

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT-QUATRE OCTOBRE DE 11h00 A 12h10**

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'ANJOU ET DU MAINE, caisse de crédit agricole mutuel immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LE MANS (Sarthe) sous le numéro 414 993 998 ayant son siège social 77 avenue Olivier Messiaen 72000 LE MANS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Virginie CONTE, avocat membre de la société civile professionnelle PIGEAU - CONTE - MURILLO - VIGIN - GAZEAU, CENOMANS AVOCATS, Avocats associés au Barreau de LE MANS (Sarthe), dont le cabinet est situé à LE MANS (72), 62 avenue du Général de Gaulle.

En vertu de :

Un JUGEMENT réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le TRIBUNAL JUDICIAIRE de LE MANS en date du 28 novembre 2024, et d'un certificat de non appel délivré en date du 17 janvier 2025.

Je, Maître David BOURCIER, Commissaire de Justice Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle "CDJ 72 David BOURCIER, Guillaume PIRON et Kevin BODIN", titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence du MANS, ayant son siège social dite ville, 127 avenue Rhin et Danube, soussigné,

Me suis rendu, ce jour, 291 avenue Félix Geneslay, 72100 LE MANS, et ce afin de procéder à l'état descriptif de l'immeuble ci-après désigné, appartenant à Monsieur DAVID Tony, demeurant 3 rue de la Grande Salle, 72700 PRUILLE-LE-CHETIF, et ce pour faire suite à un commandement de payer valant saisie immobilière dressé par acte de Maître Guillaume PIRON, Commissaire de Justice Associé, en date du 15 septembre 2025.

Descriptif effectué en présence du propriétaire, Monsieur DAVID Tony, et accompagné de Monsieur Alexis LEVESQUE, pris en qualité de co-gérant de la SARL JBC INGENIERIE, dont le siège social est 2 rue de la Crochardière, 72000 LE MANS (cabinet d'expertise en diagnostics immobiliers, chargé notamment de la surface conformément à la loi Carrez).

DESIGNATION DES IMMEUBLES

SUR LA COMMUNE DE LE MANS (72100).

Dans un ensemble immobilier dénommée « Résidence LES SAULES »,
situé 291 Avenue Félix Geneslay, cadastré Section KM numéro 169 pour
une contenance de 0ha 10a 14ca

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

LOT NUMÉRO SEPT (7)

Un parking aérien portant le numéro 7 du plan des parkings aériens
Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales

LOT NUMÉRO HUIT (8)

Un parking aérien portant le numéro 8 du plan des parkings aériens
Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales

LOT NUMÉRO TRENTE-DEUX (32)

Un APPARTEMENT de type 2 situé au 1^{er} étage, comprenant entrée avec
placards, cuisine, W.C., salle d'eau avec WC, séjour avec coin cuisine, une
chambre avec balcon
Et les soixante millièmes (60/1000èmes) des parties communes générales

L'administration de cette copropriété et les droits et obligations des
copropriétaires sont régis par les textes suivants :

- Etat descriptif de division, règlement de copropriété suivant acte au rapport
de Maître FOURNIER, Notaire à LE MANS en date du 03 juin 1998 publié
au premier bureau des Hypothèques de LE MANS les 10 juillet et 15
septembre 1998 volume 1998P numéro 4930
- Attestation rectificative de l'acte en date du 03 Juin 1998 suivant acte au
rapport de Maître FOURNIER, Notaire à LE MANS en date du 10
septembre 1998 et publié au premier bureau des Hypothèques de LE
MANS le 15 septembre 1998 Volume 1998P numéro 6362
- Acte modificatif du règlement de copropriété suivant acte au rapport de
Maître FOURNIER, Notaire à LE MANS en date du 09 juin 1998 publié au
premier bureau des Hypothèques de LE MANS les 10 juillet et 15
septembre 1998 volume 1998P numéro 4931
- Attestation rectificative de l'acte publié le 10 juillet 1998, suivant acte au
rapport de Maître FOURNIER, Notaire à LE MANS publiée au premier
bureau des Hypothèques de LE MANS en date du 10 septembre 1998
Volume 1998P numéro 6361
- Modificatif de l'état descriptif de division suivant acte au rapport de Maître
Jérôme FOURNIER, Notaire à LE MANS, en date du 08 janvier 2025
publié au premier bureau des Hypothèques de LE MANS le 21 janvier 2025
volume 2025P numéro 1279

DESCRIPTIF DES IMMEUBLES

La mesure des surfaces conformément à la loi Carrez et réalisée par la SARL JCB INGENIERIE susnommée, dont une copie du certificat de mesure loi Carrez, est annexée au présent procès-verbal.

Le Syndic de copropriété concernant cette résidence est le Cabinet GUILLERMINET, sise 7 rue de Belle Ile, BP 40012, 72190 COULAINES.

Sur place le propriétaire, Monsieur Tony DAVID, me déclare ne pas pouvoir ouvrir son appartement avec les clés en sa possession. Après avoir pris contact téléphoniquement avec le Syndic, une personne de la résidence se présente à nous, déclarant, après lui avoir décliné mes nom, qualité et objet de notre présence, être Madame Françoise BAILLY présidente du conseil syndical de ladite résidence. Elle remet au propriétaire une clé, déclarant qu'à l'initiative du conseil syndical la serrure de cet appartement a été changée, ce dernier étant resté ouvert et présentant ainsi un risque de squat. Elle précise lui remettre la seule clé en sa possession.

LOT NUMERO TRENTE-DEUX (32)

Un appartement de type 2 situé au premier étage comprenant entrée, salle d'eau avec WC, cuisine séjour avec accès balcon, pièce sans fenêtre type bureau.

DESCRIPTIF DES PIECES

ENTREE

Sol et plinthes : carrelés.

Murs et plafond : peinture blanche.

Menuiseries : porte d'entrée bois verni ou similaire avec plaques de propreté dorées.

Electricité : une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond.

Equipements :

Interphone.

Placard : double porte panneaux blancs coulissante avec au niveau du compartiment de gauche tableau disjoncteur et au niveau du compartiment de droite étagères en planches agglomérées.

PHOTOS 1 A 6

SALLE D'EAU - WC

Sol et plinthes : carrelés.

Murs et plafond : peinture blanche - une partie des murs au niveau du lavabo et de la douche faïencée.

Menuiseries : porte d'accès bois, peinture blanche, avec plaques de propreté et poignées dorées.

Electricité : sortie de fils au plafond avec douille et ampoule, deux prises électriques.

Equipements :

Evacuation et arrivée d'eau.

Lavabo émail blanc sur colonne fêlé avec mélangeur eau chaude/eau froide.

Compartiment douche avec bac émail blanc et mélangeur eau chaude/eau froide, flexible et diffuseur.

Ballon d'eau chaude « ACAPULCO » d'environ 100 litres.

Cuvette WC sans assise ni abattant.

Aération VMC murale au-dessus du ballon d'eau chaude.

Réglette au-dessus du lavabo.

PHOTOS 7 A 11**CUISINE-SEJOUR**

Sol et plinthes : carrelés, des fissures visibles sur le sol côté cuisine.

Murs et plafond : peinture blanche avec pour certains pans de mur uniquement une couche type couche d'apprêt avec des irrégularités dans l'application de la peinture.

Menuiseries :

Porte d'accès depuis l'entrée, peinture blanche côté entrée et beige côté cuisine, avec plaques de propreté et poignées dorées.

En façade arrière, un ensemble vitré PVC blanc, double vitrage, avec deux vantaux en partie supérieure et une partie fixe en dessous - ensemble équipé d'un volet roulant PVC blanc à fonctionnement manuel par tringle, avec coffrage intérieur et deux aérations sur le coffrage, poignée cassée de la manivelle. A suivre une porte-fenêtre d'accès au balcon, PVC blanc, un battant, double vitrage, équipée d'un volet roulant à fonctionnement manuel par tringle, avec coffrage intérieur et aération sur le coffrage.

Electricité : une sortie de fils au plafond avec douille et ampoule ; prises électriques ; à l'entrée de pièce un interrupteur décollé sans cache, et en dessous uniquement un boîtier d'encastrement avec fils électriques apparents.

Equipements :

Cuisine aménagée avec table et plan de travail stratifié type bois ; encastré dans le plan de travail une plaque chauffante « Whirlpool » type vitrocéramique, et un évier inox deux bacs une paillasse avec mitigeur eau chaude/eau froide - sous le plan de travail, un ensemble de tiroirs et placards avec un four et un lave-vaisselle « Whirlpool » - une partie colonne avec un réfrigérateur et un congélateur, éléments suspendus de part et d'autre de la hotte chromée « Whirlpool ».

Aération VMC au niveau du coin cuisine.

PHOTOS 12 A 16**BALCON**

Sol : dalles gravillonnées et rambarde métallique.

PHOTOS 17 A 19**PIECE AVEUGLE TYPE BUREAU**

Sol et plinthes : carrelés.

Murs et plafond : peinture blanche.

Menuiseries : porte d'accès depuis l'entrée et porte d'accès depuis la partie séjour, bois peinture blanche avec plaques de propreté et poignées dorées.

Electricité : une sortie de fils au plafond avec douille et ampoule ; prises électriques ; prise antenne télé ; prise téléphone.

Equipements : trois radiateurs électriques déposés au sol.

PHOTOS 20 A 23

PHOTOS 24 ET 25

Présentant des vues de la façade arrière de l'immeuble avec en gros plan les ouvertures de l'appartement concerné.

PHOTOS 26 A 29

Présentant des vues derrière la résidence en filant vers les places de stationnement aériennes.

LOT NUMERO SEPT (7)

Un parking aérien portant le numéro 7 du plan des parkings aériens.

LOT NUMERO HUIT (8)

Un parking aérien portant le numéro 8 du plan des parkings aériens.

PHOTOS 30 ET 31

Présentant des vues en gros plan de ces deux places de parking aériennes que me désigne le propriétaire.

PHOTOS 32 A 35

Présentant des vues de la façade entrée de l'immeuble ainsi que de son environnement.

PHOTO 36

Présentant une vue de l'entrée de la résidence.

OCCUPATION DU BIEN

Le propriétaire me déclare que le logement est inoccupé.

ELEMENTS DE CONFORT

Eau ; électricité ; chauffage électrique.

Production d'eau chaude électrique par ballon d'eau chaude de 100 litres.

Certificat de mesurage « Loi Carrez »

Objet

La présente mission consiste à établir la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété en référence à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, au décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

Désignation du propriétaire

M. DAVID Tony
3, rue de la Grande Salle
72700 PRUILLE LE CHETIF

Immeuble bâti visité

Adresse du bien

291, avenue Félix Gèneslay
1^{er} étage
Adresse complète : 72000 LE MANS
Appartement lot n° 32



Nature du bien

Nature : Appartement
Copropriété : Verticale
Références cadastrales : Section : KM - Parcelle : n° 169

Remarque :

En l'absence de règlement de copropriété demandé :

- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans celui-ci,
- le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
- les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Liste des pièces visitées

Pièces ou parties d'immeuble
1 ^{er} étage : Entrée + placard, Cuisine-Séjour, Salle d'eau-WC, Bureau. Surface annexe : terrasse

Certificat de mesurage « Loi Carrez »

Liste des pièces bâties mesurées :

Localisation	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Cuisine-séjour (1 ^{er} étage)	20.87		
Salle d'eau-WC (1 ^{er} étage)	3.92		
Entrée-placard (1 ^{er} étage)	4.98		
Chambre (1 ^{er} étage)	8.09		
Terrasse (1 ^{er} étage)		3.80	Surface annexe
Total :	37,86 m²	3,80 m ²	

En conséquence, après relevé du 24/10/2025, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de 37,86 m².

(Trente-sept mètres carrés et quatre-vingt-six décimètres carrés)

Constatations diverses

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 mentionné 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 (art. 4-1). 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).

Date de visite et d'établissement de l'état

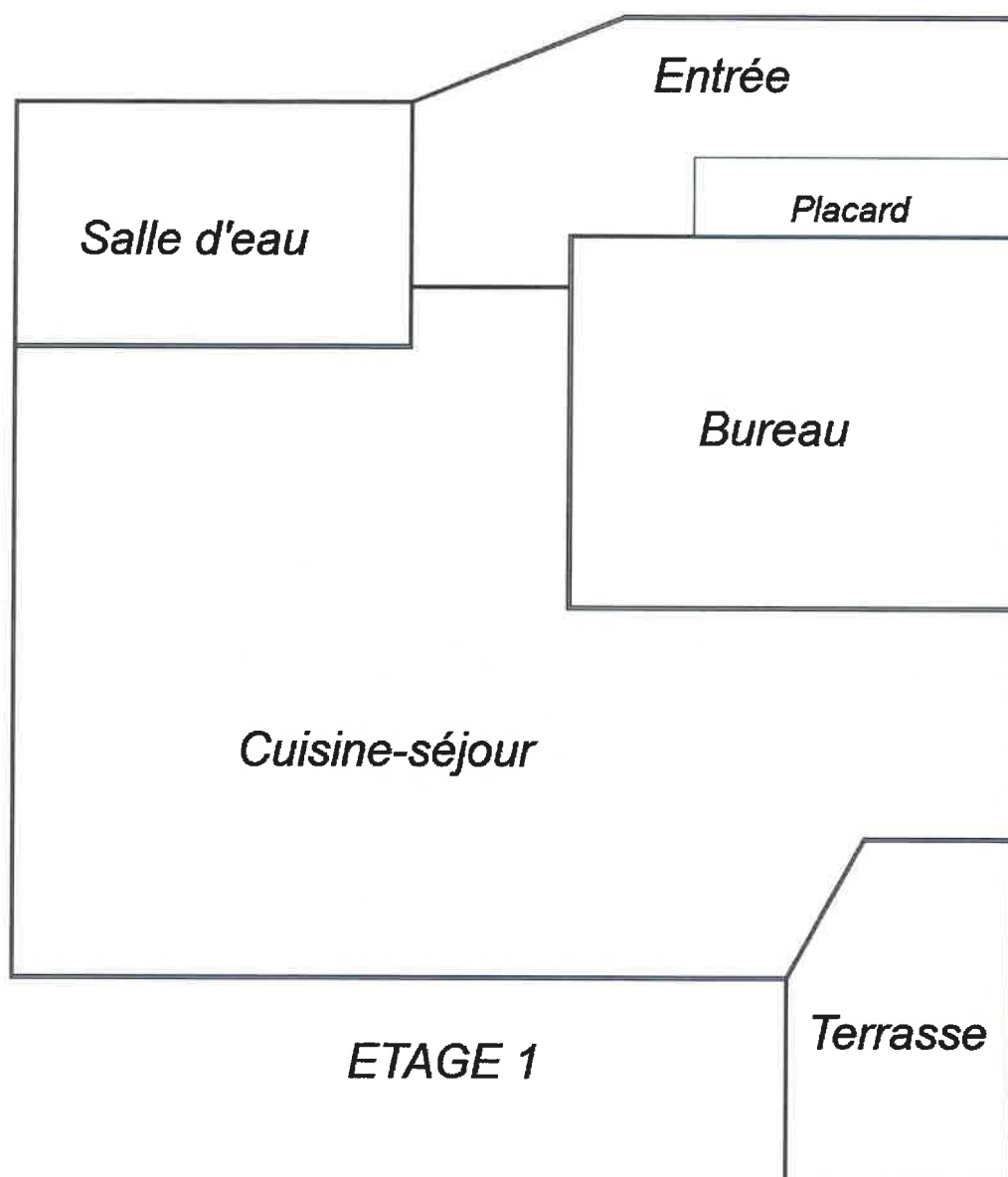
Visite effectuée : le : 24/10/2025

Rapport édité : le : 31/10/2025

à : LE MANS

J.B.C. Ingénierie
DIAGNOSTICS
2, rue de la Crochardière
72000 LE MANS
Tél. 02 43 76 18 32 - Fax 02 43 87 88 91

Certificat de mesurage « Loi Carrez »





25.10.24 DAVID 001



25.10.24 DAVID 002



25.10.24 DAVID 003



25.10.24 DAVID 004



25.10.24 DAVID 005



25.10.24 DAVID 006



25.10.24 DAVID 007



25.10.24 DAVID 008



25.10.24 DAVID 009



25.10.24 DAVID 010



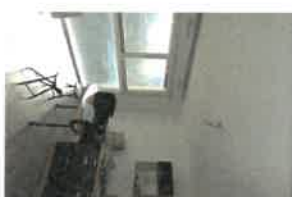
25.10.24 DAVID 011



25.10.24 DAVID 012



25.10.24 DAVID 013



25.10.24 DAVID 014



25.10.24 DAVID 015



25.10.24 DAVID 016



25.10.24 DAVID 017



25.10.24 DAVID 018



25.10.24 DAVID 019



25.10.24 DAVID 020



25.10.24 DAVID 021



25.10.24 DAVID 022



25.10.24 DAVID 023



25.10.24 DAVID 024



25.10.24 DAVID 025



25.10.24 DAVID 026



25.10.24 DAVID 027



25.10.24 DAVID 028



25.10.24 DAVID 029



25.10.24 DAVID 030



25.10.24 DAVID 031



25.10.24 DAVID 032



25.10.24 DAVID 033



25.10.24 DAVID 034



25.10.24 DAVID 035



25.10.24 DAVID 036

25

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

COUT :

Emoluments - Article R444-3	221,36
Frais de déplacement -	9,40
Vacation	<u>75,15</u>
	305,91
TVA	<u>61,18</u>
	367,09€



David BOURCIER