

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

**S.A.S ID FACTO**  
Huissiers de Justice Associés  
Office de Melun (77000)  
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86  
✉ [contact77@idfacto.fr](mailto:contact77@idfacto.fr)

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE DOUZE JUILLET.

Dossier N° CL 1181201

À LA REQUÊTE DE :

**CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis à PARIS (3<sup>ème</sup> Arr.), 50 Boulevard de Sébastopol, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, dûment habilités aux présentes poursuites de saisie immobilière et domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Dominique NARDEUX**, Avocat au Barreau de MELUN (Seine-et-Marne), 157 Rue Rousseau Vaudran – 77190 DAMMARIE-LES-LYS, membre de la SELARL Inter-barreaux SAULNIER NARDEUX MALAGUTTI ALFONSI, Avocats Associés, 182 Rue Grande – 77300 FONTAINEBLEAU, et membre de l'AIARPI LEXIALIS, lequel se constitue et occupera pour la société susnommée sur les présentes poursuites de saisie et leurs suites.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu contradictoirement en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MELUN, le 11 mai 2021, signifié d'avocat à avocat le 10 juin 2021, signifié en date du 14 juin 2021, et à ce jour définitif ce qu'il appert d'une ordonnance de caducité délivrée le 16 novembre 2021 par le Magistrat de la mise en état de la Cour d'appel de PARIS ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 1<sup>er</sup> juin 2022, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

**AUX FINS DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description,

**DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :**

Sur la commune de COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), Rue du Haut du Breuil :

Dépendant du Groupe d'Habitations « Le Domaine des Peupliers ».

Un PAVILLON D'HABITATION, sis à COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), de 5 pièces principales, devant comprendre dans son état futur d'achèvement, numéro commercial 61 :

Une maison de type 5 pièces, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, wc, placard, cuisine, séjour, garage attenant ;
- Au premier étage : dégagement, 3 chambres, salle de bains ;
- Au deuxième étage : 1 chambre, 1 salle d'eau.

D'une surface habitable de 104,50 m<sup>2</sup>.

En cours d'édification sur un terrain, COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), lieudit « Le HAUT DU BREUIL »,

**Cadastré section B numéro 2969, pour une superficie de 141 m<sup>2</sup>.**

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle B n°2908 suivant procès-verbal de cadastre en date du 13 juin 2007 n°2149 Y.

La parcelle B n°2908 provenant elle-même de la réunion des parcelles B 1759, 1760, 2887 et 2890 suivant procès-verbal de cadastre n°310 11 publié par voie interne.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existants, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**APPARTENANT À :**

**Monsieur**

**Madame**

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Cassandre LECLERC-CRUAU, Huissier de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,**

**ME SUIS TRANSPORTÉE À**

**COMBS-LA-VILLE (Seine-et-Marne), 2 Rue Georges Pompidou,**

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

- Monsieur GOMEZ Francisco, diagnostiqueur et assainissement ;
- Monsieur COMBROUZE Remi (société ALLO SDR),
- serrurier ; Monsieur , témoin ;
- Monsieur , témoin ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

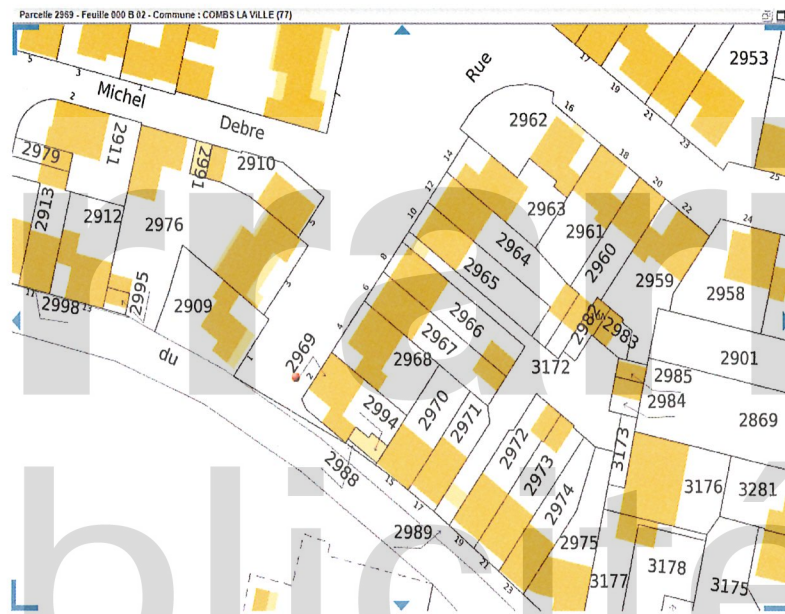
**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	EXTERIEUR :	7
3.2	INTERIEUR :	11
3.2.1	REZ-DE-CHAUSSEE / ENTRÉE :	11
3.2.2	REZ-DE-CHAUSSEE / WC (première porte gauche sur entrée) :..	12
3.2.3	REZ-DE-CHAUSSEE / PLACARD (deuxième porte gauche sur entrée) :	13
3.2.4	REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE (porte face sur entrée) : .....	13
3.2.5	REZ-DE-CHAUSSEE / SÉJOUR (porte droite sur entrée) : .....	15
3.2.6	ACCES PREMIER ETAGE (escalier à gauche dans entrée) : .....	16
3.2.7	PREMIER ETAGE / PALIER : .....	16
3.2.8	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 (porte gauche sur palier) : .....	17
3.2.9	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 (porte face sur palier) : .....	18
3.2.10	PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 (deuxième porte droite sur palier) : .....	19
3.2.11	PREMIER ETAGE / SALLE DE BAINS (première porte droite sur palier) : .....	19
3.2.12	ACCÈS DEUXIÈME ÉTAGE : .....	21
3.2.13	DEUXIEME ETAGE / PALIER : .....	21
3.2.14	DEUXIEME ETAGE / CHAMBRE 4 (porte face sur palier) : .....	22
3.2.15	DEUXIEME ETAGE / SALLE D'EAU (accès par chambre 4) : ...	23
4	FIN DES OPÉRATIONS :	24
5	SURFACE :	25
6	ANNEXES :	25



## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure immobilière (section B numéro 2969) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée sur place, je me présente devant la porte de la maison. Je sonne, une femme ouvre la porte, je lui décline alors mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente également les personnes m'accompagnant.

La personne rencontrée me déclare en retour être Madame , fille des propriétaires. Elle me précise vivre dans les lieux, avec sa sœur, Madame , et ses parents, qui sont actuellement à l'étranger. Elle me précise être majeure, sans plus de précision. Elle m'indique que sa sœur est également majeure, sans plus de précision.

Elle m'autorise à pénétrer dans les lieux pour effectuer ma mission.

Elle m'indique :

- Que le chauffage est électrique ;
- Qu'il y a un chauffe-eau dans le placard situé au rez-de-chaussée.

## 3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée et deux niveaux, avec jardin situé à l'arrière de la propriété, et garage attenant en partie droite.



### 3.1 EXTERIEUR :

Les façades de la maison sont recouvertes d'un enduit de couleur beige, avec chaînages d'angle en briques et toiture en tuiles plates.

Fixée sur la façade avant de l'édifice, au-dessus de la porte d'entrée, une marquise en verre et fer forgé, ainsi qu'une applique murale d'extérieur.





Attenant à la maison, à droite, un garage dont l'accès s'effectue au moyen d'une porte battante métallique.

Devant le garage, une dalle béton gravillonnée. En partie droite, un mur de clôture maçonné recouvert d'un enduit de couleur beige, avec chaperon bétonné.





À l'arrière de la maison, un jardin engazonné.

Au fond, le terrain est en partie clôturé par la façade de l'immeuble voisin, et, au moyen d'une clôture grillagée métallique recouverte de peinture. A gauche, le fonds est délimité au moyen d'une clôture grillagée métallique recouverte de peinture. À droite, le fonds est délimité par la façade de l'édifice voisin et celle du garage attenant à la maison.



Depuis le jardin, à droite, une porte métallique à un battant permet l'accès au garage.

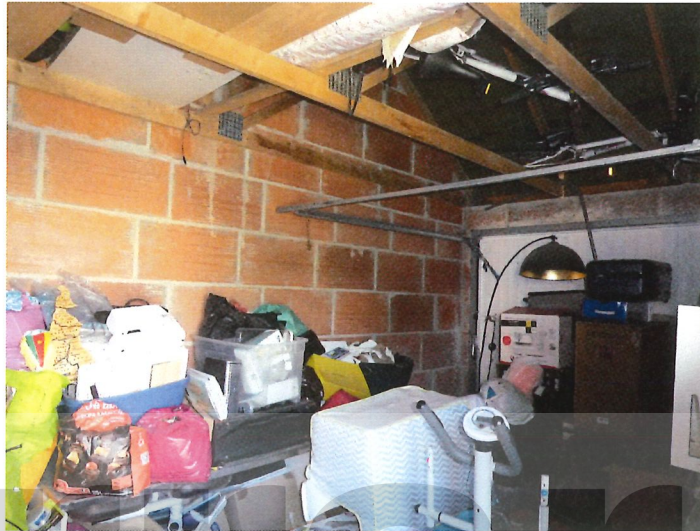


Au sein de ce garage, au sol, une dalle béton à l'état brut.

Les murs sont en parpaings de brique jointoyés.

Au plafond, une charpente en bois et de l'isolant.





### 3.2 INTERIEUR :

#### 3.2.1 REZ-DE-CHAUSSEE / ENTREE :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Au fond de la pièce, à gauche, un escalier permet l'accès à l'étage.





**3.2.2 REZ-DE-CHAUSSEE / WC (première porte gauche sur entrée) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal et double abattant.

Un lave-mains suspendu avec robinet mitigeur.

Encastré dans le pan de mur de droite, un bloc de ventilation mécanique contrôlée.





**3.2.3 REZ-DE-CHAUSSEE / PLACARD (deuxième porte gauche sur entrée) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Dans cette pièce, un chauffe-eau.



**3.2.4 REZ-DE-CHAUSSEE / CUISINE (porte face sur entrée) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Dans cette pièce, une cuisine équipée.

Sur les pans de murs de gauche, de face et de droite, un plan de travail en bois mélaminé.

A gauche, le plan de travail accueille un évier en plastique avec robinet mitigeur ainsi qu'une plaque de cuisson à trois brûleurs gaz et un brûleur électrique. En allège, un four et un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé ouvrant à trois portes et un tiroir avec poignée tirage. Au-dessus de la plaque de cuisson, une hotte aspirante.

A droite, en allège du plan de travail, un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé ouvrant à quatre portes et un tiroir avec poignée tirage. En partie haute, un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé ouvrant à cinq portes avec poignée tirage.



**3.2.5 REZ-DE-CHAUSSEE / SÉJOUR (porte droite sur entrée) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

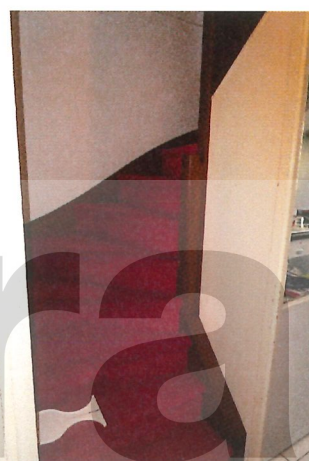




### **3.2.6 ACCES PREMIER ETAGE (escalier à gauche dans entrée) :**

L'accès au premier étage s'effectue au moyen d'un escalier en bois dont les marches sont recouvertes de moquette, avec main-courante en bois.

Les murs et le plafond de la cage d'escalier sont recouverts de peinture.



### **3.2.7 PREMIER ETAGE / PALIER :**

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.2.8 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 1 (porte gauche sur palier) :**

Au sol, du parquet flottant.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

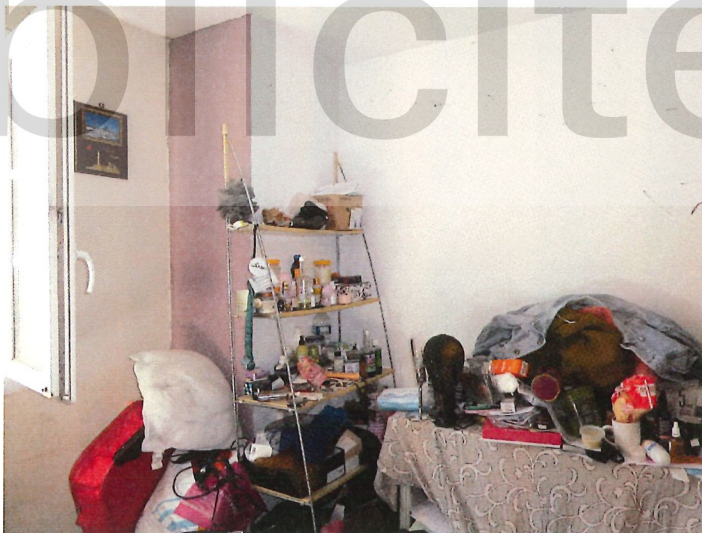


**3.2.9 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 2 (porte face sur palier) :**

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





**3.2.10 PREMIER ETAGE / CHAMBRE 3 (deuxième porte droite sur palier) :**

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



**3.2.11 PREMIER ETAGE / SALLE DE BAINS (première porte droite sur palier) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal et double abattant.

Un lavabo posé sur colonne avec robinet mitigeur.

Une baignoire avec robinet mitigeur et flexible de douche dépourvu de douchette. Le tablier de la baignoire est composé d'une planche en bois mélaminé.

Ceinturant la baignoire et le lavabo, une crédence de carreaux de faïence jointoyés.

Encastré sur le pan de mur de droite, un bloc de ventilation mécanique contrôlée.

Fixé sur le pan de mur de gauche, un sèche-serviette électrique.





### **3.2.12 ACCÈS DEUXIÈME ÉTAGE :**

L'accès au deuxième étage s'effectue au moyen d'un escalier en bois dont les marches sont recouvertes de moquette, avec main-courante en bois.

Les murs et le plafond de la cage d'escalier sont recouverts de peinture.



### **3.2.13 DEUXIÈME ÉTAGE / PALIER :**

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



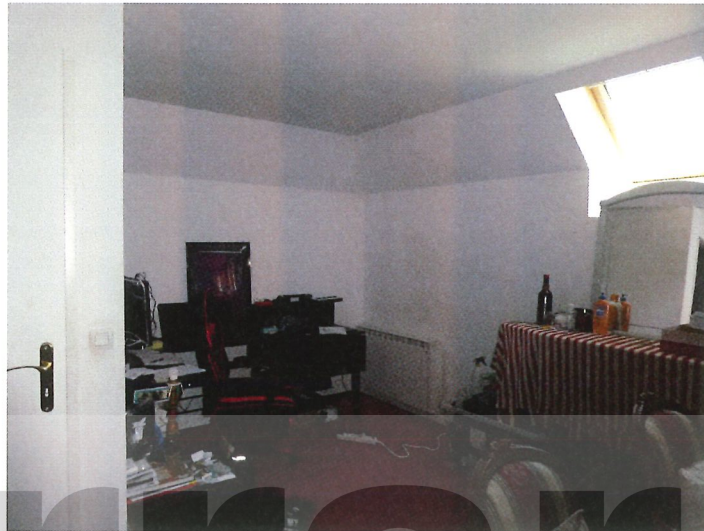
**3.2.14 DEUXIEME ETAGE / CHAMBRE 4 (porte face sur palier) :**

Au sol, de la moquette.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





### **3.2.15 DEUXIEME ETAGE / SALLE D'EAU (accès par chambre 4) :**

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

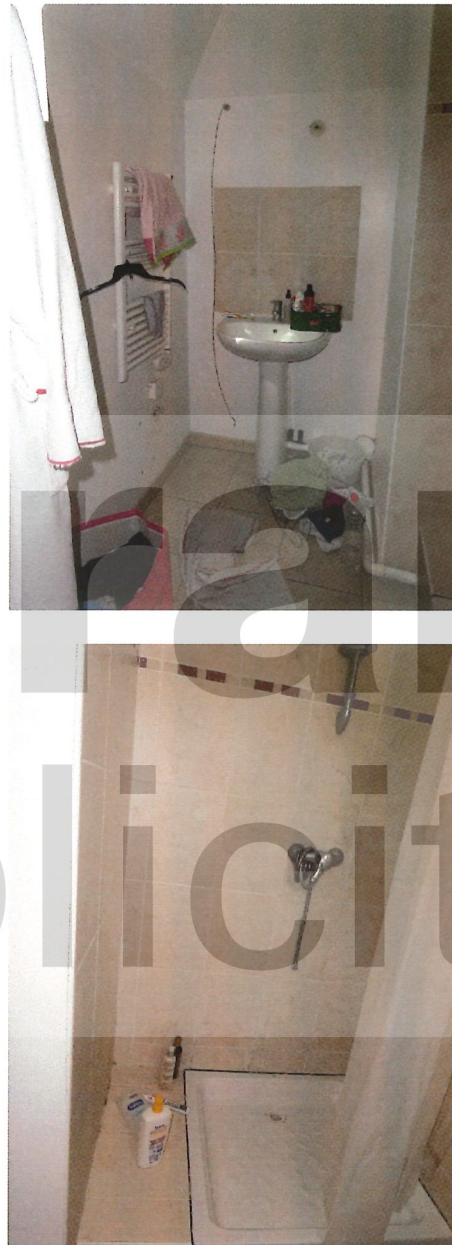
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un lavabo posé sur colonne avec robinet mitigeur. Au-dessus du lavabo, un ensemble de quatre carreaux de faïence jointoyés.

Un bac receveur de douche surélevé avec robinet mitigeur, flexible de douche dépourvu de douchette, et barre de fixation. Ceinturant la douche, des carreaux de faïence jointoyés.

Encastré au plafond, un bloc de ventilation mécanique contrôlée.

Fixé sur le pan de mur de gauche, un sèche-serviette électrique.



#### 4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

**5**      **SURFACE :**

À la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS HABITAT SERVICES me remet un certificat de surface sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) :	<u>105,66 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN	
COMPTE (M2) (< 1.80M) :	<u>2,00 M2</u>
SURPERFICIES ANNEXES(M2) :	<u>13,56 M2</u>

**6**      **ANNEXES :**

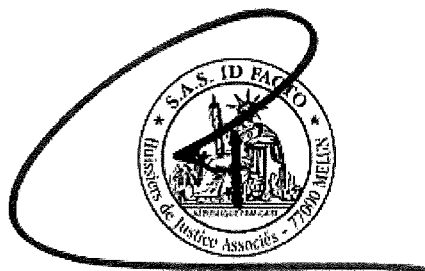
J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une feuille de format A4.
- Un certificat de surface habitable édité au recto de quatre feuilles de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS HABITAT SERVICES.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, trente-trois (33) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

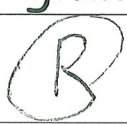


De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

**Cassandre LECLERC-CRUAU**  
Huissier de Justice Salariée





## FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
Combrouze	Rémi	Serrurier	
		Témoin	
		Témoin	
GOMEZ	Francisco	Diagnosticteur + Assainissement	

**DF** **ID**  
**FACTO**  
**MELUN**

## Certificat de surface habitable

*N° Dossier : 2022-07-005 Mr Mme*

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

*2, Rue Georges Pompidou  
77380 COMBS LA VILLE*

### Désignation des locaux

*Maison individuelle comprenant :*

*Entrée, Toilettes, Placard-ECS, Cuisine, Séjour, Garage, Palier,  
Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Salle de Bains, Palier 2, Chambre  
4, Salle d'eau*

*Section cadastrale : B - 2969*

**Surface habitable : 105.66 m<sup>2</sup>**

**CENT CINQ METRES CARRES ET SOIXANTE SIX CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface non prises en compte « (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m <sup>2</sup> )
Entrée	3.18		
Toilettes	1.02		
Placard-ECS	0.74	0.24	
Cuisine	9.39	1.76	
Séjour	24.94		
Palier	2.35		
Chambre 1	10.33		
Chambre 2	11.36		
Chambre 3	9.81		
Salle de Bains	3.96		
Palier 2	0.71		
Chambre 4	24.09		
Salle d'eau	3.78		
Garage			13.56 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>105.66 m<sup>2</sup></b>	<b>2.00 m<sup>2</sup></b>	<b>13.56 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 : **105.66 m<sup>2</sup>**

### Propriétaire

Mr et Mme  
2, Rue Georges Pompidou  
77380 - COMBS LA VILLE

### Exécution de la mission

Opérateur : **Francisco GOMEZ**  
Police d'assurance : **AXA Police n° 10593403404 (31/12/2022)**  
Date d'intervention : **12/07/2022**

### Références réglementaires

#### Autre(s) élément(s) constitutif du ou des lots non pris en compte au titre de la surface habitable :

**art R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation:** 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 1,80m.

**Recommandation ! :** L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

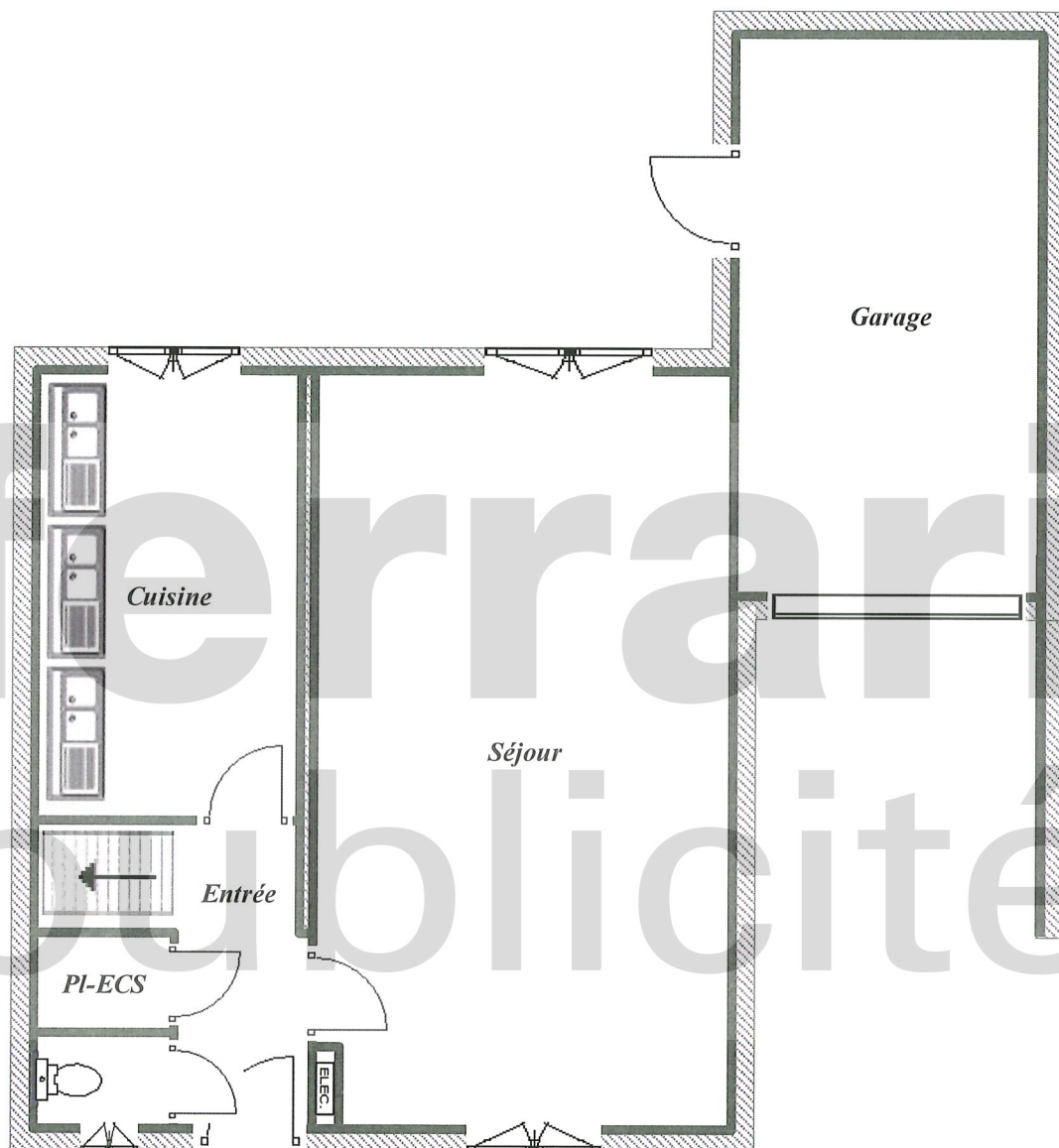
**D-H-S Sarl**  
14, Rue du Bois Guillaume  
91000 EVRY



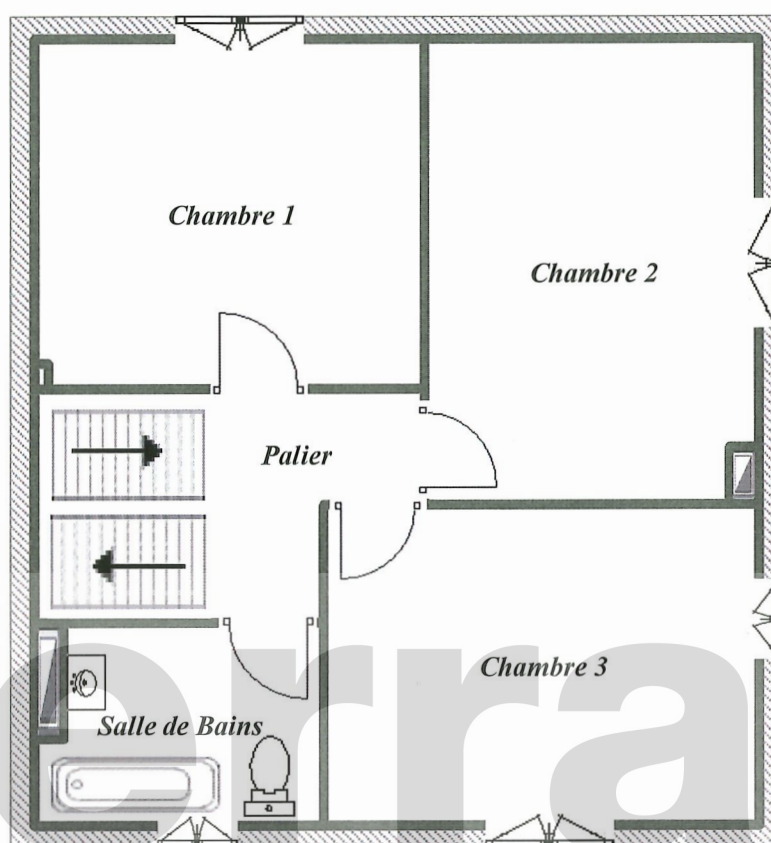
Signature inspecteur



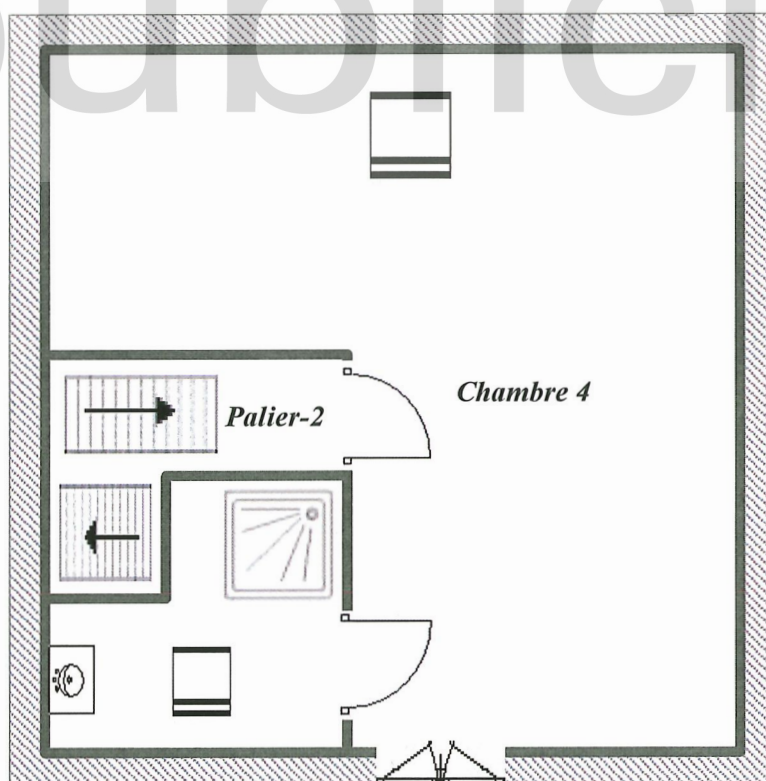
*Croquis : Rez de Chaussée*



### Croquis : 1er étage



### Croquis : 2ème étage



2022-07-005 Mr Mme

77380 - COMBS LA VILLE

**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](mailto:dhssarl@orange.fr)

Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209