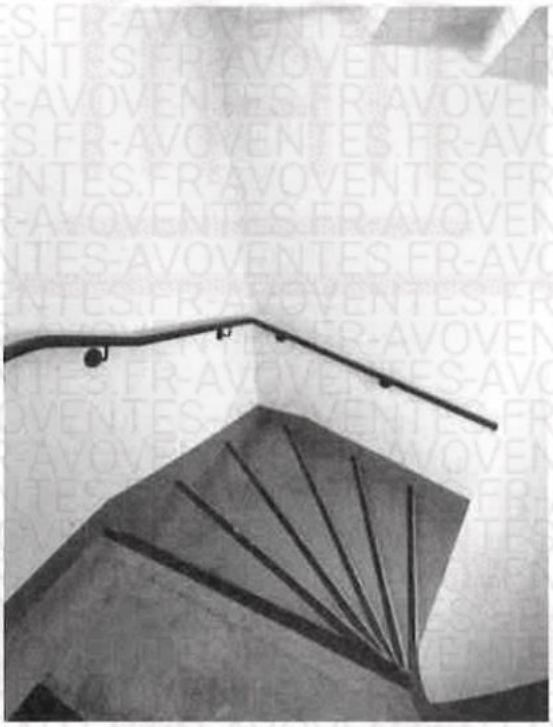
12.



13.



14.



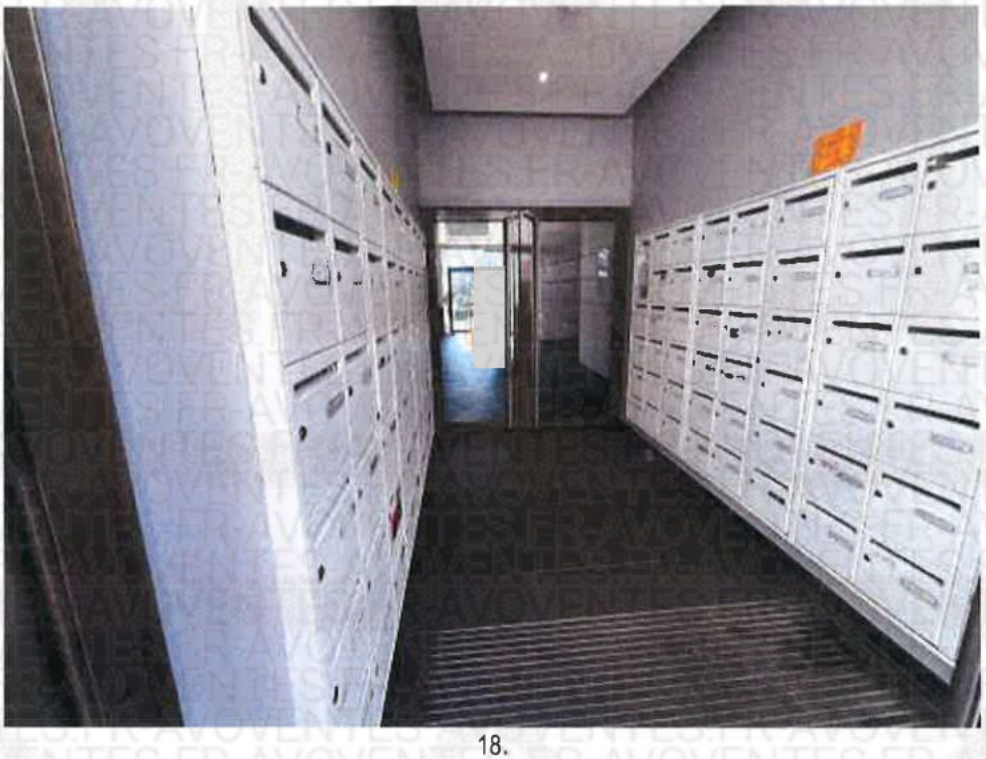
15.



16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.

Constatations dressées dans l'entrée/cuisine

Je débute mes constatations par la porte d'entrée. Je note qu'il s'agit d'un bloc-porte de couleur gris anthracite, à face lisse avec rainures horizontales. Je relève la présence d'un œilleton optique et d'une poignée béquille en métal brossé. Je constate que l'huisserie est métallique, de teinte gris clair. Le seuil est constitué d'une barre en bois clair.

Dans la zone d'entrée, je note la présence d'un placard avec porte coulissante de couleur blanche intégrée à la cloison. Je constate, sur le montant droit, une réservation rectangulaire noire dépourvue de platine de finition. Je remarque, en partie haute de la cloison, une plaque portant l'inscription « B108 ». À l'intérieur du placard, je relève la présence d'une tringle métallique fixée sous une étagère en mélaminé blanc. Je constate également le passage d'un conduit en PVC blanc en partie basse.

Au sol, je constate la présence d'un carrelage de grand format de teinte beige clair avec joints fins. Je note que ce revêtement s'interrompt de manière rectiligne au profit d'un sol stratifié imitation bois gris/brun posé en lames. Je relève la présence, à proximité de la plinthe, d'un élément circulaire noir de type butée.

Sur les parois, je remarque un tableau électrique encastré dépourvu de porte. Je constate qu'il contient un compteur communicant de couleur verte, un disjoncteur général et des modules de protection. Je relève la présence de prises intégrées dans la partie inférieure du coffret, lequel repose sur des cales en bois. Je note également la présence d'un boîtier de commande mural avec écran digital.

Dans l'espace cuisine, je constate la présence d'une kitchenette équipée. Je note un plan de travail de couleur blanche supportant un évier en inox à bac unique avec mitigeur. Je relève la présence de traces de calcaire et de résidus d'usage dans le bac. Je constate également, sur le plan de travail, une trace de coloration brunâtre de forme irrégulière. Je remarque la présence d'une plaque de cuisson vitrocéramique à deux foyers.

En partie basse, je note la présence d'un meuble sous-évier avec façade aspect bois grisé ainsi qu'un réfrigérateur de marque Beko de couleur blanche, dont la porte est en position ouverte, laissant apparaître des éléments de rangement intérieurs.

En partie haute, je constate la présence de meubles de rangement assortis comprenant des placards fermés et une niche ouverte. Je remarque la présence d'une hotte aspirante blanche fixée sous un élément haut. La crédence est constituée de carreaux blancs carrés. Je relève la présence de prises de courant et d'un interrupteur.

Je note la présence d'une bouche d'extraction de ventilation circulaire en plastique blanc située en partie haute. Je constate que les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture blanche. Je relève une fissure verticale fine partant du haut d'un encadrement de porte vers le plafond. Je remarque des irrégularités au niveau des joints de finition des angles supérieurs des menuiseries.

Enfin, je constate la présence d'une porte-fenêtre en PVC blanc équipée d'un volet roulant ouvrant sur l'extérieur. Je note qu'un radiateur en acier laqué blanc est fixé sur le mur latéral de la pièce.



1.



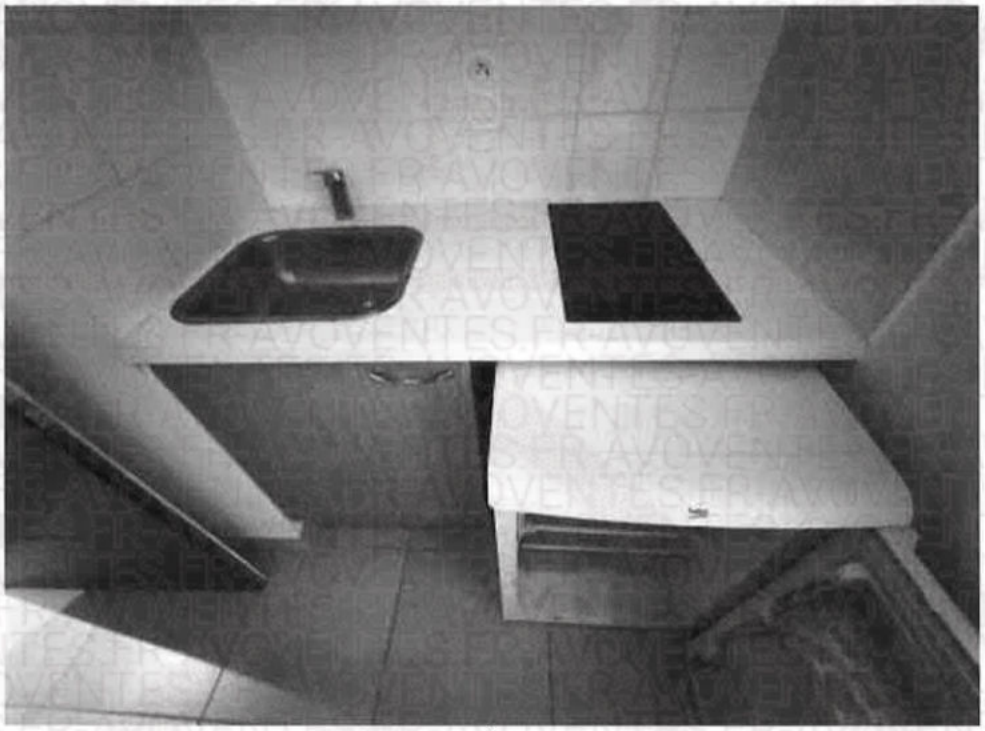
2.



3.



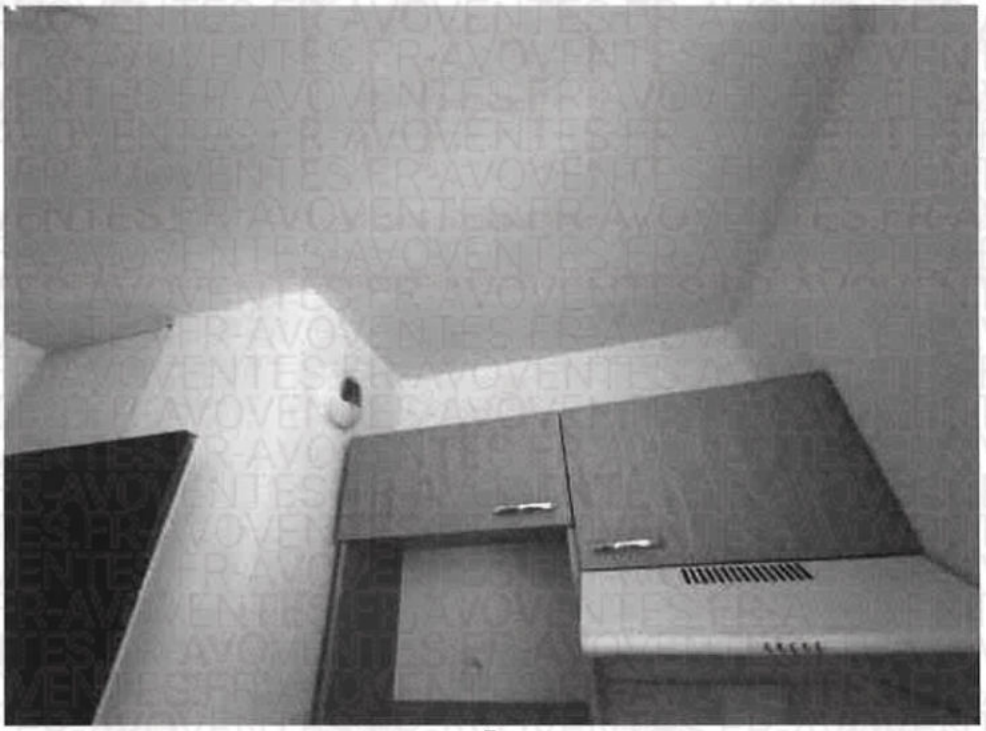
4.



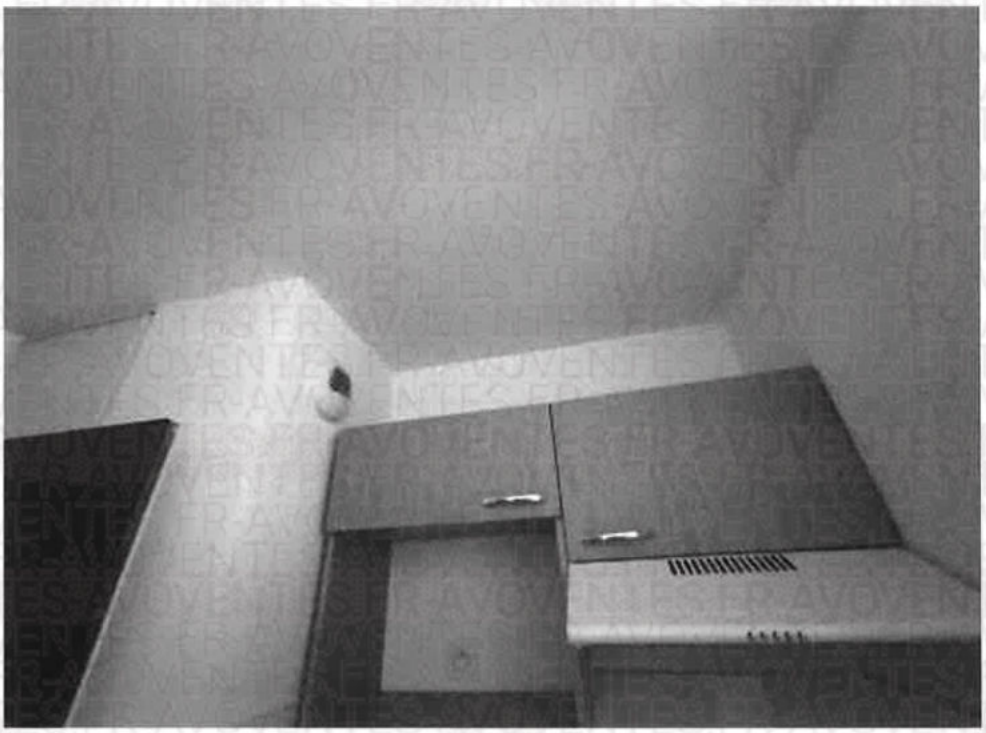
5.



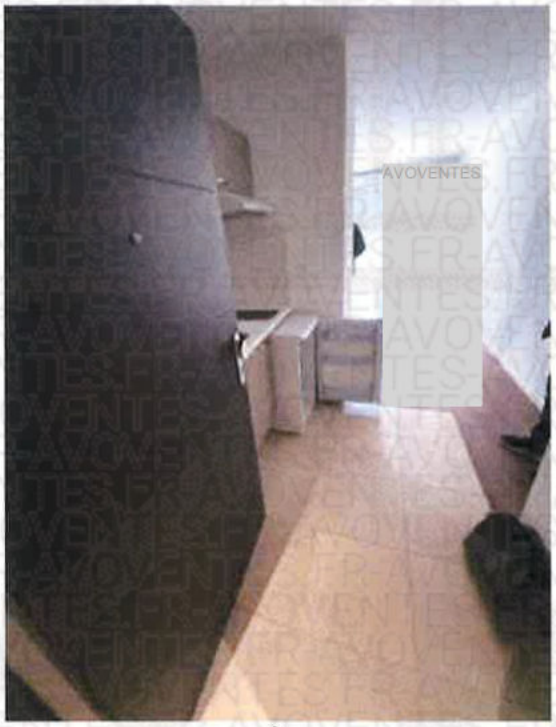
6.



7.



8.



9.



10.



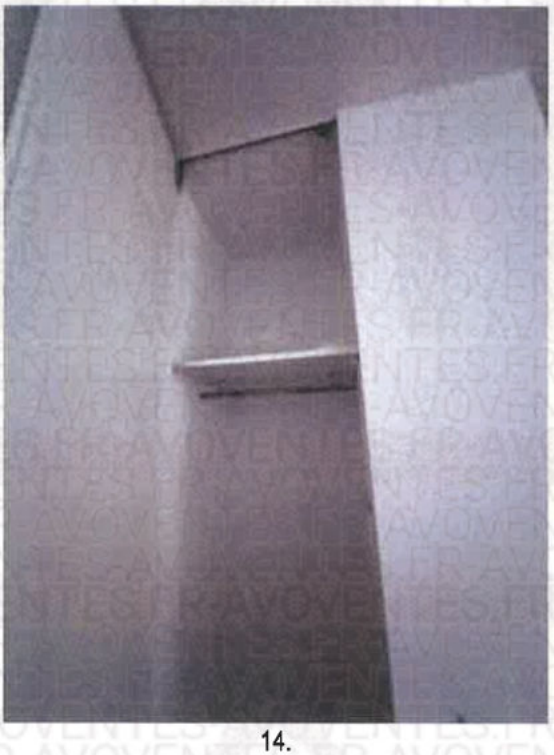
11.



12.



13.



14.



15.



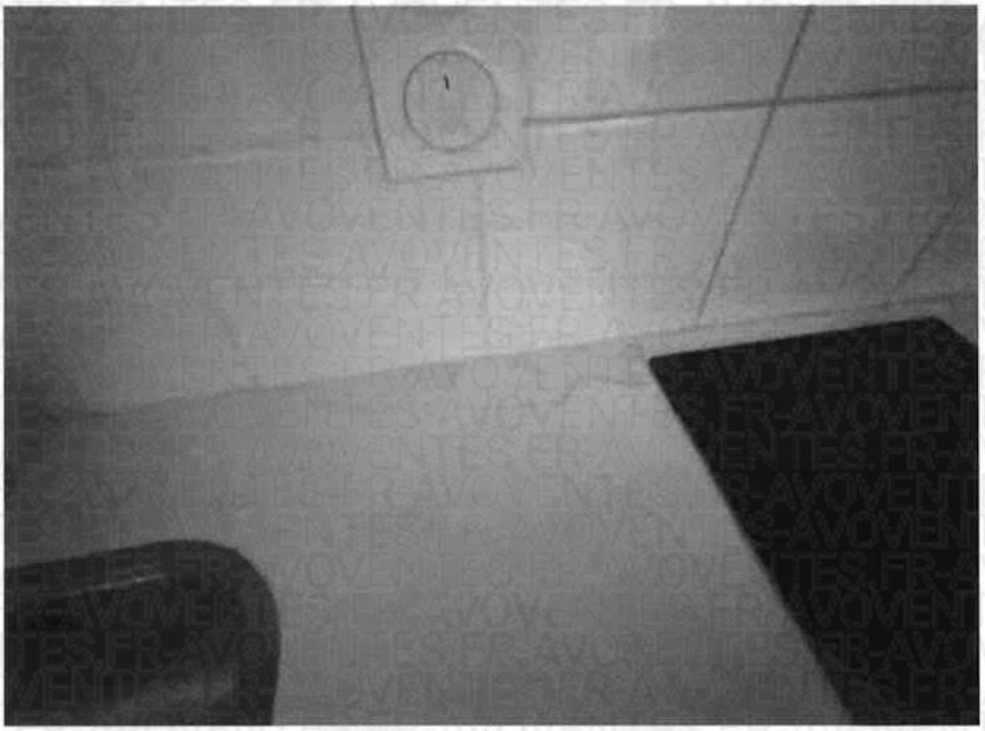
16.



17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



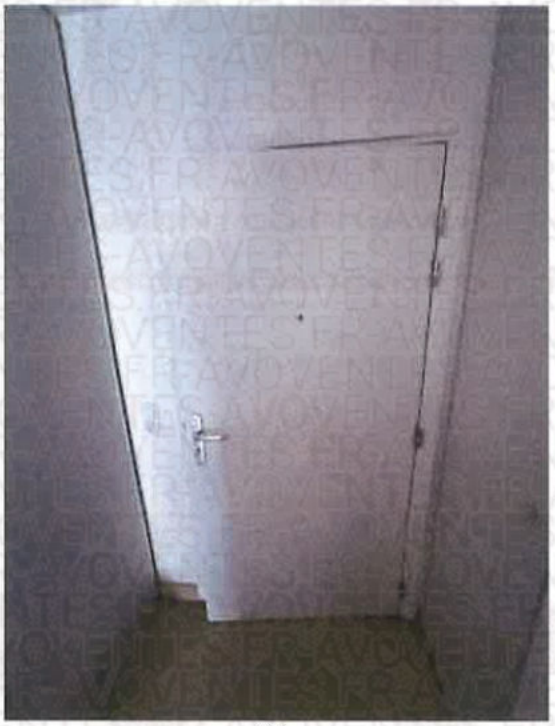
24.



25.



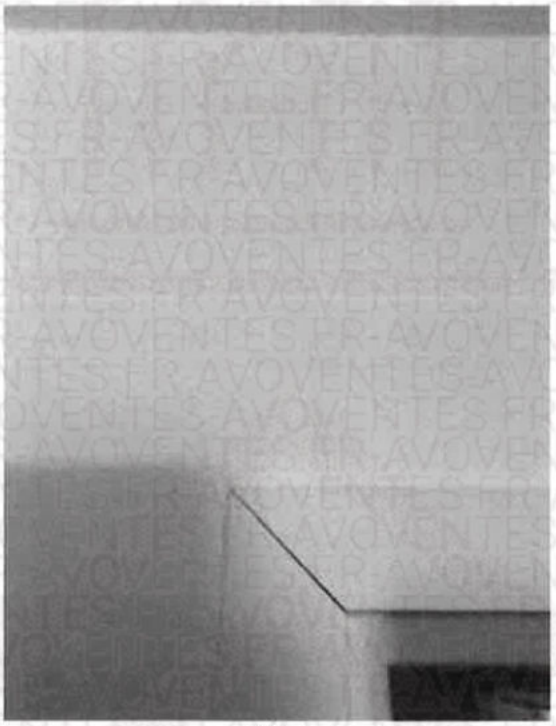
26.



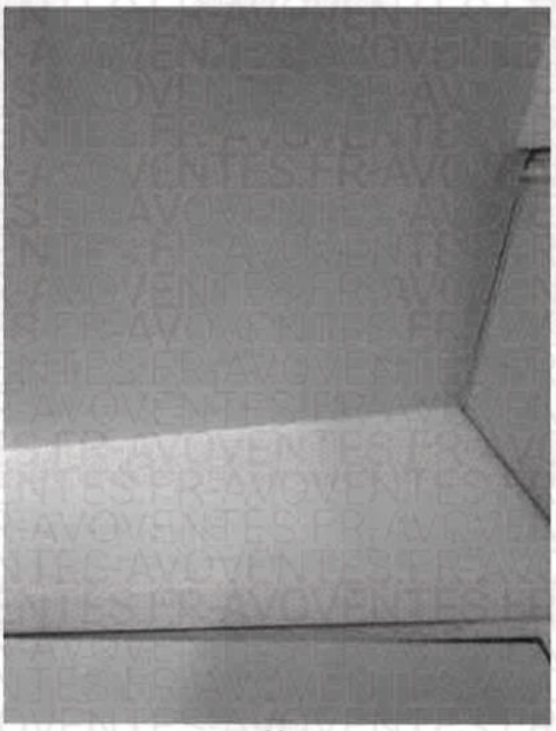
27.



28.



29.



30.

Constatations dressées dans le séjour

Je pénètre dans la pièce principale. Je constate que le sol est revêtu d'un matériau de type stratifié aux nuances brunes, disposé en lames longitudinales. Je note que les murs et le plafond présentent une finition en peinture blanche.

Je relève la présence d'une porte-fenêtre à deux vantaux en PVC blanc, dont l'un est en position ouverte. Je constate que cette ouverture est équipée d'un volet roulant à lames horizontales de couleur grise, partiellement abaissé. Je remarque, sur le coffre intérieur, la présence de deux grilles d'aération horizontales en plastique blanc.

Je note, sur un mur latéral, la présence d'une porte intérieure de couleur blanche, munie d'une poignée béquille et d'une rosace de serrure métalliques, permettant l'accès à un espace au sol carrelé.

Je constate, à proximité de la porte-fenêtre, la présence d'un radiateur vertical de couleur blanche, surmonté d'un boîtier de commande. Je relève, au centre du plafond, une sortie de fil équipée d'une douille et d'une ampoule apparente. Je remarque également la présence d'un détecteur avertisseur de fumée fixé au plafond.

Je note, sur un mur, la présence d'un placard intégré à trois vantaux coulissants de couleur blanche. Je constate que l'un des vantaux est ouvert, laissant apparaître des étagères ainsi qu'une tringle de penderie.

Je relève la présence de plusieurs prises de courant et interrupteurs en plastique blanc, disposés sur les parois à différentes hauteurs. Je note également la présence d'une prise de type communication en partie basse d'un mur.

J'observe les surfaces murales et constate un aspect uniforme. Je relève que le plafond ne présente pas de trace visible d'altération. Je constate que la pièce est vide de tout mobilier ou objet, à l'exception des équipements fixes mentionnés.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



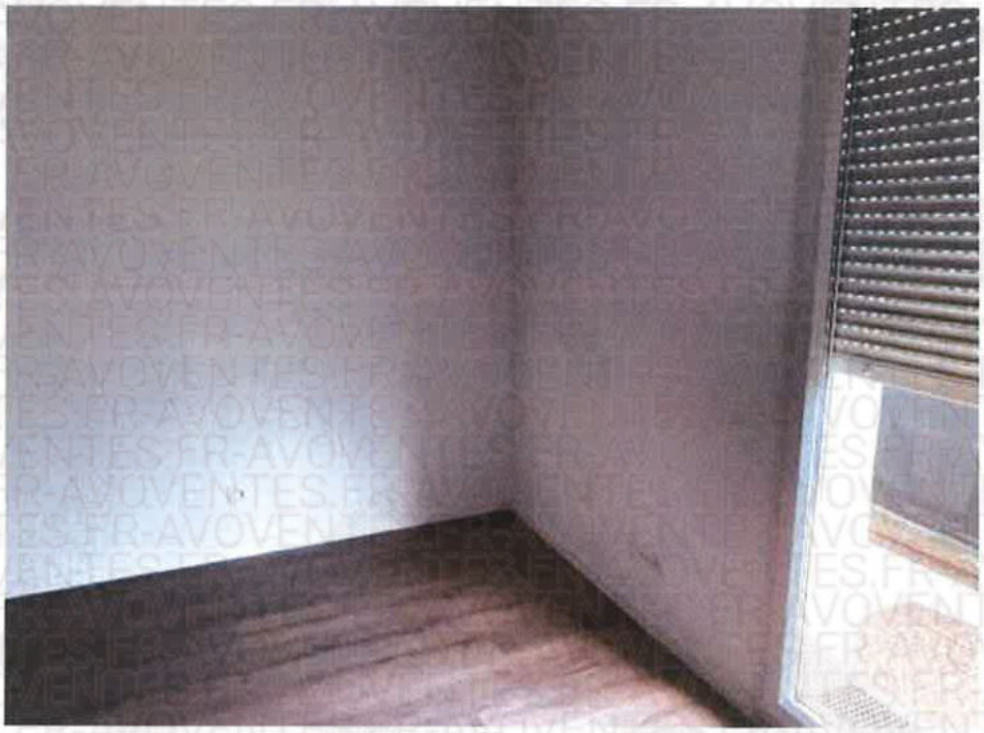
17.



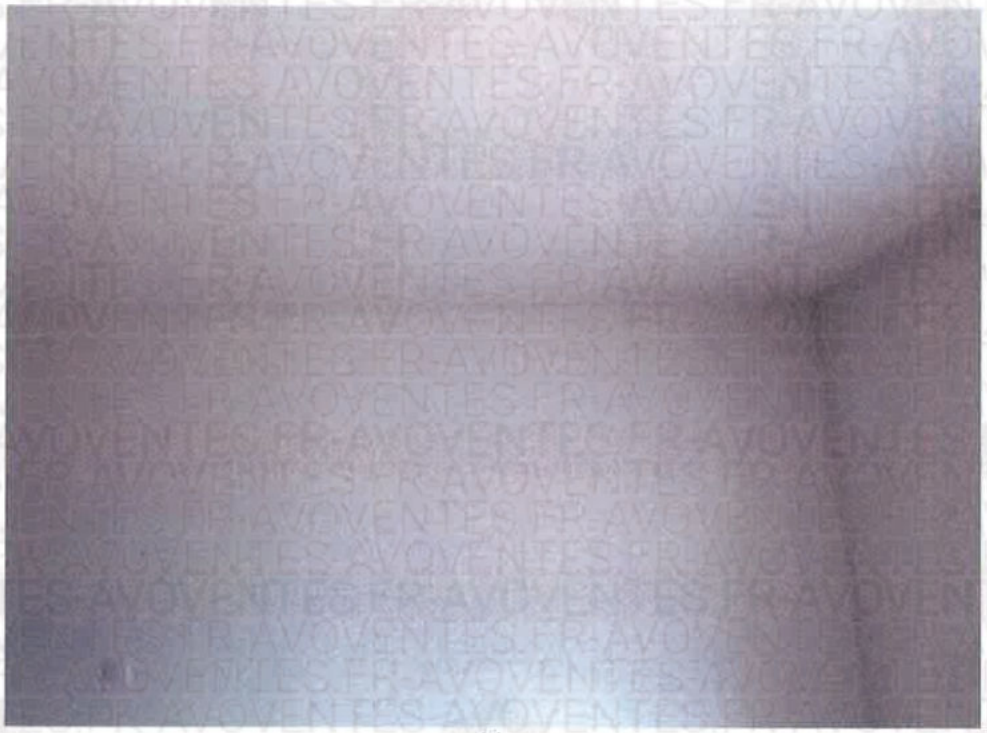
18.



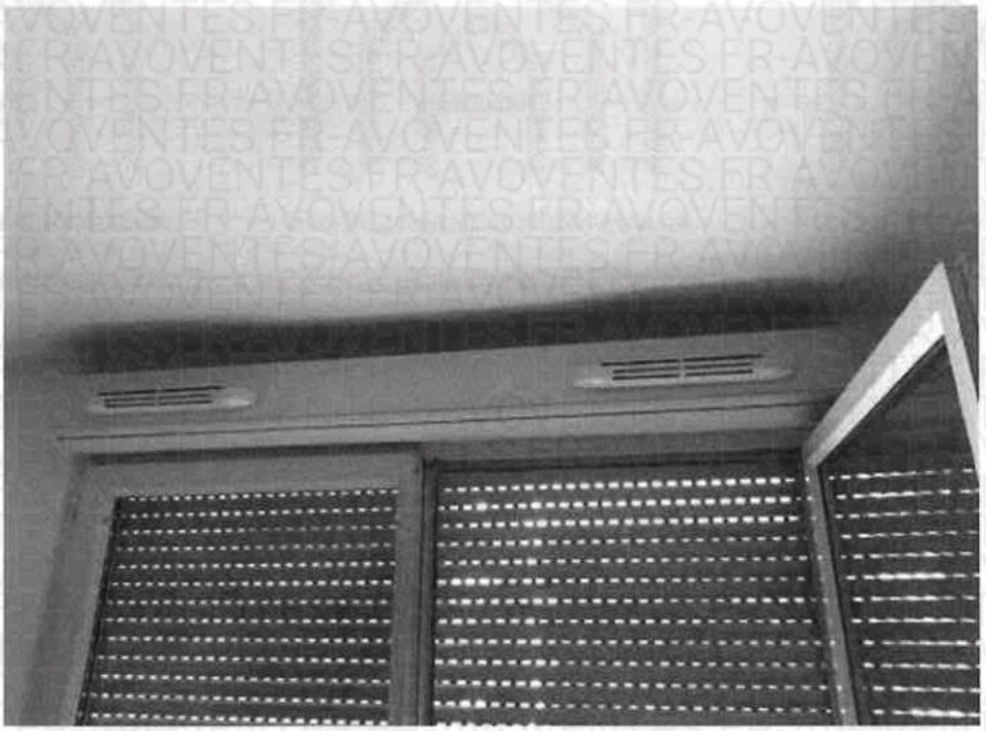
19.



20.



21.



22.

Constatations dressées dans la salle d'eau

Je pénètre dans la pièce d'eau et je constate que le plafond est revêtu d'une peinture blanche lisse. Je relève la présence, au centre du plafond, d'un point d'éclairage constitué d'une ampoule nue fixée sur une douille à socle blanc. Je note la présence, en partie haute d'une paroi, d'une bouche d'extraction de ventilation mécanique de forme circulaire.

Je constate que l'accès à la pièce s'effectue par une porte à âme pleine de couleur blanche, équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté en métal brossé. Je relève que les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche.

Au sol, je note la présence d'un carrelage de type grès cérame de couleur beige, composé de carreaux de grand format, avec plinthes assorties en périphérie.

Sur la gauche en entrant, je constate la présence d'un espace douche comprenant un receveur de forme carrée de couleur blanche. Je relève que les parois sont constituées de vitrages transparents avec des profilés métalliques. Je note que les parois murales de cet espace sont revêtues de carreaux de couleur brune avec joints clairs. Je constate la présence d'une robinetterie de type mitigeur thermostatique chromé, d'un flexible et d'une barre de douche fixée verticalement au mur. Je relève sur le carrelage, dans les zones exposées à l'eau, des traces blanchâtres diffuses.

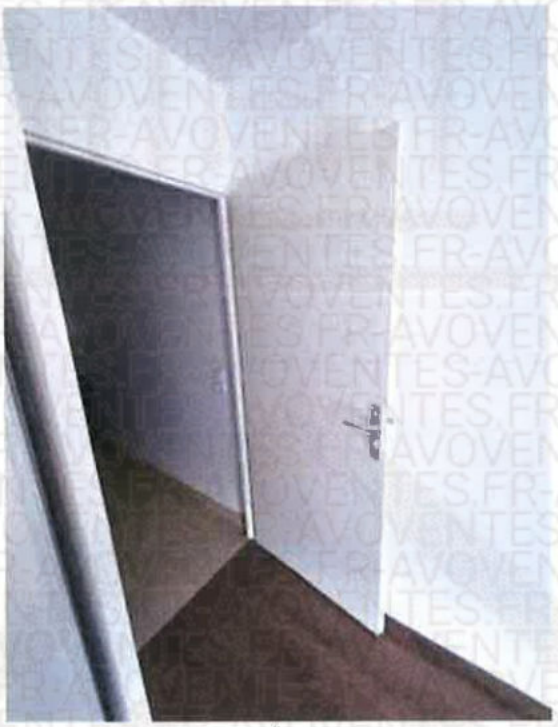
Dans l'angle opposé, je note la présence d'un bloc WC en céramique blanche avec réservoir attenant et abattant. Je constate qu'une conduite en PVC blanc est apparente le long du mur à proximité de cet équipement.

Je relève la présence d'un radiateur sèche-serviettes de couleur blanche, fixé au mur.

En partie centrale et basse de la pièce, je constate la présence d'un meuble vasque suspendu composé de deux tiroirs de couleur foncée avec poignées métalliques. Je note que la vasque est en céramique blanche, de forme rectangulaire, équipée d'un mitigeur chromé. Je relève la présence, au-dessus de cet ensemble, d'un miroir rectangulaire et d'une prise de courant encastrée.

Je constate, au plafond, la présence d'une sortie électrique équipée d'une douille et d'une ampoule de type LED. Je relève également la présence d'une bouche d'extraction de ventilation mécanique de marque Atlantic, présentant des traces d'empoussièrement au niveau des ailettes.

J'observe que l'ensemble des revêtements muraux et plafonds présente un aspect uniforme, sans trace visible d'humidité ou de dégradation apparente lors de mes constatations.



1.



2.



3.



4.



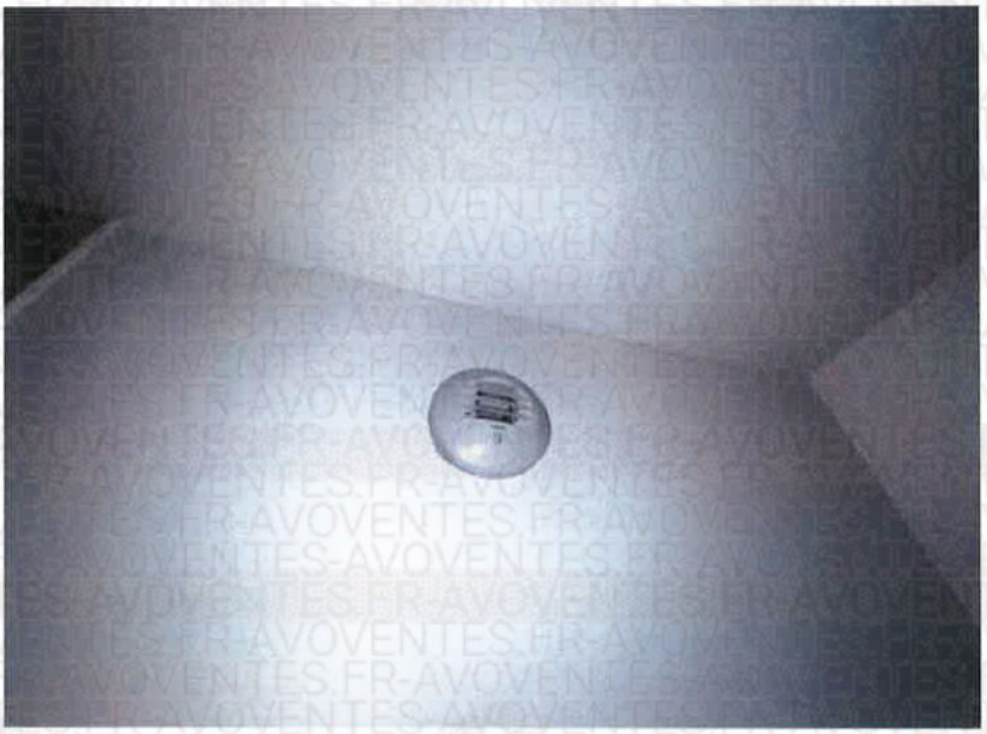
5.



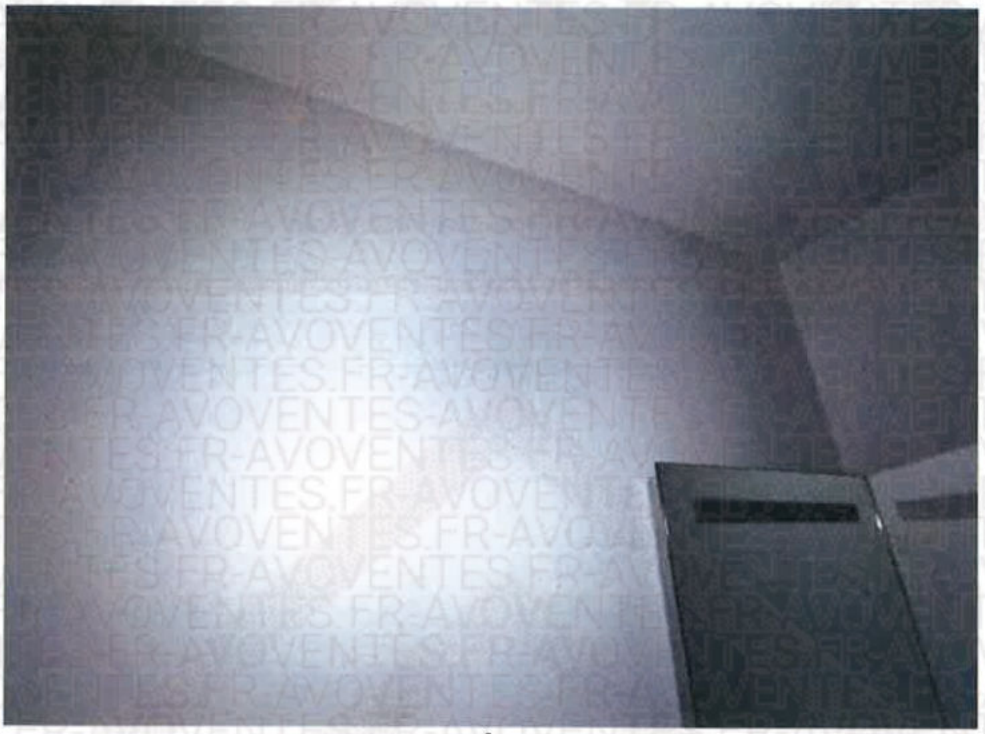
6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



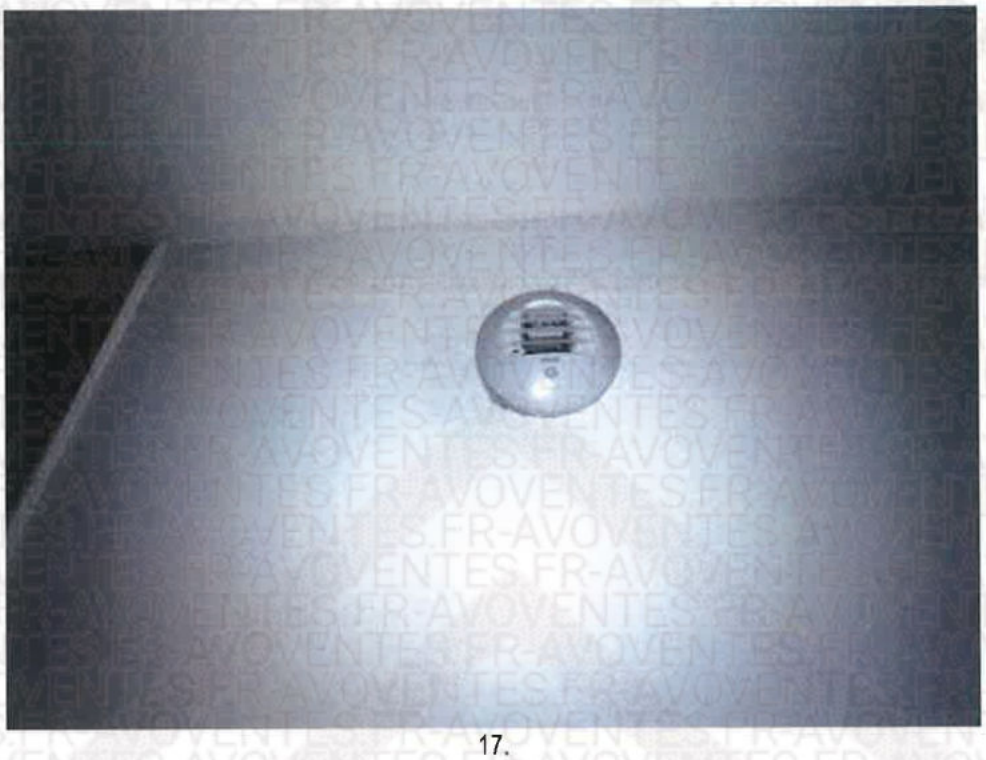
14.



15.



16.



17.

Constatations relatives à la terrasse

Je constate que le revêtement de sol est constitué de dalles en gravillons lavés de forme carrée. Je relève, sur une partie importante de la surface, la présence de dépôts d'aspect verdâtre et noirâtre. Je note que ces dépôts sont localisés notamment le long du mur de façade et dans les angles, et qu'ils s'étendent de manière irrégulière sur plusieurs dalles, tandis que la teinte beige d'origine reste visible sur les zones centrales.

Je constate, sur le mur de façade, de part et d'autre de la baie vitrée, la présence de traces d'humidité et de salissures de teinte verdâtre remontant depuis le sol sur environ une dizaine de centimètres. Je relève également, au niveau de la sous-face du balcon supérieur, des traces de coulures blanchâtres ainsi que de légères écaillures de peinture en bordure de dalle.

Je note la présence d'une descente d'eaux pluviales de couleur sombre située dans un angle, le long de laquelle je constate la présence de traces de micro-organismes sur l'enduit de façade.

Je constate la présence d'une baie vitrée coulissante surmontée d'un volet roulant en PVC blanc. Je relève que le tablier du volet présente des traces de poussière ainsi que des traînées horizontales sur l'ensemble des lames.

Au pied de la menuiserie, je note la présence d'une grille de drainage métallique encastrée dans le sol. Je constate la présence de quelques débris végétaux secs dans cette grille.



1.



2.



3.



4.



5.

J'annexe au présent procès-verbal de constat 93 photographies prises par mes soins reflétant mes constatations telles que je les ai vues et décrites. Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 61 feuilles en un original et une expédition, l'original sera conservé au rang des minutes de mon Etude, l'expédition sera remise à la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

Maître LESCHALLIER DE LISLE Louis-Marie

Commissaire de justice

