

EXPEDITION

**SELARL Christophe HAYE – Ioana TABART**

**Huissiers de Justice Associés**

2, Rue de France (77300) FONTAINEBLEAU ☎ 60006

☎ 01 64 69 50 90

☎ 01 64 69 50 98

✉ haye.tabart@orange.fr

# **PROCES VERBAL DE CONSTAT**

**DU**

**QUINZE DECEMBRE 2020**

CH – Dossier – 1200265

CREDIT FONCIER DE FRANCE / FIRMIN - VANITOU

Description bien immobilier

JOUY LE CHATEL (77970) 7, Rue La Mare les Chapelles

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

EXPEDITION

L'AN DEUX MILLE VINGT  
ET LE QUINZE DECEMBRE

**A la requête de :**

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société à Conseil d'Administration au capital de 1.331.400.718, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social 19, rue des Capucines – CS 11217 – 75050 PARIS CEDEX 01, agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Audrey OBADIA, avocat au Barreau de MELUN, membre de la SCP BABOU et OBADIA, demeurant 25, rue Vieille Notre Dame – PROVINS (77) tél. : 01.64.00.29.81 – fax : 01.60.67.71.11.

**Agissant en vertu :**

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 29 mars 2011 par Maître Thierry MACHET, notaire associé à JOUY-LE-CHATEL (77970), contenant un prêt immobilier d'un montant global de 201.139,00 €, en deux tranches :

- Un nouveau prêt 0 % n° 0301682, d'un montant de 32.250,00 €, remboursable sur une durée de 108 mois, à taux 0 %,
- Un prêt PC LIBERTE n°0301683, d'un montant de 168.889,00 €, remboursable sur une durée de 360 mois, au taux de 4,30 % l'an, hors assurance,

Destiné à financer l'acquisition d'une parcelle de terrain et la construction qui y sera édifiée.

## **En exécution d' :**

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée au Service de la publicité foncière de COULOMMIERS 2 (ex-Conservation des Hypothèques de PROVINS) le 16 mai 2011, sous les références volume 2011V N°483,
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée au Service de la publicité foncière de COULOMMIERS 2 (ex-Conservation des Hypothèques de PROVINS) le 16 mai 2011, sous les références volume 2011V N°482.

Chargé par mon requérant de procéder à la description d'un bien immobilier sis à JOUY LE CHATEL (77970) 7, rue de la Mare les Chapelles, lotissement « Les Alizés », saisi au préjudice de Monsieur Alex Daniel FIRMIN, né le 09 février 1970 à FORT DE France (97200), célibataire, de nationalité française et de Madame Sandrine Rosalie VANITOU, sa compagne, née le 04 septembre 1974 à LE LAMENTIN (97232), également célibataire et de nationalité française.

## **Déférant à cette réquisition**

**Je, Christophe HAYE, Huissier de Justice associé, membre de la SELARL Christophe HAYE – Ioana TABART, Huissiers de Justice associés à la résidence de FONTAINEBLEAU (77300), 2, Rue de France soussigné,**

Certifie m'être transporté ce jour à ladite adresse, où étant sur place à quatorze et trente minutes, en présence de Monsieur Francisco GOMES, diagnostiqueur, requis par mes soins, Gérant de la SARL DHS sise à EVRY (91000) 14, rue du Bois Guillaume, j'ai dressé le présent procès-verbal de description :

Le pavillon dont s'agit, édifié en 2012 est situé dans un lotissement dit « Les Alizés » - 7, rue de la Mare les Chapelles à JOUY LE CHATEL (77970).

Il est occupé par les consorts FIRMIN/VANITOU, ainsi que leurs trois enfants âgés respectivement de 19, 16 et 7 ans.

<b>EXTERIEUR</b>
------------------

Il s'agit d'un pavillon individuel, constitué d'un rez-de-chaussée avec garage attenant et un étage sous combles aménagés.

Ravalement recouvert d'un crépi extérieur à gros grains et toiture en tuiles plates de ciment, équipée de fenêtres de toit type Velux.

Volets extérieurs en bois lasurés, fenêtre en PVC et porte en aluminium, l'ensemble en bon état d'usage.



A l'avant, clôture sur rue non réalisée, à l'exception de deux piliers.  
Grillages à l'arrière, sur trois côtés avec haie de thuyas sur deux  
côtés.



Jardin engazonné, avec piscine équipée d'un système de filtration en partie centrale du terrain.



Terrasse à l'arrière du pavillon, constitué d'une simple chape de ciment.



Pompe de relevage sur le pignon droit, sous un regard protégé par une plaque de bois.

Monsieur FIRMIN m'indique que ce dispositif permet de lutter contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies, son fond recueillant régulièrement les eaux de ruissellement provenant d'une parcelle de terre agricole contiguë à sa propriété.

**INTERIEUR**  
**REZ-DE-CHAUSSEE**

Entrée comprenant un dégagement, avec séjour, salle à manger et cuisine en retour.

- **Salle à manger**

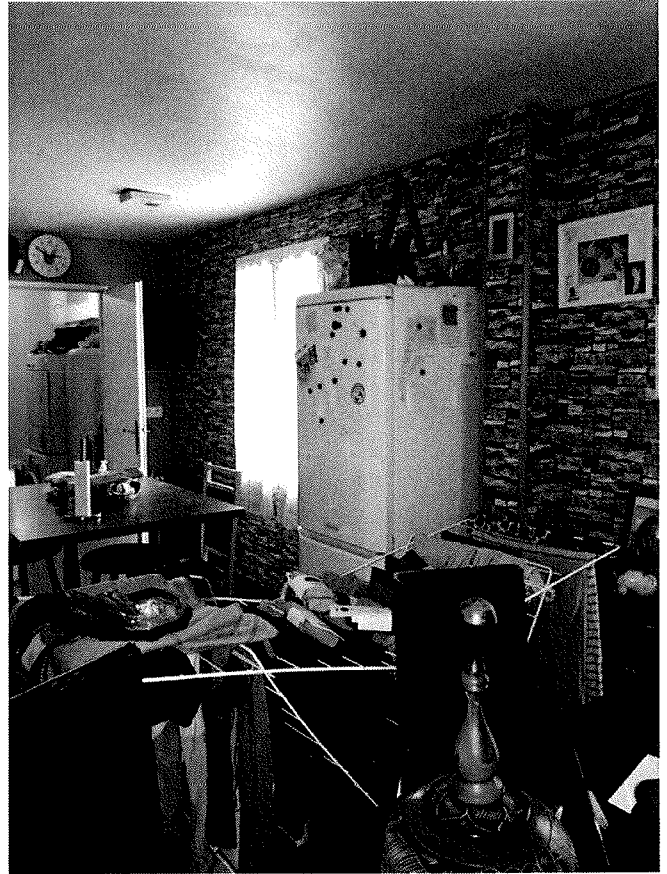
Sol carrelé

Murs recouverts de papier-peint façon briquettes de parement

Plafond peint

L'ensemble en très bon état d'entretien

Deux fenêtres, une porte-fenêtre en PVC, double vitrage, intact



- **Cuisine (à la suite en retour)**

Sol carrelé identique

J'observe que cette cuisine aménagée comprend des éléments hauts et bas, avec crédence en faïence de type métro

Murs et plafond peints en très bon état

Une fenêtre en PVC, double vitrage

Une VMC centralisée

Chauffage par convecteurs électriques



- **Arrière-cuisine**  
**(par porte d'accès dans le prolongement de la cuisine)**

Mur et plafond équipés de plaques de plâtre à l'état brut, dont seules les bandes à joint sont réalisées

Un ballon d'eau chaude de 300 litres

Une porte en PVC donnant accès au jardin





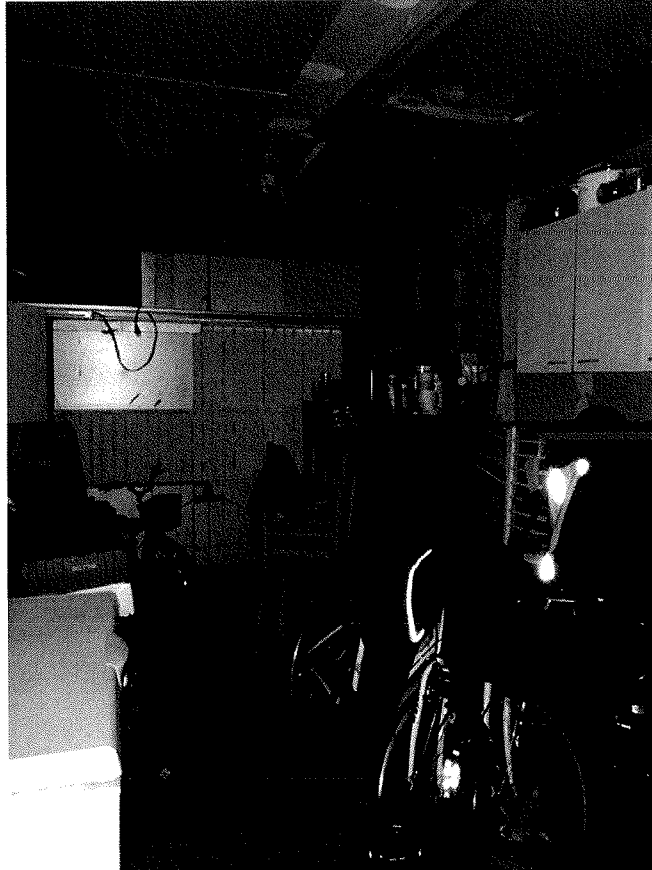
- **Garage**

Desservi par une porte de distribution de l'arrière-cuisine

Porte d'accès basculante métallique côté rue

Sol recouvert d'une chappe de ciment brut

Murs et plafond également recouvert de plaques de plâtre non peints, dont les bandes à joint sont réalisées mais non poncées



- **Chambre**

Sol carrelé

Murs et plafond peints sommairement

Une fenêtre de deux battants, double vitrage

- **W.C.**

Sol et murs carrelés, surplus brut de plaques de plâtre

Un spot intégré

WC avec réservoir en dossier

Un lave-mains d'angle

L'ensemble en état d'usage



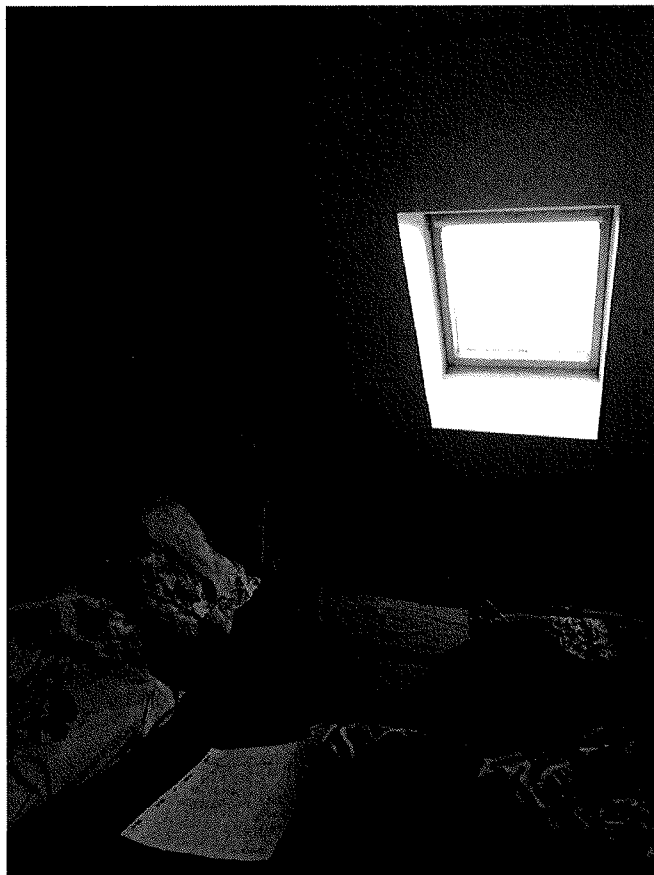
J'observe la présence d'un escalier qui donne accès à l'étage, dont les marches et contremarches sont recouvertes d'un bois de placage façon parquet.

## INTERIEUR ETAGE

- **Chambre parentale en soupente**

Equipée de Velux  
Parquet flottant au dol  
Murs et soupentes recouverts peints,  
l'ensemble en bon état d'entretien  
Un convecteur électrique



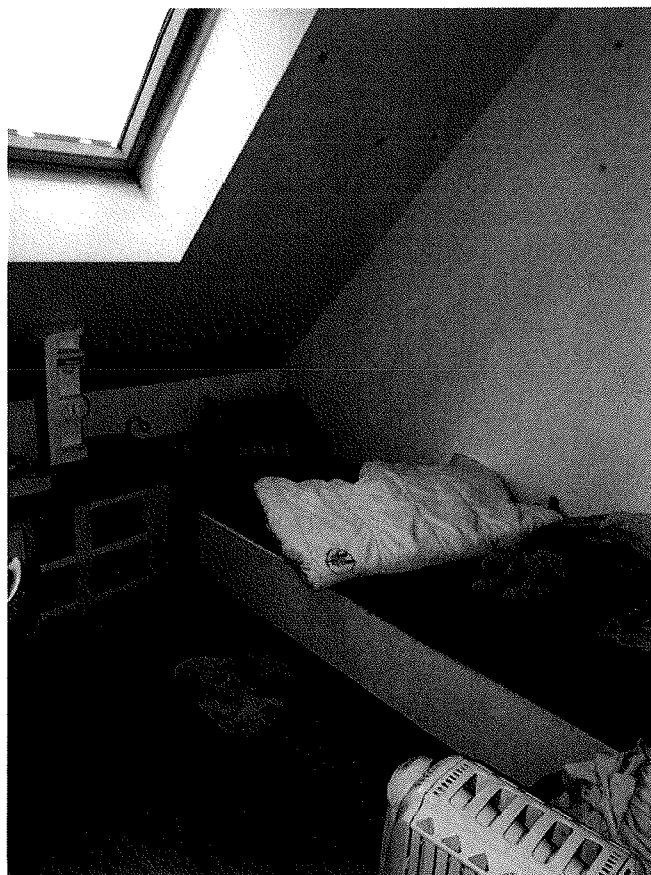


- **Salle de bains en soupente, à la suite**

- Une baignoire
- Un lavabo sur colonne
- Un W.C. avec réservoir en dossier
- Sol carrelé
- Murs et soupentes peints
- Un Velux
- Un sèche-serviettes hors d'usage

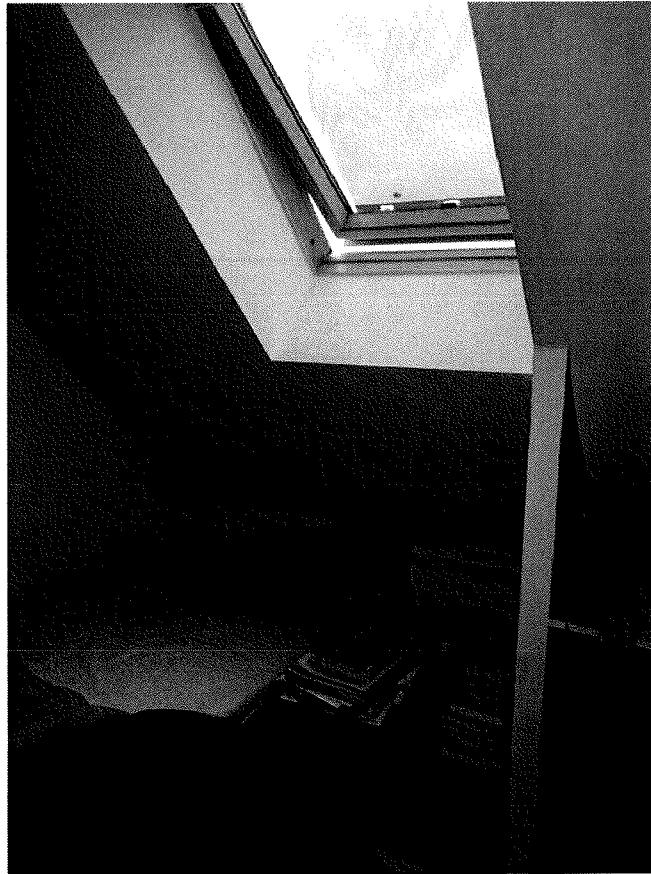
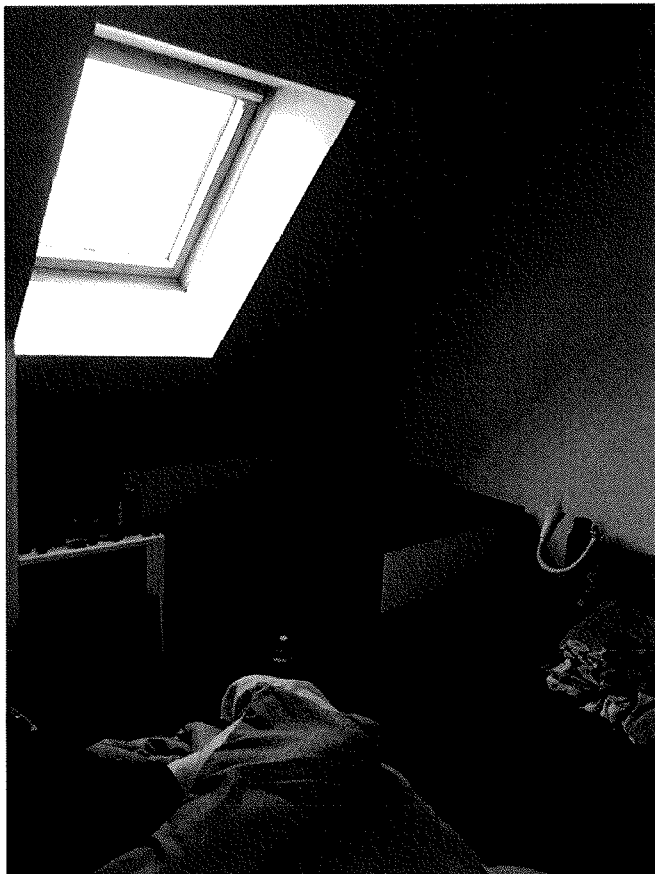
- **Petite chambre à gauche**

- Également en soupente
- Un Velux
- Un convecteur électrique
- Parquet flottant au sol
- Murs peints
- L'ensemble en état d'usage



- Chambre au fond

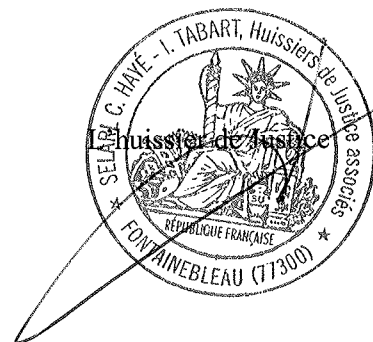
Parquet au sol  
Murs et soupentes partiellement peints  
Deux Velux  
Un radiateur à fluide caloporteur



Pour corroborer mes constatations, j'ai annexé, au présent procès-verbal de constat, l'attestation de superficie de la partie pavillon, dressée par Monsieur Francisco GOMES, diagnostiqueur, Gérant de la SARL DHS.

Mes opérations prennent fin à seize heures.

Et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

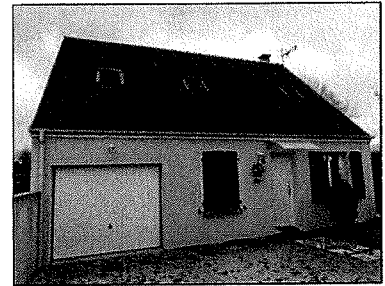


# Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

**N° Dossier : 2020-12-014 Mr Mme FIRMIN**

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

“Les Alizés”  
7, Rue de la Mare Les Chapelles  
77970 JOUY LE CHATEL



## Désignation des locaux

**Maison individuelle T5+ comprenant :**  
Salon, Dégagement, Chambre 1, Toilettes, Séjour, Cuisine, Cellier, Garage,  
Palier, Bureau, Chambre 2, Salle de Bains, Chambre 3

**Lot N°: 7**

**Superficie de la partie privative : 86.65 m<sup>2</sup>**  
**QUATRE VINGT SIX METRES CARRES ET SOIXANTE CINQ CENTIEMES**

Documents fournis : **Sans objet**

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Salon	16.60	1.43	
Dégagement	0.89		
Chambre 1	10.05		
Toilettes	1.27		
Séjour	9.19		
Cuisine	11.16		
Cellier	4.82		
Palier	3.12		
Bureau	4.52	2.75	
Chambre 2	10.23	5.53	
Salle de Bains	3.75	3.97	
Chambre 3	11.05	6.07	
Garage			16.25 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>86.65 m<sup>2</sup></b>	<b>19.75 m<sup>2</sup></b>	<b>16.25 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 : **86.65 m<sup>2</sup>**

2020-12-014 Mr Mme FIRMIN - 77970 - JOUY LE CHATEL

1/2

## Propriétaire

Mr et Mme FIRMIN  
« Les Alizés »  
7, Rue de la Mare Les Chapelles  
77970 - JOUY LE CHATEL

## Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**  
Police d'assurance : AXA Police n° 10593403404 (31/12/2020)  
Date d'intervention : 15/12/2020

## Références réglementaires

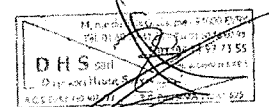
- Amendement N° COM-21 du 27/10/2014 au texte N° 20132014-771 - Article 7 ter (nouveau) (Adopté), modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- **Loi n° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « **Alur** »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- **Article L721-2** du code de la construction et de l'habitation.
- **Article R111-2** du code de la construction et de l'habitation.
- **Décret n°97-532** du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

**ART.4.1** du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**ART.4.2** du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

**ART.4.3** du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

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



Signature inspecteur

2020-12-014 Mr Mme FIRMIN - 77970 - JOUY LE CHATEL

**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  
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C  
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

