

SELARL LEXEC

Huissiers de
Justice associés
9 rue Abeilard
BP 20
77481 PROVINS CEDEX

Tél. : 01 64 60 25 80

Fax : 01 64 60 25 89

contact@lexec.fr

MEDIATION
CONSTATS
RECouvreMENT
AMIABLE & JUDICIAIRE



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-DIX-NEUF ET LE DOUZE DÉCEMBRE

La SELARL LEXEC, Philippe RUDEAUX, Grégory HAMON, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de MELUN demeurant 9 rue Abeilard 77481 PROVINS, agissant par l'un d'eux soussigné,

Références à rappeler

2190961 - CF CF/GH

Affaire :

BANQUE POPULAIRE
VAL/BOITEL Nicolas

Vos refs :

BANQUE POPULAIRE VAL
DE FRANCE / BOITEL -
TROUVE 1900626 GM/CM

À LA REQUETE DE

S.A. BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE dont le siège social est 9 Avenue Newton 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Guillaume MEAR, associé de la SCP MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21, avenue Thiers, 77008 MELUN CEDEX.

LEQUEL M'A EXPOSÉ

Qu'elle entend procéder à la description des lieux faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière dont Monsieur Nicolas Maxime Joël BOITEL, né le 29 décembre 1981 à LAGNY SUR MARNE(77400), de nationalité française, demeurant 12, rue de Villeflon à BANNOST VILLEGAGNON (77970), et Madame Sabrina, Solange, Stéphanie TROUVE, née le 8 mars 1985 à NANTES (44), de nationalité française, demeurant 3, rue de l'Eglise à BANNOST VILLEGAGNON (77970), sont propriétaires des biens et droits **12, rue de Villeflon à BANNOST VILLEGAGNON (77970)**, cadastrés section F n°389, lieudit 12, rue de Villeflon, pour une contenance de 3 ares 43 centiares et section F n°392 lieudit 12, rue de Villeflon, pour 20 centiares, consistant en :

- UNE MAISON INDIVIDUELLE à usage d'habitation comprenant sous-sol total divisé en garage, atelier, chaufferie, rez-de-chaussée surélevé comprenant séjour avec cheminée, cuisine équipée, deux chambres, salle de bains, WC.

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Chantal LINET, Notaire associé de la SCP LATRILLE LINE, notaires associés titulaire d'un office notarial à COULOMMIERS (77120), le 13 décembre 2016.

Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,

Paiement par virement :

IBAN :

FR76 1870 6000 0072 1054 7804 837

BIC :

AGRIFRPP887

Paiement par chèque :

libellé à l'ordre de la
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :

Soit en appelant l'Etude au
01 64 60 25 80

Soit sur le site sécurisé

Adresse du site : www.lexec.fr

Identifiant : 131330

Mot de passe : 785170

Je, Grégory HAMON, Huissier de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeillard, me suis rendu ce jour, me suis rendu ce jour à BANNOST VILLEGAGNON (77970), 12, rue de Villeflon.

Où étant en présence de :

- Monsieur PACO GOMES, géomètre de la société DHS, 14, rue du Bois Guillaume, 91000 EVRY, accompagné de Monsieur Christophe BERTHEL, chargé des diagnostics d'assainissement,
- Monsieur Eddy GAY, serrurier domicilié à VILLIERS SAINT GEORGES (77)
- l'adjutant de la Gendarmerie Nationale Cyril TELLIER, Brigade territoriale de JOUY LE CHATEL (77).

Personne n'ayant répondu à mes appels réitérés, ce malgré ma convocation adressé à Monsieur BOITEL, occupant les lieux, par lettres recommandée et simple en date du 26 novembre 2019, j'ai fait procéder à l'ouverture du portail puis de la porte du garage donnant accès à la maison par le serrurier.

En son absence, je procède aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Le bien immobilier est situé sur la commune de à BANNOST VILLEGAGNON (77970), commune de 669 habitants selon le recensement de 2016 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département de la Seine et Marne au Sud Est de PARIS. Elle est située à environ 73 kilomètres de PARIS.

La rue de Villeflon est située à environ 17,4 kilomètres de la gare ferroviaire de PROVINS (77160), ville sous-préfecture de Seine et Marne.

La maison est occupée personnellement par Monsieur Nicolas BOITEL et ses enfants selon mes informations recueillies de ce dernier intervenu à la fin de mes opérations de description.

Il s'agit d'une maison individuelle disposant d'un jardin et d'un appentis. Elle se trouve clôturé par un mur bahut sur la chaussée, surmonté d'un grillage soudé rigide et fermé par un portail coulissant en PVC. En façade arrière et sur le côté, la clôture est constituée par un grillage souple ouvert par endroit (*photographies n°51 à 64*).

La maison est bâtie sur trois niveaux composés d'un sous-sol, d'un premier étage et de combles aménagés.

Au premier étage se trouvent une salle à manger/séjour avec coin-cuisine, deux chambres, un placard entre les deux chambres, une salle de bains, un escalier menant aux combles, un escalier descendant au sous-sol.

Les combles aménagés sont composés de deux chambres et d'une pièce palière, Au sous-sol se trouvent un garage et des compartiments.

Salle à manger :

(photographies n°1 et 2)

Au sol du carrelage.

Les murs sont revêtus de toile de verre peinte, au plafond de la peinture avec un enduit à l'ancienne. Les murs sont de couleur blanche ainsi qu'au plafond.

Une fenêtre à deux battants, double vitrage en PVC, pourvue d'un volet persienne en bois peint repliables.

Séjour :

(photographies n°3 à 6)

Au sol du carrelage identique à celui de la pièce précédente, les murs revêtus d'une peinture et de la toile de verre peinte au plafond.

Une porte-fenêtre à deux battants avec un double vitrage en PVC, existence de deux ouvrants latéraux.

Dans cette pièce, je note l'existence d'un poêle à granulés situé dans l'angle de la pièce dont les murs sont plaqués d'un parement de pierres.

Coin-cuisine ouvert sur séjour :

(photographies n°7 à 11)

Carrelage différent au sol des pièces précédentes.

Les murs sont revêtus d'un crépi côté façade où se trouve une fenêtre à deux battants, double vitrage PVC avec volets identiques, persiennes bois peint, comme les deux baies précédentes.

Il existe un comptoir de bar qui est amovible.

Une cuisine équipée avec plan de travail, évier un bac, égouttoir et mitigeur, une crédence carrelée encadrant le plan de travail.

Il existe un four ainsi qu'une plaque de cuisson reliés à une bouteille de gaz dans le meuble inférieur.

Cabinet de toilettes :

(photographies n°12 et 13)

Sol carrelé identique à celui du séjour/salon, les murs revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.

Une cuvette à l'anglaise avec réservoir céramique.

Porte équipée d'une condamnation extérieure.

Salle de bains :

(photographies n°14 à 18)

Le sol est carrelé, les murs revêtus de toile de verre peinte de même qu'au plafond.

Il existe dans cette pièce une baie vitrée translucide. Cette baie est pourvue d'une aération circulaire.

Se trouve également une baignoire équipée d'un mitigeur, de la faïence murale qui a été repeinte façon damier.

Il existe aussi une vasque avec son meuble bas et un mitigeur, vasque qui est équipée d'un miroir et de spots sur un plafonnier.

Une porte donnant sur le salon équipée d'une serrure à décondamnation.

Chambre

(photographies n°19 à 21)

La chambre située côté salle de bains avec un sol linoléum imitation parquet gris, murs revêtus de peinture sur du papier à peindre précisément. Les murs sont bicolores, au plafond, des dalles au polystyrène.

Un renforcement pour placard sans porte, muni d'un rideau.

Une fenêtre, double vitrage à deux battants PVC avec volets bois persiennes.

Il existe aussi une porte donnant sur le salon sans serrure.

Entre les deux chambres, un petit placard avec à l'intérieur des étagères et une porte sans serrure.

Seconde chambre face à la première :

(photographies n°22 à 25)

Avec au sol des dalles plastifiées collées, les murs sont revêtus de papier peint, gaufré d'un côté également de l'autre, mais qui a été repeint. Une frise Spiderman en partie haute.

Au plafond, des dalles polystyrène.

Fenêtre donnant sur la chaussée, double vitrage, deux battants, équipée de volets persiennes bois peint.

Combles aménagés :

Je passe aux combles aménagés via un petit escalier composé de marches en bois avec structure métallique (*photographie n°33*).

Au sommet de l'escalier se trouve une **pièce palière** (*photographies n°26 et 27*).

Au sol, du parquet flottant, les murs en soupente sont revêtus de peinture.

Il existe une fenêtre de toit et un radiateur électrique.

Première chambre :

(*photographies n°28 à 30*)

Sur la droite, une première chambre avec un sol identique en parquet flottant, les murs en peinture bicolore ainsi qu'en soupente.

Il y a une fenêtre de toit, une porte séparative de la pièce palière et un radiateur électrique.

Seconde chambre :

(*photographies n°31 et 32*)

Côté gauche de la pièce palière, une seconde chambre avec un sol identique, en parquet flottant.

Les murs sont revêtus de peinture bicolore, ainsi qu'en soupente.

Une fenêtre de toit, une porte communiquant avec la pièce palière et un radiateur électrique.

Au sommet de l'escalier menant au sous-sol se trouve une porte avec un oculus translucide, une serrure centrale également.

Entrée sous-sol :

Escalier descendant dont la cage est revêtue d'un lambris (*photographies n°34 et 35*).

Au sous-sol, il existe côté chaussée, une double porte d'entrée battante avec carreaux translucides, simple vitrage, munie d'un barreaudage extérieur, une serrure centrale et un verrou haut. (*photographie n°38*)

Cette pièce constitue l'entrée avec un sol revêtu de carrelage, les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond. Pièce sans chauffage. (*photographie n°39*).

Placard :

(*photographie n°39*).

Sur la droite de l'escalier montant, un placard sous escalier avec une porte sans serrure, à l'intérieur du carrelage, les murs sont revêtus de peinture.

Garage :

(*photographies n°46 à 50*).

Sur la droite en entrant, accès à un garage par une porte sans serrure.

Dans le garage, la dalle au sol en béton est brute, les murs sont en parpaings revêtus de peinture, au plafond, brut également.

Porte de garage bois à deux battants, munie de deux serrures.

Dans cette pièce, un tableau électrique, le disjoncteur électrique également et son compteur.

Sur la gauche en entrant se trouve un **petit dégagement** (*photographie n°40*) desservant deux compartiments (*photographies n°43 et 45*) ainsi que la chaufferie.

Il existe un châssis ouvrant, pourvu d'un vitrage simple qui est cassé, armature bois du châssis peint.

Chaufferie :

(*photographies n°41 à 42*).

Sol brut, les murs sont également en dalle de béton brut. Les murs sont revêtus de parpaings, parpaings qui sont peints en partie, au plafond, des hourdis qui sont bruts.

Dans cette pièce, je note l'existence d'un évier en inox à un bac avec son égouttoir, mitigeur, espace pour arrivée et vidange de machine à laver.

Un ballon d'eau chaude suspendu de 200 litres.

Il existe aussi un châssis ouvrant avec un vitrage PVC qui est cassé.

Face à ce châssis ouvrant, côté chaussée se trouve un second châssis ouvrant avec un carreau translucide en bois.

Entre l'entrée et la pièce à usage de chaufferie se trouvent deux compartiments, l'un est ouvert l'autre est fermé par une porte.

Celui qui est fermé par une porte est pourvu d'un oculus.

Au sol, la dalle est brute, les murs en parpaings sont bruts ainsi qu'au plafond.

Un châssis ouvrant sur chaussée avec un carreau simple vitrage, le tout en bois.

Il existe **un compartiment** ouvert dans le prolongement du garage, tout est brut et sans ouverture sur façade. Il fait face à **un second compartiment** muni d'une porte.

Extérieurs :

(photographies n°51 à 64).

Toiture revêtue d'une couverture en tuiles mécaniques.

Grillage de clôture sur un mur bahut.

L'entrée est fermée par un portail coulissant en PVC, encadré par deux poteaux.

Sur la droite se trouve une boîte aux lettres intégrée au grillage de clôture.

Les fenêtres du sous-sol côté chaussée sont protégées par des barreaux métalliques.

Sur la droite en entrant pour pénétrer dans le jardin côté droit se trouve une arche en lierre.

Le jardin sur le côté et en façade arrière est composé au sol de pelouse.

En façade arrière, je note l'existence d'une terrasse. Il existe un vis-à-vis d'une maison individuelle, séparée un grillage souple tenu par des poteaux métalliques ajourés, sans brise-vue, hormis celui qui est sur le côté droit composé d'une toile affaissée.

Un trou dans le grillage en façade arrière.

Un barbecue est installé, non scellé.

Il existe **un appentis** en bois avec couverture en tuiles mécaniques.
Au sol une dalle. Porte bois à deux battants.

De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé soixante-quatre clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :

Honoraires (Art 16-1)	294,40 €
Transport (Art 18)	7,67 €
TOTAL HT	302,07 €
T.V.A	60,41 €
Taxe fiscale (Art 20)	14,89 €
TOTAL	377,37 €

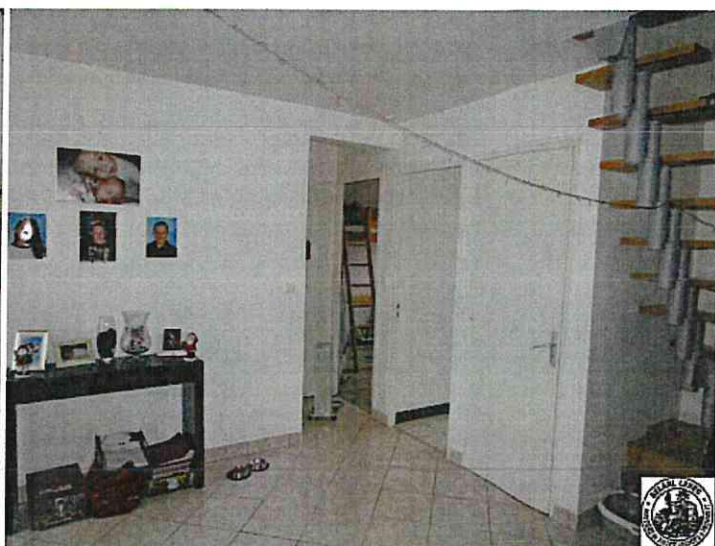


Grégory HAMON

SELARI LEXEC



Photographie_001



Photographie_002



Photographie_003



Photographie_004

SELARI LEXEC



Photographie_005



Photographie_006



Photographie_007



Photographie_008

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

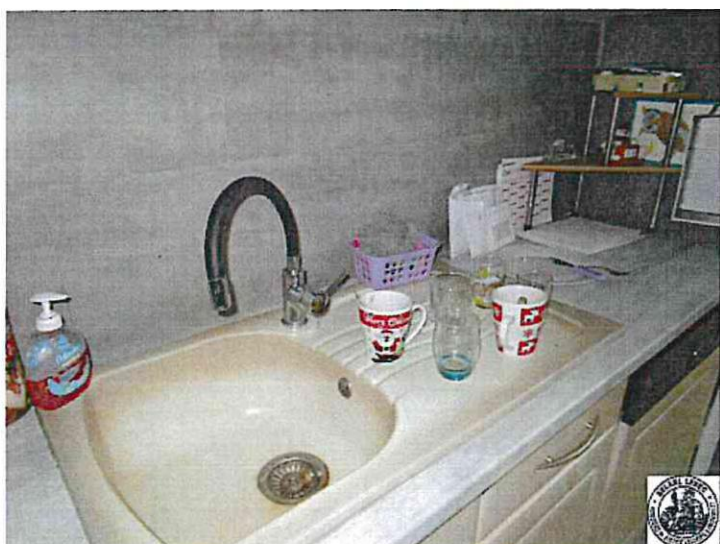
SELARI LEXEC



Photographie_009



Photographie_010

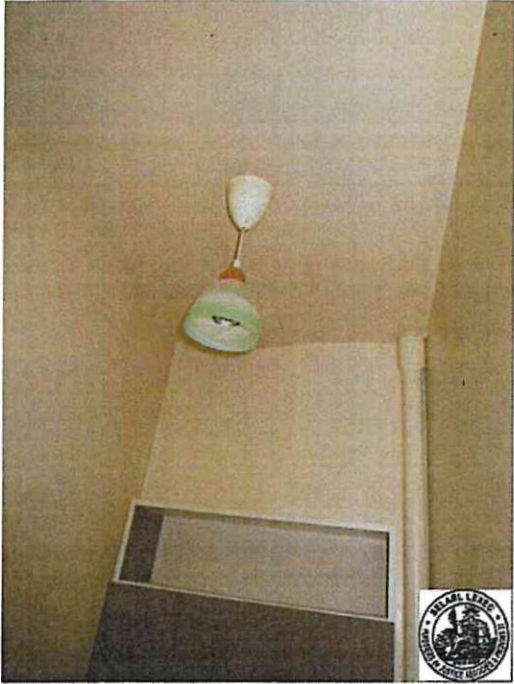


Photographie_011



Photographie_012

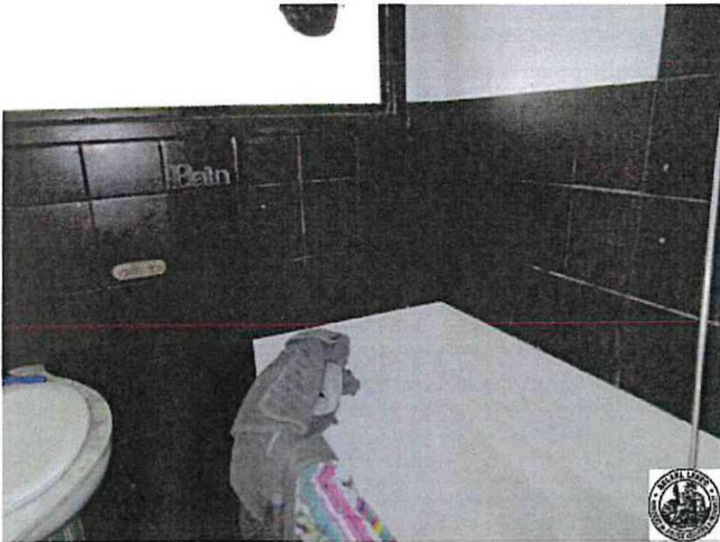
SELARI LEXEC



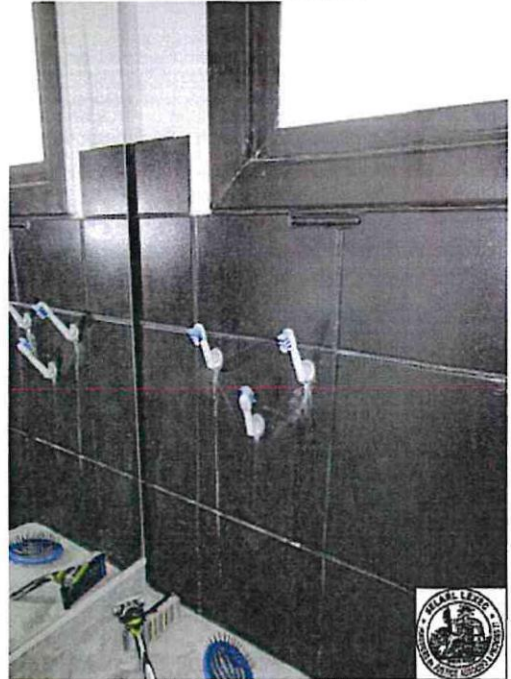
Photographie_013



Photographie_014



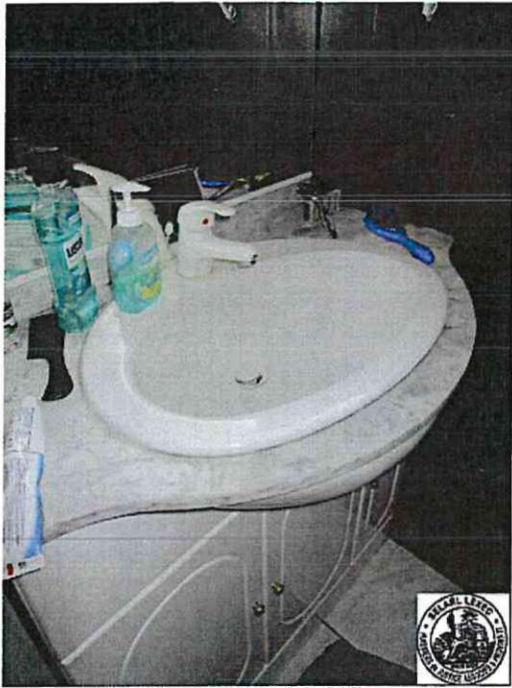
Photographie_015



Photographie_016

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

SELARI LEXEC



Photographie_017



Photographie_018



Photographie_019



Photographie_020

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

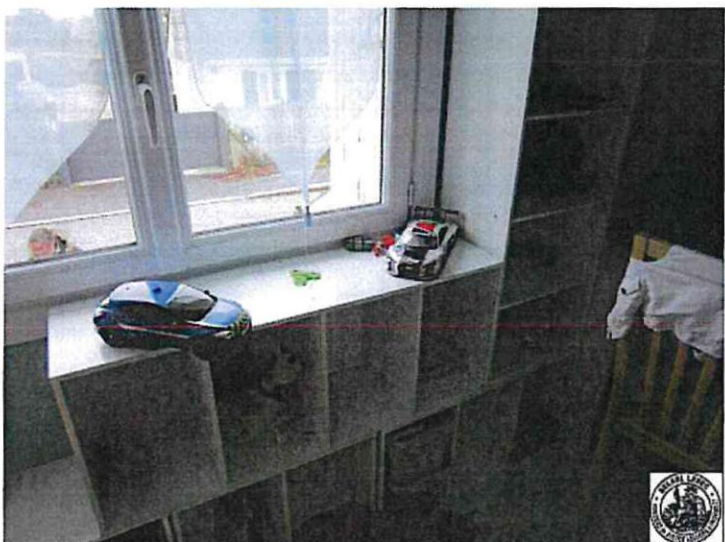
SELARI LEXEC



Photographie_021



Photographie_022



Photographie_023



Photographie_024

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

SELARI LEXEC



Photographie_025



Photographie_026



Photographie_027

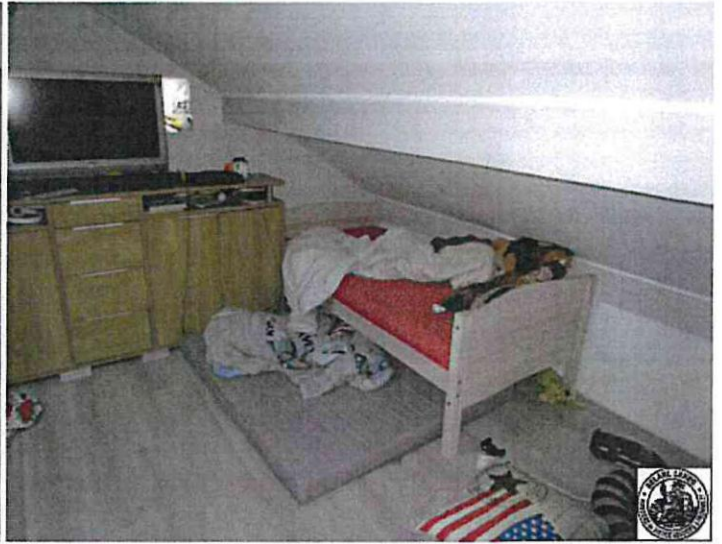


Photographie_028

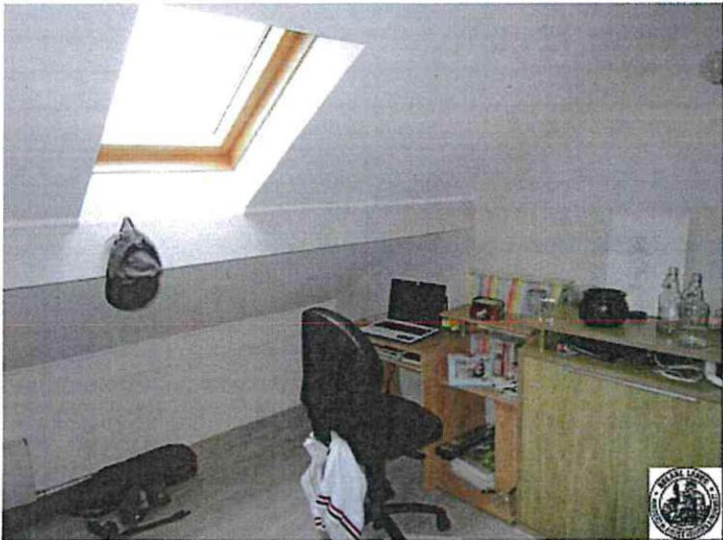
SELARL LEXEC



Photographie_029



Photographie_030



Photographie_031



Photographie_032

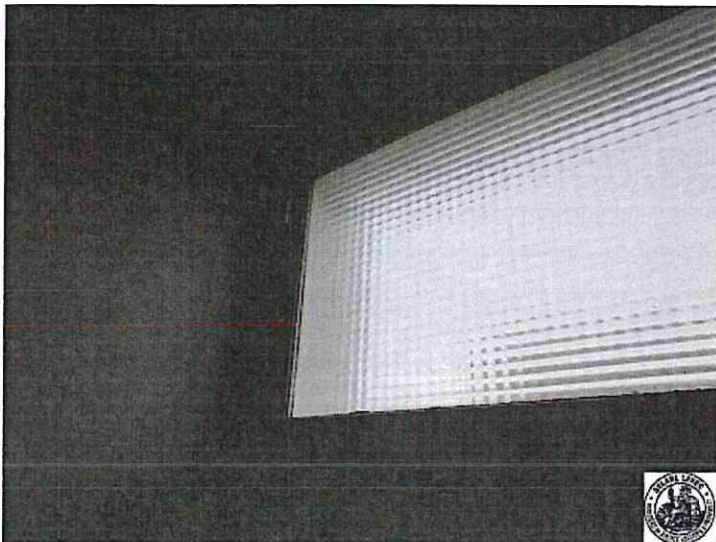
SELARI LEXEC



Photographie_033



Photographie_034



Photographie_035



Photographie_036

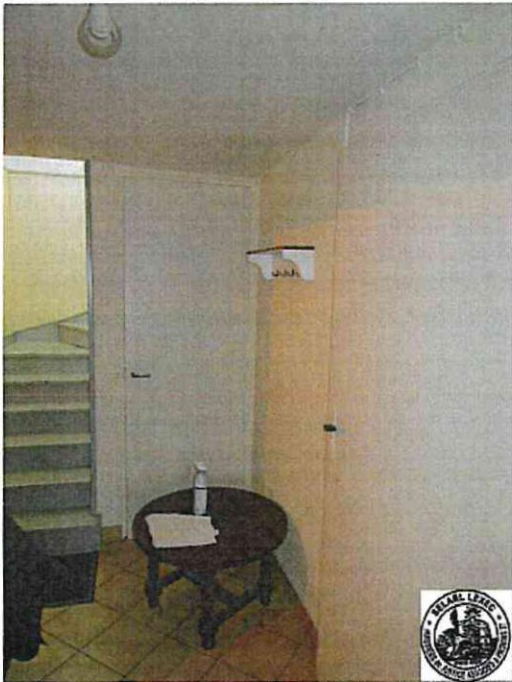
SELARI LEXEC



Photographie_037



Photographie_038



Photographie_039



Photographie_040

SELARI LEXEC



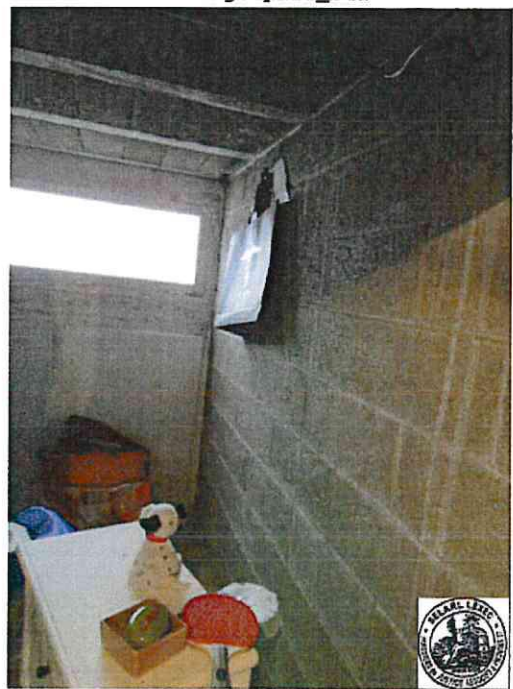
Photographie_041



Photographie_042



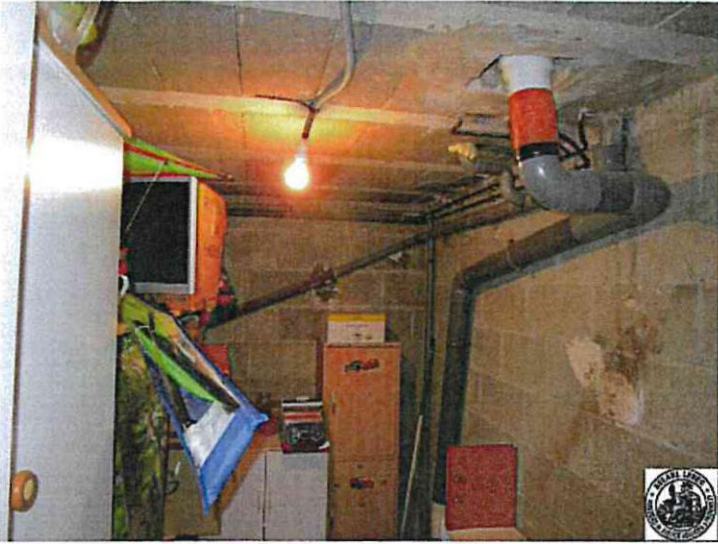
Photographie_043



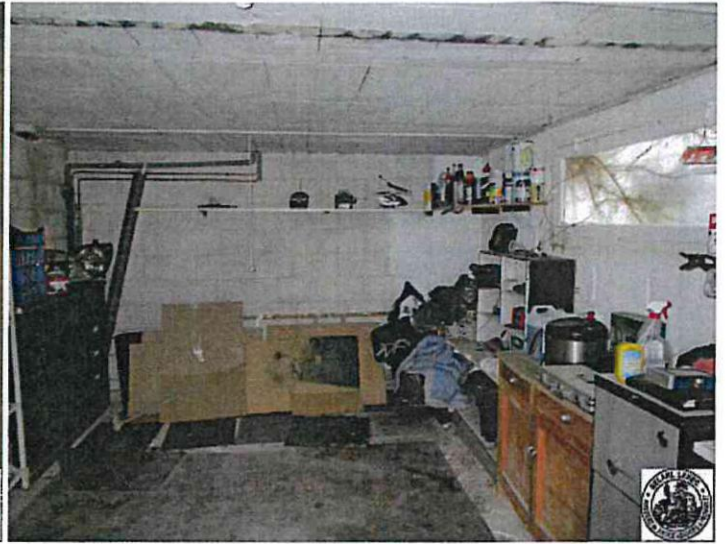
Photographie_044

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

SELARL LEXEC



Photographie_045



Photographie_046



Photographie_047



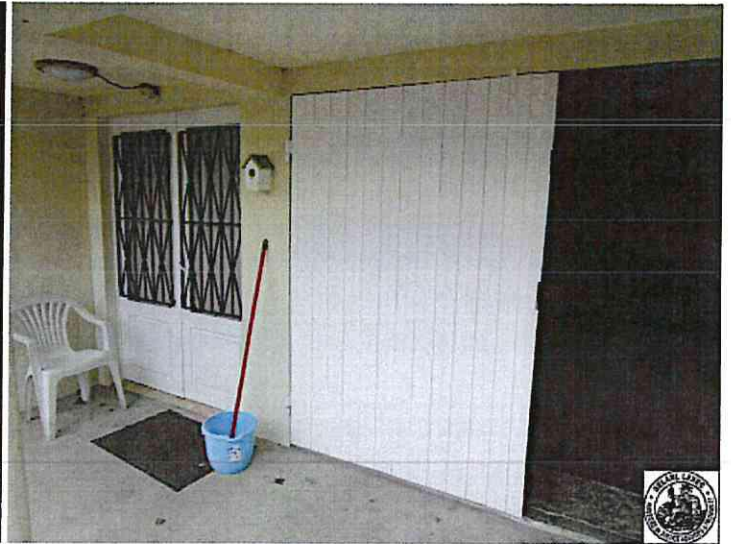
Photographie_048

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

SELARI LEXEC



Photographie_049



Photographie_050



Photographie_051



Photographie_052

SELARL LEXEC



Photographie_053



Photographie_054



Photographie_055



Photographie_056

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

SELARI LEXEC



Photographie_057



Photographie_058



Photographie_059



Photographie_060

SELARL LEXEC



Photographie_061



Photographie_062



Photographie_063



Photographie_064

PV DESCRIPTION 12 DECEMBRE 2019

Certificat de surface habitable

N° Dossier : 2019-12-012 Mr BOITEL & Mme TROUVE

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

12, Rue Villeflond
77970 BANNOST VILLEGAGNON

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Entrée, Dégagement, Pièce-1, Pièce-2, Dégagement-Escaliers, Garage, Entrée-Séjour, Cuisine, Salon, Dégagement-Séjour, Chambre 1, Placard-Ch1, Placard-Dégagement, Chambre 2, Placard-Ch2, Salle de Bains, Toilettes, Mezzanine, Pièce-3, Pièce-4

Section cadastrale : F - 389-392



Surface habitable : 74.40 m²

SOIXANTE QUATORZE METRES CARRES ET QUARANTE CENTIEMES

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte « (m ²) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m ²)
Entrée-Séjour	14.82	0.27	
Cuisine	10.11		
Salon	13.87		
Dégagement-Séjour	0.79		
Chambre 1	8.86		
Placard-Ch1	0.49		
Placard-Dégagement	0.50		
Chambre 2	8.76		
Placard-Ch2	0.50		
Salle de Bains	3.89		
Toilettes	1.07		
Mezzanine	3.58	11.13	
Pièce-3	3.99	13.05	
Pièce-4	3.17	11.07	
Entrée			6.05 m ²
Dégagement			7.11 m ²
Pièce-1			4.87 m ²
Pièce-2			21.96 m ²
Dégagement-Escaliers			2.51 m ²
Garage			19.63 m ²
Totaux	74.40 m²	35.52 m²	62.13 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **74.40 m²**

Propriétaire

Mr BOITEL & Mme TROUVE
12, Rue Villeflond
77970 - BANNOST VILLEGAGNON

Exécution de la mission

Opérateur : Francisco GOMEZ
Police d'assurance : ALLIANZ Police n° 49 022 209 (31/12/2019)
Date d'intervention : 12/12/2019

Références réglementaires

Autre(s) élément(s) constitutif du ou des lots non pris en compte au titre de la surface habitable :

art R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation: 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 1,80m.

Recommandation ! : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

D-H-S Sarl
14, Rue du Bois Guillaume
91000 EVRY



Signature inspecteur