

SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU

Huissier de Justice Associé

28 rue Antoine Lavoisier

77680 ROISSY EN BRIE

hdjoliveau@gmail.com

Tel : 01 64 43 52 70

Fax : 01 60 28 39 31

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION



Compétence territoriale :

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

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

COPIE



L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE VINGT NEUF JUILLET

A LA REQUETE DE :

BRED Banque Populaire

Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire au capital de 340 312 500 €uros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 552 091 795 dont le siège social est 18 quai de la Rapée à Paris 12^{ème} arrondissement, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour avocat constitué

La SELARL IMBERT & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Laurence IMBERT avocat au Barreau de Melun, demeurant 9 rue de la Brasserie Grüber à 77000 Melun.

Ayant pour avocat plaidant

La SELARL TAVIEAUX MORO - de la SELLE prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6 rue de Madrid à 75008 Paris

En vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Matthieu VEDECOQ, notaire associé à Viry-Châtillon (Essonne), le 15/05/2019 contenant prêt consenti par la BRED Banque Populaire à la SCI SMU d'un montant en principal de 161 000,00 €, garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers.

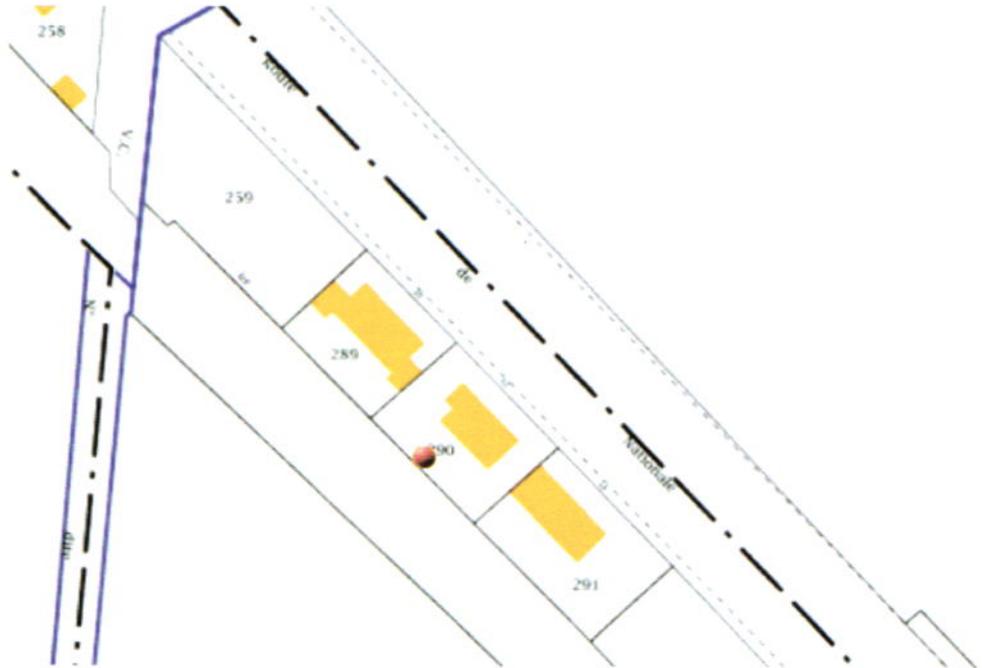
Et d'une ordonnance rendue sur requête le 29/06/2020 par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Melun.

Et 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 30/01/2020 ; 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 Grandpuits-Bailly-Carrois (Seine & Marne) au 12 rue de la Picardie / 19 route Nationale, Lieudit « La Haute Voie », parcelle cadastrée section 17 D n° 290 accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace, d'un serrurier de la société ATH et d'un équipage de Gendarmerie de la Brigade de Mormant afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.



Il s'agit d'une maison d'habitation de plain-pied comprenant deux logements.

Le logement situé en partie gauche de la maison dont il dépend se compose d'un séjour, d'un dégagement, d'une cuisine, d'un débarras, d'une salle de bains et d'une chambre ainsi qu'un jardin en partie arrière sur lequel est disposé un puit.

Le logement est occupé par Monsieur Orlando PEREIRA DA SILVA. Aucun bail ne m'a été présenté.

Le logement situé en partie droite occupé par Madame Anaïs PIZZETTA se compose d'une pièce principale, d'un dégagement, de deux chambres, d'une cuisine et d'une salle d'eau (détail du bail d'habitation en fin d'acte).

Logement en partie gauche

On accède à la maison par une porte palière avec serrure trois points dont le champ est fendu au niveau de la serrure.



Séjour

On y accède directement de la porte d'entrée.



Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Plinthes :

Carrelées non assorties au carrelage du sol
Nota : état d'usage.

Murs :

Peinture type couche d'apprêt et papier entoilé revêtu de peinture en partie droite
Nota : état d'usage.

Plafond :

Papier revêtu de peinture
Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant sur le pignon gauche de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets battants. Il est à noter que le masticage des vantaux est usagé.

Le chauffage de la pièce est assuré au moyen d'un poêle.



Dégagement

On y accède du séjour par une porte revêtu de peinture marron, laquelle est en bon état.

Sol :

Carrelage
Nota : plusieurs carreaux sont ébréchés.

Murs :

Peinture
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture
Nota : état d'usage.

Cuisine

On y accède du dégagement par une porte dont la peinture est sensiblement usagée.



Sol :
Carrelage
Nota : présente quelques éclats.

Murs :
Carrelage au-dessus de l'évier et peinture
Nota : la peinture est usagée ; les carreaux de faïence sont en bon état d'usage ; les joints sont toutefois sensiblement encrassés.

Plafond sous pente :
Peinture
Nota : présente quelques traces de projections de graisse.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à un vantail donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison.

La pièce bénéficie d'un évier en inox, une cuve-paillasse avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux battants, un plan de travail en stratifié imitation ardoise avec plaque de cuisson intégrée, deux feux gaz reposant sur un meuble à deux battants.

Débarras

On y accède de la cuisine par une porte à l'aspect vétuste.

Sol :

Ragréage

Nota : état brut.

Murs :

Lames de lambris et planches en bois clouées à la cloison pour la partie contigüe au jardin

Nota : état d'usage.

Plafond :

Lames de lambris

Nota : état d'usage.

La pièce bénéficie d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver et est éclairée par une ouverture de fortune composée d'une vitre en matière plastique.

La pièce dispose d'une porte en bois de cabanon donnant sur le pignon gauche de la maison et le jardin.



Salle de bains

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture marron.

Sol :

Linoléum

Nota : état d'usage.

Murs :

Carrelage sur toute la hauteur

Nota : je constate que les murs sont piqués de moisissure.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : sensiblement usagée.

La pièce est éclairée et aérée par une petite ouverture donnant sur la partie arrière de la maison.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes électrique.

La pièce est équipée d'un lavabo avec robinet mitigeur, une cuvette de wc avec réservoir dorsal, une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette.



Chambre

On y accède du dégagement par une porte en bois revêtue de peinture marron.

Sol :

Linoléum

Nota : usagé.

Murs :

Peinture blanche

Nota : état d'usage.

Plafond en sous pente :

Peinture blanche

Nota : état d'usage.



Je constate que le chauffe-eau assurant la production d'eau chaude du logement y est disposé.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un vantail donnant sur le jardin en partie arrière de la maison.

Logement en partie droite



On accède à la pièce principale par une porte palière en bois avec serrure et verrou, laquelle est en bon état.

Pièce principale

On y accède directement de la porte d'entrée.



Sol :
Carrelage
Nota : état d'usage.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : état d'usage.

Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : sensiblement usagé ; présence de nombreux trous chevillés pratiqués au moyen de chevilles molllys.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : usagée ; ne présente pas une teinte uniforme.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur électrique ; sous réserve de fonctionnement.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois à deux vantaux donnant sur le pignon droit de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets à lames brisées en métal.



Dégagement

On y accède de la pièce principale par une porte en bois dont la peinture est usagée.

Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de la pièce principale

Nota : état d'usage.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

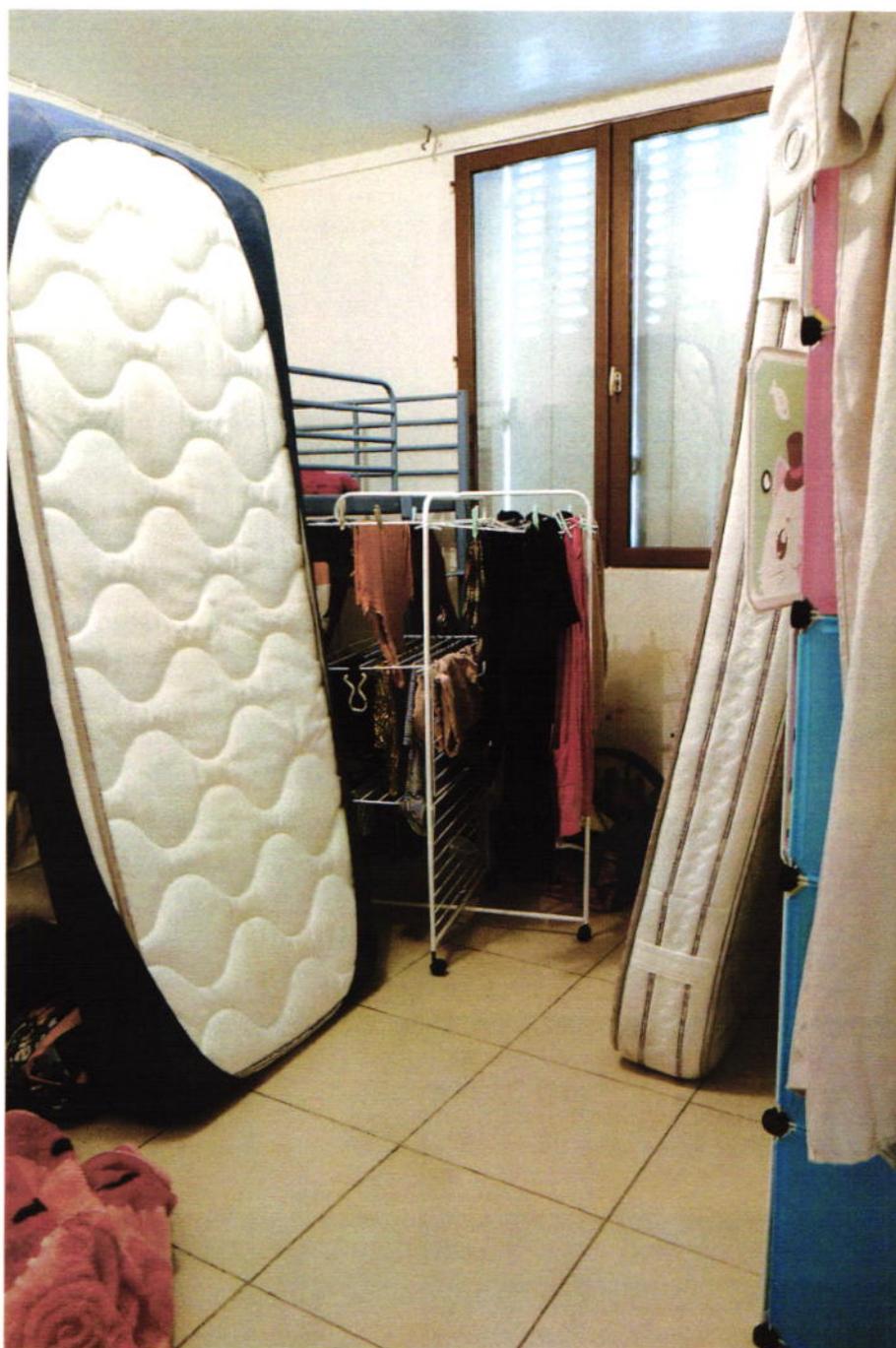
Nota : état d'usage.

Murs :
Peinture type couche d'apprêt
Nota : état d'usage.

Plafond :
Peinture blanche
Nota : état d'usage.

Chambre 1

On y accède du couloir par une porte en bois type chapeau de gendarme revêtue de peinture blanche.



Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui du couloir
Nota : état d'usage.

Plinthes :

Carrelées

Nota : état d'usage.

Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : état d'usage.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets métalliques à lames brisées.

La pièce ne bénéficie pas de radiateur.

Chambre 2

On y accède du couloir par une porte en bois type chapeau de gendarme revêtue de peinture blanche.



Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée

Nota : état d'usage.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : état d'usage.

Murs :

Papier entoilé revêtu de peinture blanche

Nota : état d'usage.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : existence d'une trace suivie d'une petite excavation au niveau du plafonnier.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets métalliques à lames brisées.

La pièce ne bénéficie pas de système de chauffage.

Cuisine

On y accède du couloir par une porte en bois revêtue de peinture blanche.



Sol :

Carrelage

Nota : usagé.

Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol

Nota : état d'usage.

Murs :

Peinture blanche et carrelage sur le mur au-dessus de l'évier et le mur donnant sur le jardin en façade arrière de la maison

Nota : état d'usage.

Plafond :

Lames de lambris

Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, simple vitrage à un vantail donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie d'un barreaudage anti-intrusion.

La pièce dispose d'un évier en inox, une cuve-paillasse avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide reposant sur un meuble à deux battants et d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

Salle d'eau

On y accède de la cuisine par une porte revêtue de peinture blanche. La pièce est en léger contrebas par rapport au niveau de la cuisine (environ 08 centimètres).



Sol :

Carrelage

Nota : entartré tant en ce qui concerne les carreaux de faïence que les joints.

Murs :

Carrelage sur toute la hauteur

Nota : le mur contigu à la cuisine présente un plan convexe à

l'instar de celui donnant sur le pignon droit de la maison. Je fais des constatations analogues sur les carreaux situés à l'aplomb du sol au niveau du robinet de la douche. L'évacuation est effectuée au moyen d'un syphon pratiqué dans le sol à proximité du robinet.

Plafond :

Lames de lambris

Nota : état d'usage.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, simple vitrage à un vantail donnant vue sur le pignon droit de la maison.

La pièce dispose d'un évier sur colonne avec robinet mitigeur, d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal ; la cabine de douche étant composée d'un simple robinet mélangeur eau chaude / eau froide avec flexible de douche et douchette disposée contre le mur contigu à la pièce principale de la maison.



Bail : fait à Bailly Carrois le 31/07/2019
Loyer : 700,00 € / mois
Durée : 3 ans
Date d'effet : 31/07/2019
Locataire : PIZZETTA Anaïs

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 dix neuf Euros et vingt deux centimes.

Détail :

Emolument		220,94 Euros
Emolmt compl.		75,00 Euros
Prestation		100,00 Euros
Frais déplacement		7,67 Euros
Total H.T.		403,61 Euros
TVA	20,0%	80,72 Euros
Taxe forfaitaire		14,89 Euros
Forfait photos		0,00 Euros
Total T.T.C.		499,22 Euros



Me Renaud OLIVEAU

RAPPORT D'EXPERTISE

- Art 78 de la LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifie l'article 3 de la LOI n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la LOI n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

ATTESTATION DE SURFACE HABITABLE

- 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 1,80 mètre.

**Maison – Plain-pied
Section 17 D n°290
12, rue de la Picardie
GRANPUITS – BAILLY -
CARROIS
(77)**

M. Sylvain MILOT

Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.

63, quai Maurice Riquiez

91100 CORBEIL-ESSONNES

Tél. : 01.60.75.22.91 - Fax : 01.60.75.23.26

- Croquis des locaux :

1

- Nombre de pages du rapport :

3

Dossier: ST1389



EXPOSE

❖ A la demande de Me OLIVEAU (Huissier de Justice à ROISSY EN BRIE),

❖ A la mission de déterminer la **surface habitable** d'un appartement sis **12, rue de la Picardie à GRANPUITS – BAILLY - CARROIS (77)**:

* Selon l'état des lieux :

Maison de plain-pied - Section 17D n°290:

Maison comprenant deux séjours, trois chambres, deux salles d'eau, deux wc et deux cuisines.

❖ Je soussigné M. Sylvain MILOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G., 63, Quai Maurice RIQUIEZ
91100 CORBEIL-ESSONNES, *contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle*
Diagnostics Amiante, Plomb, Etat parasitaire, Loi Carrez (contrat M.M.A. n° 3.778.950)

❖ Certifie avoir mesuré les locaux en date du **29 Juillet 2020** :

❖ Et procédé à la rédaction du présent rapport en date du **29 Juillet 2020**.



CONCLUSIONS

**La surface habitable du bien ci-dessus désigné est de :
QUATRE VINGT SIX mètres carrés QUATRE VINGTS
(86.8 m²).**

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface habitable : Séchoir, Jardin.

Fait à CORBEIL - ESSONNES le 29 Juillet 2020.

Le Géomètre-Expert soussigné,

M. Sylvain MILOT





GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de l'Essonne

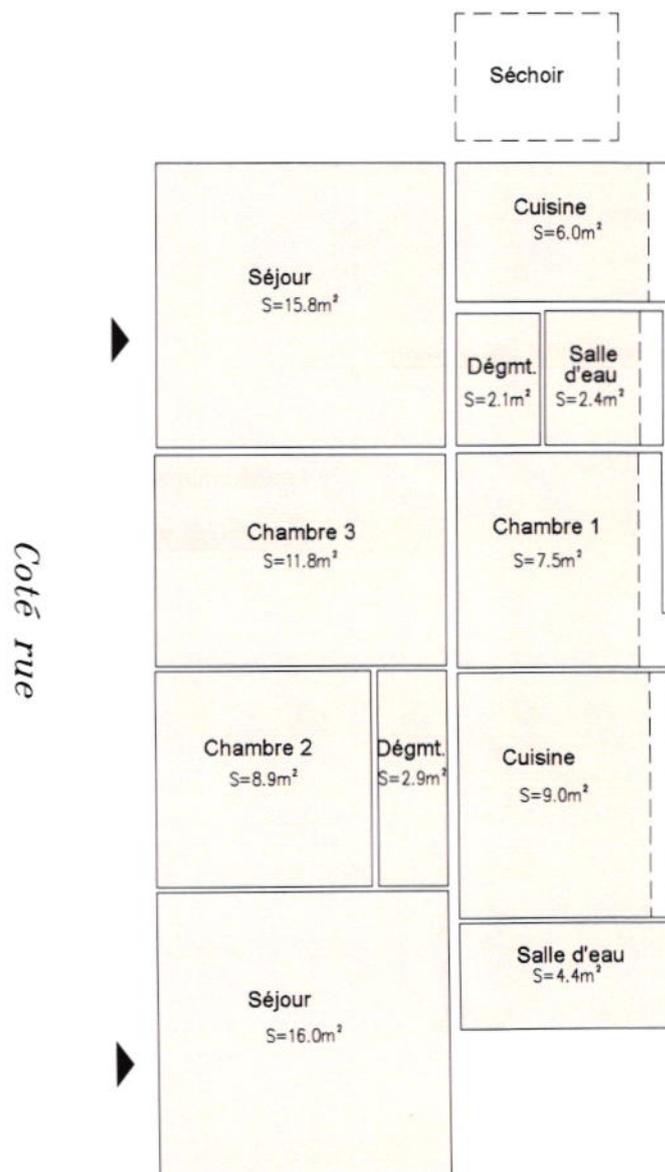
Commune de Grandpuits - Bailly - Carrois

12, rue de la picardie

SURFACE HABITABLE

(selon le 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation)

Maison - Plain-pied - Section 17 D n° 290



Échelle : 1/100e

29 Juillet 2020 Dossier : ST1389

Établi par : MILOT - DELAPLACE

Cabinet de Géomètres-Experts Foncier D.P.L.G.