

# SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU

Huissier de Justice Associé

4 place de la Révolution

77680 ROISSY EN BRIE

[hdjoliveau@gmail.com](mailto:hdjoliveau@gmail.com)

Tel : 01 64 43 52 70

Fax : 01 60 28 39 31

PROCES-VERBAL  
DE  
DESCRIPTION



Compétence territoriale :

Cour d'appel de Paris  
(dept 77 - 75 - 91 - 94 - 93 - 89)

EXPEDITION

PROCES-VERBAL  
DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT  
ET LE VINGT CINQ SEPTEMBRE

**A LA REQUETE DE :**

**CREDIT LOGEMENT**

Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 302 493 275 dont le siège social est situé 50, boulevard Sébastopol, TSA 69001 à 75155 Paris Cedex agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat Maître Guillaume MEAR,  
Avocat au Barreau de MELUN, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 avenue Thiers à 77008 MELUN CEDEX.

Agissant en vertu de la Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 et des dispositions du Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012.

Le commandement de payer valant saisie ayant été signifié le quatre septembre deux mille dix sept pour Madame et le cinq septembre deux mille dix sept pour Monsieur ; le paiement de la somme due n'étant pas intervenu, le procès-verbal de description des lieux devant figurer au cahier des conditions de vente doit être effectué.

Je, Maître Renaud OLIVEAU, Huissier de Justice Associé au sein de la SELARL EXEJURIS dont le siège social est 4 place de la Révolution à 77680 Roissy en Brie, soussigné,

Les jour, mois et an que dessus, je me suis transporté sur la commune de Pontault Combault (Seine & Marne) au 21 impasse des Tilleuls accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace afin d'élaborer un procès-verbal de description de l'immeuble saisi.



Il s'agit d'une maison d'habitation mitoyenne par ses deux pignons se composant au rez-de-chaussée d'une entrée, de deux pièces dont une avec coin cuisine, d'une salle d'eau avec wc, d'un wc, au premier étage d'un dégagement, d'une cuisine, d'un séjour et au deuxième étage de trois chambres et d'une salle de bains.



### Rez-de-Chaussée

#### Entrée

On accède à la maison par une porte en bois avec vitre en oculus et grille anti-intrusion. Cette porte est équipée d'une serrure trois points.

#### Sol :

Carrelage

Nota : état d'usage. Je constate toutefois la présence de nombreux voiles et projections de peinture.

#### Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : présentent un voile de peinture blanche principalement sur leur partie supérieure.

#### Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : aspect usagé.

#### Plafond :

Dalles de polystyrène

Nota : bon état.



Je constate la présence d'un chauffe-eau de marque ARISTON, sous réserve de fonctionnement.

Je constate que le rez-de-chaussée et le garage ont été aménagés en appartement indépendant du reste de la maison. Dès lors, le rez-de-chaussée se compose d'une chambre, d'une pièce avec coin cuisine et d'une salle d'eau.

### Pièce 1

On y accède du dégagement par une porte en bois dont la peinture présente de nombreuses aspérités ainsi que sur la poignée, laquelle est revêtue grossièrement de peinture.



Sol :  
Carrelage  
Nota : sale et usagé.

Plinthes :  
Bois  
Nota : sale.

Murs :  
Papier entoilé revêtu de peinture  
Nota : sale et encrassé par une consommation tabagique excessive.

Plafond :  
Dalles de polystyrène  
Nota : je constate que plusieurs dalles sont déchirées. L'ensemble des dalles présente un aspect jaunâtre résultant d'une consommation tabagique excessive.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage à un vantail donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison.

### Pièce avec coin cuisine

On y accède de la pièce 1 par une ouverture dont la porte est déposée.



Sol :  
Carrelage  
Nota : sale.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : sale.

Murs :  
Papier entoilé revêtu de peinture  
Nota : sale.

Plafond :  
Peinture avec éclairage intégré  
Nota : usagé.

Je constate la présence d'un petit comptoir marquant la séparation avec la pièce et à l'intérieur duquel un évier a été aménagé.

### Salle d'eau

On y accède de la pièce avec coin cuisine par une porte dont la peinture est usagée.



Sol :

Carrelage

Nota : sale ; recouvert d'excréments.

Murs :

Carrelage sur toute la hauteur

Nota : encrassé tant en ce qui concerne les carreaux de faïence que les joints.

Plafond :

Papier entoilé

Nota : sale.

La pièce est équipée d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, d'un bac à douche avec robinet mitigeur et d'une vasque avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux battants. L'ensemble de ces équipements sanitaires sont sales, usagés et recouverts d'excréments.

WC

On y accède de l'entrée par une porte en bois dont la peinture est usagée. Cette pièce n'est pas utilisable. Les sols, murs et plafond sont vétustes. La cuvette de wc est remplie d'excréments.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage supérieur en empruntant l'escalier dont les marches et contremarches sont revêtues de peinture blanche. Les murs de la trémie sont revêtus de papier entoilé revêtu de peinture blanche, lequel est à l'état d'usage.

## 1<sup>er</sup> étage

### Dégagement

#### Sol :

Carrelage

Nota : état d'usage.

#### Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : Nota : état d'usage.

#### Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : bon état.

#### Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

### Cuisine

On y accède du dégagement par une porte en bois avec vitre en oculus.



#### Sol :

Carrelage

Nota : je constate la présence de nombreux éclats sur la plupart des carreaux de faïence.

#### Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : état d'usage.

Murs :

Peinture blanche et carrelage autour du plan de travail

Nota : je constate que le mur a fait l'objet d'un piochage derrière le chauffe-eau assurant la production d'eau chaude de la maison.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce bénéficie de deux plafonniers et est éclairée par deux fenêtres en PVC double vitrage à deux vantaux dont une à châssis dormant.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état apparent.

Cette pièce est équipée d'un chauffe-eau de marque DE DIETRICH dont le fût présente de très nombreux impacts.

La pièce est équipée d'un évier en résine deux cuves pailleuse avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux battants.

Séjour

On y accède du dégagement par une porte en bois avec vitre en oculus à deux vantaux.



Sol :

Carrelage

Nota : bon état.



Plinthes :

Carrelées

Nota : bon état nonobstant un voile de peinture blanche en partie supérieure.

Murs :

Peinture blanche

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état apparent et est éclairée par une baie vitrée composée de quatre vantaux fixes et d'une porte fenêtres en bois, double vitrage à deux vantaux.

La pièce dispose également d'une petite cheminée d'angle, laquelle est en bon état apparent.



Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage supérieur en empruntant l'escalier dont les contre-marches sont revêtues de peinture blanche. Les marches quant à elles sont revêtues de moquette. Les murs de la trémie sont revêtus de papier entoilé, lequel est également revêtu de peinture blanche.

Plafond :

Dalles de polystyrène

Nota : état d'usage.

## 2<sup>ème</sup> étage

### Dégagement

#### Sol :

Carrelage

Nota : bon état.

#### Plinthes :

Bois et peinture blanche

Nota : bon état.

#### Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : bon état.

#### Plafond :

Dalles de polystyrène

Nota : bon état. Le dégagement est éclairé par un plafonnier.

### Chambre 1

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle présente des aspérités.



#### Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement du carrelage du dégagement

Nota : bon état.

#### Plinthes :

Bois et peinture blanche

Nota : bon état.

Murs :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

Plafond :  
Dalles de polystyrène  
Nota : bon état. Je constate toutefois que le plafond est revêtu de dalles différentes ; l'ensemble ne présentant pas un aspect uniforme.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement est éclairée par une fenêtre en bois, simple vitrage à deux vantaux. Cette ouverture dispose de volets à lames en bois.

### Chambre 2

On y accède du dégagement par une porte en bois dont la peinture est à l'état d'usage.



Sol :  
Carrelage disposé dans le prolongement du carrelage du dégagement  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois et peinture blanche  
Nota : peinture écaillée.

Murs :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

Plafond :

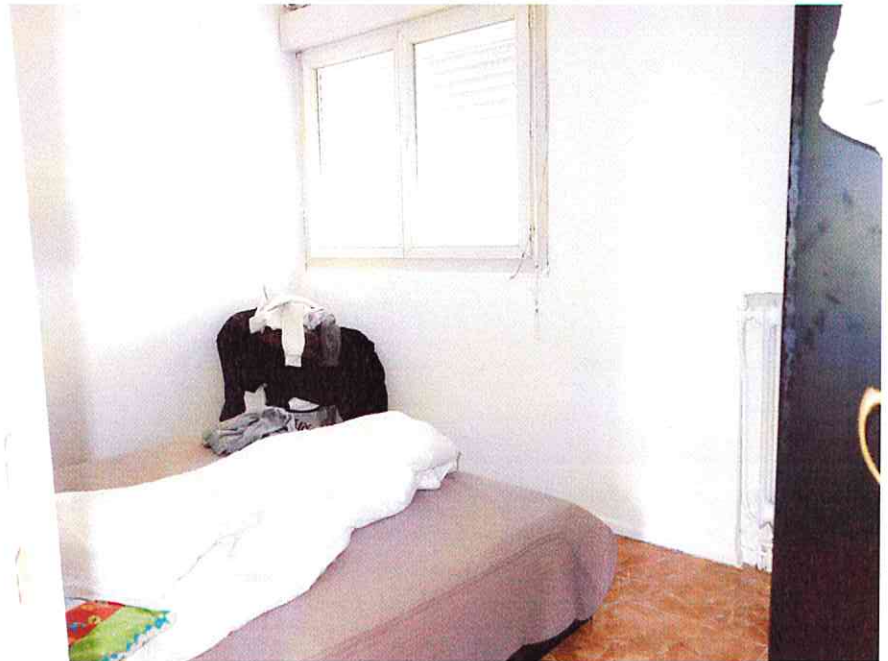
Dalles de polystyrène revêtues de peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état apparent et est éclairée par une fenêtre en bois, simple vitrage à deux vantaux. Cette ouverture bénéficie de volets à lames en bois.

La pièce dispose d'un placard intégré dans le renforcement à droite en entrant auquel on accède par trois battants coulissants et à l'intérieur duquel des étagères ont été aménagées.

**Chambre 3**

On y accède par une porte en bois revêtue de peinture blanche dont la poignée est endommagée.



Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement du carrelage du dégagement  
Nota : bon état.

Plinthes :

Bois et peinture blanche  
Nota : bon état.

Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état apparent et est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux. Cette ouverture bénéficie de volets roulants à commande manuelle.

### Salle de bains

On y accède du dégagement par une porte en bois dont la peinture présente de nombreuses aspérités tant sur la porte proprement dite que sur la poignée.



Sol :  
Carrelage  
Nota : aspect vétuste. Je constate en outre l'absence de barre de seuil.

Murs :  
Carrelage sur toute la hauteur  
Nota : bon état.

Plafond :  
Dalles de polystyrène  
Nota : bon état.

La pièce bénéficie d'un plafonnier et est éclairée par une ouverture comprenant un vantail fixe et une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail.

La pièce est équipée d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, d'une baignoire avec robinet mitigeur et d'un lavabo avec robinet mitigeur reposant sur un meuble dont les deux battants ont été arrachés.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche serviettes, lequel présente un aspect vétuste.



Les lieux sont occupés par Monsieur Madame DAWOOD QAMAR et leurs enfants selon un bail sous seing privé en date à Pontault Combault du 07/06/2017 avec date d'effet au 07/06/2017.

Le loyer est de 1000,00 € par mois charges comprises.

La maison bénéficie d'un petit jardin situé en partie arrière.

Le Syndic est la société Syndic Immo à Pontault Combault.

**Telles sont les constatations faites.**

**Je me suis alors retiré et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

Coût de l'acte : Quatre cent quatre vingt dix neuf euros et vingt deux centimes.

**Détail :**

Emolument		220,94 €uros
Emolmt compl.		75,00 €uros
Prestation		100,00 €uros
Frais déplacement		7,67 €uros
<b>Total H.T.</b>		<b>403,61 €uros</b>
TVA	20,0%	80,72 €uros
Taxe forfaitaire		14,89 €uros
Forfait photos		0,00 €uros
<b>Total T.T.C.</b>		<b>499,22 €uros</b>



Me Renaud OLIVEAU

# RAPPORT D'EXPERTISE

- Art 78 de la LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie l'article 3 de la LOI n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la LOI n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

- la surface habitable d'un logement 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 de fenêtres  
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés ..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### MAISON MITOYENNE

Lot n°21

21, Impasse des Tilleuls  
PONTAULT COMBAULT (77)

**MILOT Sylvain**

*Géomètre Expert Foncier DPLG*

25, rue de Paris

77220 TOURNAN EN BRIE

Tél. : 01.64.07.00.76 - Fax : 01.64.07.21.28

- Croquis des locaux :

1

- Nombre de pages du rapport :

3

**Dossier : ST 1312**



# EXPOSE

❖ A la demande de Me OLIVEAU (Huissier de Justice à Roissy en Brie),

❖ A la mission de déterminer la **surface habitable** d'une maison mitoyenne sise : **21 impasse des Tilleuls à PONTAULT-COMBAULT (77) – Lot n°21** comprenant :

\* Selon l'état des lieux :

- **Rez de chaussée** : Entrée, WC, deux pièces une salle d'eau avec W.C.

- **1<sup>er</sup> étage** : Palier, cuisine, séjour

- **2<sup>ème</sup> étage** : Palier, trois chambres dont une avec placard et une salle de bains

❖ Je soussigné MILOT Sylvain, Géomètre Expert Foncier DPLG, 25, rue de Paris  
77220 TOURNAN EN BRIE, *contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle Diagnostics  
Amiante, Plomb, Etat parasitaire, Loi Carrez (contrat M.M.A. n° 3.778.950)*

❖ **Certifie avoir mesuré les locaux en date du 25 septembre 2017:**

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport en date du 2 octobre 2017.**

## **CONCLUSIONS**

**La surface habitable du bien ci-dessus désigné est de :  
CENT CINQ mètres carrés DIX  
(105.1 m<sup>2</sup>).**

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface habitable : Partie du bien dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80.

Fait à Tournan en Brie, le 2 octobre 2017

*Le Géomètre-Expert soussigné,*

**MILOT Sylvain**





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de Seine et Marne  
*Commune de Pontault-Combault*

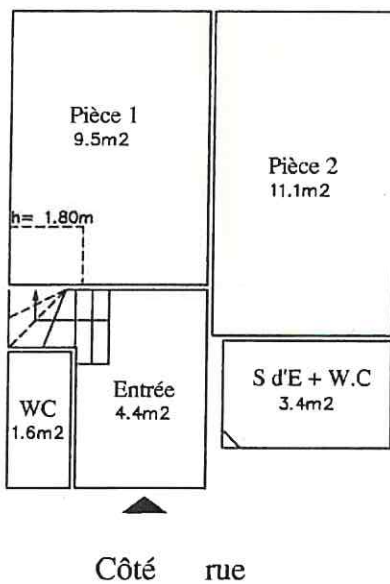
21, Impasse des Tilleuls

**SURFACE HABITABLE**

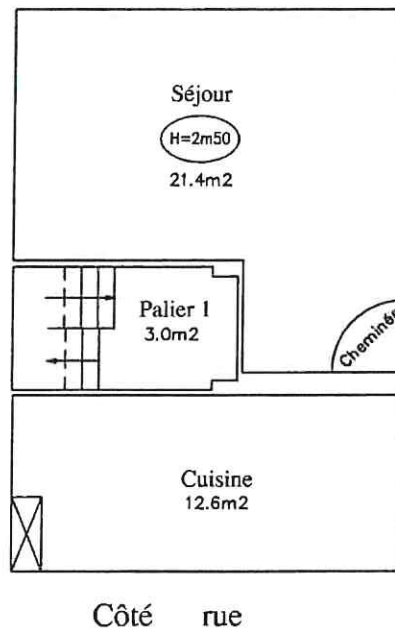
(selon le 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation)

*Maison mitoyenne - Lot n°21*

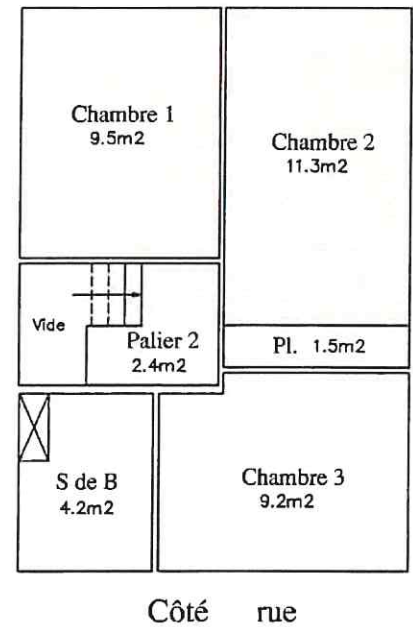
Rez de chaussée




1er étage



2ème étage



 Superficie habitable = 105.1m<sup>2</sup>

*Échelle : 1/100e*

02 octobre 2017 Dossier : ST1312

Établi par : MILOT - DELAPLACE

Cabinet de Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

25, rue de Paris 77220 TOURNAN EN BRIE Tél : 01.64 07 00 76 Fax : 01.64 07 21 28 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr

40, avenue du Général de Gaulle 77330 OZOIR LA FERRIERE Tél : 01.64 40 19 26 Fax : 01.64 07 21 28 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr

63, quai Maurice Riquiez 91100 CORBEIL ESSONNES Tél : 01.60.75.22.91 Fax : 01.60.75.23.26 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr