

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 13, Impasse Marguerite Yourcenar  
95310 SAINT OUVEN L'AUMONE**

**Type de bien : Maison d'habitation a un étage, avec garage et  
jardin d'agrément.**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON  
Huissiers de Justice Associés  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude.plouchart@wanadoo.fr](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)**

# EXPEDITION

SCP  
**Thierry PLOUCHART**  
Aurore SIA  
**Cécile GAUTRON**  
Huissiers 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](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION



L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

LE VINGT-TROIS JUIN

REFERENCE ETUDE  
N° 50220421  
C.F.F.  
/  
ABDELGHANI Sondosse  
PVD  
ACTE500 Tiers

### À LA DEMANDE DE :

LE CREDIT 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, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,**

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 13, Impasse Margueritte Yourcenar à SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95310), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 30 Mai 2016 par Maître Cédric BLANCHET, Notaire à PARIS, prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Madame Sondosse ABDELGHANI,
  
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou inscription de prêteur de deniers fut consentie sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

### **COMMUNE DE SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (VAL-D'OISE)**

1) Un terrain ainsi que les constructions y édifiées sis 45, rue d'Épluches, cadastré section AX numéro 118, lieudit « 45, rue d'Épluches », pour 4 a 66 ca.

2) Les 1/7<sup>ème</sup> indivis de la parcelle cadastrée section AX numéro 125, lieudit « 45, rue d'Épluches », pour 4 a 78 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 Georges SALEM, de Monsieur Nicolas MENOUD, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Christian BRONDY, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), et de Monsieur Naoufel BEN AICHA, occupant des lieux, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON ET COMMUNE  
DE SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95310)  
13, IMPASSE MARGUERITTE YOURCENAR  
(AU DROIT DU 45, RUE D'ÉPLUCHES)**

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

**I) REZ-DE-CHAUSSEE DIVISE EN :**

- Entrée avec penderie à portes coulissantes
  
- Pièce de séjour, avec partie bureau sur l'arrière, donnant sur le jardin arrière par une baie vitrée coulissante et une fenêtre, et dans laquelle se trouve un escalier d'accès vers le premier étage
  
- Partie cuisine, non fermée sur la pièce de séjour
  
- Garage communiquant avec l'entrée, fermant sur l'avant par une porte relevante motorisée
  
- W.C. avec lave-mains situé sous l'escalier

## **II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :**

- Palier de distribution
- Salle de bains avec baignoire à jets, W.C. et emplacement pour hammam/sauna, non équipé à ce jour
- Une chambre principale avec dressing et salle d'eau attenante équipée de douche et lavabo
- Deux chambres, chacune équipée d'une penderie à portes coulissantes

Eau, électricité, chauffage central au gaz, et chauffe-eau à alimentation solaire par deux panneaux photovoltaïques de toiture.

Combles perdus.

Jardinet sur l'avant, et jardin d'agrément sur l'arrière engazonné et complanté.

L'ensemble fermé sur rue par muret et portail, et paraissant cadastré Section AX n° 118 pour une contenance totale de 4 ares 66 centiares (466 m<sup>2</sup>), outre les 1/7<sup>ème</sup> indivis d'une voirie d'accès depuis la Rue d'Épluches, cadastrée Section AX n° 125 pour 4 ares 78 centiares.

## **OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont actuellement occupés par Monsieur Naoufel BEN AICHA, ex-conjoint de Madame Sondosse ABDELGHANI, propriétaire, et sa fille.

Monsieur BEN AICHA me déclare que ce logement, ayant constitué l'ex-domicile conjugal, lui a été attribué à titre gratuit par décision rendue en date du 20 Janvier 2021 par le Juge aux Affaires Familiales.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE ET DATES DE LA CONSTRUCTION**

Permis de Construire n° : PC 095 572 15 S0038

Délivré le : 20 Avril 2016

Déclaration d'ouverture de chantier : 22 Juillet 2016

Déclaration d'achèvement des travaux : 27 Février 2018

Refus de certificat de conformité par la Commune : 15 Mai 2018

## **ASSURANCE**

D'après les déclarations de Monsieur BEN AICHA, les lieux seraient assurés auprès de la GMF, sans autre précision.

## **TAXE FONCIERE**

D'après les déclarations de Monsieur Naoufel BEN AICHA, la Taxe Foncière annuelle afférente à ce bien est de : 1.600,00 euros environ.

# ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

## I) REZ-DE-CHAUSSEE :

Entrée, W.C.	Peinture sur plafond et murs Marbre au sol
Partie cuisine	Faux plafond avec spots enchâssés Peinture murale Marbre au sol
Pièce de séjour	Faux plafond avec spots enchâssés Peinture et parement ardoise sur les murs Marbre au sol
Partie bureau	Peinture sur plafond et murs Marbre au sol
Garage	Peinture sur plafond et murs Plaques de matière plastique emboîtées au sol

## II) PREMIER ETAGE :

Palier, Chambres, Dressing	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol
Salle d'eau attenante à la chambre	Peinture au plafond Faïence murale Carrelage au sol
Salle de bains	Peinture au plafond Marbre sur les murs et au sol

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

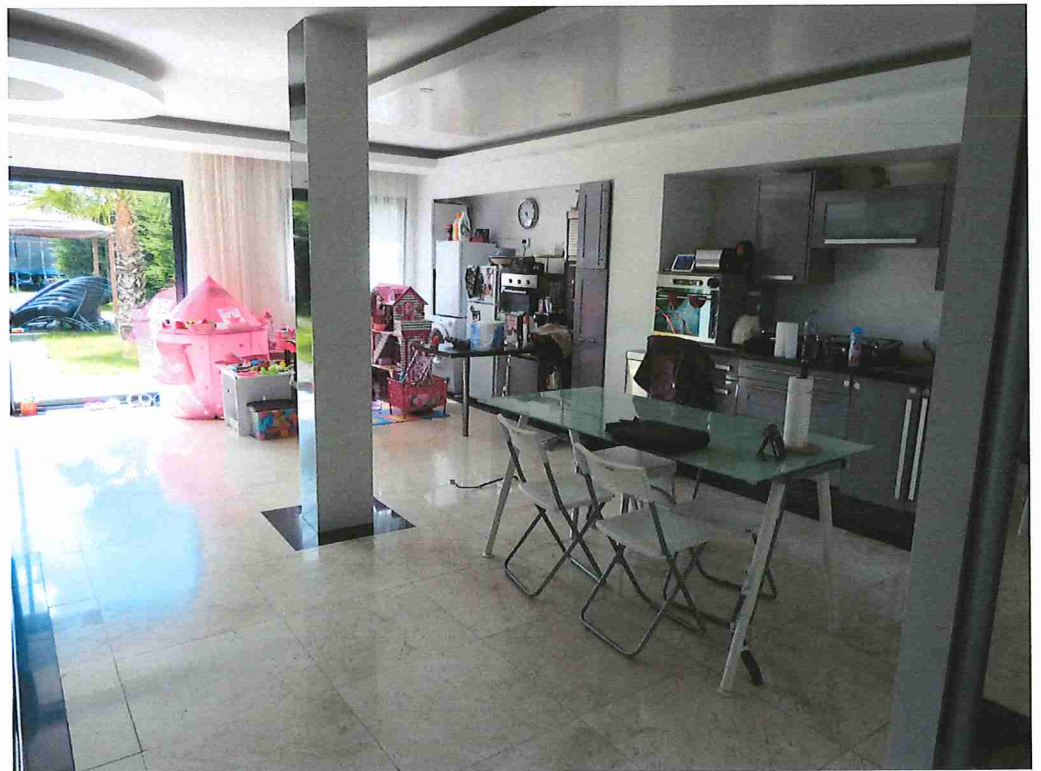
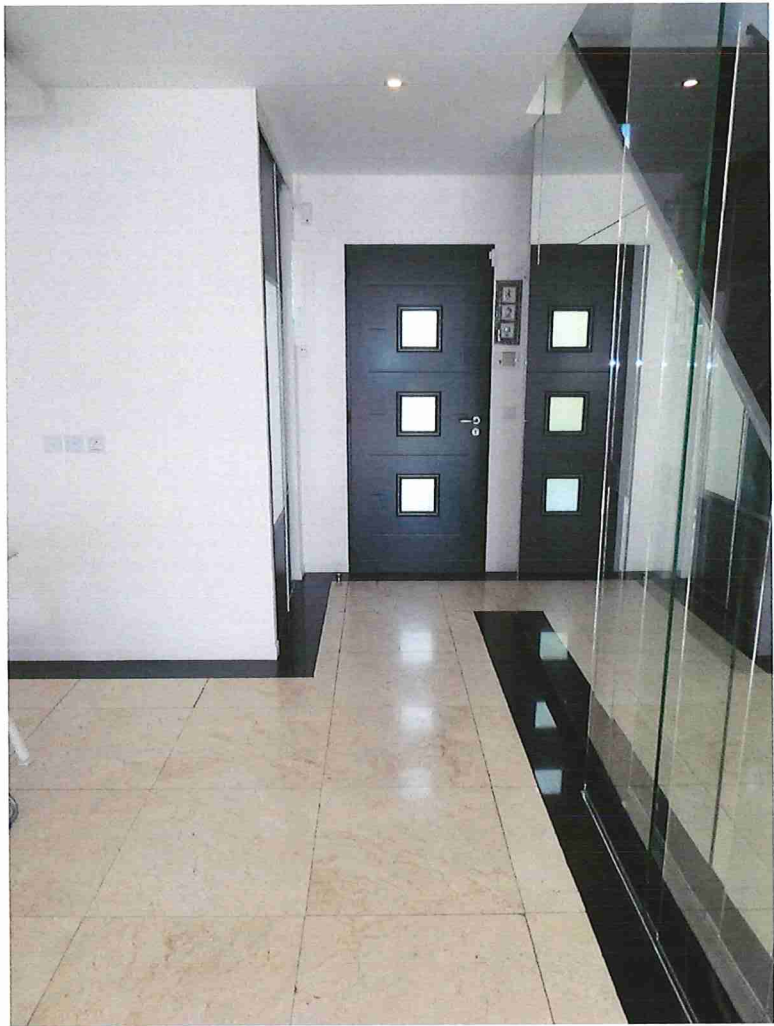
Monsieur BENAICHA me signale que le plancher chauffant du rez-de-chaussée ne fonctionne pas intégralement, et qu'une procédure est pendante à l'encontre du constructeur.

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

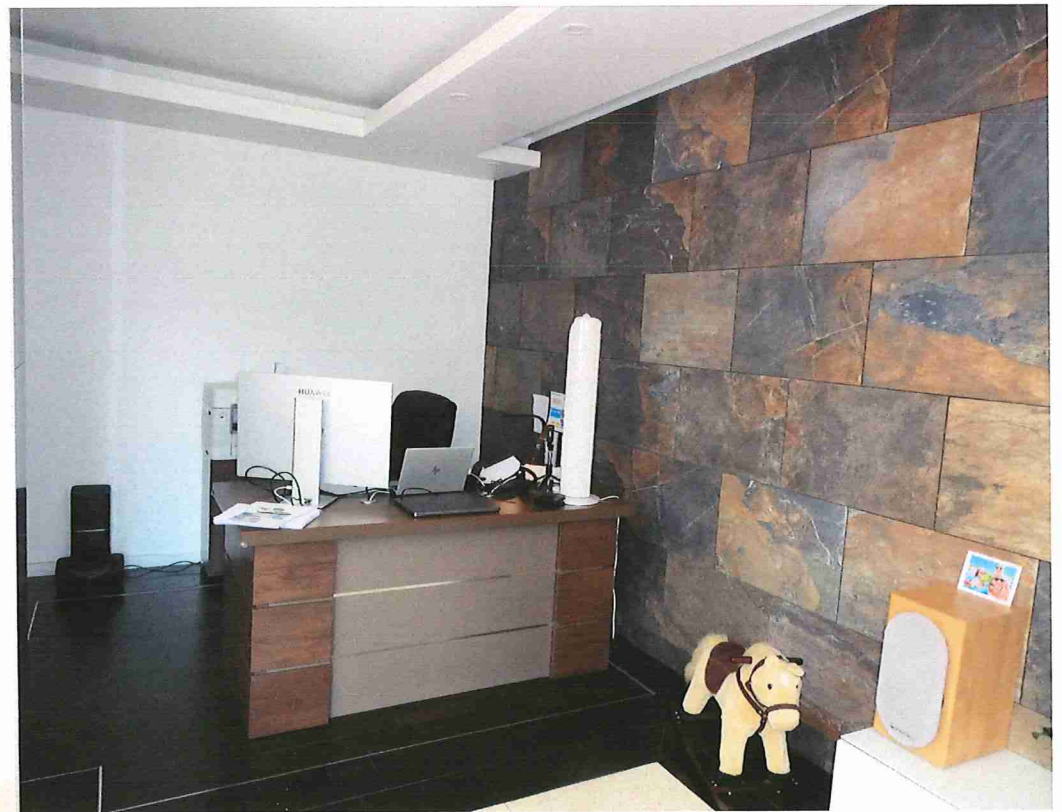
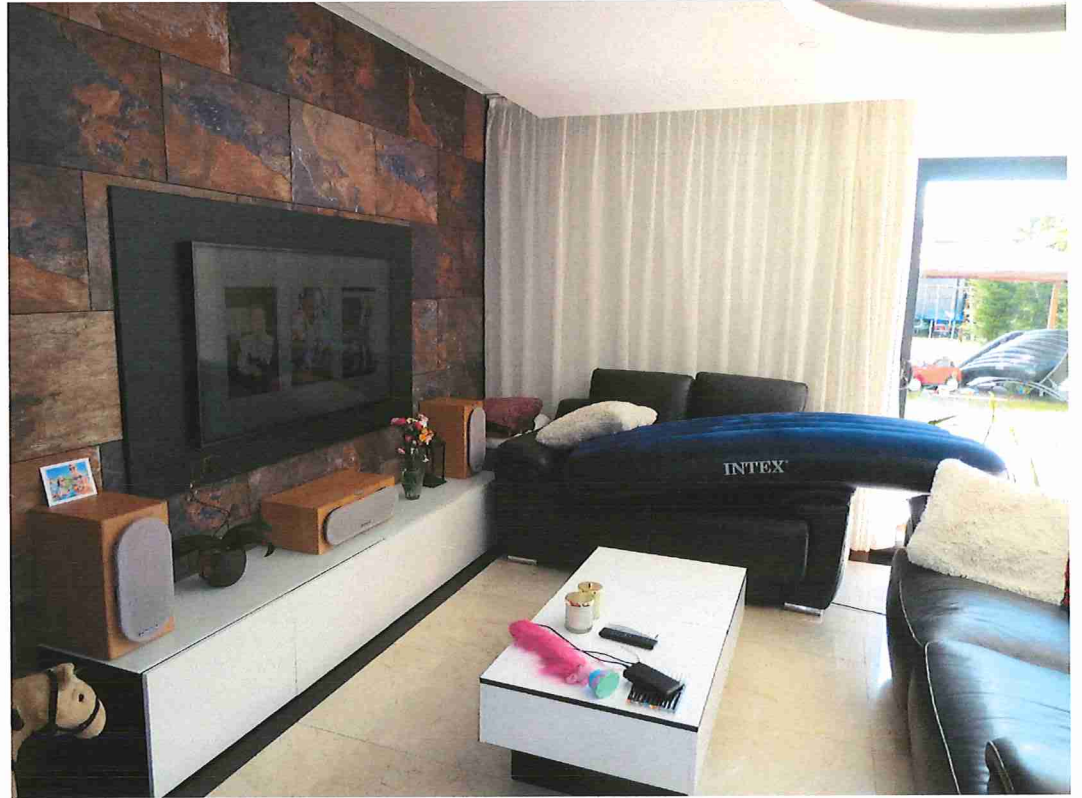


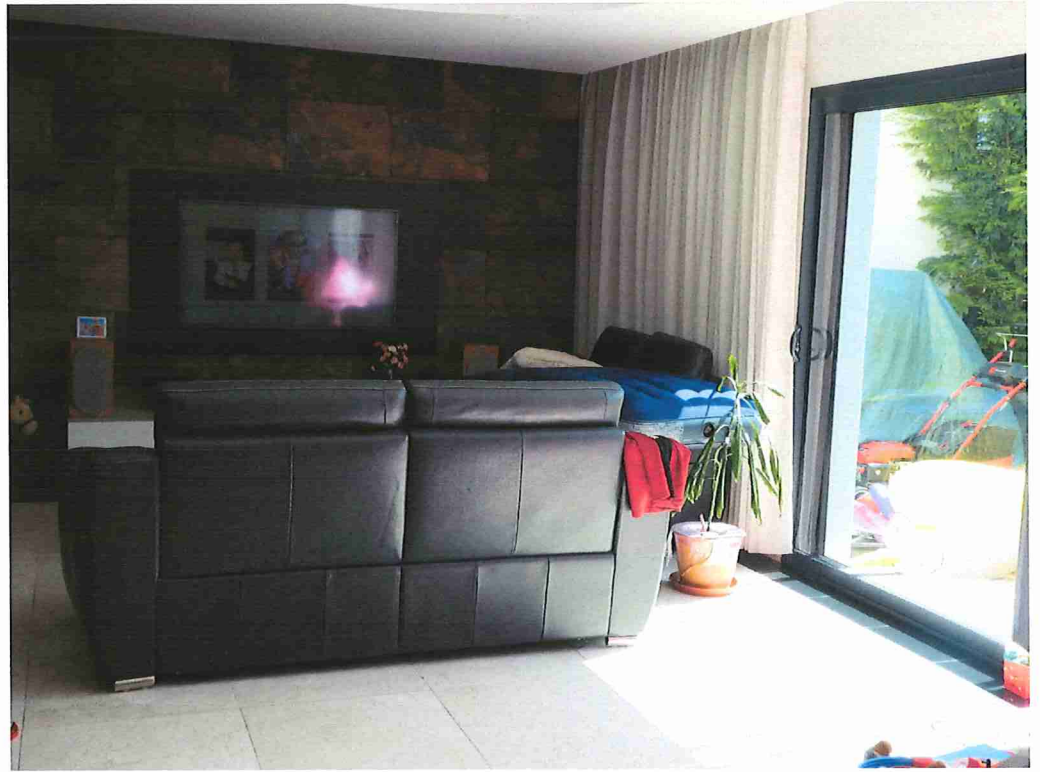


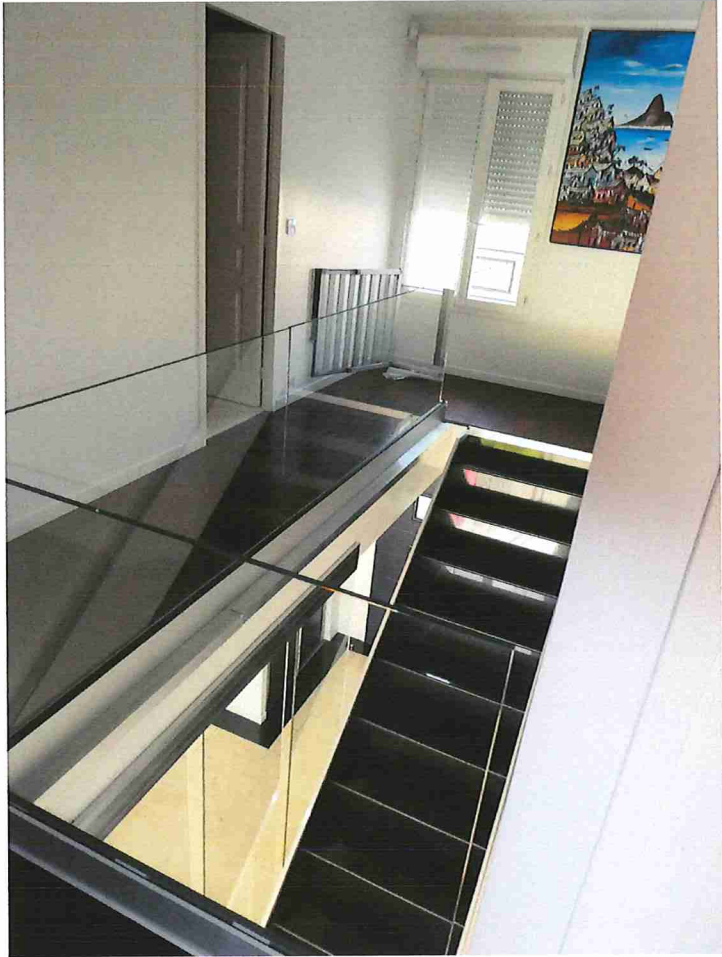






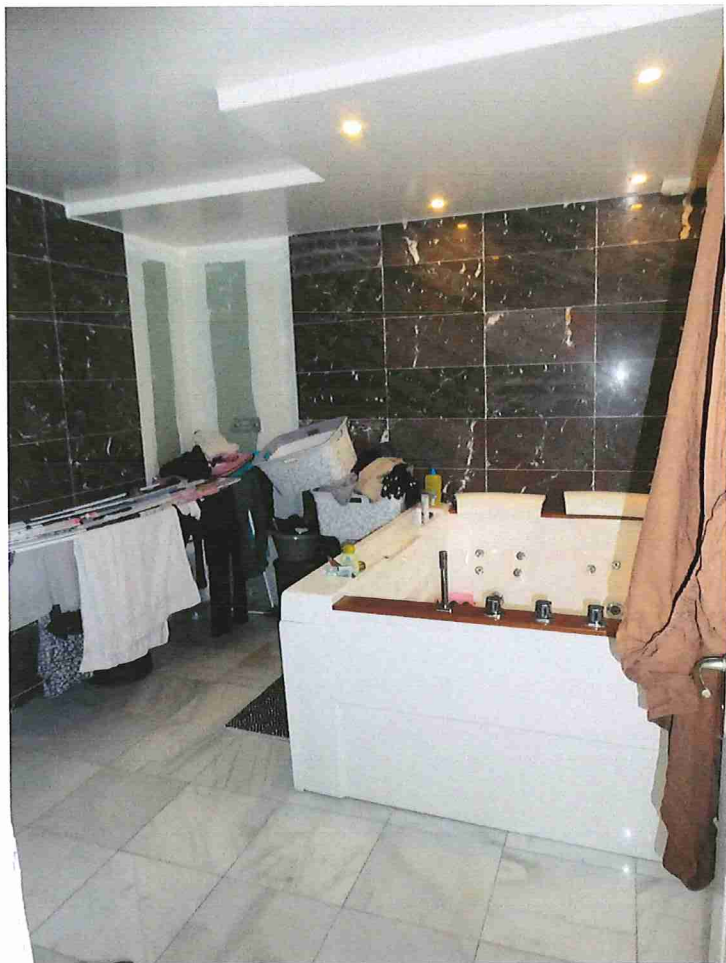
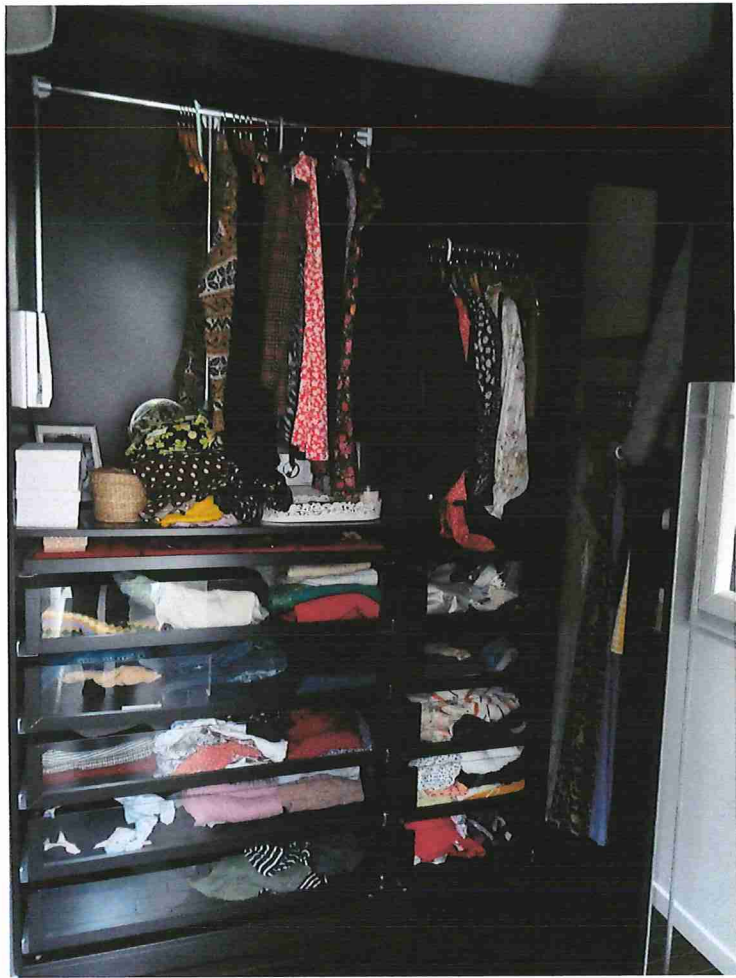


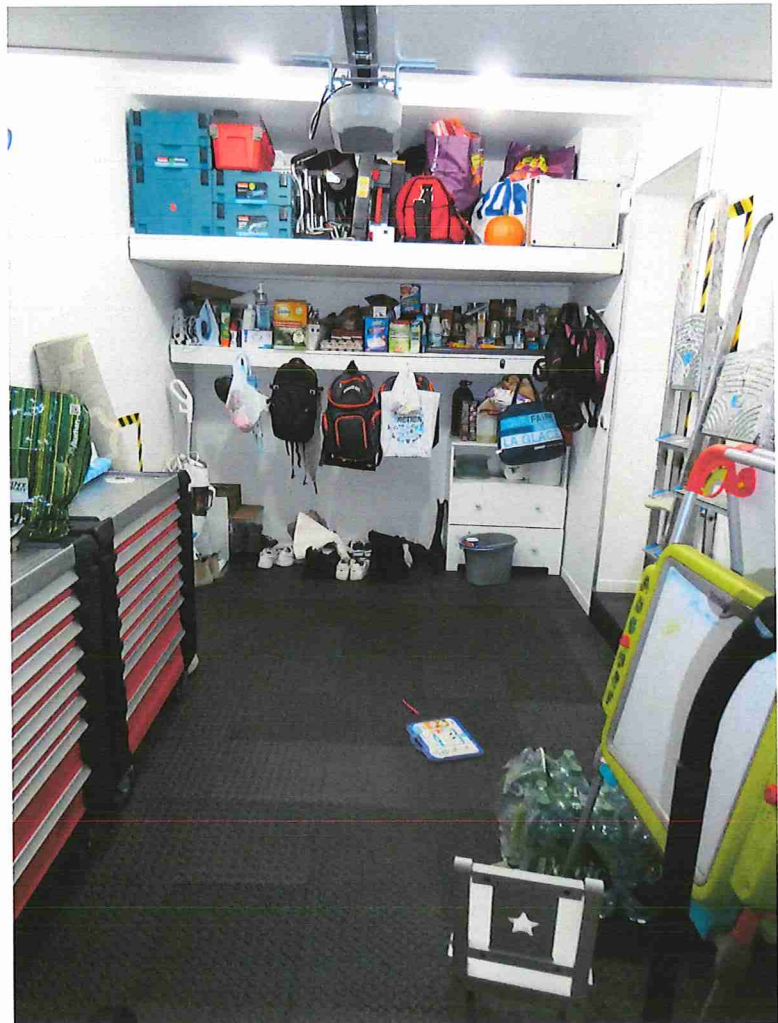
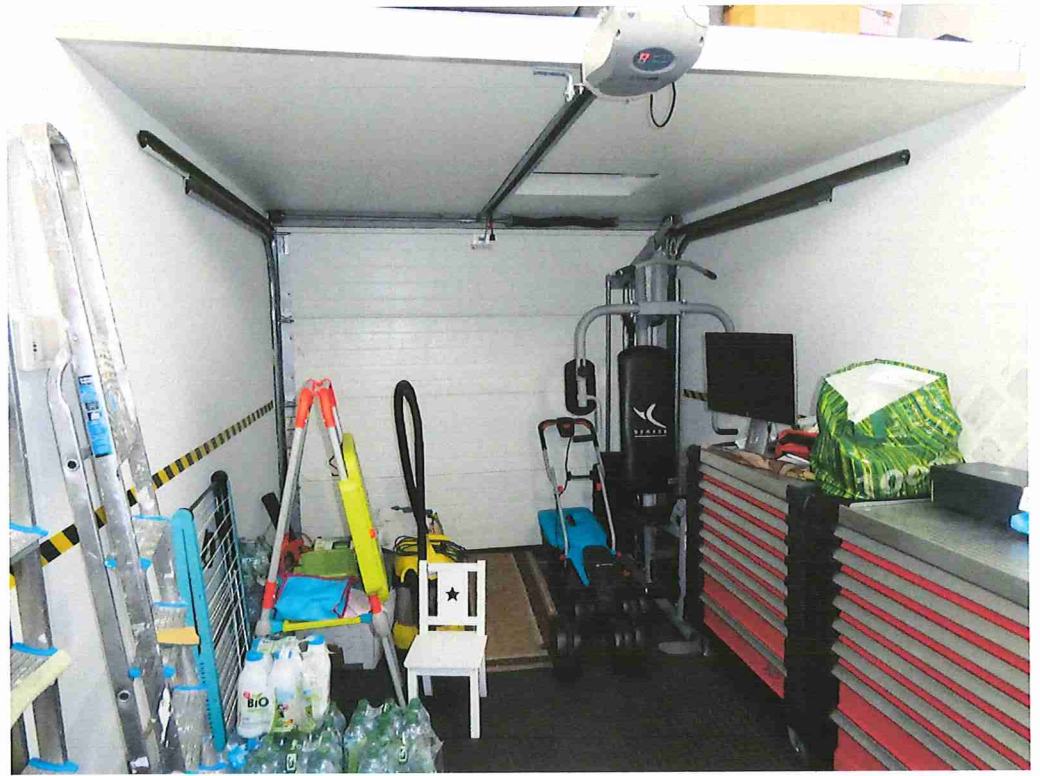














Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un extrait de plan cadastral, l'Attestation de Surface Habitable dressée sur 6 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

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

Nombre de pages : 17 (+ annexes)

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



Département :  
VAL D OISE

Commune :  
ST OUEN L AUMONE

Section : AX  
Feuille : 000 AX 01

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

Date d'édition : 08/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

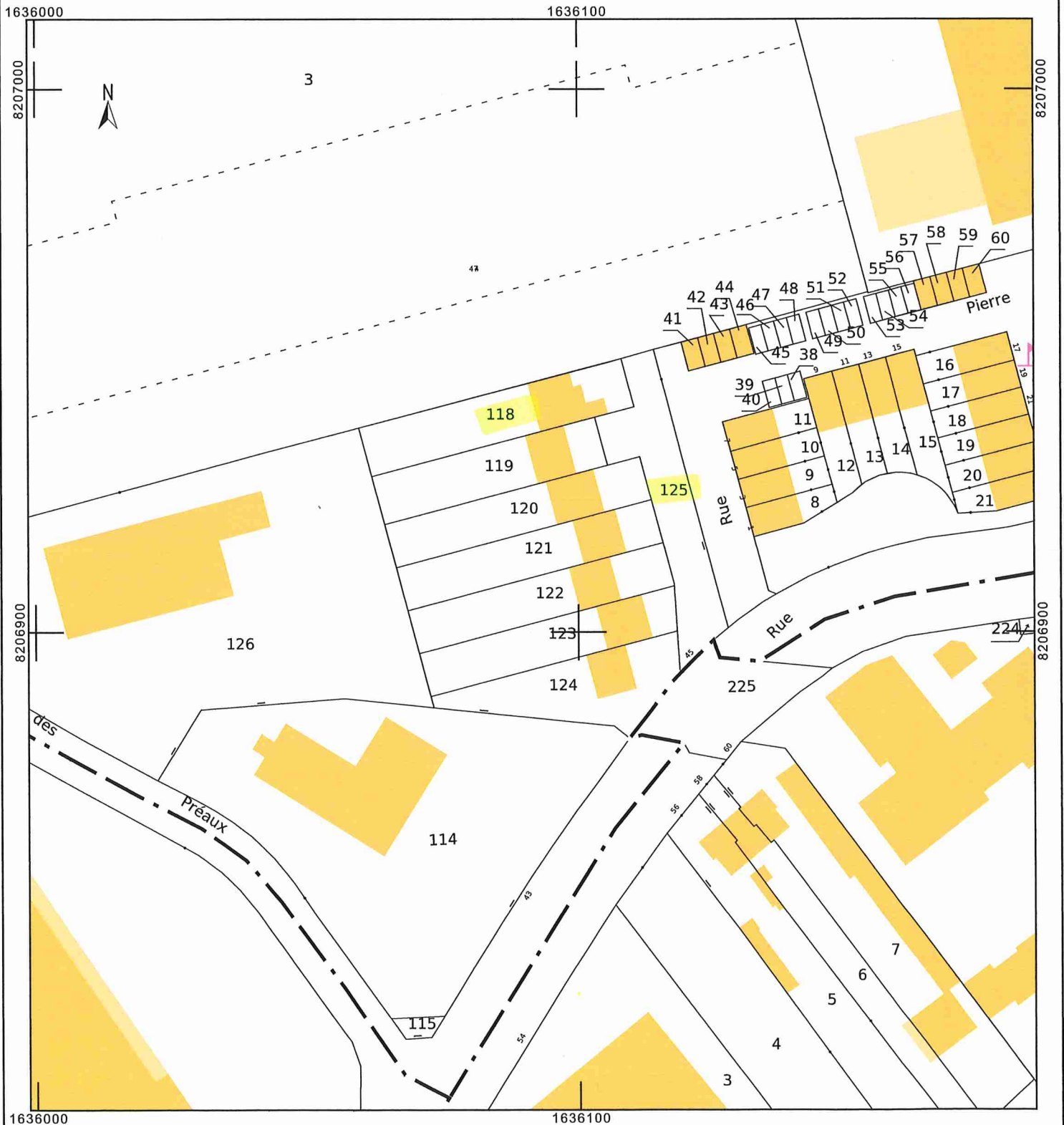
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

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

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



## Attestation de surface habitable

### Désignation de l'immeuble

Adresse : **13, impasse Marguerite Yourcener  
(anciennement 45 rue d'Epluches)  
95310 ST OUEN L AUMONE**

Référence cadastrale : **AX / 125**

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 : **Non communiquée**



**SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Huissiers de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 31 72 60 60**

### Désignation du propriétaire

Propriétaire : **MME ABDELGHANI & M. BEN AICHA – 13, impasse Marguerite Yourcener (anciennement 45 rue d'Epluches) 95310 ST OUEN L AUMONE**

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 : **Christian BRONDY**

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 : **22-06-1361 #SU**

Ordre de mission du : **23/06/2022**

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

Commentaires : **Néant**



## 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

**Surface habitable : 121,56 m<sup>2</sup>**

*(cent vingt et un mètres carrés cinquante six décimètres carrés)*

Surface des annexes : 0,00 m<sup>2</sup> – Surface non prise en compte : 18,66 m<sup>2</sup>

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
Maison principale RDC Entrée + rangement		3,52 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Garage	Garage			14,60 m <sup>2</sup>
Maison principale RDC WC		0,85 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC WC	Hauteur < 1,80 m			0,38 m <sup>2</sup>
Maison principale RDC Séjour avec coin cuisine		56,25 m <sup>2</sup>		
Maison principale RDC Escalier	Marches et cage d'escalier			3,68 m <sup>2</sup>
Maison principale 1er étage Palier		9,10 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 1		9,58 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 2		9,61 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 3		11,91 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Chambre 3		5,22 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Salle d'eau		3,25 m <sup>2</sup>		
Maison principale 1er étage Salle de bains		12,27 m <sup>2</sup>		
	<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>121,56 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>18,66 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte





## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **23/06/2022**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **24/06/2022**

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

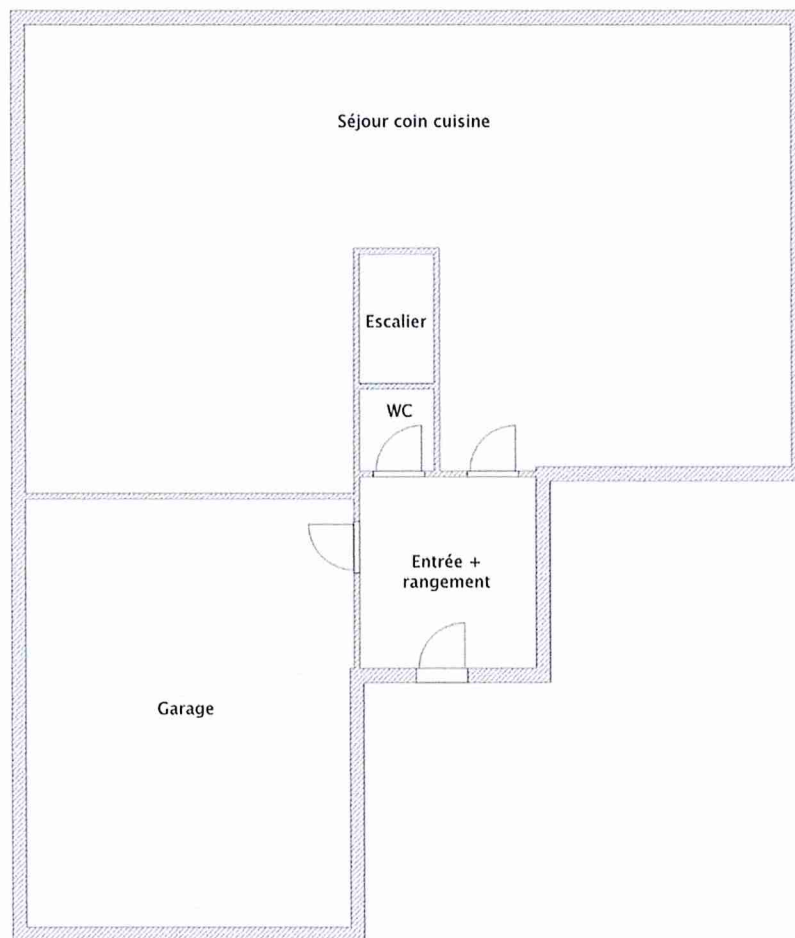
#### Légende

	Surface privative		Surface non prise en compte		Surface annexes
---	-------------------	---	-----------------------------	---	-----------------



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	13, impasse Marguerite Yourcener (anciennement 45 rue d'Epluches) 95310 ST OUEN L AUMONE
<i>N° dossier:</i> 22-06-1361				
<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 principale - RDC

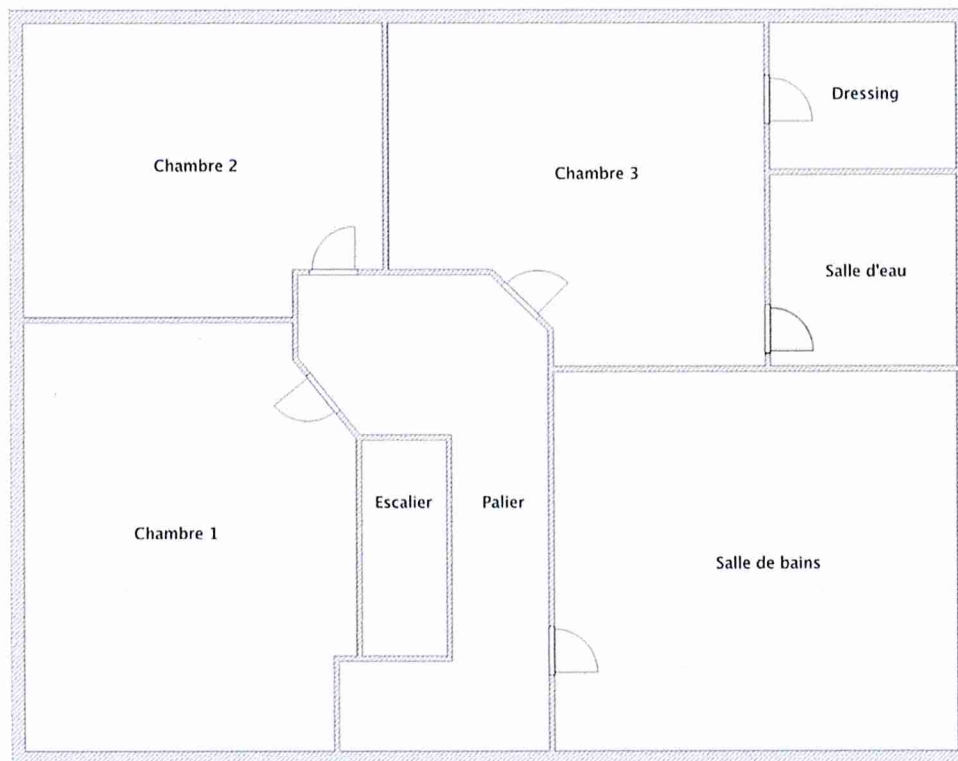
Document sans échelle remis à titre indicatif





<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 13, impasse Marguerite Yourcener (anciennement 45 rue d'Epluches) 95310 ST OUEN L AUMONE	
<i>N° dossier:</i> 22-06-1361				
<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 principale - 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 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 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<sup>er</sup> janvier 2022 au 1<sup>er</sup> 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 EGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1