

# **PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**



**Adresse du bien : 3, Place du Docteur Jean Charcot  
7<sup>ème</sup> étage  
95200 SARCELLES**

**Type de bien : APPARTEMENT de 3 pièces principales, avec  
cave.**

**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@plouchartassocies.com](mailto:etude@plouchartassocies.com)

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

RÉFÉRENCE ÉTUDE

N° 50240596

C.F.F.

/

[REDACTED]

PVDM  
ACTE500 Tiers

LE ONZE AVRIL

### À LA DEMANDE DE :

[REDACTED] 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 d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour 3, Place du Docteur Jean Charcot à SARCELLES (95200), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 27 Juillet 2009 par Maître Antoine RICHARD, Notaire à VILLIERS-LE-BEL (95400), prêts furent consentis par [REDACTED] au profit de Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED]
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

### **DÉSIGNATION**

#### **COMMUNE DE SARCELLES (VAL D'OISE)**

Les biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier sis 3, place Charcot, cadastré section BD n° 227, 346, 347, 348, 558, 559, 560..... portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMÉRO TRENTE ET UN (31)** : bâtiment 230, escalier B, 7<sup>ème</sup> étage droite, un appartement de type 3A comprenant entrée, dégagement, séjour, cuisine, séchoir contigu, salle de bains, W.C., deux chambres, rangement, ainsi que les 438/100.000<sup>ème</sup> des parties communes générales.

- **LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99)** : bâtiment 230, escalier B, au sous-sol, une cave, ainsi que les 4 /100.000ème 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 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] [REDACTED] compagne 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 3 Avril 2024, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT CANTON ET  
COMMUNE DE SARCELLES (95200)  
3, PLACE DU DOCTEUR JEAN CHARCOT  
SEPTIÈME ÉTAGE  
APPARTEMENT PORTE DROITE  
(EN SORTANT DE L'ASCENSEUR)**

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

- Entrée avec penderie
- Pièce de séjour
- Cuisine

- Cellier attenant à la cuisine
- Couloir de distribution
- Deux chambres, dont une attenante à la pièce de séjour et l'autre équipée d'une penderie sans porte
- Salle d'eau avec douche et lavabo double vasque
- W.C.

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 31 pour 438/100.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

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

Paraissant former le Lot n° 99 pour 4/100.000èmes des Parties Communes Générales.

## **OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] propriétaire, et sa compagne.

## **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
3, Hector Berlioz  
95150 FRANCONVILLE

Selon les déclarations du propriétaire, les charges de copropriété sont de :  
800,00 euros/Trimestre environ.

## **TAXE FONCIÈRE**

Selon les déclarations du propriétaire, la Taxe Foncière annuelle afférente à ce bien est de : 1.250,00 euros environ.

## **ASSURANCE**

Selon les déclarations du propriétaire, les lieux seraient assurés auprès de LCL ASSURANCE sans autres précisions.

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

Entrée, pièce de séjour, couloir  
Chambres

Peinture sur plafond et murs  
Carrelage au sol

Deux murs du couloir sont dégradés par une fuite d'eau provenant de la douche de la salle d'eau.

Cuisine, salle d'eau

Peinture au plafond  
Faïence murale  
Carrelage au sol

W.C.

Peinture au plafond  
Peinture et faïence murales  
Carrelage au sol

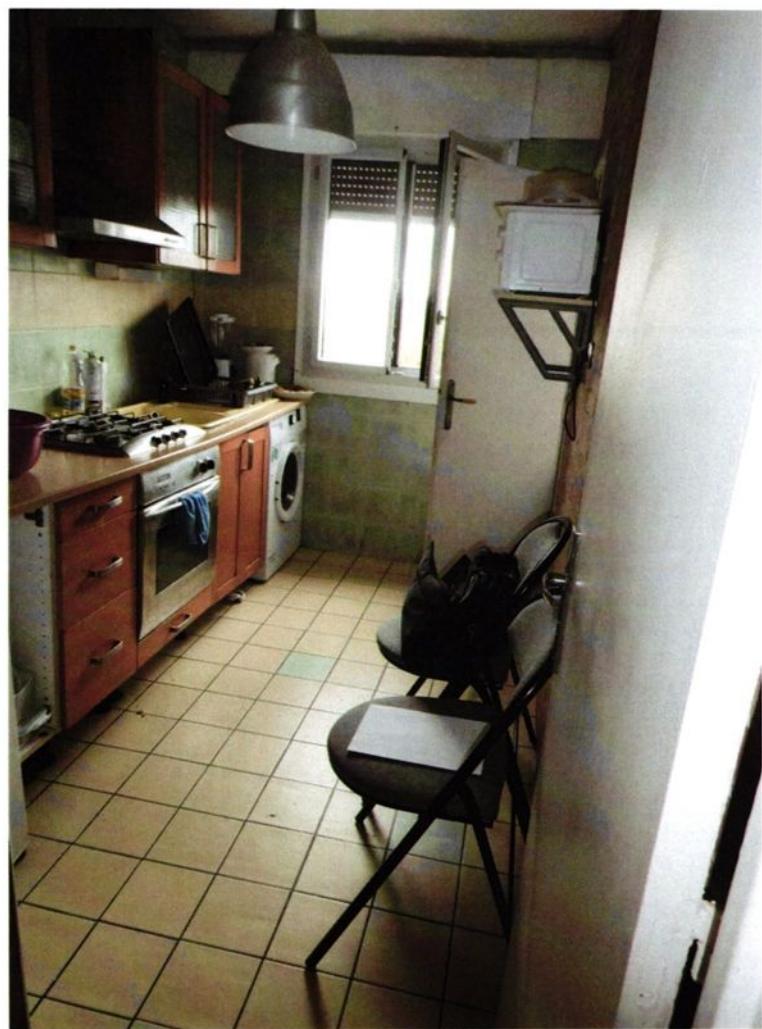
Cellier

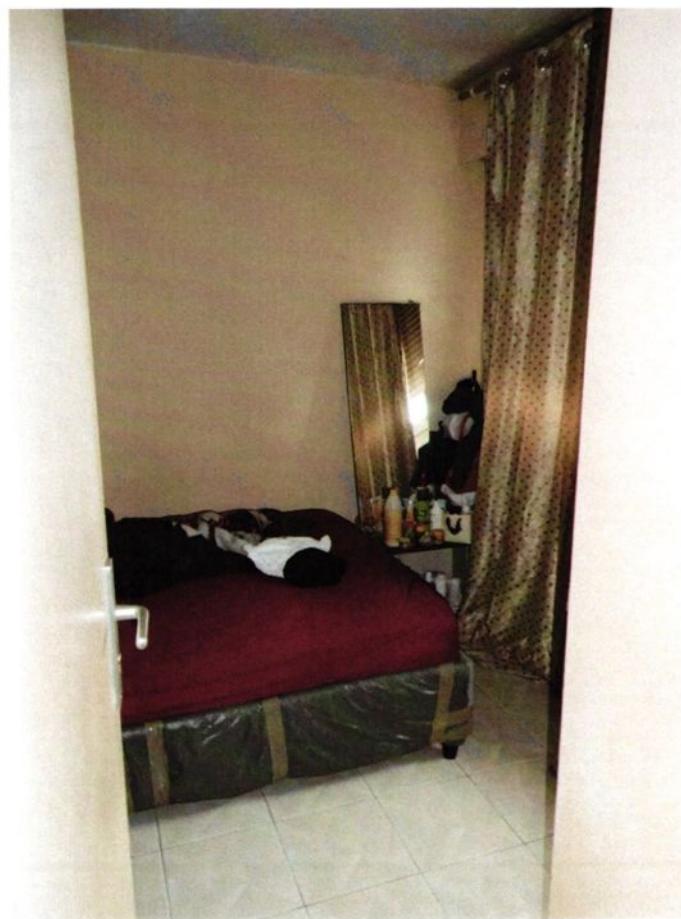
Peinture au plafond  
Peinture et faïence murale  
Chape brute au sol

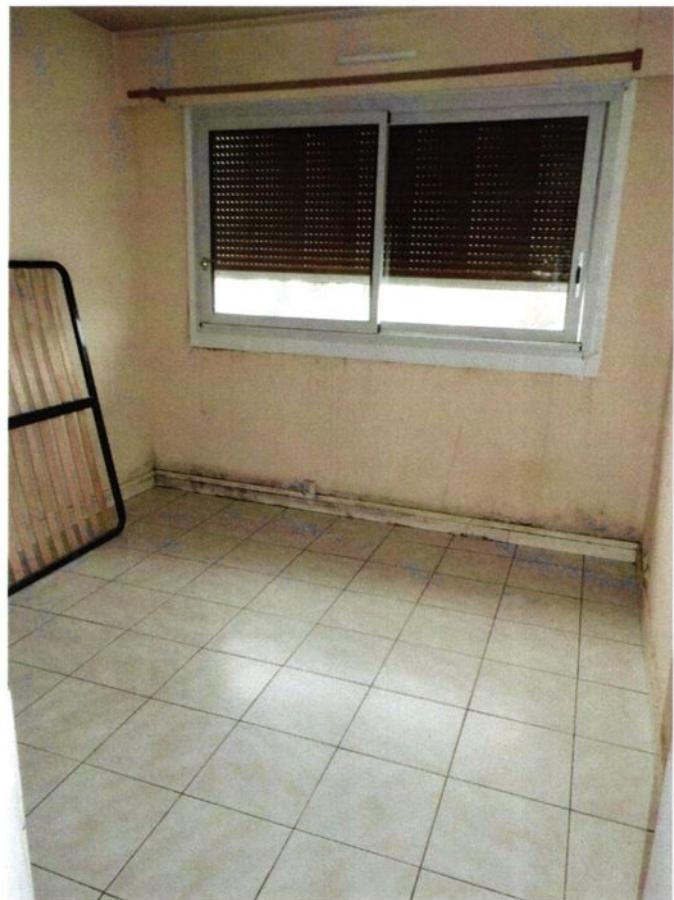
De façon générale, l'appartement présente un intérieur usagé, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Guillaume SUBE, 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 Description avec Métrage pour servir 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 près par mes soins lors des présentes constatations.

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

Nombre de pages : 12 (+ annexe)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,25
Total	361,48







CERTIMMO 78

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

Mr [REDACTED] #SC

Dossier N° [REDACTED] #SC

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse :

[REDACTED]

Référence cadastrale : BD / 227 - 346 - 347 - 348 - 558 - 559 - 560

Lot(s) de copropriété : 31-99 N° étage : 7ème

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Avant 1949

Thierry PLOUCHART  
SCP  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Ricard  
95380 L'OUVRÉE  
Tél. 01 34 24 97 65



### Désignation du propriétaire

Propriétaire :

Mr [REDACTED]

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 : [REDACTED] #SC

Ordre de mission du : 11/04/2024

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 : 58,70 m<sup>2</sup>**  
*(cinquante huit mètres carrés soixante dix 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>7ème étage</i>			
Entrée		4,55 m <sup>2</sup>	
Séjour		20,26 m <sup>2</sup>	
Chambre 1		8,79 m <sup>2</sup>	
Dégagement		2,09 m <sup>2</sup>	
Salle d'eau		4,14 m <sup>2</sup>	
WC		1,02 m <sup>2</sup>	
Chambre 2		10,13 m <sup>2</sup>	
Cuisine		6,33 m <sup>2</sup>	
Cellier		1,39 m <sup>2</sup>	
	<i>Sous-totaux</i>	<b>58,70 m<sup>2</sup></b>	
	<i>Sous-totaux</i>	<b>58,70 m<sup>2</sup></b>	
<i>(1) Non prises en compte</i>		<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>58,70 m<sup>2</sup></b>
			<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

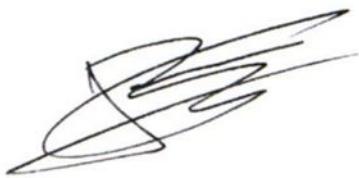


## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 11/04/2024

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 12/04/2024

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 - 7ème étage

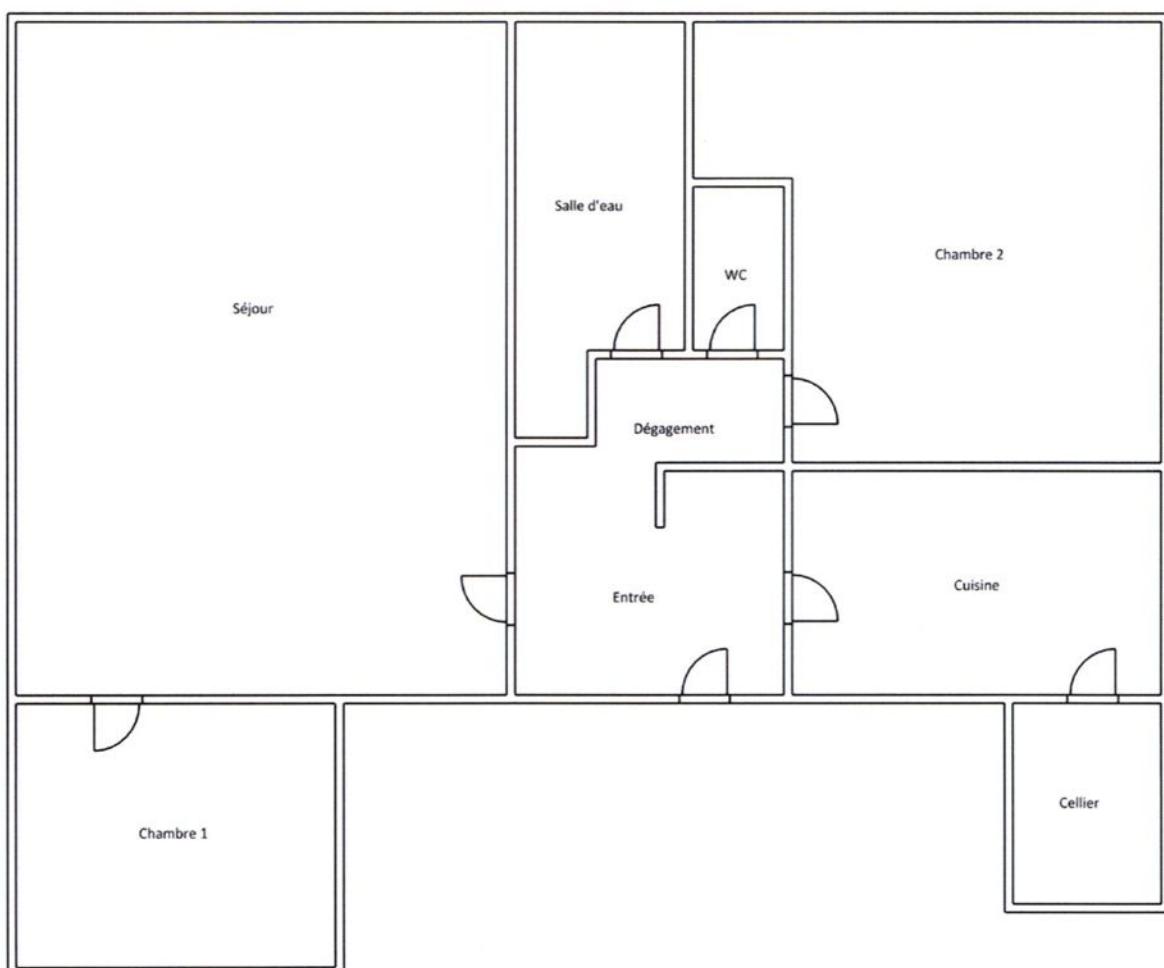
Légende

	Surface privative		Surface non prise en compte
--	-------------------	--	-----------------------------



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>		<i>Adresse de l'immeuble:</i> [REDACTED]
<i>N° dossier:</i> [REDACTED]		[REDACTED]
<i>N° planche:</i> 1/1 <i>Version:</i> 1 <i>Type:</i> Croquis		[REDACTED]
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - 7ème 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 Cotté  
 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 272- 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 encourrir 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 immobiliers bâti, 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 Mérule  
 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 Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre 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  
 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 nutritive  
 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, tantèmes de charges  
 Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif  
 Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées  
 Diagnostic accessibilité handicapes

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

La présente attestation ne peut engager l'Assuré 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 auprès 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



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 N.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