

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**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

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DIX-HUIT MAI**

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

**CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 euros, dont le siège social est sis 19 Rue des Capucines, 75001 PARIS identifiée sous le n° B 542 029 848 au RCS DE PARIS, représenté par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,**

**Ayant pour avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS**

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie délivré le 30 avril 2021 par notre étude à Monsieur et Madame Ali MEJAAT et le 27 avril 2021 par Maître CRAPOULET à Madame Fayrouz MEJAAT,

Le requérant a intérêt à faire procéder à la description du bien saisi sis à BOISSY ST LEGER (94470), 16 avenue du Général Leclerc, cadastré section AD n°125 pour 03 a 60 ca, consistant en une maison d'habitation,

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

***Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,***

Me rends aujourd'hui de 10 h 15 à 11 h 45 après tentative amiable, dans une maison sise 16 rue du Général Leclerc à BOISSY ST LEGER (94), où en présence du géomètre-expert, du serrurier requis et de deux témoins et des forces de police, je peux procéder aux constatations suivantes :

## **CONSTATATIONS**

### **LOCALISATION**

Il s'agit d'une maison individuelle qui est bien située au numéro 16 avenue du Général Leclerc à BOISSY ST LEGER (94)

### **OCCUPATION**

La maison est occupée par Monsieur et Madame Ali MEJAAT, leur fille Fayza et un ami de leur fille.

Lorsque nous arrivons dans le jardin, une jeune fille et un jeune homme se barricadent à l'intérieur de la maison.

Considérant qu'il existe un danger et personne ne répondant à mes appels, je demande l'intervention des forces de police.

Toutes les portes de la maison sont fermées à clé et pour certaines barricadées. Des ouvertures sont nécessaires. Les deux personnes aperçues ce matin sont retranchées dans l'appentis au fond du jardin.

### **QUARTIER (photo 1)**

L'avenue du Général Leclerc est l'artère principale de BOISSY ST LEGER, comporte quatre voies et est très passante et bruyante. Le trottoir est très étroit.

Le tunnel de Boissy a été construit non loin pour éviter le passage des plus gros camions.

Le centre de Boissy St Léger avec ses commerces, écoles et bâtiments administratifs est à 10 minutes à pied.

Le RER A station Boissy et à 5 minutes à pied.

## MAISON





### **Extérieurs : (photos 2 à 17)**

Le mur de clôture en pierres et son chapeau en tuiles sont en état d'usage,

Le portail piéton et le portail véhicule sont en état d'usage,

La cour jardin précédent la maison est sommairement cimentée,

L'escalier extérieur qui mène au premier étage indépendant est cimenté, en état d'usage,

Le toit terrasse qui surmonte le garage est carrelé, en bon état, la rambarde en fer forgé est en bon état,

Le jardin à l'arrière de la maison n'est pas entretenu, mais planté d'arbres en bon état,

La terrasse et l'escalier donnant accès au jardin arrière sont sommairement cimentés, en cours d'aménagement,

Le ravalement extérieur de toute la maison est en bon état,

**Cuisine : (photo 29)**

Les carrelages au sol sont en bon état,  
Les carrelages sur les murs sont en bon état,  
Les placards de style rustique qui intègrent les éléments de cuisine sont en bon état,  
Le plan de travail est en état d'usage,  
La fenêtre en PVC est en état d'usage,

**Chambre à droite : (photos 30, 31)**

La porte est en bon état d'usage,  
Les carrelages sont en bon état d'usage  
Les peintures blanches sont en bon état d'usage,

**Deuxième chambre à droite : (photo 32)**

La porte est en bon état d'usage,  
Les carrelages sont en bon état d'usage  
Les peintures blanches sont en bon état d'usage,

**Wc : (photos 33, 34)**

La porte est en bon état d'usage,  
Les carrelages au sol sont en bon état d'usage,  
Les carrelages sur les murs sont en bon état d'usage,  
Le meuble lavabo est en bon état d'usage,  
Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état d'usage,  
Le wc fonctionne bien,  
Le vasistas fonctionne bien,

**Salle de bains : (photos 35, 36, 37)**

La porte est en bon état d'usage,  
Les carrelages au sol sont en bon état d'usage,  
Les carrelages sur les murs sont en bon état d'usage,

La baignoire d'angle et sa robinetterie sont en bon état d'usage,  
Le meuble lavabo est en état d'usage  
La double vasque du lavabo et sa robinetterie sont en bon état d'usage,

**Appentis au fond du jardin : (photos 38, 39, 40, 41, 42)**

La toiture est en bon état d'usage, les murs sont des cloisons légères,

**Pièce d'entrée :**

Les carrelages au sol sont en état d'usage, les murs sont sommairement peints,

**Pièce à droite :**

Les carrelages au sol sont en état d'usage, les murs sont sommairement peints,

La fenêtre en PVC est en bon état,

**Pièce à gauche :**

Les carrelages au sol sont en état d'usage, les murs sont sommairement peints,

La fenêtre en PVC est en bon état,

**Premier étage indépendant :**

On y accède par un escalier extérieur indépendant,

La porte vitrée en PVC est en bon état d'usage,

Cet appartement indépendant est en cours d'aménagement et de travaux.

Couloir de dégagement : (photos 43, 44, 45)

Le parquet est en bon état  
Les peintures blanches sont en bon état

Salle d'eau : (photo 45)

Les carrelages au sol sont en bon état,  
Les carrelages sur les murs sont en bon état,  
Le bac de douche n'est pas alimenté,

Cuisine : (photo 47)

Les carrelages au sol sont en bon état,  
Les murs sont prêts à peindre,  
La fenêtre en PVC est neuve,

Séjour : (photo 49)

Le parquet est en bon état,  
Les peintures sont en bon état,  
La baie vitrée en PVC est en bon état,

Chambre : (photo 50)

Le parquet est en bon état  
Les peintures sont en bon état,  
La fenêtre en PVC est neuve

Chambre : (photo 51)

Le parquet est en bon état  
Les peintures sont en bon état,  
La fenêtre en PVC est neuve

Chambre : (photo 52)

Le parquet est en bon état,  
Les peintures sont en bon état,  
La fenêtre en PVC est neuve,

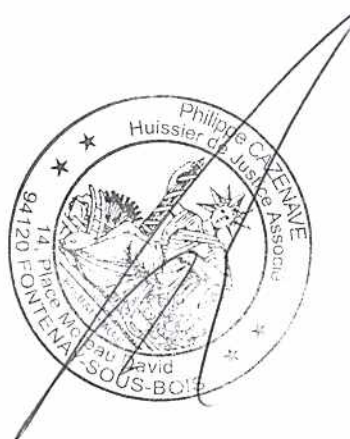
Le sous-sol de la maison est utilisé à usage de débarras.  
**(photos 53, 54)**

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 NEUF PAGES**

**COUT : SEPT CENT VINGT SIX EUROS ET 20 CTS**





7



3



2



2

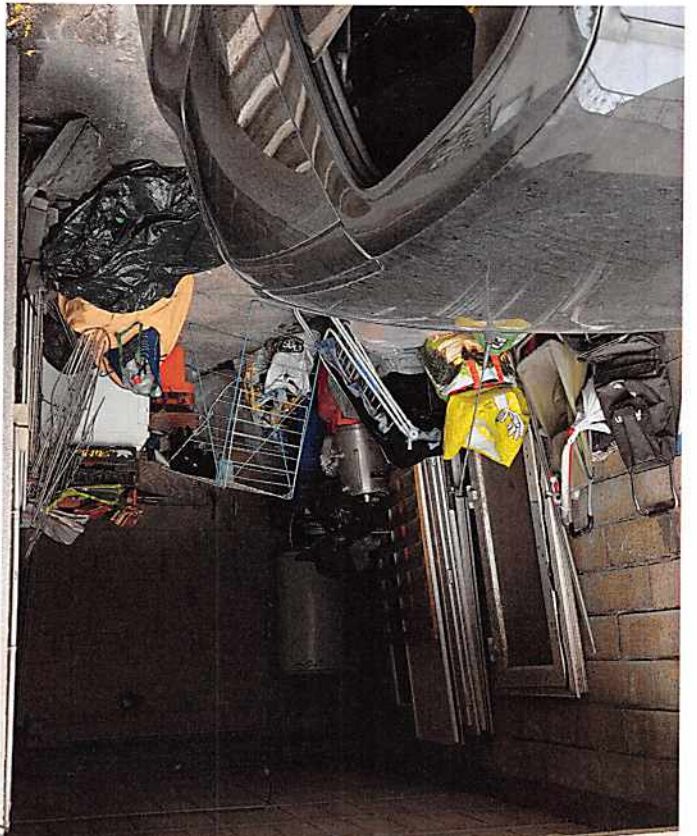




8

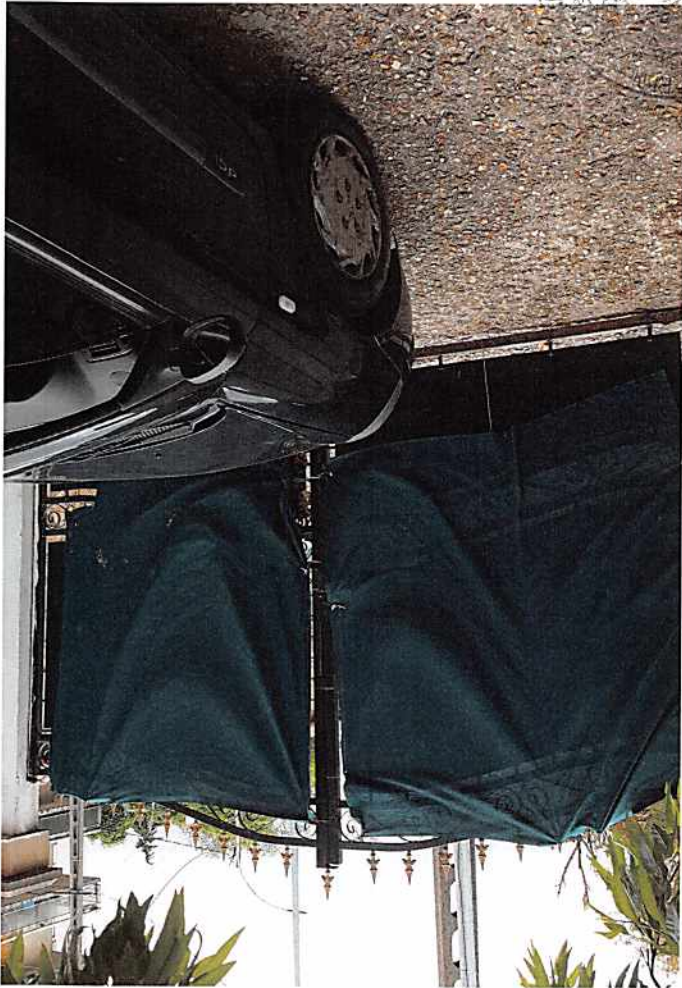


7



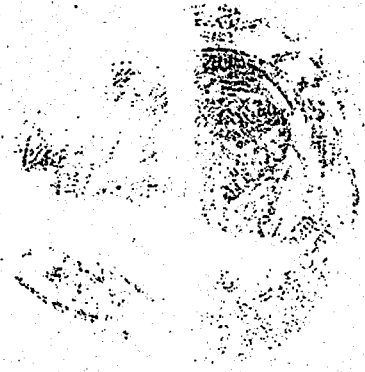
94130 FONTE  
14 Face M  
David  
us-Bois

9



5





22



23



24



25



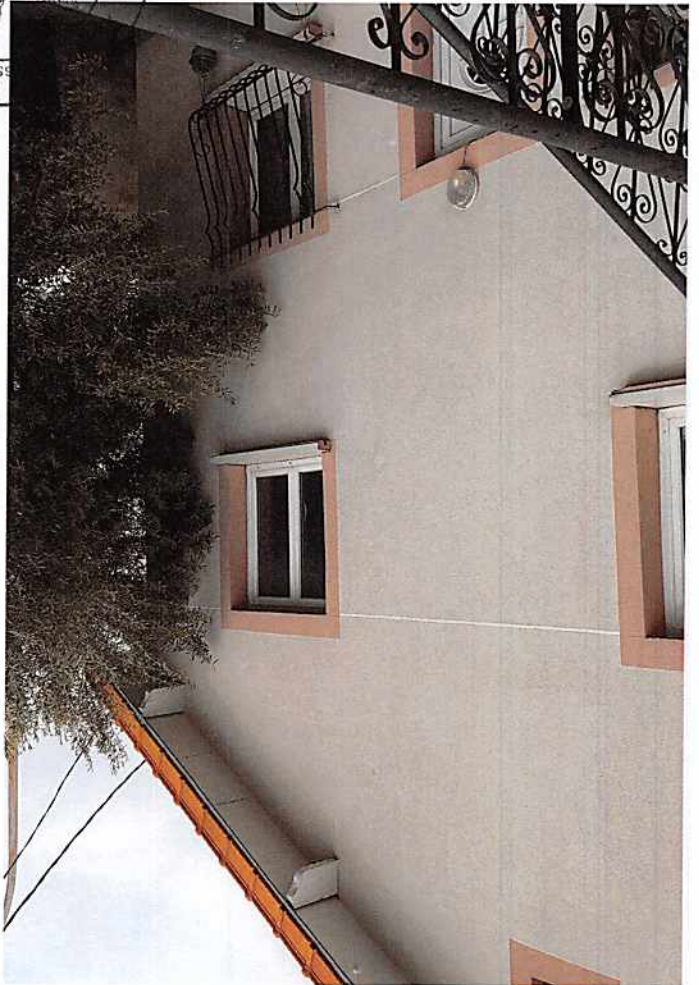
Philippe  
Huissier de Justice  
14  
94 12  
Jace Moreau D  
ONTENAY-SOU

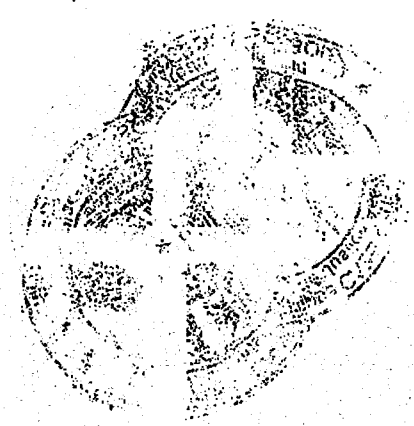


hr



vr







8r



tv

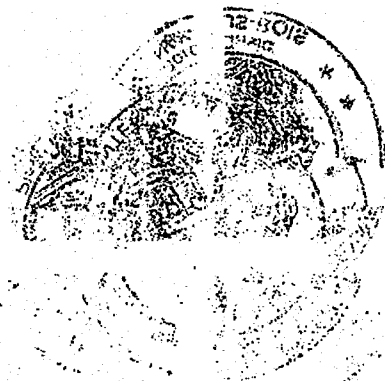


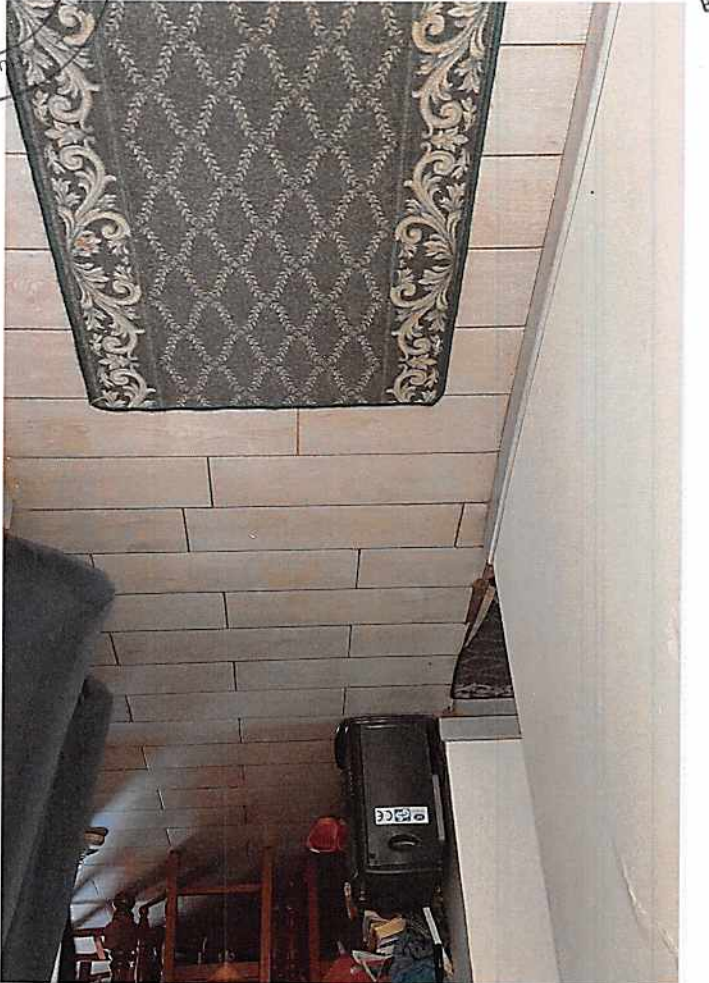
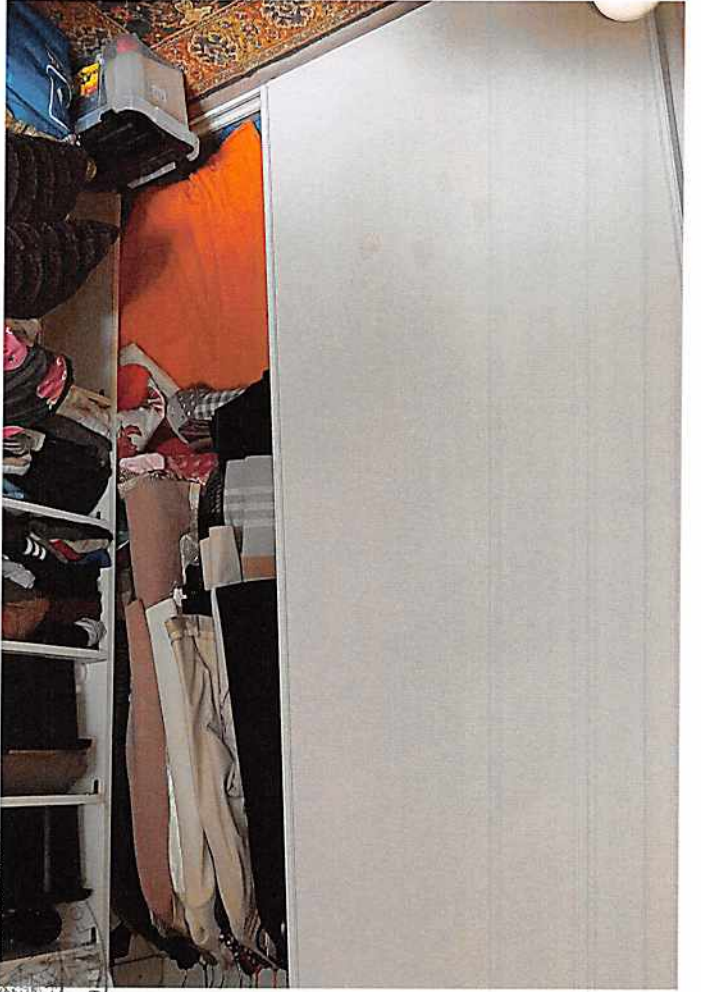
9r



15r







Philippe CALÉVANE  
 Jussier de Justice Assoc  
 6



26



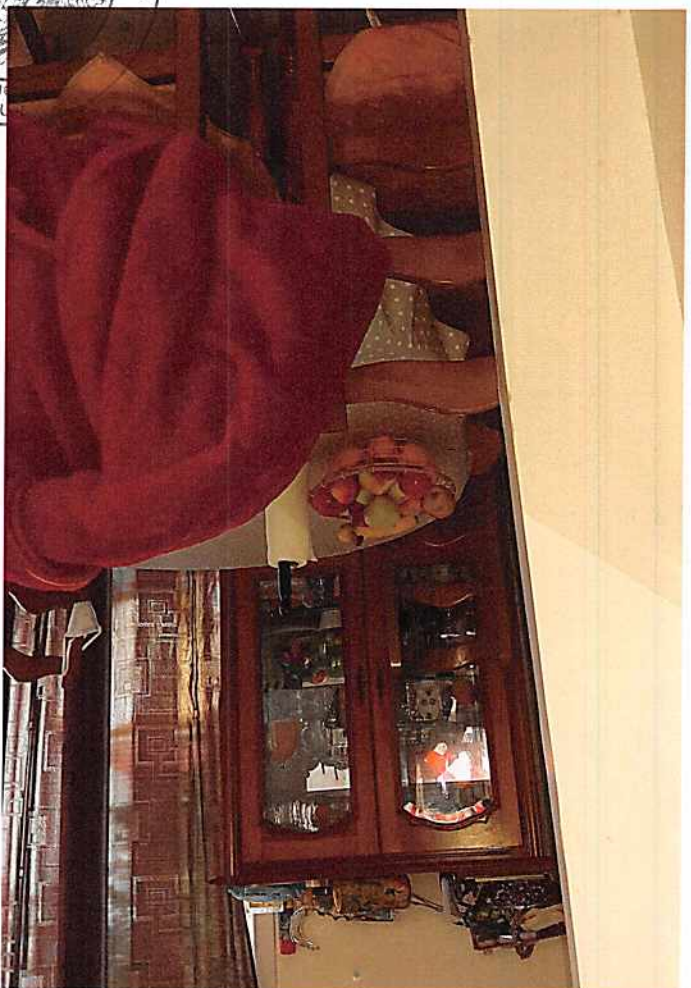
25

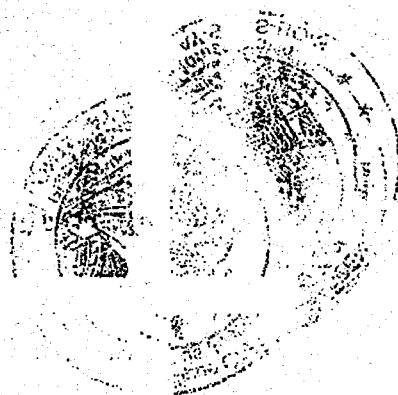


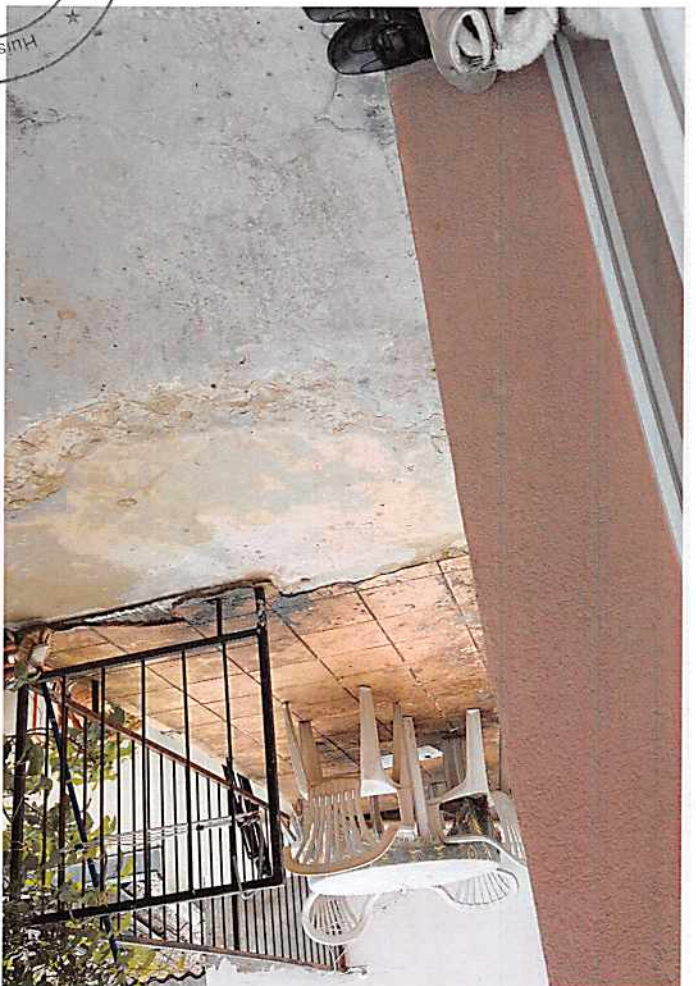
26



27







PHILIPPE CAZEMAVE  
Huissier de Justice  
100 Rue de la République  
92000 NANTERRE  
01 47 37 00 00

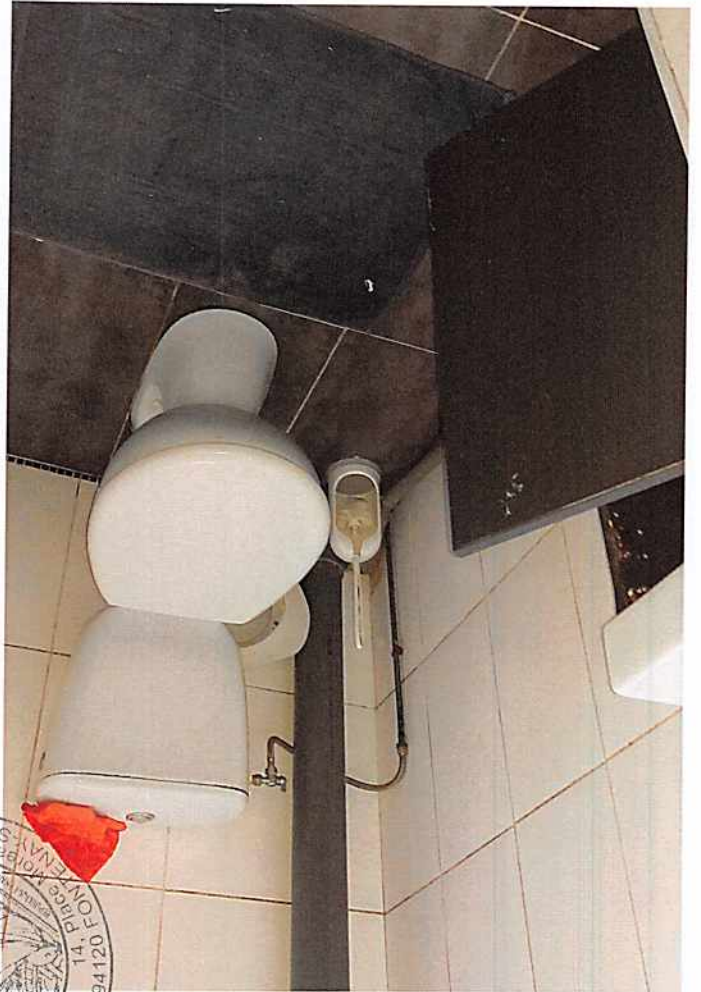




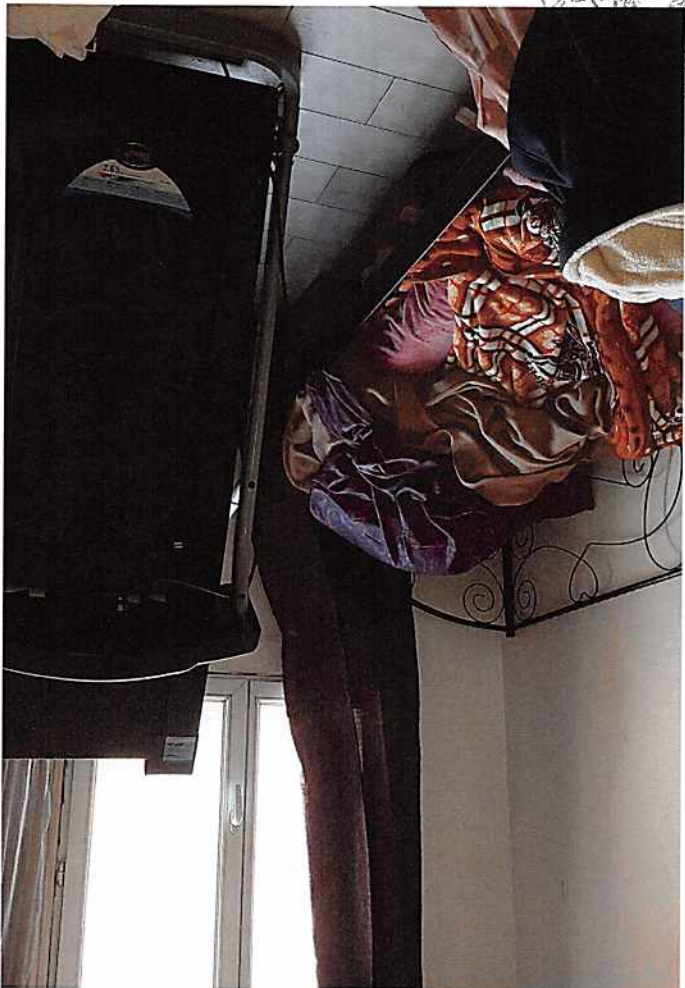
22



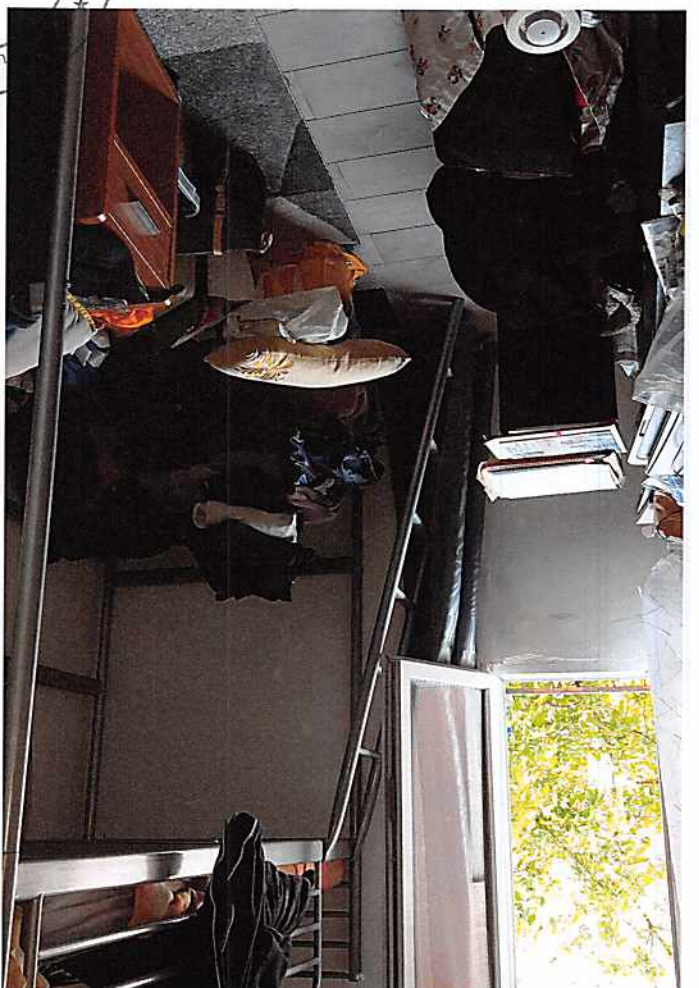
23



32



34



941200  
14. FORT  
BRIEFING  
FOR  
SOUTH  
AFRICAN  
NAVY  
SQUADRON  
1988



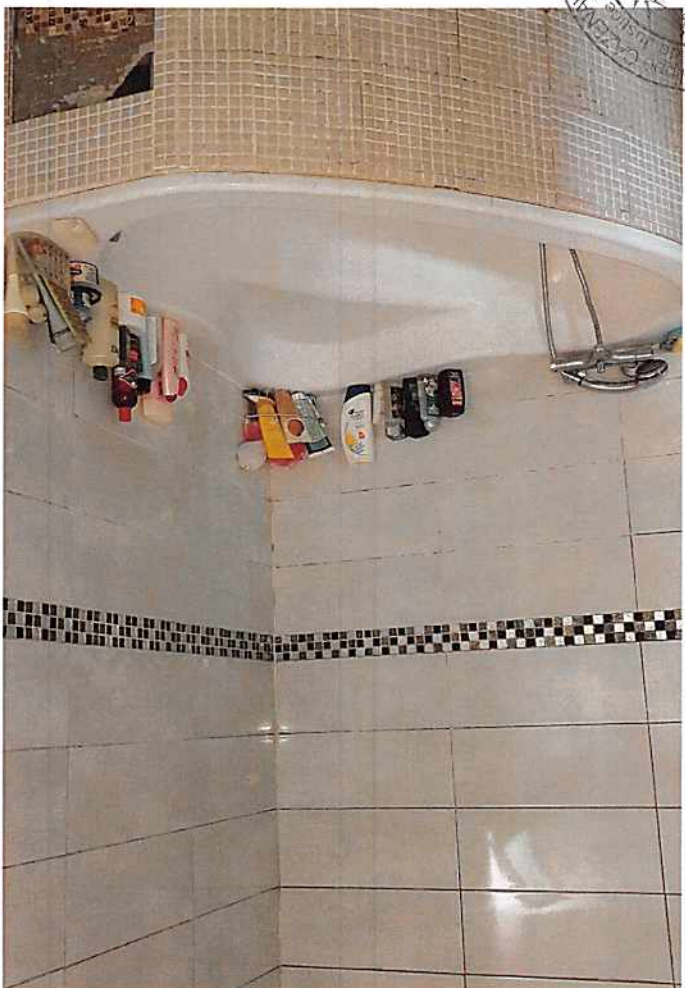
35



35



36



35





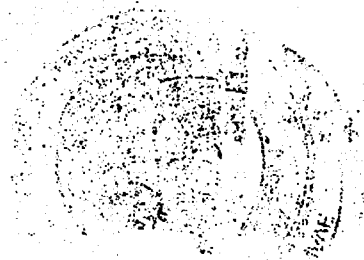


42

44

40

39



97



57



26



23







05



07



08



09



Philippe  
 Hissier de  
 0412  
 ASSOCIÉ







S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

Dossier : Z2829  
Date : 31/05/2021  
Page : 1/5

### 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 : Z2829

Date de visite : 31/05/2021

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 16 AVENUE DU GENERAL LECLERC 94470 BOISSY SAINT LEGER  
Nature du bien : Maison individuelle  
Section AD n° 125

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

Nom, prénom : M. et Mme MEJATT  
Adresse : 16 AVENUE DU GENERAL LECLERC  
Code Postal : 94470 BOISSY SAINT LEGER

#### 2 b - Commanditaire

Nom - Prénom : CREDIT FONCIER DE FRANCE  
Adresse : TSA 83333  
CP - Ville : 92894 NANTERRE CEDEX 9



3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )
<b>Au rez-de-jardin (pavillon)</b>	
Entrée + Dégagement	9.45
Séjour	19.60
Cuisine	9.10
Chambre 1	11.65
Chambre 2	8.95
Chambre 3	9.05
Salle de bains	7.85
WC	1.75
<b>Total du rez-de-Jardin (pavillon)</b>	<b>77.40</b>
<b>Au 1<sup>er</sup> étage (pavillon)</b>	
Entrée et dégagement	11.05
Séjour 2	21.85
Chambre 4	9.70
Chambre 5	14.30
Chambre 6	10.70
Pièce 1	6.90
Salle d'eau	3.40
W.C. 1	1.60
<b>Total du 1<sup>er</sup> étage (pavillon)</b>	<b>79.50</b>

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **156.90 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.



5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie non habitable (en m <sup>2</sup> )
Garage	13.90
Terrasse	13.55
Pièce (remise)	10.70
Cuisine + Chambre (remise)	16.95
Sous-sol et caves H<1.80m inaccessibles	Non mesurés
Combles inaccessibles	Non mesurés

**6 - Superficie annexe totale du lot : 55.10 m<sup>2</sup>**

**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** : 31/05/2021

Le Géomètre-Expert  
**S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT**  
Géomètres-Experts DPLG  
n° OGE 1987 B 200004  
41, Rue des Bois  
75019 PARIS



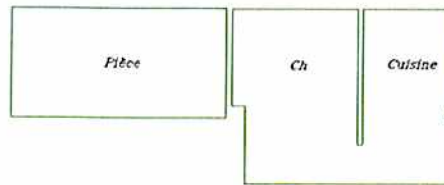
REZ-DE-JARDIN

BOISSY-ST-LEGER

Val-de-Marne

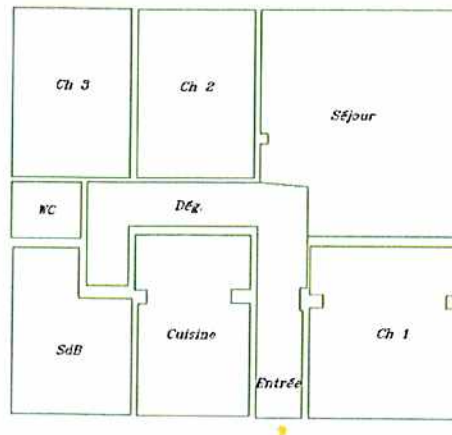
16 avenue du Général Leclerc

Remise



Jardin

Pavillon



Côté Avenue du Général Leclerc

CROQUIS SANS ECHELLE

Dossier : Z.2829



S.A.R.L. DUPOUY - FLAMENCOURT 41, rue des Bois 75019 PARIS  
Géomètres-Experts Tél : 01 42 02 68 90 - Fax : 01 42 02 75 03  
site web : www.dupouy-flamencourt-geometre-expert.fr

27 mai 2021



S.A.R.L.  
DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts Fonciers D P L G  
41, rue des Bois – 75019 PARIS –  
Tél. 01.42.02.68.90 Fax. 01.42.02.75.03

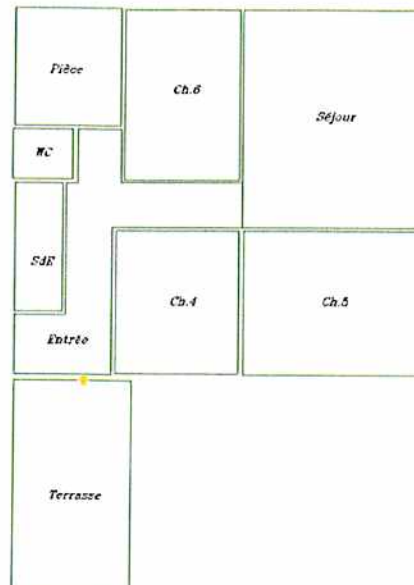
Dossier : Z2829  
Date : 31/05/2021  
Page : 5/5

ETAGE

BOISSY-ST-LEGER

Val-de-Marne


16 avenue du Général Leclerc



Côté Avenue du Général Leclerc

CROQUIS SANS ECHELLE

Dossier : Z.2829

 S.A.R.L. DUPOUY – FLAMENCOURT 41, rue des Bois 75019 PARIS  
Géomètres-Experts Tél : 01 42 02 68 90 – Fax : 01 42 02 75 03  
site web : [www.dupouy-flamencourt-geometre-expert.fr](http://www.dupouy-flamencourt-geometre-expert.fr)

27 mai 2021