

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 17, Boulevard des Merveilles  
Rez-de-Chaussée  
95000 CERGY**

**Type de bien : Un APPARTEMENT de 3 pièces principales,  
avec jardinet et place de stationnement**

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

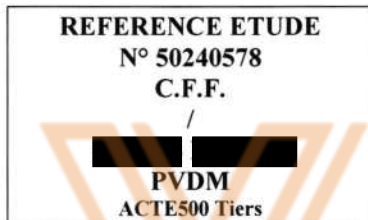
# EXPEDITION

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@plouchartassociés.com](mailto:etude@plouchartassociés.com)

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE



LE VINGT-DEUX FEVRIER

ENCH

À LA DEMANDE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 182, Avenue de France à PARIS (75013), 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 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 17, Boulevard des Merveilles à CERGY (95000), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 24 Octobre 2011 par Maître Marie Dominique CHAUVIN-COQUEUX, Notaire Associée à PARIS (75016), prêts furent consentis par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] et [REDACTED],
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien dont la désignation à l'acte notarié est la suivante, soit :

### COMMUNE DE CERGY (VAL-D'OISE)

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Le Duncan » sis boulevard des Merveilles et rue du Capitaine Némé, cadastré section EL numéro 183, lieudit « boulevard des Merveilles », pour 21 a.....et portant sur les lots suivants sis 15, boulevard des Merveilles :

- **LOT NUMERO UN (1)** : dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement accès par le hall A, porte à gauche dans le dégagement A, portant le numéro A01 comprenant : entrée, W.C., séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, salle de bains, jardin et terrasse, l'attribution du jardin terrasse n'entraîne pas la propriété du sol mais seulement l'exercice d'un droit de jouissance privatif d'une superficie de 63,10 m<sup>2</sup>, ainsi que les 118/10.000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 42/1.000<sup>ème</sup> des parties communes particulières au bâtiment A ;
  - **LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE-SEPT (237)** : dans le bâtiment S, au premier sous-sol, un emplacement de stationnement portant le numéro 94 ainsi que les 11/10.000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 20/1.500<sup>ème</sup> des parties communes particulières au bâtiment S.
- 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 Christophe LE HAZIFF et Yann CLÉMENT, de Monsieur Romain WOOTTUM, 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 ; les époux [REDACTED] convoqués pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 5 Février 2024, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON ET COMMUNE  
DE CERGY (95000)  
17, BOULEVARD DES MERVEILLES  
REZ-DE-CHAUSSEE  
APPARTEMENT PORTE 01**

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

- Entrée
- Pièce de séjour avec porte-fenêtre donnant sur une terrasse
- Cuisine ouverte sur le séjour, avec porte-fenêtre donnant sur terrasse

- Deux chambres
- Salle de bains avec baignoire et lavabo
- W.C. avec placard dans lequel se trouve implanté le ballon d'eau chaude

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

Terrasse carrelée le long de la pièce de séjour et de la cuisine, et jardinet d'agrément engazonné, entouré d'une clôture grillagée.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 1 pour 118/10.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT POUR VEHICULE SITUE DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :**

Paraissant former le Lot n° 237 pour 11/10.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

### **OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont occupés par Monsieur et Madame [REDACTED], propriétaires.

## SYNDIC DE COPROPRIETE

CABINET AMI  
5, Place de l'Hôtel de Ville  
95300 PONTOISE

Montant des charges de copropriété: 350,00 euros/Trimestre environ

## TAXE FONCIERE

D'après les déclarations de Madame [REDACTED], propriétaire, la Taxe Foncière annuelle afférente à ce bien est de :1.600,00 euros environ.

## ASSURANCE

D'après les déclarations de Madame [REDACTED], les lieux seraient assurés auprès de ASSU 2000, sans autre précision.

## ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMENAGEMENT

Entrée et pièce de séjour	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol
Cuisine et W.C.	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Chambres	Peinture sur plafond et murs Moquette au sol

Salle de bains

Peinture au plafond  
Peinture et faïence murales  
Carrelage au sol

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

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







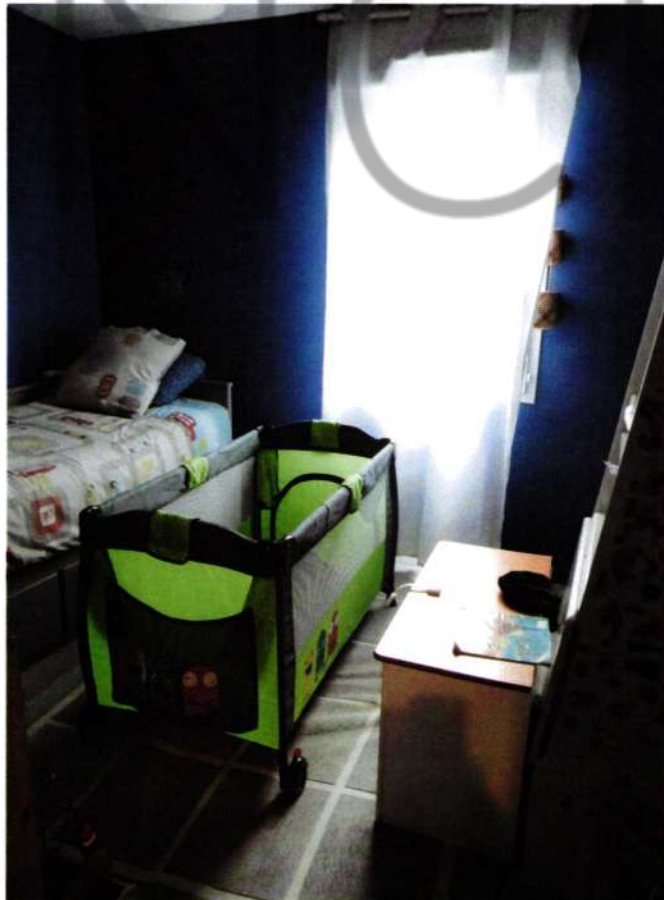
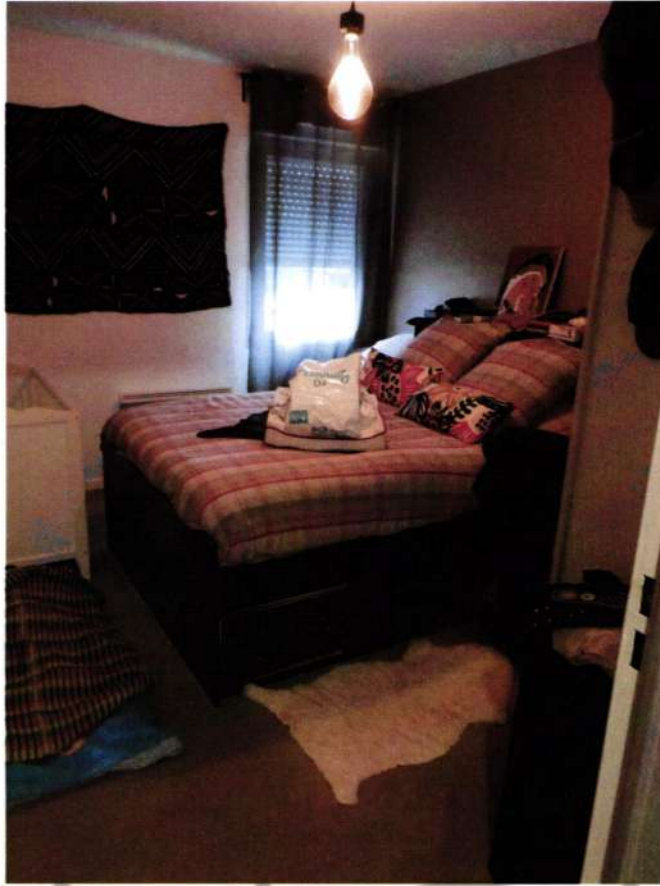


LENGTH











Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal 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 : 13 (+ annexe)

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

VENCH

*[Handwritten signature]*



CERTIMMO 78

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

Mme [REDACTED]

Dossier N° 24-02-0157 #SC

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 17 Boulevard des Merveilles  
Bâtiment A - RDC  
95800 CERGY

Référence cadastrale : EL / 183

Lot(s) de copropriété : 1-237 N° étage : Rdc

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] – 17 Boulevard des Merveilles Bâtiment A - RDC 95800 CERGY

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 01/01/2024 AU 31/12/2024

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 24-02-0157 #SC

Ordre de mission du : 22/02/2024

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant



[www.agendadiagnostics.fr](http://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<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 : 62,84 m<sup>2</sup>**

(soixante deux mètres carrés quatre vingt quatre décimètres carrés)

Surface non prise en compte : 0,00 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 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 <sup>(1)</sup>
<b>Appartement</b>			
<i>RDC</i>			
Entrée		6,50 m <sup>2</sup>	
WC		2,33 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		9,62 m <sup>2</sup>	
Chambre 2		11,76 m <sup>2</sup>	
Salle de bains		4,30 m <sup>2</sup>	
Séjour		18,92 m <sup>2</sup>	
Cuisine		9,41 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	62,84 m <sup>2</sup>	
	<b>Sous-totaux</b>	<b>62,84 m<sup>2</sup></b>	
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>62,84 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte





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

Visite effectuée le **22/02/2024**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **23/02/2024***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 - RDC

#### Légende

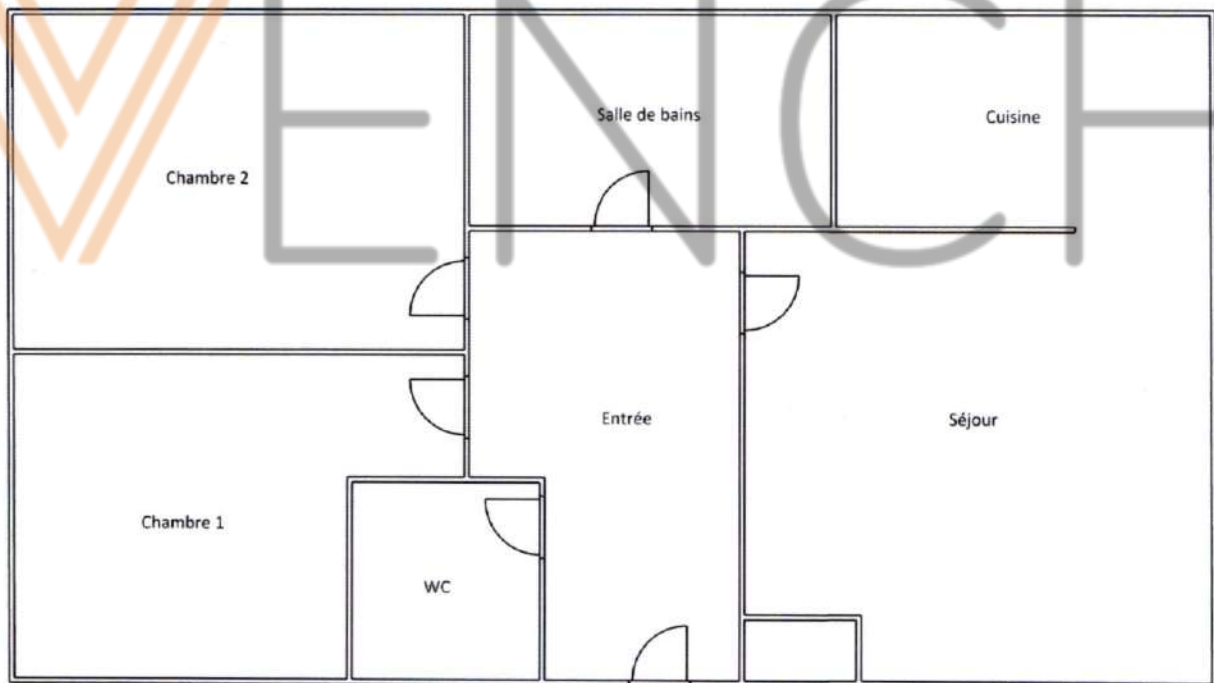
Surface privative

Surface non prise en compte



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 17 Boulevard des Merveilles	
N° dossier: 24-02-0157			Bâtiment A - RDC	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis	95800 CERGY	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - RDC	

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

Bénéfice 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 273- 1 à R 212- 4 et L 273- 4 à L 273-6 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, persona physica 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)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- 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 Méruleux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- 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 œuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relève 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 renseignements 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
- Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
- Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
- Diagnostic accessibilité handicapés

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'Étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale usurés d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 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 19 décembre 2023, pour la Société AXA

Willy Teneva - Agence France  
 Agence France  
 10755853504  
 10755853504  
 10755853504  
 10755853504

**AXA France IARD SA**  
 Société anonyme au capital de 214 790 030 Euros  
 Siège social : 313, 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 14 722 037 480  
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1