

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC METRAGE

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@plouchartasscoies.com

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE TRENTE-ET-UN JUILLET

À LA DEMANDE DE :



Le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ■ SISE 3 RUE PASTEUR A VILLIERS LE BEL
(95400), représenté par son syndic en exercice la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dont le siège
social 2 boulevard de la Gare à SAINT GRATIEN (95210), agissant poursuites et
diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Gaëlle LE DEUN, membre de la
SELARL LE NAIR BOUYER & ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val d'Oise,
demeurant 16 rue Saint Flaive 95120 ERMONT.

Je, Aurore SIA, Commissaire de Justice Associée 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),
soussignée,

REFERENCE ETUDE
N° 50250707

SDC RESIDENCE VILLIERS
A VILLIERS LE BEL

Madame [REDACTED] [REDACTED]

PVDM

Me suis rendue ce jour 3 rue Pasteur à VILLIERS LE BEL (95400), à l'effet de
dresser un procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à Madame
[REDACTED] [REDACTED] agissant en vertu :

- D'un jugement rendu le 7 septembre 2023 par le Tribunal de Proximité de Gonesse, précédemment signifié par acte du ministère de la SASU GAMA & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à la résidence de FORT DE France (97200), le 30 octobre 2023,
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du ministère de la SCP MONIER – JULLIAN – LUCENA-SERRANO – BEAUREGARD, Commissaires de Justice Associés à la résidence de SCHOELCHER (97233), le 5 JUIN 2025.
- Des articles R311-1 et suivants du Code de Procédure Civile d'Exécution et plus précisément des articles R322-1 et L322-2.

Déférant à cette réquisition, j'ai procédé ce jour aux constatations suivantes en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Yann CLEMENT et Christophe LE HAZIF, de Monsieur Flavio LOURENCO, Serrurier requis de la SARL CLEFS EN MAIN, de Monsieur Jean ARSLANIAN, Diagnostiqueur du Cabinet AB DIAG 95, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540) :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
COMMUNE DE VILLIERS LE BEL (95400)
3 RUE PASTEUR
2EME ETAGE GAUCHE**

**I – UN APPARTEMENT DE TROIS PIECES SE
DEVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISE EN :**

- Une entrée avec dégagement
- Une pièce de séjour
- Une cuisine
- Un couloir de circulation avec placard encastré fermé par deux grandes portes coulissantes avec étagères et renfermant le ballon d'eau
- Deux chambres dont une avec un placard encastré fermé par deux portes coulissantes
- Une pièce de WC
- Une salle de bains avec vasque et baignoire

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée

Revêtement plastique au sol
Papier peint sur les murs
Peinture au plafond



Séjour

Revêtement plastique au sol
Peinture et papier peint sur les murs
Peinture au plafond





Cuisine

Carrelage au sol
Peinture sur les murs et au plafond
Crédence en faïence



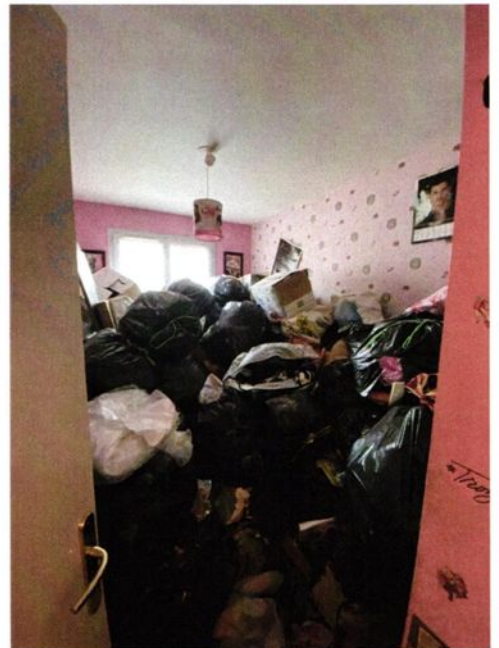
Couloir de circulation

Revêtement plastique au sol
Peinture sur les murs
Peinture au plafond



Chambre 1 – à droite

Revêtement plastique au sol
Papier peint et peinture sur les murs
Peinture au plafond



Chambre 2 – à gauche

Revêtement plastique au sol
Papier peint sur les murs
Peinture au plafond



Salle de bain

Carrelage au sol
Faïence murale et papier peint sur les murs
Peinture au plafond



WC

Carrelage au sol
Peinture sur les murs et au plafond

De façon générale, l'appartement présente un intérieur totalement encombré et des installations sanitaires en mauvais état.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Jean ARSLANIAN, 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 incorporé les clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations et annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur quatre (4) pages par le Cabinet AB DIAG 95.

COUT : trois cent soixante-sept euros et neuf centimes.

Nombre de pages : 11 (+ 4 pages annexes)

Cout	
Emol	221,36
Sct	9,40
Art 444-2	75,15
Tva	61,18
Total	367,09

Aurore SIA
Commissaire de Justice Associée





AB DIAG 95

34, avenue Marcel Perrin
95540 MÉRY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact95@agendadiagnostics.fr

Mme [REDACTED]

Dossier N° 25-07-1433 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **3 Rue Pasteur
BAT C
95400 VILLIERS-LE-BEL**

Référence cadastrale : **AV / 708 - 709**

Lot(s) de copropriété : **3007-3021-3025** N° étage : **2ème**

Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Non communiquée**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **Mme [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 : **Jean ARSLANIAN**

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 01/01/2025 AU 01/01/2026**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **25-07-1433 #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

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

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





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 : 56,34 m² <i>(cinquante six mètres carrés trente quatre décimètres carrés)</i> Surface non prise en compte : 0,00 m²</p>

Constataions diverses

APPARTEMENT FORTEMENT ENCOMBRER

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 mLa composition du bien le jour du mesurage ne correspond pas à ce qui est décrit dans l'état descriptif de division.être et d'un mètre.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement			
<i>2ème étage</i>			
Entrée		2,18 m ²	
Dégagement		6,35 m ²	
WC		1,24 m ²	
Salle de bains		3,23 m ²	
Chambre 1		8,44 m ²	
Chambre 2		9,08 m ²	
Cuisine		7,01 m ²	
Séjour		18,81 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	56,34 m ²	
	Sous-totaux	56,34 m²	
	SURFACES TOTALES	56,34 m²	0,00 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **31/07/2025**

État rédigé à **MÉRY SUR OISE**, le **02/08/2025**

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 - 2ème étage

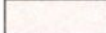

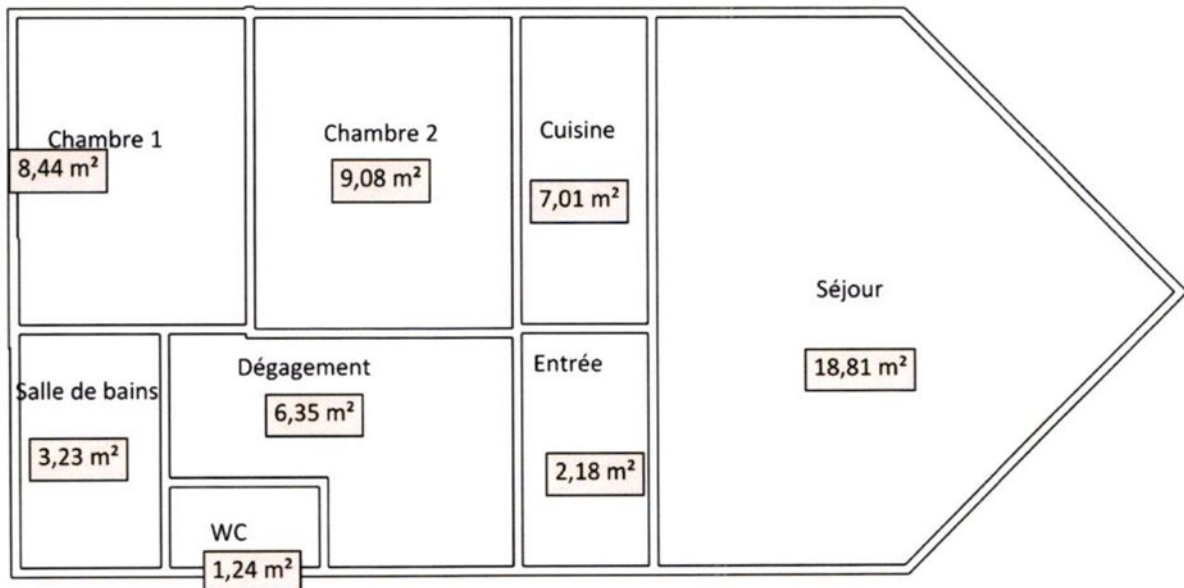
Légende	
	Surface privative
	Surface non prise en compte

PLANCHE DE REPERAGE USUEL		<i>Adresse de l'immeuble:</i> 3 Rue Pasteur	
N° dossier: 25-07-1433		BAT C	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis	95400 VILLIERS-LE-BEL
Origine du plan: Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :
AB DIAG 95
 Madame Sophie TRANCA et Monsieur Flavien ROUILLARD
 1 bis 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 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 Merules
- 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 de préconisations
- Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en monopropriété (1 audit/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 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 localif
- 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
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

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 auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} mai 2025 au 1^{er} janvier 2026**, 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 6 mai 2025, pour la Société AXA

Willis Towers Watson France
 100 rue de la République - 92000 Nanterre
 Téléphone : 01 41 43 50 00
 Tél : 01 41 43 50 00
 E-mail : france@wtw.com
 www.willistowerswatson.com

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 111, Terrasses de l'Arche - 92227 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. 201 C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

