

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 9, Allée Emile Zola
78570 ANDRESY**

**Type de bien : UN APPARTEMENT de type triplex, de
cinq pièces principales, avec jardinet et
deux places de parking**

SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON

Commissaires de Justice

25, Rue Paul Bruel

95380 LOUVRES

etude@plouchartassocies.com

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



LE TRENTE JANVIER

À LA DEMANDE DE :

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 Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour, 9, Allée Émile Zola à ANDRÉSY (78570), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que le syndicat des copropriétaires requérant se trouve créancier de Monsieur et Madame [REDACTED] et [REDACTED] en vertu d'un Jugement rendu le 15 Janvier 2024 par le Tribunal de Proximité de POISSY (78), prononcé pour charges de copropriété impayées.
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations nonobstant la signification d'un Commandement Immobilier en date du 27 Novembre 2025, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété des époux [REDACTED] dont la désignation est la suivante :

DÉSIGNATION

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble collectif situé à ANDRÉSY (YVELINES), 9, allée Émile Zola et 66, avenue des Robaresses, cadastré Section AE numéro 801, lieu-dit « Sente des Beauvettes », pour une contenance totale de 1 ha 96 a 69 ca.

DÉSIGNATION PARTICULIÈRE :

- **LOT NUMÉRO 128** : dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée bas de l'escalier 2, porte à droite en entrant, UN APPARTEMENT de 5 pièces principales en triplex, de type 5D, comprenant :
 - Au rez-de-chaussée bas : entrée, séjour, cuisine, placard, cave ;
 - Au rez-de-chaussée haut : palier, dressing, salle de bains, placard, deux chambres, loggia ;
 - À l'étage : palier, cabinet de toilette, dressing, deux chambres, balcon ;

Et la jouissance exclusive d'un jardin privatif, et les 1.141/100.000èmes de la propriété du sol des parties communes générales.

- **LOT NUMÉRO 269** : un emplacement de parking extérieur portant le numéro 269 ; et les 13/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **LOT NUMÉRO 153** : dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée bas, un emplacement de parking couvert, portant le numéro 153 ; et les 52/10.0000èmes de la propriété 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, de Monsieur Flavio LOURENÇO, 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 des époux [REDACTED] propriétaires, lesquels pourtant convoqués pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 14 Janvier 2026, 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 du logement.

**DÉPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
CANTON DE CONFLANS-SAINT-HONORINE
COMMUNE D'ANDRÉSY (78570)
9, ALLÉE ÉMILE ZOLA
REZ-DE-CHAUSSÉE
APPARTEMENT PORTE DROITE**

D) UN APPARTEMENT DE TYPE TRIPLEX, SE DEVELOPPANT SUR TROIS NIVEAUX DU BATIMENT, SOIT REZ-DE-CHAUSSEE BAS, REZ-DE CHAUSSEE HAUT ET PREMIER ETAGE, COMPRENANT :

A) NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'APPARTEMENT :

- Entrée
- Pièce aveugle à usage de buanderie
- Petit dégagement de distribution dans lequel se trouve l'escalier intérieur d'accès vers les étages et un placard bas de rangement
- Pièce de séjour, équipée de deux portes fenêtres donnant sur un jardinet, et équipée d'une cheminée murale
- Cuisine équipée à l'américaine, non fermée sur la pièce de séjour

B) NIVEAU PREMIER ETAGE DE L'APPARTEMENT DIVISE EN :

- Palier de distribution sur lequel prend naissance l'escalier intérieur vers le deuxième étage
- Deux chambres, dont une équipée d'une penderie à portes coulissantes et donnant par une porte vitrée sur un balcon de façade

- Pièce aveugle, à usage de dressing
- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.

C) NIVEAU DEUXIEME ETAGE DE L'APPARTEMENT DIVISE EN :

- Palier équipé d'une coupole d'éclairage de toiture
- Salle d'eau, avec douche, W.C., lavabo, équipé d'un éclairage par coupole de toiture
- Deux chambres, dont une donnant par une porte vitrée sur un balcon de façade
- Pièce aveugle à usage de dressing

Eau, électricité, chauffage individuel au gaz (la chaudière se trouvant implantée dans la cuisine)

Jouissance exclusive d'un jardinet privatif situé en façade avant, et accessible depuis la pièce de séjour.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 128 pour 1.141/100.000^{èmes} des Parties Communes Générales.

**II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT
EXTERIEUR POUR VÉHICULE :**

Paraissant former le Lot n° 269 pour 13/100.000^{èmes} des Parties Communes Générales.

**III) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT
COUVERT POUR VÉHICULE :**

Paraissant former le Lot n° 153 pour 52/100.000^{èmes} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont à ce jour totalement vides et inoccupés.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Cabinet LA CROIX MALO
6, Rue du Mans
61000 ALENÇON

Montant des charges de copropriété : 520,00 euros/Trimestre environ

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT :

A) Niveau rez-de-chaussée :

Entrée, petit dégagement	Lambris de bois sur plafond et murs Carrelage au sol
Buanderie, pièce de séjour	Peinture sur plafonds et murs Carrelage au sol
Cuisine	Peinture au plafond Faïence murale Carrelage au sol

B) Niveau premier étage :

Palier, dressing	Peinture sur plafonds et murs Carrelage au sol
Chambres	Peinture sur plafonds et murs Parquet au sol
Salle de bains	Lambris PVC au plafond Faïence murale Carrelage au sol

C) Niveau deuxième étage :

Palier de distribution, salle d'eau, dressing	Peinture sur plafonds et murs Carrelage au sol
Chambres	Peinture sur plafond et murs Moquette au sol

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

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





REZ-DE-CHAUSSEE :









PREMIER ETAGE :







DEUXIEME ETAGE :







My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurora SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruet
95300 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 26/IMO/0441
Date du repérage : 30/01/2026

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 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

9 Allée Emile Zola
78570 ANDRESY

Section cadastrale AE 801
Lot 128 - 269 - 153

Désignation des propriétaires

M, LEFORT et MME AZAIEZ
9 Allée Emile Zola
78570 ANDRESY

Donneur d'ordre : SCP PLOUCHART SIA GAUTRON

Désignation de l'opérateur de diagnostic

ZEMMOURI Mustapha
My Easy Diag : 20 Rue Lavoisier 95300 Pontoise
Compagnie d'assurance : Klarify - Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2026

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 118,96 m²
(cent dix-huit mètres carrés quatre-vingt-seize)

Résultat du repérage

Date du repérage : 30/01/2026

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.

Représentant du propriétaire (accompagnateurs) : Maître PLOUCHART, les témoins, le serrurier.

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaire
Entrée	1,9		
Buanderie	3,24		
Séjour-Salle à manger avec cuisine ouverte	45,42		
Escalier		2,37	Escalier
Palier	3,68		
Salle d'eau wc	4,05		
Chambre 1 et placard	11		
Loggia		4,02	Loggia
Chambre 2	14,63		
Dressing	2,46		
Escalier		2,33	Escalier
Palier	3,87		
Dressing	2,94		
Chambre 3	13,68		
Chambre 4	8,93		
Balcon		2,86	Balcon
Salle d'eau wc	3,16		

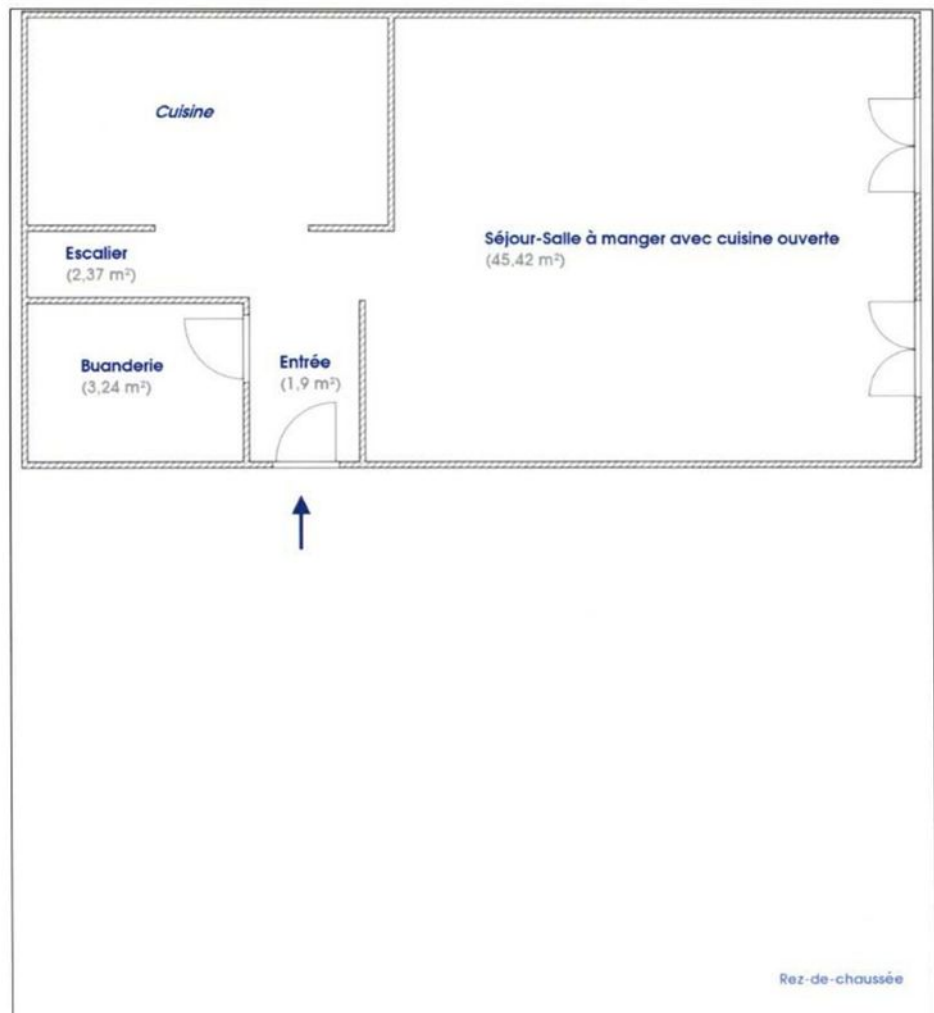
Surface loi Carrez totale : 118,96 m²
(cent dix-huit mètres carrés quatre-vingt-seize)

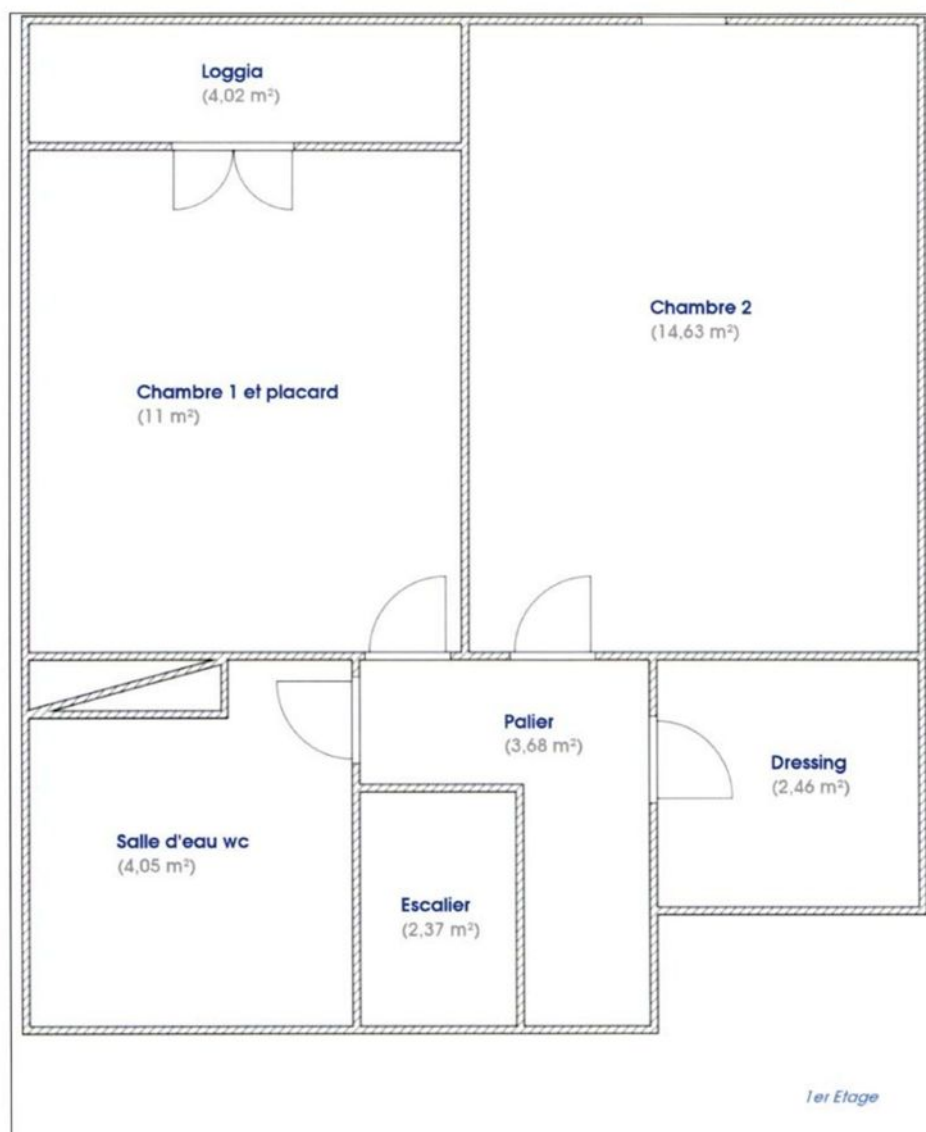
Fait à Pontoise, le 01/02/2026

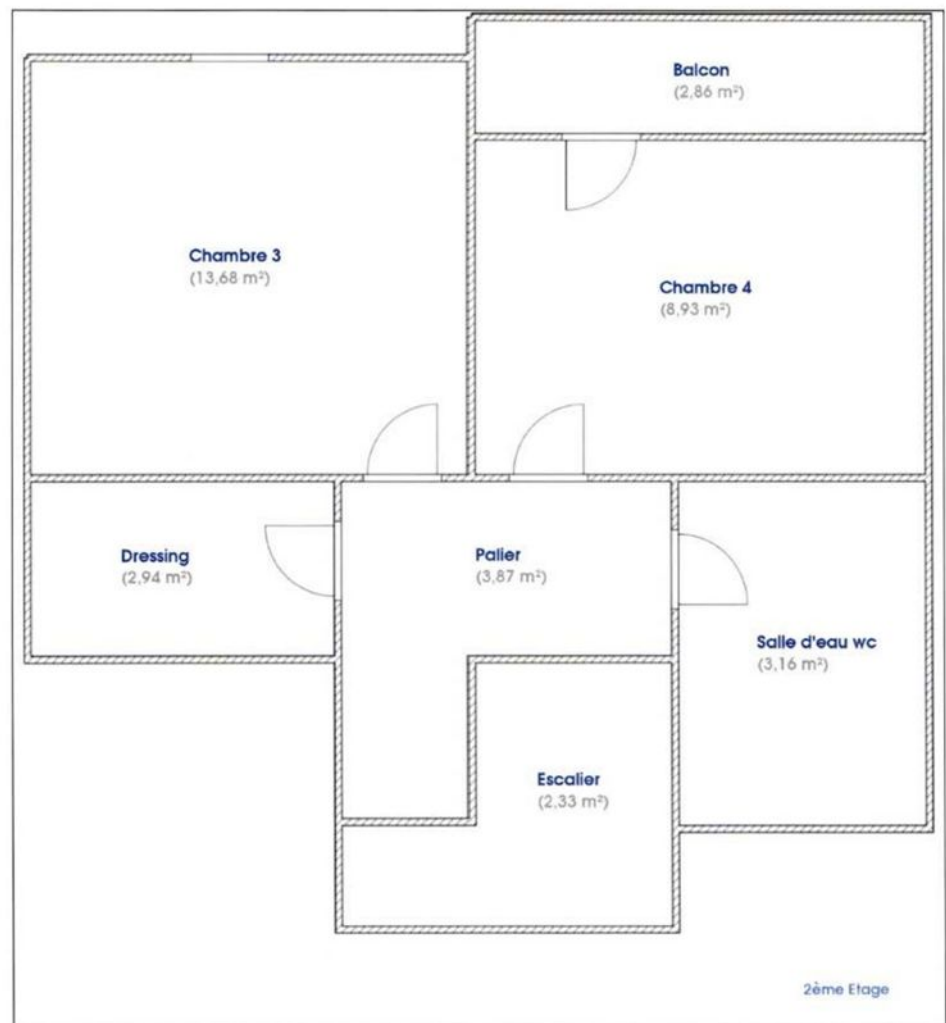
Par : ZEMMOURI Mustapha



Croquis de repérage (non à l'échelle)









La certification
QUALIXPERT
des diagnosticiens

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) :



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 4004
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr

Amiante sans mention	Certificat valable Du 25-02-2020 au 24-02-2027	Anté du 1er juillet 2024 délivrant les ordres de certification des diagnosticiens 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	Anté du 1er juillet 2024 délivrant les ordres de certification des diagnosticiens 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	Anté du 1er juillet 2024 délivrant les ordres de certification des diagnosticiens 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	Anté du 1er juillet 2024 délivrant les ordres de certification des diagnosticiens 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°2022-1219 du 20 décembre 2022 délivrant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnosticiens intervenant en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L125-1 du Code de la Construction et de l'habitation.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07-12-2020 au 06-12-2027	Anté du 20 juillet 2023 délivrant les ordres de certification des diagnosticiens 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 LOC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

FOR Certification de compétence version 14 010123

LOC QUALIXPERT 17 rue des capucines - 97100 Guadeloupe
Tél. : 01 62 73 04 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 1000 euros - APE 7120B - RCS Guadeloupe 0907 837 832 00026

Et de tout ce qui précède, porte d'entrée préalablement et convenablement refermée, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, incluant l'Attestation de Surface Privative dressée sur 6 pages par le Cabine MY EASY DIAG et 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 : 25

Maitre Thierry PLOUCHART
Commissaire de Justice Associé

Cout	
Sct	9,40
Emol	211,36
Art444-29	75,15
Tva	61,18
Total	367,09

