

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TREIZE MARS

**SCP Philippe CAZENAVE**

*Commissaires de Justice Associés*

14, place Moreau David

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58

scp.cazenave@wanadoo.fr

R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

**A LA REQUETE DE :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 euros, dont le siège social est sis 182 RUE DE DEFRANCE 75013 PARIS Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

**Ayant pour avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, agissant par Maître Frédéric PUGET, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS**

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie délivré par acte de notre ministère aux époux PROUVEZE, le 19 janvier 2023 et aux sur aux fins le 17 février 2023,

Le requérant a intérêt à faire procéder à la description du bien saisi situé à CHOISY LE ROI (94600), avenue Louis Luc (résidence de tourisme), consistant en un studio (lot 224) dans lot volume 3,

Qu'il me requiert à cet effet

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

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

Me rends aujourd'hui après tentative amiable, dans un appartement situé avenue Louis Luc à CHOISY LE ROI (94600) où présence du géomètre expert, du serrurier requis et de deux témoins Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux constatations suivantes :

**CONSTATATIONS****LOCALISATION**

Il s'agit d'un immeuble de résidence locative de tourisme à l'enseigne All Suites, Apart'Hôtel.

La chambre studio est au 7<sup>ème</sup> étage n°C701

**OCCUPATION**

La chambre studio est louée en bail commercial depuis le 15 février 2016 à la SARL GESTLEROI, à PESSAC, pour un loyer annuel de 4583 ht, payable par trimestre à terme échu. (bail ci-joint)

**QUARTIER**

Il s'agit du nouveau quartier des bords de seine, récemment construit d'immeubles d'habitation de très bon standing.

Le RER de Choisy le Roi est à deux minutes à pied.

Tous les commerces sont à proximité.

Un square au bord de la Seine est aménagé au pied de l'immeuble.

### **IMMEUBLE (photos 1 à 69)**



C'est un immeuble construit en 2015, en très bon état d'entretien, donnant sur une esplanade surplombant la Seine.

Les parties communes sont en très bon état, luxueusement aménagées.

Un salon d'accueil et un restaurant accueillent les visiteurs au rez de chaussée

Les couloirs sont aménagés comme dans un hôtel.

## STUDIO

La porte d'entrée est en bon état.

Entrée-pièce : (photos 10 à 17 et 23)

Le parquet au sol est en bon état

Les peintures blanches sont en bon état

Les doubles fenêtres en PVC sont en bon état

Le mobilier, tête de lit, lit, bureau, télévision sont en bon état

Une kitchenette et ses aménagements sont en bon état

Des placards sont en bon état

Salle d'eau : (photos 18 à 22)

La porte est en bon état

Le parquet est en bon état

Les peintures sont en bon état

Les carrelages sur les murs sont en bon état

Le wc est en bon état

Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état

Le convecteur sèche serviette est en bon état

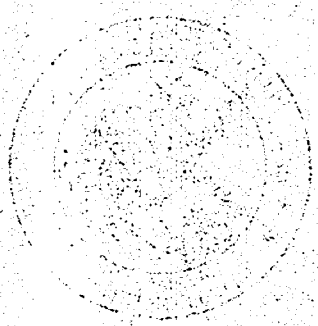
Le bac de douche, sa robinetterie, le pare douche sont en bon état.

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 QUATRE PAGES**

COÛT : cinq cent cinquante trois euros et 50 centimes











3

6

7

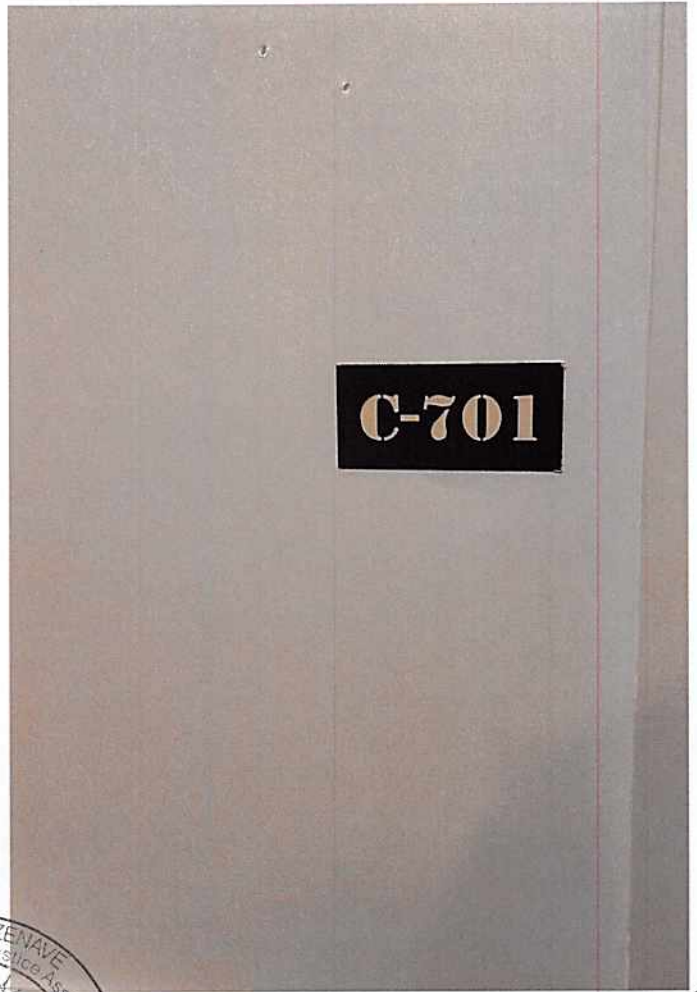
8



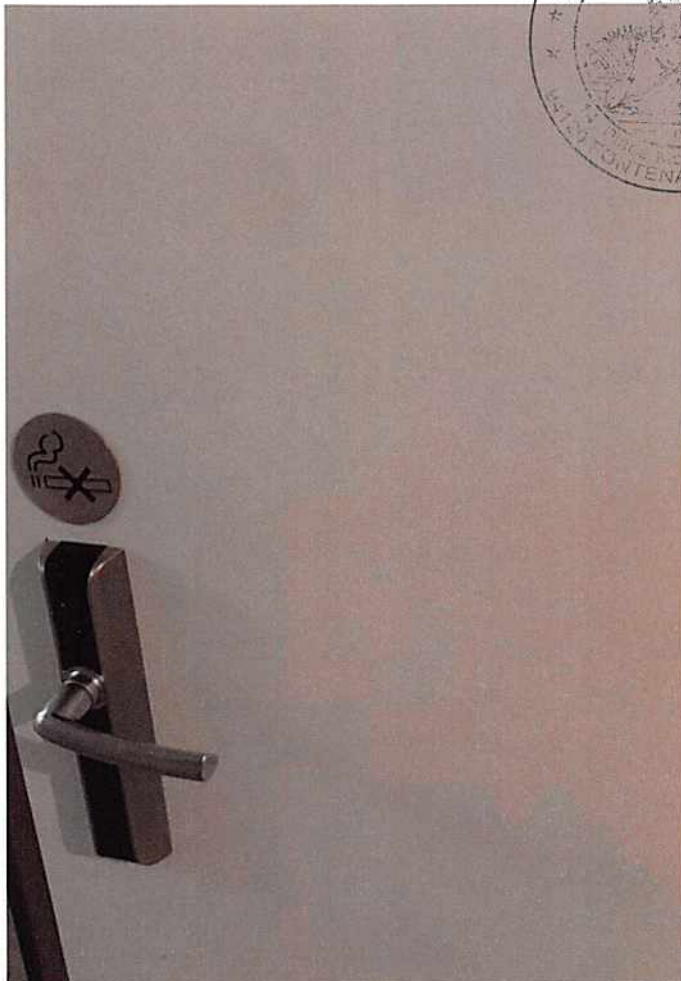




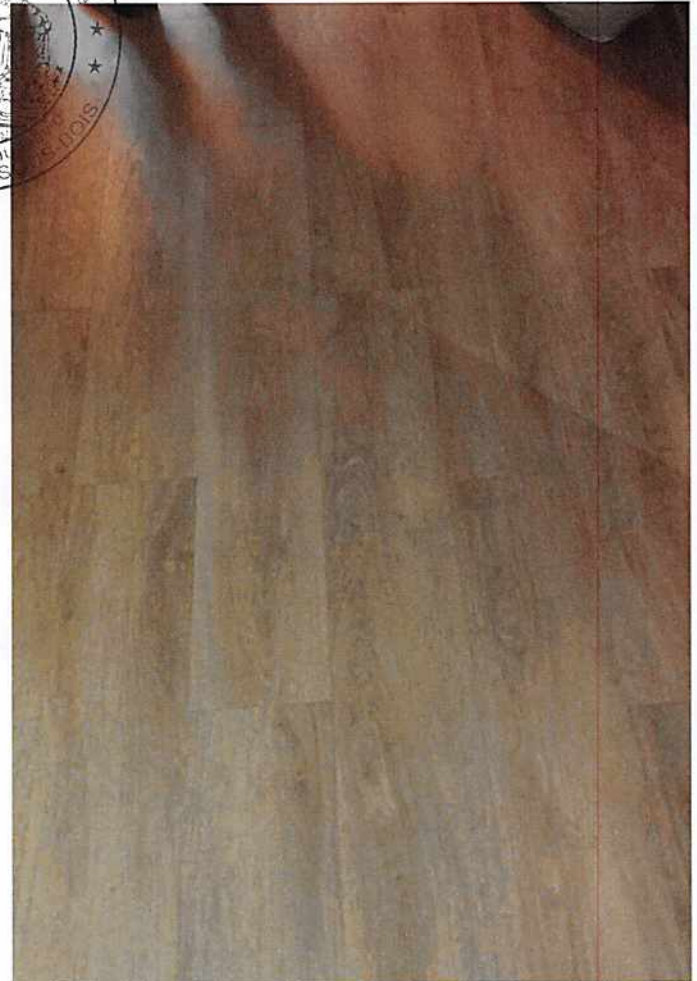
9



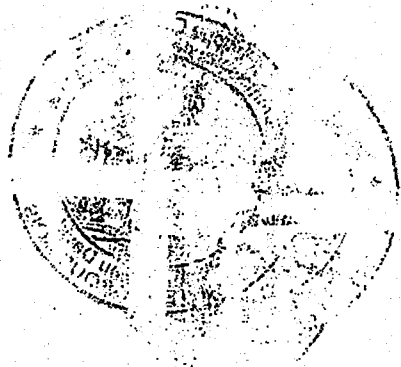
10

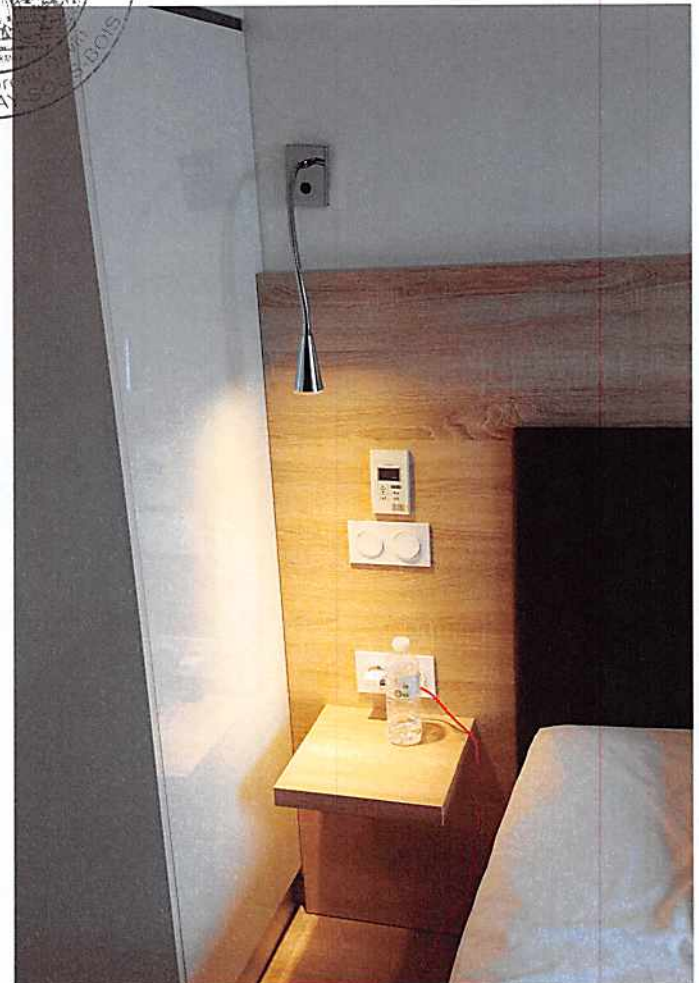
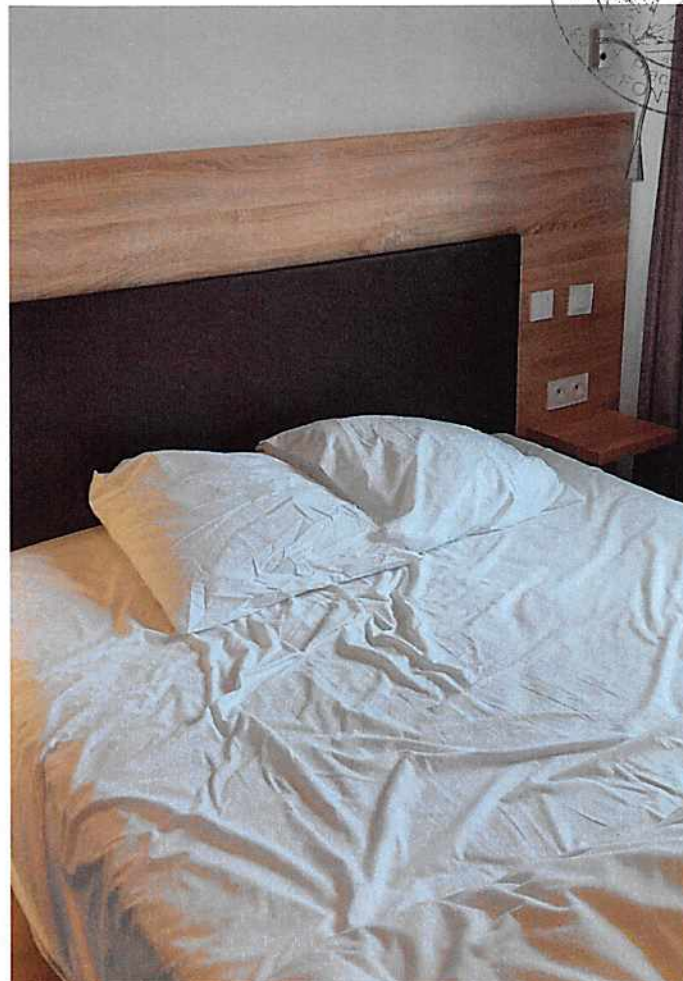


11



12





LAZENAVE  
Justice Assurée  
MORNING  
NATIONAL  
BOIS





17



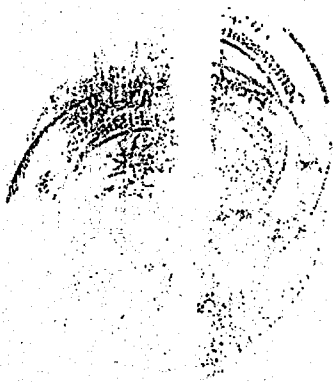
18



19



20





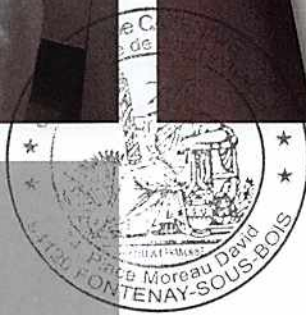
21



22



23







<b>CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES</b>	
<b>Pour les locations vides et à usage de résidence principale</b> <b>Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif</b> <b>(la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).</b>	
N° de dossier : <b>Z2877</b>	Date de visite : <b>15/03/2023</b>
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
Avenue Louis Luc Résidence HALL SUITE : 7 <sup>ème</sup> étage porte n°701	
<b>2 a- Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
Nom, prénom : M. et Mme PROUVEZE / ZIGRAND	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
<b>Pièce désignation</b>	<b>Superficie habitable (en m<sup>2</sup>)</b>
Entrée	2.90
séjour/cuisine	16.45
salle d'eau wc	4.30
<b>4 - Superficie habitable totale du bien : 23.65 m<sup>2</sup></b>	
La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	

**Recommandation !** : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». 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** : 21/03/2023

**Le Géomètre-Expert**

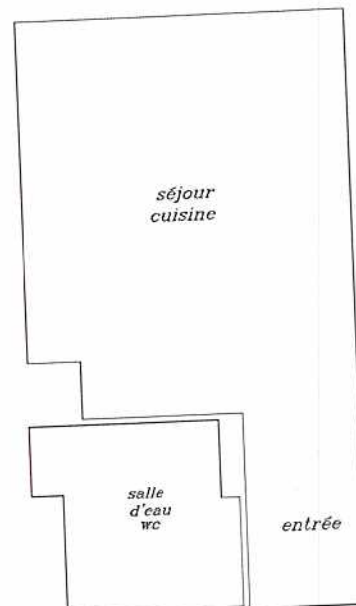




S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2877  
Date : 21/03/2023  
Page : 2/2

*VILLE CHOISY LE ROI  
Val de Marne  
Avenue Louis Luc  
7ème étage, porte n°701*



MARS 2023  
Dossier : Z2877



<b>CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES</b>	
Pour les locations vides et à usage de résidence principale Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif (la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).	
N° de dossier : <b>Z2877</b>	Date de visite : 15/03/2023
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
Avenue Louis Luc Résidence HALL SUITE : 7 <sup>ème</sup> étage porte n°701	
<b>2 a- Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
Nom, prénom : M. et Mme PROUVEZE / ZIGRAND	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
<b>Pièce désignation</b>	<b>Superficie habitable (en m<sup>2</sup>)</b>
Entrée	2.90
séjour/cuisine	16.45
salle d'eau wc	4.30
<b>4 - Superficie habitable totale du bien : 23.65 m<sup>2</sup></b>	
La superficie habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.	

**Recommandation !** : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». 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** : 21/03/2023

**Le Géomètre-Expert**

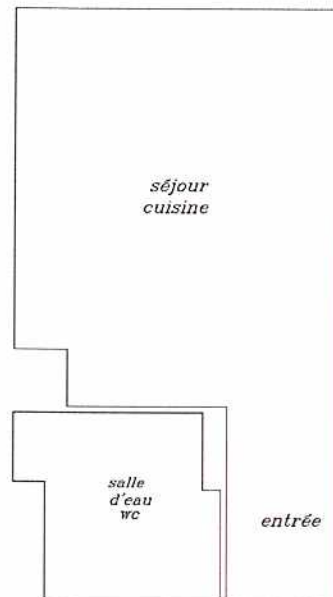




S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2877  
Date : 21/03/2023  
Page : 2/2

*VILLE CHOISY LE ROI  
Val de Marne  
Avenue Louis Luc  
7ème étage, porte n°701*



MARS 2023  
Dossier : Z2877