

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 2, Place Carnot  
Bâtiment B - 1<sup>er</sup> étage  
95340 PERSAN**

**Type de bien : Appartement de 2 pièces principales,  
avec place de parking**

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

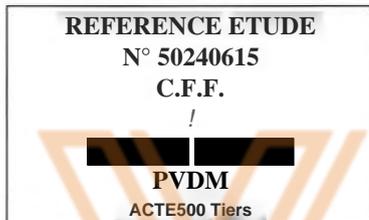
# EXPEDITION

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 METRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE



LE VINGT-SEPT JUIN

WENCH

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 rendu ce jour, 2, Place Carnot à PERSAN (95340), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- > Que selon acte reçu par Maître Yannick LE MAGUERESSE, Notaire à PARIS (75008), prêts furent consentis par LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur [REDACTED].
  
- > Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège du prêteur de deniers, fut consenti sur le bien dont la désignation est la suivante, soit,

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

**Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Cœur Bocage » sis rue Daniel Ferry et Place Carnot,.....et portant sur les lots suivants :**

**LOT NUMERO CENT VINGT ET UN (121) :** dans le bâtiment B. au premier étage, UN APPARTEMENT numéro 2112, de deux pièces principales, comprenant : entrée, séjour/cuisine, une chambre, salle de bains avec W.C., et les 85/10.000<sup>eme</sup> des parties communes générales, et les 155/10.000<sup>eme</sup> des parties communes particulières dudit bâtiment,

**LOT NUMERO DEUX CENT VINGT (220) :** à l'extérieur, UN EMPLACEMENT DE PARKING numéro 4051, et les 5/10.000<sup>eme</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 Christophe LE HAZIFF et Yann CLÉMENT, de Monsieur Romain WOOTTUM. Serrurier requis de la SARL CLES EN MAIN. de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet AB DIAG 95. dont le siège social est 1 bis. Boulevard Cotte à ENGHEN-LES-BAINS (95880), ainsi qu'en présence de Monsieur Emens ELJAH, frère de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], propriétaire, lequel absent bien que convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 27 Mai 2024, soit :

**DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON DE L'ISLE-ADAM  
COMMUNE DE PERSAN (95340)  
2, PLACE CARNOT  
BATIMENT B - PREMIER ETAGE  
COULOIR DE DROITE  
APPARTEMENT PREMIERE PORTE DROITE**

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

- Entrée

- Pièce de séjour équipée d'une fenêtre

- Cuisine non fermée située à T arrière de la pièce de séjour

- Une chambre

- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 121 pour 85/10.000ème des Parties Communes Générales.

**II) UNE PLACE DE STATIONNEMENT EXTÉRIEURE  
POUR VEHICULES :**

Paraissant former le Lot n° 220 pour 5/10.000ème des Parties Communes Générales.

**OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] propriétaire.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET FONCIA LVM  
2, Boulevard de la Gare  
95210 SAINT GRATIEN

Montant des charges de copropriété : 300, 00 euros/Trimestre environ

### ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT :

#### **A) Rez-de-chaussée :**

	Pièce de séjour	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol
	Cuisine	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
	Salle de bains	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 état d'usage, avec toutefois des revêtements de plafonds, murs et sols défraîchis.

À l'issue de ces constatations. Monsieur Mustapha ZEMMOURI,  
Diagnostiqueur du Cabinet AB DIAG 95, a procédé au mesurage de la  
superficie des pièces de ce bien.







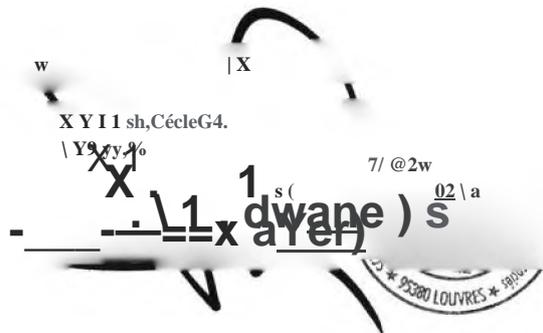


Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet AB DIAG 95, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COUT** : trois cent soixante-quatre euros et quatre-vingt dix-neuf centimes.

Nombre de pages : 11 (+ annexe)

Cout	
Sct 7,67	
Emoi	221,35
Art444-29	75,14
Tva 60,83	
Total	364.99



WENCH



VENCH



AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MÉRY SUR OISE

Tél : 01 34 24 97 65

[contact95@agendadiagnostics.fr](mailto:contact95@agendadiagnostics.fr)

M. Lionel AMIENS

Dossier N° 24-05-0608 #SC

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 2, place Carnot  
Bâtiment B - 1er étage  
95340 PERSAN

Référence cadastrale : AP / 106 -107 -108 - 109 -137 - 298 - 299

Lot(s) de copropriété : 121 - 220 N° étage : 1er drte  
drte

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation



SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurora SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél : 01 34 73 12 12

### Désignation du propriétaire

Propriétaire : M. [REDACTED] - 2, place Carnot 95340 PERSAN

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 : Mustapha ZEMMOURI

Cabinet de diagnostics : AB DIAG 95  
34, avenue Marcel Perrin - 95540 MÉRY SUR OISE  
N° SIRET : 928 710 995 00012

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 24-05-0608 #SC

Ordre de mission du :

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



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 80.000 € - SIRET : 928 710 995 00012 - APE : 7112B





**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

<p><b>Surface privative : 39,60 m<sup>2</sup></b>  <i>(trente neuf mètres carrés soixante décimètres carrés)</i></p> <p>Surface non prise en compte : 0,00 m<sup>2</sup></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 <sup>111</sup>
	Appartement		
	1 <sup>er</sup> étage		
Entrée		3,20 m <sup>2</sup>	
Salle de bains avec wc		6,00 m <sup>2</sup>	
Séjour		13,58 m <sup>2</sup>	
Cuisine		4,78 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		12,04 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	39,60 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	39,60 m <sup>2</sup>	
	<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>39,60 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>1</sup></b>

(1) Non prises en compte

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

Visite effectuée le 27/06/2024

État rédigé à MÉRY SUR OISE, le 28/06/2024

*Signature de l'opérateur de mesurage*



*Cachet de l'entreprise*



**AB DIAG 95**  
 34, avenue Marcel Perrin  
 95540 MÉRY SUR OISE  
 Tél : 01 34 24 97 65  
 SIRET : 928 710 995 00012 – 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 - 1er étage

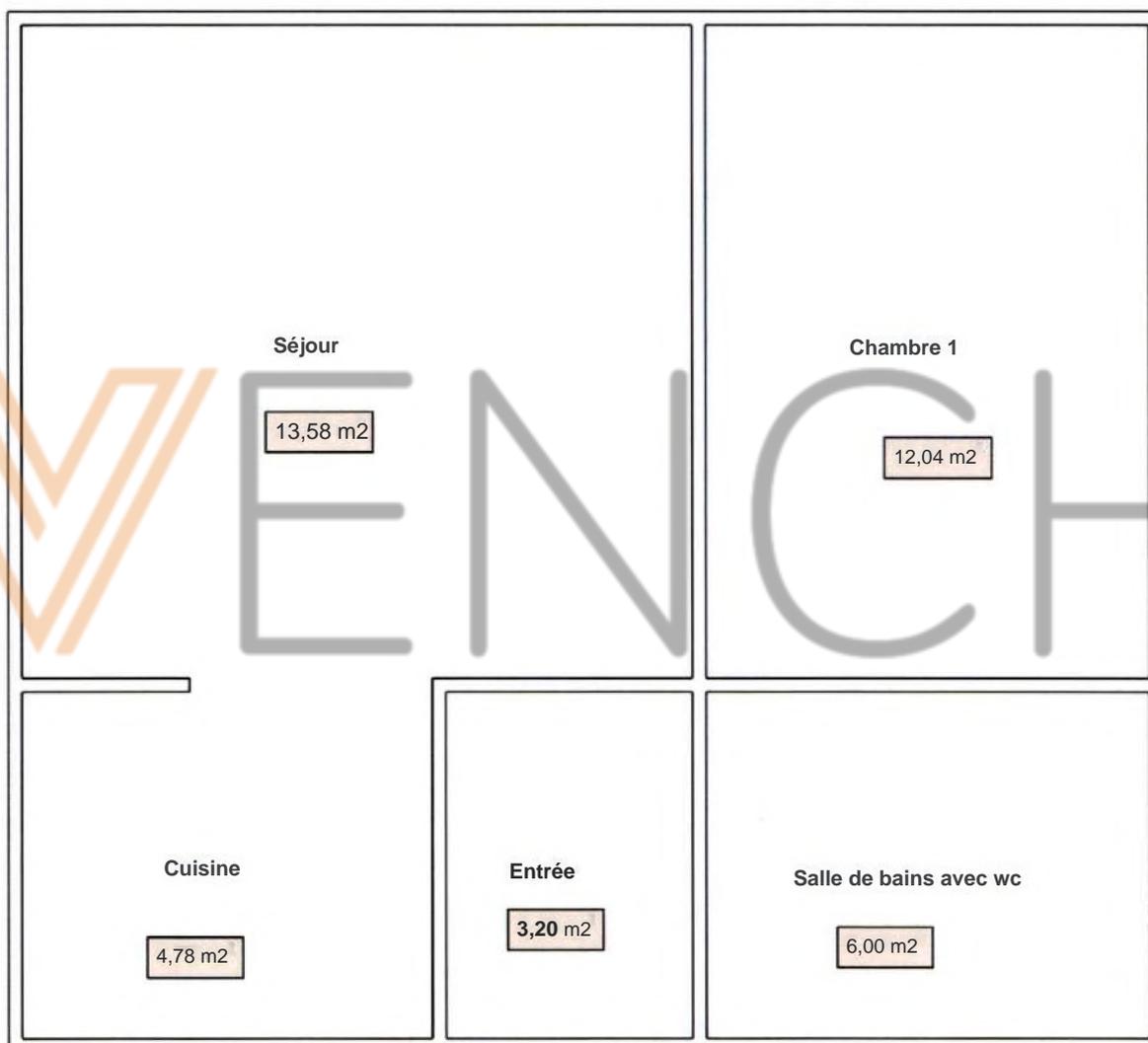
Légende	
Surface privative	Surface non prise en compte

VENNCH



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>	<i>Adresse de l'immeuble:</i> 2, place Carnot
N° dossier: 24-05-0608	Bâtiment B - 1er étage
N° planche: 1/1 / Version: 1 / Type: Croquis	95340 PERSAN
Origine du plan: Cabinet de diagnostic	<i>Bâtiment - Niveau:</i> Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





## Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : **ABDIAG%**  
Madame Sophie TRANCACI Member Flaen RoumLAno  
1 tM boulevard Cone  
95880 ENGHEN-LES-BANS

Beneficic du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA F rance garantissant les consequences pecuniaires de ta Responsabilite Cile pouvant lui incombe du fail de rexercice des activites garanties par ce canhai

Cecontratpourobjetde :

- Satisfaire aux obligations edictees par ordonnance n° 2005 CSS du 1 juin 2005 et son decret d'application n° 2006 1114 cu 5 septembre 2006 codifie MM articles R 271- IC 212- 4 et L zn- 4°1271-6 du Code de te constnuction et de Thabitation, ainsi que ses textes subséquents :
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pecuniaires de la responsabilite civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, 3 savoir :

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

Repérage ite-Aet B, constitution deDAPPetde DIA, évaluation périodique de "etat de conservation des matériaux et produits contenant de lamiante reperage liste C repérage avant travaux immeubles bâtis, exsmen vsuel apres travaux de retrait de matériaux et produits contenant de Famiante dam tout type de batilment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie cMI (Amiante AVEC mention)  
Repérage amiante avant travaux autres immeuales (ouvrages et Infrastructures de transport.  
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) parties privatives et parties communes  
Repér age de plomb avant u avaux  
Mesures de concentration en plomb dam kes poussères  
Etat de Finstallation intérieure d electricité, patties privatives et parties comrnunes  
Etat de Finstallation nterieure de gaz  
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et part es communes  
Repérage de termites avant travaux  
Etat parasitaire Diagnostic Merules  
Diagnostic de performance énergétique (CPE ) tous tyres de bitilments  
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté  
Réalisation des attestati ons de prise en compte de la réglementation thermi que pour les maisons individuelles ou accolés  
Consef et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations  
Audit énergétique réglementaire de batilments ne comportant qu'unseu logement  
Mesurage surface privative (Carrez,  
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces  
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception  
Relevé de totes pour la réalisation de plam d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-leu dans les immeubles d'habitation  
Fithe de renseignement immeuble PERVAL f Bien  
Etat des Eeus locatif  
Constat logement décent  
Pret conventionné Prêt a taux zéro Normes d' nabitabilité  
Détermination de la concentration en plomb dans \*esu des canalisations  
Installation de détecteurs de fumee  
Diagnostic télétravail  
Diagnostic de perfor mance numérique  
Attestation d' exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel  
État des nuisances sonores sériennes (CNSA)  
Etat desraques et pollutions (ERP)  
Constat sécurité pistine  
Millemes de coprepr été, tantièmes de charges

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

La présente attestation ne peut engager "Assureur au dela des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.  
Sa validité cesse pour les risques sites 4 "Etranger dès ton que r assurance de ce» derniers doit être souscrite confor mément \* U Léaslation Locale aupres c'Assureurs agrees dans la nation considéré.

I a presente artesration est valable pour le période du 2 mai 2024 au J1 décembre 2024, sous resene du paiement de U prime et des poschillités de suspension ou de resiliation encours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat

Etaole a PARIS LA DEFENSE, te 27 moi 2024  
Pour laSociété AXA

Willis Towers Watson France  
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 000 €  
Siège social : 100 rue de la République, 92000 Nanterre  
Tél : 01 41 43 30 00  
www.willistowerswatson.com

AXA France IARD SA

Capital de 214 799 030 Eira

Siège social JB, TenMR» del'Arche 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Wanterre

Entreprise régie par le Code des assurances TVA ntacommunautaire/FR K mmiK

Opérations d'assurances exanérées de TVA -art. 261 COM sauf pour les garantes portées par AXA Aatance

1/1