

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 13, Allée Valéry Larbaud
4^{ème} étage
95200 SARCELLES**

**Type de bien : UN APPARTEMENT de 3 pièces principales,
avec cave.**

**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@plouchartassocies.com

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE VINGT-SEPT NOVEMBRE

REFERENCE ETUDE
N° 50250745
SDC RES. LES TROIS
FONTAINES A SARCELLES
/
DNID (BATCHY)
PVDN
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LES TROIS FONTAINES », sis Boulevard Henri Bergson à SARCELLES (95200), représenté par son Syndic en exercice, la [REDACTED] dont le siège social est 23, Avenue du 8 Mai 1945 à SARCELLES (95200), 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, **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 rue 13, Allée Valéry Larbaud à SARCELLES (95200) à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que le Syndicat de Copropriétaires requérant se trouve créancier de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sise les Ellipses, 3, Avenue du Chemin de Presles à SAINT-MAURICE (94417), es qualité de curateur à la succession vacante de feux Monsieur et Madame [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] suivant ordonnances du Président du Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date des 20 Septembre 2024 et 8 Novembre 2024,
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations résultant d'un Jugement rendu par le Tribunal de Proximité de GONESSE en date du 14 Août 2025 nonobstant la signification d'un Commandement Immobilier en date du 21 Octobre 2025, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] es qualité de curateur à la succession vacante de feux Monsieur et Madame [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED] soit :

DÉSIGNATION :

Les biens et droits immobiliers dépendants d'un immeuble situé à SARCELLES, 1-9, boulevard Henri Bergson, 2-10, avenue César Franck, 1-33, allée Valéry Larbaud, 1-5, allée Max Jacob, cadastré section BC n° 135, lieu-dit « 1, boulevard Henri Bergson », pour une contenance de 1 hectare 55 ares 34 centiares ;

DÉSIGNATION PARTICULIÈRE :

- **LOT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (198)** : dans le bâtiment unique, escalier 20, au quatrième étage, UN APPARTEMENT de type trois pièces comprenant : entrée, dégagement, cuisine avec meuble-évier, vide-ordures, salle de bains avec baignoire et lavabo, W.C., salle de séjour, deux chambres ; et les 327/100 000^{ème} des parties communes générales.
- **LOT QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (493)** : dans le bâtiment unique, escalier 20, au sous-sol, UNE CAVE ; et les 5/100 000^{ème} 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 Yann CLÉMENT et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Flavio LOURENÇO, Serrurier requis de la SARL CLEFS 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 présence de Madame [REDACTED] [REDACTED] qui me déclare être occupante des lieux du chef de feu Monsieur [REDACTED] [REDACTED] soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT, CANTON ET
COMMUNE DE SARCELLES (95200)
13, ALLÉE VALÉRY LARBAUD
QUATRIÈME ÉTAGE
APPARTEMENT PORTE DROITE**

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

- Entrée avec placards
- Pièce de séjour équipée d'une porte-fenêtre
- Cuisine avec dégagement d'entrée

- W.C. donnant sur l'entrée
- Couloir de distribution avec penderie à portes coulissantes
- Deux chambres, dont une avec penderie à portes coulissantes
- Salle de bains avec baignoire et lavabo

Eau, électricité, chauffage collectif et chauffe-eau gaz individuel.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 198 pour 327/100.000^{ème} des Parties Communes Générales.

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

Paraissant former le Lot n° 493 pour 5/100.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont actuellement occupés à titre gratuit par Madame [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] qui me déclare les occuper du chef de feu Monsieur
[REDACTED] [REDACTED] qui était le propriétaire des lieux.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET SABIMO
23, Avenue du 8 Mai 1945
95200 SARCELLES

ASSURANCE

Selon les déclarations de l'occupante, les lieux ne seraient pas assurés à ce jour.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Pièce de séjour, couloir de
distribution, chambre 2 et cuisine

Peinture sur plafond et murs
Revêtement plastique au sol

Entrée

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Revêtement plastique au sol

Chambre 1

Plaques de polystyrène au plafond
Papier peint sur les murs
Revêtement plastique au sol

Salle de bains

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Revêtement plastique au sol

W.C.

Peinture au plafond
Peinture et faïence murale
Carrelage au sol

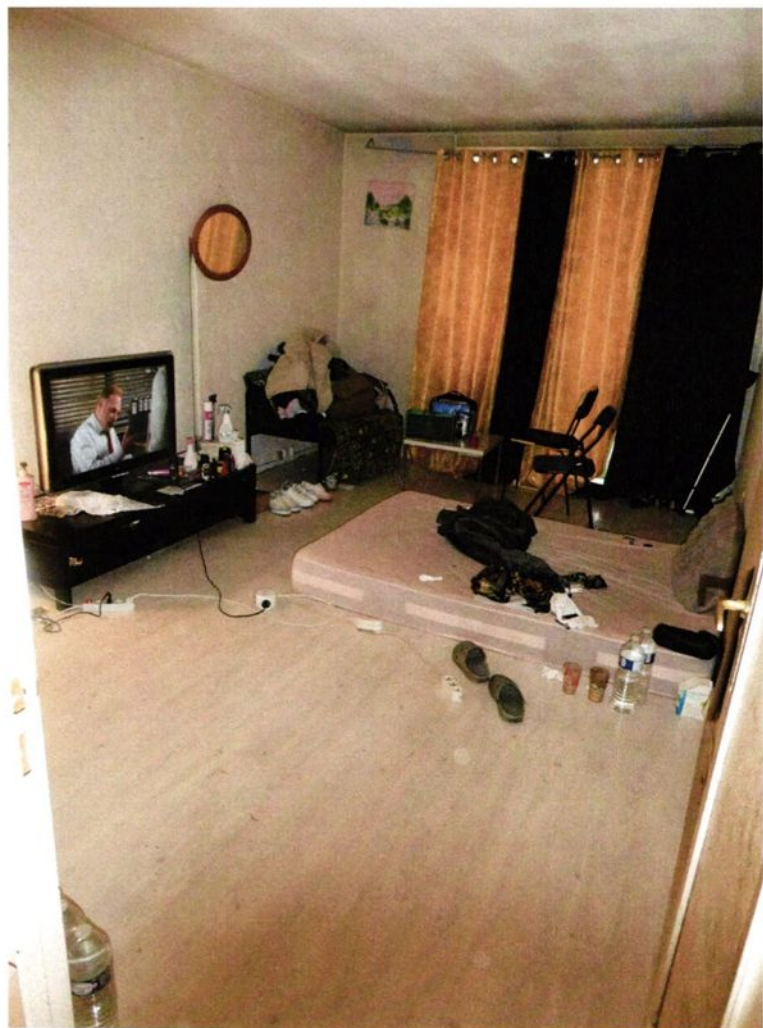
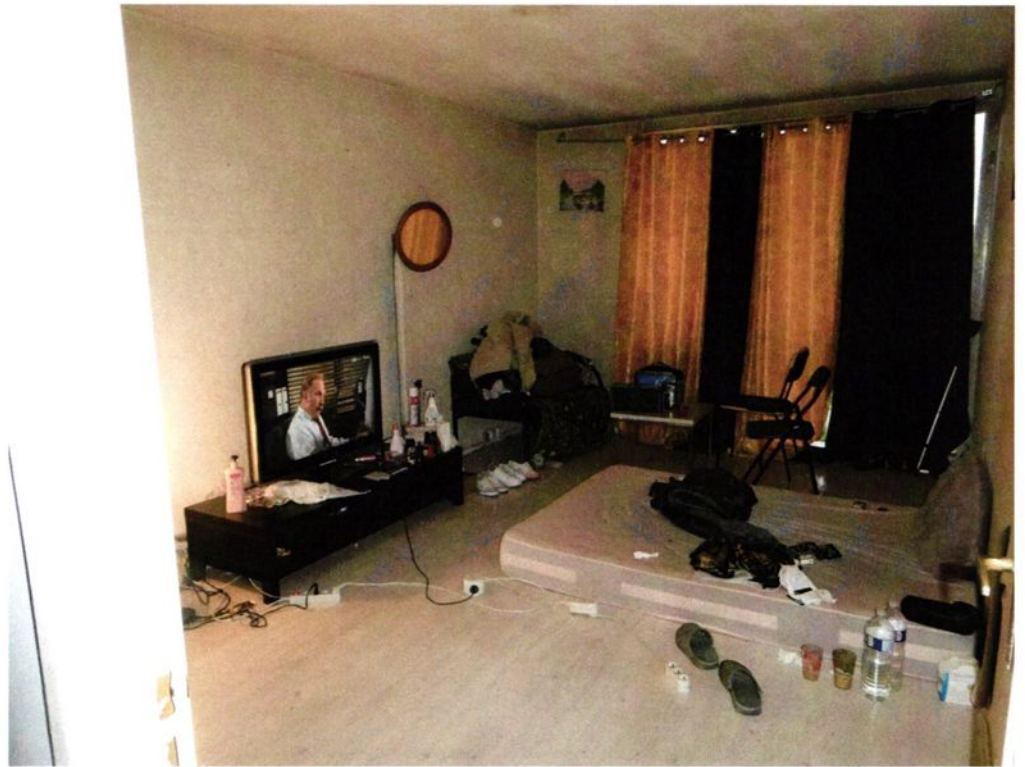
De façon générale, l'appartement présente un intérieur vétuste, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

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















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 annexé le Certificat de Superficie de la Partie Privative 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



24



My Easy Diag
Diagnostics immobiliers

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

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **25/IMO/0360**
Date du repérage : **27/11/2025**

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

**13 Allée Valéry Larbaud
95200 SARCELLES**

**4ème étage
Section cadastrale BC 135
Lot 198 - 493**

Désignation du propriétaire

**SUCCESSION [REDACTED]
13 Allée Valéry Larbaud
95200 SARCELLES**

Donneur d'ordre :
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 : 61,75 m²
(soixante et un mètres carrés soixante-quinze)**

Résultat du repérage

Date du repérage : 27/11/2025

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 (accompagnateurs) : Les occupants, Maître Plouchart, les témoins.

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez
Entrée et placard	4,74
Séjour	17,11
Dégagement et placard	2,48
Cuisine	6,98
Wc	1,53
Couloir et placard	4,33
Salle de bain	3,85
Chambre 1 et placard	11,69
Chambre 2	9,04

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

Surface loi Carrez totale : 61,75 m²

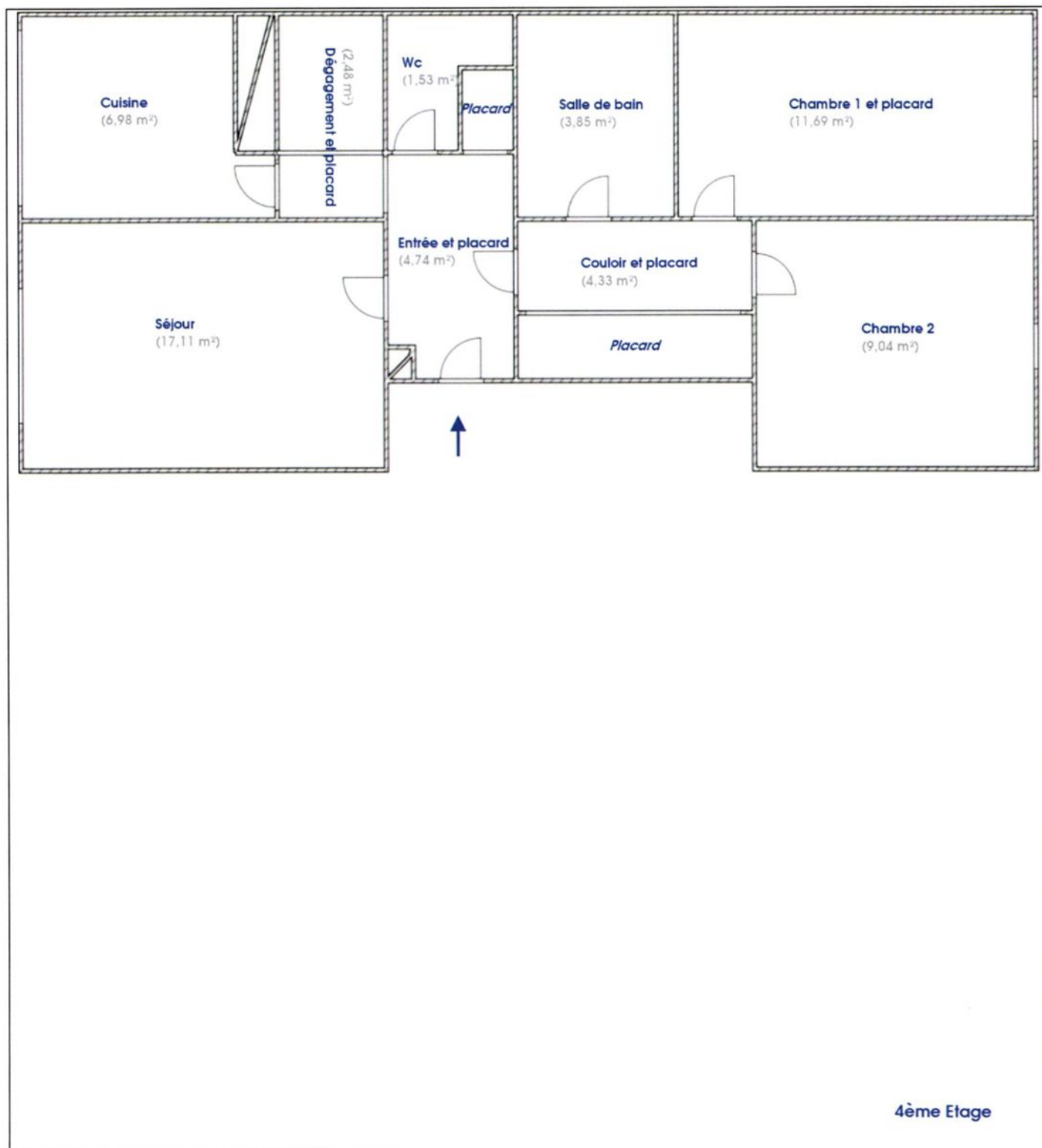
(soixante et un mètres carrés soixante-quinze)

Fait à Pontoise, le 28/11/2025

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 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00028