

Selarl ACTEHUIS
Huissiers de Justice Associés
49/51, avenue Salvador Allende
B.P.113
77105 MEAUX CEDEX
☎ 01.64.34.00.79 ☏ 01.64.34.27.47

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

C090726

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUINZE JUIN

A LA DEMANDE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société Anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 379 502 644, et dont le siège social est situé 26-28 rue de Madrid – PARIS 8^{ème}, ayant pour avocat Maître Laëtitia MICHON DU MARAIS du Cabinet MALPEL ET ASSOCIES, situé 20 cours Raoult – 77100 MEAUX.

LAQUELLE M'A EXPOSE :

- Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière initiée par un commandement aux fins de saisie délivré le 26 mai 2023, il m'était demandé d'effectuer ce jour le procès-verbal de description portant sur le bien immobilier dont Monsieur et Madame FUSELIER Frédéric et Fabienne sont propriétaires au 10bis allée des Potiers – 77181 COURTRY.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, soussigné, Nicolas BARDIN Huissier de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, audencier près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX

Me suis transporté ce jour, à Commune de COURTRY, 10bis allée des Potiers, où étant à 10H00, je procède ainsi qu'il suit au déroulé de ma mission. Je suis assisté de Monsieur Yannick JOFFARD, Cabinet EURODIEX en charge du diagnostic et de l'Entreprise SNAVEB, en charge du contrôle de l'assainissement.

Sur place, je rencontre Madame Fabienne FUSELIER, occupante propriétaire, à laquelle j'ai décliné mes nom, qualité et objet de ma présence. Celle-ci m'invite à pénétrer dans son domicile afin d'y effectuer toutes constatations, photographies et diagnostics nécessaires.

En préambule, il est précisé les éléments suivants :

La construction est de 1996.

Les époux FUSELIER ont acheté sur plan cette maison.

Elle est raccordée au tout à l'égout depuis l'origine.

Elle dispose d'un chauffage électrique total.

Les occupants sont Monsieur et Madame FUSELIER, accompagnés de leur fils de 19 ans.

La taxe foncière est d'environ 1700 €.

L'entièreté de la maison bénéficie d'équipements électriques et est raccordée à la fibre.

EXTERIEUR

Le terrain d'une surface de 345 m² bénéficie d'un jardin façade avant façade arrière.

La maison implantée sur la moitié avant est mitoyenne sur ses deux côtés.

Elle est située au bout de l'allée qui se termine en impasse.

L'accès sur rue se fait par un portail électrique coulissant.

Le reste de la clôture est constitué d'un muret maçonné et d'une grille en fer forgé.

La séparation avec les propriétés voisines est constituée de murs maçonnés et de palissades bois.

Le jardin façade avant est divisé en une terrasse en pierres de Bavière qui mène à la fois au garage situé devant le portail, mais également à un garage annexe situé sur la partie gauche.

Devant cette terrasse, un espace engazonné et des jardinières entretenues.

La maison est composée d'un rez-de-chaussée plus un niveau et combles perdus. Façade : enduit de ravalement gratté, récent. Toiture : tuiles mécaniques.

Les ouvertures sont toutes équipées de paires de volets bois et de stores PVC électriques.

Les deux accès garage sont équipés de portes électriques également.

Les points lumineux éclairent la façade avant.

Sur la façade arrière, un jardin privatif entièrement clos, arboré et paysagé.

Les clôtures sont soit constituées de murs maçonnés, soit de palissades bois.

En dehors des jardinières, il y a un espace gazonné au centre du terrain.

Sur la gauche, lorsqu'on entre dans ce jardin, une terrasse bois sur laquelle est édifié un chalet bois.

Plancher, murs et toit de ce chalet sont en bois.

Ce chalet sert essentiellement de remise de jardin et il y a un jacuzzi gonflable entreposé à l'intérieur.

Sur la façade arrière de la maison, même revêtement et caractéristiques que sur la façade avant, excepté que les ouvertures ne sont équipées que de paires de volets bois.

Une salle à manger d'été sous forme de véranda, vitrée et entièrement fermée. Les châssis sont en alu avec du double vitrage. Le toit est en panneaux plastiques translucides.

Le sol, carrelé principalement avec une périphérie en béton avec galets incrustés.

Une petite terrasse sur la droite avec un barbecue maçonné.

En dépendance de la maison, uniquement accessible par l'extérieur, un garage le long de la façade gauche.

Ce garage double a été ajouté à la construction initiale et réalisé par les soins du propriétaire. (Fin de construction du garage en 2022)

Ce garage bénéficie d'une porte électrique sur l'avant et d'une porte simple donnant dans le jardin arrière.

Charpente bois, couverture tuiles. Murs périphériques maçonnés et ravalés.

INTERIEUR

REZ-DE-CHAUSSEE :

Il se divise comme suit :

- Une entrée/dégagement desservant directement cuisine, salon/séjour ouvert,
- Dans l'enfilade première porte sur la droite, garage,
- Deuxième porte sur la droite, les toilette,
- Une troisième porte sur la gauche, un débarras sous escalier.

La porte d'accès est une porte bois pleine renforcée, équipée d'une serrure trois points.

Dans l'entrée dégagement / séjour cuisine :

Au sol, revêtement carrelé. Quelques fêlures légères dans le passage.

Les plinthes sont également carrelées, coordonnées.

Sur les murs et plafond, des peintures.

Il y a des corniches staffées.

Equipements :

Sur cet ensemble :

- Deux convecteurs électriques avec
- Une cheminée d'agrément bénéficiant d'un insert et fonctionnant suivant déclaration de la propriétaire.

- Les points lumineux sont intégrés au plafond dans la cuisine et l'entrée,
- Une VMC dans la cuisine,
- Prises de courant,
- Prise télévision,
- Prise internet dans cette pièce.
- Un bloc clim hors de fonctionnement dans le coin salon.

La cuisine bénéficie des équipements suivants :

- Un ensemble coordonné de mobiliers hauts et bas avec un plan de travail en U stratifié dans lequel sont intégrés une plaque cuisson et un évier rond inox, lui-même équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide avec douchette,
- Une VMC,
- La pièce est éclairée par deux fenêtres et une porte-fenêtre châssis PVC double vitrage.

Garage (première porte droite) :

Porte de communication bois équipée d'une poignée béquille et plaque de propreté, serrure clé. La porte est peinte.

Sol, chape brute béton.

Murs : parpaings briques bruts également.

Au plafond, des dalles de polystyrène isolantes.

Un système d'ouverture électrique de la porte sectionnelle.

Une arrivée d'eau et des évacuations pour machine à laver.

Tableau électrique, bloc fusibles, disjoncteur.

Point lumineux intégré au plafond et rampe néon sur le mur de droite.

Plusieurs prises de courant.

Accès aux toilettes avec au préalable un sas (deuxième porte droite) :

Les deux portes sont en bois pleines, poignées, béquilles et plaques de propreté.

Dans le sas et les toilettes, le sol est carrelé, plinthes également.

Sur les murs et plafond, de la peinture.

Les murs des toilettes sont faïencés jusqu'à une hauteur de 1,50 m.

Equipements :

- Des WC à l'anglaise avec réservoir de chasse dorsal,
- Un lave-main scellé au mur,
- Robinetterie eau froide,
- Platine d'interrupteur,
- Point lumineux en plafonnier ou intégré au plafond,
- Placard de rangement toute hauteur dans le sas.

La porte gauche permet d'accéder à un débarras.

Débarras :

La porte est en bois pleine, poignée béquille et plaque de propreté.

Au sol, du carrelage.

Plinthes carrelées.

Murs bruts et situation sous escalier.

1^{er} ETAGE :

Escalier :

On y accède par un escalier double quart tournant.

Marches carrelées, nez-de-marche bois.

Cage d'escalier habillée de peinture.

Rampe bois.

En haut de cet escalier, un palier dessert six portes, à savoir dans l'ordre :

- Un bureau,
- Un placard,
- Une chambre,
- Des toilettes,
- Une salle de bains,
- Une seconde chambre.

Palier :

Sol carrelé.

Plinthes bois.

Murs déshabillés de tout revêtement, plafond idem.

Equipements :

- Point lumineux intégré au plafond,
- Luminaire en plafonnier,
- Prise de courant,
- Une trappe de visite pour accéder aux combles perdus.

Bureau : (première porte gauche) :

Porte d'accès bois pleine, poignées béquilles et plaques de propreté, barre de seuil.

Au sol, parquet massif.

Murs et plafond, peinture.

Equipements :

- Platine interrupteurs,
- Prises de courant,
- Point lumineux intégré au plafond.

Pièce éclairée par une fenêtre double battant, double vitrage, huisserie PVC.

Un placard toute hauteur, porte coulissante, un chauffage électrique.

Placard (deuxième porte) :

Placard avec étagères à l'intérieur.

Deuxième porte, il s'agit d'une porte bois, poignée béquille et plaque de propreté, serrure clé.

Troisième porte : porte bois, poignée béquille et plaque de propreté, barre de seuil

Chambre n°1 (troisième porte) :

Au sol, parquet flottant.

Sur les murs, papier peint et peinture.

Les plinthes sont en bois.

Au plafond, peinture.

Equipements :

- Platine interrupteur,
- Prise de courant,
- Point lumineux intégré,
- Un convecteur électrique,
- La pièce est éclairée par une fenêtre double battant, double vitrage, huisserie PVC,
- Un placard toute hauteur deux portes coulissantes avec étagères et penderie à l'intérieur.
-

Les toilettes (quatrième porte) :

Porte bois pleine, poignées béquilles et plaques de propreté, verrou côté intérieur.

Au sol, carrelage.

Murs : faïencés hauteur 1,20 m.

Parties hautes et plafond, mis en peinture. Une VMC.

Equipements :

- Une platine interrupteurs,
- Point lumineux en applique,
- Des WC à l'anglaise avec réservoir de chasse dorsal. Ensemble en faïence blanche.

Salle de bains (cinquième porte) :

Porte d'accès bois pleine, poignées béquilles et plaques de propreté, verrou côté intérieur.

Au sol, carrelage.

Murs faïencés toutes hauteurs, excepté le mur de droite qui est habillé d'un parement briquettes.

Au plafond : mis en peinture, spots intégrés.

Equipements :

- Une platine interrupteur,
- Des prises de courant,
- Un radiateur sèche-serviette électrique.

Equipements sanitaires :

- Une baignoire à jet en acrylique,
- Robinetterie mélangeur eau chaude/eau froide,
- Flexible pommeau de douche acrylique,
- Deux vasques faïence blanche intégrées dans un meuble de salle de bains avec double tiroir.

La pièce est éclairée par une fenêtre simple battant, double vitrage, huisserie PVC barreaudée à l'extérieur.

Chambre n°2 (sixième porte) :

Porte d'accès bois pleine, poignées béquilles, plaques de propreté.

Au sol, carrelage.

Les plinthes sont en bois.

Sur les murs, papier peint et peinture.

Au plafond, peinture également.

Equipements :

- Platine interrupteur,
- Prise de courant,
- Prise de télévision,
- Point lumineux en applique à la tête de lit,
- Une arrivée antenne télévision,
- Un convecteur électrique.

Pièce éclairée par une fenêtre double battant double vitrage, huisserie PVC.

En dépendance de cette chambre, un dressing

Dressing :

La porte d'accès bois pleine, poignées béquilles et plaques de propreté.

Dans ce dressing, le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture.

- Une platine interrupteur,
- Plusieurs points lumineux en spots intégrés au plafond,
- Des rangements, étagères et penderie sur les murs de gauche et de droite.

Il ressort du calcul de surface du pavillon que la surface habitable est de 96.02 m².

Aux présentes après mention, demeureront annexées 28 photographies correspondant aux lieux tels qu'ils sont lors de ma vacation.

Telles sont mes constatations.

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Nicolas BARDIN /















