

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 14, Traverse de l'Eau
95240 CORMEILLES EN PARISIS**

Type de bien : Maison jumelée à un étage, de 4 pièces principales, avec jardinet et 2 places de 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.plouchart@wanadoo.fr



**COMMISSAIRE DE
JUSTICE**

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

LE VINGT-SEPT OCTOBRE

REFERENCE ETUDE
N° 50220455
C.F.F.

/

PVDM
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LE [REDACTED] 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 14, Traverse de l'Eau à CORMEILLES-EN-PARISIS (95240), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 4 Septembre 2017 par Maître Jean-Marie GUIBERT, Notaire à PARIS (75016), prêt fut consenti par le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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 les biens, dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE CORMEILLES-EN-PARISIS (VAL-D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis ZAC « Des Bois Rochefort »... portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMERO CENT SIX (106)** : sis 14, Traverse de l'Eau, une maison numéro 2006 comprenant au rez-de-chaussée : entrée avec placard et rangement, séjour, cuisine, salle d'eau avec W.C., terrasse, au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains, W.C. et le droit à la jouissance exclusive de deux jardins, ainsi que les 140/10.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **LOT NUMERO SEPT CENT SOIXANTE-SEPT (767)** : sis 19 bis, rue Jules Verne, un emplacement de parking numéro 52 situé au sous-sol, bâtiment 6, ainsi que les 5/10.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **LOT NUMERO SEPT CENT SOIXANTE-HUIT (768)** : sis 19 bis, rue Jules Verne, un emplacement de parking numéro 53 situé au sous-sol, bâtiment 6, ainsi que les 5/10.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

- 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 Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Stéphane ARCA, 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 ; les époux [REDACTED] convoqués pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 12 Octobre 2022, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT D'ARGENTEUIL
CANTON DE FRANCONVILLE
COMMUNE DE CORMEILLES-EN-PARISIS (95240)
14, TRAVERSE DE L'EAU
MAISON N° 2006**

**D) UNE MAISON D'HABITATION A UN ETAGE,
COUVERTE EN TUILES, JUMEELEE PAR LA GAUCHE ET
LA DROITE, COMPRENANT :**

D) REZ-DE-CHAUSSEE DIVISE EN :

- Couloir d'entrée et de distribution
- Débarras aveugle

- Cuisine donnant par une porte-fenêtre sur le jardinet avant, et fermée côté salon par une verrière
- Salle d'eau avec douche, lavabo et W.C.
- Grande pièce de séjour équipée d'une penderie à portes coulissantes, dans laquelle se trouve l'escalier en bois d'accès au premier étage ; cette pièce donnant sur le jardin arrière par deux portes-fenêtres

II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :

- Palier avec trappe de visite vers les combles
- Trois chambres, dont une éclairée par un velux de toiture
- W.C.
- Salle de bains avec baignoire et lavabo

Eau, électricité, chauffage collectif.

Jouissance exclusive d'un jardinet sur l'avant, et d'un jardinet sur l'arrière avec terrasse dallée.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 106 pour 140/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

**II) DEUX PLACES DE STATIONNEMENT POUR
VEHICULE, SITUEES DANS UN PARKING COLLECTIF
SOUTERRAIN :**

Paraissant former les Lots 767 et 768 pour chacun 5/10.000^{ème} des Parties
Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

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

ASSURANCE

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

SYNDIC DE COPROPRIETE

[REDACTED]
44, Rue Jean Mermoz
78600 MAISONS LAFITE

Montant des charges de copropriété : 300,00 euros/ Trimestre environ
(selon les déclarations du propriétaire)

TAXE FONCIERE

D'après les déclarations de Monsieur [REDACTED] la Taxe Foncière annuelle
afférente à ce bien est de : 1.700,00 euros environ.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

REZ-DE-CHAUSSEE :

Couloir d'entrée	Faux plafond avec spots enchâssés Peinture murale Parquet au sol
Débarras aveugle	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Cuisine	Faux plafond avec spots enchâssés Peinture murale Carrelage au sol
Salle d'eau	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol
Pièce de séjour	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol

PREMIER ETAGE :

Palier de distribution et chambres	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol
W.C.	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Salle de bains	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol

De façon générale, la maison présente un bon état d'usage intérieur avec des revêtements de plafonds, murs et sols récents et correctement entretenus.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Stéphane ARCA, 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 annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 6 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 : 12 (+ annexe)

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



Attestation de surface privative (Carrez)

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

Désignation de l'immeuble

Adresse : **14, traverse de l'Eau**
95240 CORMEILLES EN PARISIS
Référence cadastrale : **AP / 1674-1700/01/03/44/46/47/52/58/62/75**
Lot(s) de copropriété : **106-767-768** 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] – 4, traverse de l'Eau 95240 CORMEILLES EN PARISIS**
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 : **Stéphane ARCA**
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 : **22-10-2102 #SU**
Ordre de mission du : **27/10/2022**
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 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

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

Surface privative : 92,14 m² <i>(quatre-vingt douze mètres carrés quatorze décimètres carrés)</i> Surface non prise en compte : 4,53 m²	
---	--

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Maison RDC Entrée		4,39 m ²	
Maison RDC Salle d'eau avec wc		4,35 m ²	
Maison RDC Buanderie		3,11 m ²	
Maison RDC Buanderie	Hauteur < 1,80 m Sous Escalier		1,15 m ²
Maison RDC Séjour		31,93 m ²	
Maison RDC Cuisine		8,41 m ²	
Maison RDC Escalier (rdc vers 1er)	Marches et cage d'escalier		3,38 m ²
Maison 1er étage Palier		4,21 m ²	
Maison 1er étage Chambre 1		9,53 m ²	
Maison 1er étage Chambre 2		9,26 m ²	
Maison 1er étage WC		1,45 m ²	
Maison 1er étage Salle de bains		4,25 m ²	
Maison 1er étage Chambre 3		11,25 m ²	
SURFACES TOTALES		92,14 m²	4,53 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **27/10/2022**

État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **28/10/2022**

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 1/2 : Maison - RDC
- Planche 2/2 : Maison - 1er étage

Légende

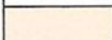
Légende		
	Surface privative	 Surface non prise en compte
		 Surface annexes



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 14, traverse de l'Eau 95240 CORMEILLES EN PARISIS
<i>N° dossier:</i> 22-10-2102				
<i>N° planche:</i> 1/2	<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

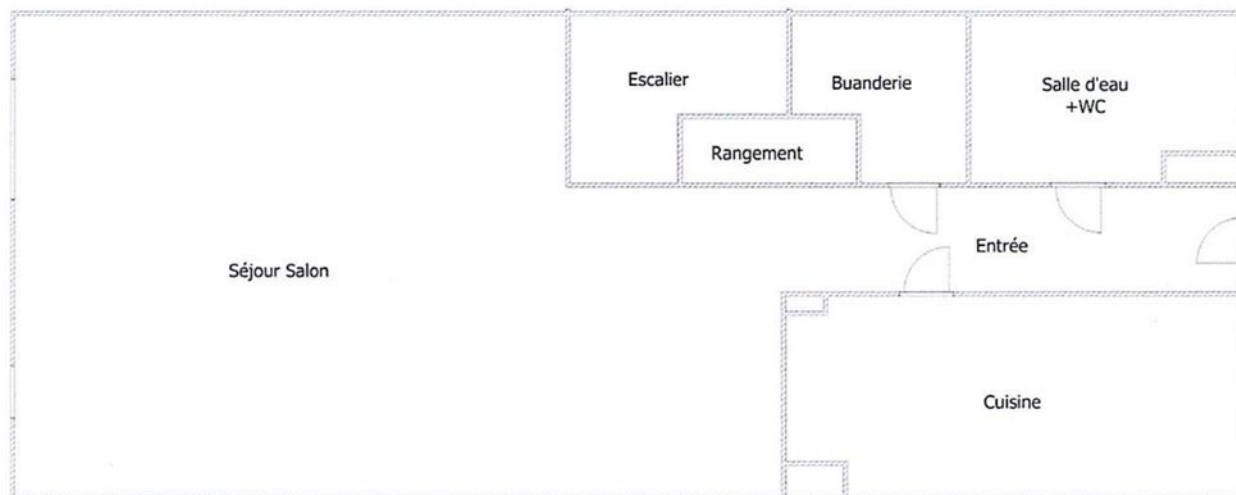
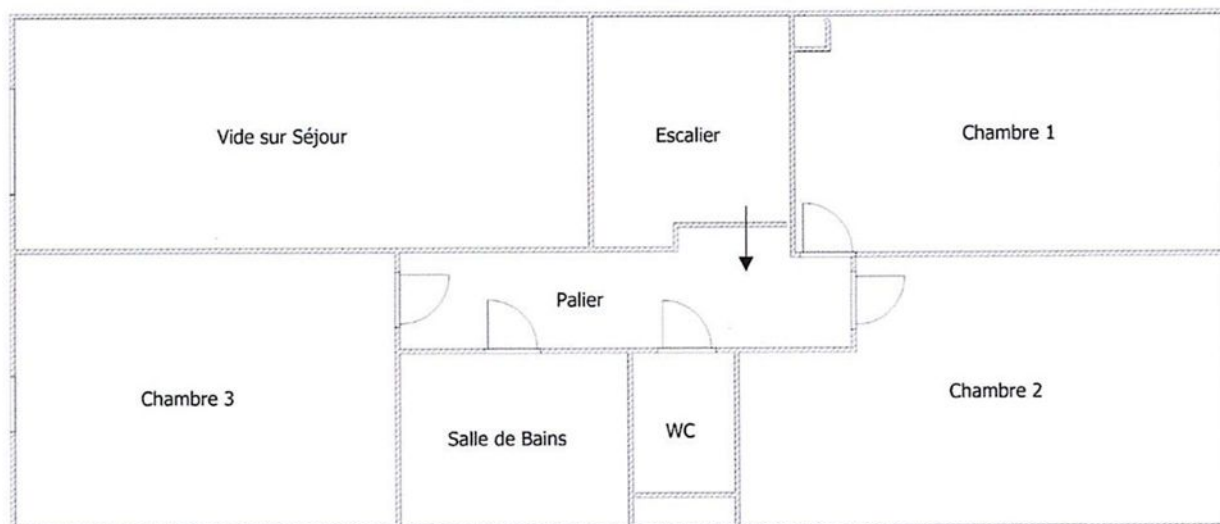




PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> 14, traverse de l'Eau 95240 CORMEILLES EN PARISIS	
<i>N° dossier:</i> 22-10-2102					
<i>N° planche:</i> 2/2	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis			
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Maison - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

XA France IARD, atteste que :
CERTIMMO 78
Madame Audrey BUNEL
1bis 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, codifiées 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 Mésures
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 étude 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