

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 42, Boulevard Pasteur  
Rez-de-Chaussée droite  
95210 SAINT-GRATIEN**

**Type de bien : Appartement de 2 pièces principales, avec une  
place de stationnement pour véhicule**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON  
Commissaires de Justice  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude@plouchartassocies.com](mailto:etude@plouchartassocies.com)**

# EXPEDITION

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC METRAGE

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](mailto:etude@plouchartassocies.com)



**COMMISSAIRE DE  
JUSTICE**

**REFERENCE ETUDE  
N° 50220460  
HOIST FINANCE AB**

**LAFLEUR Jean-Elie  
PVDM  
ACTE500 Tiers**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

LE TROIS NOVEMBRE

À LA DEMANDE DE :

La Société Anonyme de droit suédois HOIST FINANCE AB, dont le siège social est box 7848, 10399 STOCKHOLM – SUEDE -, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, et agissant en FRANCE par sa succursale HOIST FINANCE AB, dont le siège social est 165, Avenue de la Marne WLC, bâtiment 1, à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, et venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE ayant son siège social 182, Avenue de France à PARIS (75013).

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Étude.

**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,**

SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON



Me suis rendu ce jour 42, Boulevard Pasteur à SAINT-GRATIEN (95210), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 24 Juillet 2009 par Maître François-Jérôme SUEUR, Notaire à MONTMORENCY (95), prêts furent consentis par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, aux droits duquel se trouve aujourd'hui la requérante, au profit de Monsieur Jean Elie LAFLEUR,
- Qu'à la garantie de ces prêts affectation hypothécaire ou inscription du privilège du prêteur de deniers fut consenti sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

**COMMUNE DE SAINT GRATIEN (VAL D'OISE) :**

**Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 42, boulevard Pasteur, cadastré section AL numéro 490, lieu-dit « 42, boulevard Pasteur RN14 » pour 6 a et 99 ca..... :**

- **LOT NUMÉRO QUATORZE (14)** : un emplacement pour voitures ainsi que les 9/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.
- **LOT NUMÉRO VINGT-CINQ (25)** : anciennement lot numéro deux (2) : dans le bâtiment A au rez-de-chaussée, une pièce principale, ainsi que les 61/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 61/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales au bâtiment A.

Il est précisé que ce lot est sans accès par les parties communes et sera rattaché avec les lots 24 ou 26.

- **LOT NUMERO VINGT-SIX (26)** : anciennement lot numéro trois (3) dans le bâtiment A ayant accès par le boulevard Pasteur, au rez-de-chaussée, un appartement d'une pièce principale, ainsi que les 45/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 50/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales du bâtiment A.

Il est précisé les lots 25 et 26 forment un appartement de deux pièces principales comprenant : entrée, cuisine américaine, séjour, chambre, salle de bain avec W.C., débarras.

- 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 R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé ce jour aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLES EN MAIN, de Monsieur Christian BRONDY, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, ainsi qu'en présence de Madame Ketlène LAURENT, locataire des lieux, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON D'ARGENTEUIL  
COMMUNE DE SAINT-GRATIEN (95210)  
42, BOULEVARD PASTEUR  
BAT A - REZ-DE-CHAUSSEE DROITE  
(EN FACADE SUR RUE)**

**D) UN APPARTEMENT DE DEUX PIECES PRINCIPALES,  
SE DEVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, AUQUEL  
ON ACCEDE PAR UN PETIT ESCALIER EXTERIEUR,  
DIVISE EN :**

- Entrée, dans laquelle se trouve un débarras de rangement
  
- Salle d'eau aveugle avec douche, lavabo et W.C., dans laquelle se trouve implanté un ballon d'eau chaude

- Cuisine ouverte sur le dégagement d'accès à la pièce de séjour
- Petite pièce de séjour
- Une Chambre située en enfilade de la pièce de séjour.

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

L'ensemble paraissant former, d'un seul tenant, la réunion des Lots n° 25 et 26, pour respectivement 61 et 45/1.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT  
EXTERIEUR POUR VEHICULE :**

Paraissant former le Lot n°14 pour 9/1.000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

**OCCUPATION DES LIEUX**

La location des lieux est concédée au profit de Madame Ketlène LAURENT en vertu d'un contrat de location qui n'a pu m'être présenté.

D'après les déclarations de la locataire, la location a débuté le 10 Septembre 2021, pour une durée de 3 ans, et moyennant le paiement d'un loyer actuel mensuel de 750,00 euros, dont 50,00 euros de provision sur charges.



## ASSURANCE

D'après les déclarations de la locataire, les lieux ne seraient pas assurés à ce jour.

## SYNDIC DE COPROPRIETE

CABINET AMI – ACTIPOLE  
5, Place de l'Hôtel de Ville  
95300 PONTOISE

Montant des charges de copropriété : 340,00 euros / Trimestre environ

## ETAT D'ENTRETIEN ET D'AMENAGEMENT

Entrée, cuisine	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol et parquet dans le dégagement
Salle d'eau	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol
Pièce de séjour et chambre	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol

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

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



SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 03/11/2022





SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 03/11/2022





SCP PLOUCHART SIA  
GAUTRON

Constat du 03/11/2022



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 5 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 : 10 (+ annexe)

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





CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65  
contact@certimmo95.fr

Mr LA FLEUR

Dossier N° 22-10-2190 #SU

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : **42, boulevard Pasteur  
RDC - Bât A  
95210 ST GRATIEN**

Référence cadastrale : **AL / 490**

Lot(s) de copropriété : **14-25-26** N° étage : **RDC**

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

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Inconnue**



SCP  
Thierry PLOUCHART  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Commissaires de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 34 24 97 65

### Désignation du propriétaire

Propriétaire : **Mr LA FLEUR – 42, boulevard Pasteur 95210 ST GRATIEN**

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 : **22-10-2190 #SU**

Ordre de mission du : **03/11/2022**

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

Commentaires : **Néant**



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





## 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<sup>e</sup> 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 : 29,62 m<sup>2</sup>**  
(vingt neuf mètres carrés soixante deux décimètres carrés)  
Surface non prise en compte : 0,00 m<sup>2</sup>

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
Appartement RDC Entrée + rangement		1,43 m <sup>2</sup>	
Appartement RDC Cuisine		8,94 m <sup>2</sup>	
Appartement RDC Salle d'eau avec wc		2,57 m <sup>2</sup>	
Appartement RDC Salon		7,49 m <sup>2</sup>	
Appartement RDC Chambre		9,19 m <sup>2</sup>	
(1) Non prises en compte	<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>29,62 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

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

Visite effectuée le **03/11/2022**

État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **04/11/2022**

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.

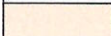
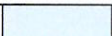
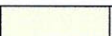




## Annexes

### Plans et croquis

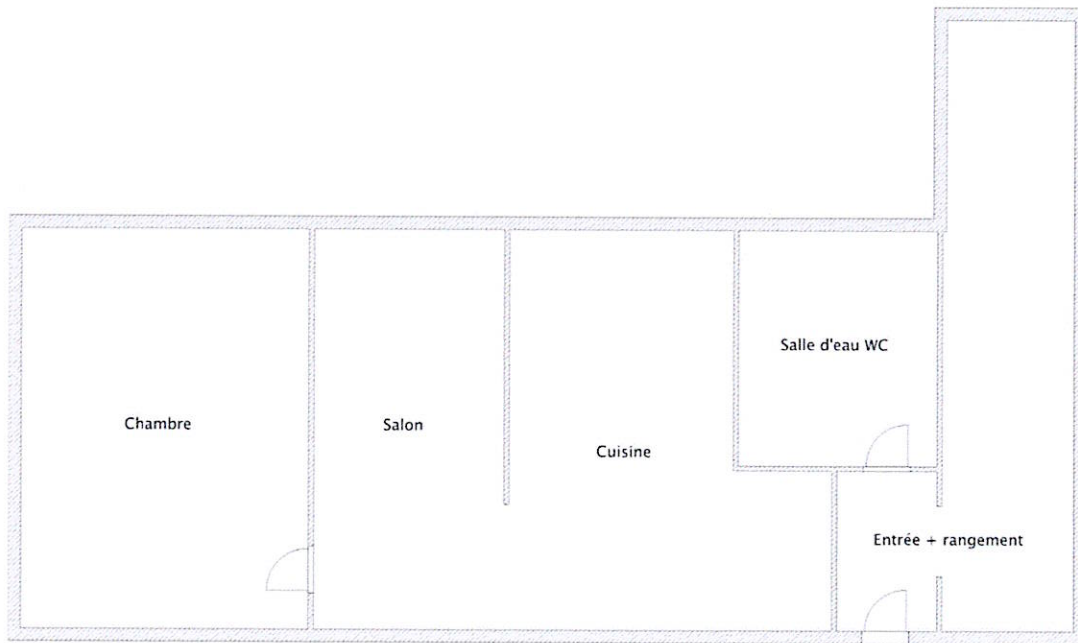
- Planche 1/1 : Appartement - RDC

Légende					
	Surface privative		Surface non prise en compte		Surface annexes



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 42, boulevard Pasteur	
N° dossier: 22-10-2190			RDC - Bât A	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis	95210 ST GRATIEN	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement - RDC	

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, 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 Mèrules

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

État 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'Étranger 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 - 91727 Nanterre Cedex 782 057 460 R.E.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