# SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU
Huissier de Justice Associé
28 rue Antoine Lavoisier
77680 ROISSY EN BRIE
hdjoliveau@gmail.com
Tel : 01 64 43 52 70
Fax : 01 60 28 39 31


HUISSIER DE JUSTICE

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION

Compétence territoriale :

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

COPIE

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
ET LE TREIZE DECEMBRE

## A LA REQUETE DE :

**La BANQUE POPULAIRE OCCITANE**
Société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro B 560 801 300 dont le siège social est situé 33-43 avenue Georges Pompidou à 31130 Balma, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège.

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.

HUISSIER DE JUSTICE

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 28/11/2019 ; 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 28 rue Antoine Lavoisier à 77680 Roissy en Brie, soussigné,

Les jour, mois et an que dessus, je me suis transporté sur la commune de Provins (Seine & Marne) au 42 rue Hugues le Grand accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace et d'un diagnostiqueur de la société BEA afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.

Il s'agit d'un immeuble mitoyen par ses deux pignons faisant l'objet d'un bail commercial (détails en fin d'acte) se composant au rez-de-chaussée d'un dégagement, d'une cuisine, d'un local chaufferie et d'un bureau, au 1er étage d'un dégagement, d'un wc, d'un bureau et d'une salle de réunion et au 2ème étage d'un dégagement, de trois pièces et de sanitaires ainsi qu'un jardin avec remise.

## Rez-de-chaussée

### Magasin

La façade se compose d'une double vitrine et d'une porte vitrée située au centre et permettant d'accéder au local commercial.

Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture grise
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : bon état.

Le local est équipé de plinthes techniques permettant de passage de câbles techniques.

La pièce est chauffée au moyen de deux radiateurs avec robinet thermostatique, lesquels sont en très bon état.

## Dégagement

On y accède du local principal par une porte coulissante avec vitre en oculus.

Sol :
Carrelage disposé dans le prolongement de celui de la pièce précédente
Nota : bon état.

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture gris clair
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : bon état.

## Cuisine

On y accède du dégagement par une porte en bois avec vitre en oculus, laquelle est en bon état.

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

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Peinture de couleur grise
Nota : état d'usage ; il est toutefois à noter l'existence de boursouflures aux abords de la cueillie résultant d'infiltrations d'eau.

Plafond :
Dalles PVC
Nota : sensiblement entartrées.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur type chauffage central avec robinet thermostatique et dispose d'un évier en inox, une cuve-paillasse avec plaque de cuisson électrique deux feux, un robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux battants et disposant d'un espace pour y glisser un réfrigérateur tabble-top.

## Local chaufferie - Sanitaires

On y accède de la cuisine par une porte métallique.

Sol :
Carrelage et béton
Nota : état d'usage.

Murs :
Peinture
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture sur ourdies
Nota : état d'usage.

La chaudière de marque ATLANTIC y est disposée.

La pièce dispose d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

## Bureau

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture grise, laquelle est en bon état.

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

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture grise
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état

La pièce est éclairée par une enfilade de pavés de verre donnant sur la cuisine ainsi qu'une fenêtre en bois, simple vitrage à un vantail avec imposte donnant vue sur le puit de lumière situé en partie arrière de la bâtisse. Cette ouverture bénéficie de grilles anti-intrusion.

D'autre part, on accède à la cour intérieure ou puit de lumière par une porte en bois avec vitre en oculus. On accède à la remise en empruntant cette porte.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier auquel on accède par le dégagement dont les marches et contre-marches sont en bon état.

Les murs de la trémie sont revêtus de papier entoilé lui-même revêtu de peinture grise, laquelle est en très bon état.

Le plafond de la trémie est revêtu de peinture blanche, laquelle est également en bon état.

## 1er Etage

### Dégagement

Sol :
Parquet mosaïque
Nota : état d'usage.

Plinthes :
PVC
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture grise
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

Le dégagement est chauffé au moyen d'un radiateur type chauffage central avec robinet thermostatique, lequel est également en bon état.

## WC

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture grise avec un hublot. L'ensemble est en bon état.

Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

Plinthes :
Carrelées assorties au carrelage du sol
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture grise
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture blanche
Nota : bon état.

Les wc sont éclairés par une ouverture comprenant huit pavés de verre donnant sur la façade arrière de l'immeuble et sont chauffés au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état.

Les wc disposent d'un lavabo avec robinet mitigeur ainsi qu'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

## Bureau 1

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture grise avec vitre en oculus, laquelle est en bon état.

Sol :
Jonc de mer
Nota : bon état.

Plinthes :
PVC
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture grise
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une ouverture comprenant quinze pavés de verre avec une vitre en imposte et une fenêtre en bois, simple vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de l'immeuble.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur type chauffage central avec robinet thermostatique, lequel est en bon état.

Cette pièce dispose d'un petit placard intégré auquel on accède par une porte en bois revêtue de peinture grise et à l'intérieur duquel les revêtements présentent un état strictement analogue à celui constaté dans la pièce principale.

## Salle de réunion

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

Sol :
Parquet type mosaïque
Nota : état d'usage.

Plinthes :
PVC
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur type chauffage central avec robinet thermostatique, lequel est en bon état.

La pièce est éclairée par une baie vitrée comprenant une fenêtre en bois simple vitrage à deux vantaux ainsi que deux fenêtres en bois simple vitrage à un vantail disposées de part et d'autre de celle-ci. Cette ouverture donne sur la rue Hugues Legrand et dispose de volets roulants manuels à bandes.

Il est à noter l'existence d'un petits placard intégré aménagé dans le renfoncement situé sous la trémie.

Ces constatations faites, je me suis transporté au deuxième étage en empruntant l'escalier dont les marches, contre-marches et garde-corps sont en bon état. Les murs de la trémie sont revêtus de papier entoilé lui-même revêtu de peinture grise, laquelle est en bon état. Le plafond de la trémie est revêtu de peinture blanche, laquelle est en bon état et est éclairée par un châssis fixe disposé horizontalement et comprenant deux vitres.

## 2ème Etage

### Dégagement

Sol :
Parquet type mosaïque
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois et peinture
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture
Nota : bon état.

### Pièce 1

On y accède du dégagement par une porte en bois avec vitre en oculus, laquelle est en bon état.

Sol :
Parquet type mosaïque
Nota : état d'usage. Je constate l'existence d'un voile de tartre en partie gauche dans la pièce.

Plinthes :
Bois et peinture
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une baie vitrée comprenant une fenêtre en bois simple vitrage à deux vantaux ainsi que deux fenêtres en bois simple vitrage à un vantail disposées de part et d'autre de celle-ci. Cette ouverture dispose de volets roulants manuels à bandes. Cette ouverture donne vue sur la façade arrière de l'immeuble.

## Pièce 2

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

Sol :
Parquet type mosaïque
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état et est éclairée par une porte-fenêtre en bois, simple vitrage à un vantail dont une des vitres est brisée. Cette ouverture donne vue sur la façade arrière de l'immeuble.

## Pièce 3

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

Sol :
Parquet type mosaïque
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Papier entoilé revêtu de peinture
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état et est éclairée par une porte-fenêtre en bois, simple vitrage à un vantail.

## Sanitaires

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture grise sur la face extérieure et à l'état brut sur la face intérieure.

Sol :
Carrelage
Nota : vétuste.

Murs :
Carrelage et papier en partie supérieure
Nota : vétuste.

Plafond :
Papier
Nota : vétuste.

La pièce est éclairée par un châssis disposé horizontalement dont les vitres sont entartrées.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel présente des points de corrosion ; sous réserve de fonctionnement.

Je constate l'existence d'attentes d'arrivée et évacuation d'eau pour un lavabo, lequel est déposé ainsi que pour une cabine de douche dont le bac encore en place est entartré.

## Extérieur

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'extérieur sur la façade arrière de l'immeuble dont s'agit.

L'immeuble bénéficie d'une remise sur deux niveaux ainsi qu'un petit passage permettant d'accéder à la cour intérieure de la rue Putte-Muce.

Bail : fait à Montereau le 08/01/2011
Loyer : 1000,00 € / mois
Durée : 9 ans
Date d'effet : 08/02/2011
Locataires : SARL COPRAGIM II

**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 auquel est annexé l'attestation de superficie.**

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

**Détail** :

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

SELARL EXEJURIS 28 rue Lavoisier - 77686 ROISSY EN BRIE Maître Renaud OLIVEAU Huissier de Justice Associé

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 UTILE

- la surface utile d'un local 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.

**LOCAL COMMERCIAL**

**Section AN n°509**

**42, rue Hugues le Grand**

**PROVINS (77)**

**MILOT Sylvain**

*Géomètre Expert Foncier DPLG*

63, Quai Maurice Riquiez

91100 CORBEIL-ESSONNES

Tél. : 01.60.75.22.91 - Fax : 01.64.07.21.28

- Croquis des locaux : 1

- Nombre de pages du rapport : 3

**Dossier : ST1381**

# *EXPOSE*

❖ A la demande de Me OLIVEAU (Huissier de Justice à Roissy en Brie 77),

❖ A la mission de déterminer la **surface utile** d'un local commercial sis : **42, rue Hugues le Grand à PROVINS (7) – Section AN n°509** comprenant :

*** Selon l'état des lieux au jour de la visite :**

**- Rez de Chaussée :** Local commercial, dégagement, bureau, placard, cuisine et W.C

**- 1er étage :** palier, salle de réunion, bureau, placard et W.C

**- 2ème étage :** palier, bureau, 2 salles d'archives et salle d'eau

❖ Je soussigné MILOT Sylvain, Géomètre Expert Foncier DPLG, 63, Quai Maurice Riquiez à Corbeil-Essonnes (91)

, *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 **13 décembre 2019**:

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport** en date du **16 décembre 2019**.

## *CONCLUSIONS*

***La surface utile du bien ci-dessus désigné est de :***
***CENT SOIXANTE QUINZE mètres carrés TRENTE (175.3 m2).***

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface utile : Remise extérieur, terrasse, partie du bien dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80.

Fait à Corbeil Essonnes, le 16 décembre 2019

*Le Géomètre-Expert soussigné,*

***MILOT Sylvain***

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Sylvain MILOT
Philippe DELAPLACE
63, quai Maurice Riquiez
91100 CORBEIL-ESSONNES
Tél. : 01 60 75 22 91
N° d'inscription : 91610

**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de Seine et Marne

*Ville de PROVINS*

42, rue Hugues le Grand

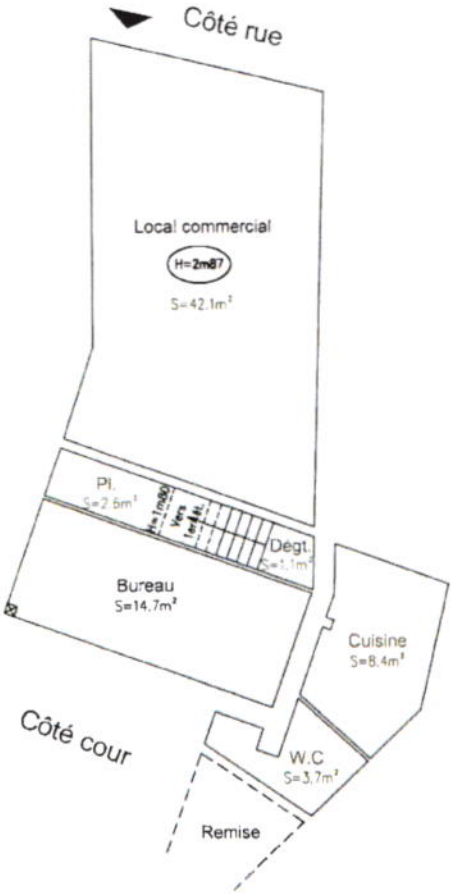
ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Sylvain MILOT
Philippe DELAPLACE
63, quai Maurice Riquiez
91100 CORBEIL-ESSONNES
Tél. : 01.60.75.22.91
N° d'inscription : 91610

# SURFACE UTILE

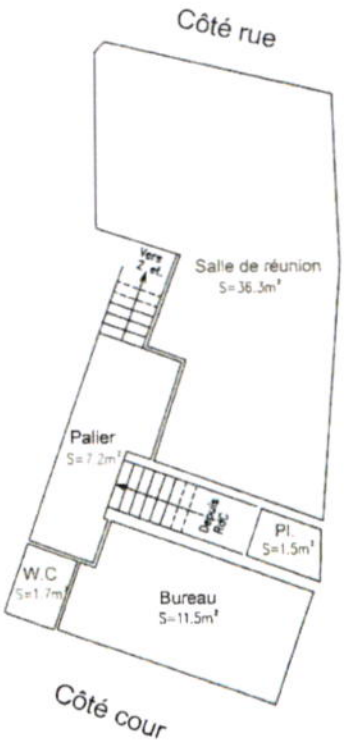
(selon articles R331-10 et 353-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

*Local commercial - Section AN No509*

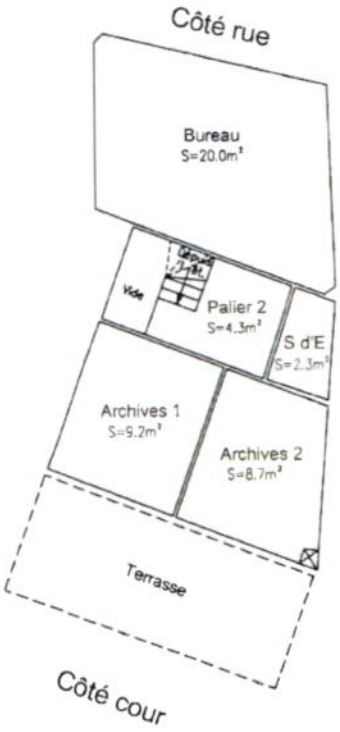
## REZ-DE-CHAUSSÉE




## 1er ETAGE




## 2ème ETAGE




SURFACE UTILE

- La surface utile est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et vides d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres, et des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1 80m : (art. R331-10 et 353-6-2 du CCH).
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

Surface utile= 175.3 m2

*Échelle : 1/150e*

16 décembre 2019 Dossier : ST1381


Établi par : MILOT - DELAPLACE

Cabinet de Géomètres-Experts Foncier 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