

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 8, Allée du Verger
1^{er} étage Porte A n° 137
95700 ROISSY EN FRANCE**

**Type de bien : Une chambre de Résidence Hôtelière avec balcon
et kitchenette, située dans la Résidence
ZENITUDE RELAIS & SPA**

**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



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

COMMISSAIRE DE
JUSTICE

LE DIX-SEPT MAI

REFERENCE ETUDE

N° 50230521

C.F.F.

/

OPONGA Ayessa

PVDM

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, 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 8, Allée du Verger à ROISSY-EN-FRANCE (95700), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 3 Novembre 2009 par Maître Xavier ROCHE, Notaire à GRENOBLE (38), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Ayessa Camille OPONGA,
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE ROISSY EN FRANCE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE PARIS ROISSY, sis Allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy,et portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS (83)** : bâtiment A, au premier étage, porte A n° 137, un local d'une surface de 28,55 mètres carrés comprenant une entrée avec coin-cuisine, salle de séjour, salle de bains et W.C., le droit à la jouissance privative et exclusive d'un balcon d'une surface de 3,60 m², et les 145/100.000^{ème} de la propriété des parties communes générales et du sol, ainsi que les 232/100.000^{ème} des charges communes spéciales au bâtiment A.
 - **LOT NUMERO MILLE TRENTE-SEPT (1037)** : au rez-de-chaussée, à l'extérieur, un emplacement de voiture numéro 037 d'une surface de 11,50 m² et les 9/100.000^{ème} des parties communes générales et du sol.
- 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.

SCP PLOUCHART SIA
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

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 HAZIFF, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence et avec l'accord de Monsieur MORIN, Directeur de la Résidence Hôtelière « ZÉNITUDE RELAIS ET SPA » dans laquelle se trouve situé ce bien, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE VILLIERS-LE-BEL
COMMUNE DE ROISSY-EN-FRANCE (95700)
8, ALLEE DU VERGER
AU SEIN DE LA RESIDENCE HÔTELIÈRE
« ZÉNITUDE RELAIS ET SPA »
PREMIER ETAGE - CHAMBRE N° 137**

**D) UNE CHAMBRE DE RESIDENCE HÔTELIÈRE,
DONNANT EN FAÇADE ARRIÈRE DU BATIMENT,
COMPRENANT :**

- Un couloir d'entrée dans lequel se trouvent le placard abritant les compteurs, ainsi qu'une kitchenette équipée
- Une chambre avec placard penderie équipée à 2 portes, d'une baie vitrée, et d'une porte-fenêtre donnant sur un balcon de façade

SCP PLOUCHART SIA
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

- Salle de bains avec baignoire, lavabo, douche et radiateur sèche-serviettes

- W.C.

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteur mural, et système de climatisation pour l'ensemble du bâtiment ; jouissance exclusive et privative du balcon de façade situé au droit de ce bien.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 83 pour 145/100.000^{ème} des Parties Communes Générales.

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

Paraissant former le Lot n° 1037 pour 9/100.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont à ce jour inoccupés, et ne font pas, selon les déclarations faites par le Directeur de l'établissement, l'objet d'une location au profit de la structure commerciale exploitant la Résidence Hôtelière implantée à cette adresse, la SARL ZÉNITUDE GROUPE, dont le siège social est 12, Rue de la Haye à SCHILTIGHEIM (67300).

SYNDIC DE COPROPRIETE

CABINET CELAVI SYNDIC
39, Route de Fondeline
Z.I. de Brais
44600 SAINT-NAZAIRE

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

SCP PLOUCHART SIA
GAUTRON

Constat du 17/05/2023

Couloir d'entrée

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

Chambre

Peinture au plafond
Peinture et papier peint sur les
murs
Parquet au sol

W.C. et salle de bains

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

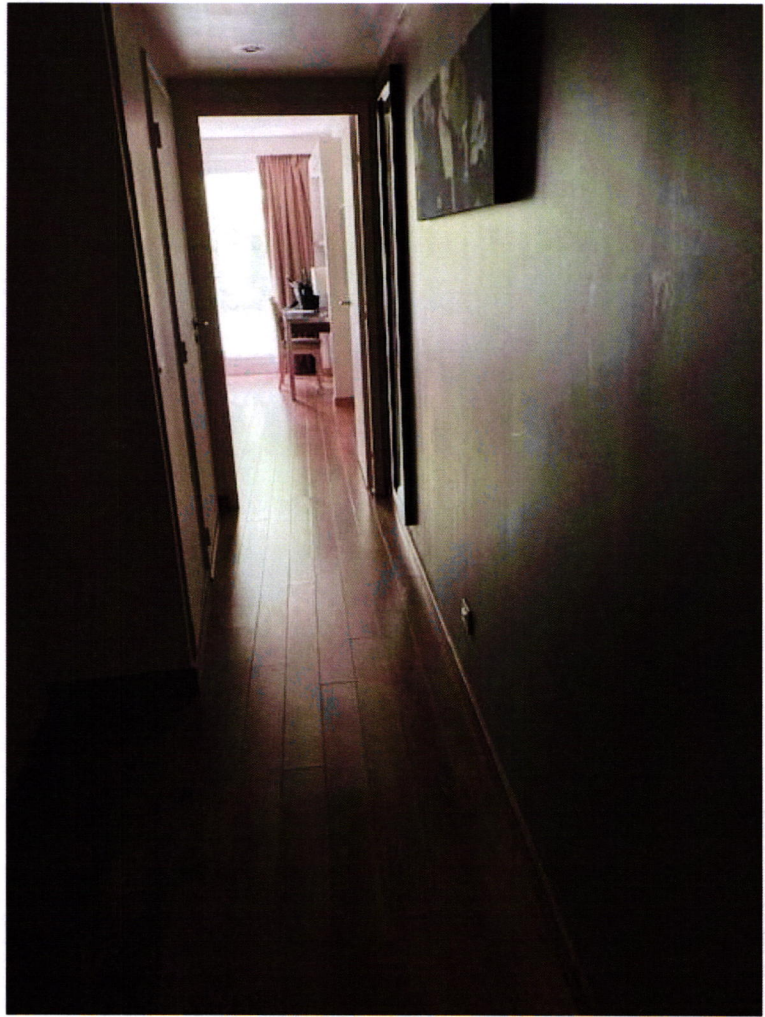
De façon générale, ce logement présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols correctement entretenus.

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 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 : 12 (+ annexe)

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



SCP PLOUCHART SIA
GAUTRON

Constat du 17/05/2023





CERTIMMO 78

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

Mr OPONGA

Dossier N° 23-04-0783 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : Résidence Paris Roissy Allée des Vergers
Bâtiment A - 1er étage
95700 ROISSY EN FRANCE

Référence cadastrale : AI / 85

Lot(s) de copropriété : 83-1037 N° étage : 1er

Nature de l'immeuble : Local

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Autres

Date permis de construire : Inconnue



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr OPONGA – Résidence Paris Roissy Allée des Vergers 95700 ROISSY EN FRANCE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

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

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Guillaume SUBE

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 01/01/2023 AU 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier : 23-04-0783 #SC

Ordre de mission du : 17/05/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant



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^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 : 26.98 m²
(vingt six mètres carrés quatre vingt dix huit décimètres carrés)
 Surface non prise en compte : 0.00 m²

Constatations diverses

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			
<i>1er étage</i>			
Coin cuisine et dégagement		5.52 m ²	
WC		1.26 m ²	
Salle de bains		4.29 m ²	
Chambre 1		15.91 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	26.98 m ²	
	Sous-totaux	26.98 m²	
	SURFACES TOTALES	26.98 m²	0.00 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **05/05/2023**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **19/05/2023***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 - 1er étage


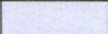
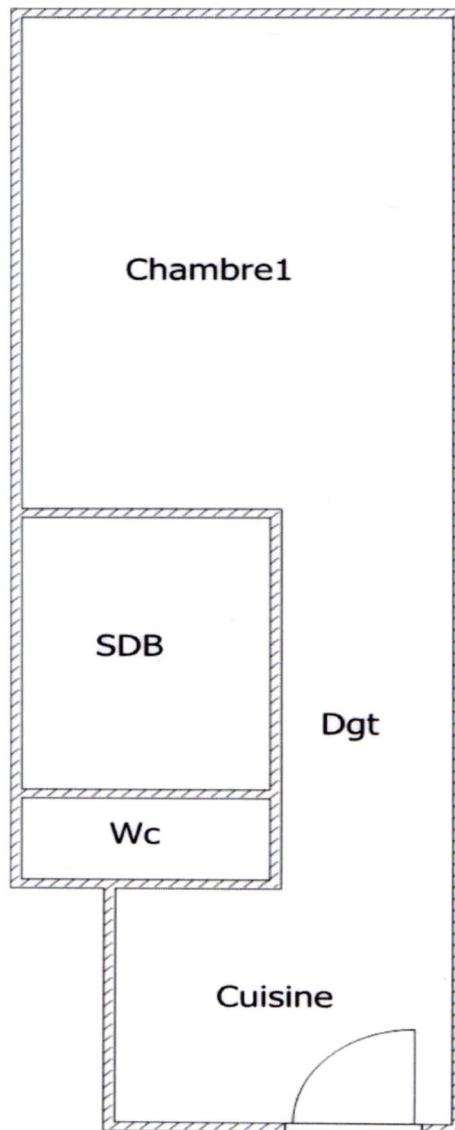
Légende	
 Surface privative	 Surface non prise en compte



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	Résidence Paris Roissy Allée des Vergers
<i>N° dossier:</i> 23-04-0783				Bâtiment A - 1er étage
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		95700 ROISSY EN FRANCE
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA 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 Mérules
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 Etude 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
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
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 2023 au 1^{er} janvier 2024, 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 26 décembre 2022, pour la Société AXA

Mlle Teresa Wilson Fournier
Née le 10/01/1982 à Nanterre (92)
Titulaire du diplôme de conseiller en assurance
N° de carte professionnelle : 14727
N° de carte d'identité : 14727
N° de carte de membre : 14727
N° de carte de membre : 14727

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