

EXPEDITION

SELARL SG BAENA
Me Gérald BAENA
Commissaire de Justice associé
20, rue de Grande Bretagne
77300 FONTAINEBLEAU



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE DEUX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

EN VERTU :

- Du jugement rendu par la 10^{ème} Chambre du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 17 mars 2000, signifié le 10 avril 2000,
- De la copie exécutoire d'une ordonnance du Juge de la Mise en Etat du Tribunal judiciaire de FONTAINEBLEAU en date du 16 mars 2023,
- De la copie exécutoire d'un jugement du Tribunal judiciaire de FONTAINEBLEAU en date du 13 février 2025, signifié le 20 février 2025, et définitif selon le certificat de non appel en date du 24 juin 2025,
- De la copie du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 11 juillet 2025,
- Et du plan cadastral

Me désignant pour dresser un procès-verbal de description d'un appartement et d'une chambre mansardée, le tout sis à NEMOURS (77140), rue Gaston Darley au n° 19, appartenant à Monsieur

J'ai, Maître GERALD BAENA, Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL SG BAENA, demeurant à la résidence de FONTAINEBLEAU (77300), 20 rue de Grande Bretagne, soussigné,

Me suis déplacé ce jour à DIX HEURES TRENTE MINUTES à NEMOURS (77140), rue Gaston Darley au n° 19, afin de dresser un procès-verbal de description selon actes sus énoncés,

Là où étant à NEMOURS (77140), en présence d'un serrurier et de deux témoins, j'ai décrit le bien immobilier ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION GENERALE :

Le bien immobilier est constitué d'un appartement et d'une chambre mansardée, formant les lots 5 et 6 d'un ensemble immobilier cadastré Section **AV n°315** pour **1a 07ca**.

L'appartement (lot 5) est situé dans le bâtiment A de l'ensemble immobilier, au deuxième étage, et est accessible par l'escalier 1.

Il comprend un salon avec placard, une cuisine, une salle d'eau avec WC, une chambre avec placards, ainsi qu'un escalier donnant accès à la chambre mansardée.

La chambre mansardée (lot 6) est située dans le bâtiment A, dans les combles, et présente un accès unique par l'escalier privatif prenant naissance dans l'appartement constituant le lot 5.

L'appartement et la chambre mansardée sont vides de meubles et sont inoccupés. Ils ne sont pas alimentés en électricité.

Le chauffage est assuré par des radiateurs fonctionnant au gaz.

La superficie de la partie privative du bien immobilier est de **CINQUANTE ET UN METRES CARRES ET HUIT CENTIEMES (51.08 m2)**.

Lors de mes constatations, le propriétaire du bien est absent.

APPARTEMENT – LOT 5

ENTREE : 1.23 m2 – CUISINE : 5.28 m2

Le sol est revêtu de linoléum.

Les murs sont revêtus de faïence murale.

Le plafond est revêtu de peinture.

La cuisine est équipée d'un plan de travail, ainsi que d'un évier à un bac avec robinetterie.

Présence d'une plaque de cuisson.

Présence d'une chaudière à gaz.

SALLE D'EAU - WC : 2.61 m2 :

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont revêtus de papier peint.

Le plafond est revêtu de dalles.

Le local est équipé d'une vasque sur meuble et d'une cuvette WC.

Un receveur de douche, à l'aplomb duquel les murs sont revêtus de faïence murale.

PREMIERE PIECE : 13.45 m2 - Avec placard : surface non prise en compte dans la loi CARREZ (<1.80 m) : 1.78 m2 :

Le sol est revêtu de parquet.

Les murs sont revêtus de peinture.

Le plafond est revêtu de peinture.

Une fenêtre en PVC, dotée de double vitrage, avec persiennes en PVC.

DEUXIEME PIECE : 16.80 m2

Avec escalier : surface non prise en compte dans la loi CARREZ (<1.80 m) : 2.04 m2

Avec premier placard : surface non prise en compte dans la loi CARREZ (<1.80 m) : 2.22 m2

Avec deuxième placard : surface non prise en compte dans la loi CARREZ (<1.80 m) : 2.58 m2

Le sol est revêtu de linoleum.

Les murs sont revêtus de peinture.

Le plafond est revêtu de peinture.

Une porte de service.

Une fenêtre en PVC, dotée de double vitrage, avec persiennes en PVC.

Un escalier en bois, doté d'une rampe en bois, mène à une chambre mansardée située en mezzanine.

CHAMBRE MANSARDEE – LOT 6

**CHAMBRE : 11.71 m2, surface non prise en compte dans la loi
CARREZ (<1.80 m) : 11.51 m2 :**

Le sol est constitué d'un plancher en bois, revêtu de moquette.

Les murs sont revêtus de peinture.

Le plafond présente des poutres apparentes.

Présence de deux Velux.

RISQUE :

Est annexée au présent procès-verbal de description l'attestation de superficie dont les opérations de métrage sont effectuées par la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS (soit 2 pages).

15 photographies ont été réalisées et annexées au présent procès-verbal de description comprenant 14 pages (annexes incluses).

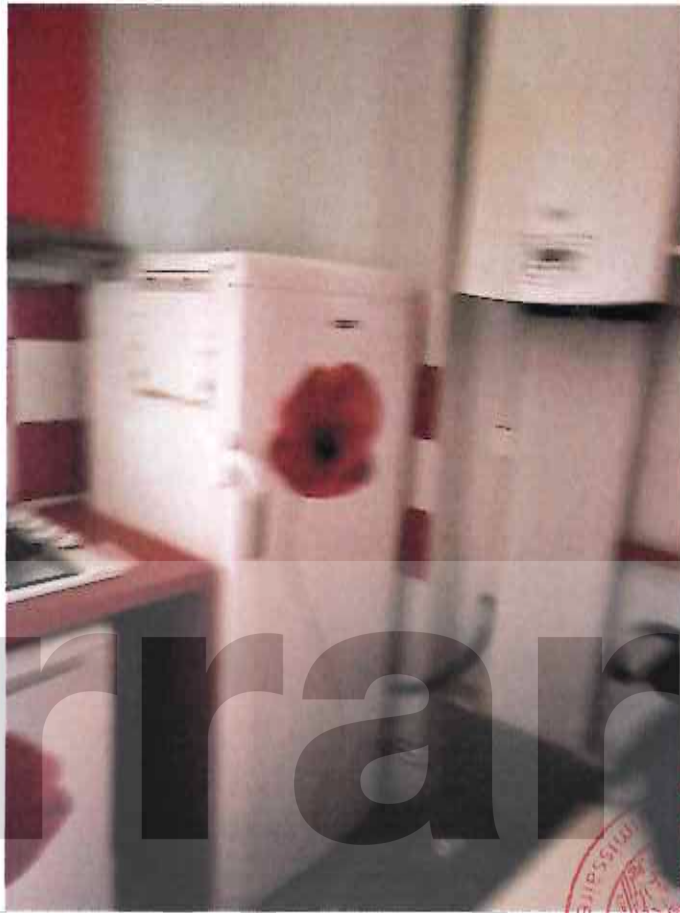


COUT : SIX CENT TRENTE NEUF EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES

Emol. Art R444-3 C Com.	300.00
Transp. Art A.444-48	9.40
SOUS TOTAL EN EUROS HT	309.40
TVA 20%	61.88
SERRURIER	255.00
TEMOINS	13.20
TOTAL EN EUROS TTC	639.48

ferrari[©]
APPARTEMENT - LOT 5
publicité



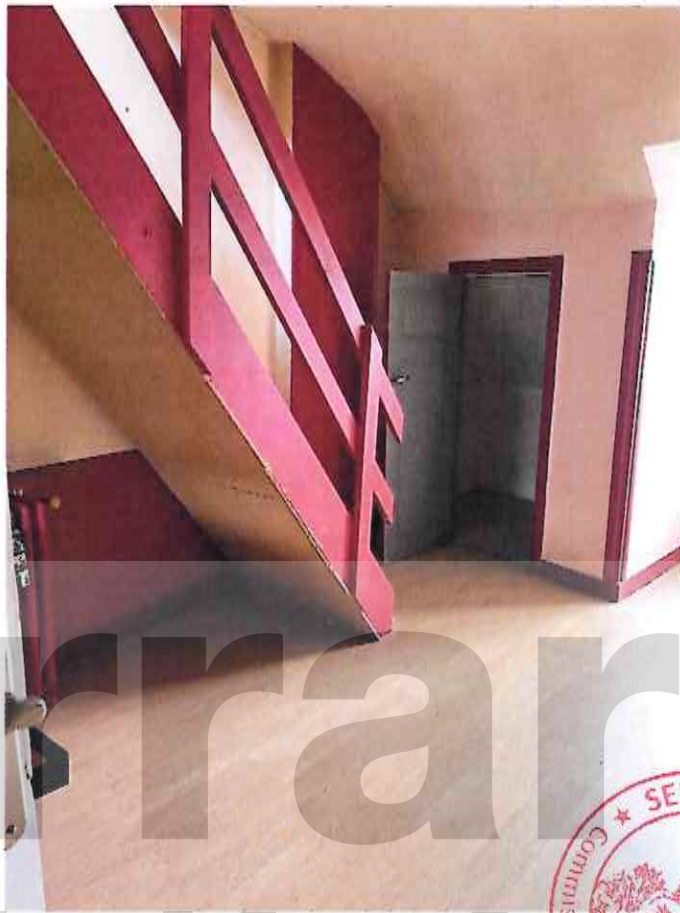


ferrari ©
publicitat



fermari ©
publicite





ferrari ©
publicité



ferran
publicite



ferrari publicité





CHAMBRE MANSARDEE – LOT 6



ferran
publicite



©





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2025-09-111

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

19 Rue Gaston Darley
77140 NEMOURS

Désignation des locaux

Appartement comprenant :

Entrée, Salle d'eau, Cuisine, Pièce 1, Pièce 1-Placard, Pièce 2, Pièce 2-Placard gauche, Pièce 2-Placard droite, Chambre mansardée

Lot N° : 05-06

Superficie de la partie privative : 51.08 m²
CINQUANTE ET UN METRES CARRES ET HUIT CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	1.23		
Salle d'eau	2.61		
Cuisine	5.28		
Pièce 1	13.45		
Pièce 1-Placard		1.78	
Pièce 2	16.80	Escalier : 2.04	
Pièce 2-Placard gauche		2.22	
Pièce 2-Placard droite		2.58	
Chambre mansardée	11.71	11.51	
Totaux	51.08 m ²	20.13 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur
19 rue Gaston Darley
77140 - NEMOURS

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)
Date d'intervention : 02 septembre 2025

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 02 septembre 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur

