

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 17, Chemin Dupuis Vert
Rez-de-Jardin
95000 CERGY**

**Type de bien : UN APPARTEMENT de 4 pièces principales,
avec cave et parking**

**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 CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE SIX NOVEMBRE

À LA DEMANDE DE :

REFERENCE ETUDE
N° 50250734
SDC RES. OREE DU PARC 1
à CERGY (95)
/
■■■■
PVD
ACTE500 Tiers

LE ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ I ■ sis 9-18, Chemin Dupuis Vert à CERGY (95000), représenté
par son Syndic en exercice, la Société ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ dont le siège social est 67, Boulevard Bessières à PARIS (75017),
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette
qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Gaëlle LE DEUN, Avocat, 16,
Rue Saint Flaive à ERMONT (95120), ainsi qu'en mon Etude.

Je, Maître 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
Bruehl à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour rue 17, Chemin Dupuis Vert à CERGY (95000) à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que le Syndicat de copropriétaires requérant se trouve créancier de Monsieur ■■■ en vertu d'un Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 2 Mai 2024, prononcé pour charges de copropriété impayées,
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations nonobstant la signification d'un Commandement Immobilier en date du 6 Octobre 2025, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de Monsieur ■■■ dont la désignation est la suivante, soit :

DÉSIGNATION :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble situé à CERGY (95000), Chemin Dupuis Vert, cadastré section AY n° 26, lieu-dit « Le Chemin Dupuis » pour une surface de 63 a 81 ca

DÉSIGNATION PARTICULIÈRE :

Au 17, Chemin Dupuis Vert :

- **LOT NUMERO TROIS-CENT CINQ (305)** : dans le bâtiment SN3 situé en rez-de-jardin, UN APPARTEMENT de quatre pièces principales comprenant entrée, séjour, trois chambres, dont une communiquant sur le séjour, cuisine, salle de bains, W.C., dégagement, placards ; et les 1.493/100.016^{ème} des parties communes générales.
 - **LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)** : dans le bâtiment parking, au sous-sol, UN PARKING simple ; et les 70/100.016^{ème} des parties communes générales.
 - **LOT NUMERO QUATRE CENT UN (401)** : dans le bâtiment SO3, UNE CAVE située en rez-de-jardin ; et les 5/100.016^{ème} des parties communes générales.
- 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 Cédric CORSEaux, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet MY EASY DIAG, dont le siège social est 20, Rue Lavoisier à PONTOISE (95300), ainsi qu'en présence d'une personne occupant les lieux, qui me déclare être Monsieur [REDACTED] soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE
COMMUNE DE CERGY (95000)
17, CHEMIN DUPUIS VERT
REZ-DE-JARDIN – APARTEMENT CÔTÉ DROIT
(L'ENTREE S'EFFECTUE PAR UNE PORTE DE
L'IMMEUBLE SANS NUMERO, SITUÉE À GAUCHE DE
L'ENTRÉE DU 17, CHEMIN DUPUIS VERT)**

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

- Entrée avec penderie
- Pièce de séjour double équipée de quatre portes-fenêtres
- Cuisine équipée d'une porte-fenêtre

- W.C. donnant sur l'entrée
- Long couloir de distribution équipé de deux penderies à portes pliantes
- Deux chambres, équipées chacune d'une porte-fenêtre
- Salle d'eau avec douche et lavabo, et fermant par une porte coulissante sur le couloir

Eau, électricité, chauffage urbain collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 305 pour 1.493/100.016^{ème} des Parties Communes Générales.

II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULE SITUÉ DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :

Paraissant former le Lot n° 22 pour 70/100.016^{ème} des Parties Communes Générales.

III) UNE CAVE PRIVATIVE FERMANT PAR PORTE, SITUÉE EN REZ-DE-JARDIN :

Paraissant former le Lot n° 401 pour 5/100.016^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Je rencontre dans les lieux Monsieur [REDACTED] [REDACTED] qui me déclare être l'occupant des lieux depuis quelques jours, mais ne pas encore avoir, à ce jour, signé un contrat de location écrit.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET IMMO DE FRANCE
67, Boulevard Bessières
75017 PARIS

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour, couloir de distribution, W.C., chambres

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

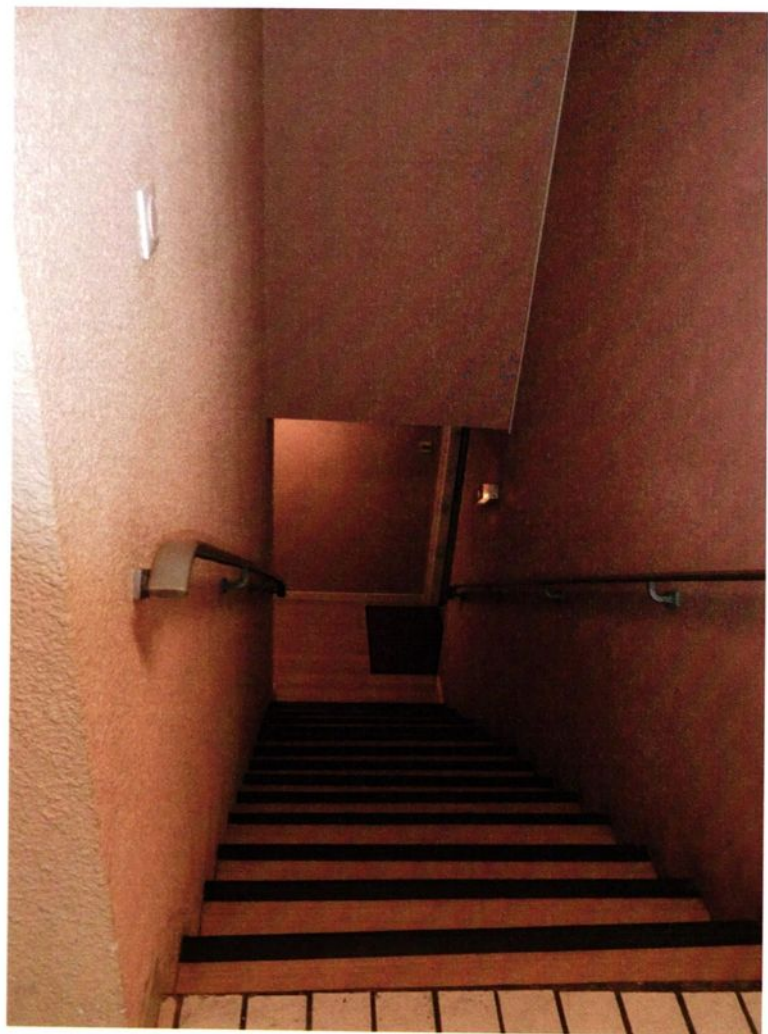
Cuisine

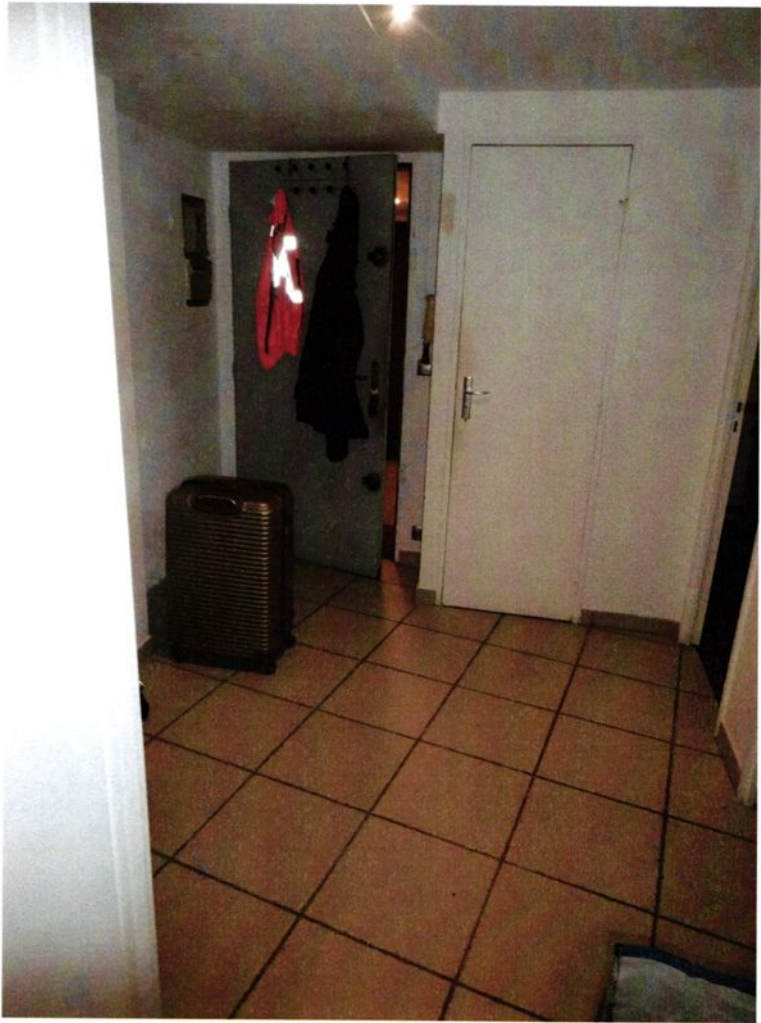
Peinture sur plafond et murs
Revêtement plastique au sol

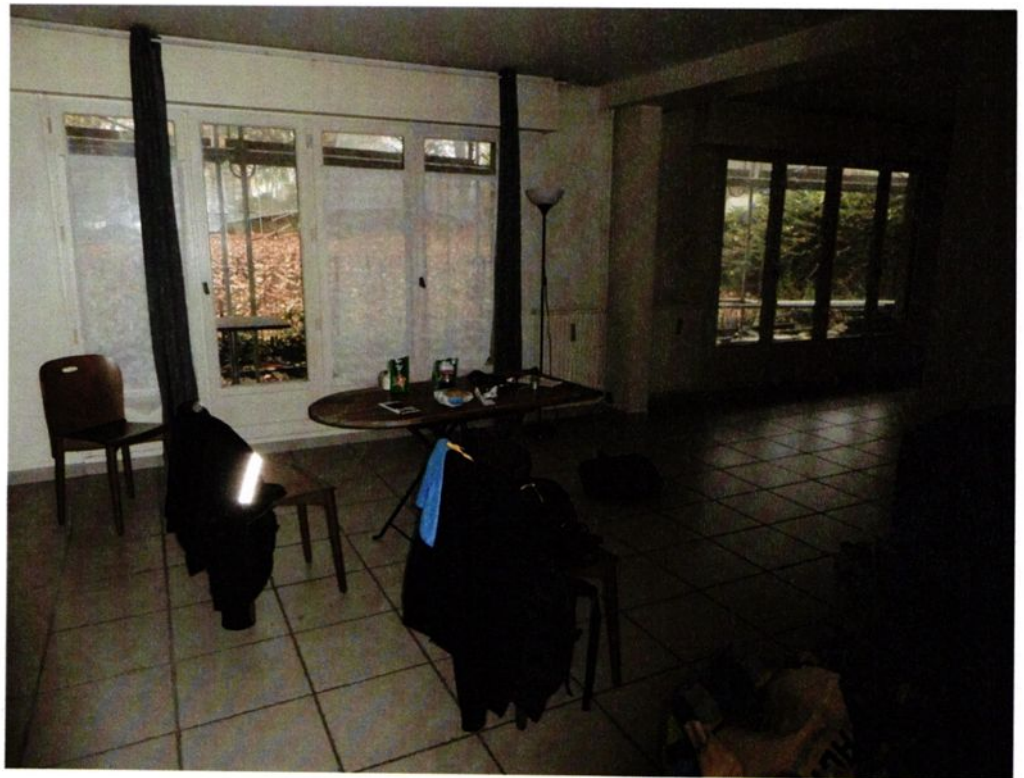
De façon générale, l'appartement présente un intérieur en état d'usage avec toutefois des revêtements de plafonds, murs et sols défraîchis.

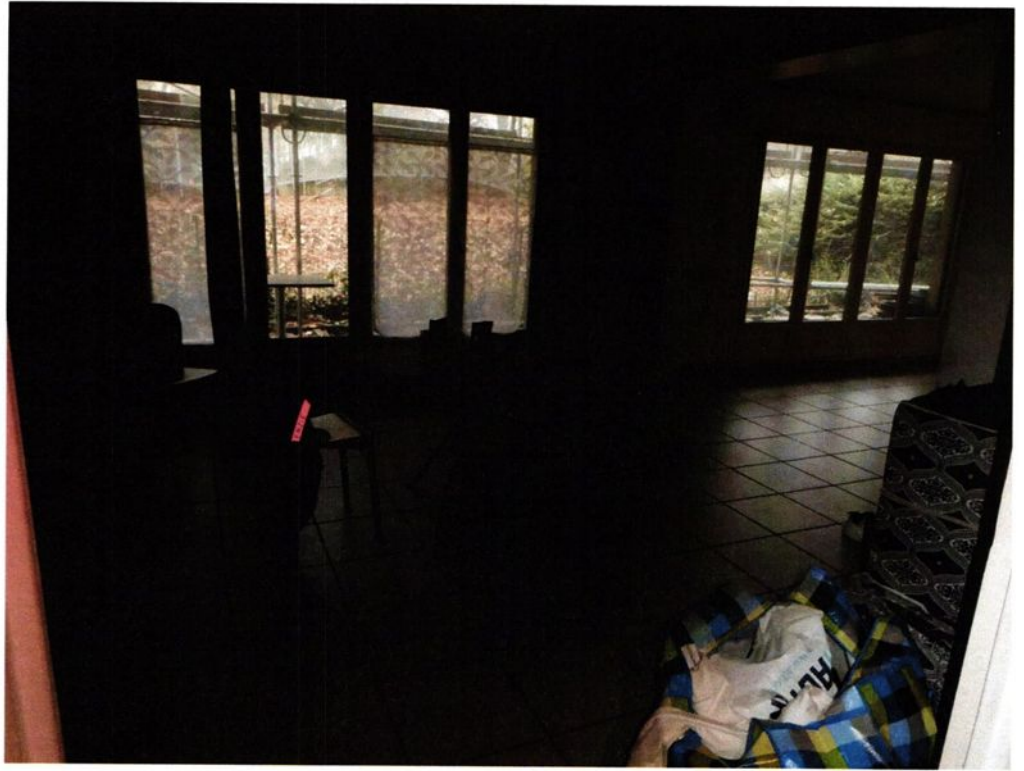
À l'issue de ces constatations, Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.















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 annexé le Certificat de Superficie de la Partie Privative dressé sur 4 pages par le Cabinet MY EASY DIAG, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante sept euros et neuf centimes.

Nombre de pages : 13 (+ annexe)

Cout	
Sct	9,40
Emol	221,36
Art444-29	75,15
Tva	61,18
Total	367,09

Maitre Thierry PLOUCHART
Commissaire de Justice Associé



24



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **25/IMO/0330**
Date du repérage : **06/11/2025**

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement. Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

17 Rue du Chemin Dupuis Vert
95000 CERGY
Rez de jardin

Section cadastrale AY 26
Lot 305 - 22 - 401

Désignation du propriétaire

M. ■ ■ ■ ■
17 Rue du Chemin Dupuis Vert
95000 CERGY

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

SCP PLOUCHART SIA GAUTRON

Désignation de l'opérateur de diagnostic

ZEMMOURI Mustapha
My Easy Diag
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
SIRET : 93284950800019

Compagnie d'assurance : Klarity - Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2026

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 85,38 m²

Résultat du repérage

Date du repérage : 06/11/2025

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Commandement.

La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés.

Liste des pièces non visitées : Sous-Sol - Cave (*Non localisée*)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Le locataire, Maître Plouchart, les témoins.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez
Entrée et placard	7,79
Wc	1,48
Cuisine	8,83
Séjour salle à manger	29,91
Couloir et placard	10,51
Salle d'eau	3,45
Chambre 1	10,57
Chambre 2	12,84

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

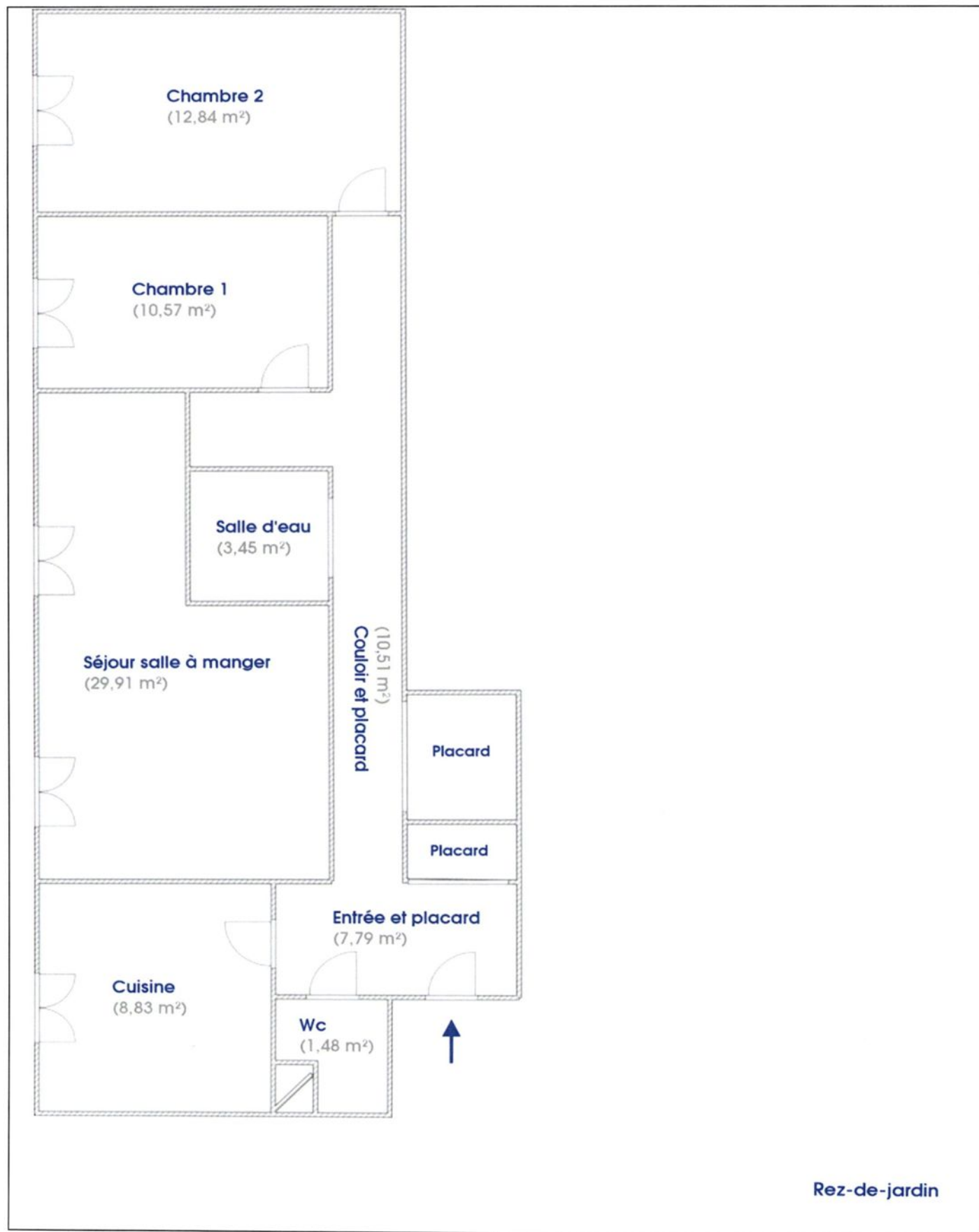
Surface loi Carrez totale : 85,38 m²
(quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-huit)

Fait à Pontoise, le 07/11/2025

Par : ZEMMOURI Mustapha



Croquis de repérage (non à l'échelle)





Certificat N° C3205

Monsieur Mustapha ZEMMOURI

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Audit énergétique	Certificat valable Du 05/11/2025 au 06/12/2027	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le mercredi 05 novembre 2025

Marjorie ALBERT

P/O Audrey MARTINS

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC QUALIXPERT 17 rue des capucins - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00026