

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



Adresse du bien : 33, Rue des Lilas  
4<sup>ème</sup> étage  
95150 TAVERNY

Type de bien : Appartement de 3 pièces principales, avec deux  
places de stationnement

SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON  
Commissaires de Justice  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude@plouchartassocies.com](mailto:etude@plouchartassocies.com)

# EXPEDITION

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

SCP

**Thierry PLOUCHART**

**Aurore SIA**

**Cécile GAUTRON**

Commissaires 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)



**COMMISSAIRE DE  
JUSTICE**

**REFERENCE ETUDE**

**N° 50230482**

**CFCAL BANQUE**

/

**PVDM**

**ACTE500 Tiers**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE DEUX FÉVRIER

À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE  
BANQUE, Société Anonyme, dont le siège social est 1, Rue du Dôme à  
STRASBOURG (67000), 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 POINTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

Je, **Thierry PLOUCHART**, Commissaire de Justice Associé au sein de la  
Société Civile Professionnelle **Thierry PLOUCHART, Aurore SIA &  
Cécile GAUTRON**, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près  
le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel  
à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour 33, Rue des Lilas à TAVERNY (95150), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 1<sup>er</sup> Mars 2021 par Maître Jean-Pierre BERRY, Notaire à NISSAN LEZ ENSERUNE (34), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE au profit de Monsieur [REDACTED],
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consentie sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

**COMMUNE DE TAVERNY (VAL D'OISE)**

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Les Terrasses Sainte Honorine » sis 19, rue des Lilas, cadastré section BI n° 572....., portant sur les lots suivants sis 33, rue des Lilas :

- **LOT NUMERO DEUX MILLE TRENTE-SIX (2036)** : un appartement numéro 1401 de trois pièces principales situé au quatrième étage, comprenant : entrée, séjour/cuisine avec rangement, deux chambres, dont une avec placard, salle de bains, W.C., deux balcons, ainsi que les 197/10.000<sup>ème</sup> des parties communes générales
  - **LOT NUMERO DEUX MILLE SOIXANTE-SIX (2066)** : un emplacement de parking numéro 2016 situé au premier sous-sol, ainsi que les 12/10.000<sup>ème</sup> des parties communes générales.
  - **LOT NUMERO DEUX MILLE SOIXANTE-SEPT (2067)** : un emplacement de parking numéro 2017 situé au premier sous-sol, ainsi que les 12/10.000<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 R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIFF de Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Monsieur [REDACTED], propriétaire, lequel convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 12 Janvier 2023, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON ET COMMUNE  
DE TAVERNY (95150)  
33, RUE DES LILAS  
QUATRIEME ETAGE  
COTE GAUCHE EN SORTANT DE L'ASCENSEUR  
APPARTEMENT NUMERO 1401**

**DUN APPARTEMENT DE TROIS PIECES PRINCIPALES,  
SE DEVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISE  
EN :**

- Entrée
- W.C. donnant sur l'entrée
- Salle d'eau donnant sur l'entrée, équipée de douche et lavabo



- Pièce de séjour donnant par baie vitrée avec porte-fenêtre sur un balcon de façade, et dans laquelle se trouve un coin-cuisine et une pièce aveugle à usage de débarras
- Deux chambres donnant chacune par une porte-fenêtre sur le balcon de façade

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 2036 pour 197/10.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**II) DEUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VEHICULE SITUES DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :**

Paraissant former les Lots 2066 et 2067 pour chacun 12/10.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**SYNDIC DE COPROPRIETE**

CABINET FONCIA VAUCELLES  
14, Rue de Paris  
95150 TAVERNY

Charges de copropriété : 460,00 euros par Trimestre, selon les déclarations du propriétaire.

## ASSURANCE

D'après les déclarations du propriétaire, les lieux ne seraient pas assurés à ce jour.

## ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour et chambres

Peinture sur plafond et murs  
Revêtement plastique au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond  
Peinture et faïence murales  
Carrelage au sol

W.C.

Peinture sur plafond et murs  
Carrelage au sol

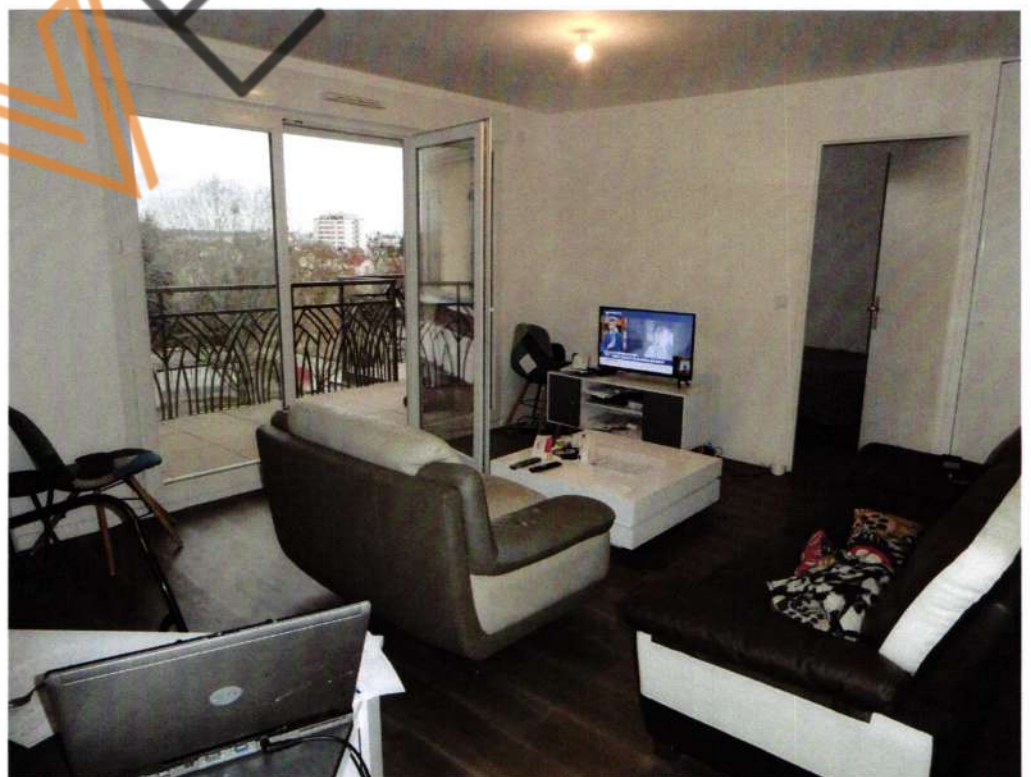
De façon générale, l'appartement présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols récents et correctement entretenus.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.





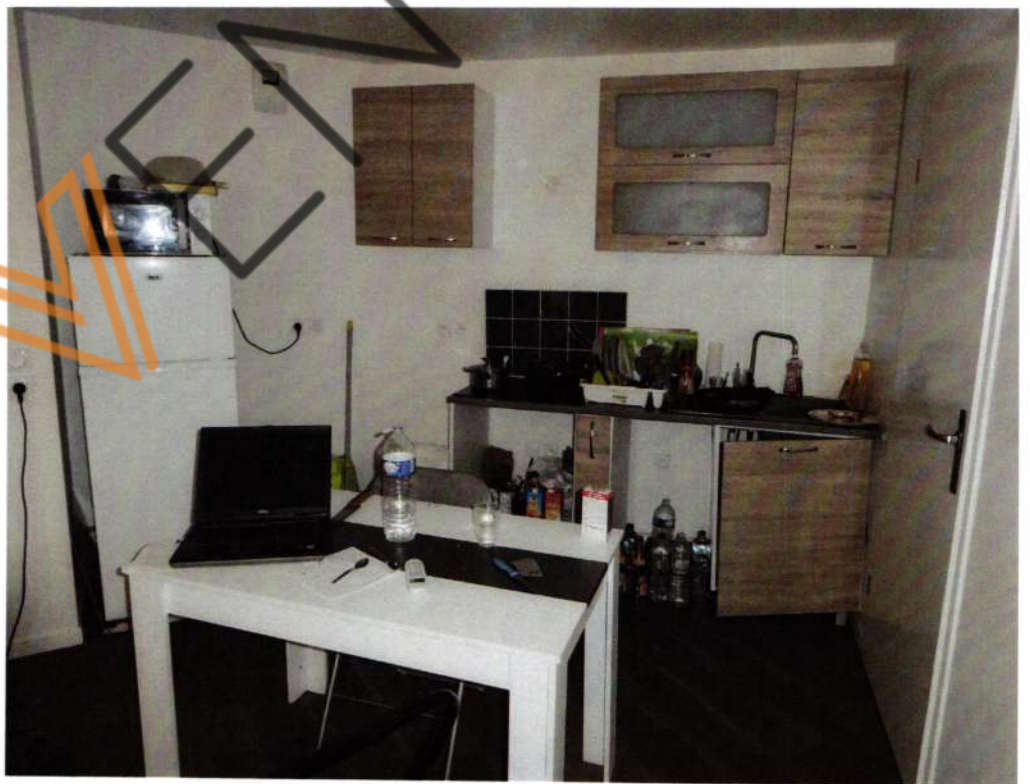




















Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT :** trois cent soixante et un euros et quarante sept centimes.

Nombre de pages : 14 (+ annexe)

cout	
set	7,67
emol	219,16
art444-29	74,40
tva	60,24
total	361,47

VENCH

24

## Attestation de surface privative (Carrez)

SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Brue  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 34 72 60 00

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 33, rue des Lilas  
4ème étage  
95150 TAVERNY

Référence cadastrale : Non communiquée

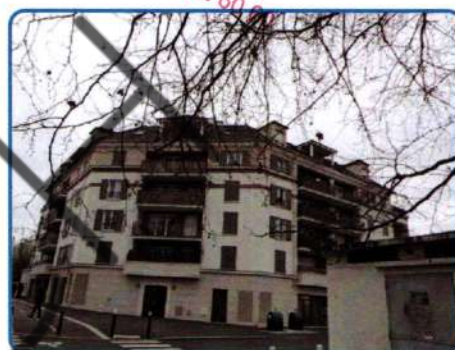
Lot(s) de copropriété : 2036-2066-2067 N° étage : 4ème

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux :

Date permis de construire : Non communiquée



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr [REDACTED] – 33, rue des Lilas 95150 TAVERNY

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Stéphane ARCA

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE  
N° SIRET : 444 221 675 00036

Compagnie d'assurance :

AXA

N° de police : 10755853504

Validité : DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 23-01-0199 #SC

Ordre de mission du : 02/02/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant





## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 57.68 m<sup>2</sup>**  
(cinquante sept mètres carrés soixante huit décimètres carrés)  
Surface non prise en compte : 10.80 m<sup>2</sup>

## Constatations diverses

Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite.

Il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives.

Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
<b>Appartement</b>			
<i>4ème étage</i>			
Entrée		3.48 m <sup>2</sup>	
WC		1.51 m <sup>2</sup>	
Salle d'eau		4.70 m <sup>2</sup>	
Séjour avec cuisine ouverte		23.72 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		10.53 m <sup>2</sup>	
Balcon	Balcon		10.80 m <sup>2</sup>
Placard		1.47 m <sup>2</sup>	
Chambre 2+rangement		12.27 m <sup>2</sup>	
<i>Sous-totaux</i>		57.68 m <sup>2</sup>	10.80 m <sup>2</sup>
<b>Sous-totaux</b>		<b>57.68 m<sup>2</sup></b>	<b>10.80 m<sup>2</sup></b>
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>57.68 m<sup>2</sup></b>	<b>10.80 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte



## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 02/02/2023

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 03/02/2023

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE

Tél : 01 34 24 97 65

SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

## Annexes

### Plans et croquis

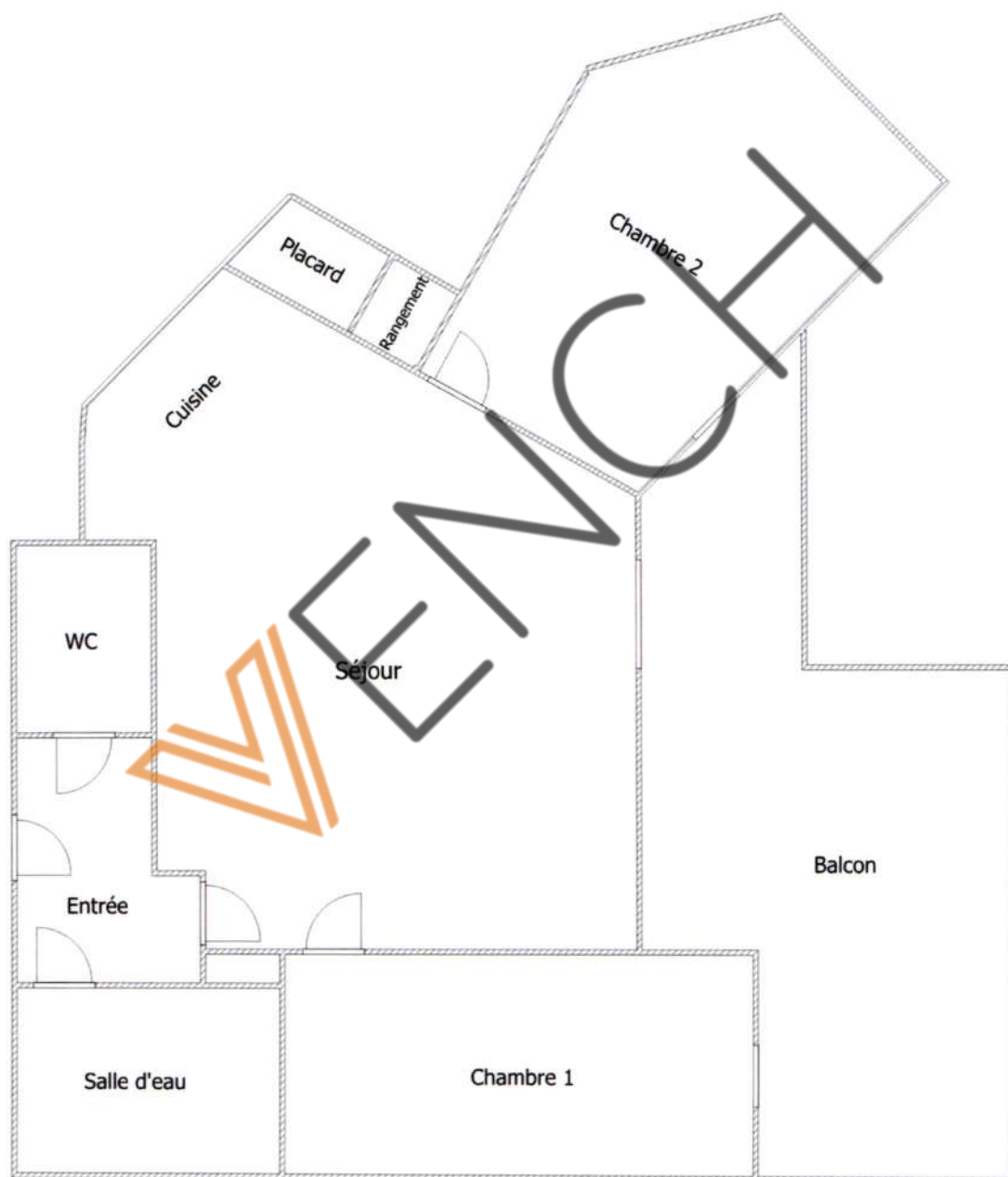
- Planche 1/1 : Appartement - 4ème étage

Légende	
 Surface privative	 Surface non prise en compte



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 33, rue des Lilas 4ème étage 95150 TAVERNY
<i>N° dossier:</i> 23-01-0199				
<i>N° planche:</i> 1/1   <i>Version:</i> 1   <i>Type:</i> Croquis				
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - 4ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





## Attestation d'assurance

### RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :  
CERTIMMO 78  
Madame Audrey BUNEL  
1bis boulevard Cotte  
95880 ENGHEN LES BAINS

Bénéficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 212-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)  
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes  
Repérage de plomb avant travaux  
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes  
Etat de l'installation intérieure de gaz  
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes  
Repérage de termites avant travaux  
Etat parasitaire - Diagnostic Mésures  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux  
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées  
Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations  
Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge  
Mesurage loi Carrez  
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation  
Fiche de renseignement immeuble PERVAZ / Bien  
Etat des lieux locatif  
Constat logement décent  
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité  
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations  
Installation de détecteurs de fumée  
Diagnostic télétravail  
Diagnostic de performance numérique  
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel  
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)  
Etat des risques et pollutions (ERP)  
Constat sécurité piscine  
Ménages de copropriété, tantièmes de charges  
Assainissement autonome  
Assainissement collectif  
Diagnostic accessibilité handicapés  
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.  
Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA  
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 311, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 712 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 311, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 712 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1