

# 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



Compétence territoriale :

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

COPIE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
ET LE TREIZE DECEMBRE

### A LA REQUETE DE :

La société « LANDESBANK SAAR », division LANDESPAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Sarrebruck (Allemagne) sous le numéro 8589 dont le siège social est situé Ursulinenstrasse 2, D-66111 Saarbrücken, République Fédérale d'Allemagne, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

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

Et encore pour la correspondance au cabinet de 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.

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 18/10/2019 ; 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 Barbizon (Seine & Marne) au 17 rue du Général de Gaulle accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace afin d'élaborer le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.



Il s'agit d'une maison d'habitation sise sur un jardin paysager entièrement clos occupée par Madame Martine FAURE BESSIERE se composant au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un séjour, de sanitaires, d'une cuisine et d'une arrière-cuisine, à l'étage d'un dégagement, de quatre chambres, d'une salle de bains et d'une salle d'eau et d'un sous-sol total se composant d'un garage, d'un local chaudière et d'une cave.



### Rez-de-chaussée

On accède à la maison par une porte palière avec vitre en oculus, serrure et verrou, laquelle est en bon état.

### Entrée





Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois revêtu de peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

L'entrée est chauffée au moyen deux radiateurs avec robinet thermostatique, lesquels sont en bon état de fonctionnement.

L'entrée est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison.

La maison est équipée d'un visiophone permettant d'actionner à distance le portail d'entrée de la propriété.

L'entrée bénéficie de deux placards aménagés en partie gauche dans le renforcement contigu au séjour auxquels on accède par quatre battants pour chacun d'entre eux.

## Séjour

On y accède de l'entrée par une ouverture sans porte.



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois revêtu de peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par :

- une baie vitrée en aluminium à deux vantaux coulissants donnant vue et accès sur la façade avant de la maison
- une fenêtre, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison
- une porte-fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant sur le pignon gauche de la maison.

La fenêtre et la porte-fenêtre à deux vantaux bénéficient de volets battants.

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

La pièce dispose d'une cheminée.



### Sanitaires

On y accède de l'entrée par une porte en bois, laquelle est en bon état.

Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées assorties au carrelage du sol  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture et carrelage au-dessus du lavabo  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

La pièce dispose d'un lavabo avec robinet mitigeur ainsi qu'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à un vantail donnant vue sur la façade avant de la maison.

## Cuisine

On y accède de l'entrée par une porte en bois type chapeau de gendarme revêtue de peinture, laquelle est en bon état.



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées assorties au carrelage du sol  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture blanche et carrelage autour du plan de travail sur la zone de la crédence  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement et est éclairée par une porte-fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison et accès à la terrasse située aux abords immédiats de la bâtisse.

La cuisine est équipée de meubles de cuisine hauts et bas de style rustique, lesquels sont en bon état ainsi qu'un évier en résine deux cuves-paillasses avec robinet mitigeur reposant sur un plan de travail carrelé.

## Arrière-cuisine

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

### Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui de la cuisine  
Nota : bon état.

### Plinthes :

Carrelées assorties au carrelage du sol  
Nota : bon état.

### Murs :

Peinture et carrelage autour de l'évier  
Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture  
Nota : bon état.

La pièce dispose d'un évier en grès deux cuves avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide et est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre en bois, double vitrage à un vantail donnant vue sur la façade arrière de la maison et dispose d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.



Je constate que des placards ont été aménagés dans le renforcement situé en partie gauche en entrant dans la pièce auxquels on accède par quatre battants coulissants et à l'intérieur desquels des étagères ont été aménagées.

Ces constatations faites, je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier situé dans l'entrée dont les marches et contre-marches sont en bon état. L'escalier dispose d'un garde-corps métallique. Les murs de la trémie sont en bon état.

### Etage

### Dégagement



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois revêtu de peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

Le dégagement est éclairé par une fenêtre en bois, double vitrage à un vantail donnant sur la façade avant de la maison et est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique.

### Chambre 1

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



Sol :  
Parquet  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

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

## Chambre 2

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



Sol :  
Parquet  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le pignon gauche de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets battants revêtus de peinture.

La chambre est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement.

### Chambre 3

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



Sol :  
Parquet  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets roulants mécanisés et est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique, lequel est en bon état de fonctionnement.

## Salle de bains

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

### Sol :

Carrelage

Nota : bon état.

### Murs :

Carrelage sur une hauteur d'environ 2 mètres et peinture au-dessus

Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.



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

La cuisine est équipée d'un vaste meuble de salle de bains comprenant six tiroirs et huit battants, deux vasques avec robinet mitigeur, un vaste miroir et éclairage intégré, une cabine de douche avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette, une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et douchette.

#### Chambre 4

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



Sol :  
Parquet  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Bois et peinture  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

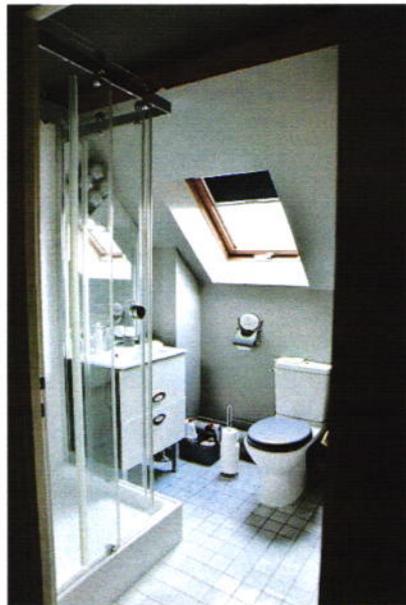
La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison et est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique disposé sous celle-ci.

La pièce dispose d'un placard intégré auquel on accède par huit battants.



### Salle d'eau

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



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture et carrelage dans la cabine de douche et au-dessus du lavabo  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

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

La pièce dispose d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant ainsi qu'une cabine de douche à quatre battants vitrés avec robinet mélangeur, douchette et pommeau de douche.

Ces constatations faites, je me suis transporté au sous-sol en empruntant l'escalier auquel on accède de l'entrée.

### Sous-sol

De l'escalier situé dans l'entrée on accède à une première pièce dans laquelle sont disposés un évier à deux cuves avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide et une cabine de douche avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide.

Le sol est en béton ciré, les murs et le plafond sont revêtus de peinture. L'ensemble est en bon état.

Il est à noter une boursoufflure sur le mur au-dessus du radiateur.

Cette pièce est chauffée au moyen d'un radiateur avec robinet thermostatique et est éclairée par une cour anglaise.



## Garage

Il s'agit d'un garage en L permettant de stationner plusieurs véhicules automobiles auquel on accède par une porte séquentielle motorisée située sur le pignon droit de la maison.



### Sol :

Revêtu d'un revêtement en PVC anti-dérapant

Nota : bon état.

### Murs :

Peinture

Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture

Nota : bon état.

Le garage est chauffé au moyen de deux radiateurs avec robinet thermostatique, lesquels sont en bon état et est éclairé par une cour anglaise.



## Local chaudière

On y accède du garage par une porte en bois à deux vantaux.

### Sol :

Ragréage revêtu de peinture

Nota : bon état.

### Murs :

Peinture

Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison.

Je constate la présence d'une cuve à fioul, d'un système d'aspiration centralisée et d'une chaudière, laquelle est en bon état de fonctionnement.

## Cave

### Sol :

Gravillonné

Nota : bon état.

### Murs :

Peinture

Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture

Nota : bon état.



La propriété dispose en outre de deux cabanes de jardin en bois et d'un jacuzzi assorti d'une pergola.



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 : Six cent dix neuf Euros et vingt deux centimes.

**Détail** :

Emolument		220,94 Euros
Emolmt compl.		75,00 Euros
Prestation		200,00 Euros
Frais déplacement		7,67 Euros
<b>Total H.T.</b>		<b>503,61 Euros</b>
TVA	20,0%	100,72 Euros
Taxe forfaitaire		14,89 Euros
Forfait photos		0,00 Euros
<b>Total T.T.C.</b>		<b>619,22 Euros</b>



The image shows a blue circular notary seal for Renaud Oliveau, a Notary of Justice Assisted. The seal contains the text 'SELARL EXEJURIS' at the top, '28 rue Lalouette - 77600 ROISSY EN FRANCE' around the perimeter, and 'Renaud OLIVEAU' and 'Notier de Justice Assisté' at the bottom. A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the seal.

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 individuelle -  
Section AM n° 317  
17 rue du Général de Gaulle  
BARBIZON (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 : ST1382



# EXPOSE

❖ A la demande de Me OLIVEAU (Huissier de Justice à ROISSY EN BRIE (77) ),

❖ A la mission de déterminer la **surface habitable** d'une maison individuelle sise : **17, Rue du Général de Gaulle BARBIZON (77)**.

\* Selon l'état des lieux :

**Maison individuelle – Section AM No 317 :**

Rez-de-chaussée : Entrée, Séjour, Cuisine, Cellier, Wc.

1<sup>er</sup> étage : Palier, 4 Chambres, Salle de bain, Salle d'eau, 2 WC.

❖ 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 **13 Décembre 2019**:

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport** en date du **16 Décembre 2019**.





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de Seine-et-Marne

Commune de **BARBIZON**

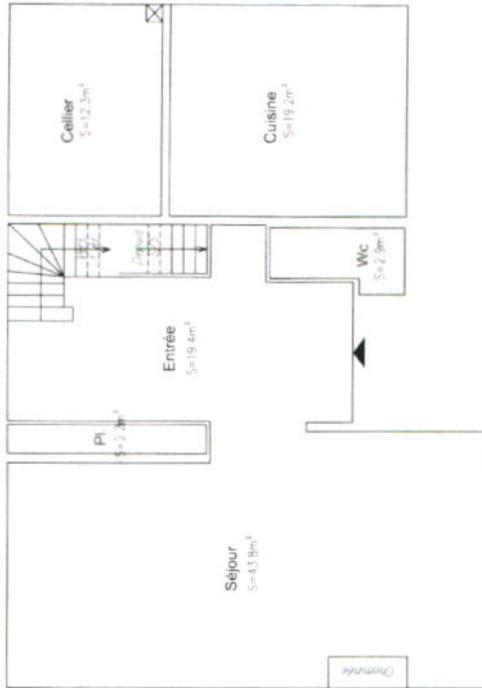
17, rue du général de Gaulle

**SURFACE HABITABLE**

(selon le 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> annexes de l'article R.1111.2 du code de la construction et de l'habitation)

**Maison Individuelle - Section AM n°317**

**REZ DE CHAUSSEE**



côté rue

Surface habitable = 183.0 m2



Echelle : 1/100e

16 Décembre 2019 Dossier : ST1362

Établi par : MILOT - DELAPLACE

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

25, rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Tél : 01 64 07 00 76 Fax : 01 64 07 21 28 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

40, avenue du Général de Gaulle 77330 OZOIR-LA-FERRIERE Tél : 01 64 40 19 26 Fax : 01 64 07 21 28 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

63, quai Maurice Riquier 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél : 01 60 75 22 91 Fax : 01 60 75 23 26 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

**1er ETAGE**



côté rue



16 Décembre 2019 Dossier : ST1362

Établi par : MILOT - DELAPLACE

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

25, rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Tél : 01 64 07 00 76 Fax : 01 64 07 21 28 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

40, avenue du Général de Gaulle 77330 OZOIR-LA-FERRIERE Tél : 01 64 40 19 26 Fax : 01 64 07 21 28 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

63, quai Maurice Riquier 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél : 01 60 75 22 91 Fax : 01 60 75 23 26 E-Mail: milot-dela-place@orange.fr

## CONCLUSIONS

**La surface habitable du bien ci-dessus désigné est de :  
CENT QUATRE-VINGT-TROIS mètres carrés  
(183.0m<sup>2</sup>).**

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface habitable : Sous-sol non aménagé et partie du bien dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80.

Fait à CORBEIL - ESSONNES le 16 décembre 2019.

*Le Géomètre-Expert soussigné,*

**M. Sylvain MILOT**



Dossier : ST1382

