

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT ET UN JUILLET

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

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

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 euros, dont le siège social est sis 182 RUE DE DEFRANCE 75013 PARIS Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, avocats au Barreau de Paris, domiciliée 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

### **Qui m'expose:**

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de notre ministère le 14 juin 2023 aux époux BENSETRA, la requérante a intérêt à faire dresser un procès-verbal de description d'un bien situé à VILLENEUVE ST GEORGES (94190, 100 rue de Bellevue Prolongée, consistant en un pavillon et appartenant aux époux BENSETRA,

Qu'elle me requiert à cet effet.

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

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

30P Phillips CAEBNAVE  
D. Phillips  
M. Phillips  
04 100 FORM 100 - PHILIPPS  
TAL 01 00 70 00 00 - 00 01 00 00 00 00  
PHILIPPS

Me rends aujourd'hui, après tentative amiable, dans un pavillon situé au 100 rue de Bellevue Prolongée à VILLENEUVE ST GEORGES (94190), où en présence du géomètre expert, du serrurier requis et de deux témoins Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux constatations suivantes :

## **CONSTATATIONS**

### **OCCUPATION**

Le pavillon est occupé par Monsieur Hatim BENSETRA et ses deux fils.

Madame Sara BENSETRA y est toujours domiciliée et reçoit son courrier.

### **QUARTIER**

Il s'agit du quartier de Bellevue, sur les hauteurs de la ville de VILLENEUVE ST GEORGES.

Ce quartier un peu excentré est presque uniquement construit de belles maisons individuelles qui bénéficie d'une vue panoramique sur tout le Val de Marne et Paris.

La nuisance principale est le passage des avions vers l'aéroport d'Orly non loin.



1



2

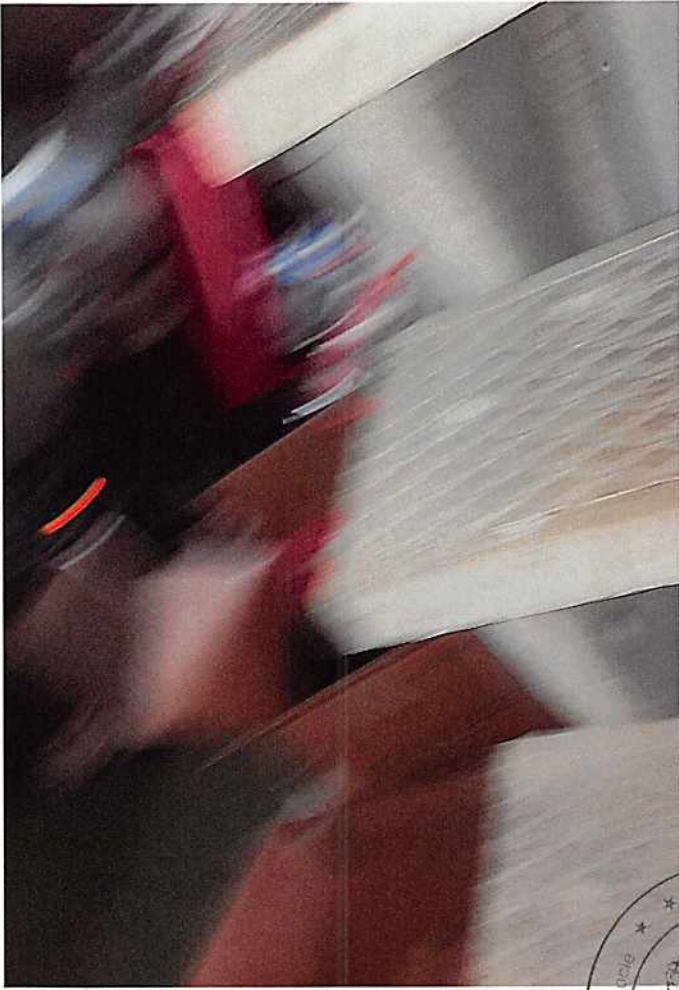


3



4





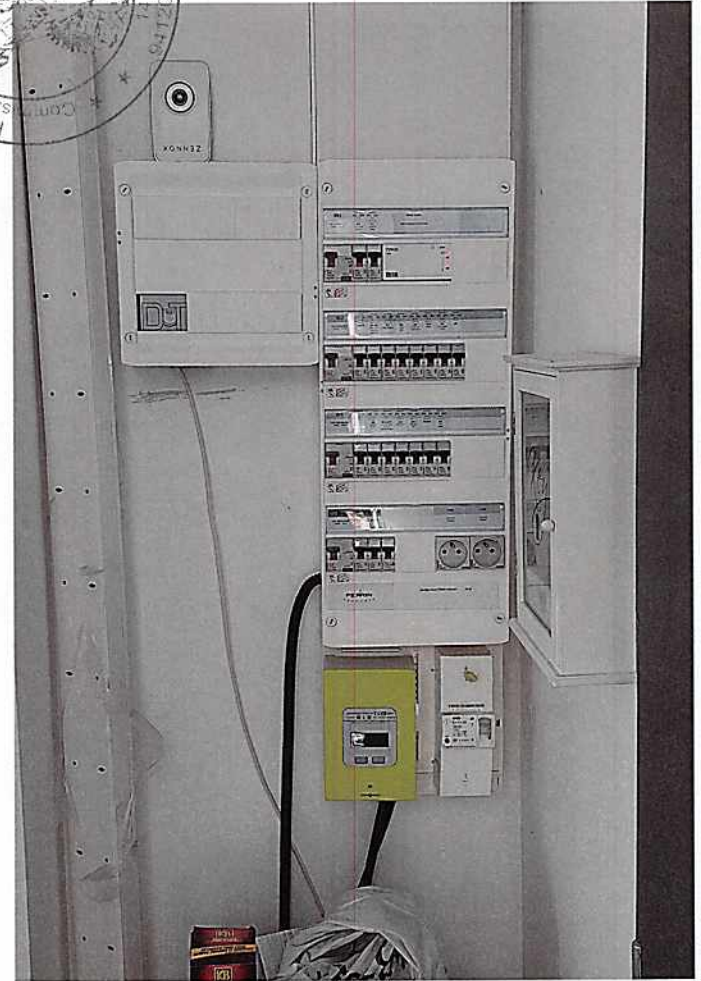
1



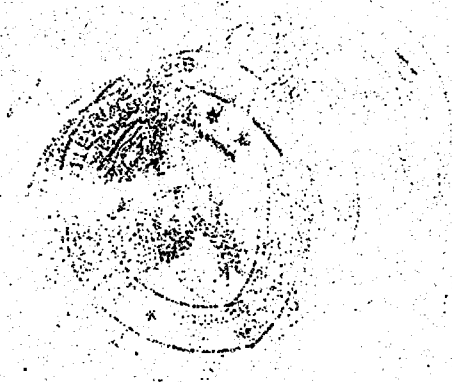
2



7



8





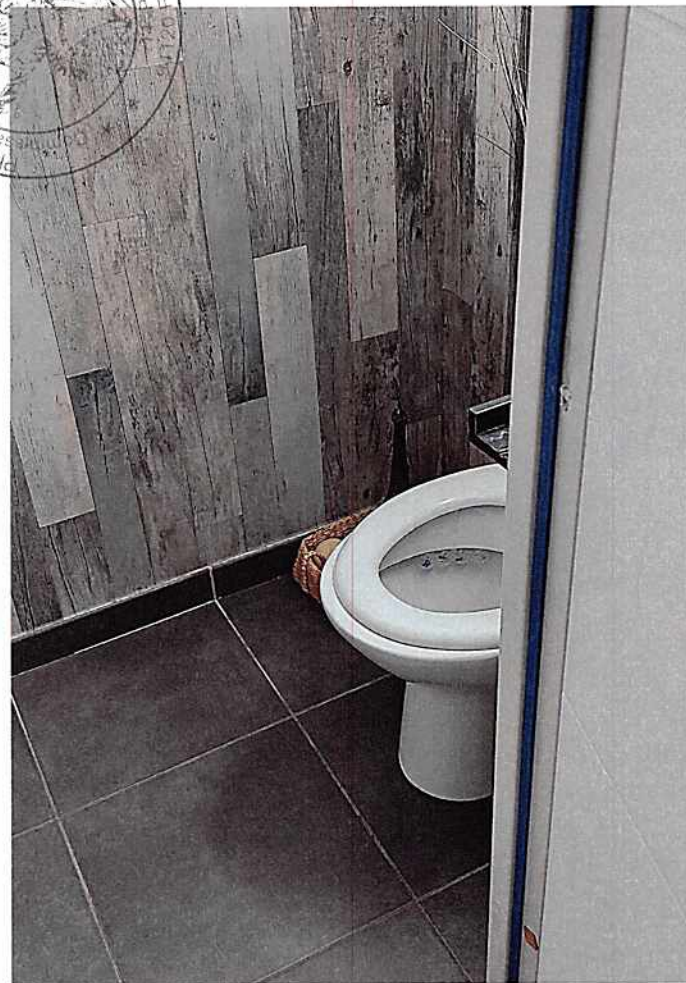
9



10



11



12







13



14



15

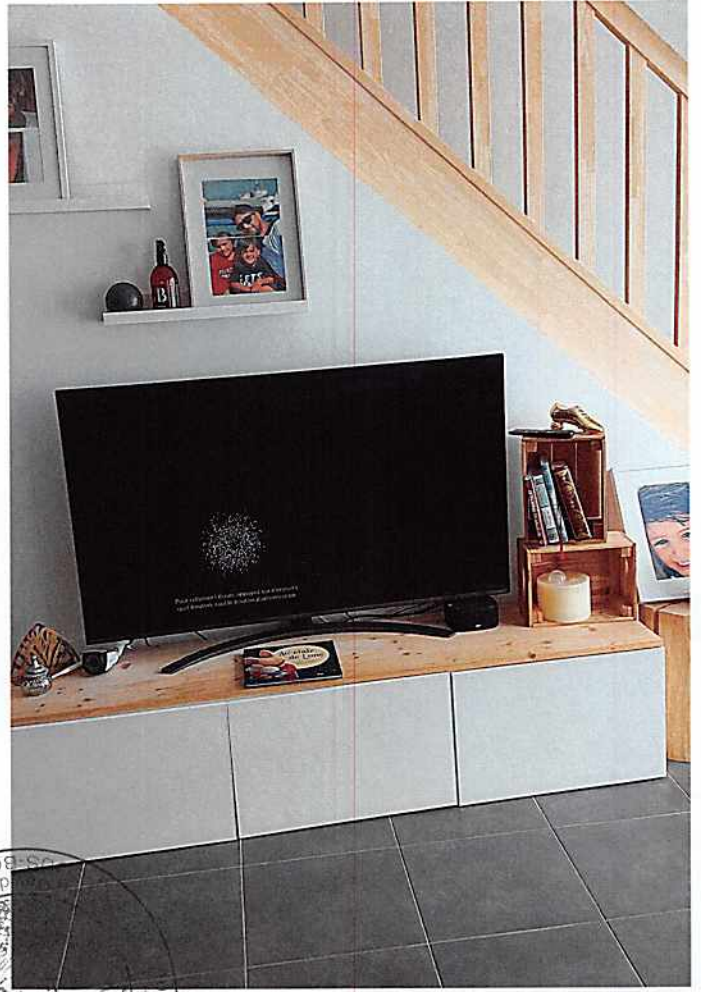


16





17



18



19

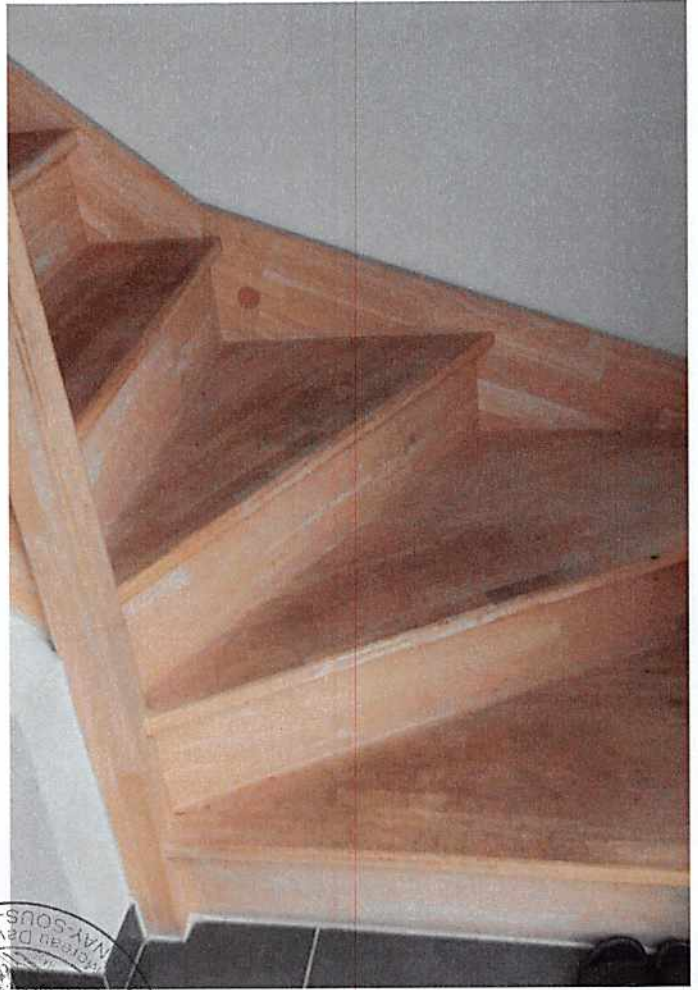


20





22



22



23

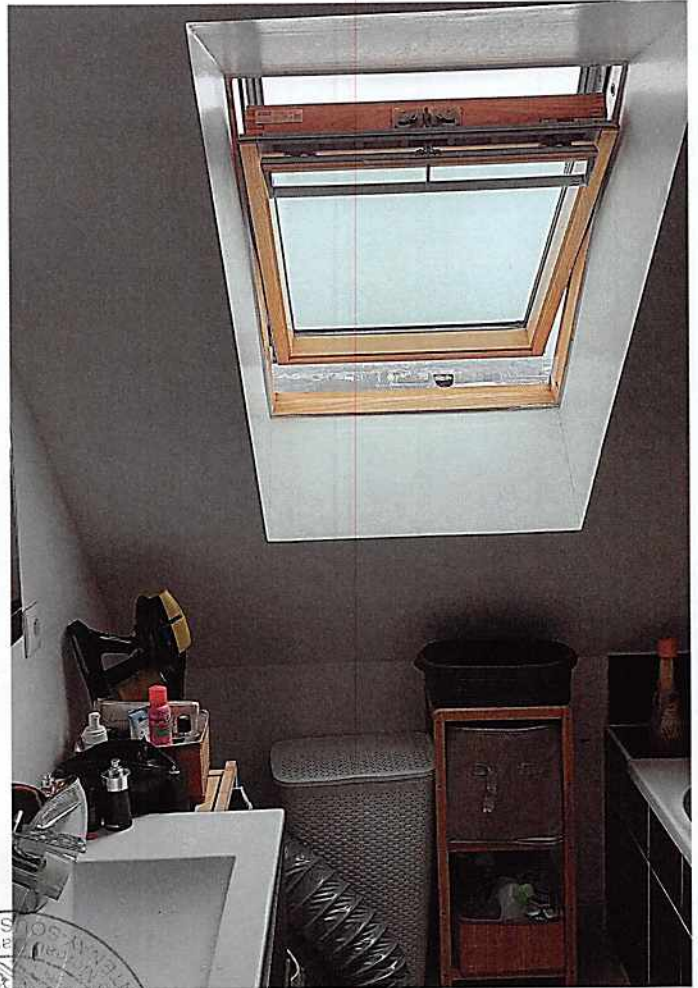


24





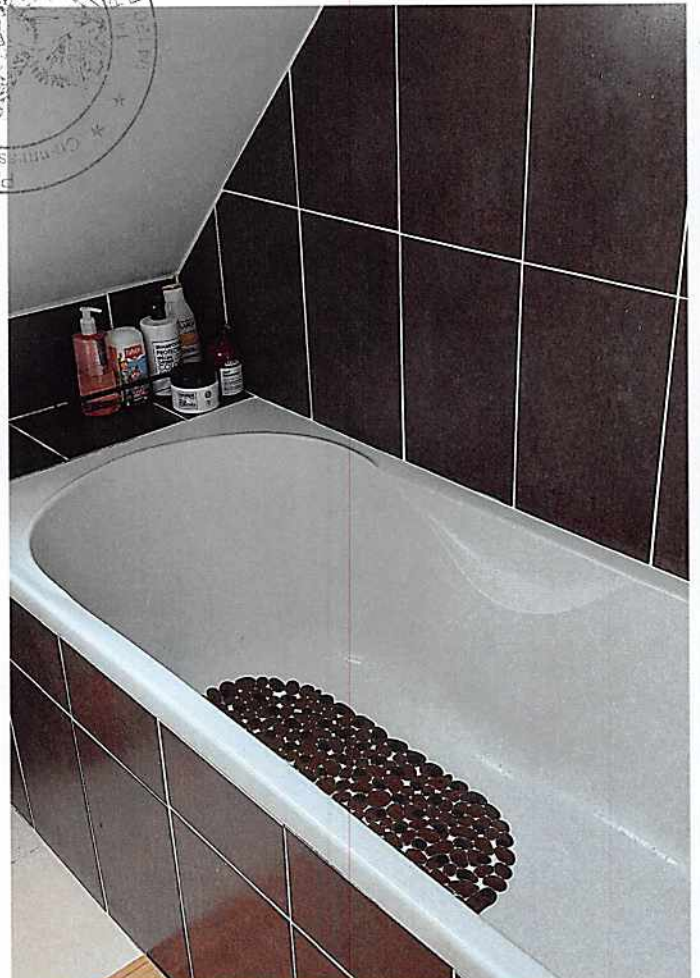
25



26



27



28

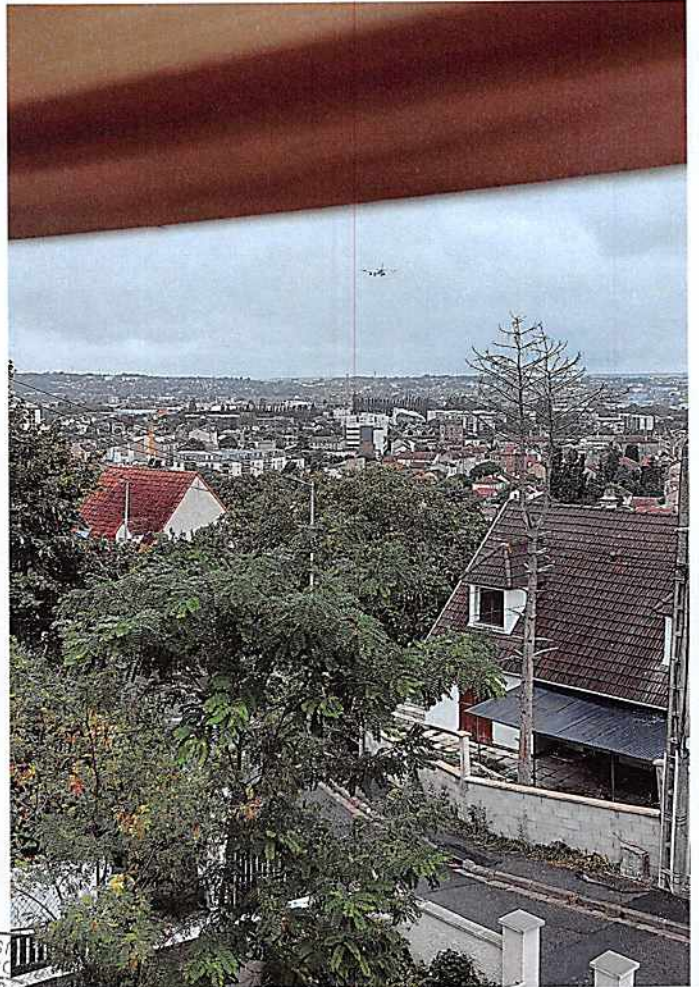




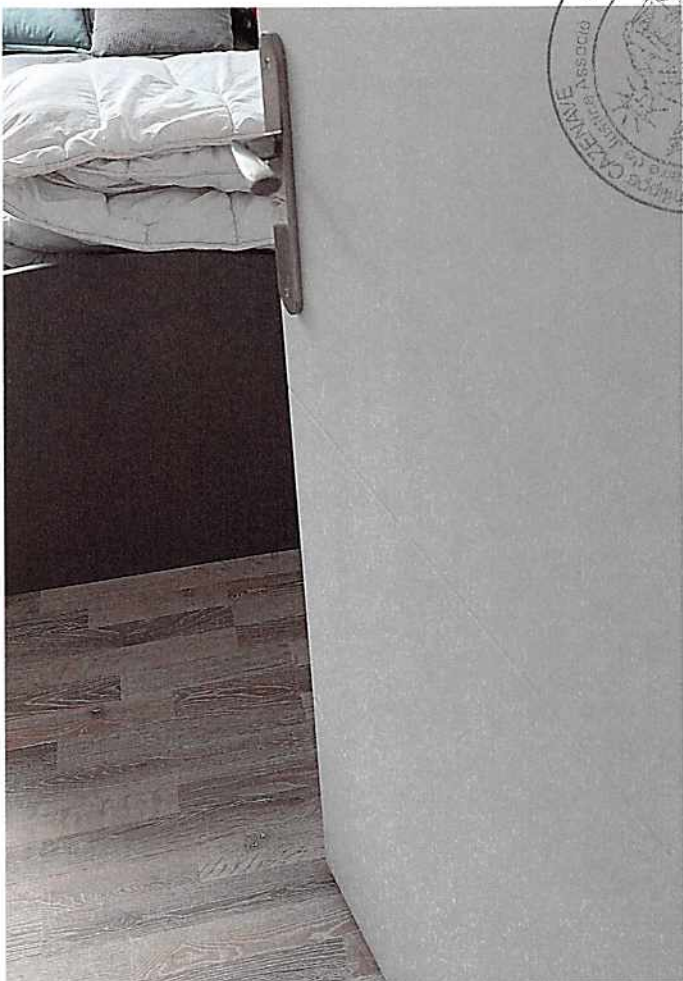




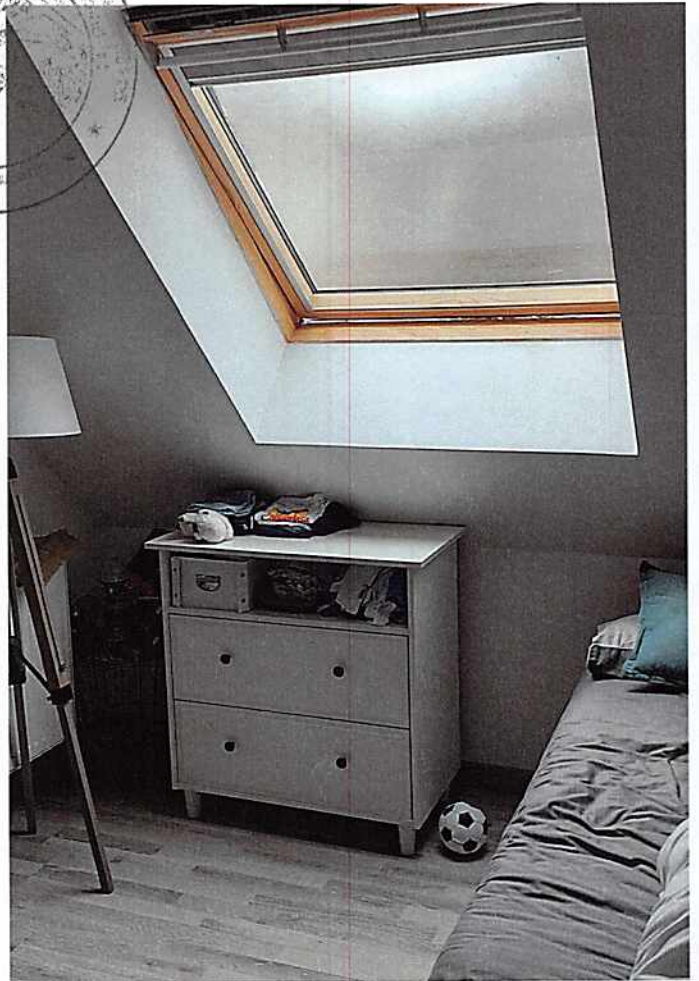
29



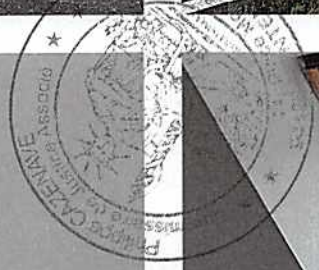
30

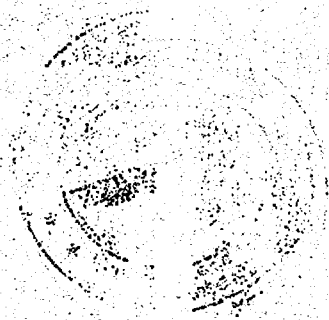


31



32







33



34



35



36



## **MAISON** (photos 1, 2, 34, 36)



### **Extérieurs :**

La maison récente est construite sur le premiers tiers du terrain en pente.

La maison est neuve, clôturée sur la rue, avec un portail piéton et un portail véhicule.

Elle est prolongée par une terrasse en cours d'aménagement et à l'arrière par une autre terrasse.

Les ravalements sont neufs, les fenêtres et les baies vitrées sont neuves.

La toiture est neuve.

### **Intérieur :**

La porte d'entrée est en bon état.

La porte du garage est en bon état.

Un accès existe entre le garage et l'entrée de la maison  
(photo 1, 6)

### **Garage (photo 4)**

Le sol et les murs sont bruts.

### **Entrée (photos 7, 8)**

Les carrelages gris au sol sont neufs.

Les peintures blanches sont neuves.

Le tableau électrique est neuf.

### **Cuisine (photos 9, 10, 11)**

La baie vitrée en PVC est neuve.

Les peintures blanches sont neuves.

Les carrelages gris au sol sont neufs.

Les placards aménagés qui intègrent les éléments de cuisine  
sont neufs.

L'évier et sa robinetterie sont neufs.

### **WC (photos 12, 13, 14)**

La porte est neuve.

Les carrelages gris au sol sont neufs.

Les carrelages sur les murs sont neufs.

Le wc est neuf.

Le meuble lavabo et sa robinetterie sont neufs.

La fenêtre en PVC est neuve.

La chaudière à condensation Panasonic est neuve.

### Séjour (photos 15 à 18)

Les peintures blanches sont neuves.  
Les carrelages gris au sol sont neufs.  
La fenêtre et la baie vitrés en PVC sont neuves.  
Le séjour donne sur le jardin arrière et une grand terrasse surélevée (photos 19, 20, 21)

L'escalier en bois qui mène au premier étage est neuf.  
(photos 22, 23)

### Dégagement premier étage (photos 24, 25)

Le parquet est neuf.  
Les peintures blanches sont neuves.

### Salle de bains (mansardée) (photos 26 à 30)

Les carrelages au sol sont neufs.  
Les peintures blanches sont neuves.  
Le meuble lavabo et sa robinetterie sont neuves.  
La baignoire et sa robinetterie sont neuves.  
Le grand velux est neuf.

Grande chambre mansardée (deux chambres réunies en une seule) (photos 31, 32, 33)

La porte est neuve.  
Le parquet est neuf.  
Les peintures blanches sont neuves.  
Le grand velux est neuf.

### Chambre (mansardée) (photos 34, 35)

Le parquet est neuf.  
Les peintures blanches sont neuves.  
Le grand velux est neuf.  
Le dressing est en bon état.

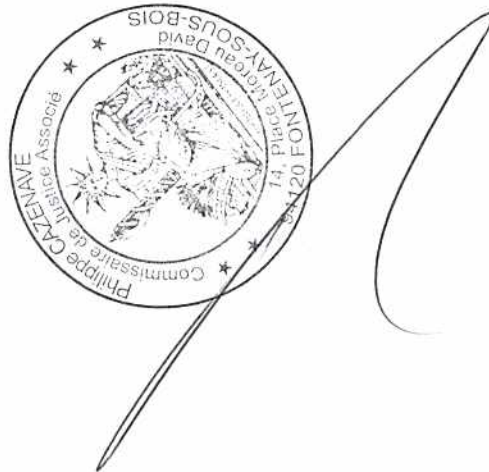


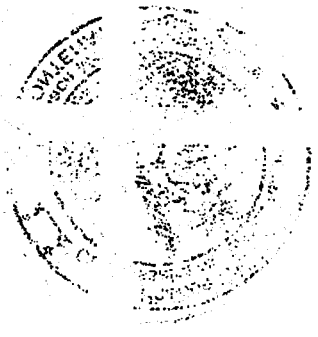
Telles sont mes constatations.

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 CINQUANTE TROIS EUROS ET 50 CENTIMES**







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 : Z2892  
Date : 04/08/2023  
Page : 1/3

### 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 : **Z2892**

Date de visite : 04/08/2023

#### 1 - Désignation du bien à mesurer

100 rue de Bellevue Prolongée 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES  
Maison individuelle

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

M. et Mme BENSETRA

#### 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>	
Séjour	30.60
Cuisine	9.40
Entrée	4.20
wc	1.80
chaufferie	1.85
<b>1er étage</b>	
chambre double	14.40
Chambre 2 avec dressing	8.40
Dégagement	3.70
Salle de bains	3.50

#### 4 - Superficie habitable totale du bien : **77.85 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.



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 : Z2892  
Date : 04/08/2023  
Page : 2/3

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie non habitable (en m <sup>2</sup> )
Sous sol 1	51.00
h<1.80m	12.00

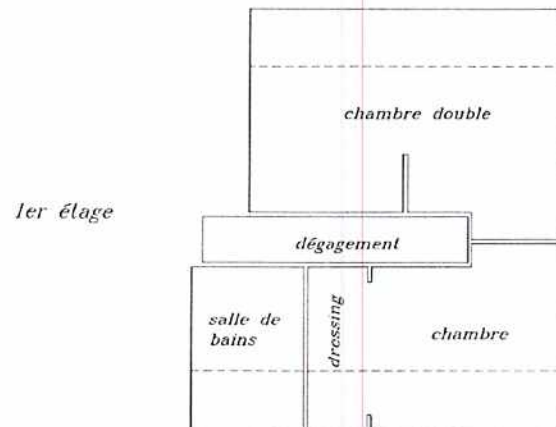
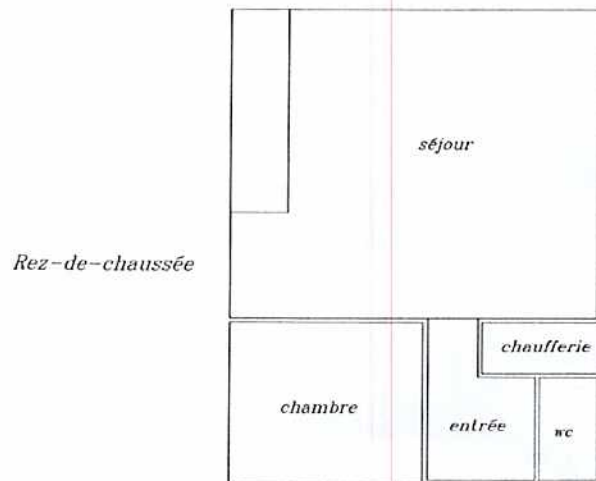
6 - Superficie annexe totale du lot : **63.00 m<sup>2</sup>**

**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 LEFEVRE  
**Fait à** : PARIS 19E ARRONDISSEMENT  
**Le** : 04/08/2023  
**Le Géomètre-Expert** S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT  
Géomètres Experts DPLG  
n° OGE 1987 B 200004  
41, Rue des Bois  
75019 PARIS



100 rue de Bellevue Prolongée  
94190 VILLEUNE SAINT GEORGES



AOUT 2023