

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DEUX MARS

A LA REQUETE DE :

Huissiers de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 68
scp.cazenave@wanadoo.fr
R.C.S. 382 196 210 GRETEIL

S.A. CREDIT FONCIER DE France, au capital de 1 331 400 718 euros, immatriculée au RCS N° 542 029 848, dont le siège social est 182 AVENUE DE FRANCE 75013 PARIS Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS.

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie délivré par acte de notre ministère en date du 25 février 2022 à la SCI LA BRYARDE,

Le requérant a intérêt à faire procéder à la description du bien saisi situé 4-6 rue des Belles Vues à VILLIERS SUR MARNE (94390),

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 10 h à 11 h 30 après tentative amiable dans un appartement situé 4-6 rue des Belles Vues à VILLIERS SUR MARNE (94390), où en présence du

géomètre-expert, du serrurier requis et de deux témoins
 Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux
 constatations suivantes :

CONSTATIONS

LOCALISATION :

Le bâtiment A est dans une ancienne maison rénovée.
 L'appartement est au deuxième étage à droite.

SYNDIC :

Le syndic est le cabinet LOISELET et DAIGREMONT, 37 rue
 Joly 94000 CRETEIL

OCCUPATION :

L'appartement est occupé par Monsieur Christophe DA
 SILVA, sa concubine et leur enfant.

Monsieur DA SILVA m'adresse un mandat de vente amiable
 signé le 10/12/2021.

QUARTIER :

Il s'agit du quartier du vieux centre ville de Villiers sur Marne,
 proche de l'hôtel de Ville et de la station RER de Villiers sur
 Marne (5 minutes à pied).

Tous les commerces sont à proximité avenue du Général de
 Gaulle.

L'immeuble donne à l'arrière sur deux squares.

Toutes les crèches et écoles sont à proximité.

IMMEUBLE (photos 1 à 10)



L'immeuble est précédé par un petit jardin, bien entretenu, fermé sur la rue par une grille et un portail avec code d'accès et vigick, accès commun aux bâtiments A et B.

Le bâtiment A est une belle maison des années 1900, entièrement refait à neuf et divisé en appartements.

Le ravalement est neuf, la porte d'entrée est neuve
Les fenêtres et volets sont neufs.

La toiture en ardoises est neuve.

A l'intérieur les parties communes sont en bon état.

Un bel escalier ancien mène au deuxième étage.

APPARTEMENT

La porte blindée de l'appartement est en bon état (photos 11, 12)

Seuil d'entrée (photo 29)

Les peintures blanches sont en bon état.

Les carrelages au sol sont en bon état.

Le tableau électrique sont en bon état.

Cuisine ouverte sur le séjour (photos 13 à 17)

Les grands carrelages au sol sont en bon état.

Les peintures blanches sont en bon état.

Un îlot central intègre une plaque de cuisson.

Les placards intègrent les éléments de cuisine.

La porte fenêtre en PVC à double vitrage qui donne sur le balcon est en bon état.

La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état.

Séjour (photos 18 à 21)

Les carrelages au sol sont en bon état.

Les peintures blanches sont en bon état.

Les poutres au plafond sont en bon état.

La porte fenêtre en PVC à double vitrage qui donne sur un petit balcon est en bon état.

La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état.

Chambre (photos 22, 23)

La porte est en bon état.

Les peintures blanches sont en bon état.

Le parquet est en bon état.

La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état.

Salle de bains attenante (photos 24 à 28)

Les carrelages au sol sont en bon état.

Les carrelages sur les murs sont en bon état.

La fenêtre à bascule en bois est en bon état.

Le wc est en bon état.

Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état.

La baignoire et sa robinetterie sont en bon état.

Wc – buanderie (photos 30, 31)

La porte est en bon état.
Les carrelages au sol sont en bon état.
Les peintures blanches sont en bon état.
La fenêtre en bois à bascule est en bon état.
Le wc est en bon état.

Chambre (photos 32, 33, 34 et 40)

Le parquet flottant est en bon état.
Les peintures blanches sont en bon état.
Une trace de dégât des eaux apparait au plafond.
La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état.

Salle d'eau (photos 35 à 39)

Les carrelages au sol sont en bon état.
Les peintures blanches sont en bon état.
Le wc est en bon état.
Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état.
La fenêtre en PVC à double vitrage est en bon état.
Le bac de douche, sa robinetterie, le pare douche sont en bon état.

Le chauffage est assuré par un système de pompe à chaleur en état d'usage.

Parkings

La bâtiment B porte le numéro 8 sur rue.

Les bâtiments A et B ont un accès commun extérieur sur la rue.

Les deux emplacements de parking (lots 81 et 82) sont situés au 2^{ème} sous-sol du bâtiment B, bâtiment indépendant.

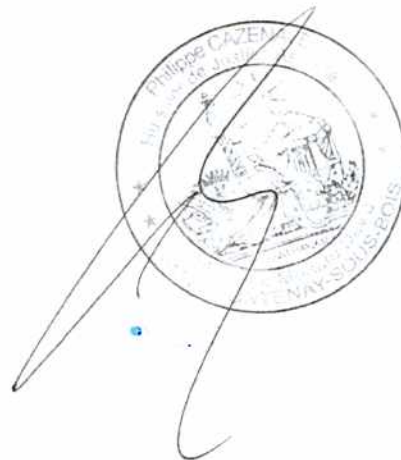
On y accède par un accès véhicule indépendant situé au rez de chaussée du bâtiment B, avec sortie piétons au rez de chaussée du bâtiment B.

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 : CINQ CENT QUARANTE SEPT EUROS



CP
PARENTS

Mandat de vente exclusives - 20210913

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS CLAPÈTS, Le Mandataire, qui accepte, MANDAT EXCLUSIF de rechercher un acquéreur et de négocier en vue de vendre le bien ci-après désigné aux prix, charges et conditions suivants :

Nom et Prénom du conseiller HED SERGENT NICOLA S

Expert sous le statut d'agent commercial mandataire en immobilier indépendant au sein du HED France,

Immatriculé au RCS du Tribunal de commerce de (ville) MELUN

sous le n° 8 5 3 3 2 5 1 2 4

Téléphone 0 6 1 6 7 1 8 1 9 4

Adresse e-mail nicola.sergent@hedfrance.fr

Représenté par Messieurs Clément DELPECH, Olivier DESCAUPS et Didier SUDRANT ou par le gérant illégalement nommé

LE PRESTATAIRE DE SERVICE
La société HED France SAS au capital de 100 000 €
Adresse de correspondance : HED France | Carré Hausmann III | CS 10476 | 77564 LEBUSSEZ Cedex - France
Siège social : 1 allée de la Ferme de Valjeu | Immeuble Carré Hausmann III | 77127 LUSSEMBOURG Cedex - France
RCS MELUN n° 503 676 421 | SIRET : 503 676 421 00039 | APE : NAF : 6831Z | N° TVA Intracommunautaire : FR38503676421
Éditeur de la Carte Professionnelle de transaction sur immovibles et fonds de commerce délivrée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie sous le N° CRI 7702 2018 000 028 002
R.C. Professionnelle n° ANCE60587 | GENERALIARD - 2 rue Pillerwill, 75009 PARIS
Garantie financière de 110 000,00 € sans manipulation de fonds | CEGC - Tour Kapsla B - 16 rue BOCHE 92919 La Defense CEDEX

LE MANDANT	LE PRESTATAIRE DE SERVICE
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail
Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail	Personne morale Forme juridique RCS Adresse siège social Pays Représenté par N° de la pièce d'identité E-mail

Les signataires ci-dessus désignés sont les Mandataires et le Mandataire

MANDAT DE VENTE EXCLUSIVE (SUCES) HOUS ETABLISSEMENT n° 1030405
Vusde 6 hoi n° 709 du 2 janvier 1970 et modifié 22 décembre 2018 du 20 juillet 1972 réintégré à la charge du vendeur

4 0 5 7 3
ID DU CONSEILLER

lad

252045181240000120405



DESIGNATION ET ADRESSE DU BIEN

Type de bien (1) Appartement (2) Maison/villa (3) Terrain (4) Aire de surface (5) Immeuble (6) Parking/boxage (7) Autres: *CAVE*

Adresse du bien **6-8-RUE DES BELLES VUES**

Code postal **94350** *ville VILLIERS SUR MARNE*

Référence(s) cadastrale(s) du bien

En cas de bien soumis au régime de la copropriété :

Numero(s) de lot(s) *N. 5 Appartement N. 6 Cave N. 81 et 82 Parkings*
Désignation : *Appartement 3 pieces - 2 chambres 23.8 - Avec salon s.m cuisine équipée et cave 2 Parkings*

Le Mandant déclare que le Bien sera, le jour de la signature de l'acte de vente (1) Libre de toute location ou occupation (2) Loué suivant l'état locatif ci-joint

Surface habitable estimée : **10070 m²**

PRIX - MODALITES DE PAIEMENT & REMUNERATION DU MANDATAIRE

Sauf accord ultérieur des parties, le Bien devra être présenté au prix de :

Prix de vente (en chiffres) **- 459 200 . 00 € TTC** (en lettres) *Quatre cent cinquante neuf deux cents € TTC*

Les honoraires du Mandataire restant toutefois à la charge du Mandant

Honoraires (en chiffres) **- 49 200 . 00 € TTC** (en lettres) *Quarante neuf mille deux cents € TTC*

Le Mandant pourra identifier tout acquéreur potentiel qu'il devra dans cette hypothèse diriger vers le Mandataire. En cas de vente à un acquéreur présenté par le Mandant, les honoraires du Mandataire susvisés seront réduits de 50 %.

L'ensemble sera payable en totalité dans les conditions visées ci-dessus au plus tard le jour de la signature de l'acte définitif, y compris en cas d'exercice par l'acquéreur d'une faculté de substitution ou par tout bénéficiaire d'un droit de préemption.

Le Mandataire ne pouvant recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent à l'occasion des activités de transaction sur immeubles et fonds de commerce, la rémunération sera versée au bénéfice de la SAS M&D France sur présentation d'une facture libellée à l'ordre de cette dernière.

EXCLUSIVITE

Le présent mandat est assorti d'une clause d'exclusivité en vertu de laquelle le Mandant ne peut, durant la période d'exclusivité, négocier directement, ou par l'intermédiaire d'un tiers, la vente du Bien.

DUREE ET REVOCATION DU MANDAT

Le présent mandat est donné pour une durée de 15 MOIS maximum à compter de sa signature et prendra automatiquement fin à l'issue de cette durée, étant précisé qu'il sera irrévocable pendant les trois premiers mois.

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat lui-même pourra être dénoncé à tout moment par chacune des parties à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (article 78 al2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972).

Passé ce même délai de trois mois, la clause d'exclusivité pourra à tout moment être dénoncée par chacune des parties dans les mêmes conditions.

FACULTE DE RENONCIATION DU MANDAT

En application de l'article L221-18 du code de la consommation, le Mandant a le droit de se rétracter du présent mandat sans donner de motif dans un délai de quatorze jours à compter du lendemain du jour de signature du mandat.

Le délai de rétractation expire dans les conditions de l'article L 221-19 du code de la consommation.

Pour exercer le droit de rétractation, le Mandant doit notifier à : M&D France, Carré Haussmann III CS 10476-77564 LIEUSAIN CEDEX, sa décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (lettre datée et signée, envoyée par la poste). Il peut également utiliser le formulaire de rétractation ci-joint.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que le Mandant transmette sa communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Le Mandant autorise le Mandataire à exécuter le présent mandat à compter du jour de la signature des présentes. Le Mandant conserve toutefois son droit de rétractation prévu à l'article L221-25 du code de consommation, qu'il pourra exercer dans le délai.

formés et conditions prévus ci-dessus.

CLAUSE PENALE

Pendant toute la durée du présent mandat et de ses renouvellements, le Mandant s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire la vente du Bien. Il s'engage à diriger vers le Mandataire toutes les demandes qui lui seraient adressées personnellement. A défaut de respecter cette clause, le Mandataire aura droit à titre de clause pénale à la charge du Mandant, à une indemnité forfaitaire d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du Mandataire prévue au présent mandat.

OBLIGATION DU MANDANT

En conséquence du présent mandat, le Mandant s'engage à informer le Mandataire de toutes modifications concernant le Bien et/ou le Code de la consommation. Le Mandant reconnaît que le Mandataire n'a pas connaissance du Document d'Information Précontractuelle conformément aux articles L111-1, L111-2, L221-5, L221-6 et L221-7 du Code de la consommation. Le Mandant s'engage à signer le présent mandat et à avoir la capacité pleine et entière de signer le présent mandat. Il s'engage à informer le Mandataire de toutes modifications concernant le Bien et/ou le Code de la consommation. Le Mandant reconnaît que le Mandataire n'a pas connaissance de l'obligation de manifestation de l'origine du Bien. En conséquence, le Mandant reconnaît que la diffusion des annonces portées sur le Bien ne pourra être faite qu'après reversement de la somme de 1000 euros au Mandataire de la Banque de France.

Le Mandant déclare avoir connaissance de l'obligation de manifestation de l'origine du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien.

Le Mandant déclare avoir connaissance de l'obligation de manifestation de l'origine du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien.

Le Mandant déclare avoir connaissance de l'obligation de manifestation de l'origine du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien.

Le Mandant déclare avoir connaissance de l'obligation de manifestation de l'origine du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien, et/ou à l'issue de la réalisation du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et/ou de la réalisation de l'audit énergétique du Bien.

27
PAGES

INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé de sorte à permettre de garantir la confidentialité et la sécurité des données. Le Mandant autorise le Mandataire à saisir l'ensemble des informations contenues dans le présent mandat sur le site Internet de ladite banque. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978, le Mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à

REGLEMENT DES LITIGES ET MEDIATION DE LA CONSOMMATION

En cas de litige, la médiation applicable sera la loi bancaire, cette juridiction compétente celle du lieu du domicile du Mandant. Conformément à l'article L.211-3 du Code de la consommation, le Mandant est informé que, en tant que consommateur, il a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation dans un délai d'un an à compter de la notification amiable du litige effectuée par le fournisseur. Les modalités de médiation sont organisées par les articles L.611-1 et suivants du Code de la consommation. Le médiateur compétent est le Médiateur de la Consommation des SAS LAD FRANCE est l'Association des Médiateurs Européens (AMEC) dont la saisine peut s'effectuer en remplissant le formulaire prévu à cet effet sur le site Internet de l'AMEC www.mediationconsom.com, soit par courrier adressé à l'AMEC, 11 Place Dauphine - 75001 PARIS.

DONNEES PERSONNELLES

Conformément au règlement européen 2016/679, le Mandataire et son agent commercial se réservent l'information que le Mandant qu'ils collectent et traitent des données personnelles (et/ou, adresse, coordonnées de téléphone, photo, etc.) nécessaires pour l'accomplissement de leur mission, notamment aux fins de gestion de la relation avec le Mandant. Ces données pourront être transmises au notaire, au courtier, aux organismes financiers éventuellement impliqués dans le financement, ainsi qu'aux administrations concernées. Les données collectées sont effacées, supprimées ou rendues anonymes dès que possible. Les données collectées sont effacées, supprimées ou rendues anonymes dès que possible. Les données collectées sont effacées, supprimées ou rendues anonymes dès que possible.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes. En cas de modification, chacune des Parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

OPPOSITION AU DÉMARCHAGE TÉLÉPHONIQUE

Aux termes de l'article L.223-2 du Code de la consommation, le mandant est informé qu'il dispose d'un droit d'opposition au démarchage téléphonique à l'adresse suivante <https://moncomblet.fr/>. Pour toute information complémentaire sur la protection de vos données personnelles, nous vous invitons à consulter notre politique de confidentialité disponible sur notre site Internet à l'adresse suivante <https://www.lad.fr/mentions-legales>.

M. **WILLIAMS / Thomas**

LE MANDANT
Covis - Bon pour mandat exclusif
Bon pour mandat exclusif
Covis - Bon pour mandat exclusif

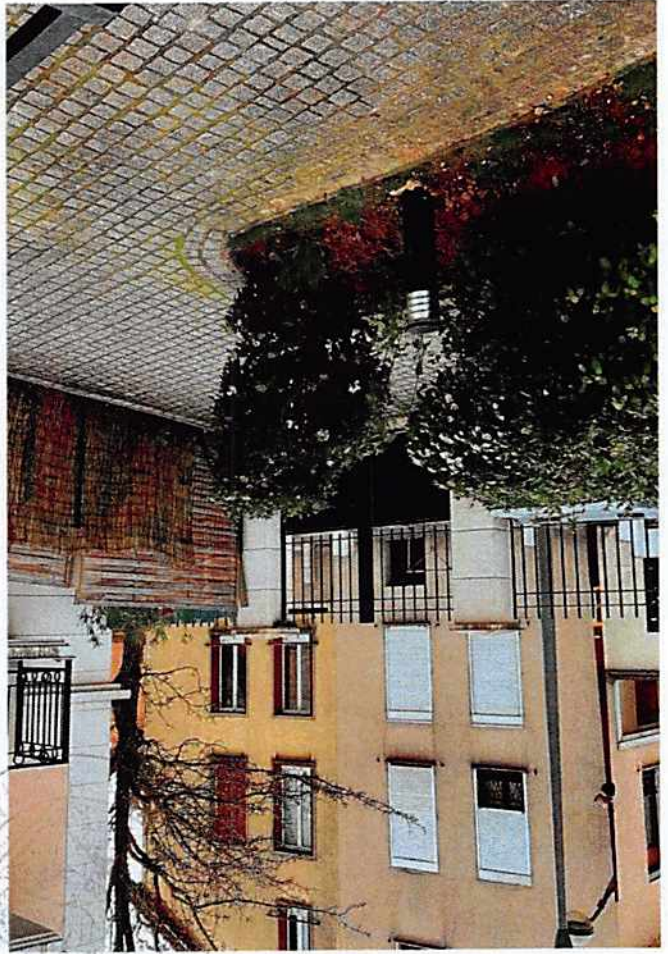
Le 10/12/2024

LE MANDATAIRE
Covis - Bon pour mandat exclusif
mandat exclusif accepté

h



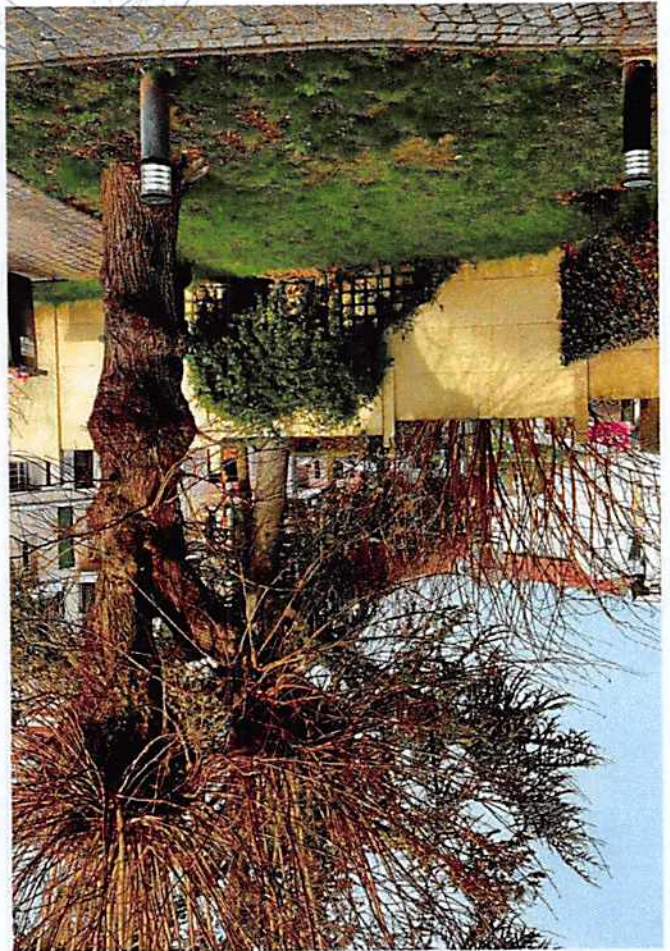
3



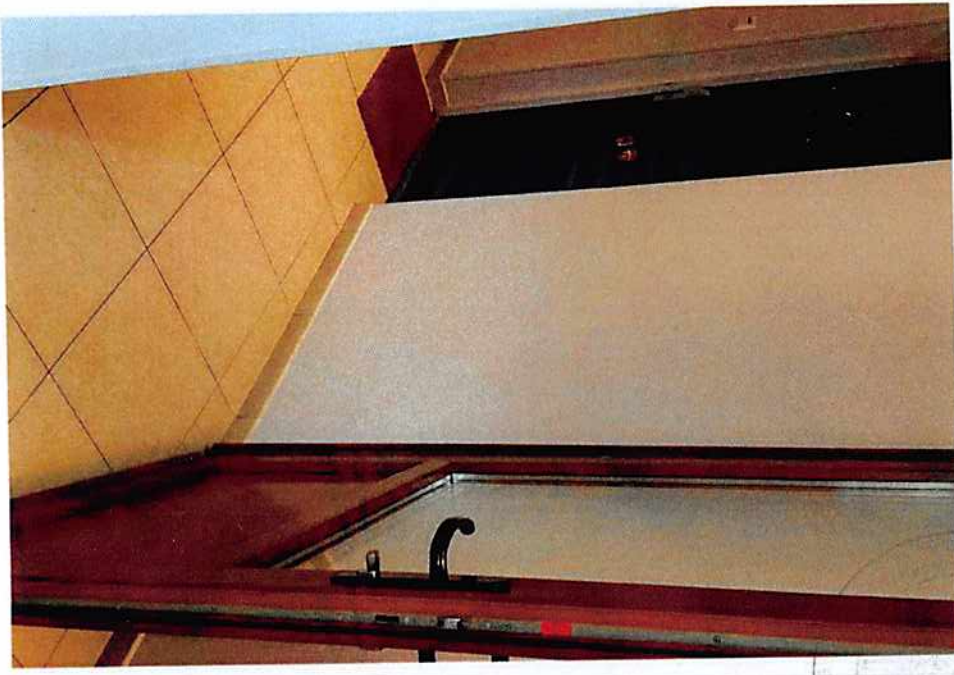
2



1



7



5



8



9



nr



or



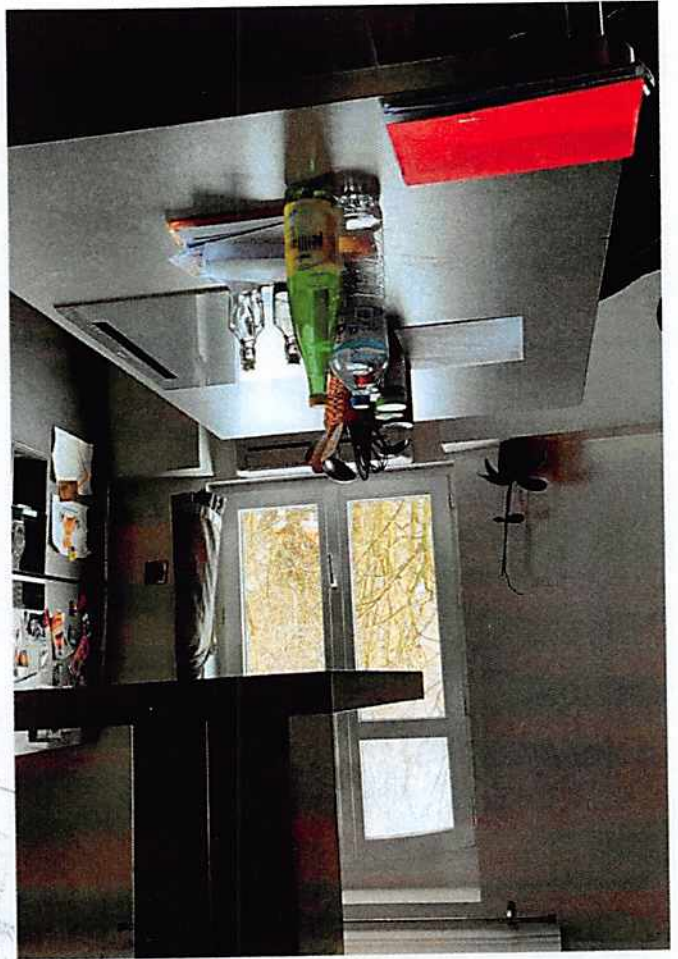
or



Sr



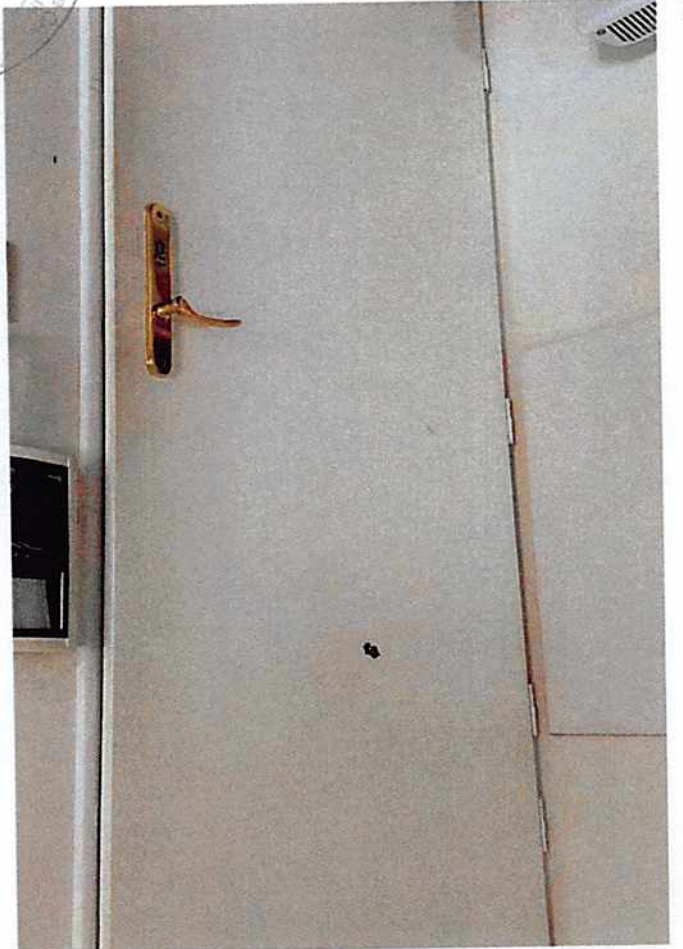
hkr



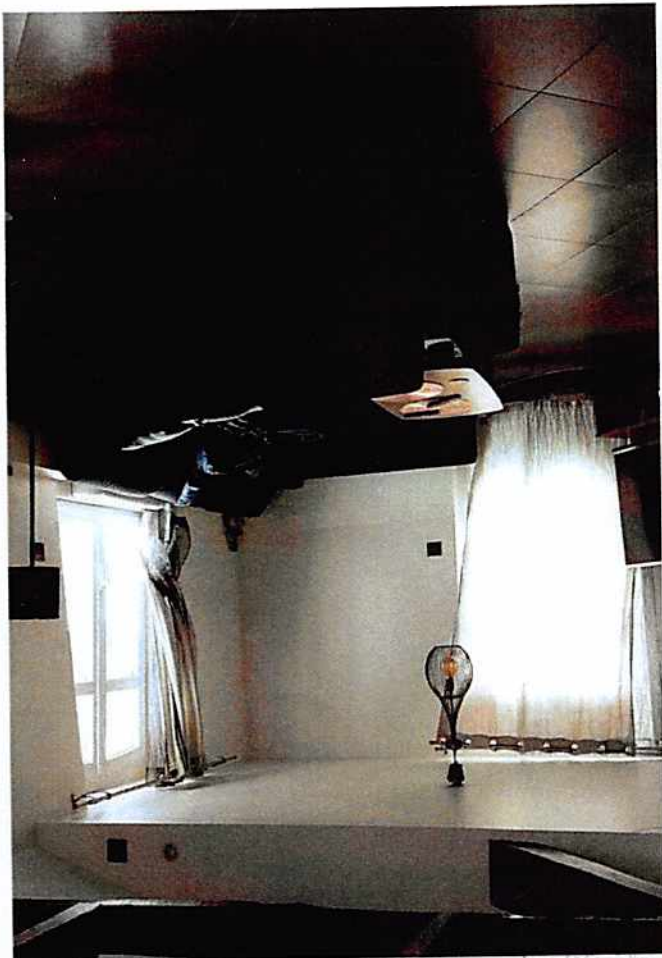
sr



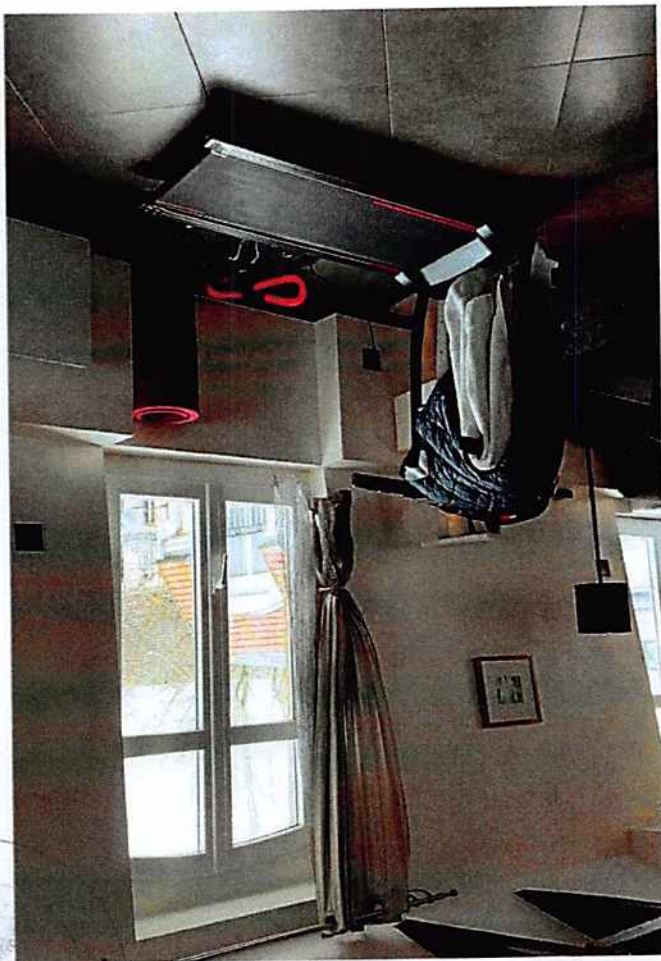
sr



6V



8V

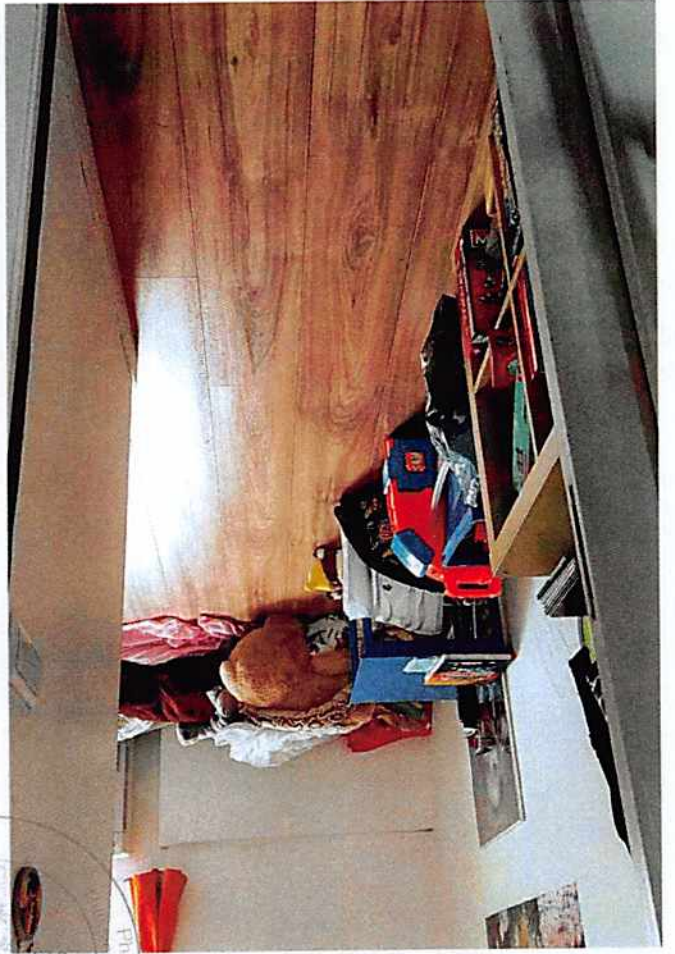


tv



9V





27



26



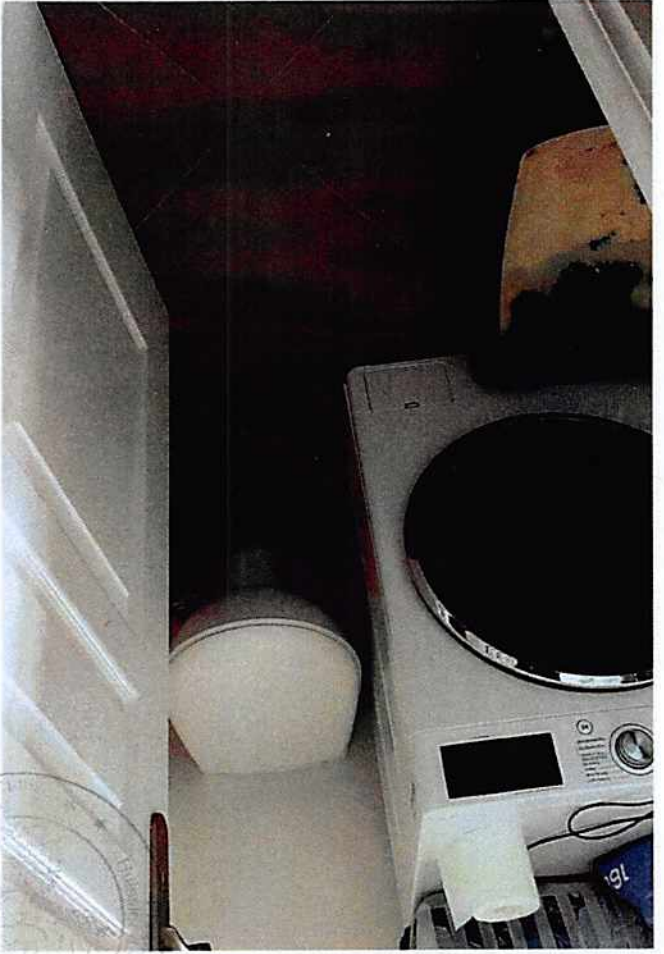
25



24



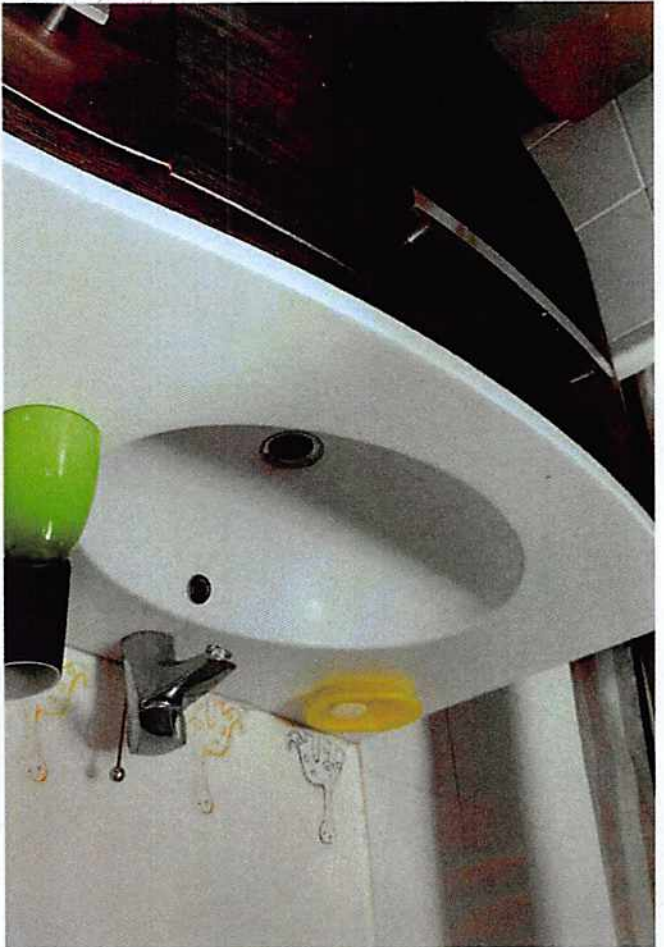
20



31



25



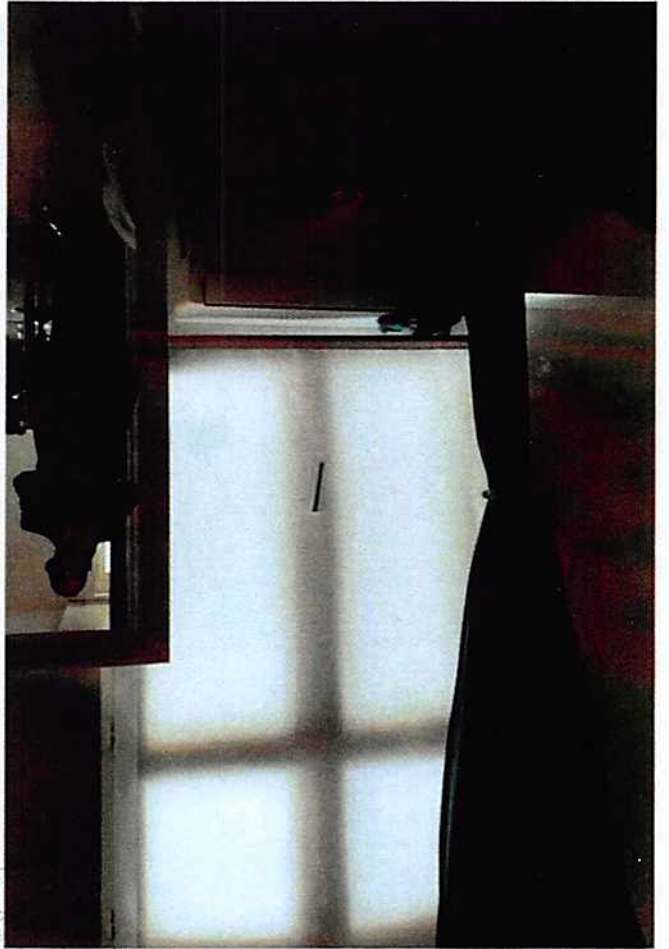
29



35



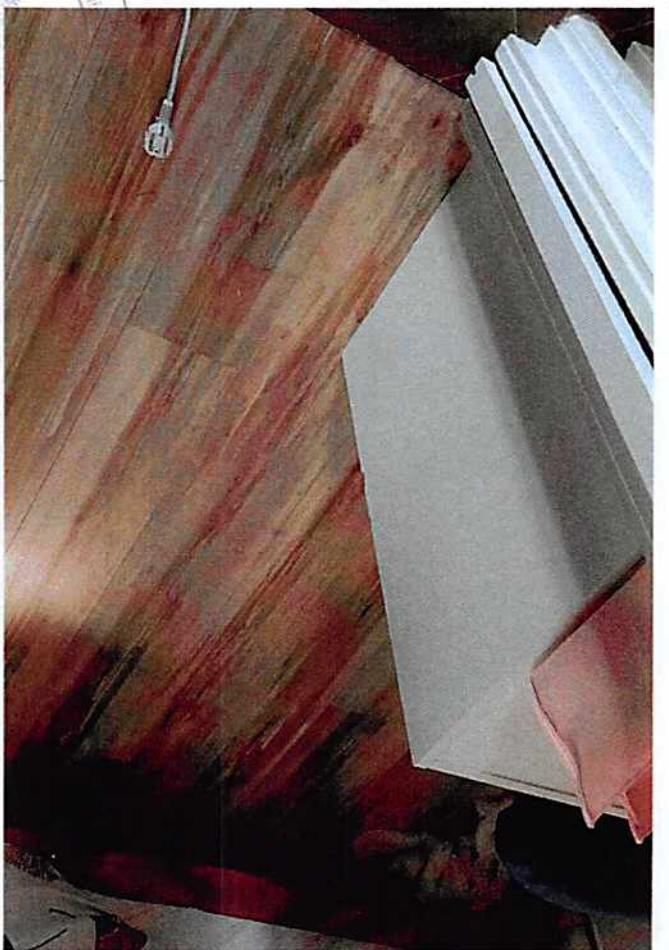
36



35



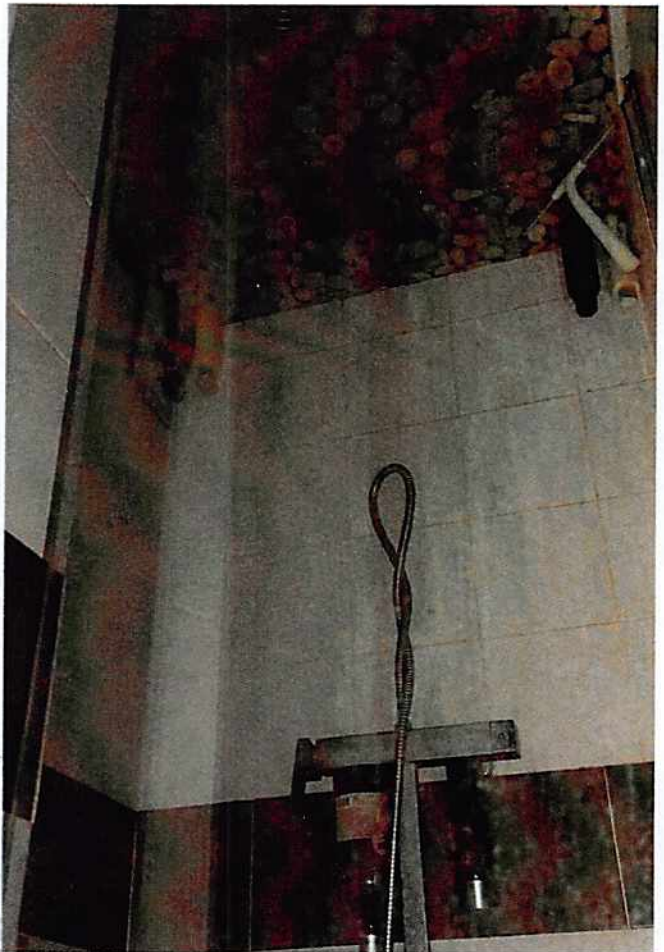
32



85



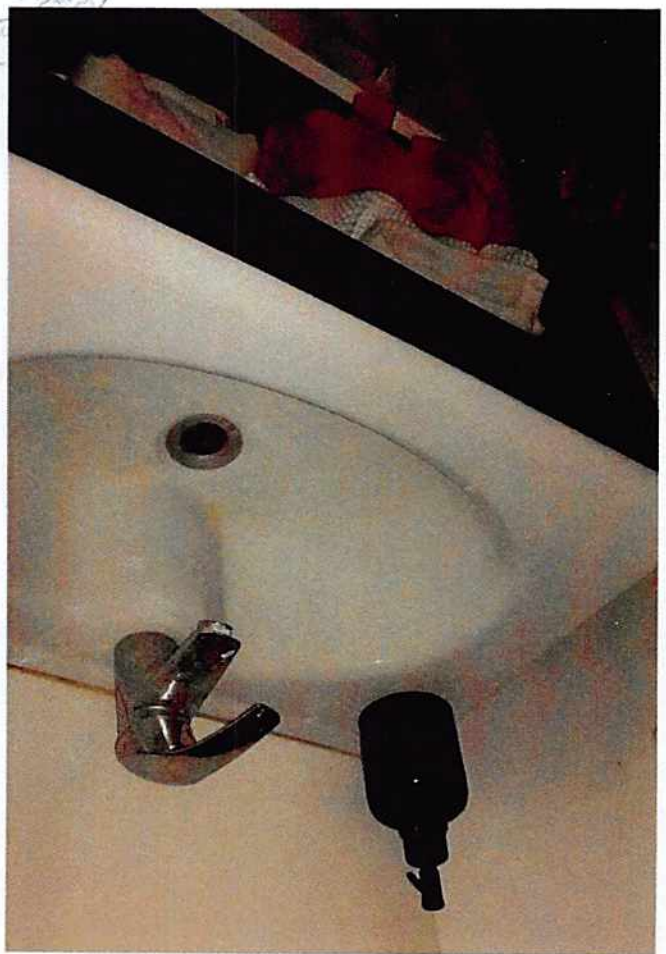
85

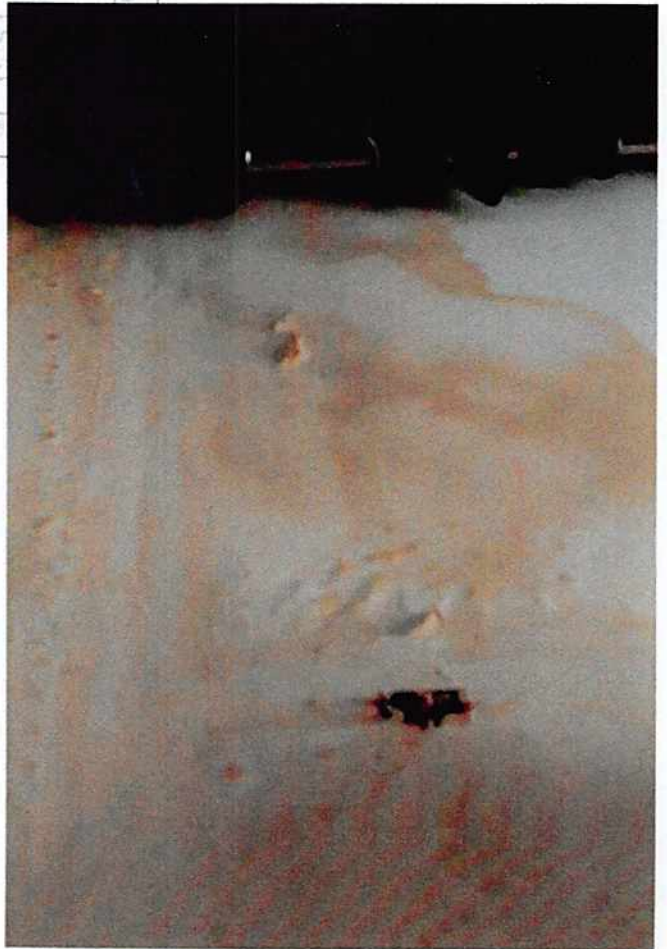


85



95







CERTIFICAT DE SUPERFICIE	
Loi « Carrez »	
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997	
N° de dossier : Z2858	Date de visite : 08/03/2022
1 - Désignation du bien à mesurer	
Adresse : 4-6 rue des Belles Vues 94350 VILLIERS SUR MARNE appartement 3 pièces 2 ^{ème} étage porte droite Lot(s) : 5	
2 a - Le propriétaire/bailleur du bien	
Nom, prénom : Mme DA SILVA Cindy	
2 b - Commanditaire	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy 75009 PARIS	
DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE	
Lot numéro Cinq (5) : Au 2 ^{ème} étage, en haut de l'escalier, sur le palier, porte à droite, un appartement comprenant : entrée, chambre, salle d'eau, wc, cuisine-séjour, dégagement, salle de bains et chambre. et les TROIS CENT QUATRE VINGT CINQ / DIX MILLIEMES des parties communes générales. ci,385 / 10.000èmes	
3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
séjour / cuisine	35.25
Chambre 1	11.70
Chambre 2	9.90
Salle de bains	3.10
salle d'eau	3.50
wc	1.55
4 - Superficie privative totale du lot : 65.00 m²	

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 : 08/03/2022
Le Géomètre- Expert
