

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 NEUF
ET LE DIX JUILLET

A LA REQUETE DE :

La BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

Société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, ayant siège social 76/78 Avenue de France, Immeuble Sirius, 75204 Paris Cedex 13, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 002 313, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux.



Ayant pour avocat postulant 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.

Et pour avocat plaidant la SCP MAISANT ASSOCIES, société civile professionnelle d'avocats ayant siège social au 16 rue Paul Valéry à 75116 Paris agissant par le ministère de Maître Frank MAISANT, avocat associé de ladite SCP, Toque PARIS J 55.

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 et un mai deux mille dix-neuf ; 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 d'Ozoir la Ferrière (Seine & Marne) au 2 avenue du Maréchal Foch 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 occupée par Monsieur et Madame MAJID et leurs enfants se composant au rez-de-chaussée d'un wc, d'une pièce principale, d'un dégagement, d'une cuisine, d'une buanderie, d'une arrière-cuisine et d'une suite parentale, au premier étage d'une entrée, d'un couloir, de deux chambres, d'un salon, d'un séjour et d'une salle de bains et au deuxième étage deux chambres et une salle de bains.



Rez-de-chaussée

On accède à un petit dégagement par une baie vitrée donnant sur la terrasse en façade. La terrasse bénéficie d'un store banne se déployant de la maison jusqu'à la haie de conifères.



Sol :
Stratifié
Nota : état d'usage.

Murs :
Stratifié en partie basse et peinture en partie supérieure
Nota : état d'usage.

Plafond :
Dalles de polystyrène
Nota : bon état.

Le dégagement-véranda est éclairé par une fenêtre fixe donnant sur le pignon gauche de la maison et une baie vitrée comprenant trois vantaux coulissants.

WC

On y accède du dégagement-véranda par une porte en bois type chapeau de gendarme, laquelle est en bon état.

Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

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

Plafond :
Peinture blanche (sous face de l'escalier permettant d'accéder à l'étage)
Nota : bon état.

La pièce dispose d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal et un lavabo avec robinet mitigeur.

Pièce principale

On y accède directement du dégagement-véranda par une ouverture sans porte.

Sol :
Parquet
Nota : bon état ; je constate toutefois que quelques lames sont disjointes.

Plinthes :
Bois
Nota : état d'usage.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Dalles de polystyrène
Nota : bon état.



Dégagement

On y accède directement de la pièce principale par une ouverture sans porte. Il est à noter l'existence de deux ouvertures : une à usage de comptoir et une consistant en une ouverture en demi-lune.

Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Carrelées
Nota : état d'usage.

Murs :
Carrelage en partie basse et peinture au-dessus
Nota : état d'usage.

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

Le dégagement dispose d'un petit placard aménagé sous la trémie auquel on accède par une porte accordéon en PVC. Le sol est revêtu de carrelage dans le prolongement de celui du dégagement. La sous face des marches de l'escalier est à l'état brut. Les murs quant à eux sont revêtus de peinture.

Cuisine

On y accède du dégagement par une ouverture sans porte.



Sol :
Carrelage (dalles 40x40)
Nota : bon état.

Plinthes :
Carrelées
Nota : bon état.

Murs :
Peinture de couleurs différentes et carrelage en crédence
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture laquée avec éclairage intégré
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre à verre dormant à un vantail oscillo-battante donnant sur le pignon gauche de la maison et par une fenêtre oscillo-battante à un vantail donnant sur la façade avant de la maison.

La cuisine dispose de meubles de cuisine de style contemporain de couleur ivoire, d'un plan de travail en granit sur lequel repose une vasque en résine deux cuves-paillasse avec robinet mitigeur de type professionnel.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement.

Buanderie

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture turquoise, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Carrelées
Nota : état d'usage.

Murs :
Carrelage en partie basse et peinture au-dessus
Nota : bon état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre oscillo battante à un vantail donnant sur le pignon gauche de la maison.

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

Arrière-cuisine

On y accède de la buanderie par une porte en bois revêtue de peinture abricot, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Murs :
Carrelage sur une hauteur d'environ 1m50 et peinture au-dessus
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : sensiblement usagée.

La pièce dispose de meubles de cuisine hauts et bas sans valeur marchande, d'un plan de travail en résine sur lequel repose une vasque en inox de forme circulaire avec robinet mitigeur.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état apparent.

La pièce dispose d'une porte avec vitre en oculus permettant d'accéder à la cour intérieure de la maison.

Suite parentale

On y accède de la pièce principale par une porte type chapeau de gendarme revêtue de peinture, laquelle est en bon état.



Sol :
Parquet flottant
Nota : état d'usage nonobstant quelques lames sensiblement disjointes.

Plinthes :

Bois
Nota : bon état.

Murs :

Peinture
Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une ouverture composée de pavés de verre donnant vue sur la façade arrière de la maison ainsi que par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant sur le pignon droit de la maison.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement.

Salle de bains

On y accède directement de la chambre par une porte avec quatre vitres en oculus, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

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

Plafond :
Peinture blanche avec trois éclairages intégrés
Nota : sensiblement usagée ; ne présente pas une teinte uniforme.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes avec alimentation au chauffage central.

La pièce est éclairée par une ouverture comprenant seize pavés de verre et une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail donnant vue la façade arrière de la maison.

La pièce dispose d'une vasque de forme rectangulaire avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide reposant sur un meuble à deux tiroirs, une cuvette de wc avec réservoir dorsal et une cabine de douche avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette.

1^{er} étage

On y accède d'une part du dégagement du rez-de-chaussée par un escalier dont les marches et contre-marches sont revêtues de carrelage, lequel est en bon état. Et d'autre part de la façade par une porte avec vitre en oculus à verre dormant ; laquelle ouverture bénéficie d'une vitre en imposte, une serrure et deux verrous.

Entrée

Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est également en bon état.

Couloir

On y accède directement de l'entrée ; la séparation avec l'entrée étant matérialisée par une barre de seuil et changement de revêtement.



Sol :
Parquet
Nota : état d'usage.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche avec éclairage intégré
Nota : bon état.

Chambre 1
(fond du couloir gauche)

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture, laquelle est en bon état.



Sol :
Parquet
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

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. Cette ouverture bénéficie de volets roulants à commande mécanisée.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur disposé sous la fenêtre, lequel est en bon état.

2^{ème} partie du salon

On y accède du couloir par une porte en bois avec vitre en oculus à verre dormant.



Sol :
Parquet
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
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 et par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant sur le pignon droit de la maison. Chacune des ouvertures bénéficie de volets roulants mécanisés.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement.

Séjour

On y accède du couloir ou de la seconde partie du séjour par deux ouvertures en forme d'arche.

Sol :

Parquet disposé dans le prolongement de celui de l'entrée de la deuxième pièce attenante

Nota : bon état.

Plinthes :

Bois

Nota : bon état.

Murs :

Peinture

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture

Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état et est éclairée par deux fenêtres en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant respectivement vue sur le pignon droit et la façade avant de la maison.

Chambre 2

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



Sol :

Parquet disposé dans le prolongement de celui de l'entrée

Nota : bon état.

Plinthes :

Bois

Nota : bon état.

Murs :

Peinture

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

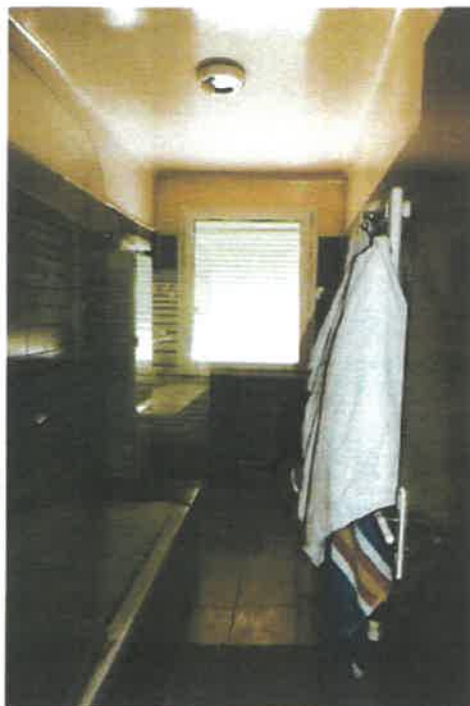
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants à commande mécanisée.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement.

Salle de bains

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture prune, laquelle est en bon état.



Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

Murs :
Carrelage sur une hauteur
d'environ deux mètres et
peinture au-dessus
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail donnant vue sur le pignon gauche de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants mécanisés.

La pièce dispose d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, une vasque de grande taille de forme rectangulaire assorties de deux robinets mitigeurs ; l'ensemble reposant sur un meuble à quatre tiroirs et deux battants, une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche, double douchette et barre de douche.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage supérieur en empruntant l'escalier dont les marches et contre-marches sont en bon état. Les murs de la trémie sont revêtus de peinture, laquelle est en bon état. La trémie est éclairée par une fenêtre dont la vitre est brisée.

Combles

Chambre 1

On y accède du dégagement par une porte en bois, laquelle est en bon état.



Sol :
Parquet
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

Des placards ont été aménagés dans les combles perdus (côté façade) auxquels on accède par quatre battants coulissants.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux coulissants. Cette ouverture bénéficie de volets roulants.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état.

Chambre 2

On y accède du dégagement par une porte en bois, laquelle est en bon état.



Sol :
Parquet
Nota : bon état.

Plinthes :
Bois revêtu de peinture
Nota : bon état.

Murs :
Peinture
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux dont un fixe donnant sur le pignon gauche de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état et dispose de placards aménagés dans les combles perdus de part et d'autre de la pièce à l'intérieur desquels des étagères ont été aménagées et auxquels on accède par plusieurs battants coulissants.

La pièce dispose en outre d'un petit placard disposé à l'extrémité (côté façade) à l'intérieur duquel le chauffe-eau y a été aménagé.

Salle de bains

On y accède du dégagement par une porte avec quatre vitres en oculus.

Sol :
Carrelage
Nota : bon état.

Murs :
Carrelage sur quasiment toute la hauteur et peinture au-dessus
Nota : bon état.

Plafond :
Peinture
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes et dispose d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, une vasque de forme rectangulaire avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs, une baignoire avec robinet mitigeur, double douchette et barre de douche.

Extérieur



La maison bénéficie d'un garage (sans fermeture en façade).

Les sols, murs et plafond sont à l'état brut.



Une piscine a été aménagée sur la partie arrière du jardin le long du pignon droit de la maison.



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 Euros et vingt deux centimes.

Détail :

Emolument		220,94 Euros
Emolmt compl.		75,00 Euros
Prestation		100,00 Euros
Frais déplacement		7,67 Euros
Total H.T.		403,61 Euros
TVA	20.0%	80.72 Euros
Taxe forfaitaire		14,89 Euros
Forfait photos		0,00 Euros
Total T.T.C.		499,22 Euros



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 INDIVIDUELLE
Section BL No 129
2, avenue du Maréchal Foch
OZOIR-LA-FERRIERE
(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

- Croquis des locaux :

1

- Nombre de pages du rapport :

3

Dossier : ST1372



EXPOSE

- ❖ A la demande de Me OLIVEAU (Huissier de Justice à EVRY 91),
- ❖ A la mission de déterminer la **surface habitable** d'une maison sise : **2, avenue du Maréchal Foch** à **OZOIR-LA-FERRIERE (77) – Cadastres section BL No 129** :

* Selon l'état des lieux :

Rez-de-chaussée (bas) : Entrée, séjour, Dégagement, Buanderie, 2 Placards, 2 Cuisines, Salle d'eau, 2 WC, 1 Chambre.

Rez-de-chaussée (haut) : Dégagement, Salle à manger, Salon, Salle de bain, 2 Chambres.

Combles : Palier, Placard, Salle de bain, Dressing, 2 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 10 juillet 2019** :

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport en date du 15 juillet 2019.**



CONCLUSIONS

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

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

Fait à TOURNAN-EN-BRIE le 15 juillet 2019

Le Géomètre-Expert soussigné,

M. Sylvain MILOT

