

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

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION



exeJuris
HUISSIER
DE JUSTICE

Compétence territoriale :

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

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE VINGT TROIS DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence les Allées du Roi, sise rue Henri Becquerel à 77176 Savigny le Temple, représenté par son syndic en exercice, la société JMB ETUDES, société à responsabilité limitée au capital de 59.226,10 €uros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 329 556 690 dont le siège social est situé 61 rue Honoré Daumier à 77000 La Rochette, 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 22/09/2021; 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 1 rue Henri Becquerel, 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 1^{er} étage porte gauche se composant d'une entrée, d'un séjour avec balcon, d'une cuisine avec cellier, d'un dégagement, de deux chambres dont une avec balcon, d'un wc, d'une salle de bains, de deux emplacements de stationnement extérieur et d'un box.

Le logement est occupé par Monsieur Alexis Besson et Madame Marine Auriol et leur enfant.

Entrée

On accède à l'appartement par une porte palière dont la peinture est sensiblement usagée sur la face intérieure à l'instar de la poignée.

Sol : carrelage à l'état d'usage. Je constate toutefois que plusieurs carreaux sont brisés sur le seuil de la porte.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol à l'état d'usage.

Murs : peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche avec plafonnier, à l'état d'usage.



Cuisine

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

Sol : carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée, à l'état d'usage.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol, à l'état d'usage.

Murs : peinture blanche, usagée.

Plafond : peinture blanche, sensiblement usagée.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois à un vantail sur la face intérieure de laquelle un film occultant a été apposé.

La cuisine est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique dont la peinture présente des points de corrosion.

La pièce dispose d'un plan de travail en stratifié, sur lequel reposent un évier en inox une cuve-pailasse avec robinet mitigeur ainsi qu'une plaque de cuisson vitrocéramique. L'ensemble reposant sur des meubles de cuisine stratifiés de couleur blanche.

La pièce dispose, par ailleurs, d'un cellier, auquel on accède par une porte dont la peinture est usagée.

Les revêtements à l'intérieur du cellier sont analogues à ceux constatés dans la cuisine à l'exception des murs dont le revêtement est déposé et en attente d'un nouveau revêtement.

La pièce dispose, par ailleurs, d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.



Dégagement

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

Sol : parquet flottant posé sur une moquette préexistante où je constate que les lames de parquet sont pour la plupart disjointes et/ou déposées.

Plinthes : bois peinture écaillée.

Murs : peinture blanche, à l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche, à l'état d'usage.



Salle de bains

On y accède du dégagement par une porte dont la peinture est usagée. Je constate l'existence par ailleurs d'un masticage grossier pratiqué au niveau du pêne.

Sol : carrelage sur lequel je constate que plusieurs carreaux sont fendus.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol, elles présentent plusieurs taches.

La pièce dispose d'un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur, d'une baignoire avec robinet mitigeur, flexible douche et douchette.

Il est à noter que la baignoire et le lavabo sont particulièrement entartrés.

La salle de bains est éclairée par une fenêtre en bois à un vantail.

Elle est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est à l'état d'usage.



Chambre n° 1

On y accède du dégagement par une porte dont la peinture présente de nombreuses taches.

Sol : parquet flottant sur lequel je constate que plusieurs lames sont disjointes. Il est à noter que ce parquet a été disposé sur un revêtement préexistant (moquette).

Plinthes : bois peinture blanche, à l'état d'usage.

Murs : peinture, à l'état d'usage. Je constate, toutefois, la présence de ruban adhésif au niveau des encoignures.

Plafond : peinture blanche, à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux donnant vue et accès à un balcon et est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement.



Chambre n° 2

Sol : parquet flottant sur lequel je constate que plusieurs lames sont disjointes. Il est à noter que ce parquet est disposé en surépaisseur sur la moquette (revêtement préexistant).

Plinthes : bois, peinture blanche, à l'état d'usage.

Murs : peinture, état d'usage.

Plafond : peinture blanche, en bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique et éclairée par une fenêtre en bois double vitrage à

deux vantaux. Cette ouverture étant assortie de volets battants.



Séjour



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

Sol : carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée, état d'usage.

Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, à l'état d'usage.

Murs : peinture, état d'usage.

Plafond : peinture blanche, à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre bois double vitrage à deux vantaux donnant vue et accès au balcon et chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique.

Il est à noter l'existence d'une ouverture « passe-plat » pratiqué sur la cloison entre le séjour et la cuisine.

Cette ouverture est assortie d'un plan de travail en stratifié.



Le bien immobilier dont s'agit dispose en sus de deux emplacements de stationnement extérieurs d'un box clos situé à proximité immédiate de l'immeuble dont dépend l'appartement.

Celui-ci permet de stationner un véhicule automobile qui y accède par une porte basculante.



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 deux €uros et vingt centimes.

Détail :

Emolument		219,16 €uros
Emolmt compl.		75,00 €uros
Prestation		100,00 €uros
Frais déplacement		7,67 €uros
Total H.T.		401,83 €uros
TVA	20,0%	80,37 €uros
PTT		0,00 €uros
Forfait photos		0,00 €uros
Total T.T.C.		482,20 €uros



Me Renaud OLIVEAU

Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° Dossier : 2021-12-021 Mr BESSON & Mme AURIOL

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

"Les Allées du Roi"
1, Rue Henri Becquerel
77176 SAVIGNY LE TEMPLE



Désignation des locaux

Appartement T3 comprenant :

Entrée, Séjour, Balcon-Séjour, Cuisine, Cellier, Dégagement, Toilettes, Dressing, Salle de Bains, Chambre 1, Placards (x2)-Ch1, Balcon-Chambre-1, Chambre 2, Placards (x2)-Ch2, Garage-Box

Lot N°: 4-511-613-614

Superficie de la partie privative : 63.94 m²
SOIXANTE TROIS METRES CARRES ET QUATRE VINGT QUATORZE CENTIEMES

Documents fournis : **Sans objet**

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	5.55		
Séjour	20.28		
Cuisine	8.17		
Cellier	2.11		
Dégagement	2.15		
Toilettes	1.32		
Dressing	0.81		
Salle de Bains	3.23		
Chambre 1	9.04		
Placards (x2)-Ch1	1.00		
Chambre 2	9.25		
Placards (x2)-Ch2	1.03		
Balcon-Séjour			3.15 m ²
Balcon-Chambre-1			3.15 m ²
Garage-Box			14.49 m ²
Totaux	63.94 m²	0.00 m²	20.79 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **63.94 m²**

Propriétaire

Mr BESSON & Mme AURIOL
"Les Allées du Roi"
1, Rue Becquerel
77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**
Police d'assurance : AXA Police n° 10593403404 (31/12/2021)
Date d'intervention : 23/12/2021

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

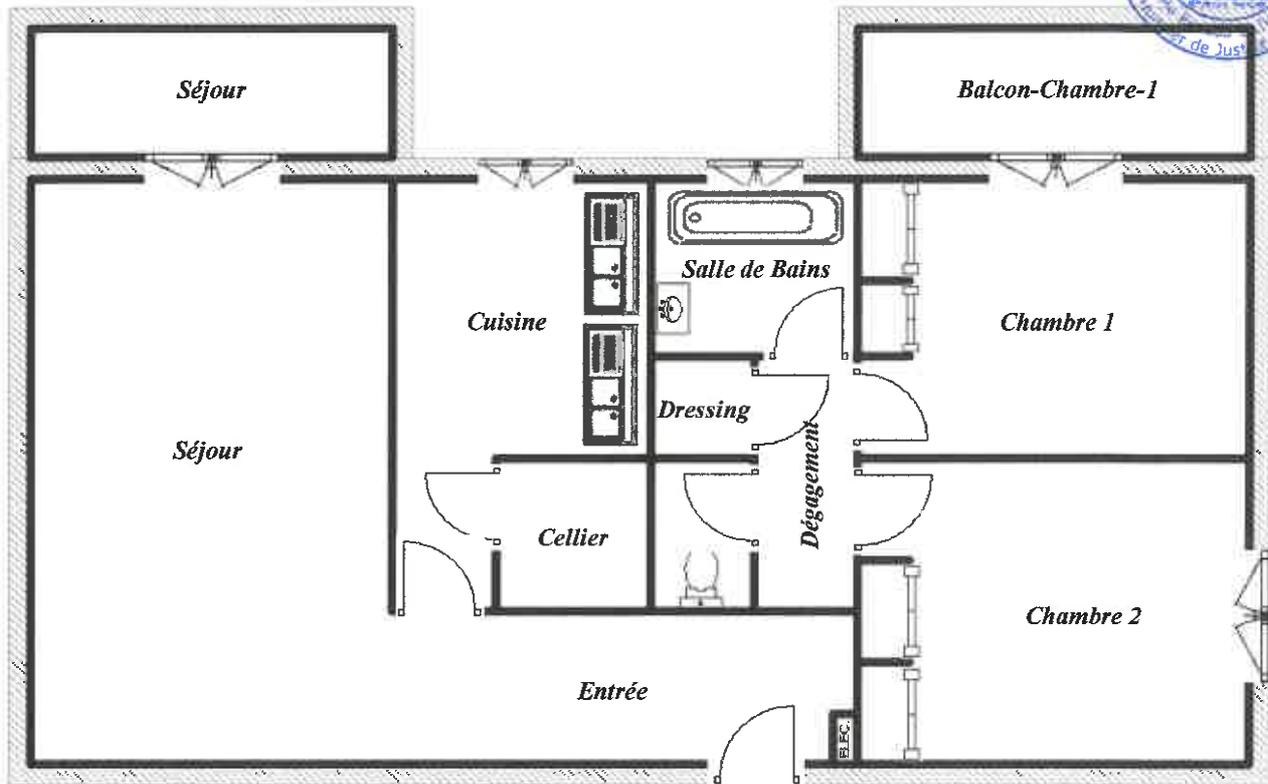
2021-12-021 Mr BESSON & Mme AURIOL - 77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

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° 4402220



Schéma

Croquis : Appartement T3 - 1er étage - Lot : 4



2021-12-021 Mr BESSON & Mme AURIOL - 77176 - SAVIGNY LE TEMPLE

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

