

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**S.A.S ID FACTO**  
**Commissaires de Justice Associés**  
**Office de MELUN (77000)**  
**11 bis rue de la Rochette**  
**Tel : 01.64.14.45.60**  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE SEIZE FEVRIER**

Dossier N° AF 348822

**À LA REQUETE DE :**

**SA CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital social de 1 331 400 718,80 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro B 542 009 848 ayant son siège social à PARIS (1<sup>ère</sup> arrondissement), 19 Rue des Capucines, représentée par son directeur général en exercice domicilié en cet qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à Melun (Seine-et-Marne), 21 avenue Thiers au cabinet de Maître MEAR, Avocat au barreau de Melun, associé de la SCPA MALPEL et ASSOCIÉS, constituée sur le présent commandement et ses suites et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**AGISSANT EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Jean Jacques BOUSSAINGAULT, Notaire à MILLY-LA-FORET (ESSONNE) en date du 26 août 2008,

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière en date du 23 février 2017, demeuré infructueux

L'article R.322-1 du Code de Procédure Civile d'Exécution,

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de ARBONNE-LA-FORÊT (SEINE-ET-MARNE), 490 rue de la Libération, une maison d'habitation comprenant :

Sous-sol partiel,  
Au rez-de-chaussée, un porche d'entrée, salle de bains, trois chambres, cuisine, salon-séjour,  
Grenier au-dessus,  
Terrasse couverte

L'ensemble est cadastré section AE, n° 167, pour une superficie de 100 a 00 ca.

**APPARTENANT À :**

Monsieur Yves Charles RICHARD-MABILAT né le 23 mars 1960 à FONTAINEBLEAU (Seine-et-Marne), de nationalité française, célibataire, cadre commercial, demeurant à ARBONNE-LA-FORÊT (Seine-et-Marne), 490 Rue de la Libération.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**Je Antoine FEUVRIER, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 bis rue de la Rochette, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

ARBONNE-LA-FORÊT (SEINE-ET-MARNE), 490 Rue de la Libération,

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;  
Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;

Suivant feuille d'émargement annexée.

**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	4
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	5
3.1	EXTÉRIEURS :	5
3.1.1	GARAGE :.....	15
3.1.2	APPENTIS :.....	16
3.1.3	CABANON :.....	18
3.2	INTÉRIEUR :	23
3.2.1	ENTRÉE :.....	23
3.2.2	WC :.....	26
3.2.3	SALLE DE BAINS :.....	27
3.2.4	CHAMBRE 1 :.....	29
3.2.5	CHAMBRE 2 :.....	31
3.2.6	DÉGAGEMENT :.....	33
3.2.7	CHAMBRE 3 :.....	34
3.2.8	CUISINE :.....	35
3.2.9	SÉJOUR :.....	37
3.2.10	VÉRANDA :.....	39
3.2.11	ESCALIER VERS SOUS SOL :.....	41
3.2.12	SOUS-SOL / PREMIER ESPACE :.....	42
3.2.13	SOUS-SOL / SECOND ESPACE :.....	43
3.2.14	SOUS-SOL / CHAUFFERIE :.....	44
4	FIN DES OPÉRATIONS :	45
5	SURFACE :	46
6	ANNEXES :	46

## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), et j'ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière () dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre un homme à qui je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma visite.

Celui me déclare être Monsieur Yves RICHARD-MABILAT, propriétaire et occupant des lieux.

Il nous autorise à rentrer dans les lieux afin d'y réaliser les opérations de descriptions.

Monsieur RICHARD-MABILAT explique que l'eau chaude sanitaire se fait au moyen d'un ballon hybride (alimenté au fioul et électrique) et que le chauffage de la maison se fait au moyen de radiateurs alimentés par la chaudière fioul.

### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

A cette adresse, une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol partiel et rez-de-chaussée avec jardin en pourtour.

#### **3.1 EXTÉRIEURS :**

Sur rue, l'accès à la propriété se fait au moyen d'une porte en bois ainsi que d'une porte de garage en bois également ouvrant à quatre battants.

Sur rue, le terrain est clos par un mur en pierres apparentes avec chaperon de tuiles.

Derrière l'accès piéton, un escalier en pierre permettant d'accéder au porche d'entrée de la maison.

A l'intérieur, à gauche, le terrain est clos au moyen d'une clôture grillagée avec poteaux de soutènement métalliques. Plantée devant la clôture, une haie d'arbustes.

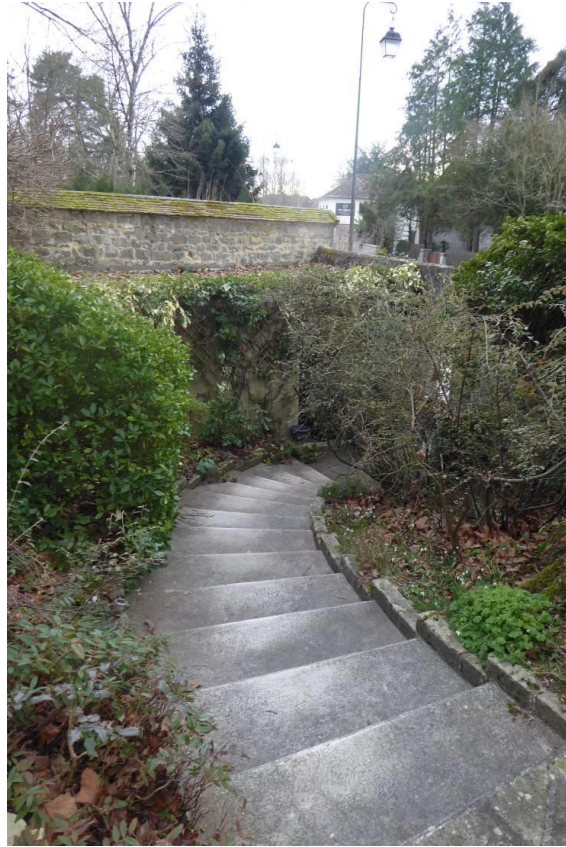
À droite, au-dessus du garage, mur en meulière avec tuile chaperon. Dans le prolongement dudit mur, soubassement bétonné surmonté d'une clôture métallique avec poteaux de soutènement. Une haie d'arbustes est plantée devant la clôture.

Au fond du terrain, la propriété est clôturée par un soubassement bétonné surmonté d'un grillage et de poteaux de soutènement métalliques. Encastrée dans ledit grillage, une porte vers la forêt.

La maison est entourée d'un jardin engazonné et arboré. De part et d'autre de la maison, portails en bois limitant l'accès à l'arrière de la propriété.

A l'arrière de la maison, un puits en pierres rebouché.

















Les quatre façades de la maison sont recouvertes d'un crépi de couleur crème.

Sur la façade avant de la maison, à gauche, un porche d'entrée, avec pierres de parements décoratives en arc vouté. Au sol dudit porche, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont également carrelées. Aux murs, enduit. Le plafond est recouvert de peinture.

Encastrés dans la façade gauche, jour de souffrance composé de deux ensembles de pavés de verre.

A l'arrière et prolongeant la maison, une véranda dont les façades sont composées d'un soubassement bétonné recouvert de peinture surmonté de lambris de bois et châssis fixes avec impostes. Panneaux translucides en guise de toiture.

La toiture est composée de tuiles. Trois cheminées en briques dont une surmontée d'un conduit de ventilation et une avec antenne TV.













### **3.1.1 GARAGE :**

Au sol, dalle béton brut et siphon présent au centre. Grille d'évacuation à gauche.

Aux murs, parpaings bruts jointoyés.

Plafond hourdis en briques jointoyées.





### 3.1.2 APPENTIS :

Adossé au pignon gauche de la maison, un appentis recouvert d'un enduit avec accès par une porte à l'arrière.

Au sol, terre visible. Les murs sont recouverts d'enduit. Charpente bois visible également.

Toiture composée de tuiles avec gouttière descente d'eaux pluviales.

Local appentis : une cuve à fioul avec isolant en pourtour.



### **3.1.3 CABANON :**

Au fond à gauche du terrain, un cabanon divisé en deux espaces distincts, posé sur des parpaings.

Façades extérieures en bardage bois et plaques de shingle bitumées recouvrant la toiture.







**3.1.3.1 – PREMIER ESPACE :**

Plancher, murs et plafond recouverts de panneaux de bois.



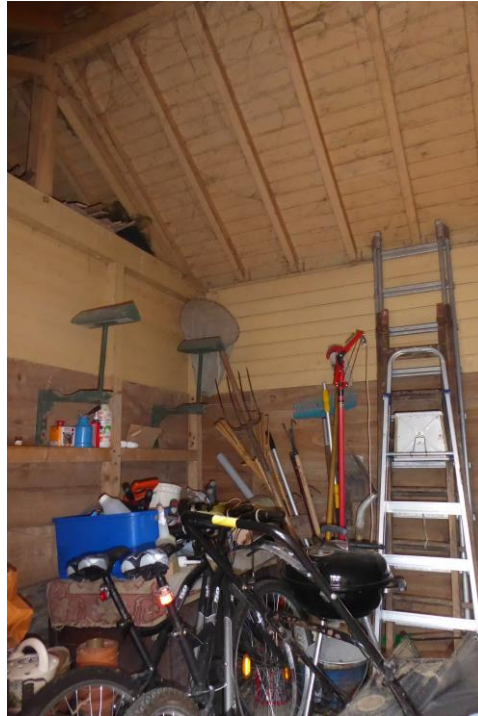


**3.1.3.2 – SECOND ESPACE :**

Plancher, murs et sous-face toiture recouverts de lames de bois. Charpente apparente.







### **3.2 INTÉRIEUR :**

#### **3.2.1 ENTRÉE :**

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes assorties.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





### **3.2.2 WC :**

À droite sur entrée, un WC indépendant avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Plinthes carrelées également.

Les murs sont en partie doublés de petits carreaux de carrelage jointoyés. Seconde partie des murs et plafond recouverts d'une peinture.

Au cœur, un cabinet d'aisances en émail sur siège avec lunette et abattant, effet d'eau, vanne d'arrêt d'eau.



### **3.2.3 SALLE DE BAINS :**

À droite sur entrée, accès à une salle de bains, avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont également carrelées.

L'accès à la salle de bains s'effectue soit par l'entrée précédemment décrite, soit par la chambre 1 ou 3.

Les murs sont en partie doublés de carreaux de carrelage jointoyés. Sur la seconde partie ainsi que sur le plafond, recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une petite fenêtre à vitrage simple donnant sur l'extérieur.

Au cœur de la salle de bains, une vasque sur colonne en émail, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, une petite tablette de rangement et meuble haut à trois portes avec façade miroir.

Également une baignoire en émail avec robinet mélangeur eau chaude/eau froide, pommeau, barre support, pommeau et support. Une niche pour savon également visible.

Fixé au sol, également visible, un bidet à deux cabochons eau chaude/eau froide et niche savon encastrée également.



### 3.2.4 CHAMBRE 1 :

Depuis la salle de bains, accès à une première chambre avec au sol, carreaux de carrelage posés. Les plinthes sont également carrelées.

Murs et plafond recouverts de peinture.

À gauche en entrant, fenêtre ouvrant à deux vantaux, à croisillons, en bois, à vitrage simple, donnant sur le jardin arrière.

À droite en entrant, fenêtre en bois ouvrant à deux vantaux, vitrage simple, donnant sur rue.





### **3.2.4.1 - PIÈCE D'EAU :**

Accessible depuis la chambre, dans le mur à droite en entrant, une porte dérobée dans une bibliothèque ouvrant sur une pièce d'eau.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés et plinthes également carrelées.

Murs doublés de carreaux de carrelage sur toute la hauteur.

Plafond recouvert de peinture.

Au cœur de l'espace, une vasque sur colonne en émail avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide. Tablette en verre, deux rangements et petit placard ouvrant à deux portes.

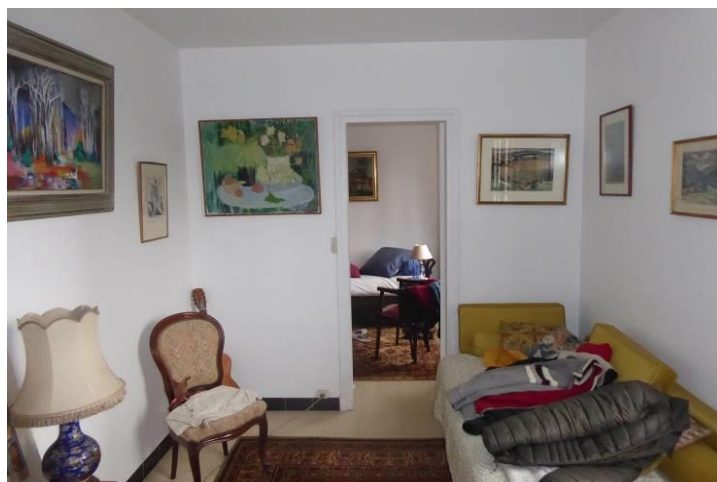


### 3.2.5 CHAMBRE 2 :

En enfilade, accessible tant depuis la première chambre, mais également par une porte sous le porche d'entrée de la maison, accès à une seconde chambre avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés et retour sur plinthes également carrelées.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

À gauche en entrant dans la pièce, donnant sur rue, une fenêtre, huisseries en bois, vitrage simple, simple vantail.



### **3.2.5.1 -WC :**

Depuis cette pièce, accès à un WC avec au sol carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont également carrelées.

Première partie des murs doublée de carreaux de carrelage jointoyés. Seconde partie des murs et plafond recouverts de peinture.

Au cœur de la pièce, un cabinet d'aisances en émail sur siège avec lunette et abattant, réservoir dorsal en PVC, vanne d'arrêt présent.



### **3.2.6 DÉGAGEMENT :**

Face sur entrée, accès à un dégagement par une baie libre en arrondi dans le mur desservant une chambre, la cuisine et le séjour.

Sol carrelé avec retour sur plinthes en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

À gauche dans la pièce, deux rangées de pavés de verre donnant sur l'extérieur.





### **3.2.7 CHAMBRE 3 :**

Première porte à droite sur dégagement, accès à une troisième chambre, avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont en bois.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en bois, vitrage simple, donnant sur le jardin.

Depuis cette chambre, accès possible à la salle de bains précédemment décrite, par une porte située à droite en entrant.



### **3.2.8 CUISINE :**

Seconde pièce à droite sur dégagement, accès par un encadrement de porte en bois.

Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont également carrelées.

Les murs sont en partie doublés de carreaux de carrelage jointoyés. Seconde partie des murs et plafond recouverts de peinture.

Face en entrant dans la pièce, une fenêtre ouvrant à deux vantaux, huisseries en bois, vitrage simple, donnant sur le jardin situé à droite de la maison.

Cuisine équipée comprenant un ensemble de meuble de rangement en partie basse avec portes et poignées. Également en partie basse, réservations pour équipements.

À gauche en entrant également, encastré en partie basse, une table coulissante sur pieds à roulettes.

Tant à gauche qu'à droite, plan de travail carrelé jointoyé.

Encastré dans le plan de travail, un évier à deux bacs en résine avec égouttoir en partie gauche. Robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Également encastrés dans le plan de travail, au-dessus du four, quatre plaques de cuisson avec capot de protection.

Une niche pour réfrigérateur.

En haut, un ensemble de meubles de rangement, ouvrant à douze portes, avec deux vitrines.







### **3.2.9 SÉJOUR :**

Face au dégagement, accès à un séjour, avec au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les plinthes sont en bois.

Murs et plafond recouverts de peinture.

Face gauche en entrant, un buffet surmonté d'une bibliothèque.

Dans la pièce, une cheminée à foyer ouvert, avec socle et dalle en pierre.

Cheminée recouverte d'enduit et de parement décoratif en pourtour. Tableau de bois au-dessus du conduit de cheminée, recouverte de peinture.

Face en entrant dans la pièce, porte-fenêtre ouvrant à deux battants en bois, avec soubassement plein, vitrage simple donnant sur la véranda.

Également à droite, en entrant, deux fenêtres ouvrant chacune à deux vantaux, huisserie bois, vitrage simple, donnant sur le jardin situé à droite de la maison.





### **3.2.10 VÉRANDA :**

Depuis le séjour, accès à une véranda, avec au sol, pierres jointoyées en opus incertum.

Murs et plafond identiques à l'extérieur.



### **3.2.11 ESCALIER VERS SOUS SOL :**

À gauche de l'entrée, un escalier en béton brut descendant vers le sous-sol.

Première partie des murs à l'état brut. Seconde partie et plafond recouverts de peinture.

Au plafond également, trappe de visite donnant sur les combles non aménagés.

Face en arrivant dans la pièce, un pavé de verre donnant sur l'extérieur.







### **3.2.12 SOUS-SOL / PREMIER ESPACE :**

À l'arrivée de l'escalier, premier espace avec au sol, dalle béton à l'état brut.

Les murs sont recouverts d'un enduit.

Le plafond est composé de hourdis parpaing.



### **3.2.13 SOUS-SOL / SECOND ESPACE :**

En enfilade, accès à un second espace, avec au sol, dalle béton brut identique à la première.

Les murs sont en partie recouverts d'enduit, l'autre en béton brut.

Au plafond, plafond hourdis avec parpaings.

Face droite en entrant, en partie supérieure, espace d'accès au vide sanitaire.



### **3.2.14 SOUS-SOL / CHAUFFERIE :**

Au sol, dalle béton brut avec siphon.

Les murs sont également en béton à l'état brut.

Plafond composé de hourdis parpaing.

Face en entrant, un ballon d'eau chaude électrique fixé au

Sur le mur face en entrant, en haut à droite, une ouverture permettant d'accéder au vide sanitaire de la maison.

À droite en entrant, au sol, une chaudière fioul de marque SERAC.



#### **4 FIN DES OPÉRATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Monsieur RICHARD-MABILAT dans les lieux.

**5 SURFACE :**

À la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève la surface suivante :

SUPERFICIE LOI CARREZ :	<b>102,49</b>	<u><b>M2</b></u>
SURFACE NON PRISE EN COMPTE LOI CARREZ :	<b>0,00</b>	<u><b>M2</b></u>
SUPERFICIE HORS LOI CARREZ :	<b>71,66</b>	<u><b>M2</b></u>

**6 ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, cinquante-sept (57) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.





De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	<b>367,96 €</b>
SCT	<b>7,67 €</b>
Total H.T.	<b>375,63 €</b>
TVA à 20%	<b>75,13 €</b>
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>450,76 €</b>

**Antoine FEUVRIER**  
Commissaire de Justice Associé



## FEUILLE D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	
BERTHOUD	Christophe	Assainissement	

**DD** ID  
**FACTO**  
**MELUN**



## Attestation de superficie

N° dossier : 2023-02-120

### Situation de l'immeuble visité par : SALMON

490 Rue de la libération  
77630 ARBONNE LA FORET

### Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :  
Entrée, Toilettes, Salle de Bains, Chambre 1, Salle d'eau, Chambre 2,  
Toilettes 2, Couloir, Chambre 3, Cuisine, Séjour, Véranda, Palier, Buanderie,  
Chaufferie, Abris cuve à fioul, Abris de jardin, Garage, Combles

**Superficie de la partie privative : 102.49 m<sup>2</sup>**  
**CENT DEUX METRES CARRES ET QUARANTE NEUF CENTIEMES**

Documents fournis :

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	3.27		
Toilettes	1.06		
Salle de Bains	7.06		
Chambre 1	14.68		
Salle d'eau	0.45		
Chambre 2	12.04		
Toilettes 2	1.07		
Couloir	12.12		
Chambre 3	10.32		
Cuisine	9.37		
Séjour	31.05		
Véranda			10.48
Palier			5.10
Buanderie			11.52
Chaufferie			10.69
Abris cuve à fioul			1.73
Abris de jardin			12.64
Garage			19.50
Combles			
Totaux	102.49 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	71.66 m <sup>2</sup>

## Propriétaire

---

**Monsieur RICHARD-MABILAT**  
**490 Rue de la libération**  
**77630 - ARBONNE LA FORET**

## Exécution de la mission

---

Opérateur : SALMON  
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2023)  
Date d'intervention : 16/02/2023

Date du rapport : 16/02/2023  
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS  
72 Boulevard de l'Almont  
77000 MELUN

Signature inspecteur

