

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

SELARL HJ MELUN  
11 Bis Rue de La Rochette  
77000 MELUN  
☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86  
✉ [hj@huissier-melun.com](mailto:hj@huissier-melun.com)

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT  
ET LE QUATRE OCTOBRE**

Dossier N° AF 411 967

**À LA REQUÊTE DE :**

**SA CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital social 1 331 400 718,80 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 452 029 848, dont le siège social est sis à PARIS (1ER ARRONDISSEMENT), 19 Rue des Capucines, représentée par son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MELUN (SEINE-ET-MARNE), 21 Avenue Thiers au Cabinet de Maître MÉAR Guillaume, Avocat au Barreau de MELUN (SEINE-ET-MARNE), associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIÉS, exerçant à MELUN (SEINE-ET-MARNE), 21 Avenue Thiers constitué sur la présente procédure et ses suites au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Cyril BRUGGEMAN, Notaire à DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE) en date du 23 juin 2011.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 14 septembre 2017 demeuré infructueux

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE), 54 Impasse des Jardins de Marianne ;

Une parcelle et les constructions y édifiées cadastrées section AY numéro 789, section AY numéro 795 d'une surface totale de 05 a 71 ca,

Parcelle constituant le lot numéro 3 du lotissement dénommé LE JARDIN DE MARIANNE.

**APPARTENANT À :**

Monsieur RABE Edson, Harijao, né le 22 mars 1968 à ANTANANARIVO (MADAGASCAR), de nationalité française, chef de site demeurant à DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE), 54 Impasse des Jardins de Marianne,

Madame RAKOTO RABARIJOHN Hantanirina Éliane, épouse RABE née le 23 février 1971 à ANTANANARIVO (MADAGASCAR), de nationalité malgache, agent d'accompagnement, demeurant à DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE), 54 Impasse des Jardins de Marianne.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Je, ANTOINE FEUVRIER, HUISSIER DE JUSTICE COLLABORATEUR DE LA SELARL HJ MELUN, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS PRÈS LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MELUN (SEINE-ET-MARNE), EN RÉSIDENCE À MELUN (SEINE-ET-MARNE), 11 B, RUE DE LA ROCHETTE, SOUSSIGNÉ,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ :**

DAMMARIE-LES-LYS (SEINE-ET-MARNE), 54 Impasse des Jardins de Marianne,

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

- Monsieur NATAF Jean, diagnostiqueur,
- Monsieur COSNARD Thomas, géomètre,
- Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement.

Suivant feuille d'émargement annexée,

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	3
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	4
3.1	EXTÉRIEURS :	4
3.2	INTÉRIEUR :	11
3.2.1	RDC / SEJOUR :	11
3.2.2	RDC / CUISINE :	12
3.2.3	RDC / BUANDERIE :	13
3.2.4	RDC / DEGAGEMENT :	14
3.2.5	RDC / SALLE DE BAIN :	15
3.2.6	RDC / CHAMBRE :	16
3.2.7	ESCALIER :	17
3.2.8	PREMIER ETAGE / PALIER :	18
3.2.9	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 :	18
3.2.10	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 :	19
3.2.11	PREMIER ETAGE / SALLE DE BAIN :	20
3.2.12	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 :	20
4	FIN DES OPERATIONS :	21
5	SURFACE :	21
6	ANNEXES :	21

**1 CADASTRE :**

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AY n° 789 et AY n° 795) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## **2      CONDITION D'OCCUPATION :**

Sur place, je rencontre Madame RABE ainsi déclarée, propriétaire de la maison à laquelle j'ai décliné mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma visite.

La personne rencontrée m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer ma mission et me déclare vivre dans les lieux avec sa famille. Elle me déclare que :

- le chauffage et l'eau chaude de la maison sont assurés au moyen d'une chaudière à gaz et en appoint par les panneaux solaires installés sur l'un des pans de toiture de la maison.

Elle me précise également que le lotissement est gérée par un Syndic bénévole qui est l'une de ses voisines, Madame HAIT-ALEM Kelpoma.

## **3      DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

### **3.1      EXTÉRIEURS :**

Sur rue, une maison élevée sur rez de chaussée et étage.

Le terrain est clos à l'avant de la maison par un muret en parpaings bruts jointoyés avec deux piliers de part et d'autre du cheminement piéton permettant d'accéder à la maison.



À l'extrémité droite de la parcelle, une ouverture pour véhicule avec piliers de part et d'autre.



Depuis l'ouverture piétonne, cheminement d'accès à la maison bétonné avec bordures de délimitation. A gauche dudit cheminement et entourant la

maison, un jardin engazonné. Des pousses d'arbustes plantés derrière le muret sur rue.

À droite du cheminement, gravillon et amas de terre.



Le cheminement piéton délimité par la bordure contourne la maison par la gauche permettant d'accéder à la terrasse à l'arrière de celle-ci.

La parcelle à gauche est close au moyen d'un soubassement en parpaings bruts surmonté d'une clôture grillagée métalliques souples avec poteaux de soutènement.



Le terrain à droite à l'avant de la maison est clos au moyen d'un muret en parpaings bruts jointoyés avec en prolongement, le pignon gauche de la maison édifiée sur le fonds voisin.

Dans le prolongement, un garage en cours de construction avec dalle béton au sol.





À l'arrière de la maison, également après le garage, le terrain à droite est clos au moyen d'un soubassement en parpaings bruts jointoyés surmonté d'un grillage souple métallique.





Le fond du terrain est clos au moyen de panneaux grillagés avec poteaux de soutènement également métalliques installés juste devant le pignon d'une maison voisine mais également devant le pignon d'un local édifié sur le fonds voisin composé de parpaings bruts.



Les quatre façades de la maison sont recouvertes d'un enduit avec corniches moulurées à la jonction avec la toiture.

Sur la façade avant de la maison, deux luminaires fixés.

A droite, les fondations du garage viennent s'adosser au mur pignon.

Une VMC, une bouche d'extraction d'air ventouse est également visible.

Les deux versants de toiture sont composés de tuiles avec aérations et chatières.

Sur le rampant côté jardin, deux panneaux solaires insérés.





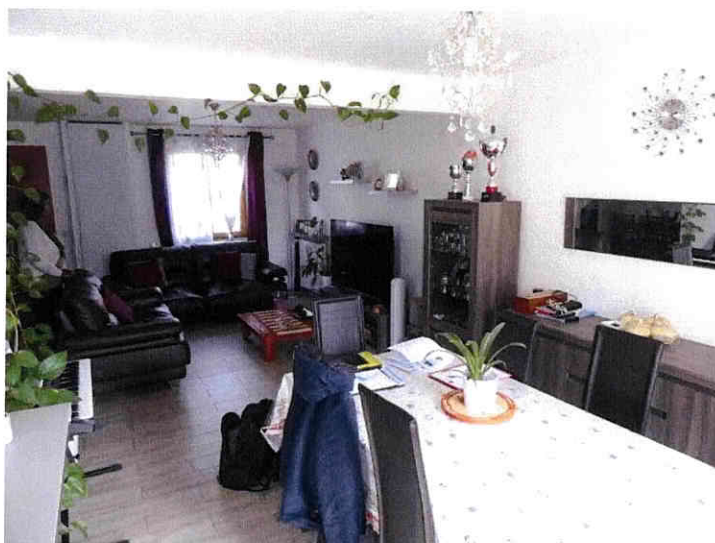
### **3.2 INTÉRIEUR :**

#### **3.2.1 RDC / SEJOUR :**

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un thermostat d'ambiance.



### 3.2.2 RDC / CUISINE :

Ouverte sur la pièce de vie principale, une cuisine avec au sol, barre de seuil métallique fixée et carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

En guise de crédence derrière la cuisine, carreaux de carrelage collés.

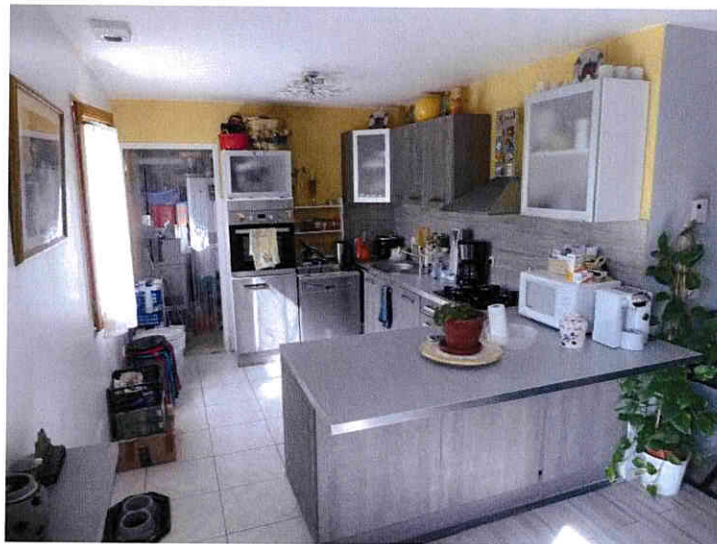
Cuisine équipée avec en partie basse un ensemble de meubles ouvrant à sept portes et trois tiroirs, une réservation pour équipements.

Au dessus, plan de travail en mélaminé. Encastré dans le plan de travail, un évier à un bac avec égouttoir en partie droite, mitigeur eau chaude/eau froide. Également encastrée dans le plan de travail, une plaque de cuisson à quatre foyers gaz.

En haut, un ensemble de meubles de cuisine ouvrant à six portes, trois étant vitrées, une hotte aspirante également fixée au mur.

Séparatif avec le séjour, un bar avec continuité du plan de travail.

Au plafond, grille d'extraction d'air.



### **3.2.3 RDC / BUANDERIE :**

Accessible depuis la cuisine, une buanderie avec au sol, linoléum collé.

Aux murs, cloison à l'état brut avec bandes d'enduit tout comme le plafond.

Au cœur de la pièce, une chaudière à gaz, une grille d'extraction d'air.



#### **3.2.4 RDC / DEGAGEMENT :**

Fond sur entrée et après l'escalier, un dégagement desservant deux pièces. Au sol, carrelage posé.

Les murs sous l'escalier sont recouverts de peinture tout comme le plafond.

Au fond de l'entrée, le mur du fond est recouvert de papier peint.



### **3.2.5 RDC / SALLE DE BAIN :**

Barre de seuil mécanique et carreaux de carrelage jointoyés.

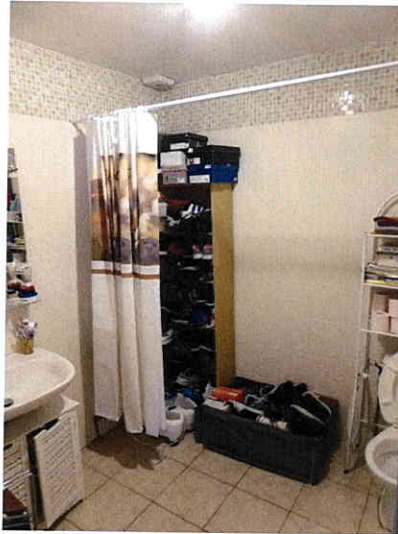
Les murs sont pour partie doublés de grands carreaux de carrelage jointoyés et la dernière partie, mosaïque de carrelage.

Le plafond est recouvert de peinture.

Au cœur de la pièce, une vasque suspendue en émail avec robinet mélangeur eau chaude/eau froide, miroir avec deux luminaires et tablette vitrée.

Un cabinet d'aisance en émail avec lunettes et abattant, effet d'eau à double débit, réservoir dorsal et vanne d'arrêt d'eau présent.

An plafond, une ventilation mécanique contrôlée.



### 3.2.6 RDC / CHAMBRE :

Au sol, barre de seuil métallique fixée, moquette collée.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Fixé au mur un détecteur incendie sur socle.

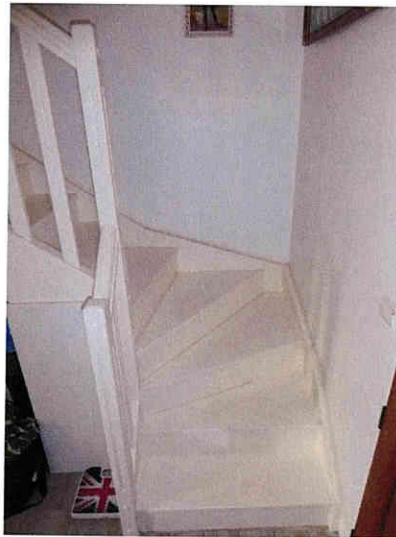




### 3.2.7 ESCALIER :

Permettant d'accéder au R+1 de la maison, un escalier à quart tournant en bois avec poteau de départ, balustres et main-courante, l'ensemble est recouvert de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



### **3.2.8 PREMIER ETAGE / PALIER :**

Au sol, linoléum collé avec plinthes boisées.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

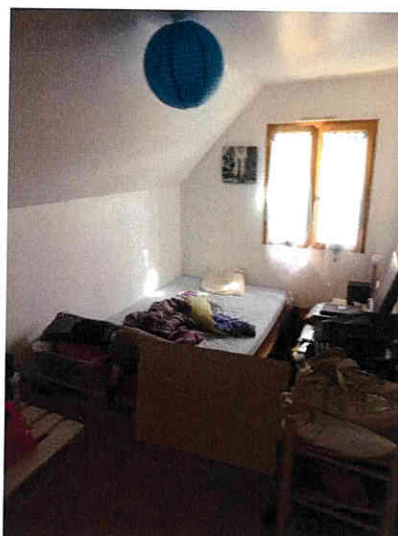
Trappe de visite pour les combles non aménagés.



### **3.2.9 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 :**

Première pièce à gauche sur palier, une chambre avec au sol, barre de seuil fixée. Linoléum collé. Les plinthes sont en bois.

Les murs, plafond, les murs soupente sont recouverts de peinture.



**3.2.10 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 :**

Deuxième porte à gauche sur palier, une seconde chambre avec au sol, barre de seuil fixée, linoléum collé. Les plinthes sont en bois.

Les murs, plafond, les murs soupente sont recouverts de peinture.



### **3.2.11 PREMIER ETAGE / SALLE DE BAIN :**

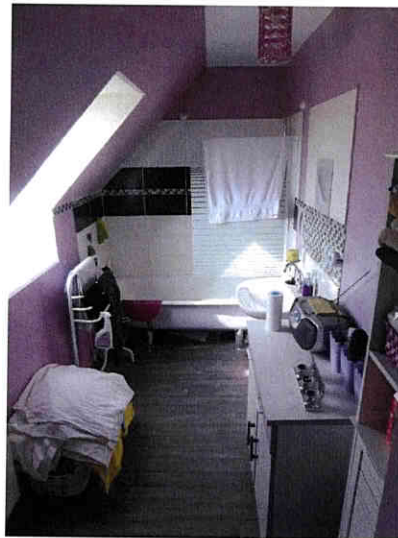
Face sur escalier, accès à la salle de bains. Au sol, barre de seuil fixée, linoléum collé au sol.

Les murs, plafond et murs soupente sont recouverts de peinture. Frise murale carrelée.

Ventilation mécanique contrôlée au plafond.

Au cœur de la pièce, une vasque suspendue en émail avec robinet mélangeur eau chaude/eau froide. Crédence carrelée avec miroir.

Une baignoire sans tablier avec robinet mélangeur eau chaude/eau froide, flexible, pommeau et barre support de douche.



### **3.2.12 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 :**

Porte à droite sur palier, accès à la troisième chambre avec au sol, barre de seuil fixée. Parquet flottant. Les plinthes sont en bois.

Les murs, plafond, les murs soupente sont recouverts de peinture.



#### **4 FIN DES OPERATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame RABE dans les lieux.

#### **5 SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société COGERAT - GEOMETRE me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SURFACES HABITABLES ARRONDIES A :	101 <u>M2</u>
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	9 <u>M2</u>
SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES :	19 <u>M2</u>

#### **6 ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de une page de format A4 transmis par la COGERAT.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, 27 clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.




Procès-Verbal	295,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	303,61 €
TVA à 20%	60,72 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>379,22 €</b>

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

**Maître FEUVRIER Antoine**  
Huissier de Justice Collaborateur



## FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
NATAP	JEAN	Diagnostiqueur	
COSNARD	Thomas	Géomètre	
BENAKEL	Christophe	Assainissement	



### Certificat de mesurage de la surface habitable

Loi 84-68 du 25 janvier 1984 reprise sous l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation

Je soussigné Bruno CANIPEL  
 géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre sous le n°4358  
 exerçant à Vert-Saint-Denis

certifie avoir mesuré la surface d'une maison d'habitation :  
 Sis 54 impasse de Marianne DAMMARIE-LES-LYS (77) - Cadastre section AY n°789 et 795

appartenant à : monsieur et madame RABE Edson

Date du mesurage : 04 Octobre 2017

#### Description de la superficie privative

surfaces habitables arrondies à ..... 101 m<sup>2</sup>  
 surfaces moins de 1.80m arrondies à..... 9 m<sup>2</sup>  
 surfaces non habitables arrondies à..... 19 m<sup>2</sup>

rez-de-chaussée

	surface non habitables	surface hsp - de 1,80	surfaces non habitables
Séjour-cuisine.....	46.87 m <sup>2</sup>	2.54 m <sup>2</sup>	xxx
Buanderie.....	3.61 m <sup>2</sup>	xxx	xxx
WC.....	4.75 m <sup>2</sup>	xxx	xxx
Chambre 1.....	11.89 m <sup>2</sup>	xxx	xxx
Garage en construction ni clos ni couvert...	xxx	xxx	19.94 m <sup>2</sup>

1er étage

Palier.....	2.65 m <sup>2</sup>	xxx	xxx
Chambre 2.....	9.28 m <sup>2</sup>	1.85 m <sup>2</sup>	xxx
Chambre 3.....	8.33 m <sup>2</sup>	1.86 m <sup>2</sup>	xxx
Salle de bain.....	4.94 m <sup>2</sup>	1.71 m <sup>2</sup>	xxx
Chambre 4.....	8.69 m <sup>2</sup>	1.21 m <sup>2</sup>	xxx

TOTAL :

<b>101.01 m<sup>2</sup></b>	<b>9.17 m<sup>2</sup></b>	<b>19.94 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	---------------------------	----------------------------

Fait à VERT-SAINT- DENIS le 06 Octobre 2017  
 pour servir et valoir ce que de droit

Le géomètre-expert  
 signé:

