

S.C.P.  
Véronique SILCRET  
Yves JEZEQUEL  
Luc SIRI

Huissiers de Justice associés  
28 Rue de Neuville  
BP 501

77304 Fontainebleau Cedex

☎ : 01 64 22 23 20

☎ : 01 64 22 76 40

✉ : contact@hdj77.fr

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
IBAN N°: FR 49 40031 00001 0000306455C 37

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

EXPEDITION

### COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016  
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs  
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	220,94
Honoraires (Art L444-1) émolument complémentaire (art A 444-18 C.Com)	75,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	303,61
TVA (20,00 %)	60,72
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total TTC	379,22

Acte soumis à la taxe



Références : 27963  
PVSIMDESC

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE : MERCREDI VINGT SIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT

### A LA DEMANDE DE :

La société dénommée S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE France, société anonyme au capital de 124 821 703,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B379502644, sise 26-28 Rue de Madrid à (75384) PARIS

Ayant pour avocat postulant de Maître Aurélie PAUCK, avocat au barreau de FONTAINEBLEAU, exerçant 160 rue Grande, 77300 FONTAINEBLEAU.

Et ayant pour avocat plaident de Maître Guillaume MEAR, avocat au barreau de MELUN, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex.

Lesquels m'ont exposé :

Que le CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT poursuit l'exécution par voie de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Frédéric DARRAS et de Madame Mylène PHILIPPON, sur un bien immobilier sis 52 rue Ernest Prévost – rue Montgaudier – 77890 - BEAUMONT DU GATINAIS, dont ils sont propriétaires.

Qu'il me requiert dans le cadre de la procédure diligentée de procéder au descriptif du bien en question, à l'établissement des différents diagnostics techniques, ainsi qu'à l'attestation de surface et certificat d'assainissement.

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte reçu le 10 septembre 2011 par Maître Laurence DAVEZIES, Notaire à BEAUMONT DU GATINAIS (77890)
- D'un commandement de payer signifié le 21 aout 2018 à Monsieur DARRAS et le 1<sup>er</sup> aout 2018 à Madame PHILIPPON
- Des articles R 322.1, R 322.2 et R 322.3 du code des procédures civiles d'exécution

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Yves JEZEQUEL huissier de justice associé membre de la S.C.P. Véronique SILCRET - Yves JEZEQUEL et Luc SIRI, Huissiers de justice associés à la Résidence de FONTAINEBLEAU (77300), y demeurant 28 rue de Neuville, soussigné,**

Me suis transporté ce jour au 52 rue Ernest Prévost – rue Montgaudier – 77890 - BEAUMONT DU GATINAIS où là étant j'ai dressé le présent descriptif en présence de :

- Monsieur DARRAS, lequel me laisse procéder
- Monsieur BERTHEL – Bureau Etudes Assainissement
- Cabinet AGENDA DIAGNOSTICS – Monsieur et Madame VERDIER

Le bien immobilier consiste en une maison de ville occupée par Monsieur DARRAS – ce dernier me précise qu'il n'y habite qu'à l'occasion (je constate effectivement qu'elle est peu meublée), dont l'accès se fait par un portillon métallique côté rue Ernest Prévost (rue perpendiculaire à la rue Montgaudier).

La façade de la maison présente un crépi usagé, délité et décroché par places.

Il m'est indiqué que cette maison est reliée au tout à l'égout.

Mode de chauffage : pompe à chaleur et convecteurs électriques – ballon d'eau chaude pour l'eau.  
La pompe est installée sur un mur en surplomb de cuisine.

L'entrée depuis la rue donne sur une petite cour cimentée close de murs – une fenêtre donne sur cette cour (il s'agit de la cuisine).

Depuis cette cour, une porte donne sur la pièce principale.

Y entrant, à droite se trouve la cuisine et à gauche deux portes donnant respectivement sur la cave et l'escalier d'accès à l'état.

1<sup>er</sup> étage : les sanitaires – une salle de bains – deux chambres.

2<sup>ème</sup> étage : une grande chambre sous rampants.

#### **Pièce principale :**

Dol carrelé.

Murs doublés en placoplatre.

Près de la porte d'entrée : une arrivée d'un ancien conduit de poêle à bois.

Poutres en plafond avec peinture.

Trois fenêtre double vitrage – volets électriques.

Deux climatiseurs réversibles.

Tableau électrique installé dans un coin.

#### **Cuisine :**

Passage sans porte entre la cuisine et le séjour, avec une marche plaçant la cuisine légèrement en contrebas du séjour.

La cuisine est aménagée.

Fenêtre double vitrage.

Sol carrelé.

Murs doublés en placoplatre.

Un convecteur électrique.

Peinture au plafond usagée et défraîchie.

#### **Cave :**

Un escalier maçonné y mène.

Vieille dalle de ciment au sol.

Plaques polystyrène en plafond en isolant.

Murs en pierres.

Ballon d'eau chaude 250 litres.

Ancienne cuve à fioul (inutilisable : elle est percée).

#### **Escalier d'accès au premier étage :**

Marches maçonnées peintes en jaune pale.

Murs doublés par placoplatre revêtu d'une peinture bicolores (jaunes et saumon).

**Palier :**

Parquet flottant au sol.  
Murs doublés placoplatre revêtu d'une peinture bicolores.  
Papier peint au plafond – deux spots.  
Une fenêtre double vitrage – boiseries vernies (à l'identique de la majorité des fenêtres).

**Sanitaires :**

Porte moulurée.  
Sol revêtu de parquet flottant.  
Murs doublés placoplatre revêtu d'une peinture orange type éponge.  
Papier peint en plafond.- un spot.  
Une cuvette et réservoir en dossier.

**Salle de bains à droite :**

Porte moulurée.  
Sol revêtu de parquet flottant.  
Murs doublés placoplatre avec peinture blanche.  
Plafond peint en blanc – quatre spots insérés fonctionnels.  
Une cabine de douche avec porte coulissante ¼ de tour circulaire.  
Une baignoire - une vasque et son meuble.  
Une penderie.  
Une fenêtre double vitrage donnant sur la toiture de la cuisine.  
Un convecteur électrique.

**Première chambre à droite :**

Une porte moulurée bicolore.  
Murs doublés par placoplatre revêtus de papier peint.  
Une fenêtre double vitrage.  
Un convecteur électrique outre un climatiseur réversible.  
Plafond peint en blanc.

**Deuxième chambre :**

Porte moulurée peinte en blanc.  
Murs doublés placoplatre revêtus de papier peint.  
Une fenêtre double vitrage.  
Un convecteur électrique outre un climatiseur réversible.  
Plafond peint en blanc.  
Au sol : parquet de type pitchpin.

**Escalier d'accès au deuxième état depuis le palier :**

Usure des marches en bois.  
Murs en montée doublés par placoplatre - une partie à droite en montant est également lambrissée.

**Chambre du deuxième étage :**

Pas de porte : l'escalier y mène directement.  
Parquet au sol de type pitchpin.  
Quatre velux visiblement neufs.  
Murs et rampants doublés par placoplatre.  
Jeu de poutres en arbalétrier.  
Trois placards poutres coulissantes.  
Un climatiseur réversible.

(photographies 1 à 22).

Les quatre dernières photographies montrent la façade de la maison ainsi que son environnement immédiat.

La rue Montgaudier est la rue principale de la commune(il s'agit de la D403) – elle traverse ladite commune et est commerçante et résidentielle.

L'environnement de cette commune est essentiellement agricole et elle est située aux portes du Loiret .

L'attestation de surface habitable établie par la Cabinet VERDIER fait état d'une surface habitable de **97.42 m2**. Cette attestation sera jointe audit procès-verbal.

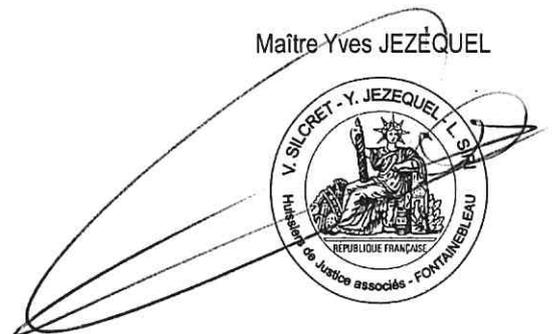
Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Des photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 26/09/2018 à 14 H 30, pour se terminer le 26/09/2018 à 15 H 45 , pour une durée de 1 h 15 .

Cout : trois cent soixante-dix-neuf euros et vingt-deux centimes

Maître Yves JEZÉQUEL





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

18 Domaine du Bois de la Garenne  
77760 ACHERES-LA FORET  
Tél : 01.60.55.09.39  
cabinet.verdier@orange.fr

Mme & Mr PHILIPPON - DARRAS

Dossier N° 2018-09-070 #SU

## Attestation de surface habitable

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 52 RUE MONTGAUDIER  
46 RUE ERNEST PREVOST  
77890 BEAUMONT DU GATINAIS

Référence cadastrale : AE / 70

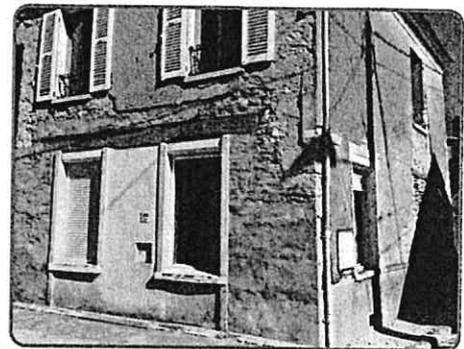
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : R+1

Nature de l'immeuble : Maison individuelle

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Antérieur à 1949



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : MME & MR PHILIPPON - DARRAS -

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Avocat - SCP MALPEL ET ASSOCIES 160 RUE GRANDE 77300 FONTAINEBLEAU

Identification : SCP MALPEL ET ASSOCIES - 160 RUE GRANDE 77300 FONTAINEBLEAU

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Bruno VERDIER

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
18 Domaine du Bois de la Garenne - 77760 ACHERES-LA FORET  
N° SIRET : 498 803 923 00016

Compagnie d'assurance : ALLIANZ N° de police : 49.366.477 Validité : 01/01/2018 au 31/12/2018

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 2018-09-070 #SU

Ordre de mission du : 26/09/2018

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

### Cadre réglementaire

- Article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

**Nota :** L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00016 - APE : 7120B





## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la surface habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

## Synthèse du mesurage

**Surface habitable : 97,42 m<sup>2</sup>**  
(quatre-vingt dix sept mètres carrés quarante deux décimètres carrés)

## Résultats détaillés du mesurage

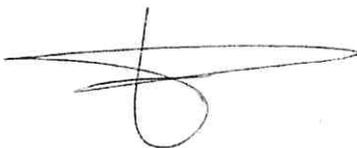
LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables
Maison Rez de chaussée Séjour		36,21 m <sup>2</sup>
Maison Rez de chaussée Cuisine		11,96 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Palier		4,62 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Chambre 1		8,57 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Chambre 2		9,19 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Salle de bains-Douche		10,90 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Toilettes WC		1,08 m <sup>2</sup>
Maison 2ème étage Chambre 3		14,89 m <sup>2</sup>
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>97,42 m<sup>2</sup></b>

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 26/09/2018

État rédigé à ACHERES-LA FORET, le 28/09/2018

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise

**SBV EXPERTISES**  
~~AGENDA FONTAINEBLEAU~~  
18 Bois de la Garenne  
77800 ACHERES LA FORET  
Tél. 01 60 55 09 39

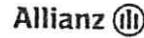
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



## Attestation d'assurance

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146953

### Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Sté d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**SBV EXPERTISES**  
**Bruno & Sophie VERDIER**  
 18 Domaine du Bois de la Garenne  
 77760 ACHERES-LA-FORET

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49366477.

Le contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 855 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

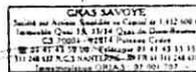
Repérage liste A, constitution de DAPP, repérage Liste A et B, constitution de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation sur les biens à usage d'habitation (sauf IGH), sur les ERP 5<sup>e</sup> catégorie, dans les immeubles de travail hébergeant moins de 300 personnes (Amiante sans mention)  
 Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
 Recherche de plomb avant travaux  
 Etat de l'installation intérieure de gaz  
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) individuel  
 Diagnostic de performance énergétique (DPE) immeubles et bâtiments autres qu'habitation  
 Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes  
 Loi Carrez  
 Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT)  
 Millièmes de copropriété, tantièmes de charges  
 Constat logement décent  
 Prêt conventionné - Normes d'habitabilité  
 Diagnostic métrage habitable - Relevé de surfaces  
 Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
 Etat des lieux locatif  
 Infiltromètre  
 Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
 Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations  
 Installation de détecteurs de fumée  
 Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
 Conseil et Etude en Renovation Energétique  
 Assainissement autonome et collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

**Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 7 décembre 2017, Pour Allianz

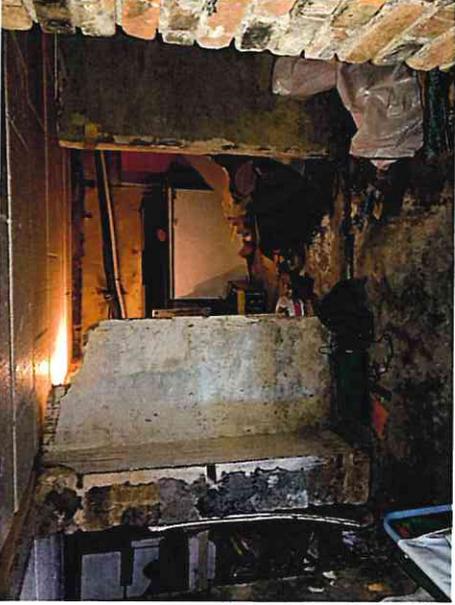


Allianz I.A.R.D.  
 Entreprise régie par le Code des Assurances  
 Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social  
 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
 542 110 291 RCS Nanterre



9



8



7



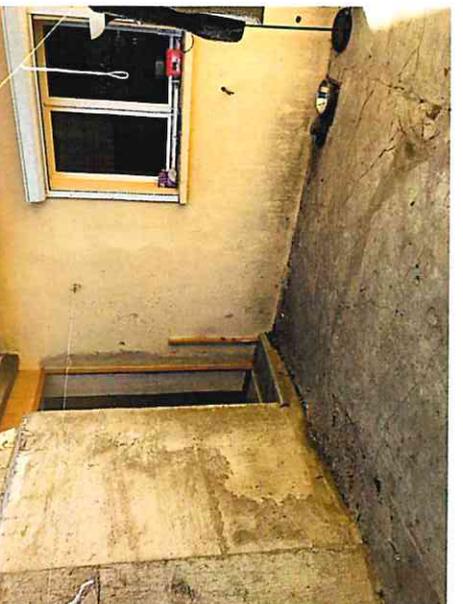
6



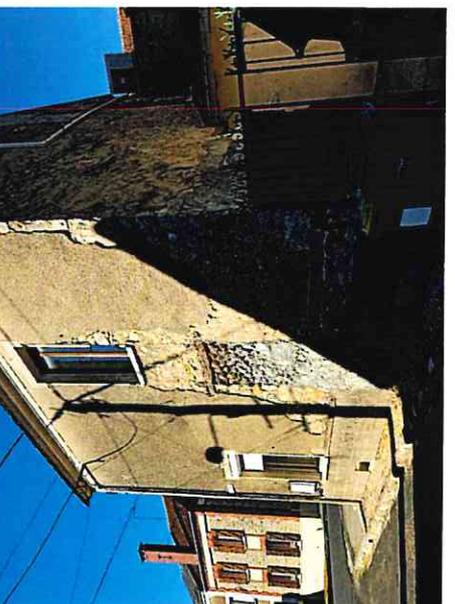
5



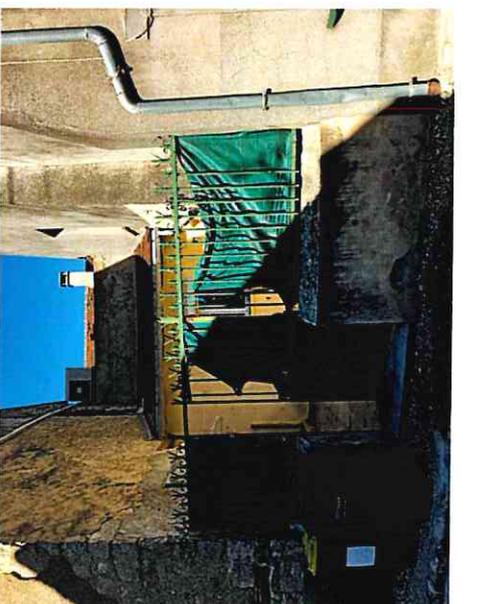
4



1



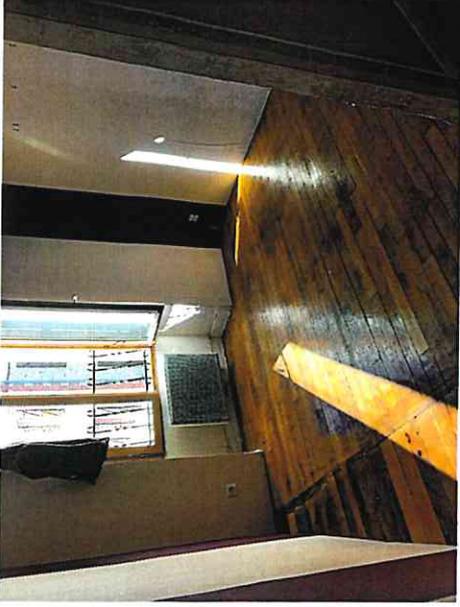
2



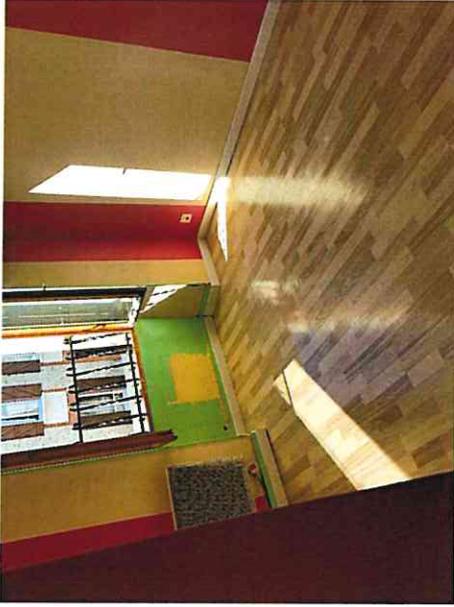
3



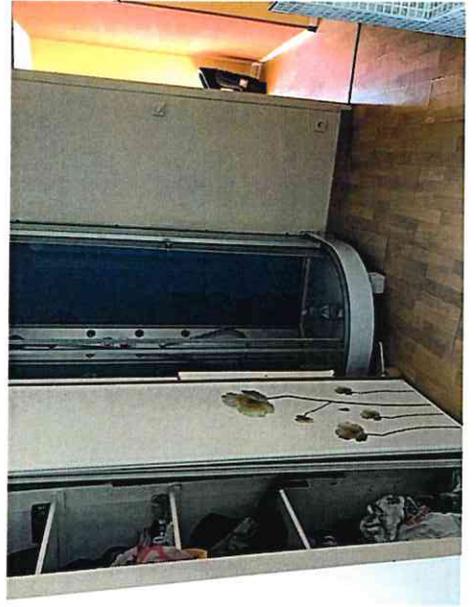
16



17



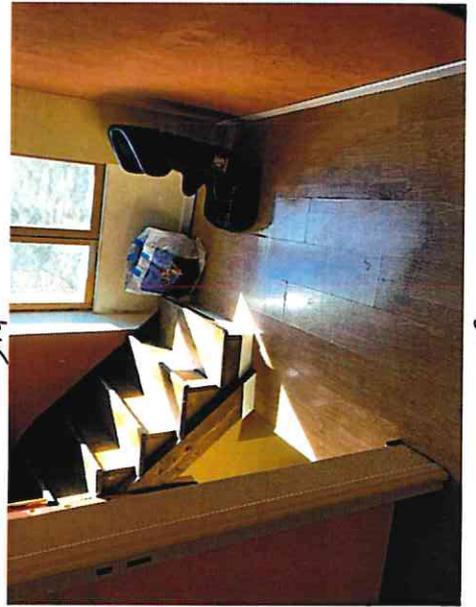
16



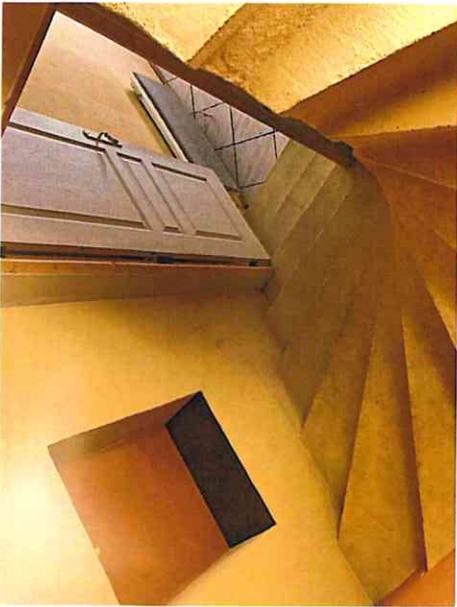
15



14



13



18



14



10

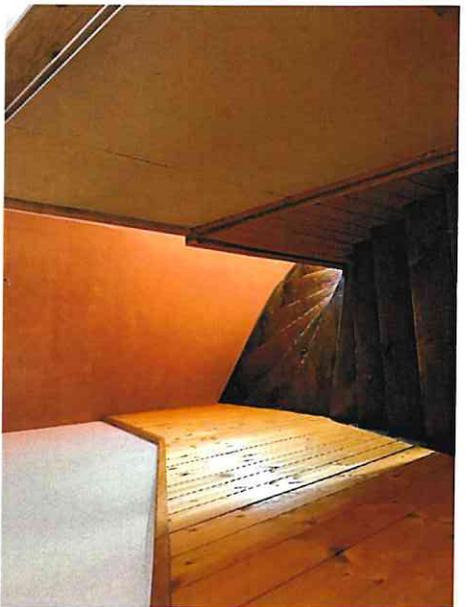




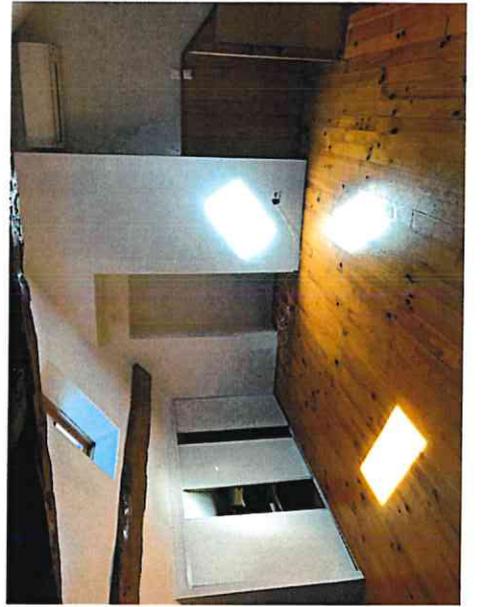
21



20

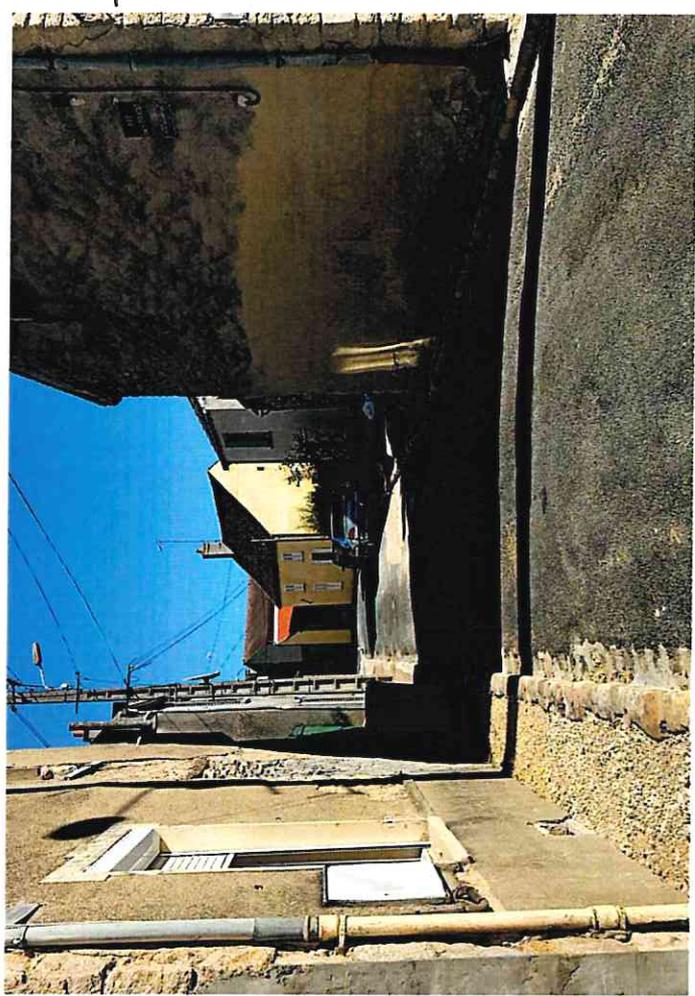


19

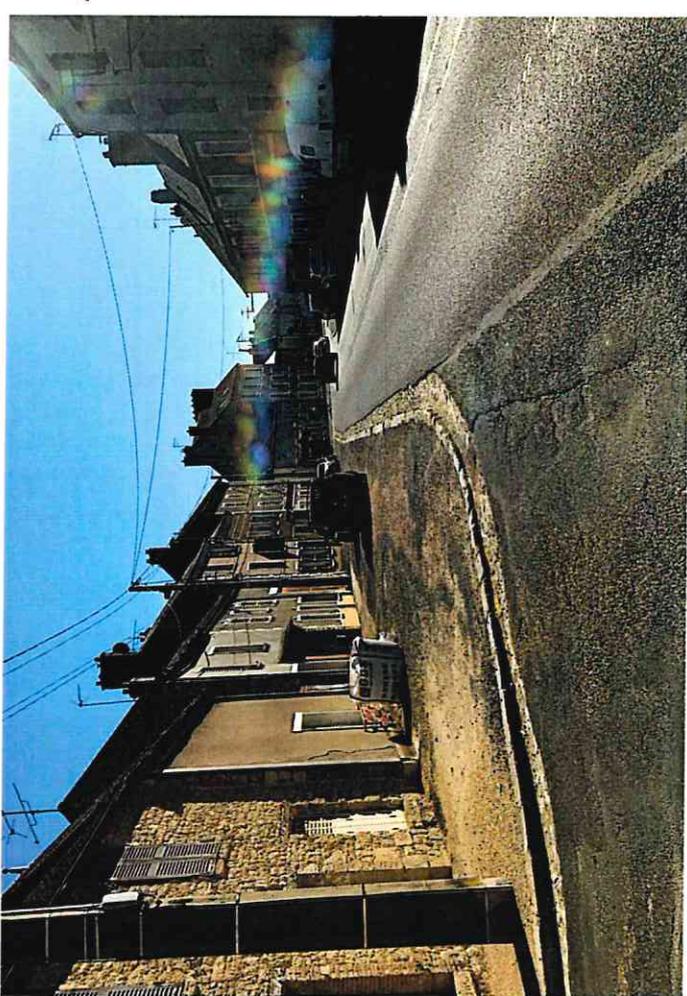


22

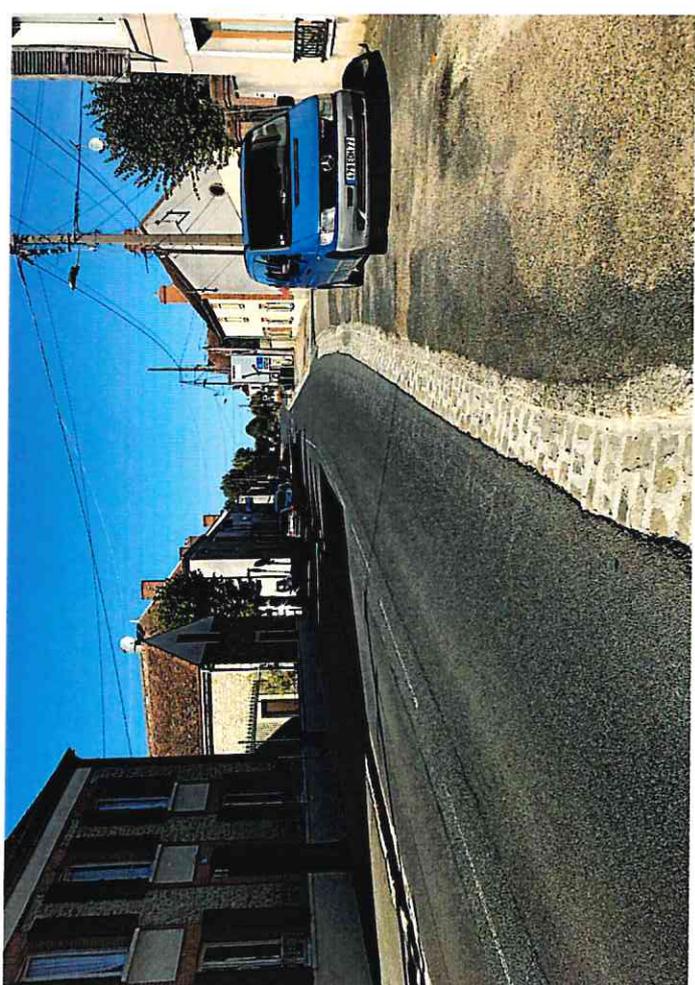




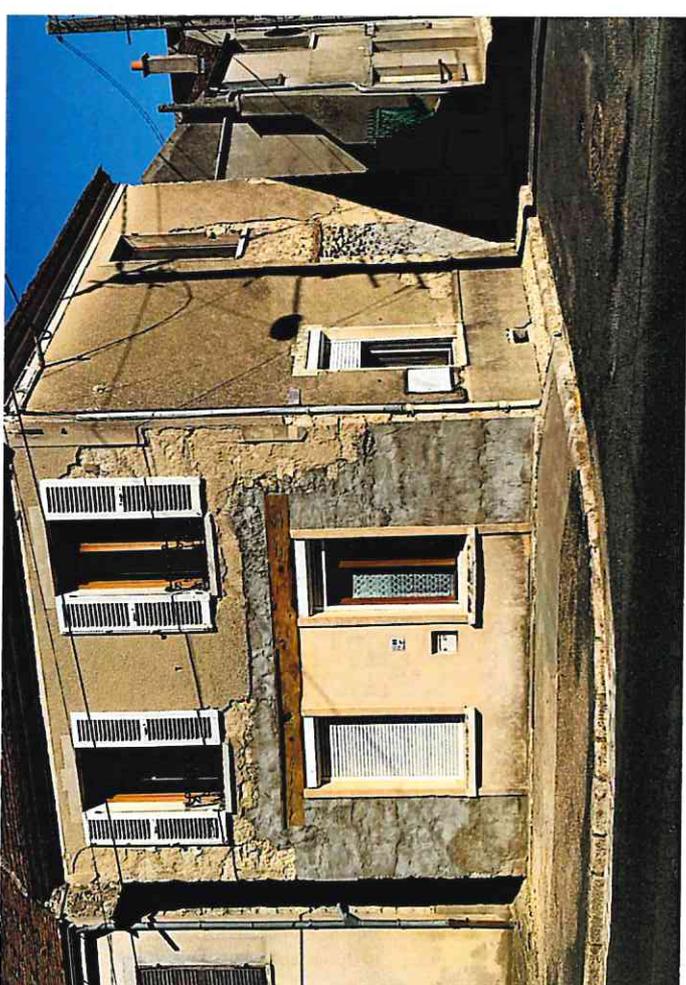
20



25



24



23

