

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT JANVIER**

**SCP Philippe CAZENAVE**  
*Huissiers de Justice Associés*  
14, place Moreau David  
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS  
Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58  
s.c.p.cazenave@wanadoo.fr  
R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

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

**S.A.S MCS ET ASSOCIES au capital de 11 479.995,70 euros, immatriculée au RCS N° RCS PARIS N° 334 537 206, dont le siège est 256 BIS RUE DES PYRENEES 75020 PARIS Agissant poursuites et diligences de son président domicilié en cette qualité audit siège,**

Dans le prolongement d'un commandement valant saisie délivré à Monsieur et Madame KRISHNAMOORTHY le 26 décembre 2019, le requérant a intérêt à faire procéder à la description du bien saisi situé à VILLENEUVE ST GEORGES (94190), 13 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>, cadastré section AO n°181 pour 91 ca, consistant en un pavillon

Il me requiert à cet effet,

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de justice Associé, domicilié 14 Place Moreau David, (94 120) FONTENAY-SOUS-BOIS, soussigné,**

me rends aujourd'hui à 10 heures après tentative amiable dans un pavillon situé à VILLENEUVE ST GEORGES (94190), 13 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup>, assisté d'un serrurier requis, du géomètre-expert et deux témoins, où je peux procéder aux constatations suivantes :

## **CONSTATATIONS**

**OCCUPATION :**

Le pavillon est occupé par Monsieur et Madame KRISHNAMOORTHY et leurs trois enfants âgés de 12, 16 et 18 ans.

**QUARTIER :**

Il s'agit du quartier du vieux VILLENEUVE ST GEORGES, proches du centre ville, de tous commerces et de la gare RER D de Villeneuve St Georges,

La rue est étroite et exclusivement construite de maisons ou immeubles bas datant des années 1920-1930,

La principale nuisance est la proximité de l'aéroport d'Orly et le passage des avions.

Les principales écoles primaires et secondaires de la ville sont proches,

**MAISON (photos 1, 2, 3, 4) :**

C'est une maison datant des années 1930 recouverte d'un toit en tuiles à deux pentes, elle est élevée sur sous sol semi enterré, d'un rez de chaussée et d'un étage.

Le bâti est en bon état général, le ravalement est usagé et taché par endroits.

La maison est longée sur deux cotés par une allée jardin qui mène à une porte donnant sur un garage.

L'entrée de la maison se fait par un portail métallique donnant au 13 rue du Roi Albert 1<sup>er</sup> et l'entrée du garage se fait par la rue Francis Martin,

Le mur de clôture en plaques de fibrociment est en état d'usage, sa peinture est usagée et tachée.

### **DESCRIPTION :**

Le portail d'accès est en état d'usage (photo 5)

Le sol de l'allée jardin est recouvert de carrelages en état d'usage (photos 5, 6)

L'escalier d'accès à la maison est recouvert de carrelages en état d'usage (photos 7, 8)

La porte d'entrée est en état d'usage, les carrelages de l'entrée sont en état d'usage

### **Wc (photos 9, 10) :**

La porte est usagée

Les carrelages au sol sont en état d'usage

Les carrelages sur les murs sont en état d'usage

Le ballon d'eau chaude est en état d'usage

Le wc fonctionne

Le lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage

Séjour (photos 11, 12, 13, 14, 15) :

Le parquet est en état d'usage, rayé par endroits

Les peintures sont en état d'usage

Les fenêtres en PVC sont en état d'usage

L'escalier en bois qui mène au premier étage est en état d'usage

Cuisine (photos 16 à 20) :

La porte est usagée, la peinture est salie

Les carrelages au sol sont en état d'usage

Les carrelages sur les murs sont en bon état

Les peintures sont sales

La fenêtre en PVC fonctionne bien, elle est très sale

Les placards aménagés intègrent en partie les éléments de cuisine

L'évier en inox et sa robinetterie sont en état d'usage

Chambre (photos 21, 22, 23) :

La porte vitrée est en état d'usage

Les carrelages au sol sont en état d'usage

Les peintures sont usagées, salies par endroits

La fenêtre en PVC est en état d'usage

L'escalier en bois d'origine qui mène au premier étage est en état d'usage  
(photos 24, 25)

Petit palier :

Le linoléum est en état d'usage

Une trappe au plafond permet d'accéder au grenier

Chambre (photos 26, 27, 28) :

Le parquet est en état d'usage

Les peintures sont usagées et sales

La fenêtre en PVC est en état d'usage

Salle de bains :

La porte est en bon état

Les carrelages au sol sont en état d'usage

Les carrelages sur les murs sont en état d'usage  
La porte en PVC fonctionne bien, elle est très sale  
Le wc fonctionne bien  
La cabine de douche est très usagée, sa robinetterie fonctionne bien  
La vasque du lavabo est abimée  
La baignoire et sa robinetterie sont très usagées

Chambre :

Le parquet est en état d'usage  
Les peintures sont usagées et sales  
La fenêtre en PVC est en état d'usage

Petit bureau :

Le linoléum est usagé  
Les peintures sont usagées et sales  
La fenêtre en PVC est en état d'usage

Sous-sol demi enterré :

Première pièce :

Le parquet est en état d'usage  
Les peintures sont en état d'usage  
La fenêtre en PVC est en état d'usage

Couloir de distribution :

Les carrelages au sol sont en état d'usage  
Les peintures sont en état d'usage

Petite cuisine :

Les carrelages au sol sont en état d'usage  
Les carrelages sur les murs sont en état d'usage  
Les peintures sont très usagées  
L'évier en inox et sa robinetterie sont en état d'usage

Deuxième pièce (aveugle) :

Le parquet au sol est en bon état  
Les peintures sont en état d'usage

**Salle d'eau :**

Les carrelages au sol sont en état d'usage  
Les carrelages sur les murs sont en état d'usage  
Les peintures sont très usagées  
Le lavabo et sa robinetterie sont en état d'usage  
La douche et sa robinetterie sont en état d'usage

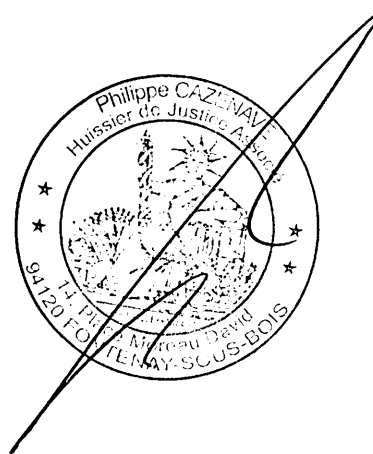
Le garage annexe est désaffecté et transformé en local de rangement très désordonné.

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit

**DONT ACTE SUR SIX PAGES**

**COUT : CINQ CENT QUARANTE EUROS**



6



7



2



4



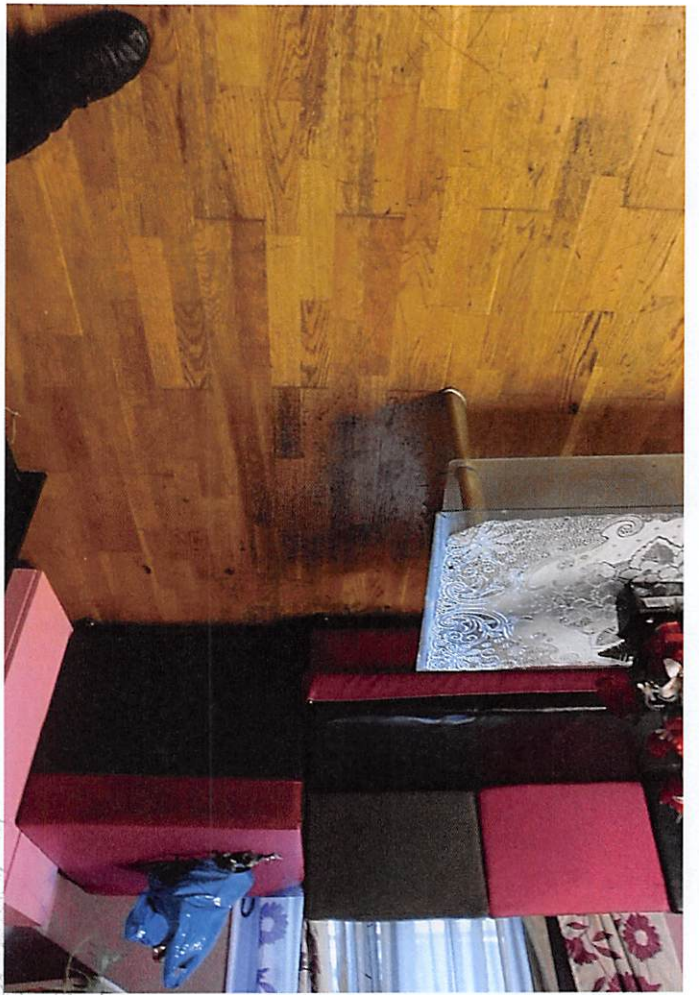




20



21



22



23



gr



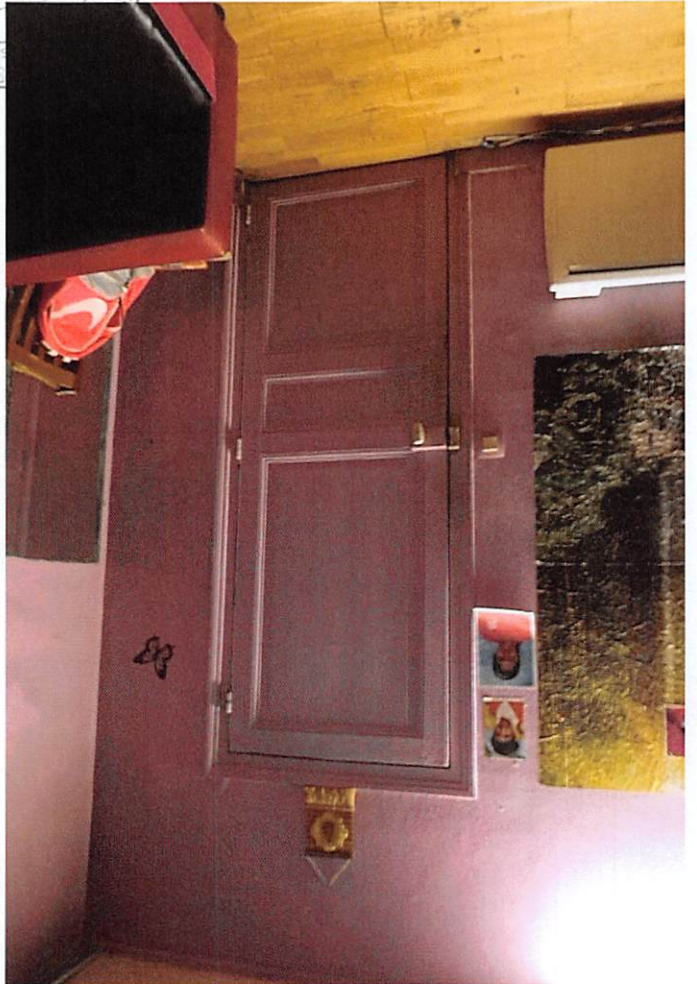
gr



gr



gr



02



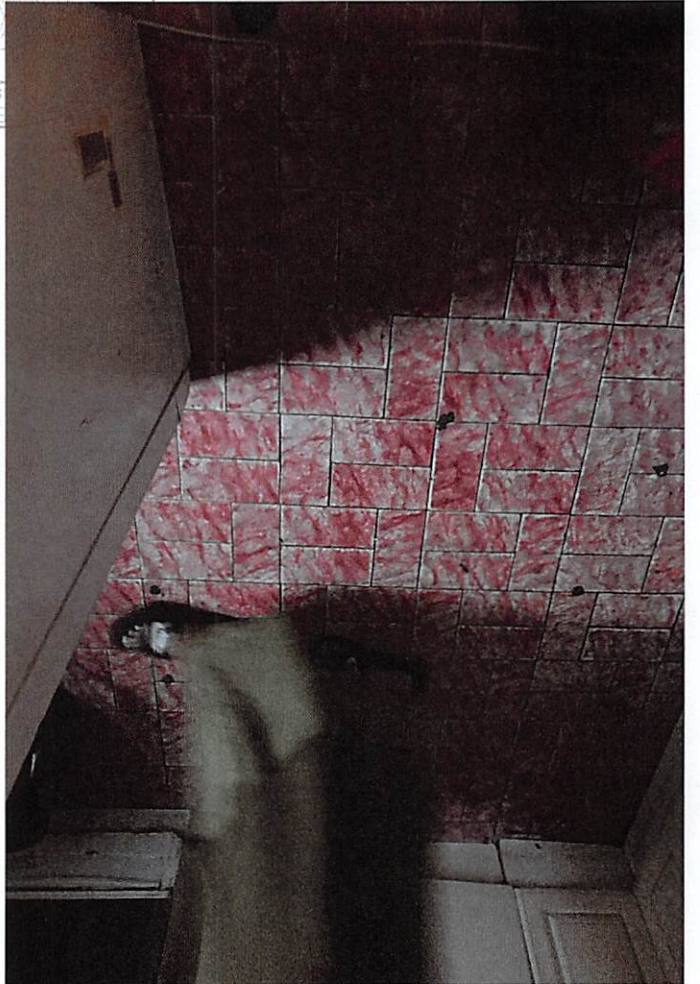
62



02



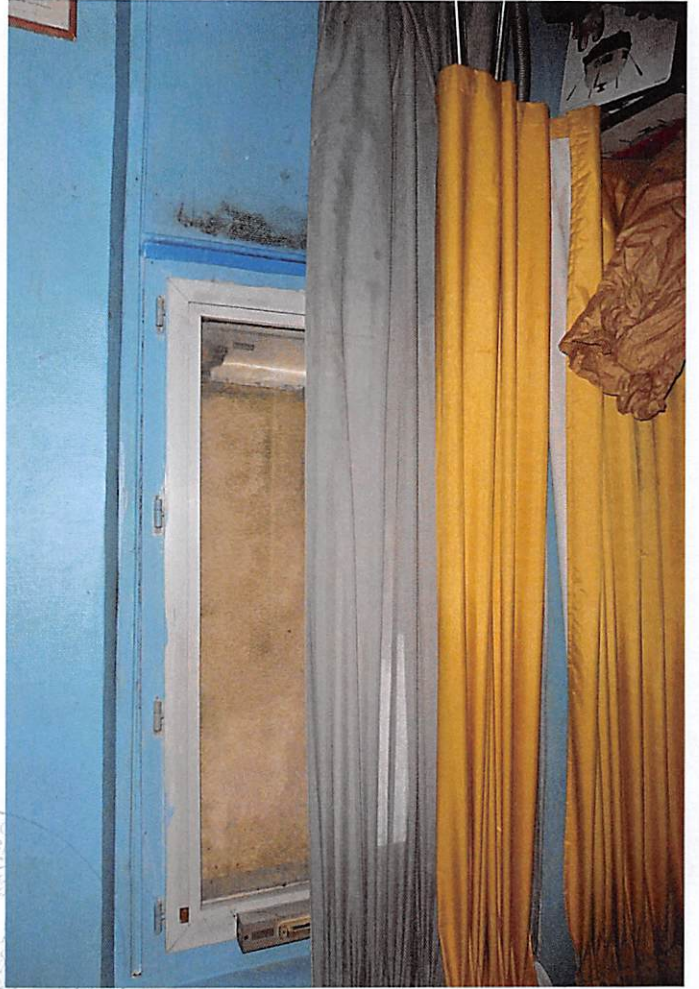
tr



22



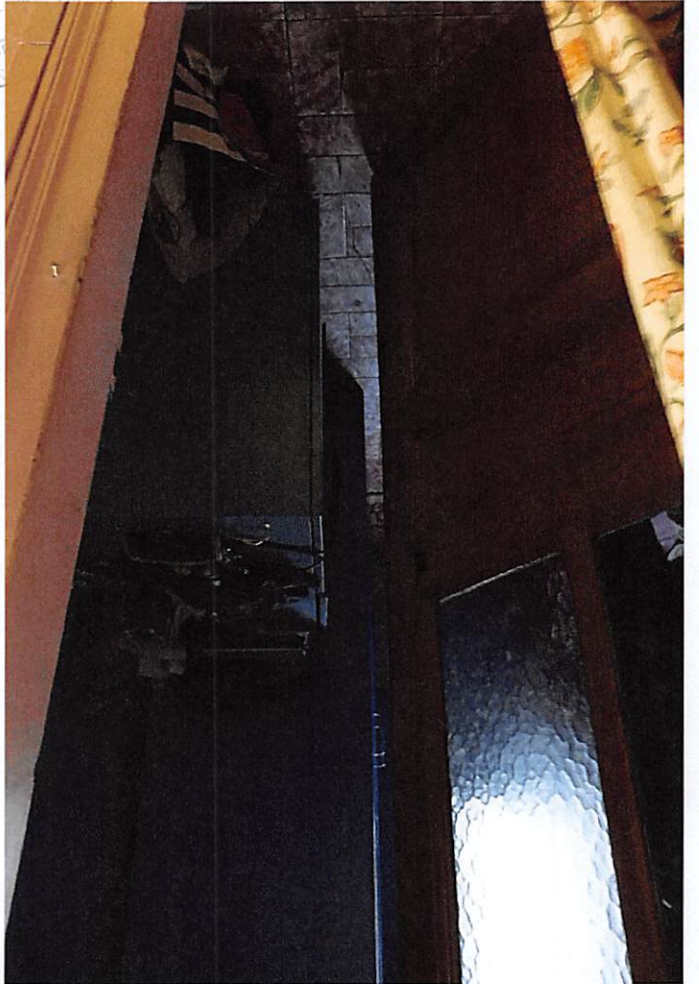
23



22



24



28



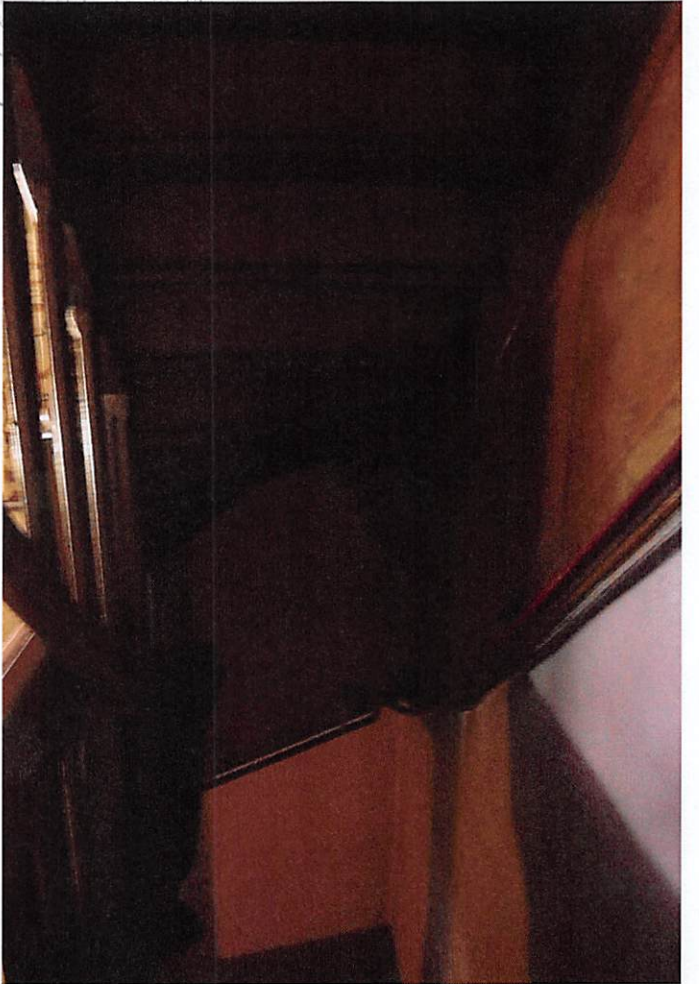
27



26



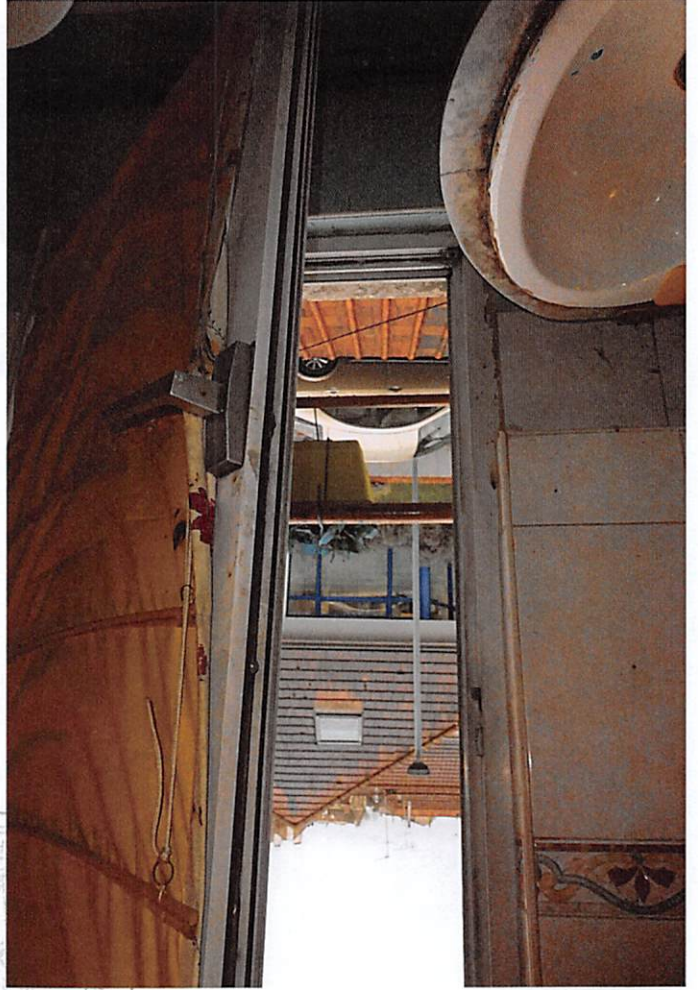
25



25



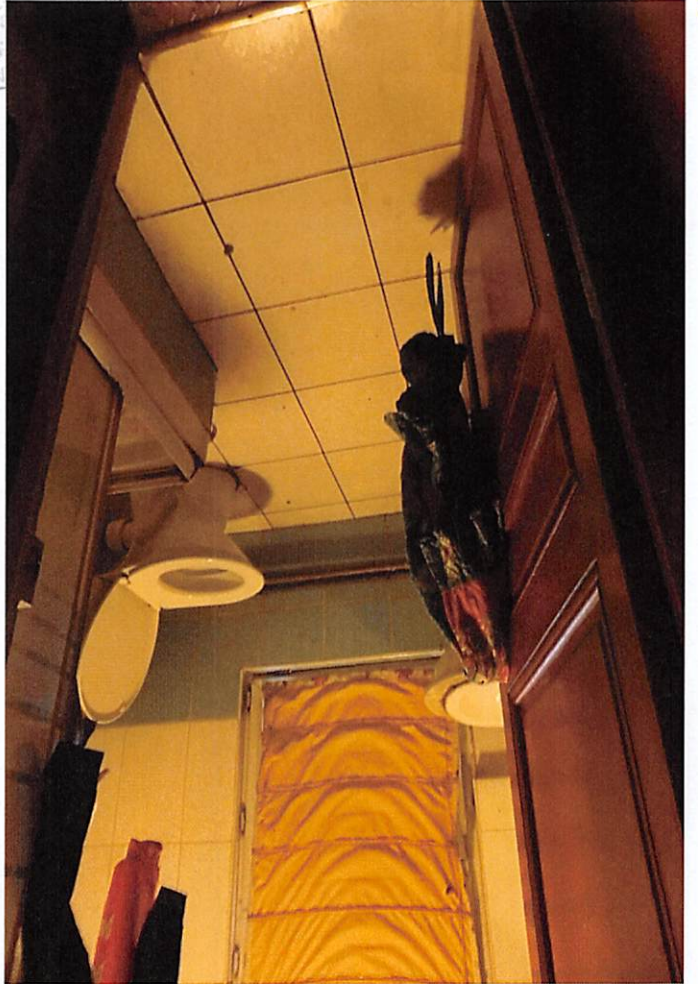
25



25



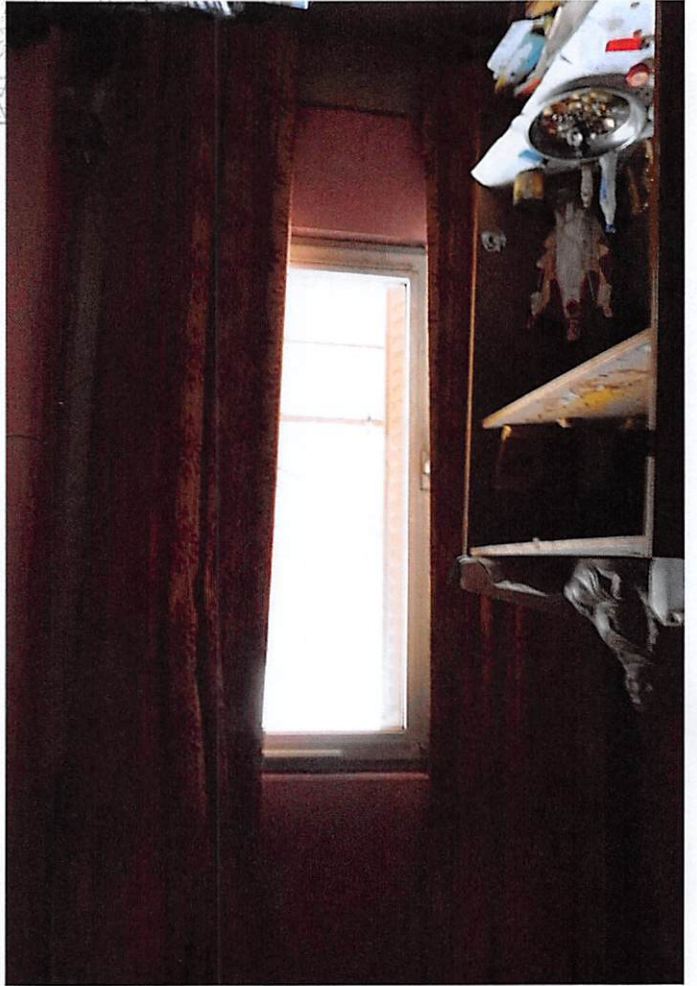
25



7



33





### 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 : **Z2769**

Date de visite : 27/01/2020

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 13 Rue du Roi Albert 1er 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES  
PAVILLON

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

Nom, prénom : M. et Mme KRISHNAMOORTHY

#### 2 b - Commanditaire

SELARL LEOPOLD COUTURIER PUGET  
Adresse : 24 Rue Godot de Moroy  
75009 PARIS 9E ARRONDISSEMENT

#### 3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )
<b>Rez-de-chaussée</b>	
Entrée	1.75
Séjour	17.30
Cuisine	6.00
pièce	5.85
wc	2.90
<b>l'étage</b>	
Chambre 2	10.50
Chambre 3	12.85
Bureau	4.35
salle d'eau wc	3.20
palier	1.95

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **64.90 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.

**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 : 10/02/2020

Le Géomètre-Expert

