

# EXPEDITION

SCP  
**Thierry PLOUCHART**  
**Vincent BARNIER**  
Huissiers de Justice Associés  
25, Rue Paul Bruel  
**95380 LOUVRES**  
Tel : 01 34 72 60 60  
Fax : 01 34 72 68 18  
CCP PARIS N° 626251 N  
Email : [etude.plouchart@wanadoo.fr](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)



## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

REFERENCE ETUDE  
N° 50170291  
C.F.F.  
/  
DURMAZ Yakup  
PVDM  
ACTE500 Tiers

LE DOUZE MAI

### À LA DEMANDE DE :

Le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 19, Rue des Capucines à PARIS (75001), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Étude.

Je, **Thierry PLOUCHART**, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle **Thierry PLOUCHART & Vincent BARNIER**, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 5, Allée des Poiriers à VILLIERS-LE-BEL (95400), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 19 Juin 2009 par Maître Antoine RICHARD, Notaire à VILLIERS-LE-BEL (95400), prêts furent consentis par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Yakup DURMAZ,
  
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

### **COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 5, allée des Poiriers, cadastré section AN numéro 672, lieudit « La Grosse Borne » pour 5 ha 38 a 22 ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété publié le 18 juillet 1973 volume 6169 numéro 5 portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMÉRO CENT DIX (110)** : au rez-de-chaussée dans la pyramide U17, deuxième porte à gauche, un studio comprenant : entrée/cuisine, salle de bains avec W.C., séjour, véranda et le droit à la jouissance privative et exclusive y attenant, ainsi que les 252/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.
  
  - **LOT NUMÉRO CENT TREIZE (113)** : au rez-de-chaussée, un cellier, ainsi que les 4/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.
- 
- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,
  
  - Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai en vertu des articles R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Georges SALEM et Sébastien SELLIER, de Monsieur Ivan THIBONNET, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAINS, de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, Rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence du locataire des lieux, Monsieur Suleyman OZ, lequel convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 3 Mai 2017, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON ET COMMUNE DE VILLIERS-LE-BEL (95400)  
RÉSIDENCE DE LA GROSSE BORNE  
5, ALLÉE DES POIRIERS  
REZ-DE-CHAUSSÉE  
DEUXIÈME PORTE D'ENTRÉE COTE GAUCHE**

**I) UN APPARTEMENT D'UNE PIÈCE PRINCIPALE, SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :**

- Pièce dans laquelle on pénètre directement, ayant fonction de dégagement d'entrée et de cuisine,
- Une pièce unique à usage de pièce de séjour/chambre, donnant par porte fenêtre sur une véranda

- Véranda vitrée située le long de la pièce de séjour et donnant par une porte fenêtre sur un jardin engazonné
- Salle de bains avec baignoire, lavabo, et W.C. équipée d'une fenêtre

Eau, électricité, et chauffage collectif.

Jouissance exclusive et privative d'un jardinet engazonné et clôturé situé devant l'appartement.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 110 pour 252/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**II) UNE PIECE A USAGE DE CELLIER, SITUEE EN REZ-DE-CHAUSSEE :**

Paraissant former le Lot n° 113 pour 4/100.000<sup>èmes</sup> des Parties Communes Générales.

**OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont concédés à la location au profit de Monsieur Suleyman OZ, locataire, en vertu d'un contrat de location sous seings privés qui n'a pu m'être présenté.

D'après les déclarations du locataire, la location a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour une durée de 3 ans, et moyennant le paiement d'un loyer actuel mensuel de 700,00 euros, provision sur charges incluse.

## **SYNDIC DE COPROPRIETE**

CABINET FONCIA MANAGO  
3, Rue Henri Dunant  
95460 EZANVILLE

### **ASSURANCE**

D'après les déclarations de Monsieur Suleyman OZ, locataire, les lieux seraient assurés, sans autre précision.

### **ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT**

Entrée/cuisine	Papier peint sur plafond et murs Revêtement plastique au sol
Pièce principale	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Carrelage au sol
Salle de bains	Peinture au plafond Faïence murale Revêtement plastique au sol

De façon générale, ce bien présente un intérieur en état d'usage avec toutefois, des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

À l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

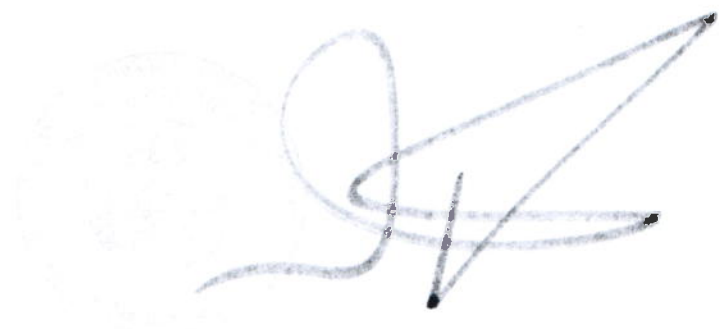
Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés le Certificat de Superficie dressé sur 2 pages par le Cabinet DAPP EXPERT et 6 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT** : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)  
Taxe Trésor Public : 14,89 euros

Cout	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22





## Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : DURMAZ601  
Date du repérage : 12/05/2017

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments
Localisation du ou des bâtiments : Département : <b>Val-d'Oise</b> Adresse : <b>5 Allée des Poiriers - Résidence de la Grosse Borne</b> Commune : <b>95400 VILLIERS-LE-BEL</b> Designation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Etage RDC Lot numéro 110,</b>

Désignation du propriétaire
Désignation du client : Nom et prénom : <b>Mr DURMAZ</b> Adresse : <b>5 Allée des Poiriers - Résidence de la Grosse Borne</b> <b>95400 VILLIERS-LE-BEL</b>

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)
Nom et prénom : <b>SCP PLOUCHART BARNIER SIA</b> Adresse : <b>25 RUE PAUL BRUEL</b> <b>95380 LOUVRES</b>

Repérage
Perimètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic
Nom et prénom : <b>HEIL Sigrid</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>DAPP</b> Adresse : <b>6 RUE DU GUE</b> <b>77122 MONTHYON</b> Numéro SIRET : <b>808849897</b> Designation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : <b>54712571 / 14/01/2017</b>

**THERRY PLOUCHART SCP**  
**Huissiers de Justice Associés**  
**Aurore SIA, Huissier de Justice**  
**25, Rue Paul Bruel - 95380 LOUVRES**  
**Tél. : 01 34 72 60 60**

Superficie privative en m <sup>2</sup> du lot
---

**Surface loi Carrez totale : 24.45 m<sup>2</sup> (vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq)**  
**Surface habitable totale : 24.45 m<sup>2</sup> (vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq)**  
**Surface au sol totale : 32.29 m<sup>2</sup> (trente-deux mètres carrés vingt-neuf)**



**Résultat du repérage**Date du repérage : **12/05/2017**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Cuisine	4.24	4.24	4.24	
Salle de bain + Wc	3.85	3.85	3.85	
Pièce à vivre	16.36	16.36	16.36	
Véranda	-	-	7.84	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :**Surface loi Carrez totale : 24.45 m<sup>2</sup> (vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq)****Surface habitable totale : 24.45 m<sup>2</sup> (vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq)****Surface au sol totale : 32.29 m<sup>2</sup> (trente-deux mètres carrés vingt-neuf)**Fait à **VILLIERS-LE-BEL**, le **12/05/2017**Par : **HEIL Sigrid**

