

**E X E J U R I S**  
**Me Renaud OLIVEAU**  
Huissier de Justice Associé



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

28, rue Antoine Lavoisier  
77680 ROISSY EN BRIE

cv@exejuris.com  
Site : www.exejuris.com

Ligne directe: 01.64.43.52.70

RIB : SG 30003 01300 00022716006 54

Télécopie : 01 60 28 39 31

**SCP MALPEL & ASSOCIES**

Avocats  
21 avenue Thiers  
77008 MELUN CEDEX

ROISSY EN BRIE, le 23/09/2021.

AFFAIRE : CREDIT FONCIER DE FR / LODIHA MBOYO Dovell - CV/OS  
V/REF : 2000704  
N/REF : 502105048 - CV/OS  
FACTURE : 21.09.3834

Mon cher Maître,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, en retour, l'EXPEDITION de l'acte que vous nous avez chargés de régulariser dans cette affaire ainsi que l'original du titre exécutoire que vous nous aviez confié.

Le compte de mes frais et honoraires s'établit ainsi :

Libellé	Débit	Crédit	Tva	NS	HT
23 sept 2021 PV DE DESCRIPTION	482,20		80,37	0,00	401,83
Total	482,20	0,00	80,37	0,00	401,83
<b>Solde (en Euros)</b>	<b>482,20</b>				

Le décompte laisse apparaître un solde de quatre cent quatre-vingt-deux euros et vingt centimes dont règlement à vos bons soins.

Je vous prie de me croire,  
Votre bien dévouée

Madame SARLIN

**SELARL Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice**

« Loi n°92-442 du 31 décembre 1992 : La présente facture est payable Comptant. Toute somme non payée dans les 30 Jours est susceptible de porter intérêts à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal. »  
N° TVA Intra-communautaire : FR9179790560100010 Siren n° 797 905 601

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification

aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez envoyer un courrier à l'adresse de l'Etude

# SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU

Huissier de Justice Associé

28 rue Antoine Lavoisier

77680 ROISSY EN BRIE

[hdjoliveau@gmail.com](mailto: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)

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

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

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT FONCIER DE France  
Société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris  
sous le numéro B 542 029 848 dont le siège social est 19 rue des  
Capucines à 75001 Paris, 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 1<sup>er</sup>  
juillet 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 Combs la Ville (Seine & Marne) au 6 chemin Eugène  
Delaplanche parcelle cadastrée section A n°5070 accompagné d'un  
géomètre du Cabinet DHS afin d'élaborer le procès-verbal de  
description de l'immeuble saisi.

On accède à la parcelle par un chemin carrossable.



Deux maisons sont édifiées sur la parcelle objet du présent acte, l'une occupée par Monsieur Dovell LODIHA MBOYO et l'autre divisée en deux logements strictement identiques situés au rez de chaussée et à l'étage et occupés par des locataires.

4917

E BOIS PEGU 5070

Eugène



On accède à la maison occupée par Monsieur LODIHA MBOYO par une porte palière en bois avec serrure trois points et vitre en oculus, laquelle est en bon état.



Depuis la porte d'entrée, on accède directement au séjour.

### Séjour

Sol : carrelage en bon état.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol, bon état.

Murs : peinture, état d'usage.

Plafond : peinture blanche, état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison ainsi que par une porte-fenêtre en bois double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison.

La pièce est chauffée au moyen de deux radiateurs, lesquels sont en bon état de fonctionnement.



### Cuisine

On y accède directement du séjour par une ouverture sans porte.

Sol : carrelage disposé dans le prolongement de celui du séjour, en bon état.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol, en bon état.

Murs : peinture et carrelage autour du plan de travail, l'état d'usage.

Plafond : peinture blanche, état d'usage.

Sol : carrelage disposé dans le prolongement de celui du dégagement, en bon état.

Plinthes carrelées, en bon état.

Murs : carrelage sur presque toute la hauteur et peinture au-dessus, bon état.

Plafond : peinture blanche, en bon état.

La pièce dispose d'une cuvette de WC avec réservoir dorsal, couvercle et abattant ; l'ensemble est à l'état d'usage.

Il est à noter que la cuvette de WC présente une particularité en ce sens que le lavabo avec robinet mitigeur est disposé au sommet du réservoir dorsal.

### Garage

Il s'agit d'une pièce en cours d'aménagement en pièce de vie en cours de travaux au lieu et place du garage.



Sol : carrelage, en bon état.

Plinthes carrelées assorties au carrelage du sol, en bon état.

Murs : en attente de revêtement.

Plafond : peinture blanche, état d'usage.

La pièce est éclairée par deux ouvertures comprenant chacune quatre pavés de verre.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier disposé face à la porte d'entrée, dont les marches, contremarches et garde-corps en bois sont en bon état.

Les murs de la trémie sont revêtus de peinture blanche, laquelle est globalement à l'état d'usage.

## ETAGE

### Dégagement

Sol : linoléum, état d'usage.

Plinthes : celles-ci sont matérialisées par de la peinture marron.

Murs : peinture, état d'usage.

Plafond : peinture, état d'usage.

### Chambre n° 1

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

Sol : linoléum, état d'usage.

Plinthes bois : peinture marron en bon état.

Murs : peinture blanche, usagée.

Plafond : peinture blanche, sensiblement usagée.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique disposé sous la fenêtre et est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux, donnant vue sur la façade avant de la maison.



### WC

On y accède du dégagement par une porte en bois type chapeau de gendarme revêtue de peinture blanche laquelle est en bon état.

Sol : carrelage, état d'usage.

Murs : carrelage sur presque toute la hauteur, en bon état et peinture au-dessus en bon état.

Plafond : peinture, en bon état.

La pièce dispose d'une cuvette de WC avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

### Salle de bains

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

Sol : carrelage, en bon état.

Plinthes carrelées en bon état, nonobstant quelques projections de peinture en partie supérieure.

Murs : peinture type couche d'apprêt ne présente pas une teinte uniforme.

Plafond : peinture usagée présente quelques projections de peinture au niveau de la cueillie.

La pièce est éclairée par un velux, lequel est en bon état, nonobstant quelques points de moisissure au niveau des joints et chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes, lequel est en bon état de fonctionnement.

La pièce dispose d'un lavabo avec robinet mitigeur ainsi qu'une baignoire avec robinet mélangeur, flexible de douche et douchette.

L'ensemble de ces équipements sanitaires sont à l'état d'usage.



La pièce est éclairée par un velux donnant vue sur la façade arrière de la maison et chauffée au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement.



### Chambre n°3

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

Sol : linoléum, état d'usage.

Plinthes bois : peinture, en bon état.

Murs : peinture, état d'usage.

Plafond : peinture, en bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux, donnant vue sur la façade avant de la maison et chauffée au moyen d'un radiateur électrique, lequel est en bon état de fonctionnement.

cuisine.

Les revêtements sont à l'état d'usage.

Ces logements sont éclairés par deux fenêtres pvc double vitrage à deux vantaux.

Logement Etage

Bail : fait à Combs la Ville... le 05/12/2021

Loyer : 550,00 € / mois

Durée : 3 ans

Date d'effet : 05/12/2021

Locataire : Monsieur OLUWAJIMI Joseph

Logement rez de chaussée

Bail : fait à Combs la Ville... le 05/12/2021

Loyer : 550,00 € / mois

Durée : 3 ans

Date d'effet : 05/12/2021

Locataire : Monsieur BODOL Raphael

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
<b>Total H.T.</b>		<b>401,83 €uros</b>
TVA	20,0%	80,37 €uros
PTT		0,00 €uros
Forfait photos		0,00 €uros
<b>Total T.T.C.</b>		<b>482,20 €uros</b>



Me Renaud OLIVEAU

## Certificat de surface habitable

N° Dossier : 2021-09-017 Consorts LODIHA MBOYO (Maison)

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

6, Chemin Eugène Delaplanche  
77380 COMBS LA VILLE

### Désignation des locaux

*Maison individuelle comprenant :*

Séjour, Dégagement, Toilettes, Chambre 1, Local-ECS, Cuisine, Palier,  
Chambre 2, Toilettes 2, Salle de Bains, Chambre 3, Chambre 4

Section cadastrale : A - 5070

**Surface habitable : 117.42 m<sup>2</sup>**  
**CENT DIX SEPT METRES CARRES ET QUARANTE DEUX CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte « (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m <sup>2</sup> )
Séjour	38.46	1.59	Embrasure : 0.14
Dégagement	1.39		
Toilettes	1.59		
Chambre 1	14.51		
Local-ECS	1.79		
Cuisine	9.12		
Palier	3.35		
Chambre 2	11.23	1.65	
Toilettes 2	1.70		
Salle de Bains	6.28	1.43	
Chambre 3	11.97	2.63	
Chambre 4	16.03	1.84	
<b>Totaux</b>	<b>117.42 m<sup>2</sup></b>	<b>9.14 m<sup>2</sup></b>	<b>0.14 m<sup>2</sup></b>

Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **117.42 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire**

*Consorts LODIHA MBOYO Dovell & Brett (Maison)  
6, Chemin Eugène Delaplanche  
77380 - COMBS LA VILLE*

**Exécution de la mission**

Opérateur : **Francisco GOMEZ**  
Police d'assurance : **AXA Police n° 10593403404 (31/12/2021)**  
Date d'intervention : **23/09/2021**

**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

2021-09-017 Consorts LODIHA MBOYO (Maison) - 77380 - COMBS LA VILLE

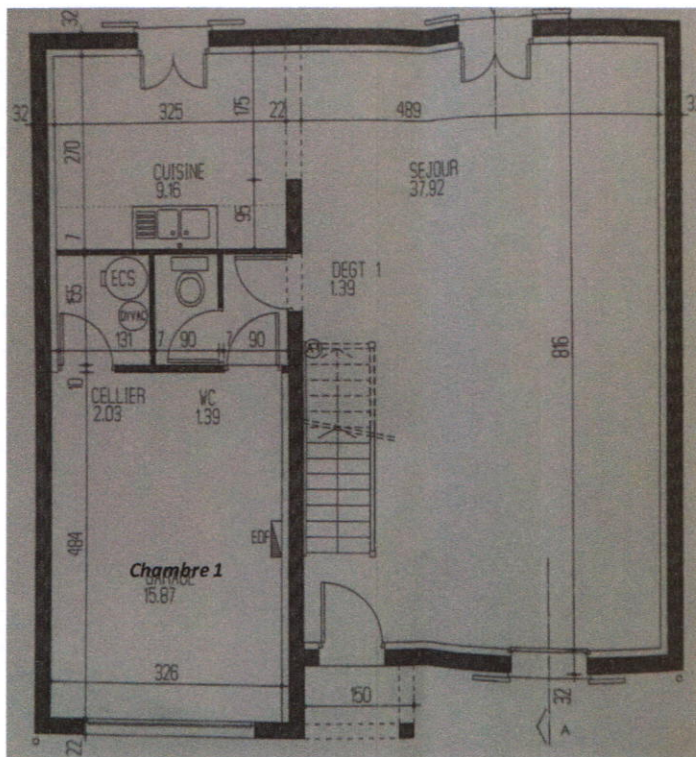


**D-H-S Sarl** 14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55  
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : [dhssarl@orange.fr](mailto:dhssarl@orange.fr)  
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C  
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

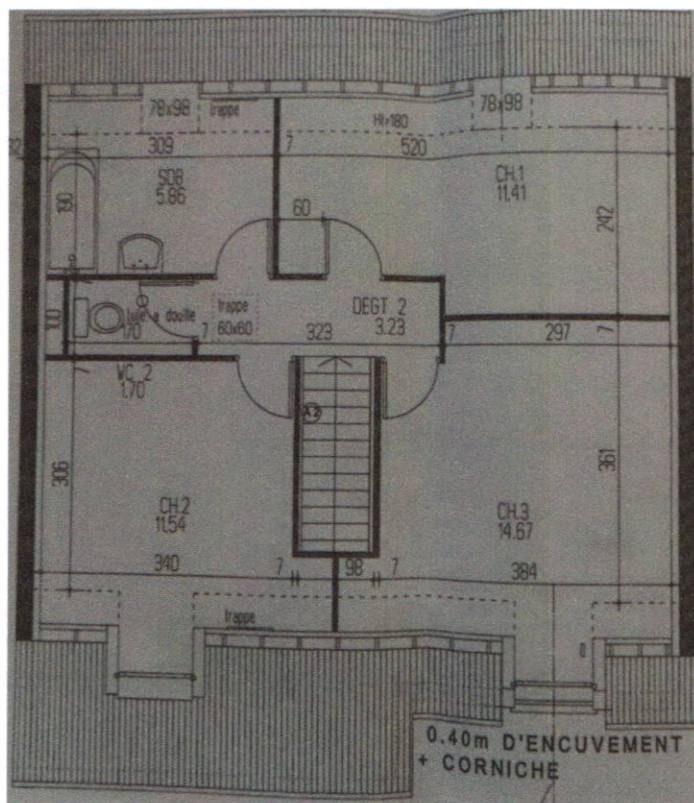


# Schéma

Croquis : Rez de Chaussée



Croquis : 1er étage



2021-09-017 Consorts LODIHA MBOYO (Maison) - 77380 - COMBS LA VILLE

**N° Dossier : 2021-09-018 Consorts LODIHA MBOYO (Dépendance)**

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

6 Chemin Eugène Delaplanche  
77380 COMBS LA VILLE

**Désignation des locaux**

**Maison individuelle comprenant :**

Entrée (P-Communes), Placard-Entrée (P-C), Entrée (Rdc), Toilettes (Rdc), Salle d'eau (Rdc), Cuisine (Rdc), Séjour (Rdc),  
Palier (P-Communes), Entrée (1et), Toilettes (1et), Salle d'eau (1et),  
Cuisine (1et), Séjour (1et)



**Section cadastrale : A - 5070**

**Surface habitable : 40.07 m<sup>2</sup>**  
**QUARANTE METRES CARRES ET SEPT CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte « (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m <sup>2</sup> )
Entrée (P-Communes)	1.83		Embrasure 0.15
Placard-Entrée (P-C)		0.77	
Entrée (Rdc)	2.34		
Toilettes (Rdc)	1.18		
Salle d'eau (Rdc)	1.28		
Cuisine (Rdc)	5.64		
Séjour (Rdc)	7.89		
Palier (P-Communes)	1.52		
Entrée (1et)	2.35		
Toilettes (1et)	1.22		
Salle d'eau (1et)	1.28		
Cuisine (1et)	5.64		
Séjour (1et)	7.90		
<b>Totaux</b>	<b>40.07 m<sup>2</sup></b>	<b>0.77 m<sup>2</sup></b>	<b>0.15 m<sup>2</sup></b>

Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article **R111-2** du code de la construction et de l'habitation : **40.07 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire**

*Consorts LODIHA MBOYO Dovell & Brett (Dépendance)  
6, Chemin Eugène Delaplanche  
77380 - COMBS LA VILLE*

**Exécution de la mission**

Opérateur **Francisco GOMEZ**  
Police d'assurance : **AXA Police n° 10593403404 (31/12/2021)**  
Date d'intervention : **23/09/2021**

**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

2021-09-018 Consorts LODIHA MBOYO (Dépendance) - 77380 - COMBS LA VILLE



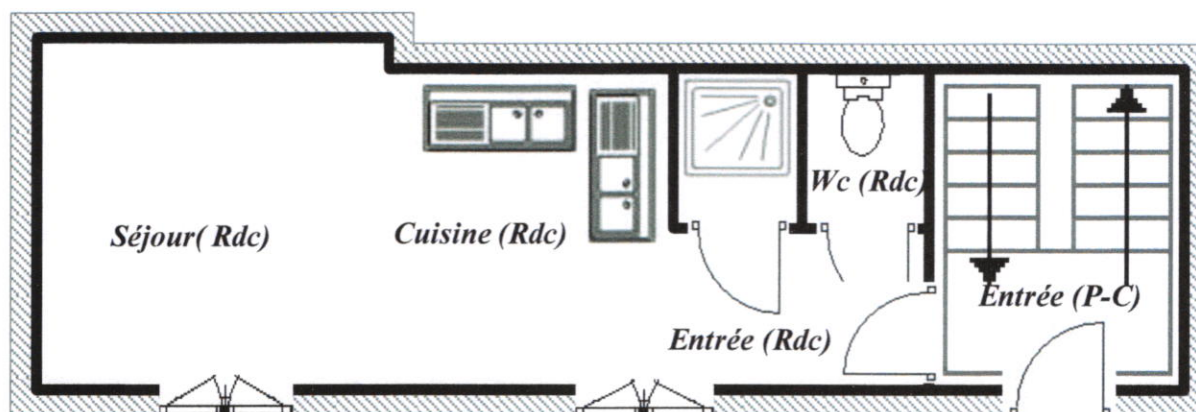
**D-H-S Sarl** 14, Rue Du Bois Guillaume – 91000 EVRY **Gsm : 06 74 97 73 55**  
Tél. 01 60 79 41 61 – Fax. 01 60 78 00 98 – Email : [dhssarl@orange.fr](mailto:dhssarl@orange.fr)  
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C  
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



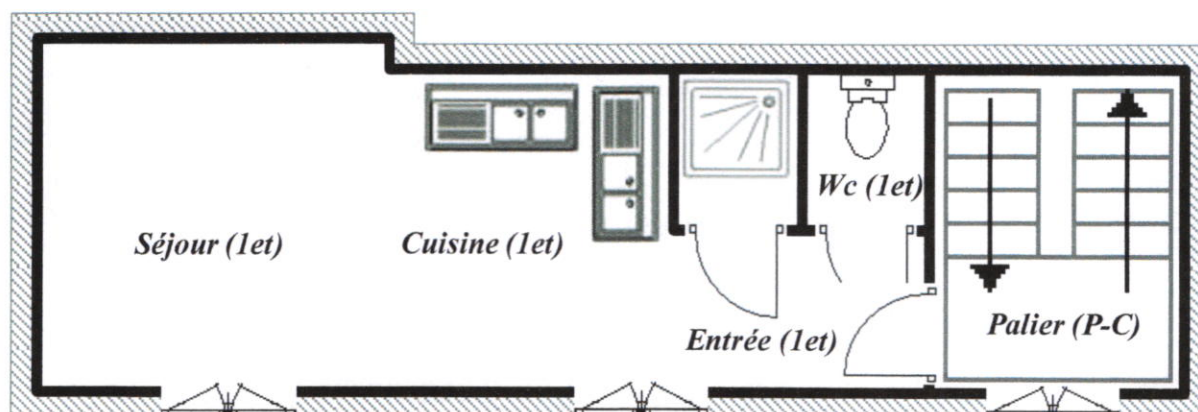
## Schéma

### Croquis : Dépendance

#### Rez de Chaussée



#### 1er étage



2021-09-018 Consorts LODIHA MBOYO (Dépendance) - 77380 - COMBS LA VILLE

**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](mailto:dhssarl@orange.fr)

Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209