

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 16, Avenue du Commandant Manoukian
4^{ème} étage
95170 DEUIL LA BARRE**

Type de bien : Appartement de 2 pièces principales, avec cave

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Commissaires de Justice
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@plouchartassocies.com**

EXPEDITION

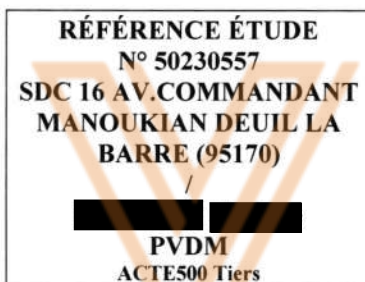
SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice
Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tel : 01 34 72 60 60
Fax : 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 626251 N
Email : etude@plouchartassocies.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE VINGT-TROIS NOVEMBRE



ENCH

À LA DEMANDE DE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de l'immeuble, sis 16, Avenue du Commandant Manoukian à DEUIL-LA-BARRE (95170), représenté par son syndic en exercice, la SAS S.G.A, dont le siège social est 15, Boulevard de l'Orangerie à MONTMORENCY (95160), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Pascal PIBAULT, Avocat, 22, Rue Victor Hugo à PONTOISE (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 16, Avenue du Commandant Manoukian à DEUIL-LA-BARRE (95170), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que la requérante se trouve créancière de Madame Marlyse PEMBELE, en vertu de trois jugements rendus par le Tribunal de Proximité de MONTMORENCY en date des 16 avril 2021, 28 décembre 2021 et 13 décembre 2022, prononcés pour charges de copropriété impayées,
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de Madame [REDACTED], dont la désignation est la suivante soit :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A SAISIR

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble soumis au régime de la copropriété situé 16, avenue du Commandant Manoukian, à DEUIL-LA-BARRE (95170), cadastré section AD n° 98 pour 3 a et 40 ca, portant sur les lots 15 et 23

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS, SELON L'ACTE ACQUISITIF DU 28 JUIN 2019 :

- **LOT NUMÉRO QUINZE (15)** : dans le bâtiment A, un appartement situé au quatrième étage, porte de droite comprenant une entrée avec placard, séjour double, cuisine aménagée, salle de bains, W.C. et lave-mains, une chambre avec mezzanine, et les 758/10.000^{ème} du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier.
 - **LOT NUMÉRO VINGT-TROIS (23)** : dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le n° 8 du plan des caves, et les 10/10.000^{ème} des parties communes générales du bâtiment A.
- 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 Flavio LOURENCO, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Guillaume SUBE, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Madame [REDACTED], propriétaire, laquelle convoquée pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 31 Octobre 2023, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON ET COMMUNE DE DEUIL-LA-BARRE (95170)
16, AVENUE DU COMMANDANT MANOUKIAN
QUATRIÈME ÉTAGE (SANS ASCENSEUR)
APPARTEMENT PORTE DROITE SUR LE PALIER**

**I) UN APPARTEMENT DE DEUX PIÈCES PRINCIPALES,
SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ
EN :**

- Couloir d'entrée et de distribution, avec placard
- W.C. aveugle donnant sur ce couloir
- Cuisine équipée, dans laquelle se trouve implanté un ballon d'eau chaude mural

- Pièce de séjour avec cheminée et placards, éclairée par deux fenêtres
- Une chambre avec placard et lit en mezzanine
- Salle d'eau avec douche et lavabo, située au fond du couloir, éclairée par une fenêtre

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 15 pour 758/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

II) UNE CAVE PRIVATIVE, FERMANT PAR PORTE, SITUÉE AU SOUS-SOL DU MÊME BÂTIMENT :

Paraissant former le Lot n° 23 pour 10/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par Madame [REDACTED], propriétaire.

ASSURANCE

D'après les déclarations de la propriétaire, les lieux seraient assurés auprès de la Compagnie SOGESUR, sans autres précisions.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET S .G.A.
16, Boulevard de l'Orangerie
95160 MONTMORENCY

D'après les déclarations de la propriétaire, les charges de copropriété seraient de : 520,00 euros/Trimestre environ.

TAXE FONCIÈRE

D'après les déclarations de la propriétaire, la Taxe Foncière annuelle afférente à ce bien est de : 900,00 euros environ.

ETAT D'ENTRETIEN ET D'AMENAGEMENT

Entrée, séjour, chambre

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Cuisine

Plaques de polystyrène collées au plafond
Peinture murale
Parquet au sol

Salle d'eau

Plaques de polystyrène collées au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

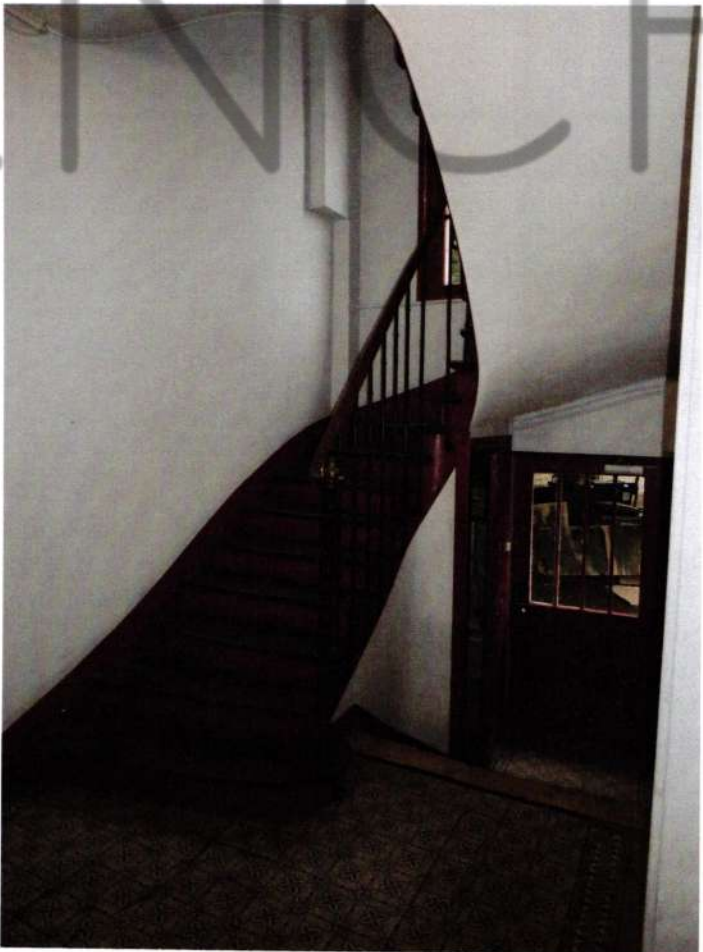
W.C.

Plaques de polystyrène collées au plafond
Peinture murale
Carrelage au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en état d'usage, avec toutefois des revêtements de plafond, murs et sols anciens et défraîchis.

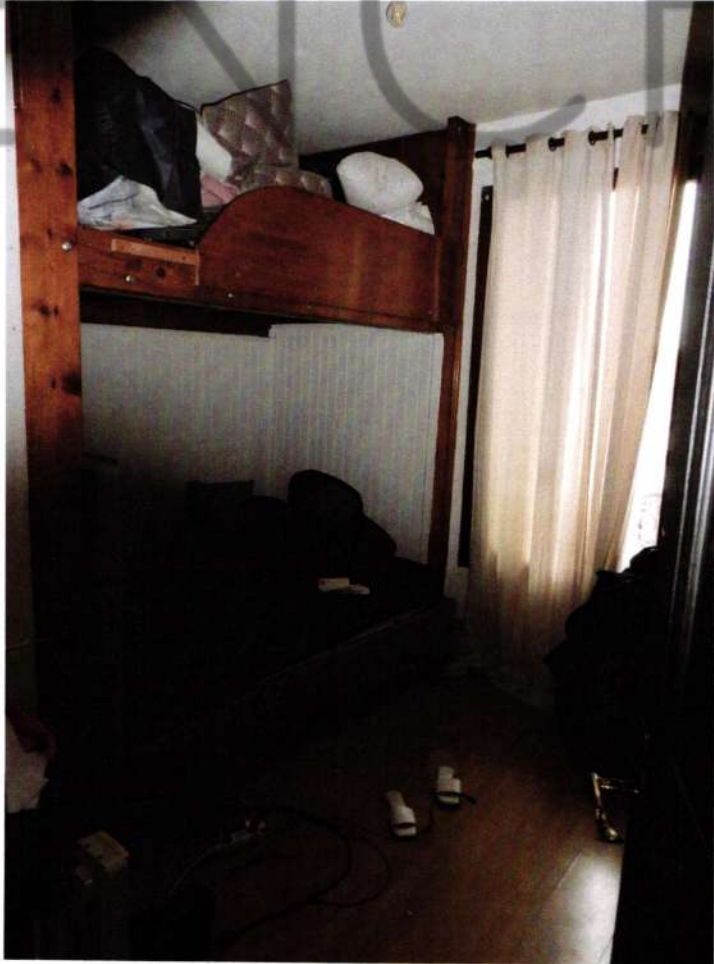
À l'issue de ces constatations, Monsieur Guillaume SUBE, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.













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 : 12 (+ annexe)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47

VENCH

2/17



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact@certimmo95.fr

Mme PEMBELE

Dossier N° 23-11-1552 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 16 Avenue du Commandant Manoukian
Bâtiment A 4ème étage
95170 DEUIL LA BARRE

Référence cadastrale : AD / 98

Lot(s) de copropriété : 15-23 N° étage : 4ème

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Non communiquée

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



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mme [REDACTED] – 16 Avenue du Commandant Manoukian Bâtiment A 4ème étage 95170 DEUIL LA BARRE

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 : Guillaume SUBE
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 : 23-11-1552 #SC
Ordre de mission du : 23/11/2023
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : Néant



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





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^e 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

<p>Surface privative : 55,49 m² <i>(cinquante cinq mètres carrés quarante neuf décimètres carrés)</i> Surface non prise en compte : 0,00 m²</p>
--

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 aux propriétaires 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 ⁽¹⁾
Appartement			
<i>4ème étage</i>			
Entrée + couloir		6,56 m ²	
WC		1,24 m ²	
Séjour salle à manger		26,38 m ²	
Salle d'eau		3,19 m ²	
Chambre 1		11,14 m ²	
Cuisine		6,98 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	55,49 m ²	
	Sous-totaux	55,49 m²	
	SURFACES TOTALES	55,49 m²	0,00 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **23/11/2023**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **23/11/2023**

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

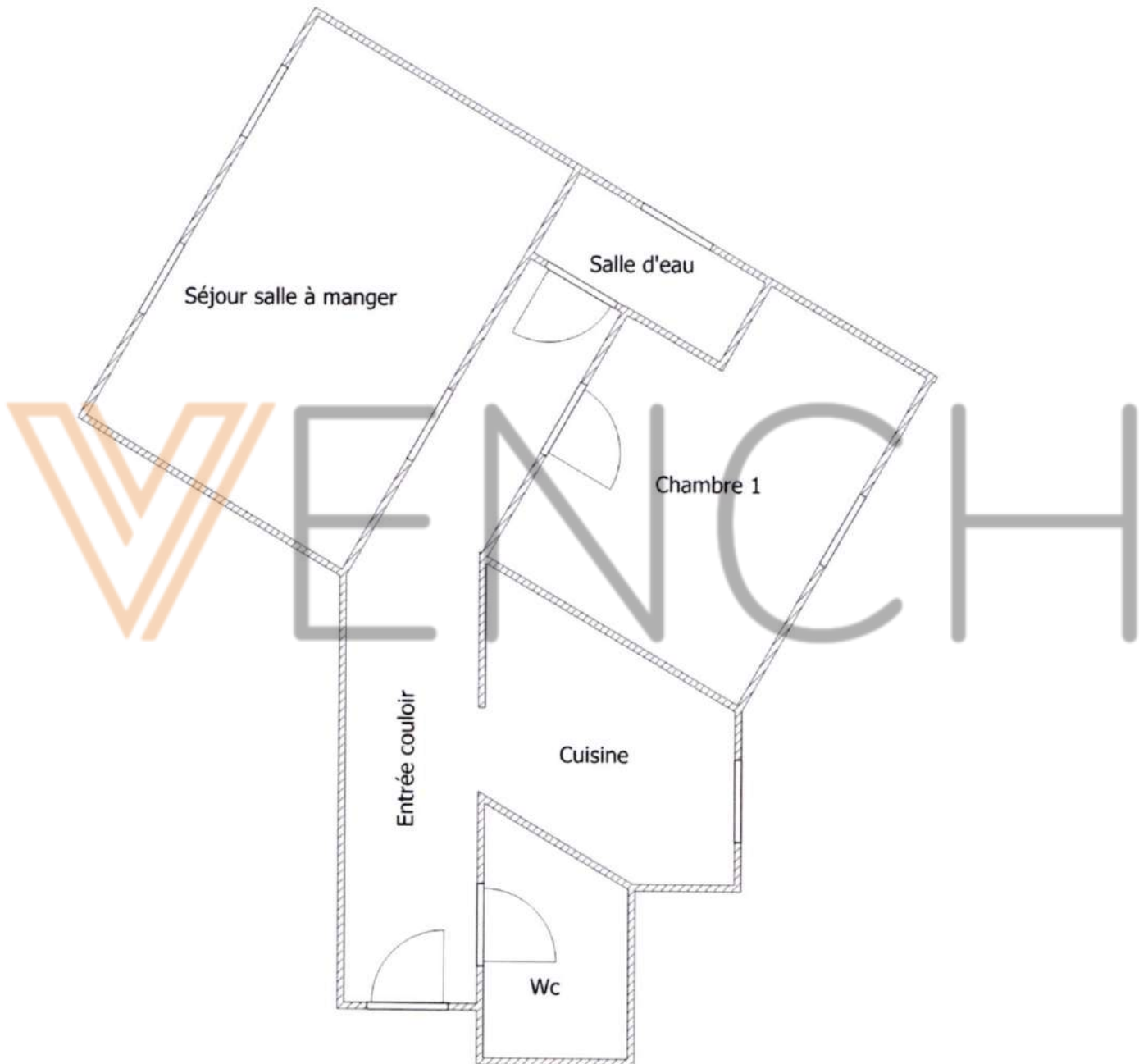
Légende	
 Surface privative	 Surface non prise en compte

WENCH



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 16 Avenue du Commandant Manoukian	
N° dossier: 23-11-1552			Bâtiment A 4ème étage	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis	95170 DEUIL LA BARRE	
Origine du plan: 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

Bénéficiaire 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 genre 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 PERVAL / 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

Millièmes 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.

La 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^{er} janvier 2023 au 1^{er} 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

Willa Towers Belgium FRANCE
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 14 722 057 460
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 14 722 057 460

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

1/1