

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 2, Avenue Georges Pompidou
1^{er} étage
95500 GONESSE**

**Type de bien : UN APPARTEMENT de 3 pièces principales,
avec balcon, 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@plouchartassociés.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° 50250733
SDC RES. MARIVAUX 1 à
GONESSE
/
PVD
ACTE500 Tiers

LE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] sis 2, Avenue Georges Pompidou à GONESSE (95500),
représenté par son Syndic en exercice, la [REDACTED] [REDACTED] dont le siège
social est 2-4, Boulevard de la Gare à SAINT-GRATIEN (95210), 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 2, Avenue Georges Pompidou à GONESSE (95500) 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 de deux jugements rendus par le Tribunal de Proximité de GONESSE en date des 10 Novembre 2022 et 4 Avril 2024, prononcés pour charges de copropriété impayées,
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations nonobstant la signification d'un Commandement Immobilier en date du 1^{er} Octobre 2025, , la requérante entend dorénavant 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 GONESSE (VAL D'OISE), 2, avenue Georges Pompidou, dénommé « Le Marivaux 1 » figurant au cadastre sous les références Section ZS n° 1166, lieu-dit « Entrée de Saint Blin » pour une superficie de 14 a 30 ca

DÉSIGNATION PARTICULIÈRE :

- **LOT DIX-SEPT (17)** : au premier étage de l'immeuble, un **APPARTEMENT** comprenant trois pièces principales, une cuisine, une salle de bains avec W.C., une entrée, avec jouissance exclusive d'un balcon, et les 329/10 000^{ème} du sol et des parties communes générales.
 - **LOT QUARANTE-CINQ (45)** : au sous-sol, jouissance exclusive d'un **EMPLACEMENT DE PARKING**, et les 15/10 000^{ème} du sol et des parties communes générales.
 - **LOT N° SOIXANTE-CINQ (65)** : au sous-sol, une **CAVE** portant le n° 6, et les 3/10 000^{ème} du sol et 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 l'absence de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] propriétaire, lequel pourtant convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 21 Octobre 2025, soit :

Étant sur place et personne ne répondant à mes appels insistants et répétés, j'ai fait procéder par le serrurier requis à l'ouverture de la porte palière du logement.

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
COMMUNE DE GONESSE (95500)
2, AVENUE GEORGES POMPIDOU
PREMIER ÉTAGE - CÔTÉ DROIT
APPARTEMENT PORTE DU FOND À DROITE**

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

- Entrée avec penderie

- Pièce de séjour donnant par une baie vitrée et une porte-fenêtre sur un balcon de façade, dont la jouissance exclusive est attribuée à l'appartement

- Cuisine
- Dégagement de distribution
- Deux chambres, dont une avec penderie
- Salle d'eau avec douche et lavabo
- W.C. avec lave-mains

Eau, électricité, chauffage électrique individuel par convecteurs muraux.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 17 pour 329/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

**II) JOUISSANCE EXCLUSIVE D'UN EMPLACEMENT
DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULE, SITUÉ DANS
UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :**

Paraissant former le Lot n° 45 pour 15/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

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

Paraissant former le Lot n° 65 pour 3/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] propriétaire.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Cabinet FONCIA LVM
2-4, avenue de la Gare
95210 SAINT-GRATIEN

Montant des charges de copropriété : 420,00 Euros/Trimestre environ

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour, dégagement
chambres

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Cuisine, salle d'eau et W.C.

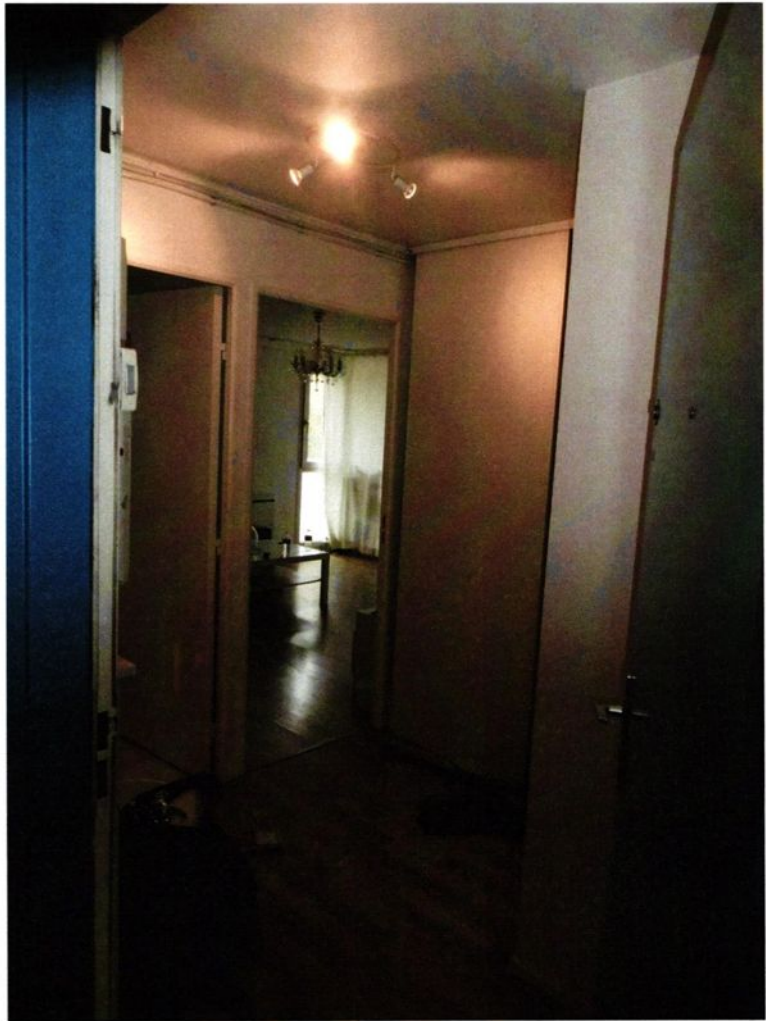
Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

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, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.



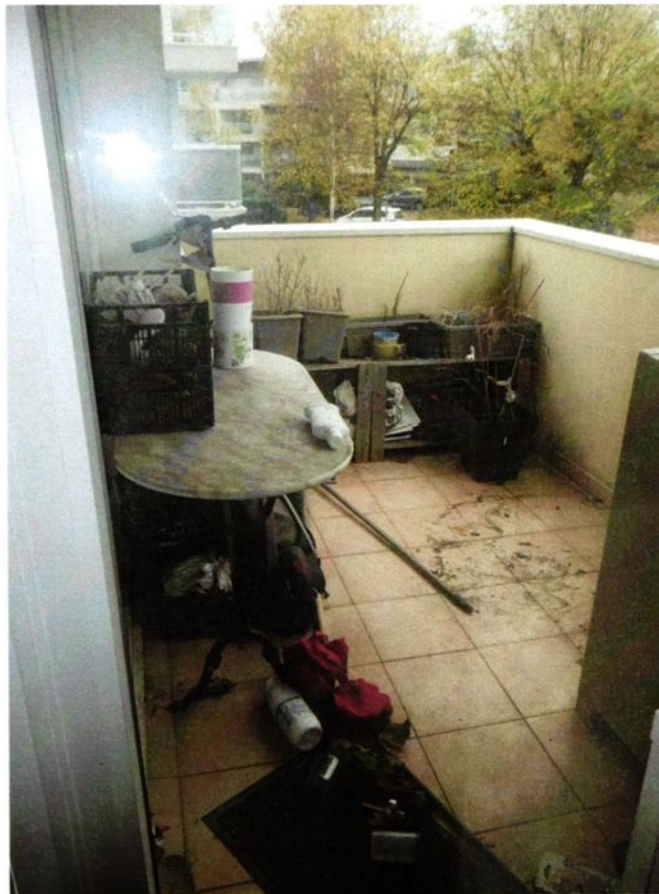












Et de tout ce qui précède, porte palière préalablement et convenablement fermée, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexé le Certificat de Superficie de la Partie Privative sur dressé sur 4 pages par le Cabinet MY 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 : 14 (+ 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



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **25/IMO/0329**
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

**2 Avenue Georges Clémenceau
95500 GONESSE**

1er étage
Section cadastrale ZS 1166 - Lot 17 - 45 - 65

Désignation du propriétaire

M. [REDACTED]
**2 Avenue Georges Clémenceau
95500 GONESSE**

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 : 59,22 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 : Cave (*non localisée*)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître Plouchart, les témoins et serrurier.

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaire
Entrée et placard	5,25		
Cuisine	6,7		
Séjour	19,31		
Balcon		4,66	Balcon
Dégagement	2,34		
Chambre 1	9,65		
Chambre 2 et placard	11,59		
Salle d'eau	3,51		
Wc	0,87		

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

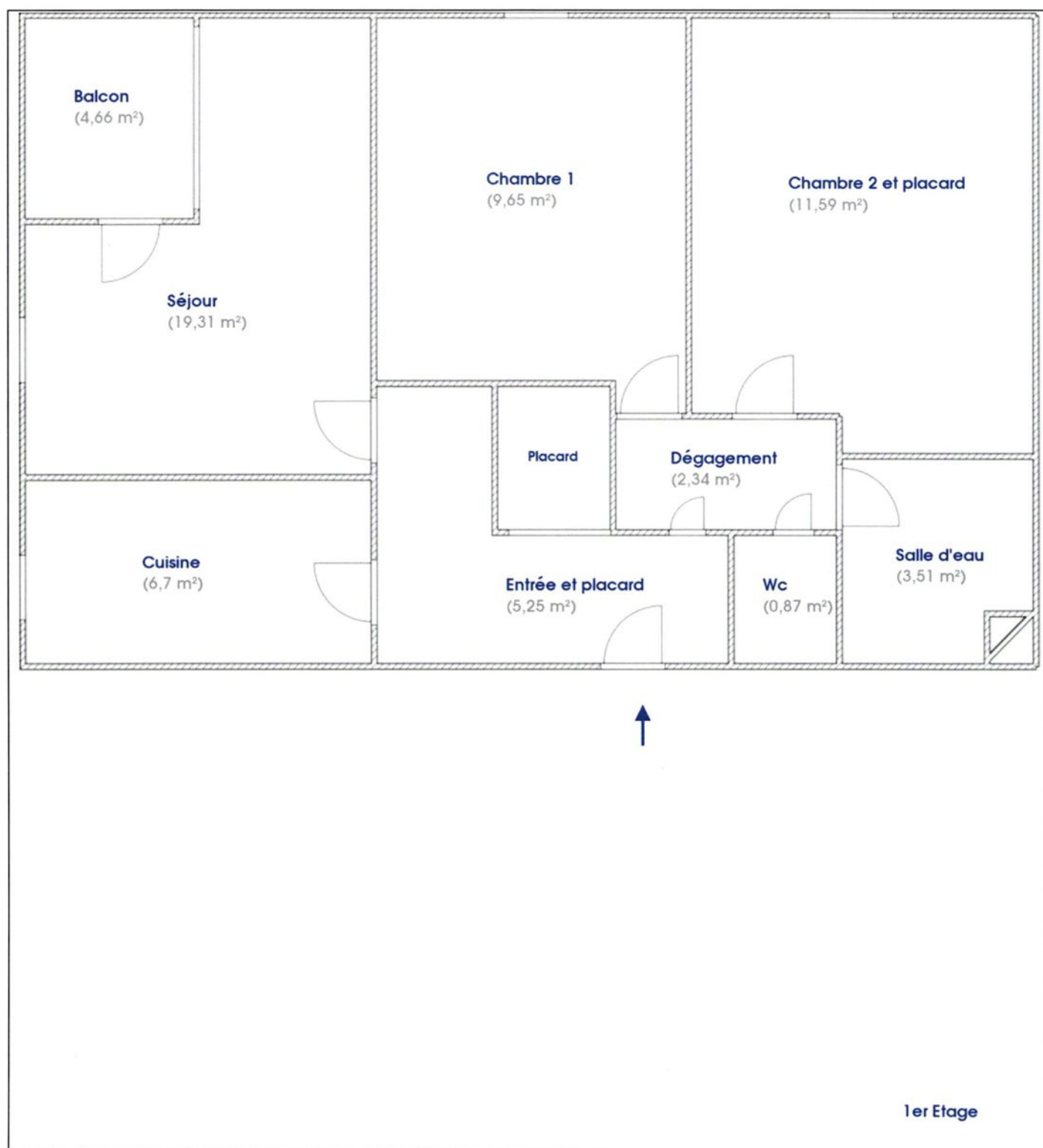
Surface loi Carrez totale : 59,22 m²
(cinquante-neuf mètres carrés vingt-deux)

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 L126-28-1 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 - 31100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00026