

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse des biens : 47, Avenue Paul Valéry
17^{ème} étage
95200 SARCELLES**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@plouchartassocies.com**

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

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



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE DEUX SEPTEMBRE

REFERENCE ETUDE
N° 50250709
SDC RES. LE ROUSSILLON
A SARCELLES
/
PVD
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LE ROUSSILLON », SISE 47, AVENUE PAUL-VALÉRY À SARCELLES (95200), représentée par son Syndic en exercice, la [REDACTED] dont le siège social est 6, Rue du Mans à ALENÇON (61000), 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.

EN VERTU DE :

Une Ordonnance rendue le 26 Août 2025 par Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal Judiciaire de PONTOISE, sur requête à elle présentée le 25 Août 2025, signifiées préalablement aux opérations de constat de ce jour aux personnes présentes.

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, 47, Avenue Paul Valéry à SARCELLES (95200), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, l'ordonnance dont s'agit ayant ordonné dans son dispositif :

« Autorisons la SCP PLOUCHART-SIA-GAUTRON, Commissaires de Justice à LOUVRES (VAL-D'OISE), à pénétrer dans les lieux susdésignés, à l'effet d'y recueillir tous renseignements nécessaires à l'établissement d'un procès-verbal de description de l'immeuble dont s'agit, et notamment :

- Décrire la composition des lieux et leur superficie.**
- Indiquer les conditions actuelles d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent.**
- Signaler tous autres renseignements utiles sur l'immeuble, fournis notamment par les occupants.**
- Procéder aux opérations de métrage, avec l'assistance éventuelle de tel expert de son choix.**

Disons que le commissaire de justice commis pourra se faire assister au besoin d'un serrurier et du commissaire de police ou de son représentant et du commandant de la brigade de gendarmerie compétente ou à défaut de deux témoins majeurs, conformément à l'article L. 142-1 du Code des procédures civiles d'exécution. »

Déférant à cette réquisition, j'ai procédé ce jour aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Monsieur Yann CLEMENT et Madame Dorothee BALLOIS, de Monsieur Cédric CORSEAU, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Messieurs Jean ARSLANIAN et Guillaume SUBE, Diagnostiqueurs du Cabinet AB DIAG 95, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MERY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence d'un occupant des lieux, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ordonnance à lui préalablement signifiée, soit :

**DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT, CANTON ET
COMMUNE DE SARCELLES (95200)
47, AVENUE PAUL VALERY
« COTÉ EST » - 17^{EME} ETAGE**

**D) PORTE DROITE - UN APPARTEMENT DE TROIS
PIÈCES PRINCIPALES, SE DEVELOPPANT SUR UN
UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :**

- Cuisine au droit de laquelle on pénètre directement dans l'appartement
- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.
- Pièce de séjour, donnant par porte-fenêtre coulissante sur une loggia de façade
- Deux chambres, dont une équipée d'un placard à portes coulissantes, et l'autre, d'une porte-fenêtre coulissante donnant sur la loggia de façade

**II) PORTE FACE DROITE - UN APPARTEMENT D'UNE
PIECE PRINCIPALE, SE DEVELOPPANT SUR UN
UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :**

- Pièce principale,
- Petit couloir de distribution
- Cuisine
- Salle d'eau, avec douche, lavabo, et W.C.

**III) A GAUCHE - UN COULOIR PRIVATIF, FERMANT
PAR PORTE, DESSERVANT DEUX LOGEMENTS
DISTINCTS, FERMANT EUX-MEME PAR DES PORTES
DISTINCTES.**

IV) APPARTEMENT DE DROITE DANS CE COULOIR,
DIVISE EN :

- Une pièce principale à usage de chambre, équipée d'une porte-fenêtre coulissante donnant sur une loggia de façade
- Une ancienne pièce de cuisine, sans équipement, utilisée en pièce de rangement
- Une petite salle d'eau, avec lavabo, W.C. et douche cassée

IV) APPARTEMENT DE GAUCHE DANS CE COULOIR,
DIVISE EN :

- Une pièce de séjour, avec porte-fenêtre coulissante donnant sur une loggia de façade
- Cuisine en surélévation d'une marche, avec porte-fenêtre sur loggia
- Une chambre
- Salle de bains avec baignoire, lavabo, et W.C.

L'ensemble paraissant former, d'un seul tenant et sans individualisation possible, la réunion des Lots n° 105199 et 105200, pour respectivement 139 et 107/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Cabinet LACROIX MALO
6, Rue du Mans
61000 ALENÇON

Montant des charges de copropriété : 2.160,00 euros/trimestre environ
(information Syndic)

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par plusieurs personnes, dont les identités sont totalement inconnues, hormis la présence de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] qui déclare être locataire en titre, mais qui n'est pas en capacité de produire son contrat de location, ni d'explicitier les clauses et conditions de celui-ci.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT :

I – APPARTEMENT DE DROITE

Cuisine

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

Salle de bains

Papier peint au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

Pièce de séjour

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Chambres

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Carrelage au sol

II) APPARTEMENT FACE DROITE :

Pièce principale et couloir

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Cuisine

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Carrelage au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

III - APPARTEMENT DE DROITE DANS LE COULOIR PRIVATIF :

Pièce principale

Peinture sur plafond et murs
Moquette au sol

Petit rangement

Papier peint au plafond
Faïence murale
Moquette au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond
Murs bruts
Carrelage au sol

Le bac receveur de douche est
cassé.

IV) APPARTEMENT DE GAUCHE DANS LE COULOIR PRIVATIF :

Salon, chambre

Peinture sur plafond et murs
Moquette au sol

Cuisine, salle d'eau

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

De façon générale, les appartements présentent des intérieurs usagés, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

Pour l'ensemble des appartements, eau, électricité, et chauffage collectif.

À l'issue de ces constatations, Messieurs Jean ARSLANIAN et Guillaume SUBE, Diagnostiqueurs, ont procédé au mesurage de la superficie des pièces de ces biens.

APPARTEMENT DE DROITE :





APPARTEMENT FACE DROITE





APPARTEMENT DE DROITE DANS LE COULOIR PRIVATIF :

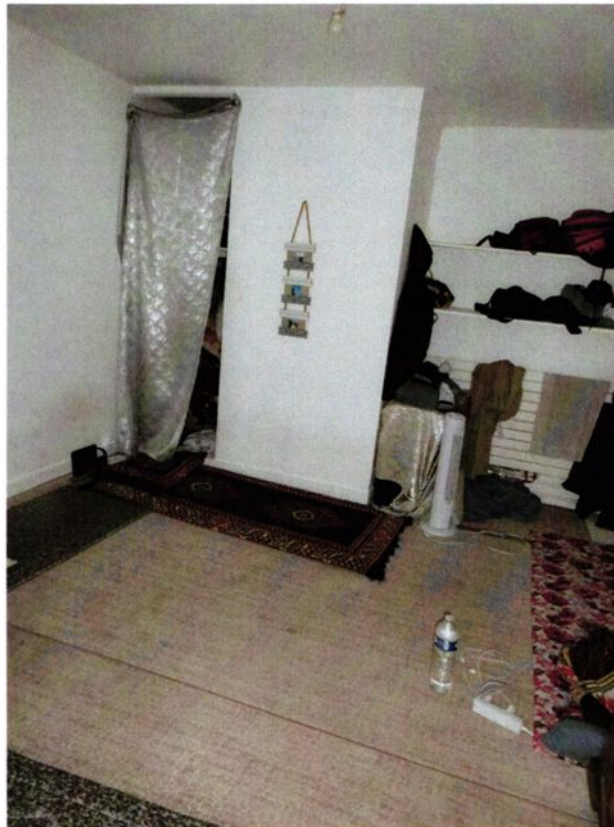




APPARTEMENT DE GAUCHE DANS LE COULOIR PRIVATIF :







HALL D'ENTREE DE L'IMMEUBLE :



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet AB DIAG 95, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : sept cent vingt deux euros et quatre vingt dix centimes.

Nombre de pages : 17 (+ annexes)

Cout	
Sct	9,40
Emol	442,72
Art444-29	150,30
Tva	120,48
Total	722,90

Maitre Thierry PLOUCHART
Commissaire de Justice Associé



Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **47 Avenue Paul Valéry
Résidence Roussillon - Escalier 1
95200 SARCELLES**

Référence cadastrale : **AY / 366 - 368 - 369 - 371 - 384**

Lot(s) de copropriété : **105199 - 105200** N° étage : **17ème**

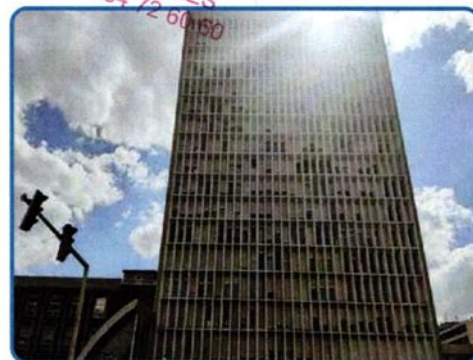
Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Non communiquée**

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 150



Désignation du propriétaire

Propriétaire : [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 : **Guillaume SUBE**

Cabinet de diagnostics : **AB DIAG 95**

34, avenue Marcel Perrin – 95540 MÉRY SUR OISE
N° SIRET : 928 710 995 00012

Compagnie d'assurance : **AXA**

N° de police : **10755853504**

Validité : **DU 01/01/2025 AU 01/01/2026**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **25-07-1489 #SC**

Ordre de mission du :

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

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 : 134,29 m²
(cent trente quatre mètres carrés vingt neuf décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 7,25 m²

Constatations diverses

Attention, au jour de la visite le bien était NON INDIVIDUALISABLE.

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 aux propriétaires 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.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement			
17ème étage			
Entrée commune au 2 appartements	Emprise sur partie commune		7,25 m ²
Pièce 1		10,98 m ²	
Cuisine		4,62 m ²	
Salle d'eau avec wc		2,89 m ²	
Cuisine n°2		5,59 m ²	
Salle d'eau avec wc n°2		3,51 m ²	
Pièce 2		18,02 m ²	
Pièce 3		14,29 m ²	
Pièce 4		10,95 m ²	
Entrée		4,20 m ²	
Chambre 1		10,46 m ²	
Cuisine 3		3,63 m ²	
WC		2,00 m ²	
Séjour		19,14 m ²	
Salle de bains avec wc		3,27 m ²	
Chambre 2		13,98 m ²	
Cuisine 4		6,76 m ²	
Sous-totaux		134,29 m²	7,25 m²
Sous-totaux		134,29 m²	7,25 m²



LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	134,29 m ²	7,25 m ²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **21/08/2025**

État rédigé à **MÉRY SUR OISE**, le **03/09/2025**

Signature de l'opérateur de mesurage 	Cachet de l'entreprise  AB DIAG 95 34, avenue Marcel Perrin 95540 MÉRY SUR OISE Tél : 01 34 24 97 65 SIRET : 928 710 995 00012 – 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 1/1 : Appartement - 17ème étage

Légende			
	Surface privative		Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 47 Avenue Paul Valéry Résidence Roussillon - Escalier 1 95200 SARCELLES	
<i>N° dossier:</i>	25-07-1489			
<i>N° planche:</i>	1/1	<i>Version:</i>	1	<i>Type:</i> Croquis
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 17ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :
 AB DIAG 95
 Madame Sophie TRANCA et Monsieur Flavien ROUILLARD
 1 bis 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, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 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)
 Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
 Repérage de plomb avant travaux
 Mesures de concentration en plomb dans les poussières
 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) projeté
 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 œuvre des préconisations
 Audit énergétique de bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement et de logements situés dans un bâtiment collectif en monopropriété (1 audit/logement)
 Mesurage surface privative (Carrez)
 Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés 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
 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)
 Constat sécurité piscine
 Millèmes de copropriété, tantièmes de charges
 Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

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.

La 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} mai 2025 au 1^{er} janvier 2026, 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 6 mai 2025, pour la Société AXA

Willis Towers Watson France
 Société par Actions Simplifiée au capital de 425 000 000 €
 10 rue de la République - 92000 Nanterre
 Tél : 01 41 43 30 00
 B11 248 807 RCS Nanterre, N° de SIRET 525 248 807
 Identification Obligatoire 05511721

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siege 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