

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
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



PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

LE TRENTE ET UN MARS

REFERENCE ETUDE
N° 50170267
C.F.F. /
ZORGANI Annibal
PVD
ACTE500 Tiers

A LA DEMANDE DE :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 et dont le siège social est sis à PARIS (75001), 19, rue des Capucines, 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, Maître Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART & Vincent BARNIER, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 40 Bis, Rue des Violettes à FOSSES (95470), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 5 Juillet 2004 par Maître Marie-Agnès FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95), prêts furent consentis par ENTENIAL, aux droits de qui se trouve aujourd'hui LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, au profit de Monsieur et Madame Annibal et Oum-Lahcene ZORGANI,

- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE FOSSES (VAL D'OISE)

Un pavillon sis 40 bis Rue des Violettes, cadastré Section AC numéros 1702 lieudit « 40 B rue des Violettes » pour 2a 40ca, et 1704 lieudit « 40 B rue des Violettes » pour 24ca comprenant au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, WC, une chambre ; au premier étage : palier, trois chambres, wc, salle de bains ; au sous sol : garage, cave, un logement indépendant non totalement aménagé divisé en deux pièces, un dégagement, une cuisine, une salle d'eau avec wc ; jardin.

- 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 précéder,

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé ce jour aux constatations suivantes en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Sébastien SELLIER, de Monsieur Cédric CORSEaux, Serrurier requis de la SARL CLES EN MAINS, de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, Rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence de Monsieur Annibal ZORGANI, propriétaire, lequel convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 23 Mars 2017, soit :

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON ET COMMUNES DE FOSSES (95470)
40 BIS, RUE DES VIOLETTES**

**UN PAVILLON A UN ETAGE A USAGE D'HABITATION,
COUVERT EN TUILE MECANIQUES, COMPRENANT :**

I) REZ DE CHAUSSEE SURELEVE DIVISE EN :

- Pièce de séjour dans laquelle se trouve implanté l'escalier d'accès au premier étage

- Cuisine

- WC

- Une chambre

II) PREMIER ETAGE DIVISE EN :

- Palier

- Trois chambres

- WC

- Salle de bains

III) SOUS-SOL TOTAL DIVISE EN :

- Une partie Garage dans laquelle se trouve le ballon d'eau chaude, et fermant sur l'avant par une porte relevante

- Une pièce de Cave

- Un logement indépendant, non totalement aménagé, divisé en :
 - Une pièce
 - Un dégagement
 - Une cuisine
 - Une salle d'eau avec lavabo, WC et douche
 - Une pièce située sous la terrasse du rez-de-chaussée.

Eau, électricité et chauffage électrique par convecteurs muraux.

Terrasse dallée en façade avant et en façade arrière.

Terrain en pente sur l'avant avec escalier d'accès au rez-de-chaussée surélevé, et petit terrain avec talus sur l'arrière ; le tout clos sur rue par muret, portail et portillon bois.

L'ensemble paraissant cadastré Section AC n°1702 et 1704, pour une contenance totale de 2 ares et 64 centiares.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont occupés par Monsieur ZORGANI Annibal et 3 enfants.

ASSURANCE

D'après les déclarations de Monsieur ZORGANI, les lieux seraient assurés, sans autre précision.

ETAT D'ENTRETIEN ET D'AMENAGEMENT

I – Rez-de-chaussée :

Pièce de séjour et chambre	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Cuisine	Peinture au plafond Faïence murale Carrelage au sol
WC	Peinture au plafond Peinture et faïence murale Carrelage au sol

II – Premier étage :

Palier et chambres

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

WC et salle de bains

Peinture au plafond
Peinture et faïence murale,
Carrelage au sol

III – Sous-sol :

Les pièces de ce sous-sol présentent généralement des plafonds, murs et sols bruts.

De façon générale, cette maison présente un intérieur en mauvais état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols défraîchis et sales. Le logement indépendant du sous-sol est dégradé.

A l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, 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, le Certificat de Surface Habitable dressé sur deux pages par le Cabinet DAPP EXPERT, et six clichés photographiques de l'immeuble pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

COÛT	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art 444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22



Département :
VAL D OISE

Commune :
FOSSES

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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

Date d'édition : 30/03/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SCP
Thierry PLOUCHART - Vincent BARNIER
Huissiers de Justice Associés
Aurore SIA, Huissier de Justice
25, Rue Paul Bruel - 95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ERMONT Plaine de France
421 rue Jean Richepin 95125
95125 ERMONT Cedex
tél. 01.30.72.82.50 -fax
ptgc.950.ermont@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Certificat de surface habitable

Numéro de dossier : ZORGANI555
Date du repérage : 31/03/2017

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 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'habitabilité 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 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Val-d'Oise**
Adresse : **40 Bis, rue des Violettes**
Commune : **95470 FOSSES**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **Mr ZORGANI**
Adresse : **40 Bis, rue des Violettes**
95470 FOSSES

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP PLOUCHART BARNIER SIA**
Adresse : **25 RUE PAUL BRUEL**
95380 LOUVRES

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **HEIL Sigrid**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **DAPP**
Adresse : **6 RUE DU GUE**
77122 MONTHYON
Numéro SIRET : **808849897**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **54712571 / 14/01/2017**

Superficie privative en m²

Surface habitable totale : 90.25 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés vingt-cinq)
Surface au sol totale : 148.89 m² (cent quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)

**Résultat du repérage**Date du repérage : **31/03/2017**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Aucun accompagnateur

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Salon-séjour	-	31.30	31.30	
Cuisine	-	11.43	11.43	
Wc	-	1.62	1.62	
Chambre 1	-	9.93	9.93	
1er étage - Palier	-	2.03	2.03	
Chambre 2 (face)	-	8.27	8.27	
Wc2	-	1.35	1.35	
Salle de bain	-	5.88	5.88	
Chambre 3	-	9.37	9.37	
Chambre 4	-	9.07	9.07	
Sous-Sol - Garage	-	-	58.64	

Superficie privative en m² :**Surface habitable totale : 90.25 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés vingt-cinq)**
Surface au sol totale : 148.89 m² (cent quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-neuf)Fait à **FOSSES**, le **31/03/2017**Par : **HEIL Sigrid**











