PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SCP Philippe CAZENAVE
Huissiers de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58
s c p.cazenave@wanadoo.fr
R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DIX-NEUF AVRIL

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 143 BIS AVENUE JEAN JAURES A MAISONS ALFORT Agissant poursuites et diligences de son administrateur provisoire Me Michèle LEBOSSE, administrateur judiciaire dont l'étude 47 BIS AVENUE BOSQUET 75007 PARIS,

Ayant pour avocat Maître Philippe THOMAS COURCEL, avocat au Barreau de Paris

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie délivré par notre ministère le 15 mars 2021 à Monsieur Pierre NGOUAMA, le requérant a intérêt à faire procéder à la description du bien saisi situé 143 bis avenue Jean Jaurès à MAISONS ALFORT (94700),

Qu'il me requiert à cet effet,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,

Me rends aujourd'hui de 10h30 à 11h00 après tentative amiable dans un appartement situé au 143 bis rue Jean Jaurès à MAISONS ALFORT (94), où en présence du géomètre expert, du serrurier requis et deux témoins

Monsieur Djibril CAMARA et Hedi SLAMA, je peux procéder aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

LOCALISATION :

L'appartement est au 3ème et dernier étage, seul sur le palier.

OCCUPATION :

L'appartement est habité mais semble être en cours de déménagement.

QUARTIER : (photos 1, 2)

Il s'agit du quartier « Liberté », essentiellement construit dans les années 1930. L'immeuble est situé en face du groupe scolaire Jules Ferry, typiquement 1930 et classé monument historique.

Le trottoir est large, bordé d'une double rangée d'arbres et longé par une piste cyclable.

Une ligne de bus mène au centre de Maisons Alfort et à l'école vétérinaire.

La station de RER « Le Vert de Maison » est à 5 minutes à pied.

Crèches et écoles sont situées juste en face de l'immeuble.

Tous les commerces sont à proximité.

<u>IMMEUBLE :</u> (photos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9)

C'est un immeuble construit dans les années 1930.

Le ravalement, l'entrée, les parties communes sont vétustes.

Il n'y a pas d'ascenseur.

<u>APPARTEMENT :</u>

La porte d'entrée est en état d'usage **(photo 10)**

<u>Entrée :</u> **(photos 11, 12, 13)**

Le parquet flottant est en état d'usage
Les peintures sont usagées, salies par endroits

Cuisine : **(photos 14 à 20)**

Les carrelages au sol sont en état d'usage
La porte vitrée est très usagée
Les carrelages sur les murs sont en bon état
Les placards qui intègrent les éléments de cuisine sont en bon état
Les peintures sont abimées en raison de l'humidité
La chaudière est vétuste
La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état
L'évier à double bac et sa robinetterie sont en bon état

Séjour : **(photos 21, 22, 23)**

La porte est en bon état
Le parquet flottant est en bon état
Les peintures sont en bon état
La baie vitrée en PVC est en bon état

Chambre : **(photos 24, 25, 26)**

La porte est en état d'usage
Le parquet flottant est en bon état
La baie vitrée en PVC est en bon état
D'importantes traces d'humidité apparaissent sur les murs

Débarras : **(photo 27)**

La porte est en bon état
Le parquet flottant est en bon état
Des étagères sont fixées sur le mur

Chambre : **(photos 28, 29, 30)**

La porte est en état d'usage
Le parquet flottant est en bon état
La baie vitrée en PVC est en bon état
D'importantes traces d'humidité apparaissent sur les murs

Salle de bains :

La porte est en bon état
Les carrelages au sol sont en bon état
Les carrelages sur les murs sont en bon état
La baignoire et sa robinetterie sont très usagées
Le meuble lavabo, le lavabo et sa robinetterie sont en bon état
La fenêtre en PVC est en bon état

Coin wc : **(photos 35, 36)**

La porte est en bon état
Le wc est usagé
Les peintures sont abimées par l'humidité
La fenêtre en PVC est en bon état

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR CINQ PAGES

COUT : SIX CENT DIX EUROS

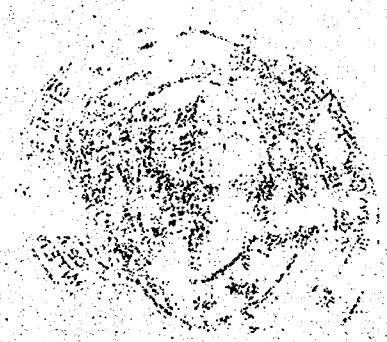
Philippe CAZENAVE Huissier de Justice Associé
14, Place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

1

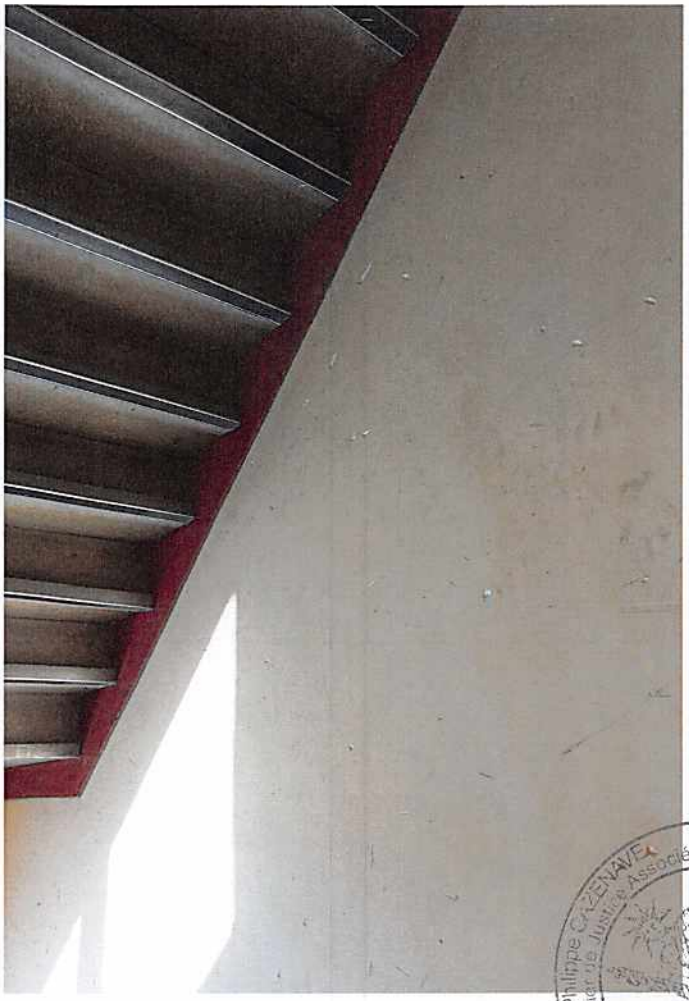
2

3

4



8



7

9

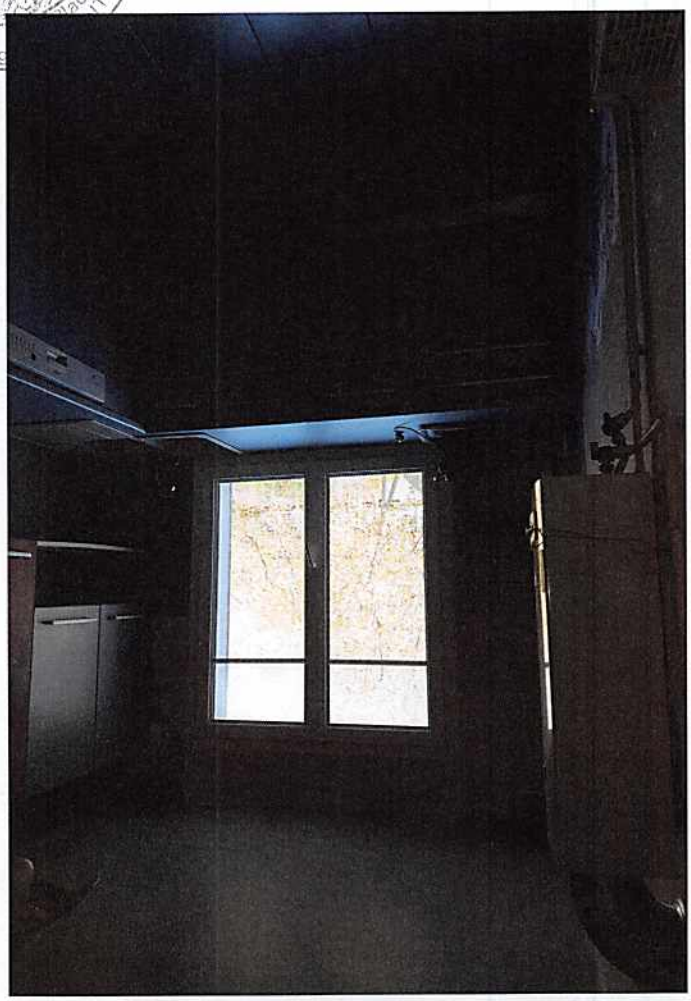
5

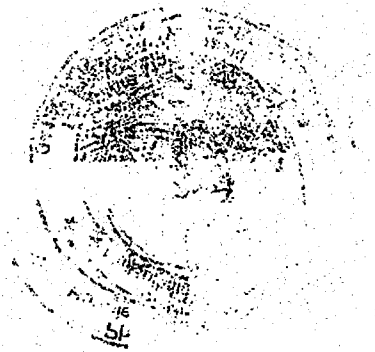
٤٧

٤٨

٤٩

٤٧



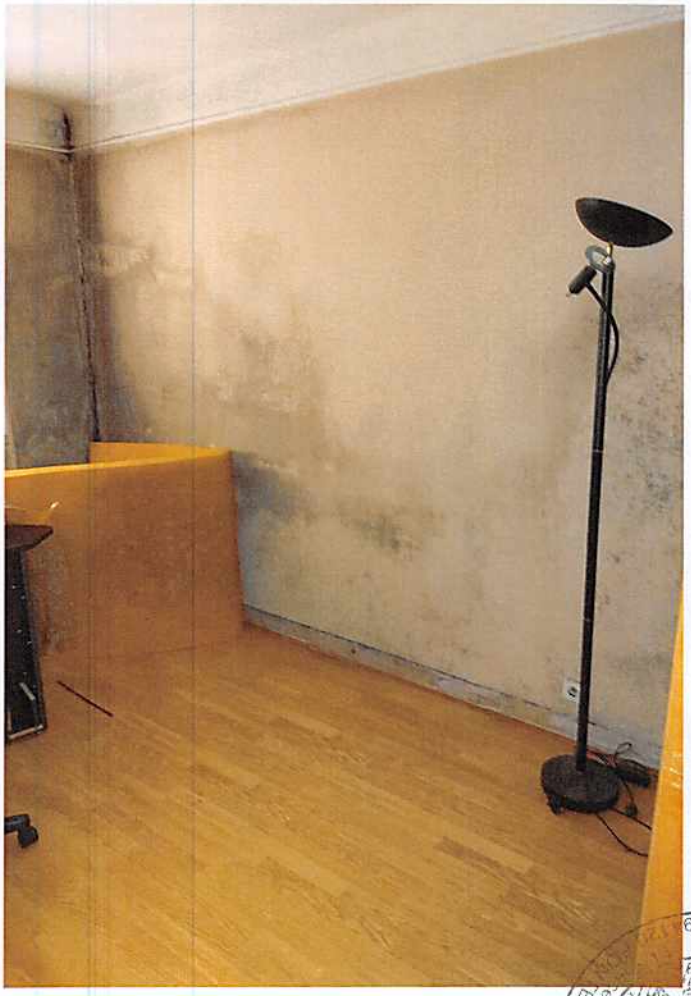


27

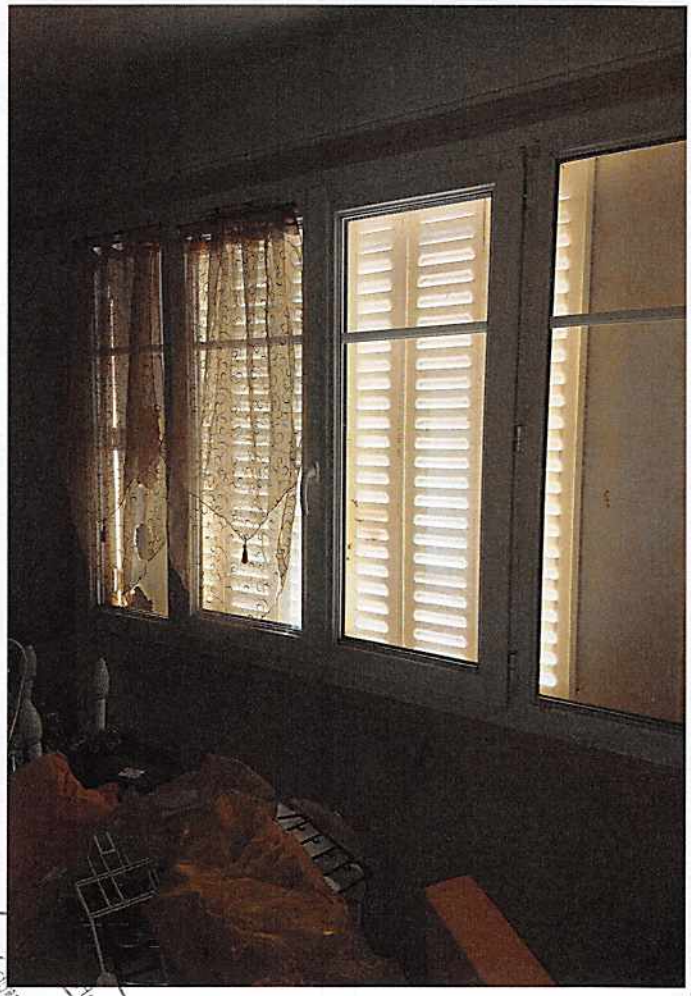
28

25

26



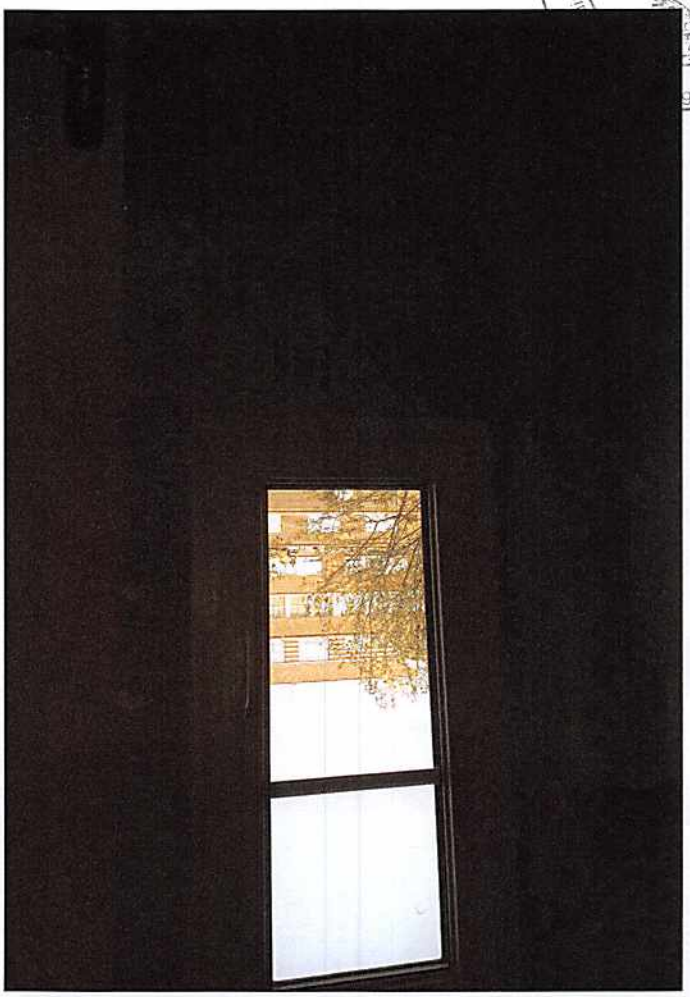
29



30

31

32



S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois – 75019 PARIS - Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi « Carrez »

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : **Z2825**	Date de commande : 28/04/2021 Date de visite : 19/04/2021

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 143bis avenue Jean Jaurès 94700 MAISONS ALFORT
Appartement de 3 pièces
3ème Etage porte gauche:
Lot(s) : 13

2 a - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M. NGOUAMA

2 b - Commanditaire

Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET

Adresse : 24 Rue Godot de Moroy

CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE

Lot numéro TREIZE (13) :

Au 3ème étage, un appartement
Et les CENT CINQUANTE SEPT / DIX MILLIEMES des parties communes générales

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée	7.15
Séjour	13.60
Chambre 1	11.90
Chambre 2	11.75
débarras	2.30
Cuisine	10.00
Salle de bains	5.65
wc	1.35

4 - Superficie privative totale du lot : 63.70 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
cellier lot n°8 au RDC	NON MESURE

6 - Superficie annexe totale du lot : NON MESURE m²

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Recommandation ! : L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

Intervenant : Thierry M. LEFEVRE

Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT

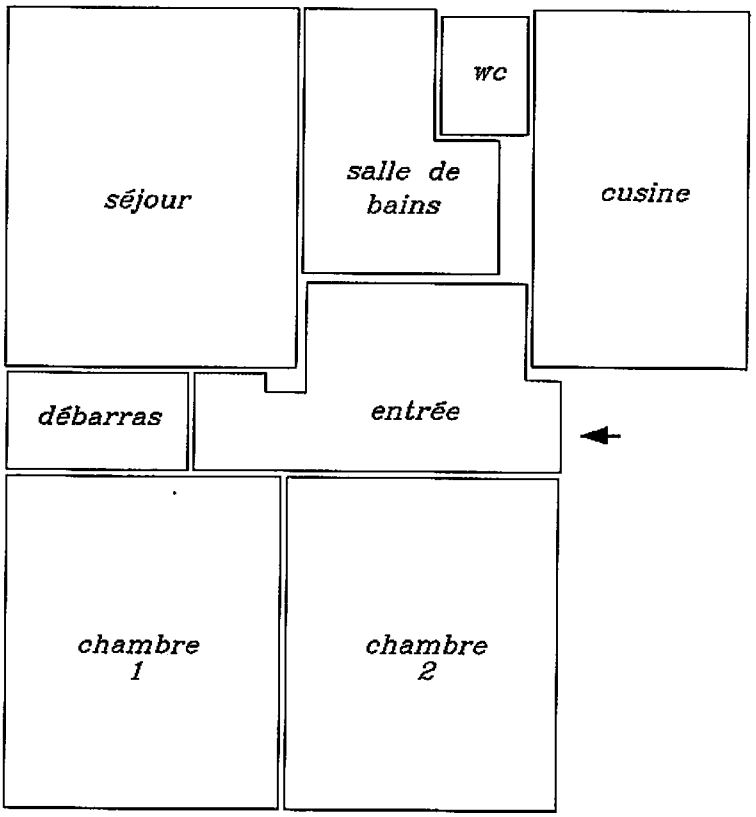
Le : 03/05/2021

Le Géomètre-Expert :

S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres-Experts DPLG
n° OGE 1987 B 200004
41, Rue des Bois
75019 PARIS

:

VILLE DE MAISONS ALFORT
Val de Marne
143bis rue de PARIS
3ème étage porte gauche
Lot n°13



AVRIL 2021

Dossier : Z2825