

S.C.P.  
**Véronique SILCRET**  
**Yves JEZEQUEL**  
**Luc SIRI**

Huissiers de Justice associés  
28 Rue de Neuville  
BP 501

77304 Fontainebleau Cedex

☎ : 01 64 22 23 20

☎ : 01 64 22 76 40

✉ : contact@hdj77.fr

Site web : <http://www.hdj77.fr>

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS  
IBAN N°: FR 49 40031 00001 0000306455C 37



**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**  
*EXPEDITION*

**COÛT DE L'ACTE**

Décret n°2016-230 du 26 février 2016  
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs  
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	220,94
Honoraires (Art L444-1)	
Emolument complémentaire art. A 444.18 C Commerce	75,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
<b>Total HT</b>	<b>303,61</b>
TVA (20,00 %)	60,72
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
<b>Total TTC</b>	<b>379,22</b>

Acte soumis à la taxe



Références : 28342  
PVSIMDESC

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE MARDI QUATORZE MAI DEUX MILLE DIX NEUF

### A LA DEMANDE DE :

La société dénommée S.A. SOCIETE GENERALE, société anonyme au capital de 1 009 897 173,75 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B552120222, sise 29 Boulevard Haussmann à (75009) PARIS 9ÈME

Ayant pour avocat postulant Maître Aurélie PAUCK, avocat au barreau de FONTAINEBLEAU, associé de la Société civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 160 rue Grande, 77300 FONTAINEBLEAU.

Et ayant pour avocat plaçant de Maître Guillaume MEAR, avocat au barreau de MELUN, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex.

Lesquels m'ont exposé :

Que la SOCIETE GENERALE poursuit l'exécution par voie de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Juan José GONZALEZ CASTRO et Madame Marina STEPHAN, sur un bien immobilier sis 2 rue de l'Ecole – 77890 – GARENTREVILLE, dont ils sont propriétaires.

Qu'il me requiert dans le cadre de la procédure diligentée de procéder au descriptif du bien en question, à l'établissement des différents diagnostics techniques, aux vérifications relatives à l'assainissement ainsi qu'au métrage du bien susmentionné.

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu par Maître Georges GAILLARD, notaire à NEMOURS (77) en date du 18 septembre 2006
- D'un commandement de payer valant saisie signifié le 27 décembre 2018 à Monsieur GONZALEZ CASTRO et le 16 janvier 2018 à Madame STEPHAN
- D'une Ordonnance sur requête afin de commission d'Huissier rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU en date du 11 avril 2019
- Des articles R 322.1, R 322.2 et R 322.3 du code des procédures civiles d'exécution

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Yves JEZEQUEL huissier de justice associé membre de la S.C.P. Véronique SILCRET - Yves JEZEQUEL et Luc SIRI, Huissiers de justice associés à la Résidence de FONTAINEBLEAU (77300), y demeurant 28 rue de Neuville, soussigné,**

Me suis transporté ce jour au 2 rue de l'Ecole – 77890 – GARENTREVILLE où là étant j'ai dressé le présent descriptif, l'ordonnance susmentionnée ayant été préalablement notifiée à l'occupant des lieux :

Il a été procédé en présence de :

- Monsieur GONZALEZ CASTRO
- Monsieur COMBROUZE – serrurier
- Monsieur BERTHEL en charge des vérifications relatives à l'assainissement
- Monsieur et Madame VERDIER - Cabinet AGENDA DIAGNOSTICS
- Adjudant-Chef GIMENEZ
- Adjudant BENVEL

- Gendarme DELPIT
- Gendarme POTHIN

Ces quatre gendarmes venant de la Brigade de Gendarmerie de CHATEAU LANDON.

Sur place je rencontre Monsieur GONZALEZ CASTRO, lequel me laisse procéder.

Le bien consiste en une bâtisse en pierres de type ancien corps de ferme, avec cour et dépendances, et une partie de jardin en façade sur rue – ce jardin est séparé de la cour par un mur en pierres, mais accessible depuis cette cour par un portail métallique très usagé.

La propriété est close de murs et accessible depuis un portail métallique à deux battants.

La dalle de cour est récente et en bon état général.





Passant le portail, je pénètre dans une cour relativement grande – la partie habitation est à droite – en face se trouvent des dépendances – le tout forme un L inversé.

Face au portail, il y a une sorte de hangar avec double porte en bois – dalle au sol – vieux murs – charpente et tuiles visibles – porte d'intérieur sur la droite donnant sur la partie habitation.

Juste à gauche du hangar une remise – dalle au sol – murs en pierres – plancher béton et poutres.

Un grenier au-dessus.

La cave se trouve sous la partie habitation – accès depuis un escalier en pierres dont l'entrée est située face à la maison.

Elle est composée de deux pièces à la suite – dans la seconde je constate une cuve à fioul.





Entrée de la maison par une porte vitrée en PVC et également par une vieille porte en bois moulurée située à droite de la 1<sup>ère</sup> entrée (elles sont visibles sur la 1<sup>ère</sup> photographie).

Cette entrée donne sur la pièce à vivre - sol carrelé - murs en pierres et peinture - plafond peint.

Deux fenêtres en PVC double vitrage avec verre translucide, sur l'arrière.

Présence d'un îlot de cuisine sur la gauche.

Je constate la présence d'un poêle à bois (indiqué comme étant le mode de chauffage).

Je constate un radiateur près de la seconde entrée (porte en bois).

Salle d'eau sur la droite : dalle au sol - faux-plafond en placoplatre avec quatre spots insérés - murs pour partie revêtus de peinture - un pan en pierres et chaux et un pan en pierres carrés - une fenêtre PVC avec vitre translucide - un lavabo - une douche ouverte - un wc suspendu - un radiateur sèche serviettes.

A côté il y a un bureau : porte en bois moulurée - sol carrelé noir - un mur en pierres et chaux à gauche - trois pans recouverts de papier peint - plafond peint en blanc - une fenêtre PVC double vitrage.



Au fond du séjour à droite, une porte donne sur un escalier cimenté, permettant l'accès à une petite buanderie en sous-sol – murs en pierres – briquettes au plafond – dalle nue au sol – présence d'un chauffe-eau.



Sur la gauche de la pièce à vivre, il y a un escalier menant à l'étage avec accès depuis une vieille porte en bois deux battants – moulurée et travaillée.

Dégagement en pied d'escalier avec dalle nue au sol – un radiateur.

Escalier en bois – murs peints en jaune.

A l'étage je constate qu'il n'y a plus de pièce (chambre) – les murs et cloisons sont cassés et le parquet flottant est jonché de gravats.

Deux fenêtres en PVC côté cour dont il ne reste que les bâtis - faux plafond en placoplatre - une autre fenêtre en PVC donnant sur l'arrière – les murs en pierres sont nus pour la plus part, hormis à droite où je constate du placoplatre en pourtour de bâtis.





GARENTREVILLE est une commune du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.  
Il s'agit d'une petite commune rurale, dont l'environnement est très essentiellement agricole (champs).  
La population recensée selon les chiffres INSEE de 2015 est de 110 habitants.  
Il n'y a aucun commerce dans la commune.







Les deux photographies ci-dessus montrent l'environnement immédiat et communal du bien objet de la procédure.

Monsieur GONZALEZ CASTRO m'indique enfin que les lieux font l'objet de deux baux :

Un bail commercial au profit de la société DISTRIBUTION ET AGENCEMENT

Un bail d'habitation au profit de Madame COLMAN – il ne peut les produire sur l'instant.

Il me précise qu'au regard de l'état actuel des lieux, le locataire (bail d'habitation) « ne demeure pas vraiment sur place ».

L'attestation de surface habitable établie par le Cabinet AGENDA DIAGNOSTICS fait état d'une surface habitable de **137.86 m<sup>2</sup>**.

Cette attestation sera jointe audit procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 14/05/2019 à 09H 25, pour se terminer le 15/05/2019 à 10 H 45, pour une durée de 1 h 20.

Cout : trois cent soixante-dix-neuf euros et vingt-deux centimes

Maitre Yves JEZEQUEL



# Attestation de surface habitable

## Désignation de l'immeuble

Adresse : **2 RUE DES ECOLES  
77890 GARENTREVILLE**

Référence cadastrale : **D / 191-192**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **R+1**

Nature de l'immeuble : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Antérieur à 1949**



## Désignation du propriétaire

Propriétaire : **MR GONZALVEZ CASTRO – 2 RUE DES ECOLES 77890 GARENTREVILLE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Avocat**

Identification : **SCP MALPEL ET ASSOCIES – 160 RUE GRANDE 77300 FONTAINEBLEAU**

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Bruno VERDIER**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES  
18 Domaine du Bois de la Garenne – 77760 ACHERES-LA FORET  
N° SIRET : 498 803 923 00016**

Compagnie d'assurance : **ALLIANZ** N° de police : **49.366.477** Validité : **01/01/2019 au 31/12/2019**

## Réalisation de la mission

N° de dossier : **2019-05-028 #SU**

Ordre de mission du : **14/05/2019**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

## Cadre réglementaire

- Article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : L'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.



## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la surface habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

## Synthèse du mesurage

**Surface habitable : 137,86 m<sup>2</sup>**  
*(cent trente sept mètres carrés quatre vingt six décimètres carrés)*

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables
Maison Rez de chaussée Entrée		2,57 m <sup>2</sup>
Maison Rez de chaussée Séjour-Cuisine		62,27 m <sup>2</sup>
Maison Rez de chaussée Bureau		4,69 m <sup>2</sup>
Maison Rez de chaussée Salle de douche		6,63 m <sup>2</sup>
Maison Rez de chaussée Cage Esc 1er		2,01 m <sup>2</sup>
Maison 1er étage Pièce		59,69 m <sup>2</sup>
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>137,86 m<sup>2</sup></b>

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **14/05/2019**

État rédigé à **ACHERES-LA FORET**, le **14/05/2019**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



SBV EXPERTISES  
 AGENDA BONTAINEBLEAU  
 18 Bois de la Garenne  
 77460 ACHERES LA FORET  
 Tél. 01 60 55 09 39

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



## Attestation d'assurance

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146953

Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Sté d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michélet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**SBV EXPERTISES**  
**Bruno & Sophie VERDIER**  
 18 Domaine du Bols de la Garenne  
 77760 ACHERES-LA-FORET

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49366477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil.

(Amiante AVEC mention)

Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Recherche de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes

Loi Carrez

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Constat logement décent

Prêt conventionné - Normes d'habitabilité

Diagnostic métrage habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Etat des lieux localif

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en Renovation Energétique

Assainissement autonome

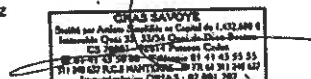
Assainissement collectif

La présente attestation est délivrée pour la période du **1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019** et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

**Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances....). Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 20 décembre 2018, Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
 Entreprise régie par le Code des Assurances  
 Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social  
 1 cours Michélet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
 542 110 291 RCS Nanterre