

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**

**VENEZIA & Associés**

Huissiers de Justice Associés

[www.venezia-huissiers.com](http://www.venezia-huissiers.com)

<b>28 rue de Diane</b>	<b>130 avenue Charles de Gaulle</b>	<b>18 rue Joël Le Theule</b>
<b>95100 ARGENTEUIL</b>	<b>92200 NEUILLY SUR SEINE</b>	<b>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX</b>
<b>01 39 61 00 15</b>	<b>01 46 24 62 50</b>	<b>01 30 54 04 51</b>
<a href="mailto:contact95@venezia-huissiers.com">contact95@venezia-huissiers.com</a>	<a href="mailto:venezia@venezia-huissiers.com">venezia@venezia-huissiers.com</a>	<a href="mailto:contact78@venezia-huissiers.com">contact78@venezia-huissiers.com</a>

---

**VENEZIA &  
ASSOCIÉS**  
HUISSIERS DE JUSTICE





## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

**JEUDI DOUZE MAI  
DEUX MILLE VINGT DEUX  
à 10 heures 20**

### A LA REQUETE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social au 182 avenue de France -75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

### AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire à ordre d'un acte notarié reçu le 14 octobre 2009 par Céline JARROSSAY notaire à Mantes-La-Jolie (Yvelines), contenant un prêt immobilier PAS LIBERTE de 169.597,00 € avec intérêts au taux de 5,13 % l'an, remboursable en 360 mensualités hors période de compte courant (TEG annuel 5,13 %) et (TEG périodique 0,43 %), consentis à Monsieur Ndombasi NZEZA et Madame Luango NKEBOLO son épouse, destiné au financement de la construction d'une maison d'habitation avec contrat sur le terrain à bâtir.

### A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Ndombasi NZEZA et Madame Luango NKEBOLO épouse NZEZA, demeurant ensemble 139 rue Nationale 78710 ROSNY SUR SEINE.

### DESIGNATION DU BIEN :

L'immeuble non bâti situé à ROSNY SUR SEINE (Yvelines), 139 rue Nationale, Lieudit "les Tranchées", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
C	47	Les Tranches		07	96

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur NZEZA et Madame NKEBOLO épouse NZEZA pour les avoir reçus aux termes d'un acte de vente en date du 14 octobre 2009, publié le 17 novembre 2009, 7804P04 volume 2009P numéro 4155 et reprise pour ordre suivant acte du 20 octobre 2009, publiée le 2 décembre 2009, 7804P04, 2009 P, numéro 4356.

Faisant suite à un commandement aux fins de saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 30 Avril 2022.

Et en vertu des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

**Je, Vincent PIGNOT, huissier de justice associé de la SCP VENEZIA & ASSOCIÉS, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de Montigny-le-Bretonneux, 18 rue Joël le Theule, soussigné**

## ME SUIS RENDU CE JOUR

139 rue Nationale

78710 ROSNY SUR SEINE

En compagnie de Monsieur Ndombasi NZEZA et de Monsieur Elias MEZIANE, de la société ELIDIAG, qui a réalisé les diagnostics obligatoires.

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

### PHOTOS DE LA RUE



1.

## SUPERFICIE DU BIEN

Je joins au présent acte une attestation de surface habitable établie par la société ELIDIAG.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Monsieur Ndombasi NZEZA me déclare qu'il occupe les lieux avec son épouse, Madame Luango NZEZA née NKEBOLO, et leurs quatre enfants.

## DECLARATIONS DU DEBITEUR

Le débiteur déclare que la maison est raccordée au tout à l'égout.

## DESCRIPTION DU BIEN

### TERRAIN

Il s'agit d'un pavillon sur deux niveaux avec garage accolé, sur un terrain clos.

Sur la rue, la propriété est close par un mur enduit, avec portillon et portail métallique, défraîchis.

La maison est desservie par une allée carrelée menant à une terrasse devant le pavillon.

Le terrain sur l'avant est bordé, d'un côté, d'une palissade en bois en état moyen.

De l'autre côté, il est bordé d'une clôture ancienne.

Le terrain est en partie engravillonné et en partie enherbé, peu entretenu.



1.





2.



3.





4.

À l'arrière, la clôture est absente sur quelques mètres côté gauche.

Elle est défraîchie sur l'arrière.

Les palissades sont masquées par la végétation sur la droite.



5.





6.

Présence d'une terrasse carrelée à l'état d'usage.

Une pergola dont la toile est hors d'usage.



7.



Un panneau de chauffage solaire pour l'eau est installé.

Présence d'un groupe extérieur de climatisation.



8.



9.



## FAÇADES

Les façades sont revêtues d'un enduit en état d'usage normal. L'enduit du garage est grossièrement appliqué.

Présence d'une marquise au-dessus de l'entrée.

La toiture est en tuiles mécaniques en état d'usage normal, chiens assis, toiture à deux versants, tuiles mécaniques simples. Trois Velux sur l'arrière.



1.



2.



3.



4.





5.

## **GARAGE**

L'accès s'effectue par une porte de garage en état d'usage normal, motorisée, ouverture basculante.

Sol, murs et plafond à l'état brut.

Une unité intérieure de climatisation.



1.



2.

## **SALON**

L'accès s'effectue par une porte palière en état d'usage normal, avec serrure trois points.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, en marbre.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche et grise.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état général, de couleur blanche, avec corniches.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

L'équipement électrique comprend un disjoncteur en état d'usage normal, un portier vidéo hors d'usage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux climatiseurs réversibles en état d'usage normal
- une cheminée avec insert en état d'usage normal suivant les déclarations de Monsieur NZEZA.
- un placard sous escalier.





1.



2.



3.



4.





5.

## ARRIÈRE CUISINE

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur marron.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, avec grilles de défense.



1.



2.

## CUISINE

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur marron.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux plans de travail en bon état, crédence carrelée à l'état d'usage.
- Un évier double avec robinet mitigeur.
- Meubles sous plans, placards suspendus et colonne à l'état d'usage.
- Plaque de cuisson induction quatre feux.
- Un comptoir.
- Une hotte électrique.





1.



2.

## DÉGAGEMENT

Le sol est recouvert de carrelage en bon état, en marbre.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.



1.



2.





3.

## SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

Les murs sont recouverts de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cabine de douche en état d'usage normal
- deux vasques en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un WC sur pied en état d'usage normal
- un sèche-serviettes en état d'usage normal



1.



2.



## CHAMBRE 1 REZ-DE-CHAUSSEE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état, en mosaïque.

Les plinthes sont en bois peintes en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, bicolore.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet à double battants en bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un climatiseur réversible en état d'usage normal.



1.



2.

## CAGE D'ESCALIER

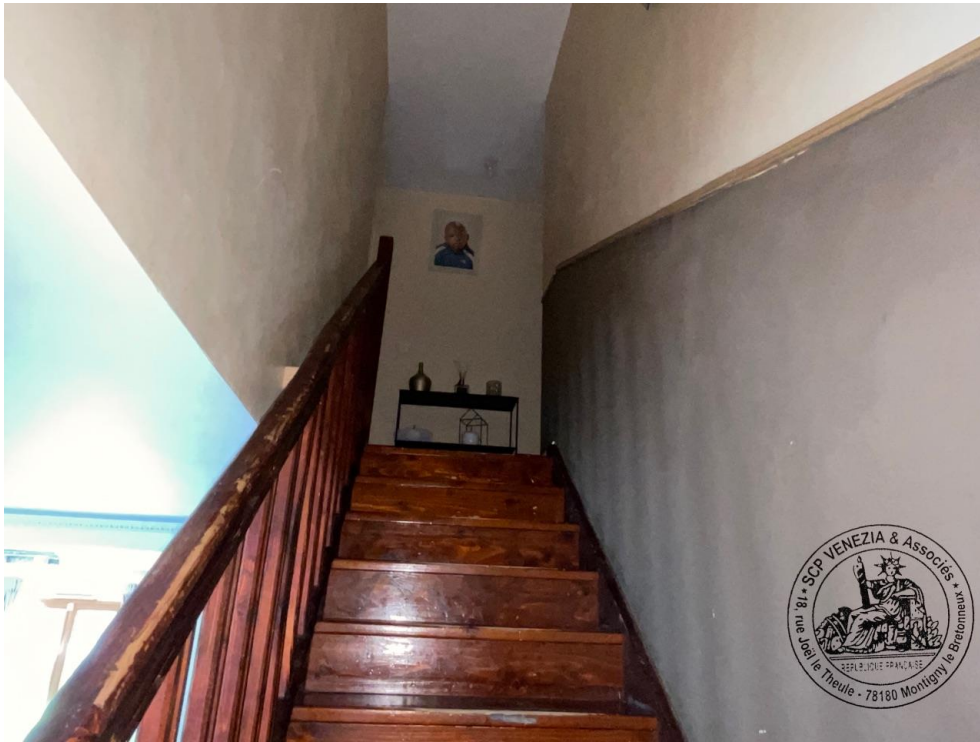
Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur marron, blanche et blanc cassé défraîchie.

Escalier en bois dont le vernis est usagé.



1.





2.

## **PALIER**

Le sol est revêtu d'un parquet mosaïque défraîchi.

Plinthes en bois revêtues d'une peinture blanche défraîchie.

Murs et plafond revêtus d'une peinture blanc cassée défraîchie.



1.



2.



3.



## CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état, en mosaïque.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche et marron défraîchie.

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche défraîchie.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal,
- un climatiseur réversible en état d'usage normal.



1.



2.



### CHAMBRE 3

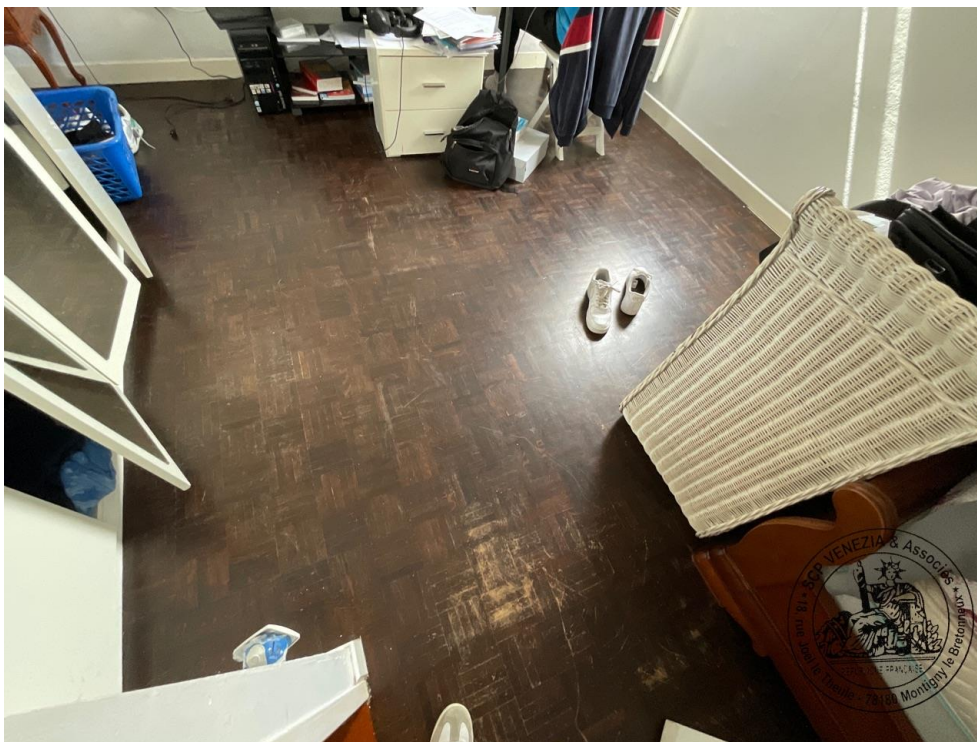
L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état, en mosaïque. Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

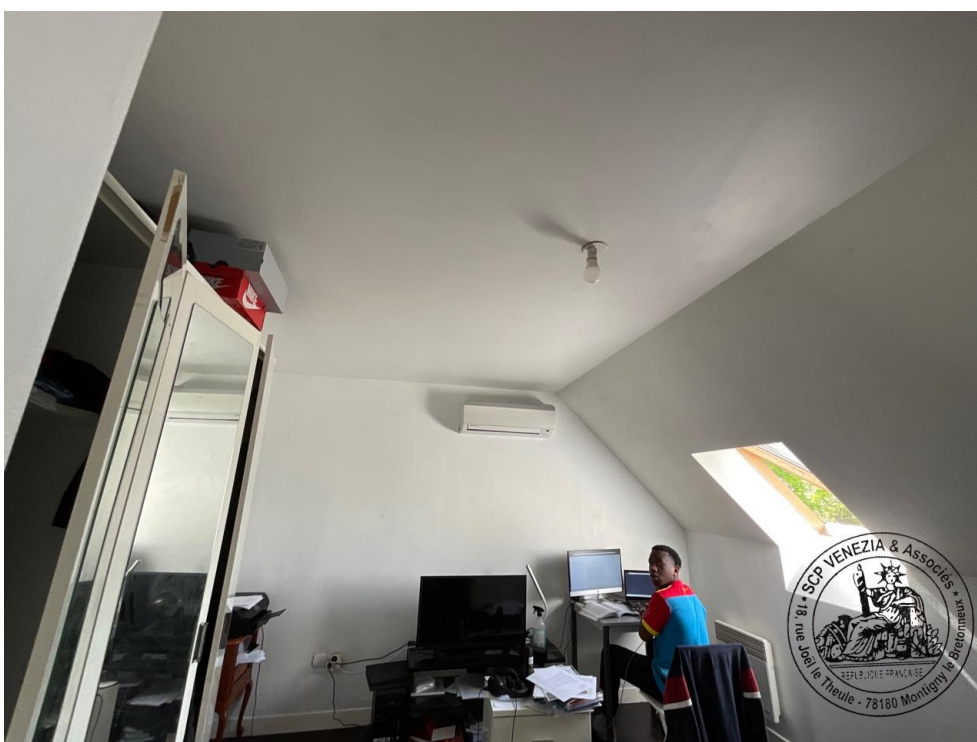
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par un châssis Vélux en état d'usage normal.



1.



2.



3.



## CHAMBRE 4

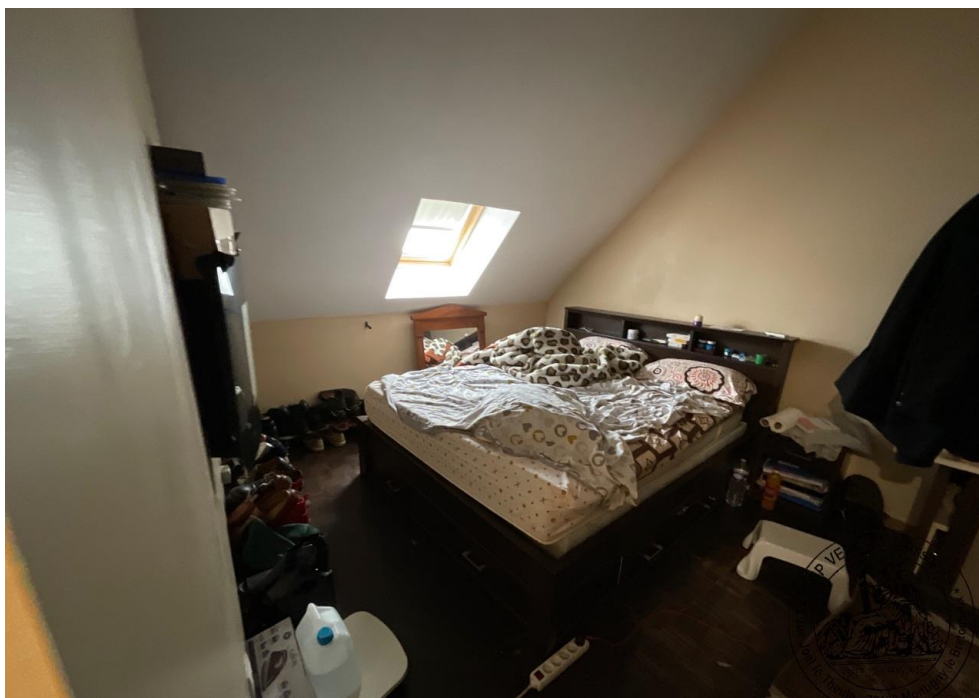
L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état, en mosaïque. Les plinthes sont en bois brut en état d'usage normal.

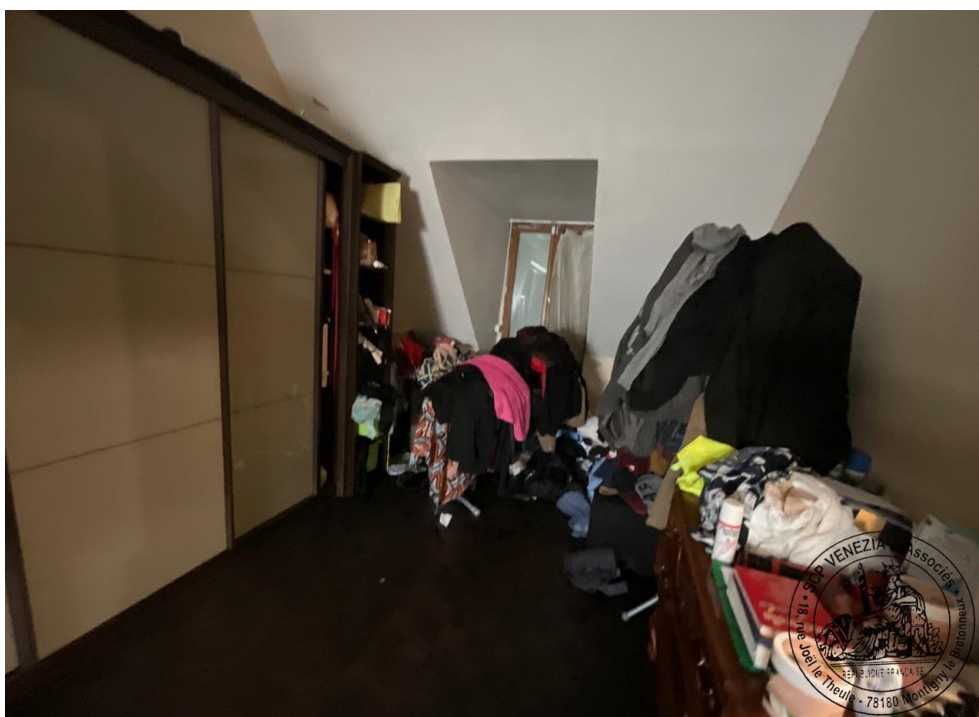
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanc cassé.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, deux battants, châssis bois, double vitrage, avec volet roulant électrique en PVC et Vélux en état d'usage normal.



1.



2.

## CHAMBRE 5

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état, en mosaïque. Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

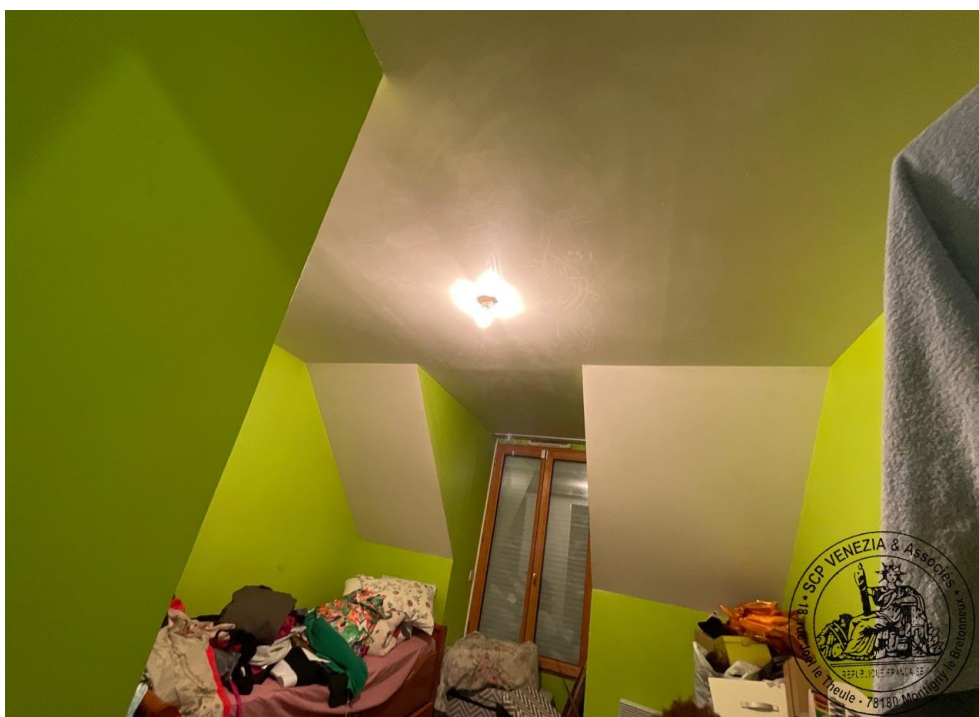
Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur verte.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.



1.



2.



## SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, en marbre.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur saumon.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

La pièce compte un châssis Vélux en état d'usage normal.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un sèche-serviettes en état d'usage normal,
- une vasque en état d'usage normal (un mélangeur en état d'usage normal),
- un meuble sous-vasque en mauvais état,
- un miroir en état d'usage normal,
- autre en état d'usage normal,
- une baignoire en fonte en état d'usage normal,
- une baignoire en fonte en état d'usage normal (une crédence en faïence en état d'usage normal).

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 33 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Vincent PIGNOT  
Huissier de Justice

### Situation de l'immeuble visité par : MEZIANE Elias

139 Rue Nationale

78710 ROSNY SUR SEINE

### Désignation des locaux

Maison individuelle T5 comprenant :

Placard 1\_Rdc, Bureau\_Rdc, Salle d'eau\_Rdc, Séjour-cuisine\_Rdc, Garde manger\_Rdc, Dégagement\_Rdc, Couloir\_1er, Chambre 1\_1er, Chambre 2\_1er, Salle de Bains\_1er, Chambre 3\_1er, Chambre 4\_1er

**Surface habitable : 128.96 m<sup>2</sup>**  
**CENT VINGT HUIT METRES CARRES ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIEMES**  
**Volume habitable : 322.411 m<sup>3</sup>**

Désignation des locaux	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Surface (m <sup>2</sup> ) non prises en compte (<1.80m)	Surface non prise en compte (m <sup>2</sup> )
Placard 1_Rdc	0.37		
Bureau_Rdc	11.69		
Salle d'eau_Rdc	5.07		
Séjour-cuisine_Rdc	38.00		
Garde manger_Rdc	3.36		
Dégagement_Rdc	4.51		
Couloir_1er	5.15		
Chambre 1_1er	9.79		
Chambre 2_1er	19.27		
Salle de Bains_1er	5.65		
Chambre 3_1er	14.11		
Chambre 4_1er	11.99		
<b>Totaux</b>	<b>128.96 m<sup>2</sup></b>		<b>0.00 m<sup>2</sup></b>

### Propriétaire bailleur

Nom et prénom : M. et Mme NZEZA  
 Adresse : 139 rue Nationale  
 Code Postal – Ville : 78710 - ROSNY SUR SEINE  
 Téléphone :

### Exécution de la mission

Accompagnateur en présence du propriétaire



Date d'intervention : 12/05/2022

Documents fournis :

## Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage

Entreprise de diagnostic	<b>ELIDIAG</b> 48 Rue Karl Marx	Tél :0188550024 Fax : Email : elidiagcontact@gmail.com
N° SIRET	93170 Bagnole 884622663	
Assurance Responsabilité Civile Professionnelle	Allianz Police n° 86517808/808109228 (30/09/2022)	
Nom et prénom de l'opérateur	MEZIANE Elias	

La loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « Loi Boutin » tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit dans son article 78 que le contrat de location précise la surface de la chose louée au sens de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'habitation. Cette obligation s'applique depuis le 25 mars 2009 et ne concerne que les nouveaux contrats de locations vides en résidence principale.

La superficie habitable 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 fenêtres, et des parties d'une hauteur inférieure à 1.80m. Le volume habitable correspondant au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas et volumes vitrés prévus à l'article R111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

**Article 78 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.**

Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée.»

Cachet  
de  
l'entrepr  
se

Fait à Bagnole,  
Le 12/05/2022

Par : ELIDIAG  
Nom et prénom de l'opérateur : MEZIANE Elias

Signature de l'opérateur

