PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION

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

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 VINGT DEUX NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Les Terres Noires situé allée de la Tramontane à 77176 Savigny le Temple pris en la personne de son syndic, la société SAS SERGIC immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro B 428 748 909 dont le siège social est situé 6 le Grand Cottignies à 59290 Wasquehal 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.

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 30/10/2019 ; 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 Savigny le Temple (Seine & Marne) au 10 allée de la Tramontane accompagné d'un géomètre du Cabinet DHS afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.

Il s'agit d'un appartement situé au 4ème étage de l'immeuble sis 10 allée de la Tramontane à 77176 Savigny le Temple se composant d'une entrée, d'une cuisine, d'un séjour, de deux chambres, d'un couloir, d'un wc et d'une salle de bains et d'un emplacement de parking extérieur sur terrasse.

On accède à l'appartement par une porte palière sécurisée par une serrure et deux verrous.

Entrée

Sol :
Parquet flottant
Nota : plusieurs lames sont disjointes, principalement sur le seuil de la porte permettant d'accéder à la cuisine.

Murs :
Habillage bois avec frise de décoration en partie basse et peinture au-dessus
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

L'entrée bénéficie d'un vaste placard aménagé dans le renfoncement face à la porte d'entrée et contigu au séjour auquel on accède par deux tentures ; les battants étant déposés. L'entrée bénéficie d'un plafonnier avec douille et ampoule.

Cuisine

On y accède de l'entrée par une ouverture dont la porte est déposée.

Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois et peinture
Nota : usagées. En outre plusieurs d'entre elles se décollent du mur.

Murs :
Peinture
Nota : usagée.

Plafond :
Peinture
Nota : usagée, notamment au niveau des cueillies.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux dont la peinture de l'encadrement est usagée.

La pièce dispose d'aménagements hétéroclites :
- un évier en inox, une cuve-paillasse avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux battants
- un vaste plan de travail en stratifié soutenu par deux caissons en bois
- meubles de cuisine hauts, lesquels sont endommagés

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur dont la peinture est corrodée ; sous réserve de fonctionnement. La cuisine dispose d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

Séjour

On y accède de l'entrée par une ouverture sans porte.

Sol :
Parquet flottant
Nota : les lames de parquet situées à environ un mètre de l'ouverture éclairant la pièce diffèrent de celles du reste de la pièce.

Murs :
Habillage bois avec frise de décoration en partie basse et peinture au-dessus
Nota : état d'usage ; le mur situé sous la baie vitrée présente d'importantes plaques de moisissure se dessinant sur toute la largeur de la pièce.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée en aluminium se dessinant sur toute la largeur de la pièce et comprenant deux vantaux fixes et deux vantaux coulissants.

Couloir

On y accède du séjour par une porte en bois en bois revêtue de peinture blanche.

Sol :
Parquet flottant
Nota : usagé ; plusieurs lames sont arrachées.

Murs :
Habillage bois avec frise de décoration en partie basse et peinture au-dessus
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

Le couloir bénéficie d'un plafonnier et d'un placard auquel on accède par une porte en bois revêtue de peinture blanche dans lequel des étagères sont aménagées. Les revêtements à l'intérieur du placard sont vétustes.

WC

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est à l'état d'usage.

Sol :
Linoléum
Nota : usagé.

Plinthes :
Bois et peinture blanche
Nota : état d'usage.

Murs :
Peinture
Nota : usagée.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

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

Chambre 1

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture blanche, laquelle est à l'état d'usage.

Sol :
Parquet flottant
Nota : état d'usage ; la barre de seuil est arrachée.

Plinthes :
Bois et peinture marron
Nota : écaillée en partie supérieure.

Murs :
Peinture
Nota : ensemble à l'état d'usage malgré l'existence de quelques excavations.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

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

Chambre 2

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture blanche dont la peinture est sensiblement usagée.

Sol :
Parquet flottant
Nota : usagé ; je constate en premier lieu que la barre de seuil est arrachée.

Plinthes :
Bois et peinture
Nota : état d'usage.

Murs :
Peinture
Nota : présente quelques traces ; l'ensemble demeurant globalement à l'état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

La chambre est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux et par une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail. Cette ouverture bénéficie de volets en PVC à lames brisées.

Salle de bains

On y accède du dégagement par une porte en bois dont la peinture est usagée.

Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Murs :
Carrelage sur toute la hauteur
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à un vantail à verre dormant et est chauffée au moyen d'un radiateur ; sous réserve de fonctionnement.

La pièce dispose d'une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et dont la douchette est arrachée ainsi qu'un lavabo avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs.

Les lieux sont occupés par Monsieur François BOURDES et ses 3 enfants ; occupants sans droit ni titre.

L'immeuble est sécurisé par un interphone.

Syndic

SERGIC
6 allée des Champs Elysées
91000 EVRY
Tél. 01 74 57 90 01

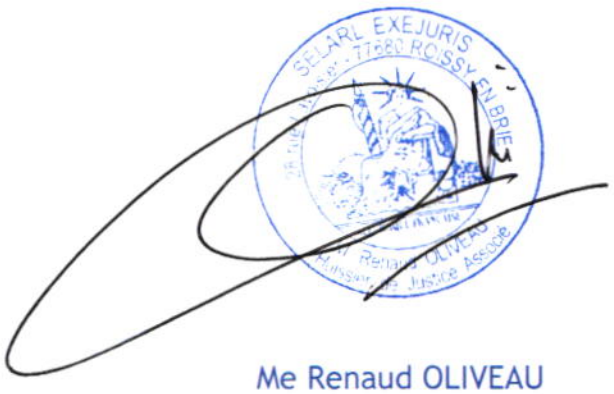
Telles sont les constatations faites.

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**



Me Renaud OLIVEAU

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° Dossier : 2019-11-026 Mr Mme BOUBEKEUR

Situation de l'immeuble visité par : *Francisco GOMEZ*

"Résidence Les Terres Noires"
10, Allée de la Tramontane
77176 SAVIGNY LE TEMPLE

Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :
Entrée, Cuisine, Séjour, Dégagement, Dressing, Toilettes, Salle de Bains, Chambre 1, Chambre 2

Lot N°: 199

Superficie de la partie privative : 73.54 m²
SOIXANTE TREIZE METRES CARRES ET CINQUANTE QUATRE CENTIEMES

Documents fournis : ***Sans objet***

Désignation des locaux	*Superficie (m²) « Loi Carrez »*	*Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m²) (<1.80 m)*	*Superficies hors « Loi CARREZ » (m²)*
Entrée	7.46		
Cuisine	9.65		
Séjour	25.28		
Dégagement	5.15		
Dressing	2.98		
Toilettes	1.15		
Salle de Bains	3.34		
Chambre 1	8.41		
Chambre 2	10.12		
Totaux	***73.54 m²***	***0.00 m²***	***0.00 m²***

Pour information :
Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation ***: 73.54 m²***

D-H-S Sarl *14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY Gsm : **06 74 97 73 55***
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : dhssarl@orange.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

Propriétaire

Mr et Mme BOUBEKEUR Mourad
"Résidence Les Terres Noires"
10, Allée de la Tramontane
77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

Exécution de la mission

Opérateur	***Francisco GOMEZ***
Police d'assurance :	ALLIANZ Police n° 49 022 209 (31/12/2019)
Date d'intervention :	22/11/2019

Références réglementaires

- Amendement N° COM-21 du 27/10/2014 au texte N° 20132014-771 - Article 7 ter (nouveau) (Adopté), modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ***« Alur »***

- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.

- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 *du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 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.4.2 *du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

ART.4.3 *du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente,le notaire,ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

D-H-S Sarl
14, Rue du Bois Guillaume
91000 EVRY

Signature inspecteur

D-H-S Sarl *14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY Gsm : **06 74 97 73 55***
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : dhssarl@orange.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209