

**Selarl ACTEHUIS**  
**Huissiers de Justice Associés**  
**49/51, avenue Salvador Allende**  
**B.P.113**  
**77105 MEAUX CEDEX**  
**☎ 01.64.34.00.79 ☎ 01.64.34.27.47**

C94736

## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le VINGT-QUATRE JANVIER**

**À LA REQUÊTE DE :**

**La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme, au capital de 546 601 552,00 €, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann à PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 097 902, représentée par son président, venant aux droits de l'UCB par suite d'une fusion-absorption de l'UCB par CETELEM, dénommée aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, fusion approuvée par assemblée générale du 30 juin 2008, fusion publiée le 4 juillet 2008, mentionnée au Registre du Commerce et des Sociétés le 24 juillet 2008,**

**Ayant pour avocat, la SELARL PUGET LÉOPOLD COUTURIER, dont le cabinet est situé 24 rue Godot de Mauroy à PARIS (9<sup>ème</sup> arrondissement),**

**Et pour avocat postulant, la SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, avocats au barreau de Meaux, dont le cabinet est situé 6 rue Aristide Briand, 77100 MEAUX,**

**Lesquels m'ont exposé :**

- Que la société requérante a lancé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Sébastien PATRON et de Madame Béatrice DUBOIS.
- Qu'un commandement de payer valant saisie leur a été signifié le 31 octobre 2023 par acte de Maître Magali QUESSETTE, huissier de justice à la résidence de LA FERTÉ-GAUCHER.
- Que plus de huit jours se sont écoulés depuis la signification de cet acte sans que les débiteurs n'en règlent les causes.
- Que dans le cadre de la procédure, il est nécessaire de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble objet de la saisie, celui-ci situé au 9 rue Alexandre Bouché, 77138 LUZANCY.
- Qu'ils me requièrent en conséquence aux fins de procéder audit acte en agrémentant celui-ci de clichés photographiques et en faisant réaliser les diagnostics prévus par la loi.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

**Je, soussigné, Olivier DELMON, Commissaire de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, audienier près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, dont l'Étude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX,**

Me suis rendu ce jour à 10H45 au domicile de Monsieur PATRON et de Madame DUBOIS, 9 rue Alexandre Bouché, 77138 LUZANCY, où j'ai procédé aux deux opérations qui suivent :

Je suis assisté d'un serrurier de la Sté ATH et d'un expert en diagnostics de la Sté EURODIEX.

Arrivé sur place, je rencontre Madame Béatrice DUBOIS, à laquelle j'ai décliné mon identité, ma profession de commissaire de justice et l'objet de ma visite.

Madame DUBOIS m'a invité à pénétrer dans les lieux et j'ai pu procéder au descriptif qui suit :

Il s'agit d'une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée et un étage.

La propriété est cadastrée section ZC n°38 pour 4 a et 29 ca.

Elle dispose d'un jardin d'agrément, d'un garage attenant à la maison et d'une petite dépendance édifiée dans le fond du jardin.

Madame DUBOIS m'indique qu'elle réside dans les lieux avec son concubin, Monsieur Sébastien PATRON, ainsi que ses deux fils, âgés respectivement de 29 et 18 ans.

Elle m'indique que la propriété dispose d'un chauffage au gaz.

Elle ajoute être à jour dans le paiement de la taxe foncière, laquelle s'élève pour l'année 2023 à la somme de 684 €.

### **DESCRIPTION INTÉRIEUR DE LA MAISON :**

#### **Rez-de-chaussée :**

##### **Séjour :**

Plafond est en lambris.

Murs en peinture.

Au sol, un carrelage.

Une grande baie vitrée et une fenêtre à deux vantaux ouvrent sur la rue.

Une petite fenêtre à deux vantaux ouvre sur le jardin.

La porte d'entrée est une porte PVC vitrée.

La pièce dispose d'un poêle à bois.

##### **Cuisine :**

Plafond et murs en peinture.

Sol en carrelage.

Une fenêtre à deux vantaux en PVC ouvre sur le jardin.

La cuisine est équipée d'une table de travail et d'un évier.

**Salle de bains :**

Plafond et murs en peinture.

Sol en carrelage.

Une petite fenêtre ouvre sur le jardin.

La pièce dispose d'un lavabo, d'une cabine de douche et d'un radiateur électrique à branches.

**Étage :**

On y accède par un escalier en colimaçon assez ancien, sans rampe.

À l'étage, un palier dessert deux chambres.

**Palier :**

Plafond et murs en peinture.

Sol : parquet flottant.

Une baie constituée de pavés de verre ouvre sur le jardin.

**Première chambre :**

Plafond et murs en peinture.

Sol : parquet flottant.

Une fenêtre à deux vantaux.

**Deuxième chambre :**

Plafond et murs en peinture.

Parquet au sol.

Une fenêtre ouvre sur le jardin.

**Cave :**

On y accède depuis l'extérieur.

Elle est équipée d'une chaudière relativement récente.

Chape ciment au sol.

Plafond en hourdis.

### Garage :

Celui-ci est attenant à la maison.

On y accède depuis l'extérieur par une porte coulissante assez ancienne, bois déverni.

Murs en parpaings bruts.

Chape ciment au sol.

Toiture en tôles fibrociment.

### Petit Appentis :

Il est édifié au fond du jardin avec couverture en bardage.

Façade revêtue d'un enduit, l'ensemble très ancien.

Une porte en bois sommaire et une petite fenêtre.

### ASPECT EXTÉRIEUR DE LA MAISON :

La bâtisse principale dispose d'une couverture en tuiles mécaniques et d'une façade en enduit assez ancienne.

Au pied de la façade, une terrasse couverte en ciment avec un auvent constitué de tôles plastiques.

Le jardin en pelouse est en bon état d'entretien.

Les murs de clôture sont en pierres, assez anciens, mais en état d'usage.

La façade du garage est en enduit ciment, couverture en tôle fibrociment.

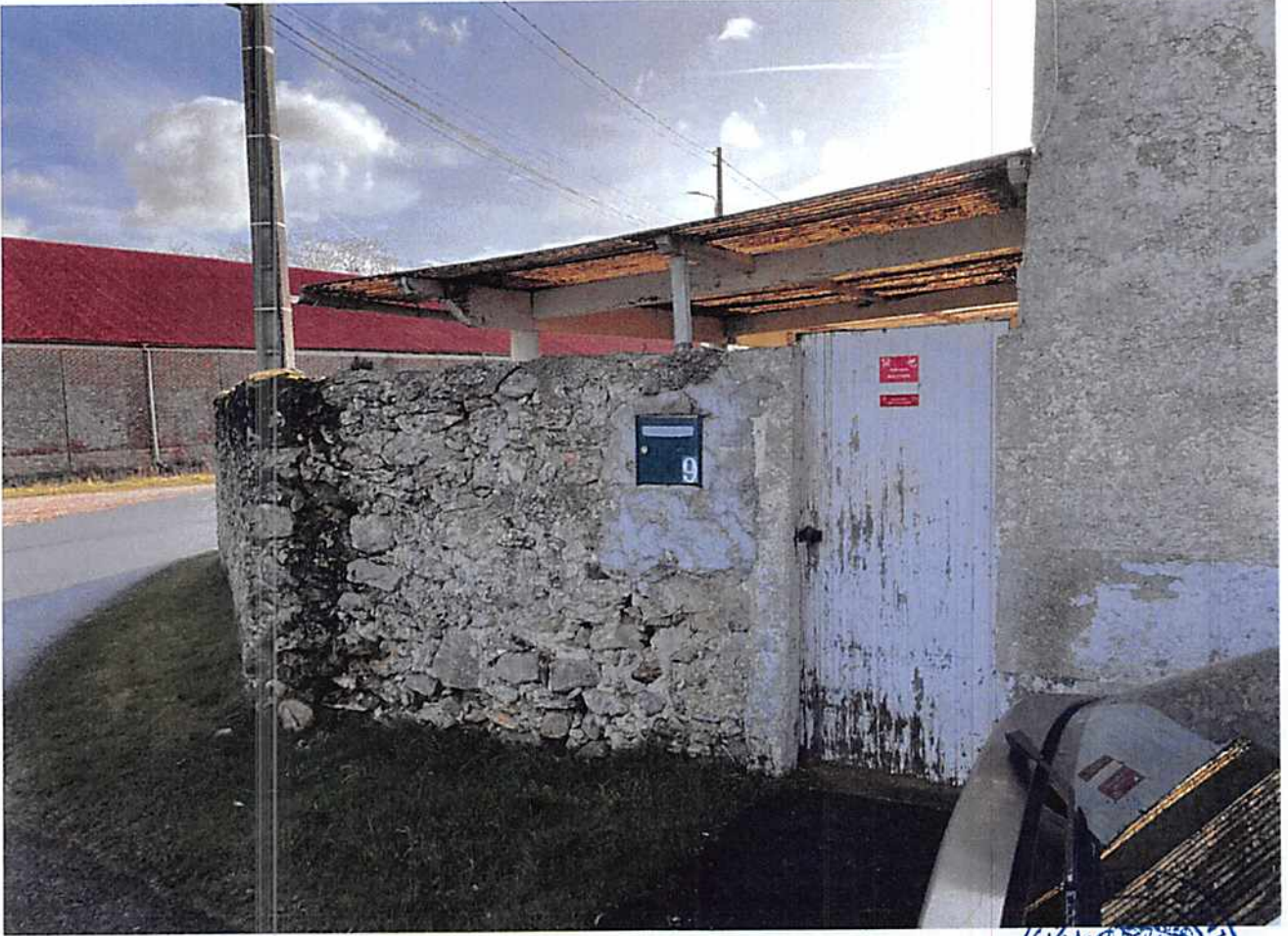
Telles sont mes constatations.

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'ai réalisé sur place un ensemble de clichés photographiques que j'annexe au présent constat.

J'y annexe également un certificat de mesurage des surfaces réalisées par la société EURODIEX.

De tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.



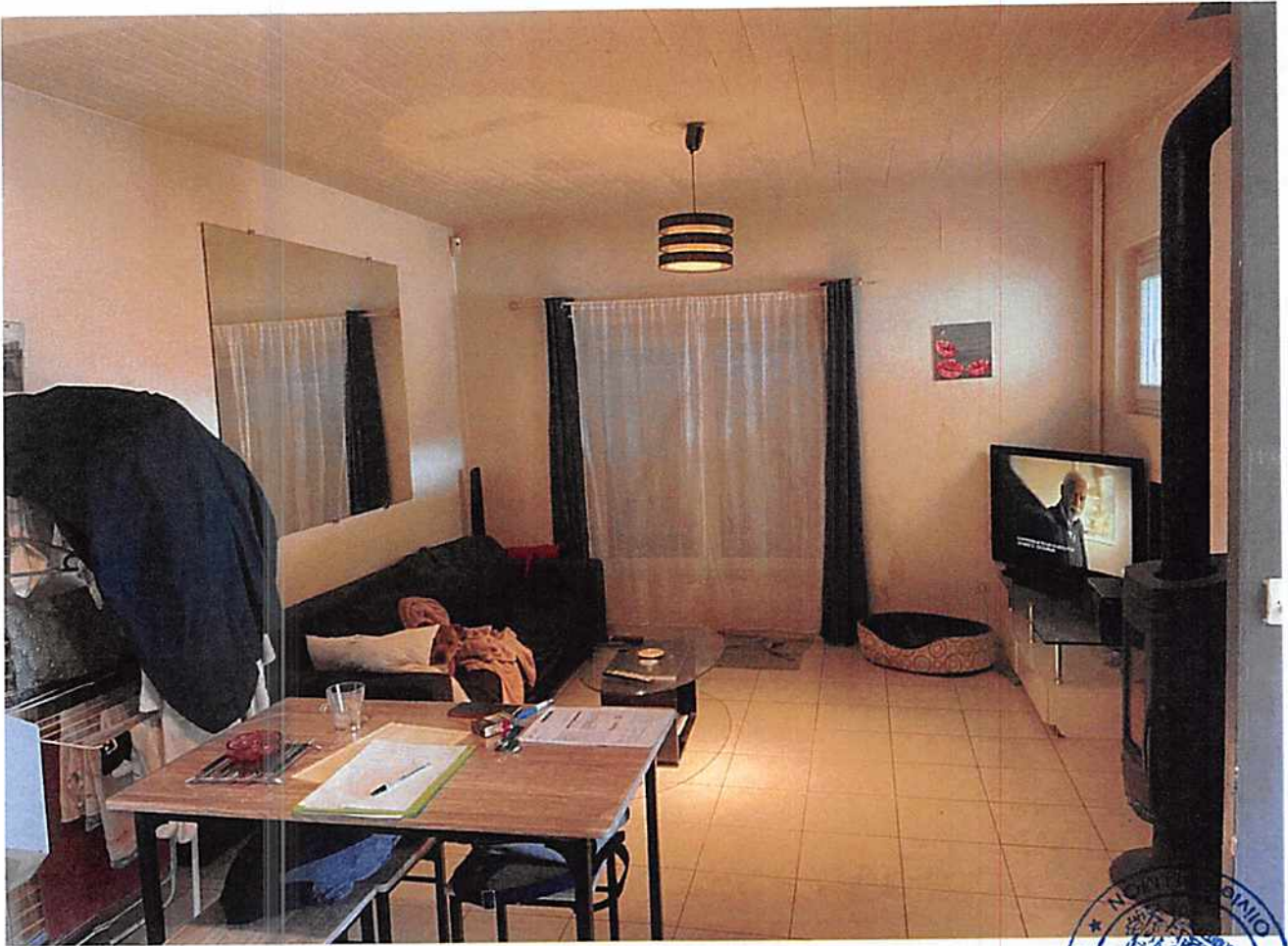




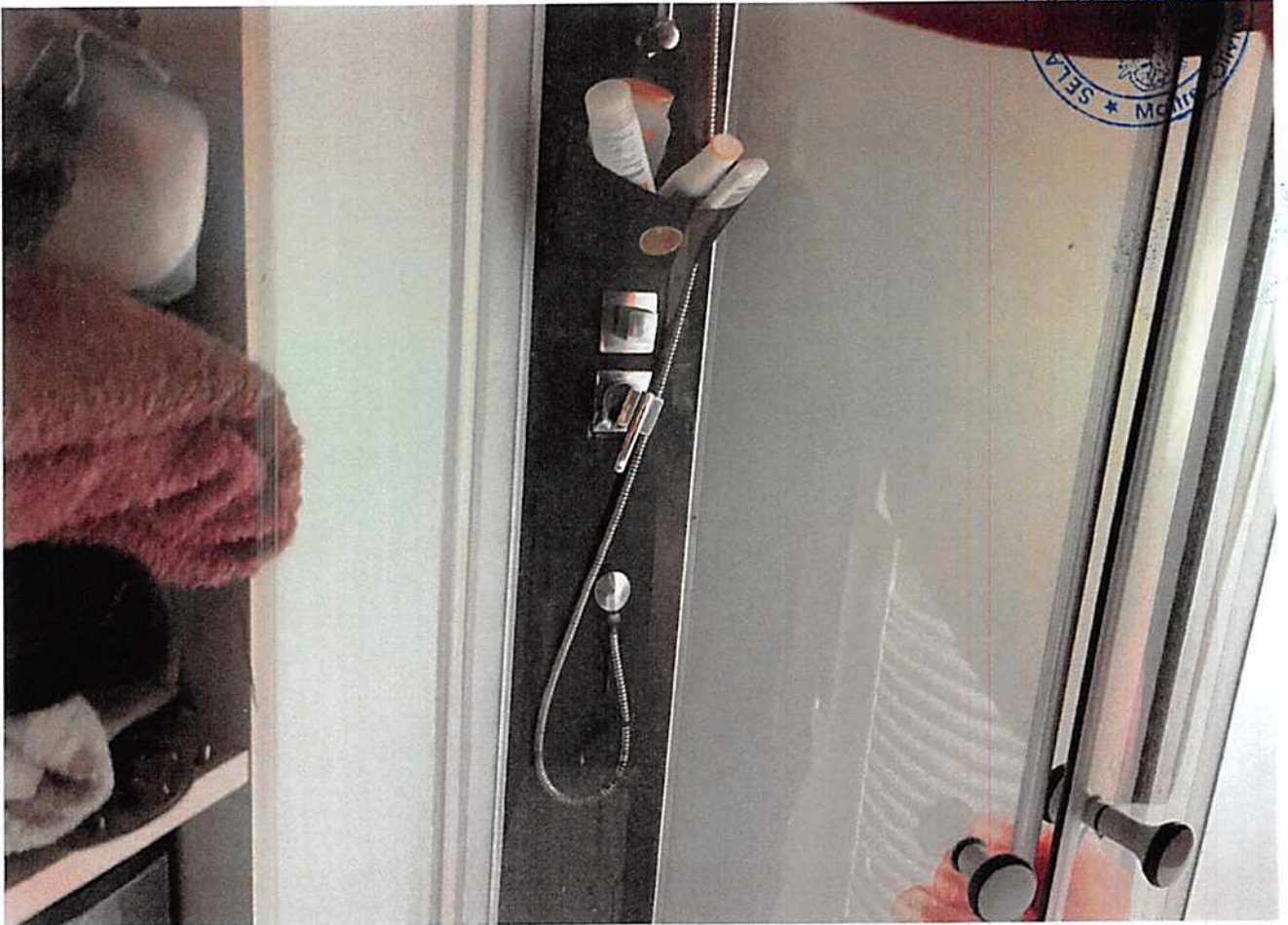


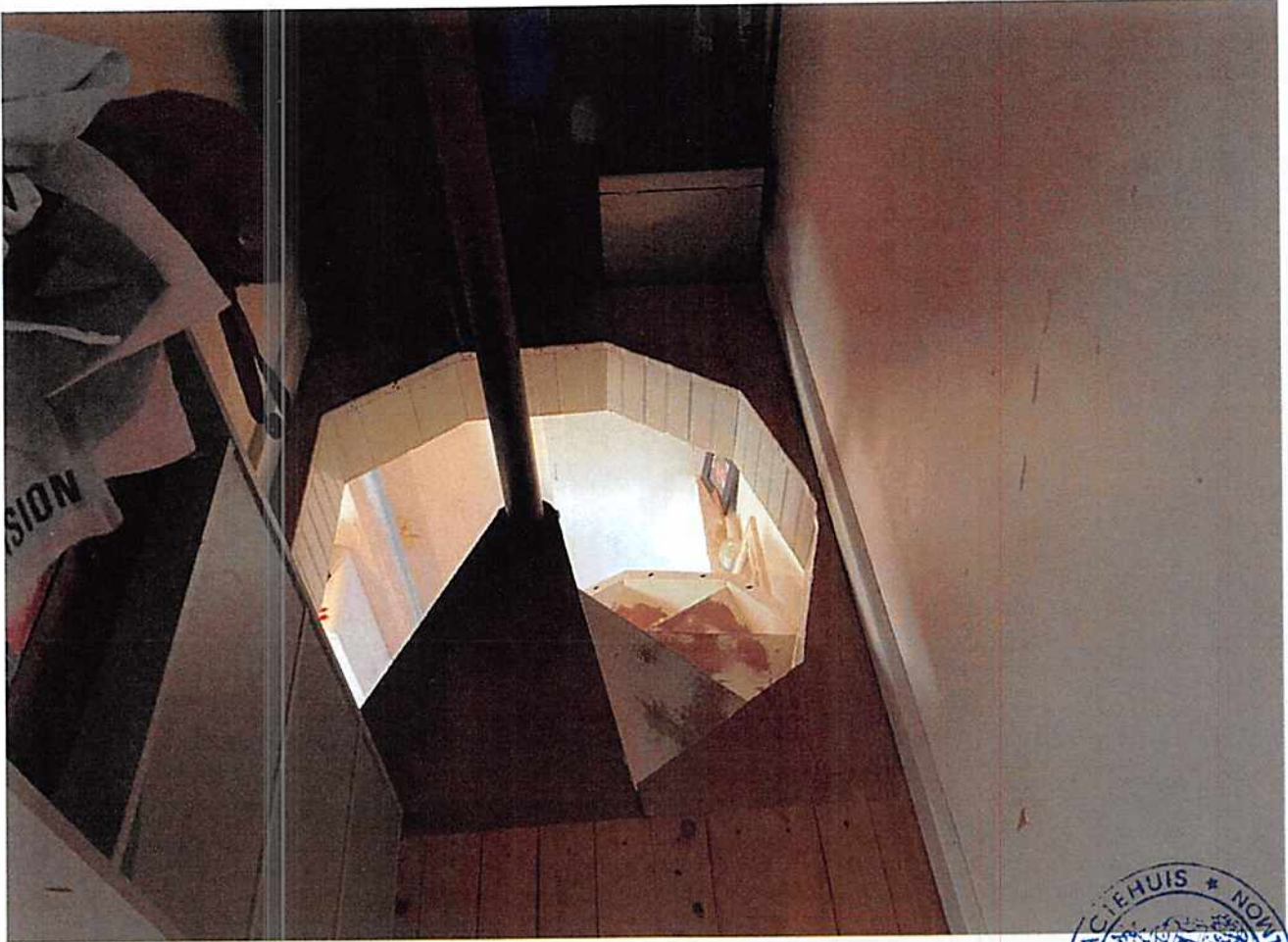




















**CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE**
**Réf dossier n° 24-0044**
**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>9 rue Alexandre Bouché</b>  Code postal : <b>77138</b> Ville : <b>LUZANCY</b> Type de bien : <b>Pavillon</b>	Nom : <b>BNP PF/ PATRON-Madame PLACET</b>  Adresse : <b>C/o PLC AVOCATS 24 Rue Godot de Mauroy</b>  Code postal : <b>75009</b> Ville : <b>PARIS 09</b>	Nom : <b>BNP PF/ PATRON-Madame PLACET</b>  Adresse : <b>C/o PLC AVOCATS 24 Rue Godot de Mauroy</b>  Code postal : <b>75009</b> Ville : <b>PARIS 09</b>  Date du relevé : <b>24/01/2024</b>

 Mesurage visuel

 Autre :

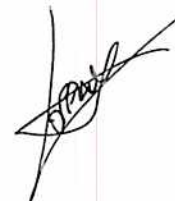
Etage	Local	Superficies habitables	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
Rdc	Salle séjour	21,87	0,50	
Rdc	Cuisine	7,19		
Rdc	Salle d'eau/WC	6,16		
1er étage	Palier	2,73		
1er étage	Chambre 1	11,23		
1er étage	Chambre 2	8,92		
Sous sol	Cave			14,02
extérieur	abri de jardin			9,42
extérieur	Garage			31,10
<b>TOTAL</b>		<b>58,1</b>	<b>0,5</b>	<b>54,54</b>

**Total des surfaces habitables**
**58,1 m<sup>2</sup>(cinquante huit mètres carrés dix )**

Conformément aux 2e et 3e alinéas de l'article R.111-2 du code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable est égale à la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et 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 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 sous plafond inférieure à 1,80 m.

 DATE DU RAPPORT : **30/01/2024**

 OPÉRATEUR : **JOFFARD Yannick**
CACHET
SIGNATURE



Nombre total de pages du rapport :2

## ATTESTATION D'ASSURANCE

COURTIER  
**VD ASSOCIES**  
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER  
33110 LE BOUSCAT  
☎ 05 56 30 95 75  
☎ 08 97 50 56 06  
✉ contact@vdassocies.fr  
N°ORIAS 13 010 220 (VD ASSOCIES)  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)



réinventons / notre métier



### Votre attestation Responsabilité Civile

AXA France IARD dont le siège social se situe 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex atteste que :

**SASU EURODIEUX**  
65 AV DU GENERAL DE GAULLE  
77420 CHAMPS SUR MARNE

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10288677204 ayant pris effet le 01/01/2019.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités de **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS** suivantes :

**AMIANTE :**  
DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE  
CONTROLE PERIODIQUE ( AMIANTE )  
CONTROLE VISUEL APRES TRAVAUX ( PLOMB - AMIANTE )  
REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION  
REPERAGE AMIANTE ET D'HAP SUR SURFACE BITUMEE ET ENROBES  
DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES  
MESURES D'EMPOUSSIEREMENT AMIANTE  
ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU ABSENCE D'AMIANTE

**PLOMB :**  
CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB ( CREP )  
RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION

**ETAT PARASITAIRE :**  
ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES  
ETAT PARASITAIRE ( MERULES, VRILLETES, LYCTUS )

**MESURES :**  
MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN  
CERTIFICAT DE SURFACE (art 111-2 DU CCH)

**AUTRES :**  
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ  
ERP ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE  
DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET  
LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL  
D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA  
REGLEMENTATION THERMIQUE.  
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE.  
ETUDE REGLEMENTATION THERMIQUE 2005 ET 2012.  
ETAT DES LIEUX LOCATIFS  
CERTIFICAT DE DECENCE ET CERTIFICAT DE TRAVAUX DE REHABILITATION  
DIAGNOSTIC POUR OBTENTION DE PRET A TAUX ZERO  
DIAGNOSTIC DANS LE CADRE DE LA LOI SRU AVANT MISE EN  
COPROPRIETE  
EXPERTISE EN VALEUR VENALE ET LOCATIVE ( SOUS RESERVE  
D'OBTENTION DE FORMATION )  
DIAGNOSTIC ET PRELEVEMENTS HAP  
DIAGNOSTIC POLLUTION DES SOLS  
GESTION POUR LE COMPTE DE TIERS DU DTA ET DES DIAGNOSTICS  
OBLIGATOIRES AMIANTE ET PLOMB (EXTERNALISATION DES  
DIAGNOSTICS VIA LA PLATEFORME BATINBOX)

La garantie Responsabilité civile professionnelle s'exerce à concurrence de 1.500.000€ par année d'assurance.

La présente attestation est valable du 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 au 31 DECEMBRE 2024 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers) pour l'établissement des documents visés à l'article L271-4 dudit Code.

L'assuré doit être titulaire d'une certification de compétence en cours de validité délivrée par un organisme accrédité dans le domaine de la construction ou employer des salariés ou être constituée de personnes physiques qui disposent de ladite certification de compétence en cours de validité pour l'établissement des documents visés aux articles L271-4 et L134-1 du code de la Construction et de l'Habitation.  
A défaut la garantie n'est pas acquise.

Le présent document, établi par AXA, est valable jusqu'au 31 DECEMBRE 2024 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager AXA au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur ne sont également pas bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances, ...).

Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Fait à Pessac, le 05/01/2024  
Pour la compagnie

**VD ASSOCIES**

81, Bd Pierre Premier

33110 LE BOUSCAT

RCS : 734 672 238 ORIAS : 13010220

Tél. : 05 56 30 95 75

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 739 030 €, 722 057 480 R.C.S. PARIS. TVA intracommunautaire n° FR 14 22 067 480 - Entreprise régie par le Code des Assurances. Opérations d'assurance autorisées de l'Etat - art. 281-C CCR - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances