

# 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 DEUX MAI

**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 vingt neuf mars deux mille dix sept ; 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 Savigny le Temple (Seine & Marne) au 11 clos Paul Verlaine 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 se composant au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un wc, d'une cuisine, d'un garage et d'un séjour et à l'étage d'un dégagement, de trois chambres, d'une suite parentale et d'une salle d'eau.

La maison est inoccupée.



### Rez-de-Chaussée

On accède à la maison par une porte présentant de nombreux impacts sur la face extérieure. A l'examen, le bâti est endommagé.

### Entrée

#### Sol :

Carrelage

Nota : sale ; présente de nombreuses tâches et débris en décomposition.

#### Plinthes :

Bois et peinture

Nota : sale et écaillée.

#### Murs :

Peinture type couche d'apprêt

Nota : présente de nombreuses tâches et impacts. Je constate également l'existence d'excavations plus prononcées sur plusieurs murs.

#### Plafond :

Peinture blanche

Nota : sale ; présente de nombreuses tâches ; peinture écaillée.



L'entrée bénéficie d'un placard intégré à l'intérieur duquel les revêtements sont usagés. On accède à celui-ci par une porte à deux battants accordéons dont la poignée est déposée.

L'entrée bénéficie d'un second placard aménagé sous la trémie à l'intérieur duquel les revêtements sont également usagés. Je constate par ailleurs que les parois présentent plusieurs excavations.

#### WC

On y accède de l'entrée par une porte en bois dont la peinture est usagée.

Sol :

Carrelage

Nota : aspect usagé ; présente de nombreux détritrus.

Murs :

Carrelage en partie basse et papier-peint au-dessus

Nota : aspect vétuste et usagé.

Plafond :

Plaques de BA13 à l'état brut

Nota : je constate l'existence d'un masticage grossier pratiqué autour de la grille de ventilation.

La pièce est équipée d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, laquelle est usagée.

#### Cuisine

On y accède de l'entrée par une porte en bois dont la peinture est usagée.

Sol :

Carrelage

Nota : sale et vétuste.

Plinthes :

Carrelées

Nota : sales.

Murs :

Carrelage et papier

Nota : aspect vétuste et usagé.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : aspect usagé ; ne présente pas une teinte uniforme.



La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, simple vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets en bois. L'ensemble est vétuste.

En outre, je constate que le radiateur est hors d'usage. Je constate également que le capot de la chaudière est déposé. Celle-ci est hors d'usage. La pièce est équipée de meubles de cuisine hauts et bas, lesquels sont vétustes et usagés.



### Garage

On y accède de la cuisine par une porte en bois, laquelle est usagée. Les sols, murs et plafond sont à l'état brut. Celui-ci permet de stationner deux véhicules automobiles dans le sens de la longueur, lesquels y accèdent en façade par une porte basculante. Le garage bénéficie en outre d'une porte située en partie arrière permettant d'accéder directement au jardin.

### Séjour

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

#### Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement du carrelage de l'entrée

Nota : aspect vétuste.

#### Plinthes :

Peinture blanche

Nota : écaillée et usagée.

Murs :

Peinture blanche

Nota : sale. Je constate que de nombreuses cloisons présentent des excavations assez importantes.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : ne présente pas une teinte uniforme.

Les radiateurs de la pièce sont hors d'usage.

La pièce est éclairée par deux portes fenêtres en PVC double vitrage à deux vantaux donnant vue et accès au jardin en partie arrière de la maison. Chacune de ces ouvertures bénéficie de volets accordéons en matière plastique. Je constate que les vitres de ces deux portes fenêtres sont brisées.



Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier situé dans l'entrée dont les marches et contre marches sont revêtues de moquette. Celles-ci est vétuste et usagée. Les murs de la trémie ; revêtus de peinture blanche sont sales.

Etage

Dégagement

Sol :

Moquette

Nota : hors d'usage.

Plinthes :

Bois et peinture

Nota : sales.



Murs :  
Peinture blanche  
Nota : sale.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : état d'usage.

### Chambre 1

On y accède du dégagement par une porte en bois dont la peinture est usagée et présente une importante excavation sur la face intérieure.



Sol :  
Moquette  
Nota : hors d'usage. Le sol est recouvert de débris.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : sale et usagée.

Murs :  
Peinture blanche  
Nota : la cloison est endommagée ayant subi une multitude de projections de couteaux et fléchettes.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : sale ; présente quelques traces d'infiltrations d'eau.

Le radiateur est hors d'usage.

La pièce bénéficie d'un placard intégré auquel on accède par deux battants, lesquels sont endommagés. L'intérieur du placard est vétuste et usagé.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Celles-ci sont sales.

## Chambre 2

On y accède du dégagement par une porte en bois, laquelle est sale et présente une excavation sur la face intérieure.



Sol :  
Linoléum  
Nota : sale et usagé.

Plinthes :  
Bois et peinture blanche  
Nota : sale.

Murs :  
Peinture blanche  
Nota : je constate que de très importantes excavations de forme rectangulaire ont été pratiquées sur deux cloisons. L'ensemble est hors d'usage.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : sale ; l'ensemble ne présente pas une teinte uniforme.

Le radiateur de cette pièce est hors d'usage.

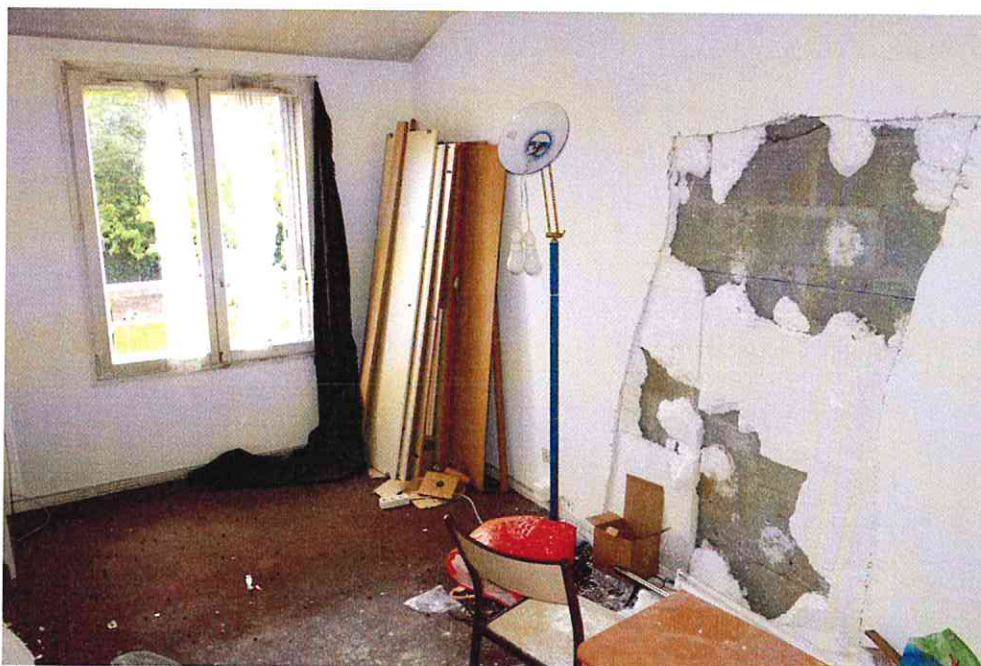


La pièce bénéficie d'un placard dont les revêtements sont usagés. En outre, les battants permettant d'y accéder sont endommagés et hors d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Je constate que les deux vitres sont brisées.

### Chambre 3

Cette pièce a été aménagée au-dessus du garage. On y accède par un dégagement pratiqué entre la chambre 2 et la suite parentale. Les revêtements de ce dégagement sont usagés.



#### Sol :

Moquette

Nota : hors d'usage (recouvert de débris).

#### Plinthes :

Bois et peinture

Nota : aspect usagé.

#### Murs :

Peinture blanche

Nota : d'importantes excavations ont été pratiquées sur plusieurs cloisons de telle sorte que l'ensemble est hors d'usage.

#### Plafond :

Peinture blanche

Nota : sale ; présente des traces d'infiltrations d'eau.

Le radiateur de cette pièce est hors d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Je constate que l'encadrement de cette fenêtre est usagé.

### Suite parentale

On y accède du dégagement par une porte en bois, laquelle présente une importante excavation sur la face intérieure.



#### Sol :

Moquette

Nota : sale ; usagé et recouvert de débris.

#### Plinthes :

Bois et peinture

Nota : aspect usagé.

#### Murs :

Peinture blanche

Nota : je constate que d'importantes coupes ont été pratiquées dans plusieurs cloisons de telle sorte que le revêtement mural est hors d'usage.

#### Plafond :

Peinture blanche

Nota : je constate également que des coupes ont été pratiquées sur le plafond.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison.



La pièce dispose d'un placard intégré dont les battants permettant d'y accéder sont usagés. A l'intérieur du placard, les revêtements sont vétustes et usagés.



Le radiateur de cette pièce est hors d'usage.

#### Salle de bains

La pièce bénéficie d'une petite salle de bains attenante à la chambre proprement dite à laquelle on accède par une porte dont des découpes ont été pratiquées sur la face intérieure.



Sol :

Carrelage

Nota : aspect vétuste ; recouvert de débris.



Plinthes :  
Carrelées  
Nota : aspect vétuste.

Murs :  
Papier imitation carrelage et peinture au-dessus  
Nota : plusieurs excavations ont été pratiquées dans les murs de telle sorte qu'ils sont hors d'usage.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

Le radiateur de cette pièce est hors d'usage.

La pièce est éclairée par une petite fenêtre en bois à un vantail donnant vue sur la façade avant de la maison. A cet égard, je constate que le vantail ainsi que l'encadrement ont fait l'objet d'infiltrations d'eau et sont usagés.

La pièce est équipée d'un lavabo fixé au mur avec robinet mitigeur, d'une baignoire avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide, flexible de douche et douchette. L'ensemble de ces équipements sanitaires est vétuste et usagé.

#### Salle d'eau

On y accède du dégagement par une porte en bois dont une excavation a été pratiquée sur la face intérieure.



Sol :  
Carrelage  
Nota : sale et vétuste. Je constate en outre l'existence d'importants points de moisissure au niveau des joints.

**Murs :**

Papier et carrelage

Nota : aspect vétuste et usagé ; présente en outre de nombreuses tâches.

Le radiateur de cette pièce est hors d'usage.

La pièce est équipée d'un lavabo avec robinet mitigeur, d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal et d'une petite cabine de douche avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide. L'ensemble de ces équipements sanitaires est hors d'usage.

**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**  
**Section AN n°58**  
**11, Clos Paul Verlaine**  
**SAVIGNY LE TEMPLE (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 1302**



# 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 : **11, Clos Paul Verlainne à Savigny le Temple (77) – Section AN n°58** comprenant :

\* Selon l'état des lieux :

**Rez de chaussée** : Entrée, séjour, salon, cuisine, placard et W.C.

**1<sup>er</sup> étage** : Palier, quatre chambres dont une avec placard, dégagement, salle de bains et salle d'eau.

❖ 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 parasite, Loi Carrez (contrat M.M.A. n° 3.778.950)*

❖ **Certifie avoir mesuré les locaux en date du 2 mai 2017:**

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport en date du 15 mai 2017.**

## CONCLUSIONS

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

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

Fait à Tournan en Brie, le 15 mai 2017

*Le Géomètre-Expert soussigné,*

**MILOT Sylvain**





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de Seine et Marne  
*Commune de Savigny le Temple*

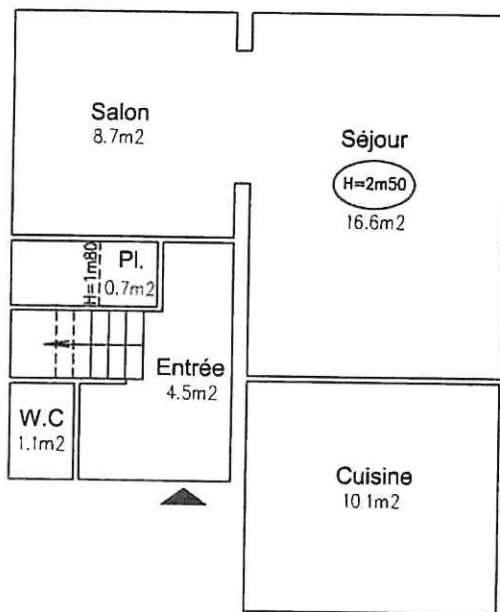
11, Clos Paul Verlaine

**SURFACE HABITABLE**

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

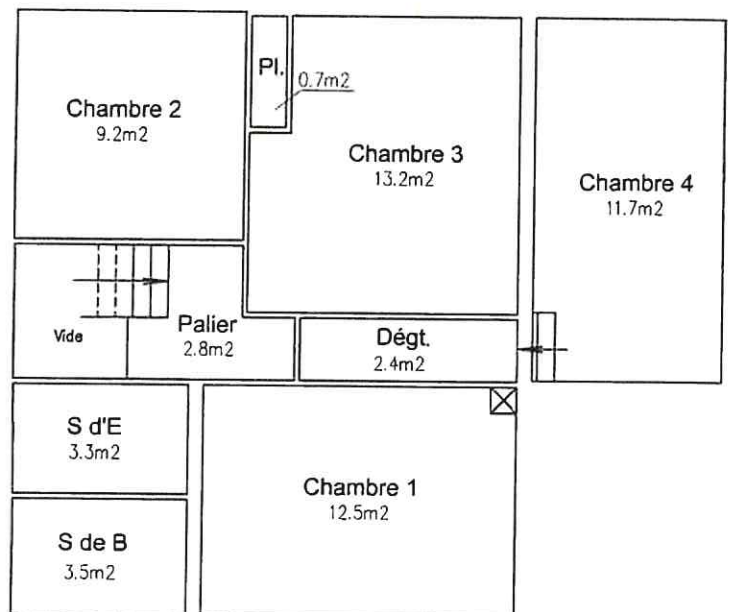
*Maison mitoyenne - Section AN n°58*

Rez de chaussée



Côté Rue

1er étage



Côté Rue

 Superficie habitable = 101.0 m<sup>2</sup>

*Échelle : 1/100e*

15 mai 2017 Dossier : ST1302

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