



SCP KALIACT JEZEQUEL SIRI & ASSOCIES

28 Rue de Neuville – B.P.501
77304 FONTAINEBLEAU Cedex

Tél. : 01 64 22 23 20
Fax : 01 64 22 76 40

@ : contact@hdi77.fr
Site : www.hdi77.fr



KALIACT

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	219,16
Honoraires (Art L444-1)	
émolument complémentaire (art A 444-29 C.Com)	150,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	376,83
TVA (20,00 %)	75,37
Total TTC	452,20
Acte dispensé de la taxe	



Références : 35954
PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE MERCREDI TRENTE MARS DEUX MILLE VINGT DEUX

A LA DEMANDE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIOUS ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram à (75017) PARIS, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris, représenté par notre société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social, 256 Bis Rue des Pyrénées à (75020) PARIS, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligence de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS, société de droit portugais, dont le siège social est à LISBONNE (Portugal) et sa succursale en France à PARIS (75009) 38-40 rue de Provence, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS identifiée au RCS de PARIS sous le numéro 306 927 393 représentée par son directeur général en France, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 28 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Et ayant pour Avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, Avocats associés au Barreau de PARIS, demeurant 24 rue Godot de Mauroy – 75009 – PARIS.

Ayant pour avocat postulant Maître Guillaume MEAR Avocat associé à la SCPA MALPEL & ASSOCIES demeurant 21 Avenue Thiers - 77008 - MELUN

Lesquels m'ont exposé :

Que la société FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIOUS poursuit l'exécution par voie de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur TORRES Carl, sur un bien immobilier situé 29 allée de la Calmande - 77310 – SAINT FARGEAU PONTIERRY, dont il est propriétaire.

Qu'elle me requiert dans le cadre de la procédure diligentée de procéder au descriptif du bien, de faire établir le mesurage du bien ainsi que le contrôle de l'assainissement.

Agissant en vertu :

- D'un acte notarié en forme exécutoire passé par devant Maître DROUAULT Notaire à PARIS, en date du 11/12/2014 contenant prêt consenti à Monsieur TORRES Carl.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 18 janvier 2022 à Monsieur TORRES
- Des articles R 322.1, R 322.2 et R 322.3 du code des procédures civiles d'exécution

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Yves JEZEQUEL huissier de justice associé membre de la S.C.P. KALIACT JEZEQUEL SIRI & ASSOCIES, Huissiers de justice associés à la Résidence de FONTAINEBLEAU (77300), y demeurant 28 rue de Neuville, soussigné,

Me suis transporté ce jour au 29 allée de la Calmande - 77310 – SAINT FARGEAU PONTIERRY où là étant j'ai dressé le présent descriptif en présence de :

- Monsieur TORRES, lequel préalablement avisé me laisse procéder
- Monsieur GOMEZ (société DHS) – mesurage et diagnostics
- Monsieur BERTHEL – vérification assainissement

Le bien immobilier objet de la procédure susmentionnée consiste en une grande maison d'habitation dite « maison d'architecte » avec toit terrasse, agrémenté d'un jardin clos, dont la construction remonte à 2010, située dans le hameau de Villers, sur la commune de SAINT FARGEAU PONTIERRY (77).

L'environnement immédiat est uniquement résidentiel.



Monsieur TORRES indique vivre seul dans les lieux.

Le mode de chauffage : chauffage par le sol en rez de chaussée - accumulateurs de chaleur à l'étage - insert dans le séjour.

Entrée :

Porte deux battants et baies vitrées - sol de type marbré - murs et plafond peints - 2 dégagements de part et d'autre de l'escalier.

Bureau à gauche :

Sol de type marbré - murs et plafond peints - une baie vitrée.

Sur la droite : sanitaires / chambre / salle d'eau privative

Sanitaires :

Wc et lave mains - sol de type marbré – une partie des murs est carrelée – plafond peint - VMC.

Chambre :

Sol de type marbré – murs et plafond peints – baies vitrées double vitrage. L'avant de cette chambre est composé d'un dressing en dégagement.

Salle d'eau ouverte :

Double vasque – VMC – sol de type marbré – murs et plafond peints – cabine de douche ouverte avec entourage carrelé et sol « galets ».

Face à l'entrée un escalier avec muret menant à l'étage – en dessous un rangement dressing.

Juste derrière cet escalier (côté séjour) je constate la présence d'un insert « moderne ».

Face à l'entrée et à suivre cet escalier :

Un grand séjour à gauche et une cuisine à droite équipée d'un double îlot, sans séparatif.

Sol de type marbré – murs et plafond peints.

Plusieurs baies vitrées.

Une buanderie (porte coulissante) et un cellier, séparés, côté cuisine.

Photographie entrée (depuis l'intérieur et l'étage) :









Les deux photographies suivantes montrent le séjour depuis le palier à l'étage (magnifique lustre visible) :



A l'étage :

Un palier en longueur avec beau parquet au sol desservant diverses pièces :

En face une chambre :

Parquet au sol – une fenêtre – murs et plafond peints – une fenêtre double vitrage.

A sa gauche une salle de bains :

Deux portes coulissantes (à droite et à gauche) – salle de bains entièrement carrelée – vasque moderne et baignoire.

A suivre une autre chambre :

Parquet au sol – une fenêtre – murs et plafond peints – une fenêtre double vitrage.

Un dressing (lingerie) équipé d'une porte coulissante (sur palier).

Sanitaire entre les deux chambres :

Sol carrelé – une partie des murs est carrelée le reste est peint – plafond peint.

Au bout du palier (coté arrière) une grande chambre :

Parquet au sol – murs et plafond peints – convecteur électrique.

Chambre donnant sur une salle de bains privative :

Porte coulissante – sol de type marbré – murs revêtus de carreaux marbrés mats.

Porte coulissante donnant sur un **dressing privatif avec rangements** – convecteur électrique – une fenêtre un battant.

Les baies virées de la chambre donnant sur **une terrasse privative** – sol en plancher type teck, murets en périphérie et toiture maçonnée. Les murets ne cloisonnent la terrasse qu'à mi hauteur.









Photographie de la terrasse :



Sous-sol :

Il est accessible depuis un bel escalier carrelé partant du séjour – absence de porte.

Garage face au bas de l'escalier :

Sol dallé – murs et plafond peints – penderie – porte électrique sur rails.

Local technique sur la gauche (depuis le garage) :

Dalle au sol – murs en parpaings avec PVC à gauche – ballon d'eau chaude et pompe à piscine.

Dans le couloir 1^{ère} porte à gauche :

Une cave à vins gravillonnée avec des murs en parpaings et plafond peint.

2^{ème} porte à gauche : un débarras avec sanitaires :

Lave-mains – sol carrelé – murs et plafond peints.

1^{ère} pièce à droite :

Pièce dite « de jeu » - sol carrelé – murs et plafond peints.

Pièce du fond : salle de sports :

Sol carrelé – murs et plafond peints (traces d'humidité sur certains murs) – grande glace faisant toute la surface du mur du fond – climatiseur.

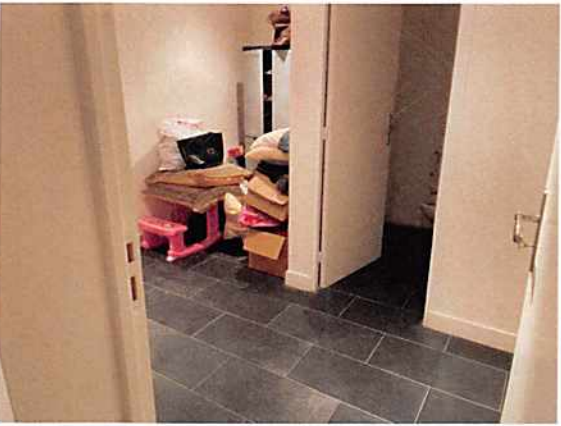
Pièce ouverte attenante avec sauna et jacuzzi.

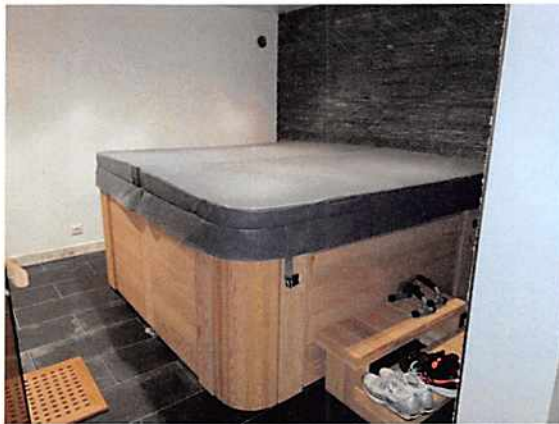
Petite pièce près de la porte du garage (cave) :

Sol carrelé et mur parpaings – dalles isolantes en plafond – tableau électrique.

Le couloir (ou dégagement) desservant ces pièces est carrelé au sol – murs et plafond peints.









Photographie de l'entrée de la maison avec dallage devant :



Extérieurs :

Accès à la propriété depuis la rue par un portillon et un portail en PVC avec places de stationnement véhiculaires à suivre ainsi qu'une desserte vers le garage sur la droite flanquée de murets, en béton désactivé.





Un escalier en dalles marbrées mène à l'entrée – cet escalier se présente « en terrasse ».

Le jardin est planté de pelouse et clos par des murets, ainsi qu'une clôture et claustra – ce jardin est très peu arboré hormis un cèdre.

Il y a également quelques plantations de type bambous et une haie végétale fournie en clôture sur la droite.





Il y a une piscine sur l'arrière avec sa « plage » outre une grande terrasse avec plots éclairants, le tout en planches plastifiées imitation bois.



Au pignon droit de la maison (la regardant depuis la rue) je constate la présence de blocs de climatisation.



A l'extrémité sud de l'allée de la Calmande se trouve la gare ferroviaire de SAINT FARGEAU PONTHIERRY. La Seine est également proche.

La commune de SAINT FARGEAU PONTHIERRY comptait 14121 habitants en 2019 – elle fait partie de la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine.

Il s'agit d'une commune urbaine.

Elle est distante de la commune de MELUN d'environ 23 kilomètres.

Vue de la propriété depuis la rue :



Photographies suivantes : environnement immédiat :



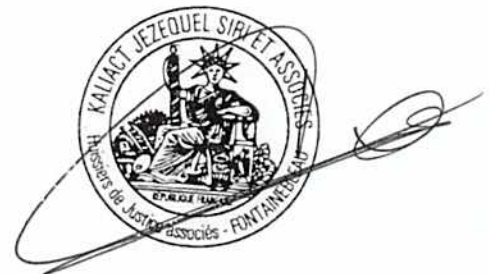
Le certificat transmis par DIAGNOSTICS HABITAT SERVICES fait état d'une surface habitable de **338,63 m²**.
Il sera annexé audit procès-verbal.

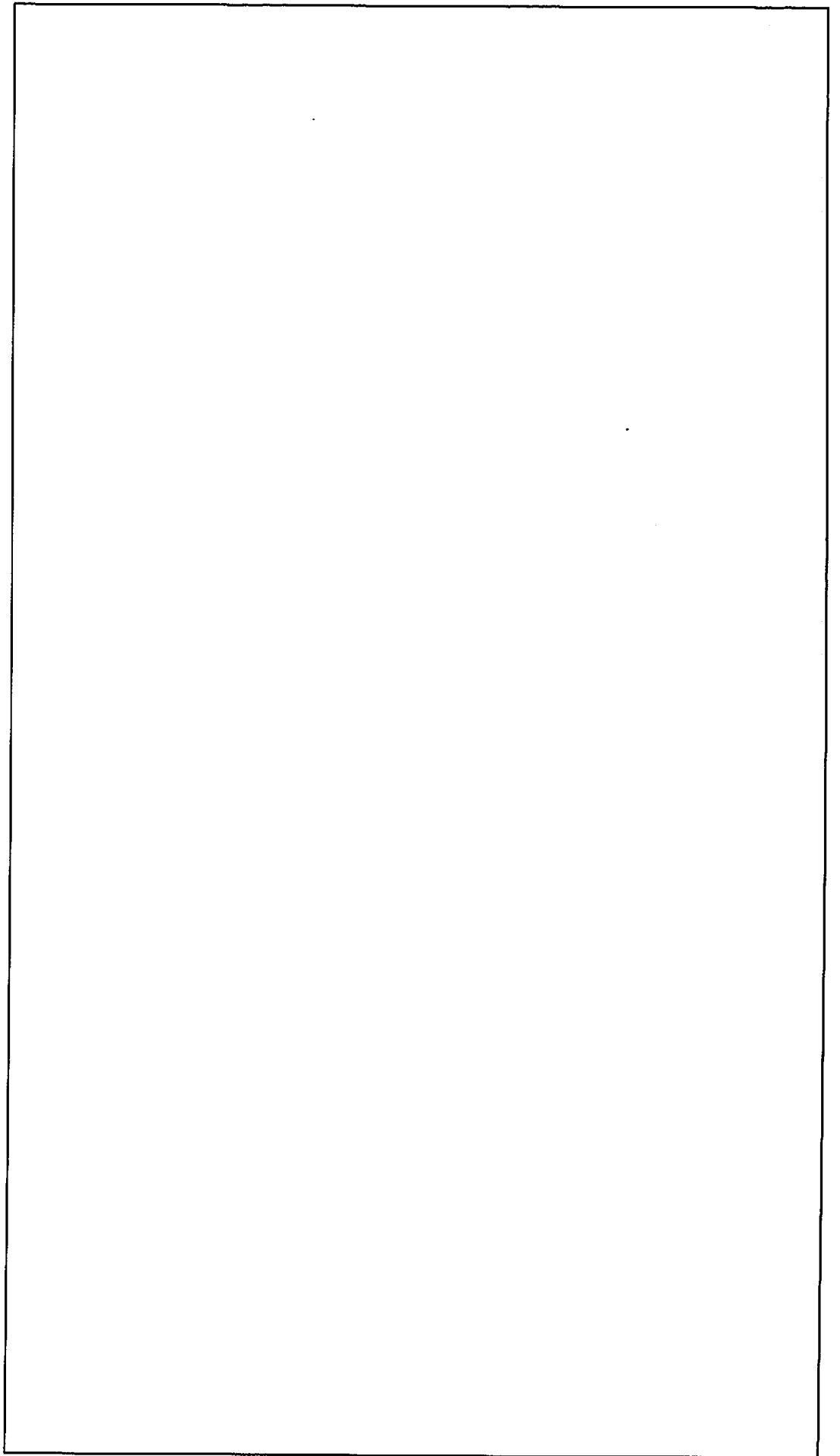
Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 30/03/2022 à 10 h 22 pour se terminer le 30/03/2022 à 12 h 05 pour une durée de 1 heure 43 .

Cout : quatre cent cinquante-deux euros et 20 cts

Maitre Yves JEZEQUEL





Certificat de surface habitable

N° Dossier : 2022-03-046 Mr TORRES Carl

Situation de l'immeuble visité par : Francisco GOMEZ

29, Allée de la Calmande
77310 ST FARGEAU PONTIERRY

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Hall-Entrée, Dégagement-Gauche, Dégagement-Droit, Bureau, Salon-Séjour, Cuisine, Buanderie, Cellier, Dégagement-Ch4, Toilettes-Ch4, Chambre-4, Salle d'eau-Ch4, Escaliers-étage, Palier, Chambre-1, Dressing-Ch1, Salle de Bains-Ch1, Terrasse-Etage, Lingerie, Chambre-2, Salle de Bains-2, Chambre-3, Toilettes-2, Dégagement-Sol, Cave à Vins, Débarras, Toilettes-Débarras, Salle de Sport, Jacuzzi-Sauna, Salle de Jeux, Placard-Salle de Jeux, Ensemble-Garage, Placard-Garage, Local-Tech-Piscine-ECS, Cave + EDF



Section cadastrale : AD - 44-328-329

Surface habitable : 338.63 m²
TROIS CENT TRENTE HUIT METRES CARRES ET SOIXANTE TROIS CENTIEMES

Documents fournis : Plans

Désignation des locaux	Superficie (m ²)	Surface non prises en compte « (m ²) (<1.80 m)	Superficies Annexes (m ²)
Hall-Entrée	23.29		
Dégagement-Gauche	1.52		
Dégagement-Droit	2.23	1.34	
Bureau	18.75		
Salon-Séjour	77.11		
Cuisine	67.56		
Buanderie	3.88		
Cellier	3.52		
Dégagement-Ch4	2.67		
Toilettes-Ch4	2.04		

2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

1/6

<i>Désignation des locaux</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Surface non prises en compte « (m²) (<1.80 m)</i>	<i>Superficies Annexes (m²)</i>
Chambre-4	16.77		
Salle d'eau-Ch4	5.54		
Escaliers-étage	1.06		
Palier	27.21		
Chambre-1	21.34		
Dressing-Ch1	7.27		
Salle de Bains-Ch1	9.89		
Lingerie	5.27		
Chambre-2	16.99		
Salle de Bains-2	6.50		
Chambre-3	16.58		Embrasure : 0.23
Toilettes-2	1.64		
Terrasse-Étage			28.70 m ²
Dégagement-S-Sol			9.89 m ²
Cave à Vins			8.68 m ²
Débarras			7.64 m ²
Toilettes-Débarras			2.27 m ²
Salle de Sport			36.32 m ²
Jacuzzi-Sauna			17.12 m ²
Salle de Jeux			19.69 m ²
Placard-Salle de Jeux			2.29 m ²
Ensemble-Garage			85.45 m ²
Placard-Garage			2.06 m ²
Local-Tech-Piscine-ECS			11.05 m ²
Cave + EDF			10.44 m ²
Totaux	338.63 m²	1.34 m²	241.83 m²

Pour information :

Surface habitable du bien (m²) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : **338.63 m²**

Propriétaire

Mr TORRES Carl
29, Allée de la Calmande
77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

Exécution de la mission

Opérateur **Francisco GOMEZ**
Police d'assurance : **AXA Police n° 10593403404 (31/12/2022)**
Date d'intervention : **30/03/2022**

Références réglementaires

2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

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 : dhsarl@orange.fr
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

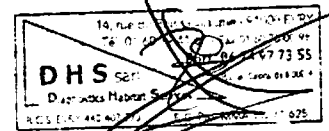


Autre(s) élément(s) constitutif du ou des lots non pris en compte au titre de la surface habitable :

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



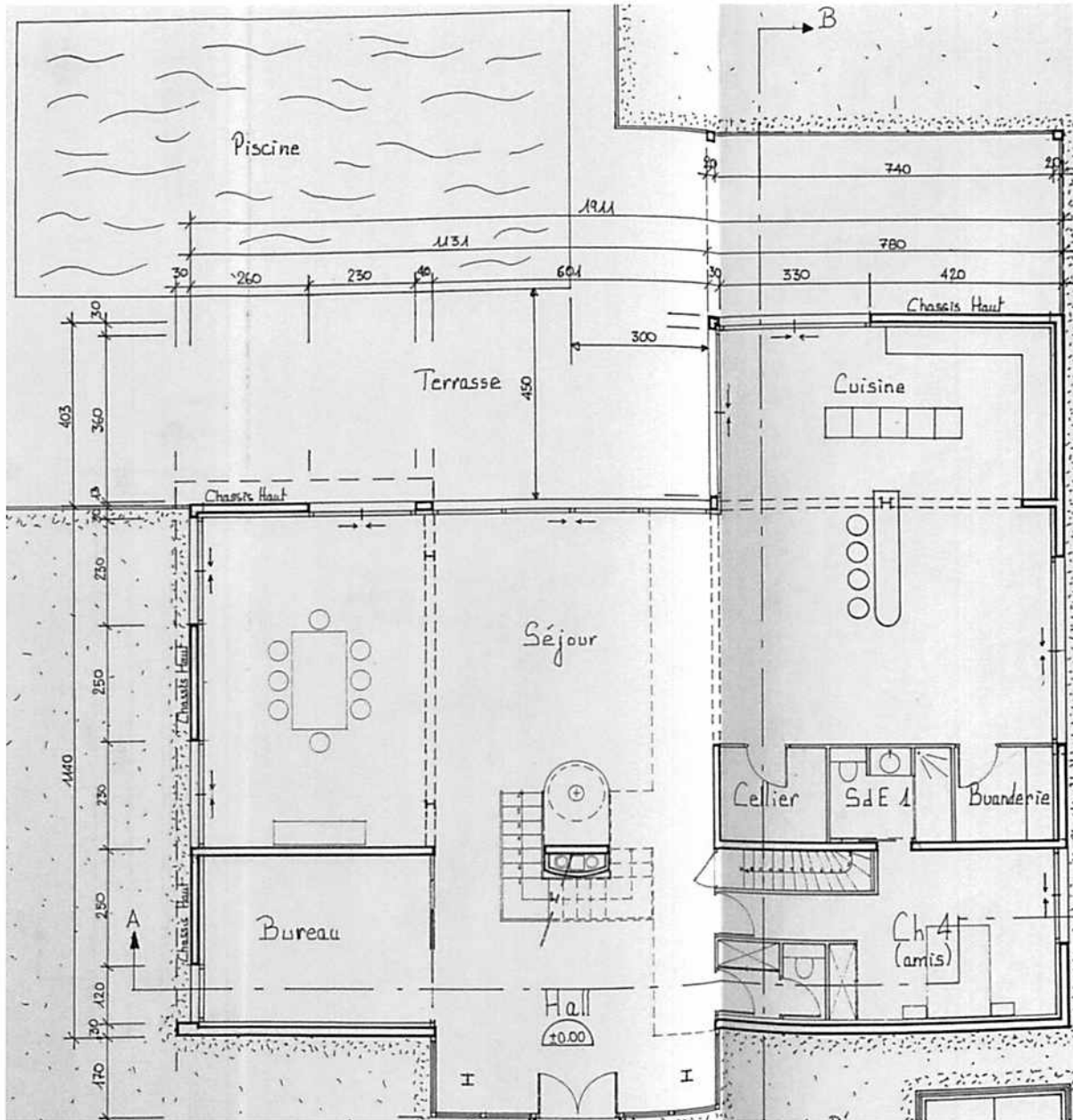
Signature inspecteur

2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

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
Sarl au capital de 8000 € - RCS EVRY : n° 440 407 773 – APE 742 C
Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



Croquis : Rez de Chaussée



2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

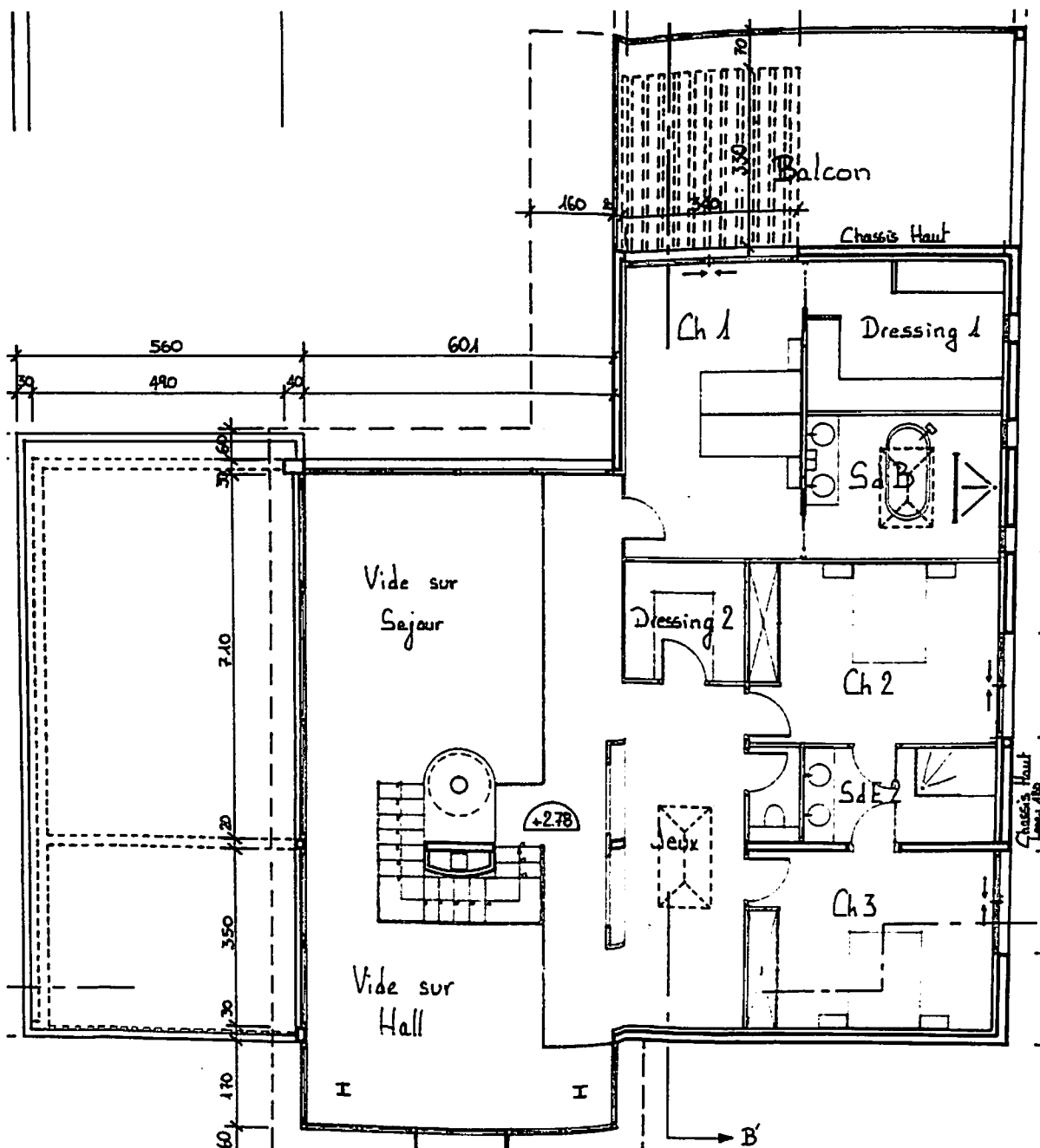
D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume - 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55

Tél. 01 60 79 41 61 - Fax. 01 60 78 00 98 - Email : dhssarl@orange.fr

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

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209

Croquis : 1er étage



2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

D-H-S Sarl 14, Rue Du Bois Guillaume - 91000 EVRY Gsm : 06 74 97 73 55

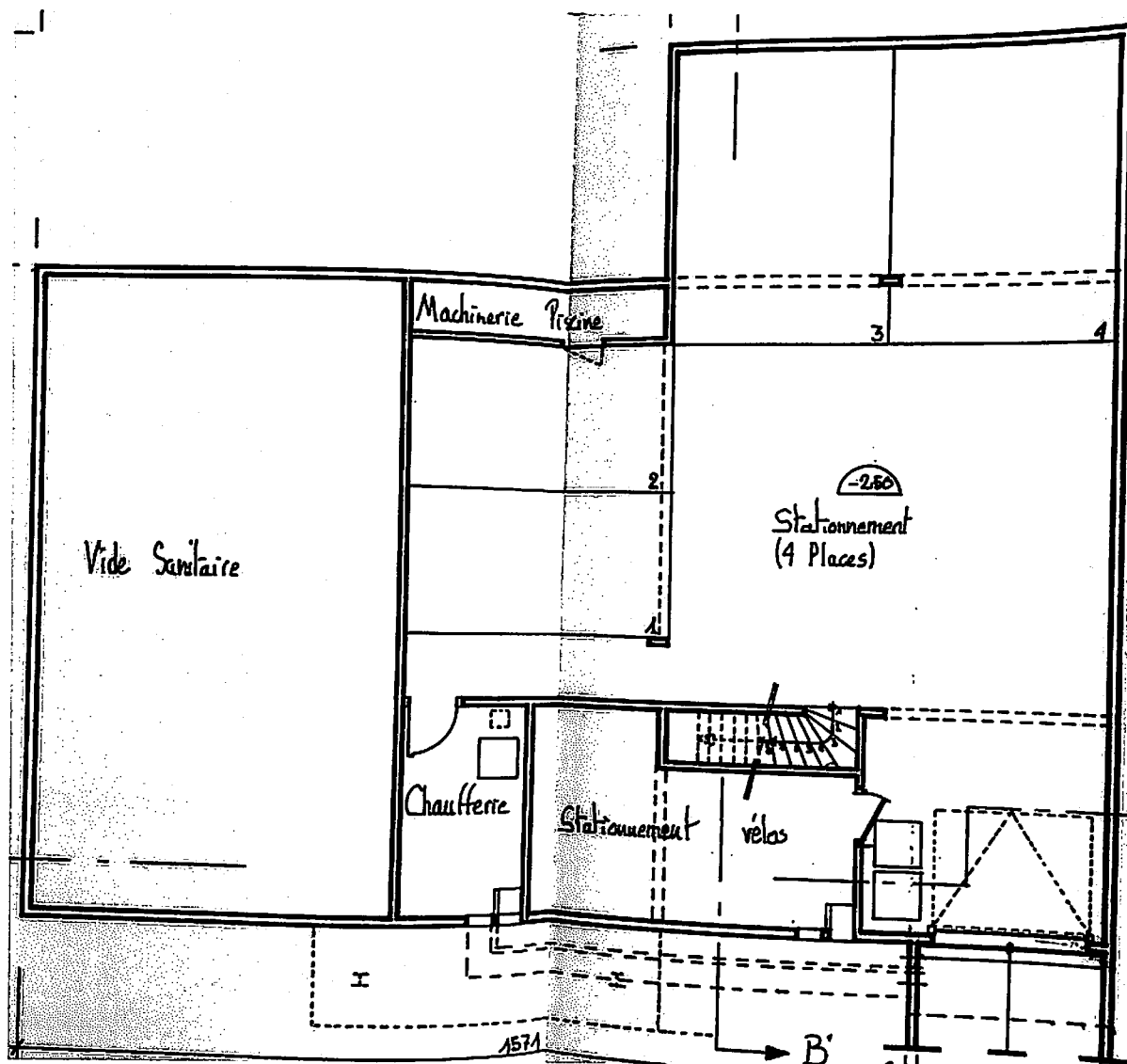
Tél. 01 60 79 41 61 - Fax. 01 60 78 00 98 - Email : dhssarl@orange.fr

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

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



Croquis : Sous-Sol



2022-03-046 Mr TORRES Carl - 77310 - ST FARGEAU PONTIERRY

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

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

Assurance RC Pro: ALLIANZ n° 44022209



Enquête de raccordement de branchement
d'assainissement

HJ2203-13

Identification du contrôle :

Nom du propriétaire :	Mr Torres	Adresse d'envoi du certificat (si différente) :	
Adresse de l'enquête :	29 allée de Calmande 77310 Saint Fargeau Ponthierry		
Date de l'enquête :	30/03/2022	Type de contrôle : Procès Verbal Descriptif	realise avec : Mte Jezekel

Methode de contrôle :	Ecoulement sans colorant		Ecoulement avec colorant		Essai sonore et visuel	
	EU		EU	oui	EU	
	EP		EP		EP	oui
	Unitaire		Unitaire		Unitaire	

Qualite de realisation de la connexion des boîtes de branchement.

Adresse du raccordement si differente :

	Domaine Public		Domaine Prive	
	Accessible	Non Accessible	Accessible	Non Accessible
Boîte EU	1			
Boîte EP				
Boîte Unitaire				

Les EU et les EP sont separes jusqu'à la boîte unitaire en limite de propriete :

La nature des boîtes de branchement est definie par la nature de l'exutoire et non par son origine.

Evacuations d'Eaux Pluviales :

	EU	EP	Unitaire	Autre :	
Gouttières :				infiltration	3
Grille :					
Siphon de cour :					
Descente de garage :				infiltration	1
Poste de relevage :					
Autre :					

Evacuations d'Eaux Usees :

	EU	EP	Unitaire	Autre :	
Baignoire / Douche :				pulsard	1
Evier / Lavabo :	1			pulsard	1
W.C :	1				
Machine à Laver :	1				
Siphon de sol :					
Bidet :					
Poste de Relevage :					
Autre :					

Presence d'un sous-sol :

oui

Presence de clapet anti reflux :

non

En cas d'evacuation non soumise à notre contrôle, notre responsabilite ne saurait-êre engagee sur les conclusions de l'enquête.

Observation :

Compte tenu de l'enquête réalisée et de la réglementation en vigueur, l'anomalie suivante a été constatée :

Les rejets d'eaux usées ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement public

Nom et visa

BUREAU D'ETUDES ASSAINISSEMENT
11, rue Auguste Frot
77590 BOIS LE ROI
Tél. : 09.67.26.53.11 - Fax : 01.64.32.53.11
Siret : 290 444 128 00816 RCS MELUN

Conclusion :

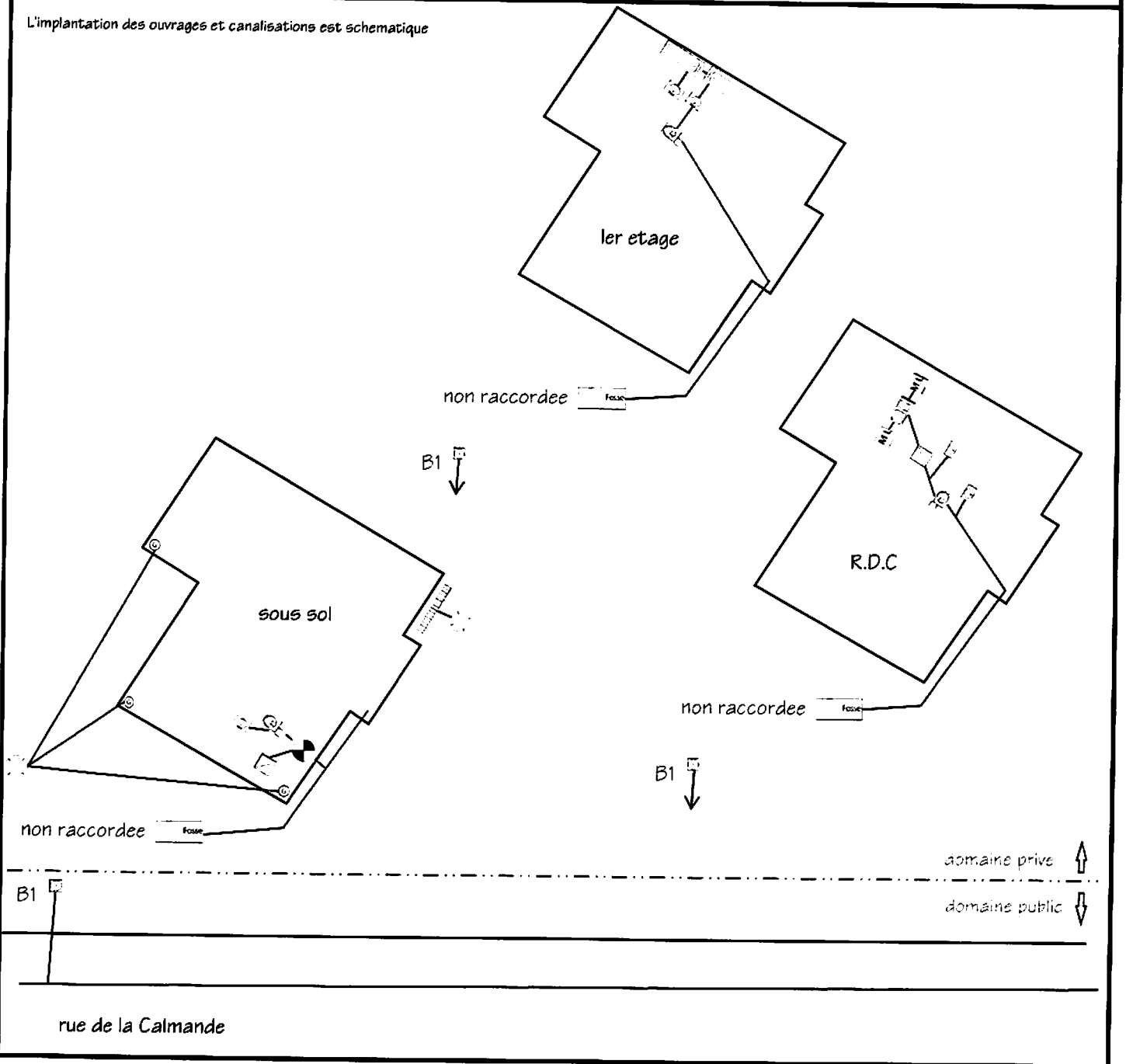
NON CONFORME

Identification du contrôle :

Nom du propriétaire :	Mr Torres	Adresse d'envoi du certificat (si différente) :
Adresse de l'enquête :	29, allée de Calmande 77310 Saint Fargeau Ponthierry	
Date de l'enquête :	30/03/2022	Type de contrôle : Procès Verbal Descriptif
		realise avec : Mte Jezekel

Schema

L'implantation des ouvrages et canalisations est schematique



Légende

Réseau d'Eaux Usées	Poste de relevage	M.L. Machine à laver	Bidet	Puits
Réseau d'Eaux Pluviales	Puisard	Lavoir	Douche	Siphon de cour
Réseau Unitaire	Siphon de sol	Evier	Baignoire	Descente de gouttière
Clapet anti reflux	Bolte de branchement	Lavabo	Grille	Descente de garage
Regard de visite	Fosse septique	W.C.	Avaloir	Récupérateur d'eaux pluviales



Mr Torres
29 allée de Calmande
77310 Saint Fargeau Ponthierry

Bois-le-Roi, le 30/03/2022

CERTIFICAT DE RACCORDEMENT

Suite à nos investigations du 30/03/2022 pour l'habitation située à l'adresse suivante :
29, allée de Calmande 77310 Saint Fargeau Ponthierry
au moins une anomalie a été relevée, nous déclarons donc le raccordement au réseau d'assainissement :

Non conforme

Pour faire et valoir ce que de droit.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions
de croire, Monsieur, en l'expression de nos sincères salutations.

Christophe Berthel

BUREAU D'ETUDES ASSAINISSEMENT
11, rue Auguste Frot
77590 BOIS LE ROI
Tél : 09.67.26.53.11 - Fax : 01.84.32.53.11
Siret : 790 444 429 00035 RCS MELUN