

# 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 HUIT  
ET LE DEUX JUILLET

### **A LA REQUETE DE :**

#### **La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE**

Société Coopérative à personnel et capital variables immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Amiens sous le numéro 487 625 436 dont le siège social est situé 500 rue Saint Fuscien à 80095 Amiens Cedex agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.



Ayant pour avocat Maître Sarah DEGRAND  
Avocat au Barreau de MELUN, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats FGB y demeurant 3 avenue du Général Leclerc à 77000 MELUN.

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 quatre juin deux mille dix huit ; 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 Boissise de Roi (Seine & Marne) au 8 rue du Petit Clos accompagné d'un géomètre du Cabinet Milot Delaplace et d'un diagnostiqueur de la société BEA afin d'élaborer un procès-verbal de description de l'immeuble saisi.

Il s'agit d'une maison d'habitation de plain-pied occupée par Monsieur et Madame FERREIRA DE OLIVEIRA et leurs deux enfants se composant d'une entrée, d'un séjour, de trois chambres, d'un wc, d'une salle de bains, d'une cuisine, d'un bureau avec salle d'eau et d'un garage avec une pièce aménagée au-dessus.



### Entrée

On accède à la maison par une porte avec vitre en imposte, laquelle est en très bon état.



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées  
Nota : bon état.

Murs :  
Papier peint  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

L'entrée bénéficie d'un placard intégré auquel on accède par deux battants et à l'intérieur duquel des étagères ont été aménagées.

## Séjour

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



### Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée  
Nota : bon état.

### Plinthes :

Carrelées  
Nota : bon état.

### Murs :

Papier  
Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche avec frises de corniches

Nota : bon état.

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

La pièce est éclairée par une porte fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux et par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Chacune de ces ouvertures bénéficie de volets battants en bois. L'ensemble est en bon état.

**Chambre 1**

On y accède du couloir par une porte en bois, laquelle est en bon état.



Sol :

Carrelage

Nota : bon état.

Plinthes :

Carrelées

Nota : bon état.

Murs :

Peinture

Nota : bon état.

Plafond :

Peinture blanche

Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets battants en bois. L'ensemble est en très bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur disposé sous la fenêtre, lequel est également en bon état de fonctionnement.

### Chambre 2

On y accède du couloir par une porte en bois dont le revêtement est usagé.



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées assorties  
Nota : bon état.

Murs :  
Peinture  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur le jardin en partie arrière de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets battants en bois. L'ensemble est en bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur disposé sous la fenêtre.

### WC

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

#### Sol :

Carrelage disposé dans le prolongement de celui du couloir  
Nota : bon état.

#### Mur :

Carrelage sur toute la hauteur  
Nota : bon état.

#### Plafond :

Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à un vantail donnant sur le pignon droit de la maison et est équipée d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal ainsi qu'un lavabo avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à un battant. L'ensemble est en bon état.

### Chambre 3

On y accède du couloir par une porte en bois, laquelle est en bon état.



Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Plinthes :  
Carrelées assorties  
Nota : bon état.

Murs :  
Papier  
Nota : état d'usage.

Plafond :  
Peinture  
Nota : bon état.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison. Cette ouverture bénéficie de volets battants. L'ensemble est en bon état.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur disposé sous la fenêtre, lequel est en bon état de fonctionnement.

### Salle de bains

On y accède du couloir par une porte en bois, laquelle est à l'état d'usage.



Sol :  
Carrelage  
Nota : état d'usage.

Plinthes :  
Carrelées  
Nota : état d'usage.

Murs :  
Papier et carrelage autour de la baignoire et au-dessus du lavabo  
Nota : papier usagé ; carreaux de faïence à l'état d'usage. Je constate toutefois que le joint entre la première rangée de faïence et la baignoire est hors d'usage.

Plafond :  
Peinture  
Nota : état d'usage.

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

La pièce dispose d'une baignoire avec robinet mitigeur, d'un lavabo de forme rectangulaire avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs. La baignoire est entartrée et tachée.

La pièce dispose d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver et est chauffée au moyen d'un radiateur électrique.

### Cuisine

On y accède de l'entrée par une porte en bois avec vitre en oculus.

Sol :  
Carrelage  
Nota : bon état.

Murs :  
Carrelage en partie basse et peinture au-dessus avec baguettes en bois de séparation  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche avec éclairage intégré  
Nota : bon état.

La pièce dispose de meubles de cuisine hauts et bas de style rustique avec plan de travail en marbre sur lequel repose un évier en inox une cuve paillasse avec robinet mitigeur.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur, lequel est en bon état de fonctionnement et est éclairée par une porte-

fenêtre en PVC, double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison.



### Bureau

On y accède par la cuisine par une ouverture sans porte.

Sol :

Carrelage

Nota : très bon état.

Plinthes :

Carrelées assorties

Nota : très bon état.

Murs :

Peinture

Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.



La pièce est éclairée par une ouverture composée d'une porte-fenêtre en bois double vitrage à deux vantaux et deux portes fenêtres en bois double vitrage à un vantail.

Cette pièce dispose en outre d'une salle d'eau à laquelle on accède par une porte coulissante à galandage en bois, laquelle est en bon état.

Sol :  
Carrelage disposé dans le prolongement de la pièce à laquelle elle est attenante  
Nota : bon état.

Murs :  
Carrelage sur toute la hauteur  
Nota : bon état.

Plafond :  
Peinture blanche  
Nota : bon état.

La pièce est équipée d'une cabine de douche à l'italienne avec robinet mélangeur eau chaude / eau froide, flexible de douche et douchette, d'un lavabo avec robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux tiroirs et d'une cuvette de wc avec réservoir dorsal, couvercle et abattant.

La pièce est chauffée au moyen d'un radiateur sèche-serviettes de type ACOVA.

## Garage

Celui-ci est aménagé comme buanderie.

### Sol :

Carrelage

Nota : bon état.

### Murs :

Parpaings en bois

Nota : bon état.

### Plafond :

Lames de PVC

Nota : bon état.

Je constate à l'extrémité du garage l'existence d'une porte permettant d'accéder au jardin. Le garage est équipé d'une arrivée et évacuation d'eau pour machine à laver.

Par ailleurs, une pièce a été aménagée au-dessus du garage à laquelle on accède par un escalier donnant dans le petit dégagement situé sur le seuil du garage.

### Sol :

Carrelage imitation carrelage

Nota : très bon état.

### Murs :

Peinture

Nota : bon état.

### Plafond :

Peinture

Nota : bon état.

La pièce est éclairée par un velux donnant sur le jardin en partie arrière de la maison.



**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
<b>Total H.T.</b>		<b>403,61 Euros</b>
TVA	20,0%	80,72 Euros
Taxe forfaitaire		14,89 Euros
Forfait photos		0,00 Euros
<b>Total T.T.C.</b>		<b>499,22 Euros</b>



Me Renaud OLIVEAU



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département de Seine-et-Marne  
*Commune de BOISSISE-LE-ROI*

8, rue du Petit Clos

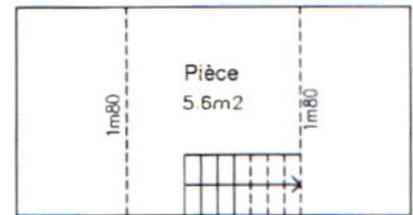
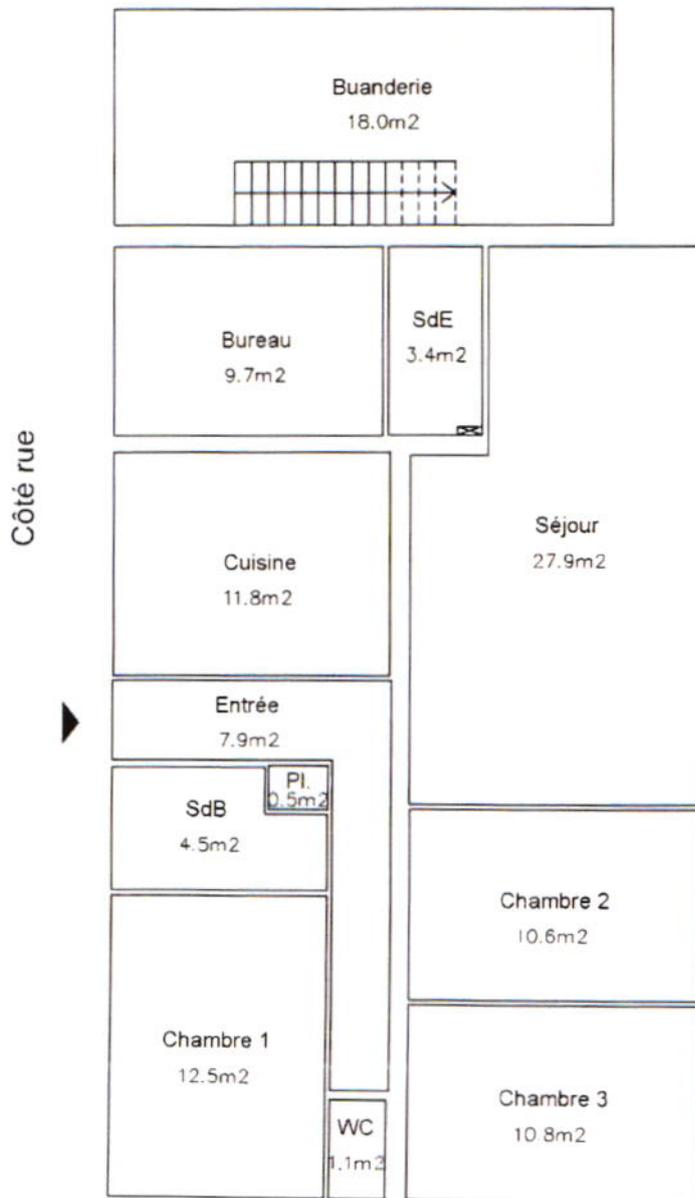
**SURFACE HABITABLE**

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

Rez de chaussée

*Maison individuelle - Section YA Nos 77 et 89*

1er étage (au dessus buanderie)



Superficie habitable = 124.3 m<sup>2</sup>

04 Juillet 2018 Dossier : ST1334

Établi par : MILOT - DELAPLACE

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

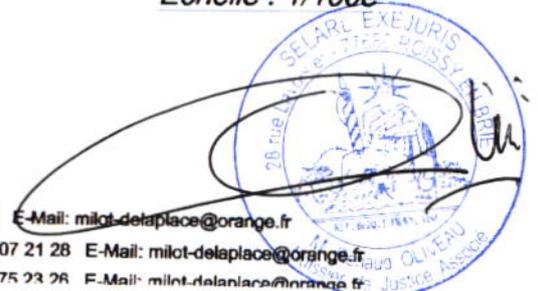
25, rue de Paris 77220 TOURNAN-EN-BRIE Tél : 01.64 07 00 76 Fax : 01.64 07 21 28 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr

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-delaplace@orange.fr

63, rue Maurice Riquiez 91100 CORBEIL-ESSONNES Tél : 01 60 75 22 91 Fax : 01 60 75 23 26 E-Mail: milot-delaplace@orange.fr



Échelle : 1/100e



## CONCLUSIONS

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

Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte au titre de la surface habitable : Partie du bien dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80.

Fait à CORBEIL-ESSONNES le 04 Juillet 2018

Le Géomètre-Expert soussigné,

**M. Sylvain MILOT**



# EXPOSE

❖ A la demande de Me LESUEUR (Huissier de Justice à EVRY),

❖ A la mission de déterminer la **surface habitable** d'un appartement sis : **8, rue du Petit Clos à BOISSISE-LE-ROI (77)** :

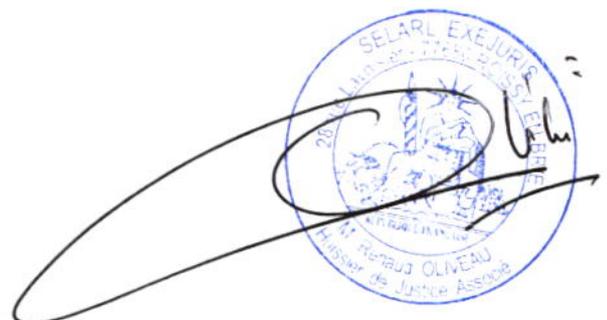
\* **Selon l'état des lieux :** Maison individuelle\_Section YA Nos 77 et 89 :

**Entrée, Cuisine, Bureau, Buanderie, Salle de bain, Salle d'eau, Séjour, WC, 3 Chambres, Placard, Pièce au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la buanderie.**

❖ Je soussigné M. Sylvain MILOT, Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G., 25, rue de Paris  
77220 TOURNAN-EN-BRIE, *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 **02 Juillet 2018**:

❖ **Et procédé à la rédaction du présent rapport** en date du **04 Juillet 2018**.



# 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 YA Nos 77 et 89**

**8, rue du Petit Clos**

**BOISSISE-LE-ROI**

**(77)**

**M. Sylvain MILOT**

*Géomètre-Expert 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

**Dossier : ST1334**

- Croquis des locaux :

1

- Nombre de pages du rapport :

3

