

**S.C.P. LPL Huissier**  
**Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER**  
Huissiers de Justice associés  
16, rue de Picardie  
93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

**EXPEDITION**

☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**  
**DE BIENS A SAISIR**  
**AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

ET LE QUINZE FEVRIER

***A LA REQUETE DU :***

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**, Société Anonyme au capital de 529 548 810 Euros, siège social : 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, RCS PARIS 542 097 902, représentée par son Président, venant aux droits de la Société LASER, venant elle-même aux droits de la Société LASER COFINOGA, laquelle venait également aux droits de la Société SYGMA BANQUE et ce, aux termes d'une fusion intervenue entre la Société LASER COFINOGA et la Société SYGMA BANQUE et d'une fusion intervenue le même jour, le 01/09/2015, entre la Société LASER et la Société LASER COFINOGA et enfin d'une troisième fusion du même jour entre BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE et la Société LASER.

**Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER**  
PARIS 9<sup>ème</sup> – 24, rue Godot de Mauroy  
Tél. : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

**Ayant pour Avocat postulant :**

**La SCPA MALPEL & ASSOCIES**  
**Par le ministère de Maître Guillaume MEAR,**  
Avocat postulant au Barreau de MELUN  
21, avenue Thiers – 77008 MELUN  
Tél. : 01.64.10.26.60 – Télécopie : 01.46.52.45.71

**et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19

***Agissant en vertu :***

- ***D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître KLEIN, Notaire à ROZAY-EN-BRIE, en date du 17/05/2010 contenant prêt consenti par SYGMA BANQUE d'un montant en principal de 145 880 € à M. RIBEIRO DE SOUSA José et à Mme PAQUIM DA COSTA CARVALHO Maria, son épouse, afin de procéder à un regroupement de crédits***
- ***D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 18 JANVIER 2019.***
- ***Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,***

***DEFERANT A CETTE MISSION :***

***Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,***

me suis à rendu ce jour **QUINZE FEVRIER DEUX MILLE DIX-NEUF**, à PONTAULT-COMBAULT (77340), au 7, rue Robespierre, dans un bien immobilier appartenant à ;

- Monsieur RIBEIRO DE SOUSA José, né le 10/03/1958 à Vila Nova de Ourem (Portugal), de nationalité Portugaise et à
- Madame PAQUIM DA COSTA CARVALHO Maria Do Cèu épouse RIBEIRO DE SOUSA, née le 14/10/1959 à Sao Sebastiao da Pedreira (Lisbonne - Portugal) de nationalité Portugaise,  
demeurant ensemble 7 rue Robespierre – 77340 PONTAULT COMBAULT, où étant dans les lieux :

***J'ai procédé aux constatations suivantes :***

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 29 janvier 2019, une convocation aux occupants de l'immeuble, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le vendredi 8 février 2019 vers 10 heures/10 heures 30.

A la demande de Madame RIBEIRO DE SOUSA, ledit rendez-vous a été reporté au vendredi 15 février 2019 à 09 heures 30.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, je rencontre :

- Madame RIBEIRO DE SOUSA,

A qui, j'ai décliné mes nom, qualité et l'objet de ma mission et laquelle m'a invité à pénétrer à l'intérieur du pavillon, que je décris tel qui suit :

### DESIGNATION GENERALE DES BIENS SAISIS

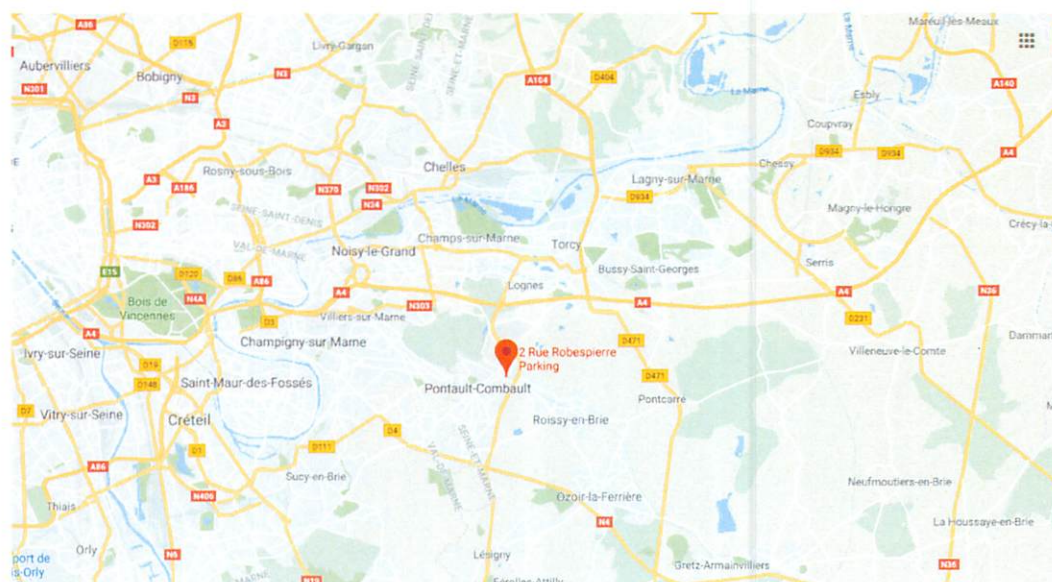
La saisie porte sur les biens suivants :

Une maison avec garage, jardin  
composée de rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, combles aménagés

### GÉNÉRALITÉS

L'immeuble se situe dans un quartier fortement urbanisé, à l'écart du centre-ville, mais à proximité d'une gare de Pontault-Combault.

Le quartier se compose de plusieurs maisons semblables.





Selon les déclarations qui me sont faites, la construction du pavillon remonte aux années 1980.

Il m'est encore précisé que ce pavillon a fait l'objet de travaux d'isolation de toiture ainsi que le faux-plafond et le plancher du garage.

L'ensemble de ce pavillon est correctement entretenu, même si des travaux d'amélioration sont encore inachevés.

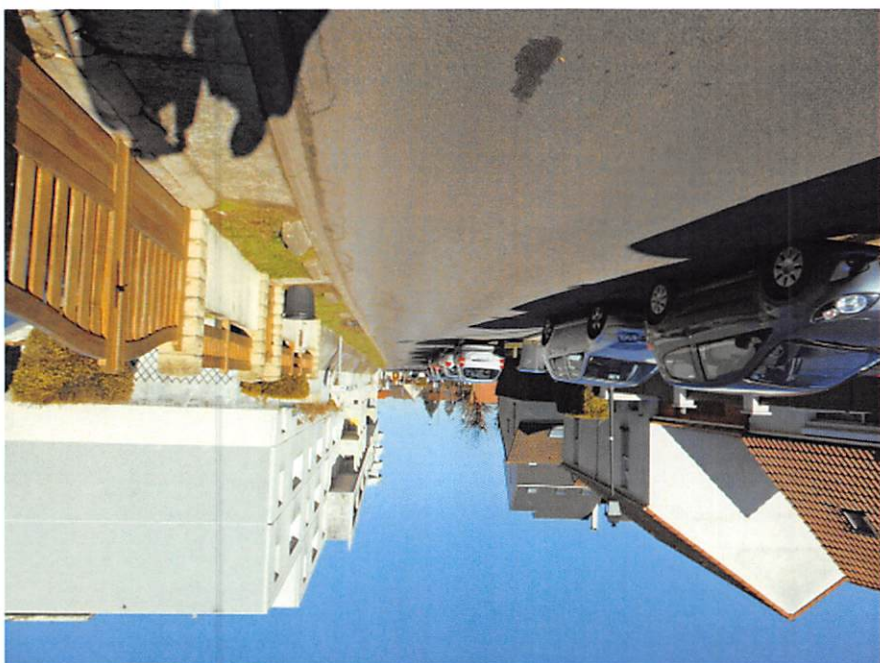
Le pavillon est attenant au pavillon voisin et il est construit à quelques mètres en retrait de la chaussée.

Derrière le pavillon un jardin engazonné et arboré est correctement entretenu.



Monsieur et Madame RIBEIRO DE SOUSA José occupent ce pavillon avec leur fils et un parent âgé.

### CONDITIONS D'OCCUPATION



## **DESCRIPTION DU PAVILLON**

Il s'agit d'un petit pavillon de lotissement construit à quelques mètres en retrait de la chaussée sur un terrain totalement clos.

Sur la partie avant, il existe une partie gazonnée, une partie terrasse et d'un espace carrelé pour le stationnement d'un véhicule.

Une allée depuis la rue vers la porte du pavillon est aménagée.

La porte du pavillon est en bois, avec une partie vitrée sur le côté latéral. La porte ouvre sur une pièce totale comprenant entrée, pièce principale et cuisine.

### **ENTREE, PIECE PRINCIPALE ET CUISINE :**

Pour l'ensemble de cette pièce ;

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.

Le sol est carrelé, un carrelage rénové posé sur un ancien carrelage, carrelage moderne et brillant en bon état.

Le chauffage de cet ensemble est assuré par des radiateurs de chauffage central.

La chaudière chauffage central est installée dans le coin cuisine, une chaudière murale au gaz de ville.

Le coin cuisine est éclairé par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage, fermée par des volets en bois donnant côté rue.

La pièce principale est éclairée par une porte-fenêtre et une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en bois, double vitrage, chaque ouvrant étant fermé par des volets en bois, donnant côté jardin.

La porte-fenêtre donne accès à une terrasse entièrement carrelée en pierres, prolongée par un jardin gazonné et arboré, le tout est propre et entretenu.

Au fond du jardin, il existe un petit appentis.

Dans le coin cuisine, il existe des éléments bas de rangement comprenant un évier en synthèse un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et des plaques de cuisson à l'électricité.

Dans la pièce principale, il existe une cheminée feu de bois avec insert.



Depuis la pièce principale double, j'accède aux toilettes.





## TOILETTES

La pièce est aveugle,

Le plafond et les hauts de mur sont peints, les bas de mur sont doublés de carreaux de faïence.

Le sol est carrelé, carrelage ancien.

Les travaux de rénovation sont inachevés et arrêtés à cet endroit.

La pièce est aménagée ;

- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale
- d'un lave-mains alimenté en eau froide.

La pièce est ventilée par une VMC.

Toujours depuis la pièce principale, j'accède à une chambre sur rue.

## CHAMBRE SUR RUE

La chambre est éclairée par une porte-fenêtre, menuiseries en bois, double vitrage, fermée par des volets en bois.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un carrelage, un carrelage ancien d'origine, d'où une différence de niveau entre le carrelage de la chambre et le carrelage de la pièce principale.



De retour sur la pièce principale, j'ai pu accéder au garage situé sur le côté latéral du pavillon.

### GARAGE

Le garage pour une voiture sert de rangement.

Les murs sont en parpaings.  
Le sol est bétonné.

Le garage est fermé par une porte coulissante en bois à multiples vantaux.



Au fond du garage, j'accède à une salle d'eau.

### SALLE D'EAU

La pièce est aveugle avec une porte de communication sur le jardin.

Le plafond et les murs sont peints. Les murs autour des sanitaires sont doublés de carreaux de faïence.  
Le sol est carrelé, un carrelage ancien.

La salle d'eau est équipée ;

- d'un receveur de douche dans une cabine de douche fermée par porte vitrée, alimenté par un robinet mélangeur avec flexible et douchette,
- d'un lavabo sur pied (à vérifier) et

- de l'installation pour machine à laver, avec arrivée et évacuation d'eaux usées.



Puis, de retour sur la pièce principale, j'ai pu accéder à un étage mansardé comprenant quatre chambres, une salle de bains et un toilette.

### ETAGE

L'escalier est en bois, les marches sont à claire-voie et en bois peint.

Il ouvre sur un large palier, éclairé par une fenêtre de toiture, menuiseries en bois, double vitrage.



Le palier dessert de droite vers la gauche

### PREMIERE CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre de toiture donnant côté rue.

Le plafond, les soubassements et les murs sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



### SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre de toiture.

Le plafond et les murs sont peints ou encore habillés de carreaux de faïence.

Le sol est carrelé.

Dans la cette salle de bains, est aménagée :

- d'une baignoire en angle
- d'un lavabo sur meuble alimenté

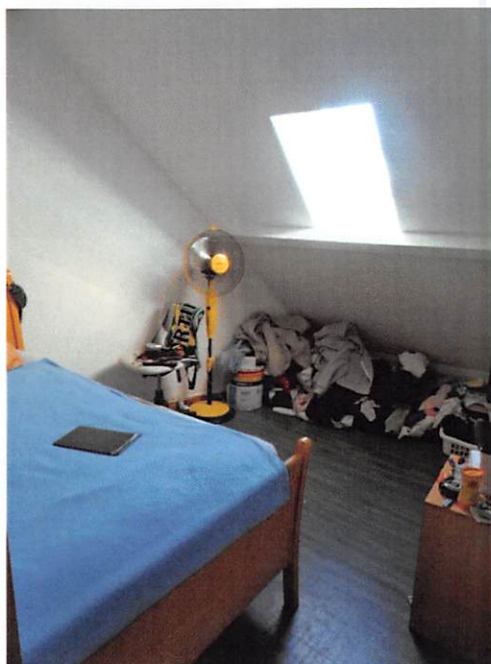


## SECONDE CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre de toiture donnant côté rue.

Le plafond, les soubassements et les murs sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



### TROISIEME CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre de toiture donnant côté jardin.

Le plafond, les soubassements et les murs sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



Et en retour, j'accède aux toilettes.

### TOILETTES

La pièce est aveugle.

Le plafond et les murs sont peints et partiellement habillés de carreaux de faïence  
Le sol est carrelé.

Le tout est rénové.

Les toilettes sont aménagés d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.



### CHAMBRE TRAVERSANTE

La chambre est éclairée par une fenêtre de toiture donnant côté rue.

Au niveau de la fenêtre, les soubassements sont habillés de lambris.

Le plafond, sous-plafond et les murs sont peints.  
Le sol est habillé d'un parquet flottant.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.







&&&&&

Après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Dix-huit photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.

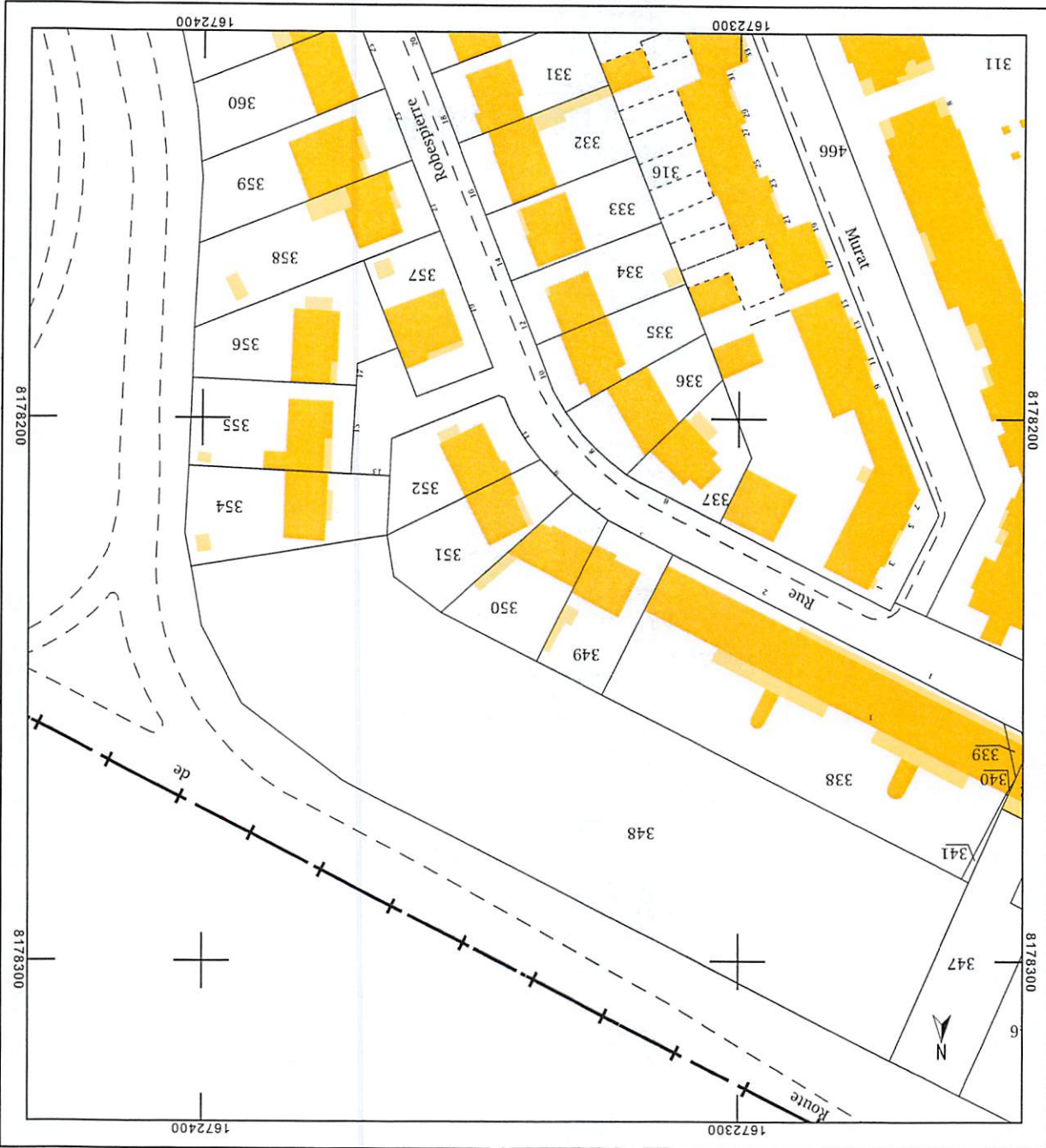
&&&&&

**TELLES ONT ETE MES CONSTATATIONS.**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET REDIGE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

| COUT ACTE                             |        |
|---------------------------------------|--------|
| EMOLUMENT<br>ART. R444-28             | 220,94 |
| TRANSPORT                             | 7,67   |
| VACATION ART. R444-18                 | 300,00 |
| HT                                    | 528,61 |
| TVA 20,00 %                           | 105,72 |
| TAXE FORFAITAIRE<br>Art.302 bis Y CGI | 14,89  |
| Serrurier                             |        |
| Témoins                               |        |
| TTC                                   | 649,22 |





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré

par le centre des impôts foncier suivant :

Melun  
Pôle topographique et de gestion  
cadastrale Cité Administrative 77010  
77010 Melun Cedex

tél. 01 64 41 30 03 -fax  
pfgc.770.melun@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastrale.gouv.fr

Département : SEINE ET MARNE

Commune : PONTAULT COMBAULT

Section : AE

Feuille : 000 AE 01

Echelle d'origine : 1/1000

Date d'édition : 22/02/2019

(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Comptes publics

©2017 Ministère de l'Action et des

**LPL Huissier**  
Huissiers de Justice Associés  
16 rue de Picardie  
93290 TREMBLAY-EN-France  
Tél : 01 49 63 45 45  
Fax : 01 49 63 45 47

## **EXPEDITION** PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE A GEOMETRE

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE QUINZE FEVRIER

### **Agissant en vertu :**

- *D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître KLEIN, Notaire à ROZAY-EN-BRIE, en date du 17/05/2010 contenant prêt consenti par SYGMA BANQUE d'un montant en principal de 145 880 € à M. RIBEIRO DE SOUSA José et à Mme PAQUIM DA COSTA CARVALHO Maria, son épouse, afin de procéder à un regroupement de crédits*

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

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE**, Société Anonyme au capital de 529 548 810 Euros, siège social : 1, boulevard Haussmann, 75009 PARIS, RCS PARIS 542 097 902, représentée par son Président, venant aux droits de la Société LASER, venant elle-même aux droits de la Société LASER COFINOGA, laquelle venait également aux droits de la Société SYGMA BANQUE et ce, aux termes d'une fusion intervenue entre la Société LASER COFINOGA et la Société SYGMA BANQUE et d'une fusion intervenue le même jour, le 01/09/2015, entre la Société LASER et la Société LASER COFINOGA et enfin d'une troisième fusion du même jour entre BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE et la Société LASER.

#### **Ayant pour Avocat :**

**La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER**  
PARIS 9<sup>ème</sup> – 24, rue Godot de Mauroy  
Tél. : 01.47.66.59.89 – Fax : 01.47.63.35.00

#### **Ayant pour Avocat postulant :**

**La SCPA MALPEL & ASSOCIES**  
Par le ministère de Maître Guillaume MEAR,  
Avocat postulant au Barreau de MELUN  
21, avenue Thiers – 77008 MELUN  
Tél. : 01.64.10.26.60 – Télécopie : 01.46.52.45.71

Je soussigné, **Philippe LETELLIER**, Huissier de Justice associé au sein de la SCP LPL Huissier, titulaire d'un office près la Cour d'Appel de PARIS, résidant 16 rue de Picardie à 93290 Tremblay-En-France,

Ai procédé à la mission qui m'a été confiée :

Le 29 janvier 2019, mon Etude a pris contact avec la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, chargée de procéder au mesurage du bien immobilier appartenant à Monsieur et Madame RIBEIRO DE SOUSA José et Maria Do Céu sis 7 rue Robespierre à 77340 PONTAULT-COMBAULT.

Le même jour, mon Etude a confirmé par courrier ledit rendez-vous.

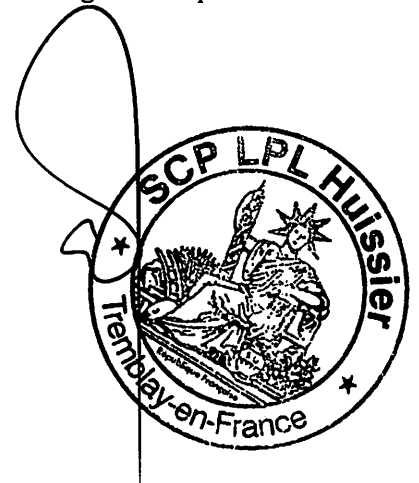
Et le QUINZE FEVRIER DEUX MILLE DIX-NEUF, je me suis rendu sur place, accompagné du géomètre de la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT.

Sur place, je rencontre Madame RIBEIRO DE SOUSA Maria Do Céu ainsi déclaré à qui, j'ai décliné mes nom, qualité et l'objet de ma mission et laquelle m'a invité à pénétrer à l'intérieur du pavillon ainsi que le géomètre.

Le géomètre de la SARL DUPOUY FLAMENCOURT a alors effectué sa mission.

A la fin des opérations, je me suis retiré, accompagné du Géomètre.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal d'assistance au géomètre pour servir et valoir ce que de droit.





### CERTIFICAT DE SURFACES HABITABLES

Pour les locations vides et à usage de résidence principale  
Loi dite Boutin n° 2009-323 du 25 mars 2009 article n° 78 – document à annexer au bail locatif  
(la superficie habitable ci-dessous calculée doit être mentionnée dans le bail).

N° de dossier : **Z2691**

Date de visite : 15/02/2019

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 7 Rue ROBESPIERRE 77340 PONTAULT COMBAULT  
PAVILLON

#### 2 a- Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : Mme RIBEIRO

#### 2 b - Commanditaire

Nom - Prénom : SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET

Adresse : 24 Rue Godot de Moroy

CP - Ville : 75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

#### 3 - Description du bien mesuré

| Pièce désignation      | Superficie habitable (en m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|---|
| <b>Rez-de-chaussée</b> |   |
| Entrée                 | 7.05                                      |
| séjour double          | 33.20                                     |
| cuisine                | 10.15                                     |
| Chambre 1              | 9.45                                      |
| W.C. 1                 | 1.30                                      |
| <b>l'étage</b>         |   |
| Chambre 2              | 12.20                                     |
| Chambre 3              | 7.30                                      |
| Chambre 4              | 7.20                                      |
| Chambre 5              | 6.25                                      |
| Salle de bains         | 4.60                                      |
| Dégagement             | 9.45                                      |
| W.C. 2                 | 1.35                                      |

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **109.50 m<sup>2</sup>**

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. Sont exclues la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



**5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte**

| Pièce désignation                            | Superficie non habitable (en m <sup>2</sup> ) |
|--|---|
| garage et salle d'eau (prise dans la garage) | 19.40   |
| h<1.80m                                      | 13.00   |

**6 - Superficie annexe totale du lot : 32.40 m<sup>2</sup>**

**NOTA : la salle d'eau a été construite dans le garage. Afin qu'elle soit comptabilisée dans la surface habitable, il a lieu d'obtenir les autorisations administratives.**

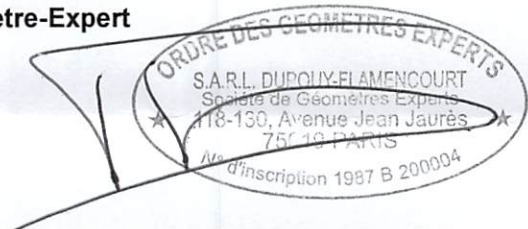
**Recommandation !** : L'attestation de superficie habitable ne peut en aucun cas être annexée à une promesse ou un contrat de vente dans le cadre de la mention de la superficie privative dite « carrez ». Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité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

**Intervenant : Thierry M. LEFEVRE**

**Fait à : PARIS 19E ARRONDISSEMENT**

**Le : 19/02/2019**

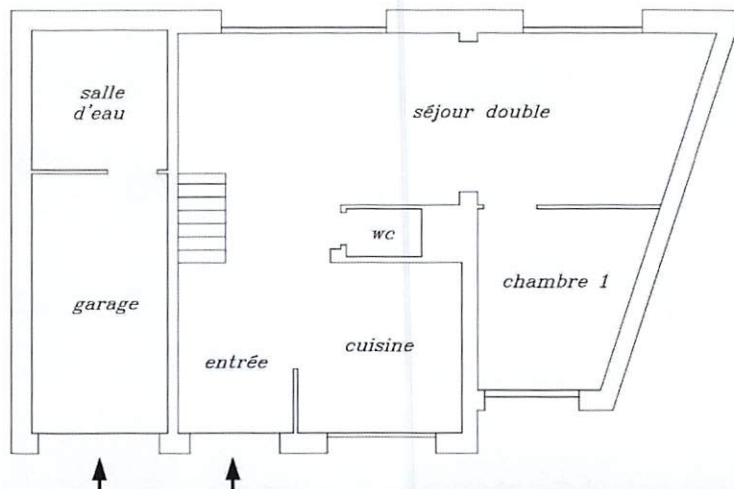
**Le Géomètre-Expert**



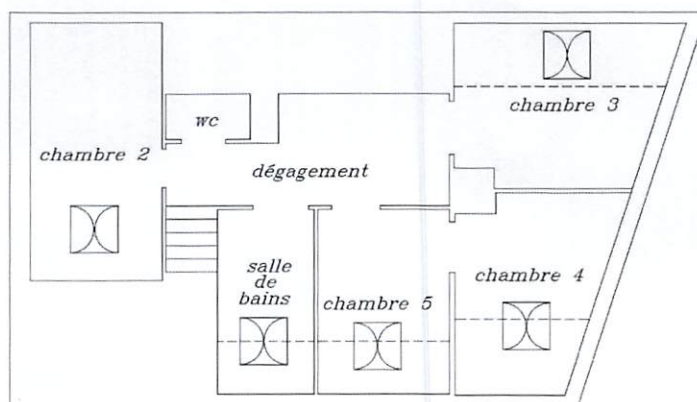


VILLE DE PONTAULT COMBAULT  
Seine et Marne  
7 rue ROBESPIERRE  
Pavillon

Rez-de-chaussée



1er étage



NOTA : les portes et les fenêtres sont placées à titre indicatif

FEVRIER 2019  
Dossier : Z2691