

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 5, Rue des Vergers
95270 VIARMES**

**Type de bien : Maison d'habitation a un étage, avec sous-sol,
garage séparé, et jardin d'agrément**

**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.plouchart@wanadoo.fr

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION



L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

COMMISSAIRE DE
JUSTICE

LE SIX OCTOBRE

REFERENCE ETUDE
N° 50220454
C.F.F.
/
PVD
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, 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 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 5, Rue des Vergers à VIARMES (95270), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 17 Février 2010 par Maître Rémi JULIEN SAINT AMAND, Notaire à LUZARCHES (95), prêts furent consentis par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] et [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 :

COMMUNE DE VIARMES (VAL-D'OISE)

Un terrain ainsi que les constructions y édifiées sis 5, rue des Vergers, cadastré section AC numéros 1020, lieudit « 5, rue des Vergers », pour 2 a 64 ca ; 1022, lieudit « 5, rue des Vergers » pour 1 a 49 ca et 1033, lieudit « 5, rue des Vergers » pour 1 a 3 ca.

- 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 HAZIF, de Monsieur Nicolas MENOUD, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Monsieur [REDACTED], propriétaire, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE FOSSES
COMMUNE DE VIARMES (95270)
5, RUE DES VERGERS**

**UNE MAISON A USAGE D'HABITATION, COUVERTE EN
TUILES, COMPRENANT :**

I) REZ-DE-CHAUSSEE DIVISE EN :

- Pièce de séjour traversante, dans laquelle on pénètre directement, équipée d'une porte-fenêtre donnant sur jardin arrière
- Cuisine équipée d'une porte-fenêtre donnant sur jardin arrière
- Buanderie dans laquelle se trouve implanté le ballon d'eau chaude
- Petit couloir de distribution
- Une chambre avec salle d'eau attenante équipée de douche et lavabo
- W.C.

II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :

- Palier de distribution
- Trois chambres, dont une équipée d'un velux de toiture et deux d'une fenêtre
- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C., éclairée par un velux de toiture

III) SOUS-SOL COMPLET DIVISE EN :

- Trois pièces à usage de cave

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

Terrain d'agrément devant, à gauche, et derrière, sur lequel se trouve édifié un garage séparé, couvert en tuiles, fermant par porte relevante et porte piétonne, et équipé d'une mezzanine de rangement.

L'ensemble fermé sur rue par mur et portail doubles vantaux, et paraissant cadastré Section AC n° 1020, 1022 et 1033 d'un seul tenant, pour une contenance totale de 5 ares et 16 centiares (516 mètres carrés).

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par Monsieur et Madame [REDACTED], propriétaires, et quatre enfants.

ASSURANCE

D'après les déclarations de Monsieur [REDACTED], propriétaire, les lieux seraient assurés auprès de la Compagnie GENERALI, sans autre précision.

TAXE FONCIERE

D'après les déclarations du propriétaire, la Taxe Foncière annuelle afférente à ce bien est de : 1.000,00 euros environ.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

I) REZ-DE-CHAUSSEE :

Pièce de séjour, buanderie,
couloir de distribution, et W.C.,

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Cuisine

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Carrelage au sol

Chambre

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Salle d'eau attenante à la chambre

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

II) PREMIER ETAGE :

Palier et chambres

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Salle de bains

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Parquet au sol

III) SOUS-SOL :

Il s'agit d'un sous-sol brut avec plaques de polystyrène collées au plafond, murs parpaings bruts, et chape brute au sol.

De façon générale, la maison présente un intérieur vétuste, avec des revêtements de plafonds, murs et sols fortement usagés et défraîchis.

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





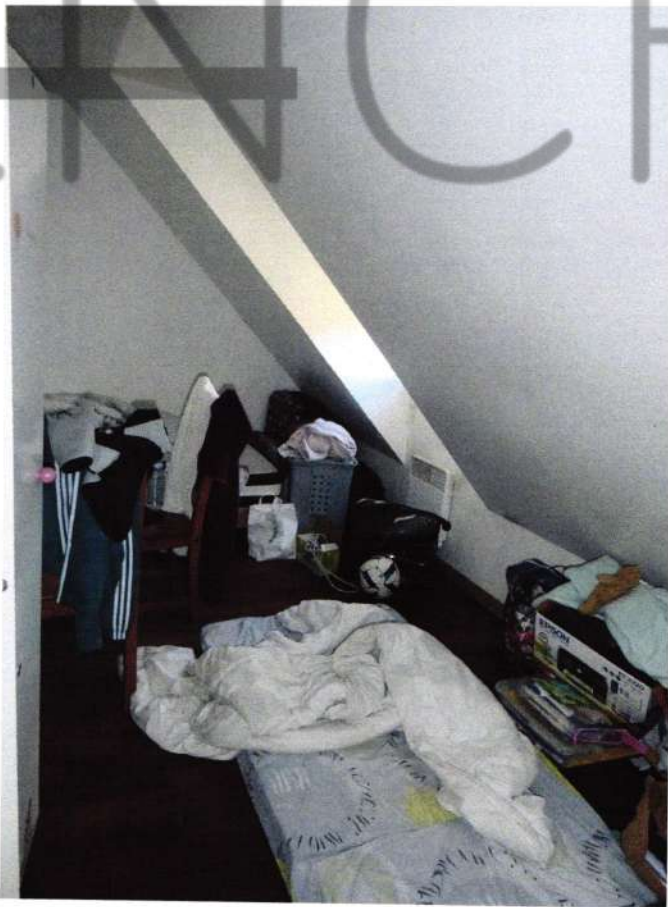




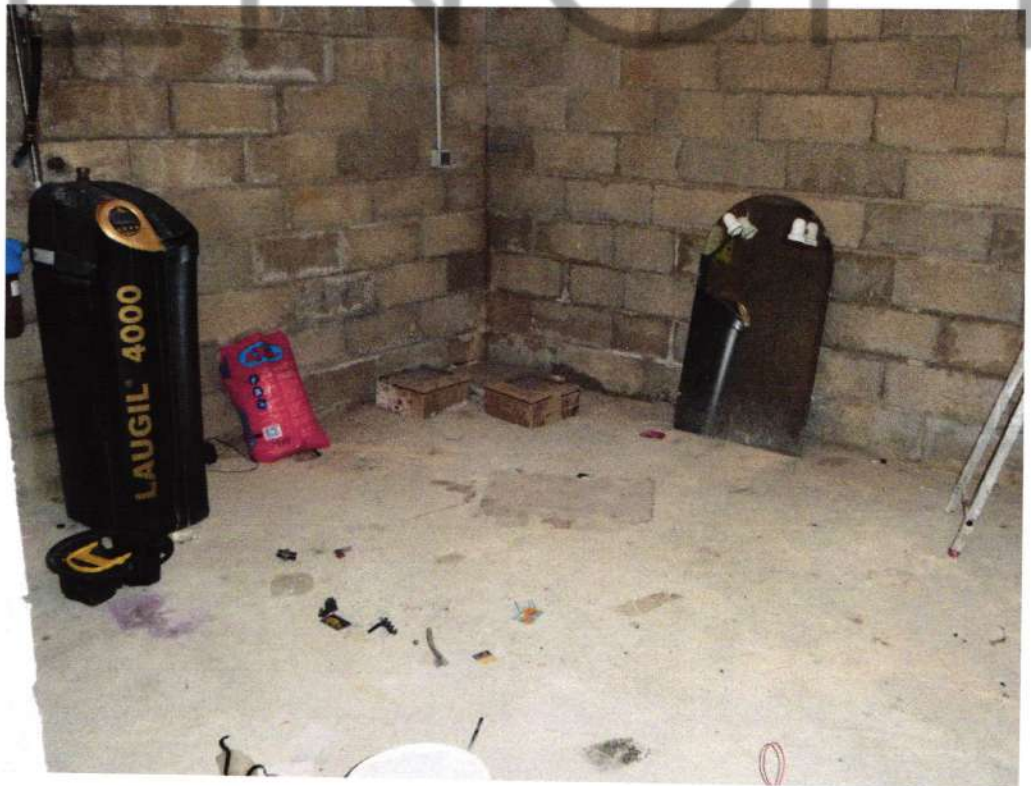
VENCH

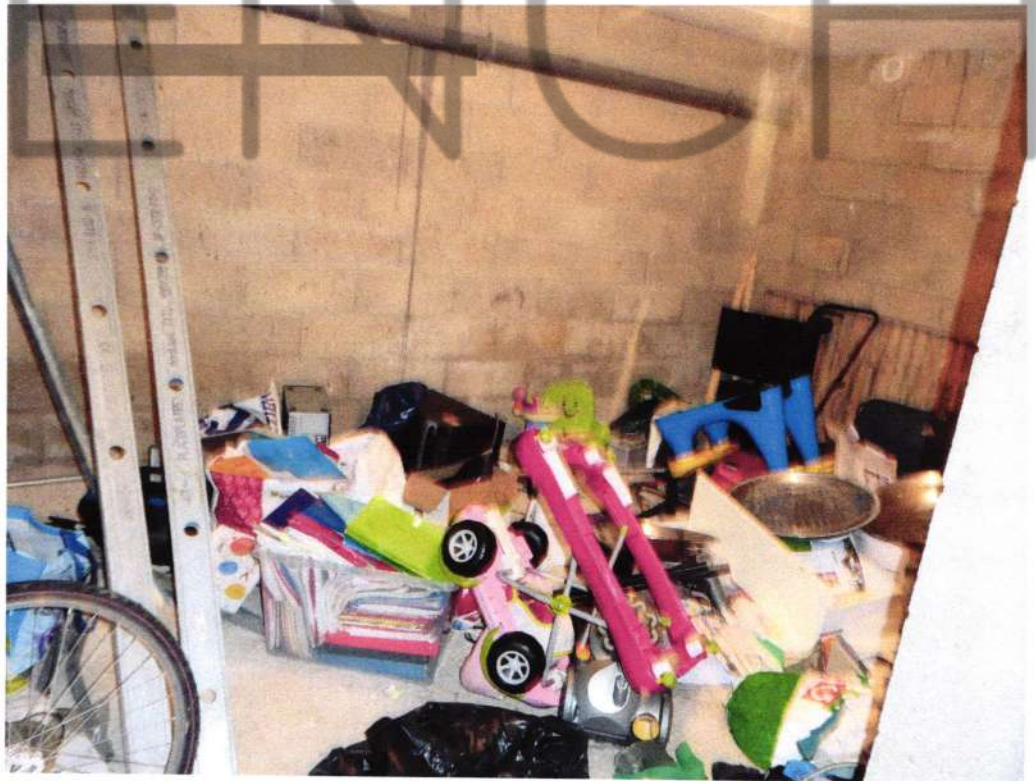






EINZICH









Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un extrait de plan cadastral, l'Attestation de Surface Habitable dressée sur 8 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante et un euros et quarante sept centimes.

Nombre de pages : 19 (+ annexes)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47



WENCH



VENICH

Département :
VAL D OISE

Commune :
VIARMES

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

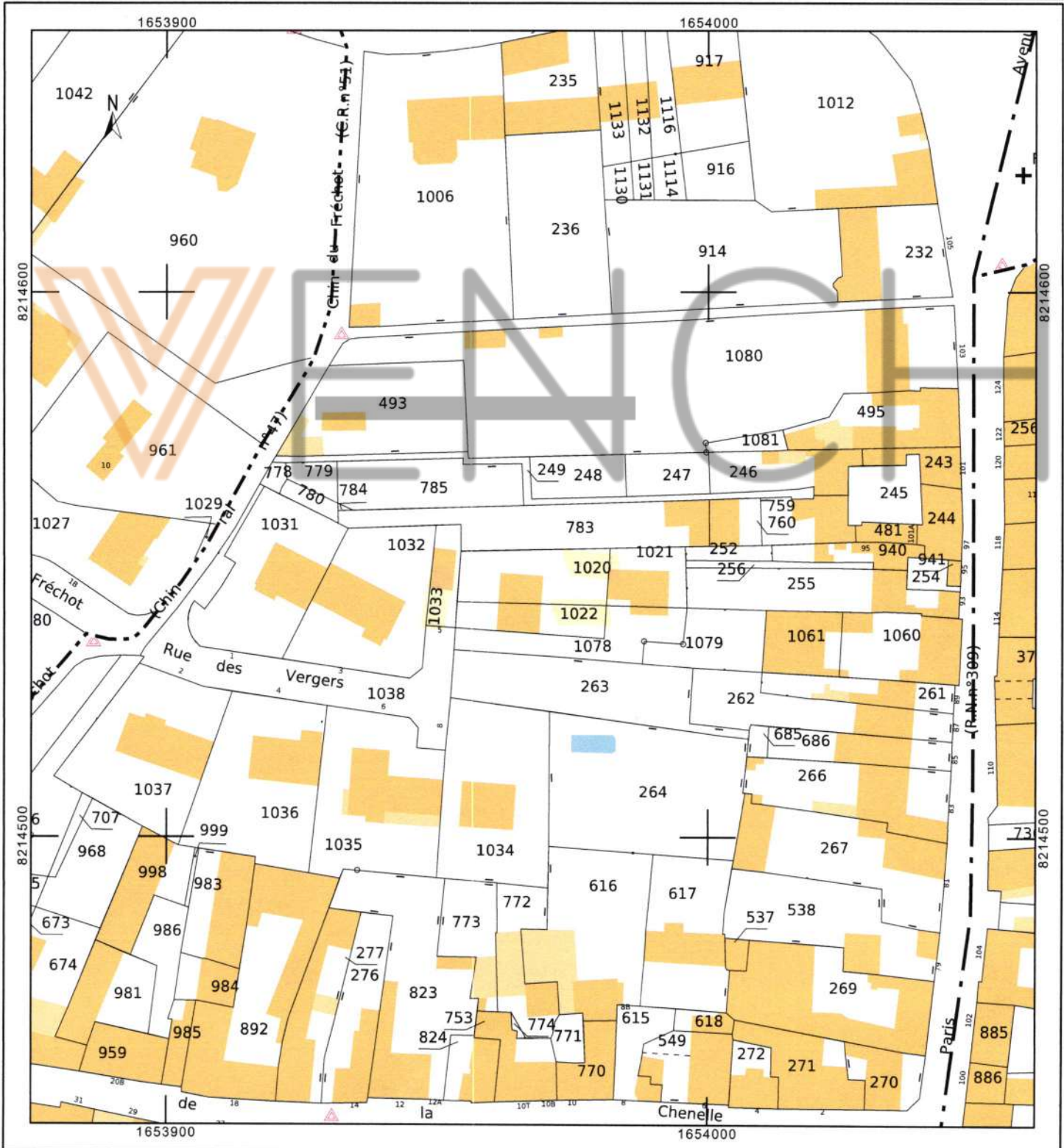
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Attestation de surface habitable

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

Désignation de l'immeuble

Adresse : 5, rue des Vergers
95270 VIARMES
Référence cadastrale : AC / 1020
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble : Maison individuelle
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : PC délivré après le 30/06/1997



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 : Mustapha ZEMMOURI
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 01/01/2022 AU 31/12/2022

Réalisation de la mission

N° de dossier : 22-10-2027 #SU
Ordre de mission du : 06/10/2022
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : 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 au vendeur 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.



Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

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 habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. 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, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

<p>Surface habitable : 96,74 m² <i>(quatre-vingt seize mètres carrés soixante quatorze décimètres carrés)</i> Surface des annexes : 57,68 m² – Surface non prise en compte : 50,84 m²</p>

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Maison RDC Séjour salle à manger		32,40 m ²		
Maison RDC Cuisine		10,71 m ²		
Maison RDC Buanderie		5,17 m ²		
Maison RDC Couloir		1,88 m ²		
Maison RDC Chambre 1		11,98 m ²		
Maison RDC WC		1,50 m ²		
Maison RDC Salle d'eau		3,04 m ²		
Maison RDC Escalier (rdc vers 1er)	Marches et cage d'escalier			2,82 m ²
Maison 1er étage Palier		1,26 m ²		
Maison 1er étage Chambre 2		11,27 m ²		
Maison 1er étage Chambre 2	Hauteur < 1,80 m			7,33 m ²
Maison 1er étage Salle d'eau avec wc		4,02 m ²		
Maison 1er étage Salle d'eau avec wc	Hauteur < 1,80 m			3,21 m ²
Maison 1er étage Chambre 3		6,34 m ²		
Maison 1er étage Chambre 3	Hauteur < 1,80 m			5,63 m ²
Maison 1er étage Chambre 4		7,17 m ²		
Maison 1er étage Chambre 4	Hauteur < 1,80 m			6,38 m ²
Maison Sous-sol Sous-sol total	Sous-sol		57,68 m ²	
Maison Extérieurs maison Garage	Garage			25,47 m ²
	SURFACES TOTALES	96,74 m²	57,68 m²	50,84 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **06/10/2022**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **07/10/2022**

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 1/4 : Maison - RDC
- Planche 2/4 : Maison - 1er étage
- Planche 3/4 : Maison - Sous-sol
- Planche 4/4 : Maison - Extérieurs maison

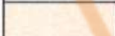
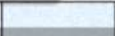
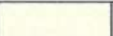
Légende					
	Surface privative		Surface non prise en compte		Surface annexes



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 5, rue des Vergers 95270 VIARMES	
<i>N° dossier:</i> 22-10-2027				
<i>N° planche:</i> 1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - RDC	

Document sans échelle remis à titre indicatif

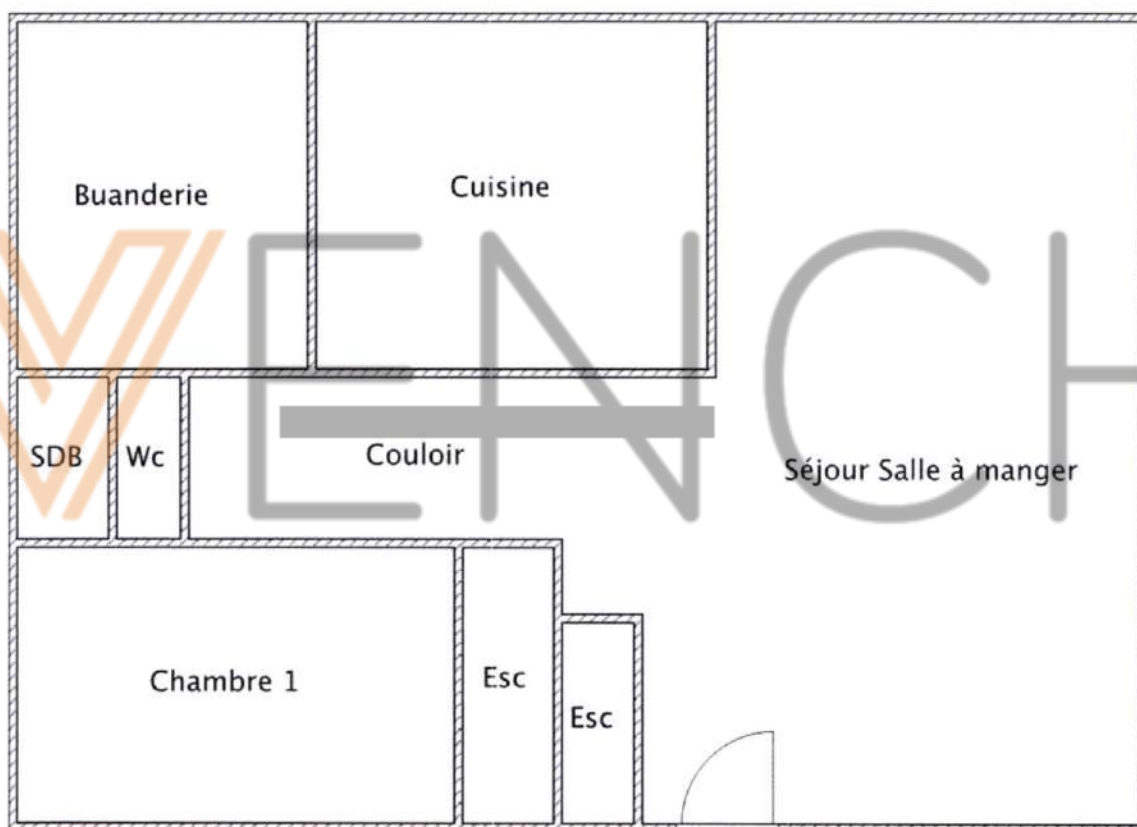




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 5, rue des Vergers 95270 VIARMES	
<i>N° dossier:</i> 22-10-2027				
<i>N° planche:</i> 2/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif

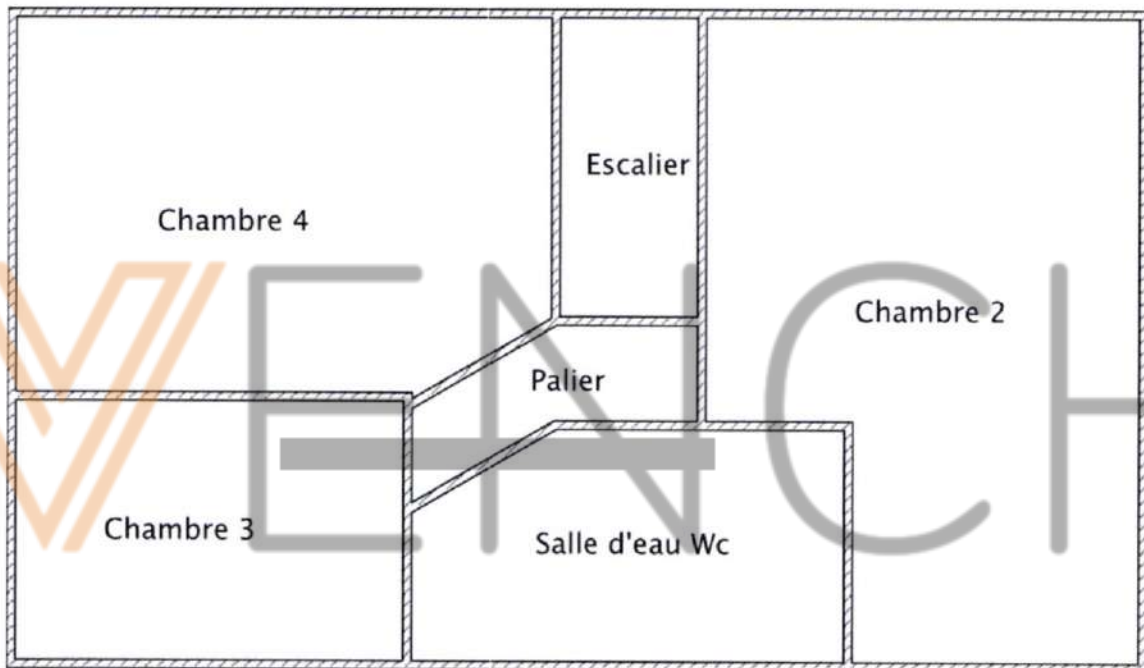




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 5, rue des Vergers 95270 VIARMES	
<i>N° dossier:</i> 22-10-2027				
<i>N° planche:</i> 3/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - Sous-sol	

Document sans échelle remis à titre indicatif

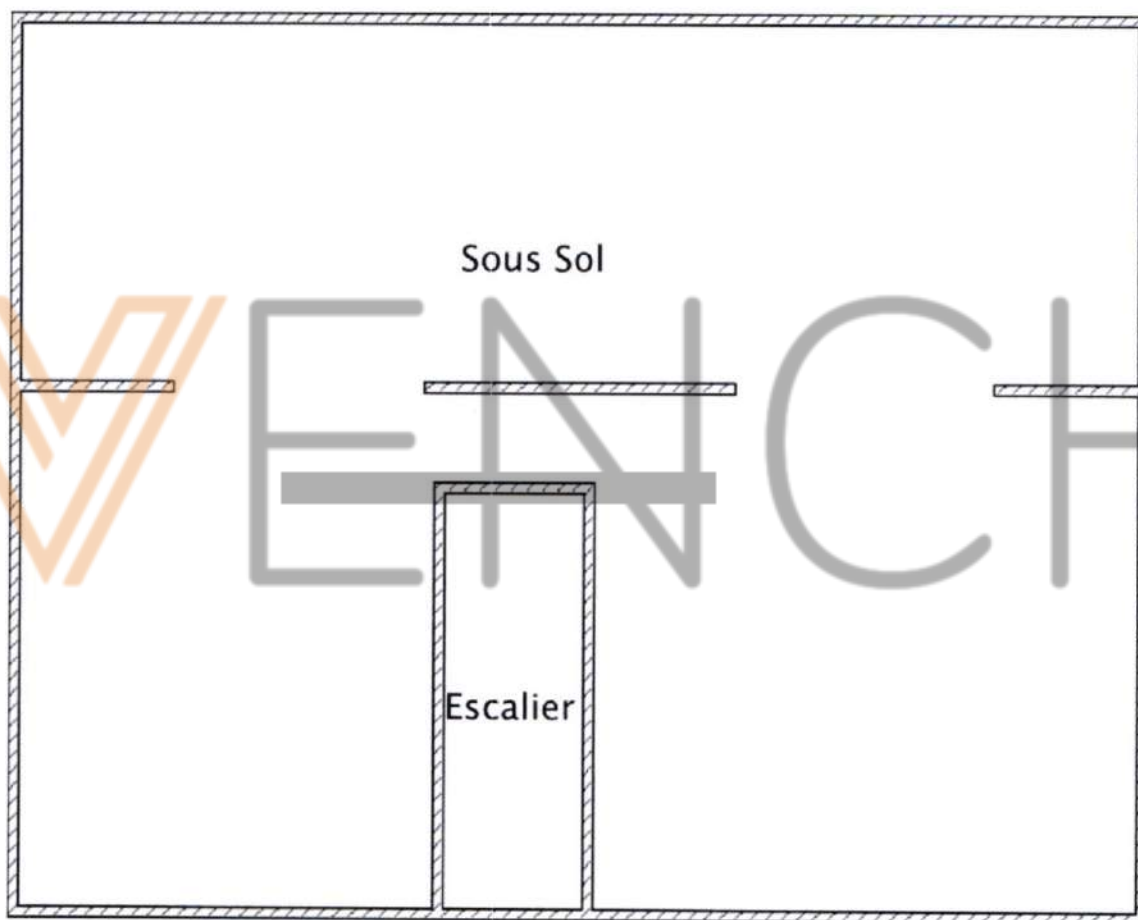
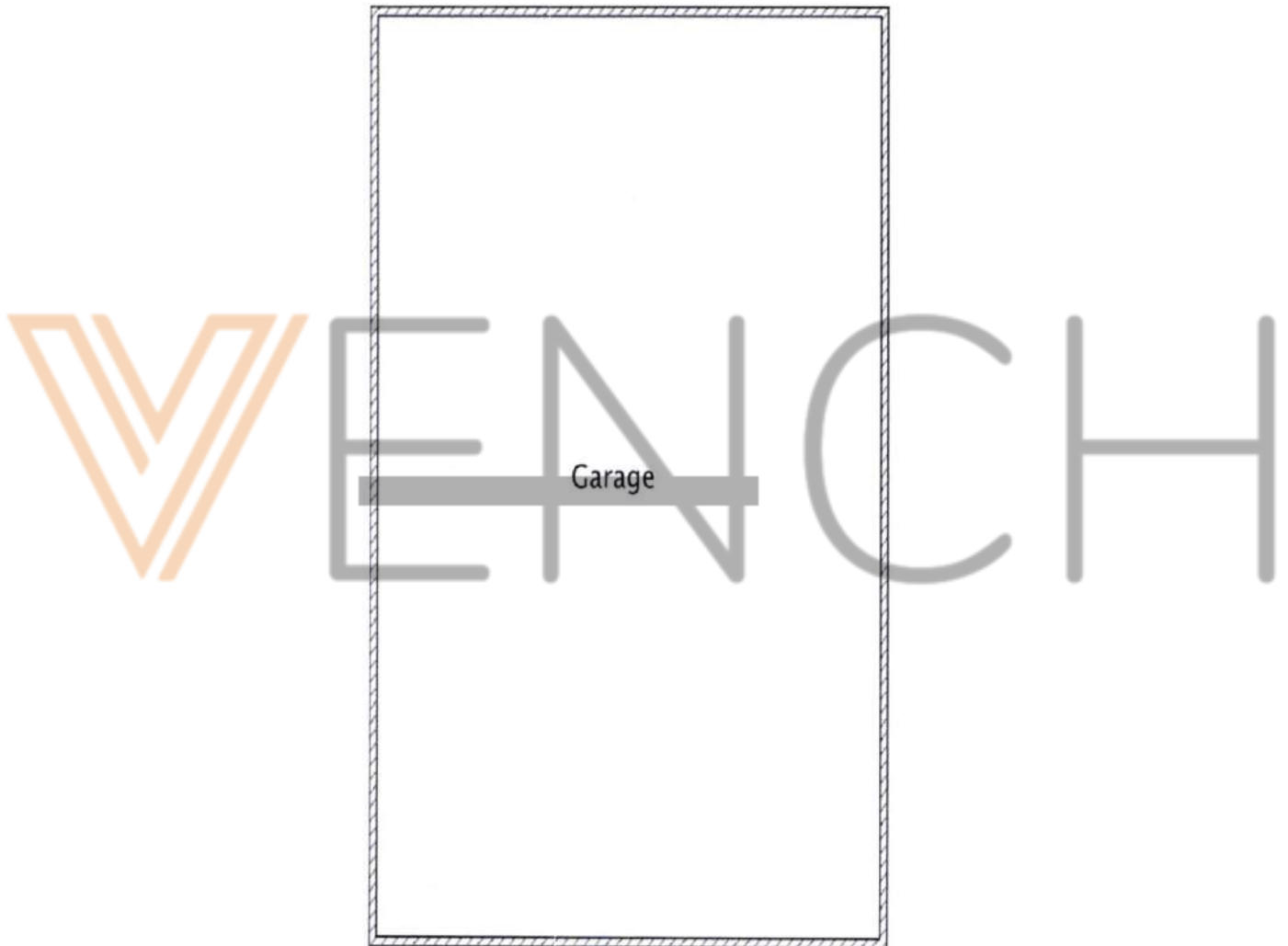




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 5, rue des Vergers 95270 VIARMES	
<i>N° dossier:</i> 22-10-2027				
<i>N° planche:</i> 4/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison - Extérieurs maison	

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

XA France IARD, atteste que :
 CERTIMMO 78
 Madame Audrey BUNEL
 Ibis boulevard Cotte
 95880 ENGHIEEN 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)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- 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) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé 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 numérique
- Constat sécurité piscine
- 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)
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

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'Etranger 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} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023**, 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 23 décembre 2021, 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 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. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1