

# SELARL EXEJURIS

Renaud OLIVEAU

Huissier de Justice Associé

28 rue Antoine Lavoisier

77680 ROISSY EN BRIE

[hdjoliveau@gmail.com](mailto:hdjoliveau@gmail.com)

Tel : 01 64 43 52 70

Fax : 01 60 28 39 31

PROCES-VERBAL  
DE  
DESCRIPTION



**exeJuris**  
HUISSIER  
DE JUSTICE

Compétence territoriale :

Cour d'Appel de Paris  
(dept 77-75-91-93-94-89)

EXPEDITION

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
ET LE QUATRE FEVRIER

A LA REQUETE DE :

La SELARL ARCHIBALD, Mandataire judiciaire  
Selarl au capital de 300.000 €uros dont le siège social est 50 avenue  
Thiers à 77000 Melun, immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de Melun sous le numéro 453 758 567, représentée par  
Maître Virginie Laure.

Ayant pour avocat Maître Sarah DEGRAND  
Avocat au Barreau de MELUN, associé de la Société Civile  
Professionnelle d'Avocats FGB y demeurant 3 avenue du Général  
Leclerc à 77000 MELUN.

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par Monsieur  
le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire [redacted]  
Minniti en date du 09 décembre 2020.

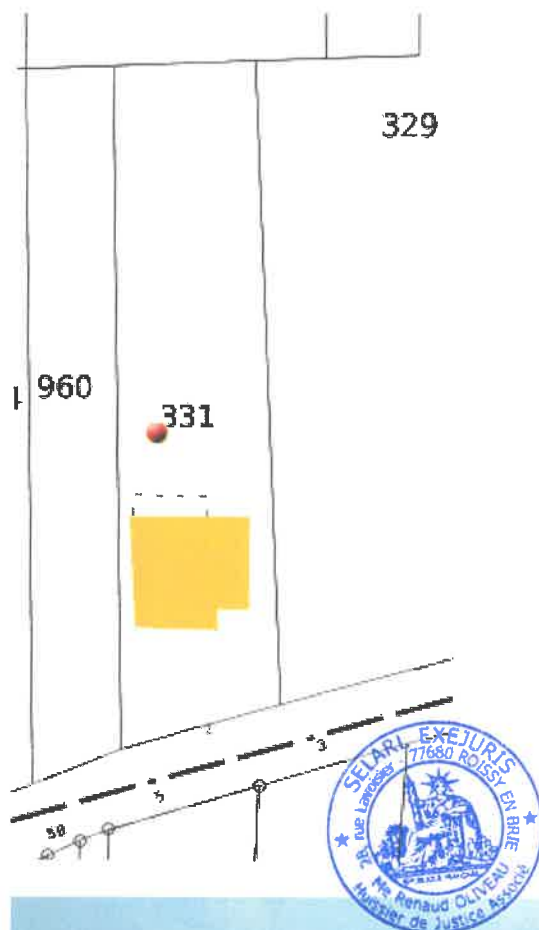
Agissant en vertu de la Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 et  
des dispositions du Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012.

Je, Maître Renaud OLIVEAU, Huissier de Justice Associé au sein de la  
SELARL EXEJURIS dont le siège social est 28 rue Antoine Lavoisier à  
77680 Roissy en Brie, soussigné,

Les jour, mois et an que dessus, je me suis transporté sur la  
commune de Dormelles (Seine & Marne) au 2 rue des Vignes Basses,  
parcelle cadastrée section D n° 331 accompagné d'un géomètre du  
Cabinet DHS et d'un diagnostiqueur de la société BEA afin d'élaborer  
le procès-verbal de description de l'immeuble saisi.

La maison est occupée par Monsieur [redacted] me  
[redacted] he.





### Rez de chaussée

On accède à la maison par une porte palière avec serrure trois points, laquelle est en bon état.

De la porte palière, on accède à une entrée - dégagement distribuant les pièces du rez-de-chaussée ainsi que l'escalier permettant d'accéder au sous-sol.

### Entrée - dégagement

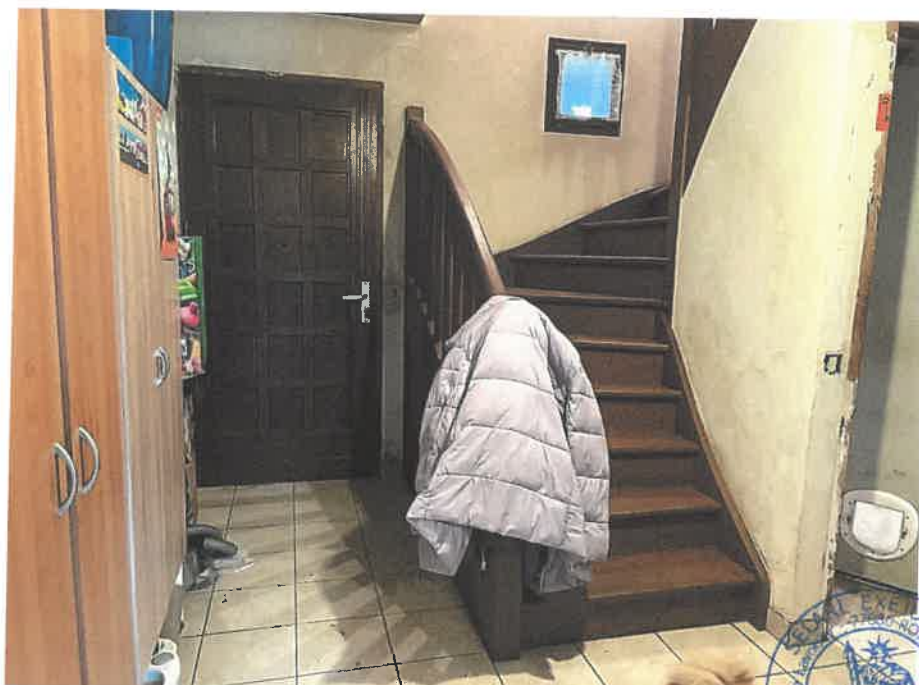
Sol : carrelage, en bon état.

Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, en bon état.

Murs : en attente de revêtement.

Plafond : en attente de revêtement.

L'escalier permettant d'accéder à l'étage est disposé dans l'entrée ainsi que la porte donnant accès à l'escalier conduisant au sous-sol.



### Cuisine

On y accède directement de l'entrée par une ouverture sans porte.

Sol : carrelage disposé dans le prolongement de celui de l'entrée, en bon état.

Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, en bon état.

Murs : peinture blanche et lames de lambris en partie basse, usagées.

Il est à noter que la cloison donnant sur le séjour est ouverte et habillée de poutres.

Plafond : peinture blanche, usagée.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre en bois double vitrage à deux vantaux donnant vue et accès à la façade arrière de la maison.



La cuisine est équipée de meubles de cuisine hauts et bas de type rustique lesquels sont à l'état d'usage.

La cuisine dispose d'une petite arrière-cuisine à laquelle on accède par une porte en bois à l'état brut.

#### Arrière-cuisine

Sol : carrelage (différent de celui de la cuisine), état d'usage.

Murs : peinture, usagée.

Plafond : peinture, usagée.

L'arrière-cuisine est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à un vantail donnant vue sur la façade arrière de la maison.

Cette arrière-cuisine dispose d'une arrivée et évacuation d'eaux pour machine à laver.

### Séjour

On y accède de l'entrée par une ouverture sans porte dont l'encadrement est habillé de poutres en bois.



Sol : carrelage (différent de celui de l'entrée), état d'usage.



Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, état d'usage.

Murs : peinture, usagée.

Plafond : peinture blanche, usagée.

La pièce dispose d'une cheminée avec insert et est éclairée par deux portes-fenêtres en bois double vitrage à deux vantaux, donnant vue respectivement sur les façades avant et arrière de la maison.

Il est à noter la présence d'un comptoir passe-plat marquant la séparation avec la cuisine.

### Bureau

On y accède de l'entrée par une porte dont le revêtement est usagé.

Sol : linoléum imitation parquet, usagé.

Plinthes : bois, état d'usage.

Murs : papier, usagé.

Plafond : peinture blanche, usagée.

La pièce est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison.



### WC

On y accède de l'entrée par une porte dont la peinture est usagée.

Sol : carrelage, état d'usage nonobstant quelques éclats.

Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, en bon état.

Murs : carrelage en partie basse et papier au-dessus. Concernant le carrelage, je constate que celui-ci est à l'état d'usage, le papier, quant à lui, tend à se décoller.

Plafond : lames de lambris, en bon état.

La pièce éclairée par une petite fenêtre bois double vitrage à un vantail donnant vue sur le pignon droit de la maison.



Salle d'eau

On y accède de l'entrée par une porte dont la peinture est usagée.

Sol : carrelage, état d'usage.

Plinthes : carrelées assorties au carrelage du sol, état d'usage.

Murs : carrelage en partie basse et lames de lambris en partie supérieure, état d'usage.

Plafond : lames de lambris, en bon état.

La pièce est éclairée par deux fenêtres en bois double vitrage à un





vantail donnant vue sur le pignon droit de la maison.

La pièce dispose de :

Un lavabo sur colonne avec robinet mitigeur.

Une cabine de douche d'angle avec robinet, barre de douche et douchette.



Ces constatations faites je me suis transporté à l'étage en empruntant l'escalier dont les marches, contremarches et garde-corps en bois sont en bon état.

La peinture des murs de la trémie est quant à elle usagée.

### Etage

#### Dégagement

Sol : Ragréage à l'état brut.

Murs : Peinture blanche, usagée.

Plafond : peinture blanche, usagée.

#### Chambre (Face escalier)

On y accède du dégagement par une porte présentant un aspect vétuste.

Sol : moquette, usagée.

Plinthes : bois, à l'état d'usage.

Murs : papier, vétuste.

Plafond : peinture blanche, usagée.

La pièce dispose d'un placard intégré auquel on accède par deux battants accordéons en bois et est éclairée par un velux donnant vue sur la façade arrière de la maison.



Chambre droite

On y accède du dégagement par une porte en bois laquelle est en bon état.



Sol : moquette, usagée.

Plinthes : en bois, état d'usage.

Murs : peinture appliquée à la spatule, état d'usage.

Plafond : peinture, usagée.

La pièce est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison.

### Salle de bains

On y accède directement de l'entrée.



Sol : ragréage à l'état brut.

Murs : peinture type couche d'apprêt, ne présente pas une teinte uniforme.

Plafond : peinture blanche, usagée.

La pièce est éclairée par un vélux donnant sur la façade arrière de la maison.

La pièce dispose d'une baignoire d'angle et d'un lavabo avec robinet mitigeur. Ces équipements sanitaires sont disposés sur des meubles en cours de construction montés en carreaux de plâtre.

### WC

On y accède du dégagement par une porte à l'état brut.



Sol : je constate que le sol est surélevé par rapport au niveau de la chape du dégagement.  
Carrelage en bon état.

Murs : carrelage en partie basse et lames de PVC en partie supérieure, état d'usage.

Plafond : lames de PVC, état d'usage.

Je constate que la trappe permettant d'accéder aux combles est réalisée en bois et en bon état.

La pièce dispose d'une cuvette de WC avec réservoir dorsal ainsi qu'un petit lavabo avec robinet mitigeur.

Grenier  
(Située au-dessus du séjour)

On y accède du dégagement.



Sol : ragréage, à l'état brut.

Murs : parpaings, à l'état brut.

Plafond : ensolivage apparent.

La pièce est éclairée par une fenêtre bois double vitrage à deux vantaux donnant vue sur la façade avant de la maison ainsi qu'un velux donnant vue sur la façade arrière de la maison.





Ces constatations faites, je me suis transporté au sous-sol en empruntant l'escalier dont les marches et contremarches en béton sont à l'état brut, auquel on accède par l'entrée de la maison.

### Sous-sol

Il s'agit d'un sous-sol total qui se compose d'une grande pièce en 'L' à usage de garage et de deux autres pièces ainsi que d'un WC.



Les sol, murs et plafond sont à l'état brut.

Il est à noter qu'un véhicule peut stationner dans le garage, lequel y accède par la façade avant de la maison par une porte en bois à quatre battants coulissants.




Telles sont les constatations faites.


Je me suis alors retiré et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit auquel est annexé l'attestation de superficie.

Coût de l'acte : Quatre cent quatre vingt deux €uros et vingt centimes.

Détail :

|                     |       |                     |
|---------------------|-------|---------------------|
| Emolument           |       | 219,16 €uros        |
| Emolmt compl.       |       | 75,00 €uros         |
| Prestation          |       | 100,00 €uros        |
| Frais déplacement   |       | 7,67 €uros          |
| <b>Total H.T.</b>   |       | <b>401,83 €uros</b> |
| TVA                 | 20,0% | 80,37 €uros         |
| PTT                 |       | 0,00 €uros          |
| Forfait photos      |       | 0,00 €uros          |
| <b>Total T.T.C.</b> |       | <b>482,20 €uros</b> |





Me Renaud OLIVEAU



## Certificat de surface habitable

N° Dossier : 2022-02-012 M

Situation de l'immeuble visité par : **Francisco GOMEZ**

2, Rue des Vignes Basses  
77130 DORMELLES

### Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Entrée, Séjour, Cuisine, Cellier, Dégagement, Salle d'eau, Toilettes, Chambre 1, Escaliers-Etage, Escaliers-S-Sol, Palier, Chambre 2, Bureau, Salle de Bains, Toilettes 2, Chambre 3, Ensemble-Garage, Cave-1, Cave-2, Abri-Serre, Abri-Planches, Abri-Bois



Section cadastrale : D -331

**Surface habitable : 132.76 m<sup>2</sup>**  
**CENT TRENTE DEUX METRES CARRES ET SOIXANTE SEIZE**  
**CENTIEMES**

Documents fournis : Sans objet

| Désignation des locaux | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Surface non prises en compte « (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m) | Superficies Annexes (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| Entrée                 | 8.69                         |  |                                       |
| Séjour                 | 26.82                        |  |                                       |
| Cuisine                | 15.55                        |  | Embrasure : 0.18                      |
| Cellier                | 4.58                         |  |                                       |
| Dégagement             | 1.47                         |  |                                       |
| Salle d'eau            | 4.64                         |  |                                       |
| Toilettes              | 1.25                         |  |                                       |
| Chambre 1              | 9.65                         |  |                                       |
| Palier                 | 6.56                         |  |                                       |
| Chambre 2              | 22.25                        | 6.60   |                                       |
| Bureau                 | 8.10                         | 2.88   |                                       |
| Salle de Bains         | 7.42                         | 2.90   |                                       |
| Toilettes 2            | 2.28                         |  |                                       |
| Chambre 3              | 13.50                        | 3.30   |                                       |
| Abri-Bois              |                              |  |                                       |
| Escaliers-S-Sol        |                              |  | 0.90 m <sup>2</sup>                   |
| Ensemble-Garage        |                              |  | 50.90 m <sup>2</sup>                  |

2022-02-012 Mr Mme MINNITI Vito - MINNITI 77130 - DORMELLES

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



| Désignation des locaux | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Surface non prises en compte « (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m) | Superficies Annexes (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|
| Cave-1                 |                              |  | 20.05 m <sup>2</sup>                  |
| Cave-2                 |                              |  | 8.03 m <sup>2</sup>                   |
| Abri-Serre             |                              |  | 12.50 m <sup>2</sup>                  |
| Abri-Planches          |                              |  | 20.60 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Totaux</b>          | <b>132.76 m<sup>2</sup></b>  | <b>15.68 m<sup>2</sup></b>                                 | <b>113.16 m<sup>2</sup></b>           |

Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article **R111-2** du code de la construction et de l'habitation : **132.76 m<sup>2</sup>**

**Propriétaire**

**Exécution de la mission**

Opérateur : **Francisco GOMEZ**  
Police d'assurance : **AXA Police n° 10593403404 (31/12/2022)**  
Date d'intervention : **04/02/2022**

**Références réglementaires**

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

2022-02-012 Mr Mme MINNITI Vito - MINNITI 77130 - DORMELLES

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

