Paris Rive Gauche
David BUZY

Paris Rive Droite
Vincent ADAM
Margaux CODELUPPI

Grand Paris Ouest
José BRAUN
Jonathan CHETRIT

Grand Paris Est
Maxime BELMUDES
Florent JAVILLIER

Paris Rive Gauche
6 rue Alain Chartier
75015 Paris
contact@abcjustice.com
01 44 17 99 77

Paris Rive Droite
26 rue de l'Etoile
75017 Paris
contact@abcjustice.com
01 43 80 11 11

Grand Paris Ouest
8 place du Marché
78110 Le Vésinet
contact@abcjustice.com
01 84 80 75 78

Grand Paris Est
13, rue Saint-Denis
77400 Lagny-sur-Marne
77@abcjustice.com
01 64 30 01 54

PROCÈS-VERBAL DE
DESCRIPTION

Affaire : SDC RIVES DE MAUBUEE C/ [redacted]

Date : 04/03/2025

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE

DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUATRE MARS

■ A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Les Rives de Maubuée 2 » sis 2-4-6-8 rue de la Fontaine, 29 avenue Lingenfeld 77200 TORCY représenté par son syndic, le cabinet [redacted] dont le siège social est situé 4 allée Jean Baptiste Colbert à TORCY 77200, immatriculé au RCS de Meaux sous le numéro 402925143, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège.

*Élisant domicile en mon Etude et au Cabinet de la **SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS**, Avocats au Barreau de MEAUX, demeurant 6 Rue Aristide Briand à MEAUX (77100).*

*Et en outre, **Maître Benjamin JAMI**, Avocat associé de BJA, société d'avocats, demeurant 2 Rue Louis David à PARIS (75116).*

■ EN VERTU :

D'un jugement du 16 septembre 2024 du Tribunal Judiciaire de Meaux devenu définitif.

Du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 20 mars 2023 votant la procédure de saisie immobilière.

En vue de l'adjudication future des biens saisis appartenant à Monsieur [redacted] sis à TORCY (Seine et Marne) 8 Rue de la Fontaine, Rives de Maubuée II, 2ème étage porte gauche.

En application des articles R322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE

DESCRIPTION

Je, Florent JAVILLIER Commissaire de Justice Associés de la SCP ABCJUSTICE, Commissaires de Justice associés, près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, demeurant à LAGNY-SUR-MARNE, 13 Rue Saint-Denis, soussigné,

Me suis transporté à TORCY (Seine et Marne) 8 Rue de la Fontaine, Rives de Maubuée II, 2ème Etage porte gauche, à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens appartenant à Monsieur [redacted]

Là étant, en présence de :

- Monsieur Patrick TAVERNIER, Serrurier de la Société ATH FERMETURE, 2 Boulevard des Artisans à BAILLY ROMAINVILLIERS (Seine et Marne),
- [redacted] témoin
- [redacted] témoin
- Monsieur Jean-François MOREAU du Cabinet EURODIEX, 65 Avenue du Général de Gaulle à CHAMPS SUR MARNE (Seine et Marne), chargé de procéder au mesurage Loi Carrez des superficies et diagnostics techniques nécessaires
- Monsieur [redacted], lequel m'autorise à pénétrer dans les lieux.

J'ai vu, vérifié, et constaté ce qui suit :

La commune de TORCY est située dans le département de Seine et Marne en région Ile de France.

Elle est située au nord-ouest du département de Seine et Marne, à une trentaine de kilomètres de Paris et une dizaine de kilomètres de Disneyland Paris.

Elle se trouve à proximité du RER A et des centres commerciaux Bay 1 et Bay 2, ainsi que de l'accès à l'autoroute A 104.

Cette ville est reliée à l'est à la A104, au sud à la A4 et à l'ouest à la D 199 (ancienne A199).

Elle est desservie par la Ligne A du RER d'Ile de France et par la gare de Vaires-Torcy.

Elle est également desservie par :

- les lignes de bus 211, 220, 311, 321, et 421 du réseau de bus RATP,
- la ligne express 100 du réseau de bus de Marne et Seine,
- les lignes 2221, 2225, 2228, 2229 et 2290 du réseau de bus de Marne la Vallée,
- la ligne 18 du réseau de bus Meaux et Ourcq,
- la ligne 19 du réseau de bus de Seine et Marne Express,
- la ligne 18 du réseau de bus du Pays Briard.

Le nombre d'habitants sur la commune en 2022 était de 22 939.

Elle est située dans l'Académie de Créteil et dépend de la zone C.

La commune compte 24 établissements scolaires sur son territoire : 10 écoles maternelles, 10 écoles primaires, 3 collèges et 1 lycée.

LOT N° 7

Sur place, il s'agit d'un appartement, se trouvant au deuxième étage porte gauche d'un ensemble immobilier, se trouvant sur la commune de TORCY (Seine et Marne) au 8 Rue de La Fontaine ; d'une superficie de 85,60 m².

L'appartement comprend :

- un placard, une chambre, et une cuisine en partie droite,
- une salle de séjour en face de l'entrée,
- un wc, une salle d'eau, et deux chambres en partie gauche.

Le chauffage du logement est assuré par des radiateurs électriques.

Toutes les vitres sont en PVC double vitrage.

- ENTREE – COULOIR DE DISTRIBUTION : (11,35 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture également en bon état.

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

- PLACARD – RANGEMENT : (3,70 m2)

- Sol, murs et plafond : revêtement en état d'usage.

- PREMIERE CHAMBRE (deuxième porte droite dans l'entrée) : (10,73 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : papier peint également en bon état.
- Plafond : peinture là encore en bon état.
- Une fenêtre double intacte.

- CUISINE (porte face droite dans l'entrée) : (13,31 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : partie faïence murale en bon état ; partie peinte également en bon état.
- Plafond : peinture là encore en bon état.
- La cuisine est équipée : de plans de travail, de meubles hauts et bas, d'une hotte aspirante et de plaques de cuisson, ainsi que d'éléments électroménagers encastrés, et d'un évier un bac avec robinetterie ; le tout en bon état apparent.

- SALLE DE SEJOUR : (19 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs et plafond : peinture également en bon état.
- Une porte fenêtre triple ouvrant intacte.

- WC (première porte gauche dans le couloir de distribution gauche) : (1,21 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : revêtement également en bon état.
- Plafond : peinture là encore en bon état.
- Un wc avec couvercle et double abattant en bon état apparent.

- **SALLE D'EAU** (deuxième porte gauche dans le couloir de distribution gauche) : (4,55 m2)

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : partie faïence murale en bon état ; partie peinte également en bon état.
- Plafond : peinture là encore en bon état.
- La salle d'eau est équipée : d'une cabine de douche avec robinetterie et d'un lavabo avec robinetterie sur meuble bas ; le tout en état d'usage.
- Présence d'une fenêtre, un battant.

- **DEUXIEME CHAMBRE** (troisième porte gauche dans le couloir de distribution gauche) : (9,01 m2)

- Sol : parquet en bon état.
- Murs : peinture également en bon état.
- Plafond : revêtement là encore en bon état.
- Présence d'une fenêtre double.

- **TROISIEME CHAMBRE** (porte fond face dans le couloir de distribution gauche) : (12,74 m2)

- Sol : parquet en bon état.
- Murs et plafond : peinture également en bon état.
- Présence d'une fenêtre double.

232/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ces biens et droits immobiliers dépendent de la copropriété dénommée « Rives de Maubuée II », cadastré section AI n° 31 lieu-dit 2 rue de la Fontaine pour une contenance de 22a 11ca.

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

LOT N° 182

Sur place, il s'agit d'un emplacement de garage privatif.

54/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ces biens et droits immobiliers dépendent de la copropriété dénommé « Les Rives de Maubuée Garage P4 », cadastré section AI n° 25 lieu-dit rue de l'Eau Vive pour une contenance de 23a 49ca.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Monsieur [redacted] pour en avoir fait l'acquisition depuis le jugement d'adjudication du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MEAUX du 04 avril 2013 publié le 05 août 2013 volume 2013 P 7116.

OCCUPATION

Les lieux sont occupés par Monsieur [redacted], sa conjointe et leurs enfants.

Je procède à la clôture des opérations.

Vingt (20) photographies ont été prises par moi et sont annexées à la première expédition dudit procès-verbal après avoir vérifié qu'elles étaient l'exact reflet de la réalité.

Et de tout ce que dessus,

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE

DESCRIPTION

J'ai, commissaire de justice susdit et soussigne, fait et dressé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués, le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Florent JAVILLIER
Commissaire de Justice Associé

ABC JUSTICE
Huissiers de Justice Associés
Office de Lagny-sur-Marne
13, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne

EURODIEX
Votre Partenaire Diagnostics

CERTIFICAT DE SUPERFICIE
Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 25-0144

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : **8 rue de la Fonatine** Code postal : **77200** Ville : **TORCY** Type de bien : **Appartement T/4** Etage: **2ème** N° lot(s): **7/182** Section cadastrale : **AI** N° parcelle(s) : **25/31**	Nom : **SDC RIVES DE MAUBUEE / [redacted] ref: [redacted]** Adresse : **BJA AVOCATS Maître Adèle ORZONI 2 rue Louis David** Code postal : **75116** Ville : **PARIS 16**	Nom : **SDC RIVES DE MAUBUEE / [redacted] ref: [redacted]** Adresse : **BJA AVOCATS Maître Adèle ORZONI 2 rue Louis David** Code postal : **75116** Ville : **PARIS 16** Date du relevé : **04/03/2025**

☒ Mesurage visuel ☐ Consultation règlement copropriété ☐ Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
7	2e étage	Entrée	11,35		
7	2e étage	W.C	1,21		
7	2e étage	Salle d'eau	4,55		
7	2e étage	Chambre 1	9,01		
7	2e étage	Chambre 2	12,74		
7	2e étage	Salle séjour	19,00		
7	2e étage	Cuisine	13,31		
7	2e étage	Chambre 3	10,73		
7	2e étage	Rangement	3,70		
TOTAL			85,6	0	0

Total des superficies privatives **85,6 m²**
(quatre-vingt cinq mètres carrés soixante)

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 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 (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparemment privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

DATE DU RAPPORT : **06/03/2025**
OPERATEUR : **MOREAU Jean-François**

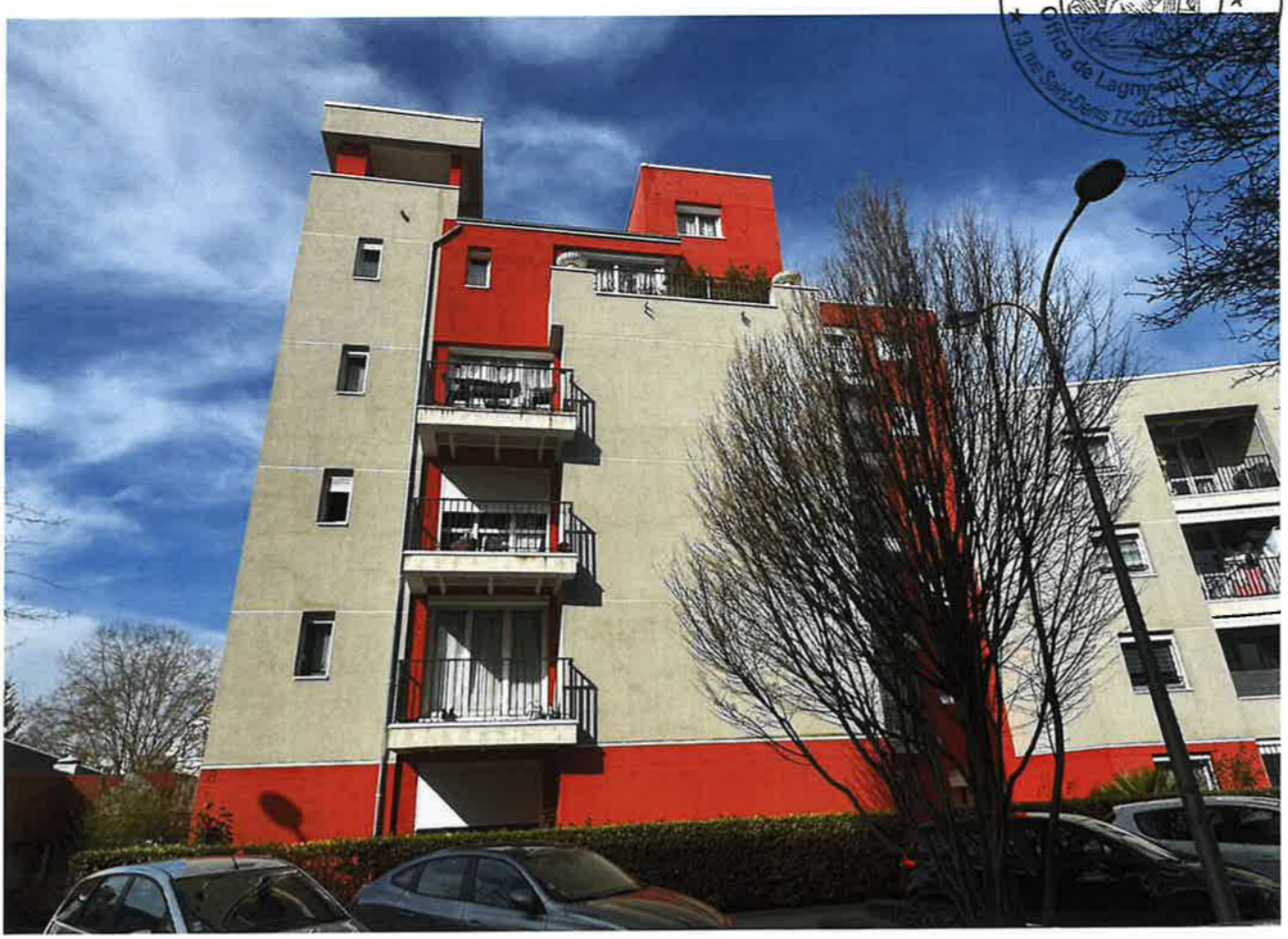
CACHET **SIGNATURE**

EURODIEX EXPERTISES

ABC JUSTICE Huissiers de Justice Associés ★ Office de Lagny-sur-Marne ★ 13, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne

65 avenue du Général de Gaulle – 77420 CHAMPS SUR MARNE – Tél : 01 60 08 07 57
Email : contact@eurodiex.com – Site web : www.eurodiex.fr – Code NAF : 7112B / N° Siret : 433 760 725 00047

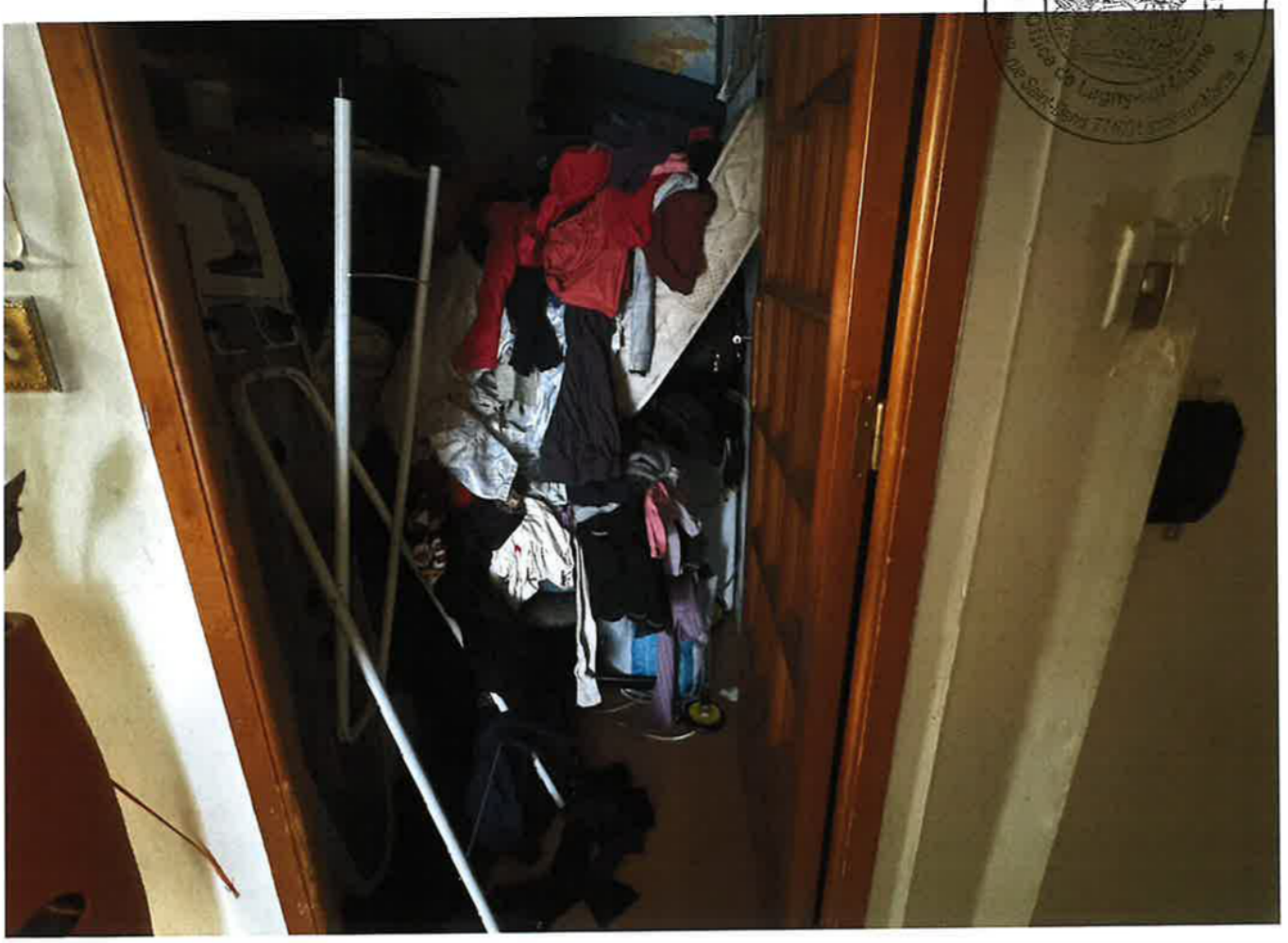


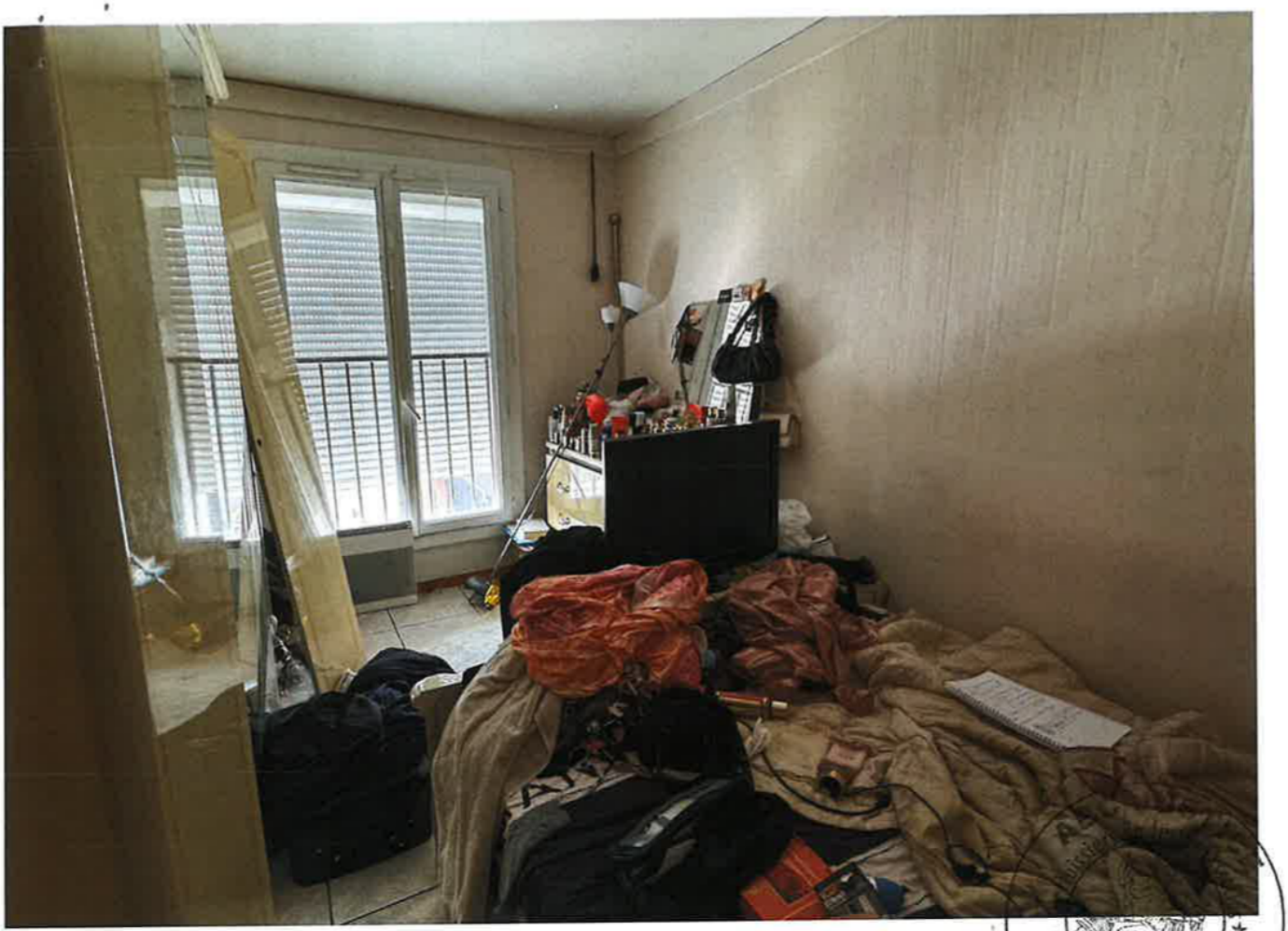


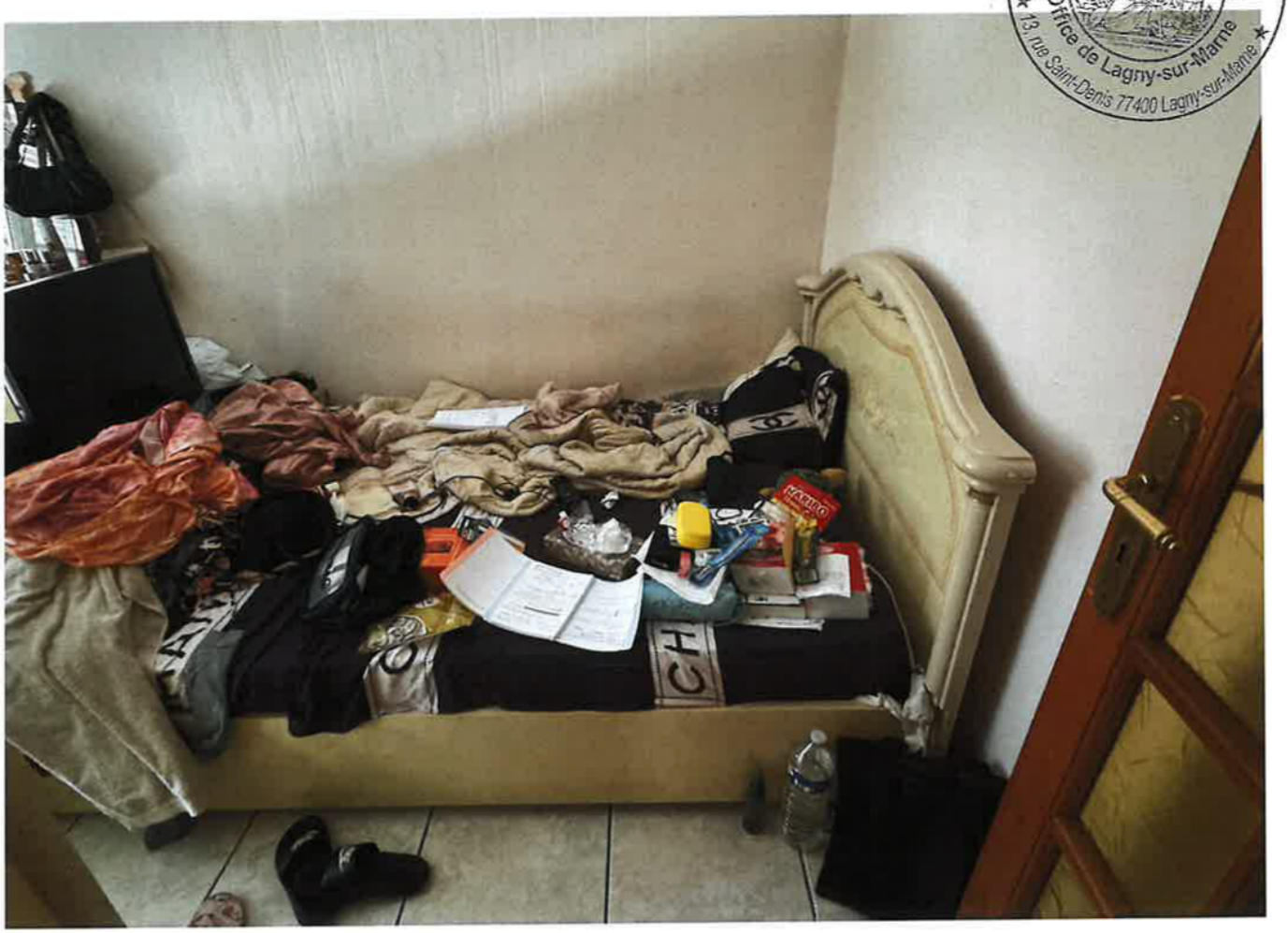






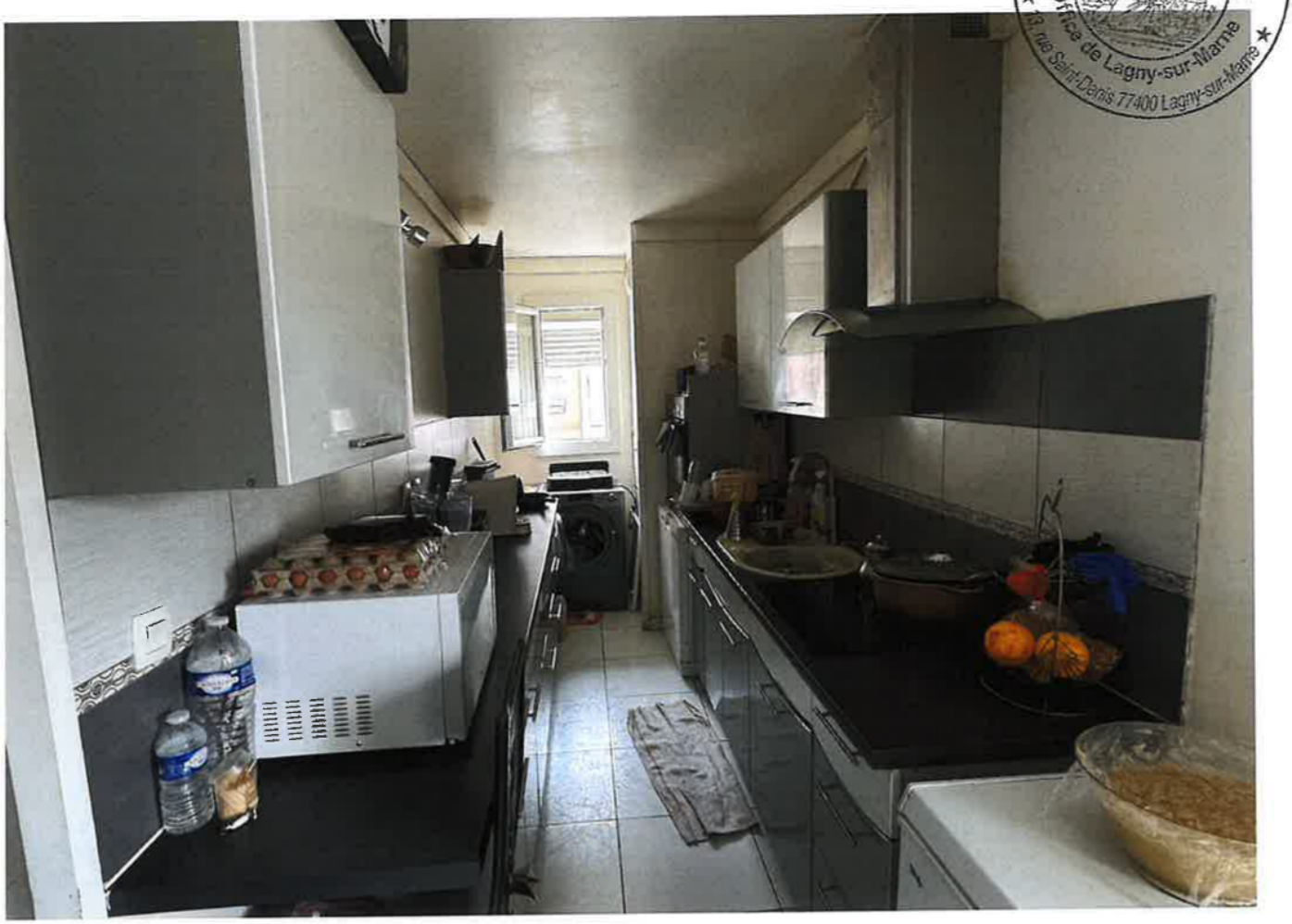






Office de Lagny-sur-Marne
13, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne





Office de Lagny-sur-Marne
3, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne





















Office de Lagny-sur-Marne
13, rue Saint-Denis 77400 Lagny-sur-Marne

abcjustice | Grand Paris Est
Huissiers de Justice Associés
Cours d'Appels de Paris & Versailles
13, rue Saint-Denis 77400 LAGNY-SUR-MARNE
T : +33 (0)1 64 30 01 54 - P : +33 (0)6 19 02 42 65
77@abcjustice.com - www.abcjustice.com

PROCES-VERBAL DE

DESCRIPTION

Cours d'appel de Paris & Versailles