

## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT CINQ OCTOBRE**

### **A LA REQUETE DE :**

**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. 382 196 219 CBRETEL

**CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 euros, dont le siège social est sis 182 avenue de France 75013 PARIS Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège**

**Ayant pour avocat Maître Harry ORHON, avocat au Barreau du Val de Marne, domicilié 15 boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE**

### **Qui m'expose:**

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 12 septembre 2024 à Monsieur et Madame [REDACTED], la requérante a intérêt à faire dresser un procès-verbal de description du bien situé 31 avenue de la Commune de Paris à VITRY SUR SEINE (94400), cadastré section BT n°137, consistant en un STUDIO (lot 2), une cave (lot 74) et Jardin (lot 345), leur appartenant

Qu'elle 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 à 14 h 30 dans un appartement situé au 31 avenue de la Commune de Paris à VITRY SUR SEINE (94400), (94), 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 :

## CONSTATATIONS

### LOCALISATION

L'immeuble est au n°31 avenue de la Commune de Paris, entrée de gauche.

L'appartement est au rez de chaussée surélevé, niveau 0, en face et légèrement à droite de l'ascenseur.

### SYNDIC

Le Syndic est le cabinet BSGI dont le siège se trouve 12 Place Georges Pompidou 93160 NOISY LE GRAND  
Tél 01 58 03 58 22

### OCCUPATION

L'appartement est occupé par Monsieur [REDACTED] depuis environ 25 ans et sa concubine Madame [REDACTED] pour un loyer mensuel actuel de 450 euros.

Monsieur [REDACTED] ne dispose plus du bail.

### QUARTIER (photo 2)

Il s'agit du quartier de la Saussaie, proche du centre ville de VITRY, à 5 minutes à pied du tramway qui mène à la porte d'Italie.

Le grand parc du Plateau et le musée du Mac Val sont à proximité.

Tous les commerces, les crèches, les écoles sont à proximité.

Le quartier est presque entièrement construit d'immeubles de type HLM des années 1970.

## IMMEUBLE (photos 3, 4, 5, 6, 7)



C'est un immeuble de grande hauteur, de type HLM construit en 1973, bien entretenu .

Un gardien est sur place.

L'entrée est sécurisée par un portail sur rue puis par une porte codée à système Vigik.

## APPARTEMENT

La porte d'entrée est en état d'usage, la boiserie est décolorée par endroits (**photo 8**)

**Entrée : (photos 8, 9, 10)**

La moquette au sol est hors d'usage  
Les peintures sont hors d'usage

**Salle de bains : (photos 10, 11, 12, 13)**

Le linoléum au sol est hors d'usage  
Les peintures sont hors d'usage  
Les carrelages sur les murs sont très sales  
Le lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage, les joints sont noircis  
La baignoire et sa robinetterie sont vétustes  
Le wc est vétuste

**Séjour : (photos 14, 15, 16, 17)**

La moquette est hors d'usage  
Les peintures sont hors d'usage extrêmement sales  
La baie vitrée donnant sur la rue est en état d'usage

**Cuisine : (photos 18, 19, 20)**

La porte vitrée est extrêmement sale  
Le meuble évier est très usagé  
L'évier en inox et sa robinetterie sont en état d'usage  
La fenêtre est en état d'usage

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 QUATRE PAGES**

COÛT : cinq cent cinquante six euros et 71 centimes



  
**BSGI**  
SYNDIC • GESTION • TRANSACTIONS

Votre syndic est  
à votre écoute

du lundi au vendredi  
de 9h30 à 12h30  
et de 14h30 à 17h

**01 58 03 58 22**

**bsgi.fr**



3

4

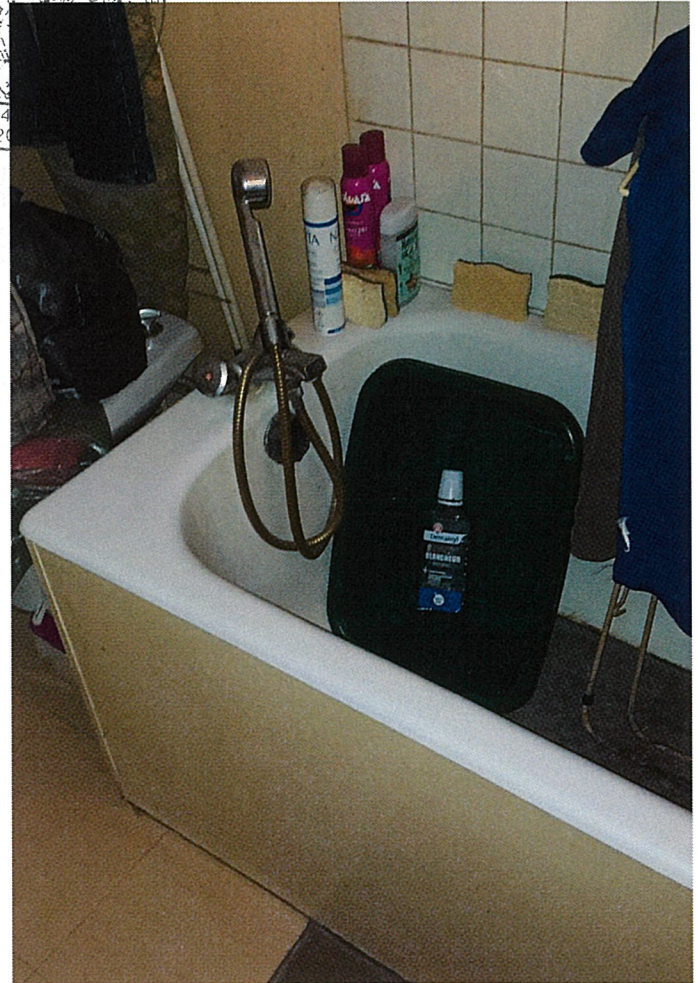


Philippe OZENAVE  
Maître de l'Atelier-Associé  
14, Place  
94120 FON  
David  
OUS-BOIS



8

10



11

12



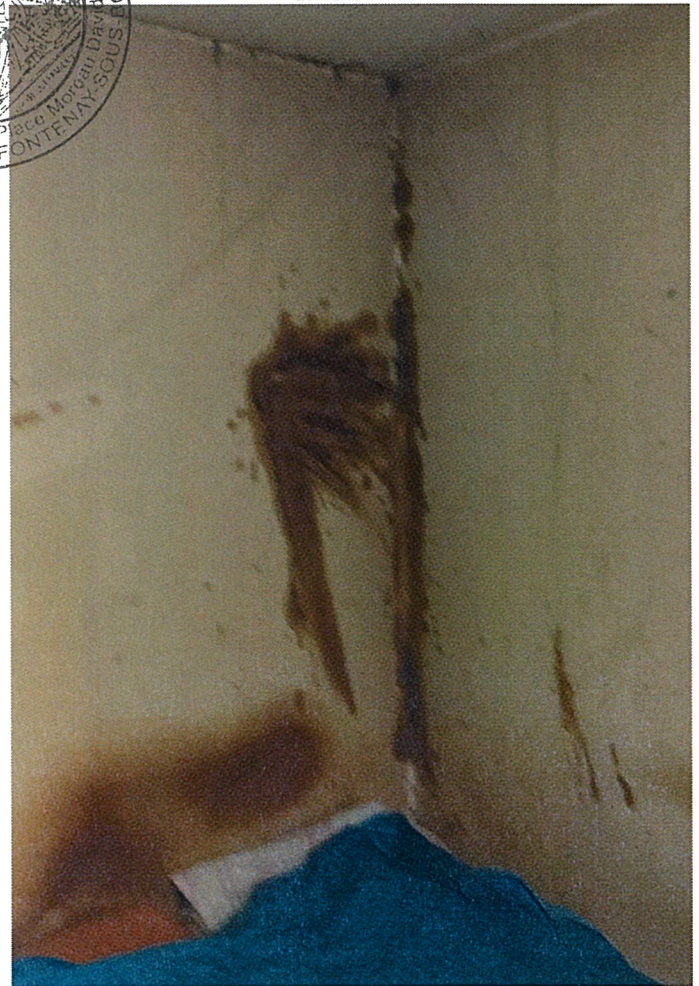
13



14



15



16



17



18



19



20



CERTIFICAT DE SUPERFICIE	
Loi « Carrez »	
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997	
N° de dossier : Z2935	Date de visite : 29/10/2024
<b>1 - Désignation du bien à mesurer</b>	
31 Avenue de la Commune de PARIS 94400 VITRY SUR SEINE studio Rez-de-chaussée porte face ascenseur Lot(s) : 2	
<b>2 a - Le propriétaire/bailleur du bien</b>	
[REDACTED]	
<b>2 b - Commanditaire</b>	
Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET Adresse : 24 Rue Godot de Moroy CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT	
<b>DESIGNATION DU /DES LOT(S) DE COPROPRIETE</b>	
<b>Lot numéro Deux (2) :</b> Au rez-de-chaussée, un appartement d'une pièce de type A porte gauche face. Et les TROIS CENT TRENTE SEPT / CENT MILLIEMES des parties communes générales. Ci, .....337 / 100.000èmes	
<b>3 - Description du bien mesuré</b>	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Entrée	1.60
Séjour avec placard	16.60
Cuisine	5.65
salle d'eau wc	4.80
<b>4 - Superficie privative totale du lot : 28.65 m²</b>	

**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.

<b>Intervenant : LEFEVRE</b>
<b>Fait à :</b>
<b>Le : 29/10/2024</b>
<b>Le Géomètre- Expert</b>