

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



Compétence territoriale :

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

COPIE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
ET LE DIX HUIT DECEMBRE

A LA REQUETE DE :

La BNP PARIBAS

Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 542 097 902 dont le siège social est 1, boulevard Haussmann à Paris 9^{ème} arrondissement, 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 dix neuf octobre deux mille dix-huit ; 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 Noyen sur Seine (Seine & Marne) au 2 chemin de la Soline accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace et d'un diagnostiqueur de la société BEA 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 cuisine, d'un salon, d'une salle à manger, d'une salle d'eau, d'une buanderie et d'un garage et à l'étage d'un dégagement, d'un wc, d'une salle de bains et de trois chambres.



Rez-de-chaussée

On accède à la maison par une porte avec vitre en oculus et serrure trois points, laquelle est en bon état. De cette porte, on accède directement à la cuisine.



Cuisine



Sol :
Lames de stratifié
Nota : bon état.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage. Je constate toutefois que plusieurs lés tendent à se décoller au niveau des raccords.

Plafond :
Peinture et poutres apparentes
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail donnant sur la façade arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie d'une grille anti-intrusion.

La cuisine est équipée de meubles de cuisine hauts et bas sur lesquels repose un plan de travail en stratifié ainsi qu'une vasque en résine une cuve-pailleasse avec robinet mitigeur.

Salon

On y accède de la cuisine par une porte en bois avec vitre en oculus, laquelle est en bon état.



Sol :
Lames de stratifié
Nota : bon état.

Murs :
Papier
Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : sensiblement usagée.

La pièce est éclairée par :

- une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail donnant sur la façade arrière de la maison

- une baie vitrée comprenant une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux ainsi que deux vantaux fixes répartis de part et d'autre donnant sur le pignon droit de la maison

- une baie vitrée comprenant une porte-fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux ainsi qu'un vantail fixe situé en partie droite

L'ensemble de ces ouvertures sont en bon état.

La pièce bénéficie d'une cheminée avec insert de marque INVICTA, laquelle est en bon état apparent.



Salle à manger

On y accède de la cuisine par une ouverture sans porte.

Sol :

Marbre

Nota : bon état.

Plinthes :

Bois

Nota : bon état

Murs :

Papier

Nota : bon état.

Plafond :

Dalles de polystyrène avec frises de corniches

Nota : bon état.

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



Salle d'eau

On y accède de la salle à manger par une porte en bois, laquelle est à l'état d'usage.



Sol :
Carrelage et marbre
Nota : bon état.

Murs :
Carrelage sur toute la hauteur
Nota : bon état.

Plafond :
Lames de PVC
Nota : bon état.

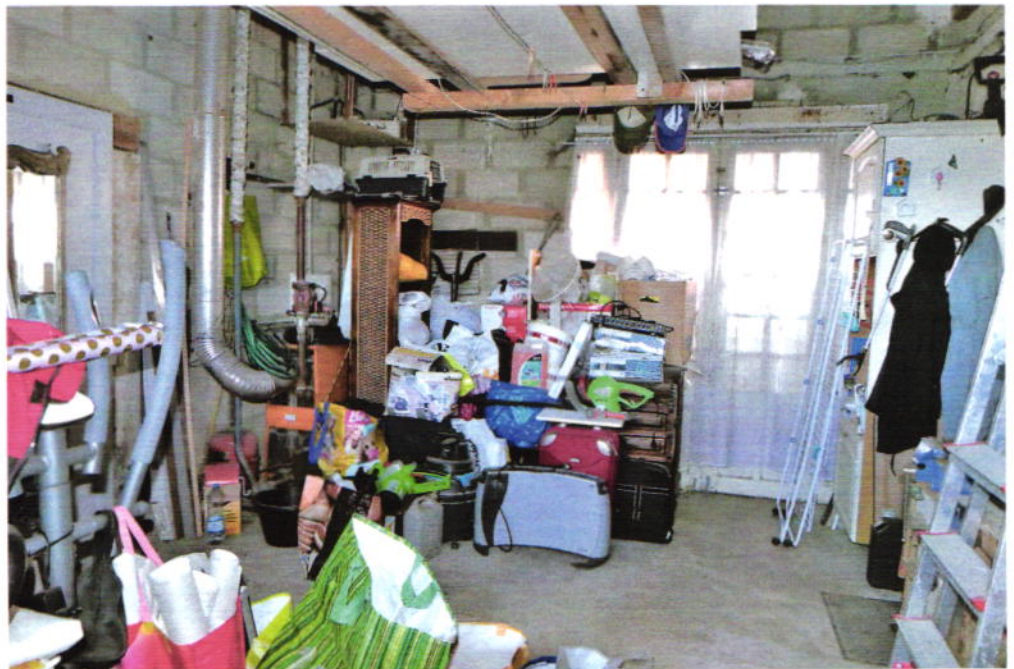
La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison.

La pièce est équipée d'une cabine de douche avec barre multi-jets, un lavabo de forme rectangulaire avec robinet mitigeur reposant sur un meuble de style contemporain à deux tiroirs, une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

La salle d'eau dispose en outre d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

Buanderie

On y accède de la salle à manger par une porte en bois, laquelle est à l'état d'usage. Il s'agit d'une pièce en attente de revêtement.



Sol :
Ragréage
Nota : état brut.

Murs :
Parpaings
Nota : état brut.

Plafond :
Poutres et plancher
Nota : état brut.

La pièce est éclairée par une ouverture comprenant une porte-fenêtre en bois, simple vitrage à deux vantaux donnant sur la façade arrière de la maison et par une petite lucarne donnant sur la façade avant de la maison.

Garage

On y accède de la buanderie par une porte en bois.



Ce garage permet de stationner un véhicule automobile, lequel y accède par une porte basculante métallique.

Sol :
Ragréage
Nota : état brut.

Murs :
Bois

Plafond :
Poutres apparentes et planches de bois

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier donnant dans le séjour dont les marches et contre-marches sont en bon état. Les murs de la trémie sont en attente de revêtement.

Etage

Dégagement

Sol :
Lames de stratifié
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois et peinture
Nota : bon état.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage. Je constate toutefois que quelques lés se décollent au niveau des raccords.

Plafond :
Dalles de polystyrène
Nota : état d'usage.

WC

On y accède du dégagement par une porte revêtue de papier peint.



Sol :
Linoléum
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : état d'usage.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage.

Plafond sous pente :
Papier
Nota : état d'usage.

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

Salle de bains



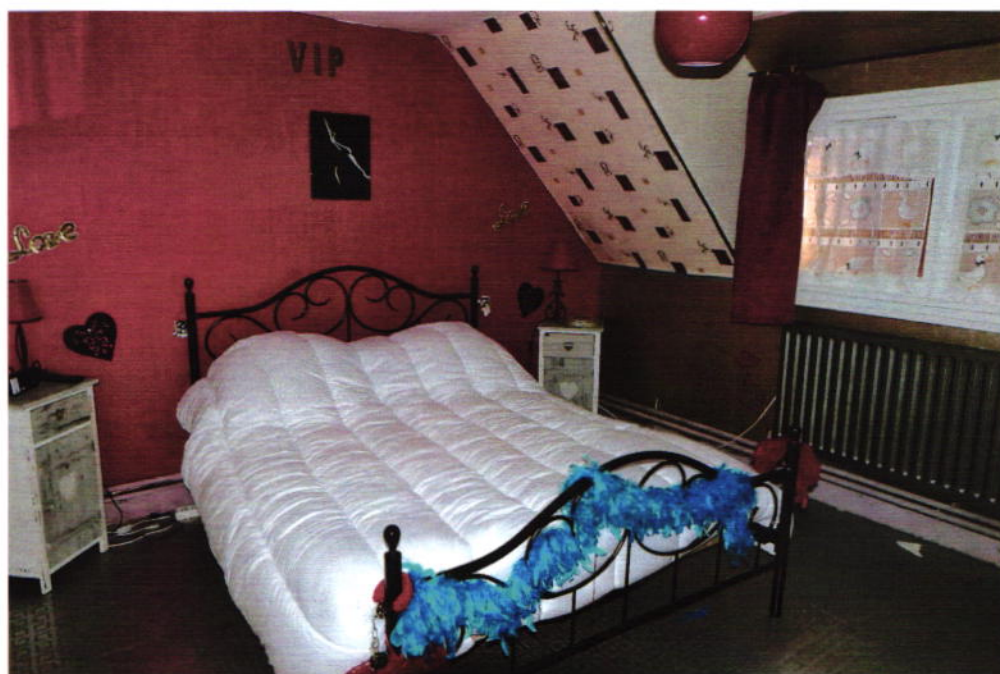
On y accède du dégagement par une porte en bois dont les revêtements sont vétustes.

Je constate que cette pièce est en cours de travaux ; les revêtements étant vétustes.

En outre, la lucarne éclairant la pièce a fait l'objet d'un sinistre et est endommagée.

Chambre 1

On y accède du dégagement par une porte en bois, laquelle est à l'état d'usage.



Sol :
Dalles de linoléum
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : état d'usage.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture
Nota : vétuste.

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

Je constate la présence d'un radiateur disposé sous la fenêtre ; sous réserve de fonctionnement.

Chambre 2

On y accède du dégagement par une porte en bois dont les baguettes décoratives se sont détachées sur la face extérieure.



Sol :
Dalles de linoléum
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : état d'usage.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture
Nota : vétuste ; présente plusieurs fissures.

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

Je constate la présence d'un radiateur avec robinet thermostatique disposé sous la fenêtre ; sous réserve de fonctionnement.

Chambre 3

On y accède du dégagement par une porte en bois dont les baguettes de décoration sont décollées.



Sol :
Parquet flottant
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : état d'usage.

Murs :
Papier
Nota : état d'usage.

Plafond :
Dalles de polystyrène
Nota : état d'usage.



La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant sur le pignon droit de la maison et une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant sur l'arrière de la maison.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique ; sous réserve de fonctionnement.



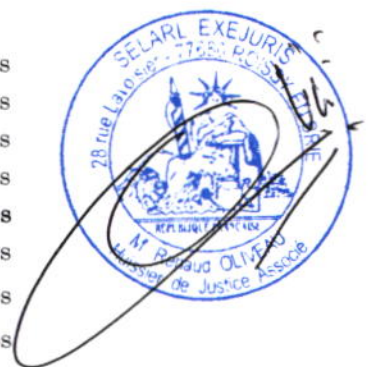
Telles sont les constatations faites.

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



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

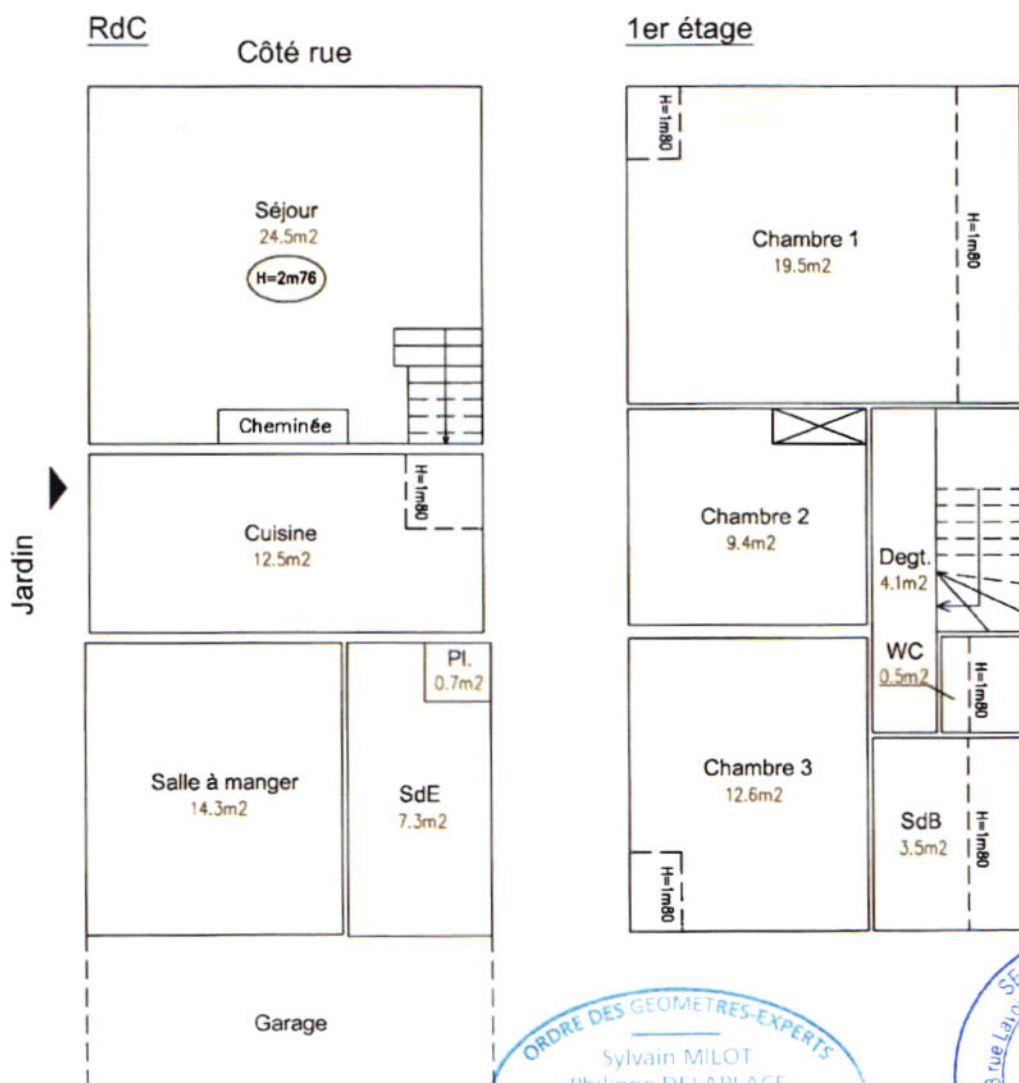
Département de Seine-et-Marne
Commune de NOYEN-SUR-SEINE

2, chemin de la Soline

SURFACE HABITABLE

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

Maison d'habitation - Section B Nos 312 et 313



Surface habitable = 108.9 m²



Échelle : 1/100e

20 Décembre 2018 Dossier : ST1354

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

CONCLUSIONS

**La surface habitable du bien ci-dessus désigné est de :
CENT HUIT mètres carrés QUATRE-VINGT-DIX
(108.9 m²).**

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 20 Décembre 2018

Le Géomètre-Expert soussigné,

M. Sylvain MILOT



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 d'habitation sise : **2, chemin de la Soline à NOYEN-SUR-SEINE (77)**:

* Selon l'état des lieux :

Rez-de-Chaussée : Séjour, Cuisine, Salle à manger, Salle d'eau, Placard.

1^{er} étage : Dégagement, Salle de bain, WC, 3 Chambres.

❖ Je soussigné M. Sylvain MILOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G., 25, rue de Paris
77220 TOURNAN-EN-BRIE, *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 **19 Décembre 2018**:

❖ Et procédé à la rédaction du présent rapport en date du **20 Décembre 2018**.



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 d'habitation – Section B Nos 312 et 313

2, chemin de la Soline

NOYEN-SUR-SEINE
(77)

M. Sylvain MILOT

Géomètre-Expert 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

Dossier : ST1354

- Croquis des locaux :

1

- Nombre de pages du rapport :

3

