

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 47, Rue Rouget de l'Isle  
95770 SAINT CLAIR SUR EPTE**

**Type de bien : Maison rurale avec dépendance, cour et jardinet**

**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

LE QUINZE OCTOBRE

REFERENCE ETUDE  
N° 50200290  
C.F.F.  
/  
APPAVOO Fread  
PVD  
ACTE500 Tiers

### À LA DEMANDE DE :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège social est 19, Rue des Capucines à PARIS (75001), 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 47, Rue Rouget de L'Isle à SAINT CLAIR SUR EPTE (95770), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 7 Septembre 2012 par Maître Michel JOUYET, Notaire à ECOS (Eure), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur et Madame Fread et Kelly APPAVOO,
  
- Qu'à la garantie de ce prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers a été enregistrée sur le bien appartenant aux époux APPAVOO, dont la désignation est la suivante, soit :

### DESIGNATION

I) Sur la Commune de SAINT CLAIR SUR EPTE (Val-d'Oise), 47, rue Rouget de L'Isle.

Une maison d'habitation comprenant : au rez-de-chaussée : cuisine et arrière-cuisine, séjour, salle d'eau avec W.C., à l'étage trois chambres, cave voûtée avec terrasse au-dessus, cour, studio ; figurant au cadastre sous les références suivantes : section AB numéro 93, lieudit « 47, rue Rouget de L'Isle » pour 2 ares et 3 centiares.

II) Sur la Commune de SAINT CLAIR SUR EPTE (Val-d'Oise), rue Rouget de L'Isle, dans un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes : section AB numéro 91, lieudit « 6, rue Gambetta », pour une contenance de 7 ares et 59 centiares, lot numéro 25 consistant selon les énonciations du règlement de copropriété en un terrain nu pouvant recevoir une construction à usage de garage ou box, et les 43/1000<sup>ème</sup> des parties communes générales.

- 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 Messieurs Christian BRONDY, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Monsieur Fread APPAVOO ; les époux APPAVOO convoqués pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 8 Octobre 2020, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE PONTOISE  
CANTON DE VAUREAL  
COMMUNE DE SAINT CLAIR SUR EPTE (95770)  
47, RUE ROUGET DE L'ISLE**

**DUNE MAISON RURALE A UN ETAGE, A USAGE  
D'HABITATION, COUVERTE EN TUILES MECANIQUES,  
COMPRENANT :**

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

- Cuisine dans laquelle on pénètre directement, non fermée sur la pièce de séjour,
- Pièce de séjour, avec une fenêtre sur rue



- Dégagement de circulation avec escalier d'accès à l'étage, et placard de rangement sous cet escalier
- Pièce arrière à usage de chaufferie, avec une porte de sortie sur cour arrière, et dans laquelle se trouve implantée une chaudière au fioul, qui ne fonctionne pas.
- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.

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

- Palier de distribution
- Trois chambres, dont une avec cheminée et une autre avec cheminée et penderie

Grenier brut non aménagé au-dessus

Eau, électricité, chauffage par un poêle à bois implanté dans la pièce de séjour.

Sur l'arrière, auvent sommaire et cour, dans laquelle se trouve une cave voûtée en pierres, accessible le long de la dépendance, et surmontée d'une terrasse.

## **II) DEPENDANCE :**

Dans la cour arrière se trouve édifée en maçonnerie une dépendance à toiture mono-pente couverte en tuiles, divisée en :

- Une pièce basse avec une partie à usage de salle de bains, non aménagée
- Une pièce haute en surélévation de quelques marches, donnant par une porte fenêtre sur un jardinet latéral
- Une surface de rangement sous toiture.

L'ensemble paraissant cadastré Section AB n° 93 pour une contenance totale de 2 ares et 3 centiares.

## **III) UNE SURFACE DE JARDINET ATTENANTE A LA DEPENDANCE ET LA COUR :**

Paraissant former le Lot n° 25 de la Copropriété ayant entrée à droite du 49, Rue Rouget de Lisle, pour 43/1000<sup>ème</sup> des Parties Communes Générales.

## **OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont occupés par Monsieur et Madame APPAVOO, propriétaires, et deux enfants.



## ASSURANCE

D'après les déclarations de Monsieur APPAVOO, les lieux seraient assurés auprès de la Compagnie CARDIF, sans autre précision.

## SYNDIC DE COPROPRIETE

Pour la parcelle de jardin, Lot n° 25 de la Copropriété, d'après les déclarations de Monsieur APPAVOO, aucun Syndic professionnel ou bénévole en fonction à ce jour.

## ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

### MAISON PRINCIPALE :

#### I) REZ-DE-CHAUSSEE :

Pièce de séjour

Papier peint au plafond  
Peinture murale  
Parquet ancien au sol

Cuisine

Papier peint sur plafond et murs  
Carrelage au sol

Pièce de chaufferie

Peinture au plafond  
Papier peint sur les murs  
Carrelage au sol

Salle de bains

Peinture au plafond  
Peinture et lambris bois sur les murs  
Carrelage au sol

## **II) PREMIER ETAGE :**

Palier

Peinture sur plafond et murs  
Tomettes anciennes au sol

Chambre 1

Papier peint sur plafond et murs  
Parquet au sol

Chambre 2

Papier peint sur plafond et murs  
Tomettes anciennes au sol

Chambre 3

Papier peint au plafond  
Peinture murale  
Parquet au sol

De façon générale, la maison présente un intérieur vétuste, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et fortement usagés.

Les équipements sanitaires et de cuisine sont également anciens et usagés.

Pour la dépendance sur cour, les pièces présentent un état vétuste avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et dégradés. Le plafond de la pièce haute est affecté d'un dégât des eaux.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Christian BRONDY, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.





























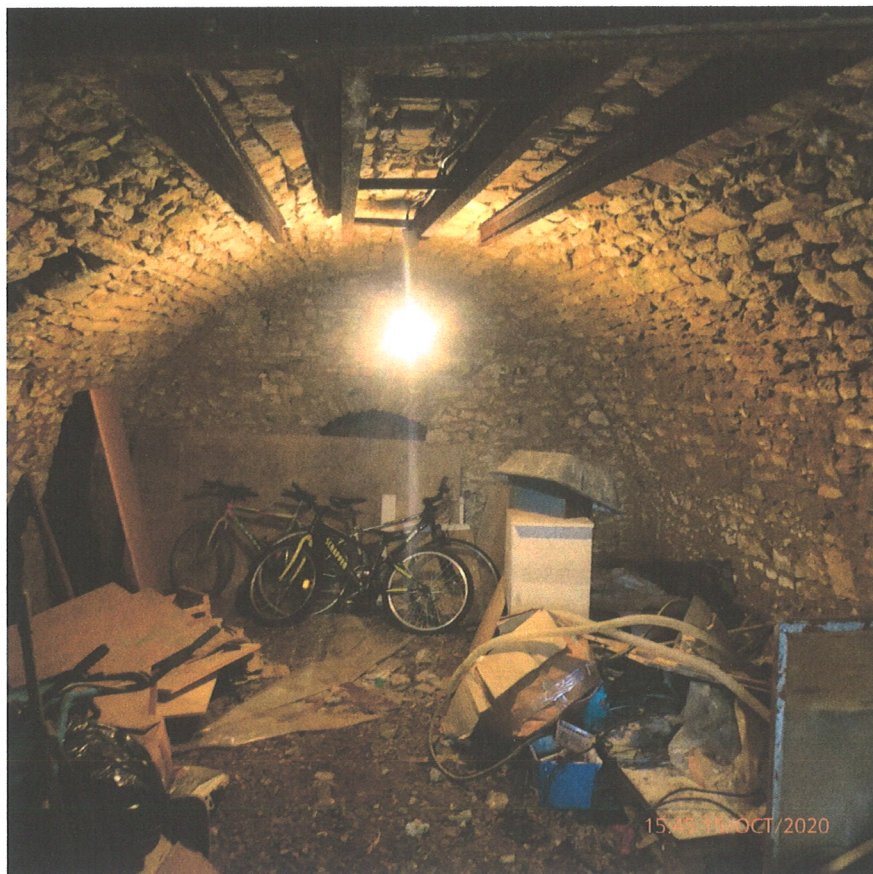












Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description pour servir et valoir ce que de droit auquel se trouvent annexés un extrait de plan cadastral, l'Attestation de Surface Privative dressée sur 8 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

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

Nombre de pages : 18 (+ annexes)  
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

Cout	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22

Département :  
VAL D OISE

Commune :  
SAINT-CLAIR-SUR-EPTE

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

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

Date d'édition : 15/10/2020  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

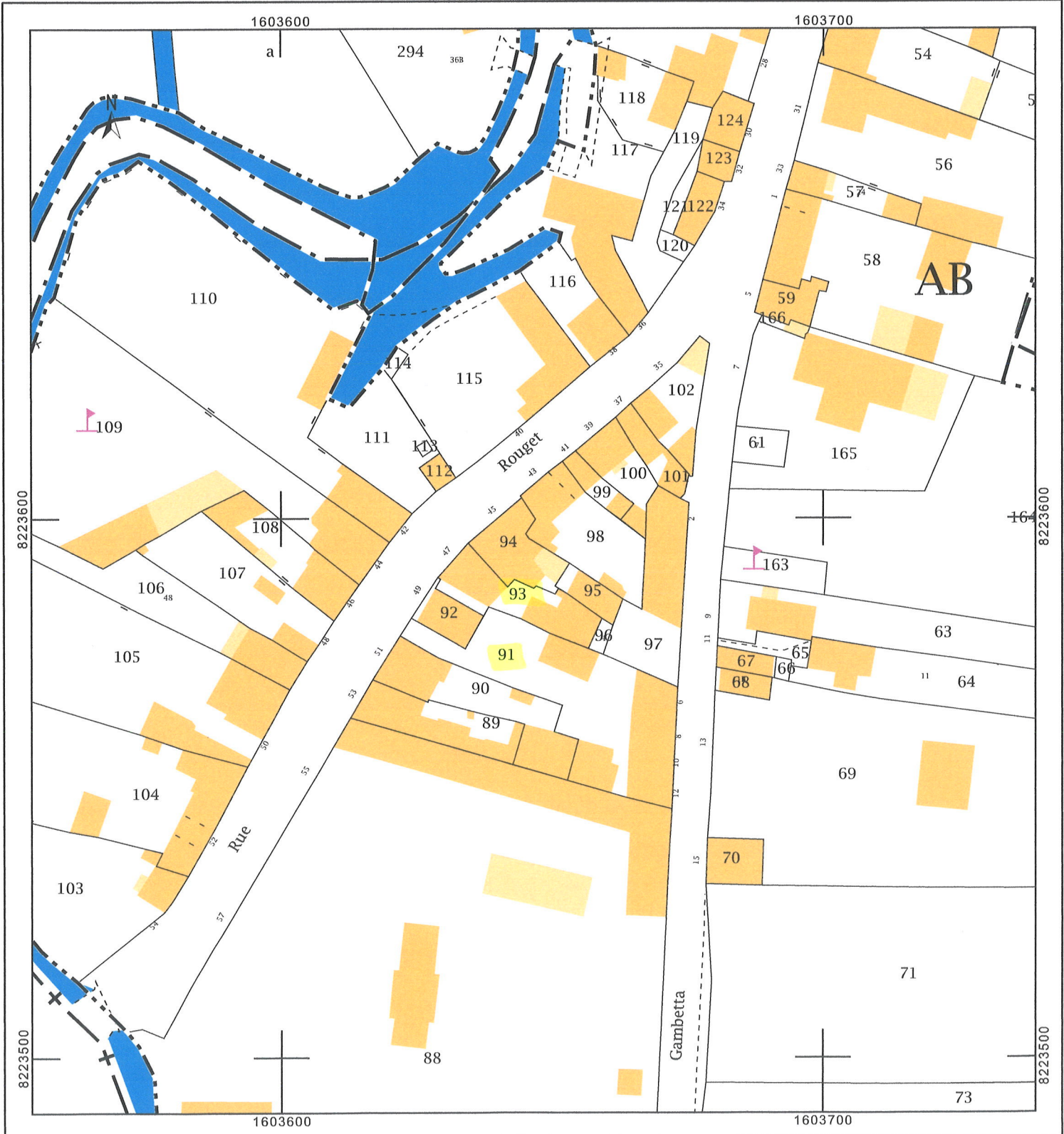
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

SCP  
**Thierry PLOUCHART**  
**Aurore SIA**  
**Cécile GAUTRON**  
Huissiers de Justice Associés  
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 :  
CERGY-PONTOISE VEXIN  
POLE TOPOGRAPHIQUE DE GESTION  
CADASTRALE CENTRE DES FINANCES  
PUBLIQUES 95093  
95093 CERGY PONTOISE CEDEX  
tél. 01.30.75.77.54 -fax  
ptgc.950.cergy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17  
contact@certimmo95.fr

Mr & Mme APPAVOO

Dossier N° 20-10-2046 #SU

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : 47, rue Rouget de l'Isle  
95770 ST CLAIR SUR EPTE  
Référence cadastrale : AB / 93  
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet  
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif  
Étendue de la prestation : Parties Privatives  
Destination des locaux : Habitation  
Date permis de construire : Non communiquée



Thierry SCP  
Aurore SIA  
Cécile GAUTRON  
Huissiers de Justice Associés  
25, rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
Tél. : 01 37 72 62 50

### Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr & Mme APPAVOO – 47, rue Rouget de l'Isle 95770 ST CLAIR SUR EPTE  
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 : ALLIANZ N° de police : 49 366 477 Validité : DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

### Réalisation de la mission

N° de dossier : 20-10-2046 #SU  
Ordre de mission du : 15/10/2020  
Document(s) fourni(s) : Aucun  
Commentaires : 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 au vendeur 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.

### 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

[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







Nota : 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 : 100,46 m<sup>2</sup>**  
*(cent mètres carrés quarante six décimètres carrés)*  
 Surface non prise en compte : 91,63 m<sup>2</sup>

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
Maison principale RDC Cuisine		14,12 m <sup>2</sup>	
Maison principale RDC Séjour		19,84 m <sup>2</sup>	
Maison principale RDC Dégagement		2,53 m <sup>2</sup>	
Maison principale RDC Arrière-cuisine		5,68 m <sup>2</sup>	
Maison principale RDC Salle de bains avec wc		7,11 m <sup>2</sup>	
Maison principale RDC Escalier	Escalier		6,00 m <sup>2</sup>
Maison principale 1er étage Palier		5,45 m <sup>2</sup>	
Maison principale 1er étage Chambre 1		13,78 m <sup>2</sup>	
Maison principale 1er étage Chambre 2		15,30 m <sup>2</sup>	
Maison principale 1er étage Chambre 3		16,65 m <sup>2</sup>	
Maison principale 2ème étage Grenier	Grenier		41,38 m <sup>2</sup>
Dépendances et extérieurs RDC Dépendance	Remise		17,34 m <sup>2</sup>
Dépendances et extérieurs RDC Cave voûtée	Cave		26,91 m <sup>2</sup>
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>100,46 m<sup>2</sup></b>	<b>91,63 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte

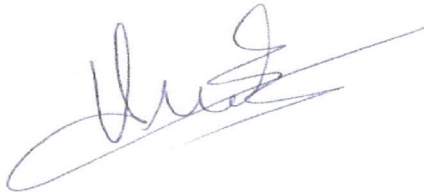


## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **15/10/2020**

État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **16/10/2020**

*Signature de l'opérateur de mesurage*



*Cachet de l'entreprise*

**SAS CERTIMMO**  
Réseau Agenda  
34 Avenue Marcel Perrin  
95540 MERY SUR OISE  
Tél. : 01 34 24 97 65 - Fax : 01 30 38 08 17  
contact@certimmo95.fr  
SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112 B

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

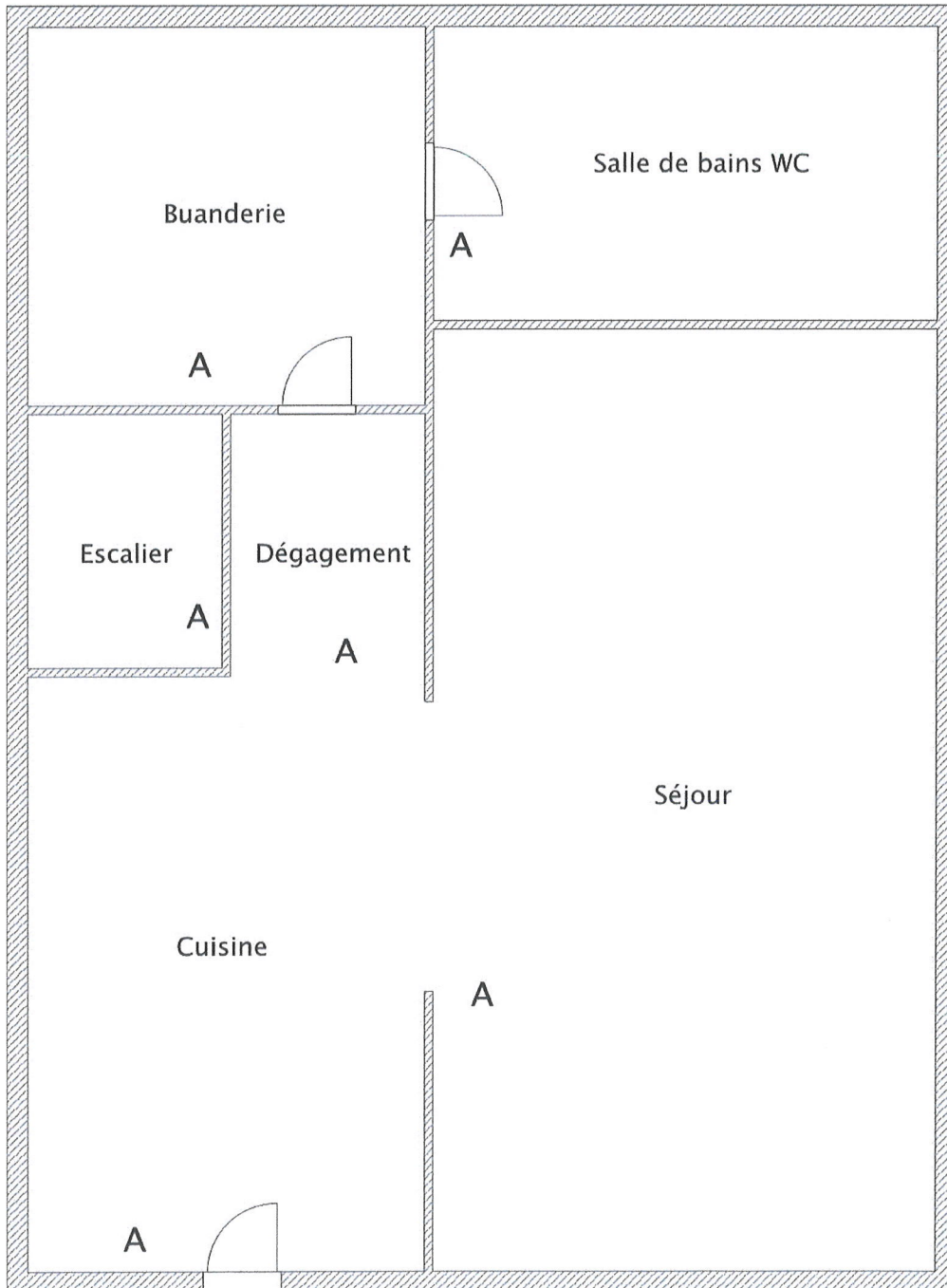
- Planche 1/4 : Maison principale - RDC
- Planche 2/4 : Maison principale - 1er étage
- Planche 3/4 : Maison principale - 2ème étage
- Planche 4/4 : Dépendances et extérieurs - RDC





<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 47, rue Rouget de l'Isle 95770 ST CLAIR SUR EPTE	
<i>N° dossier:</i> 20-10-2046				
<i>N° planche:</i> 1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison principale - RDC	

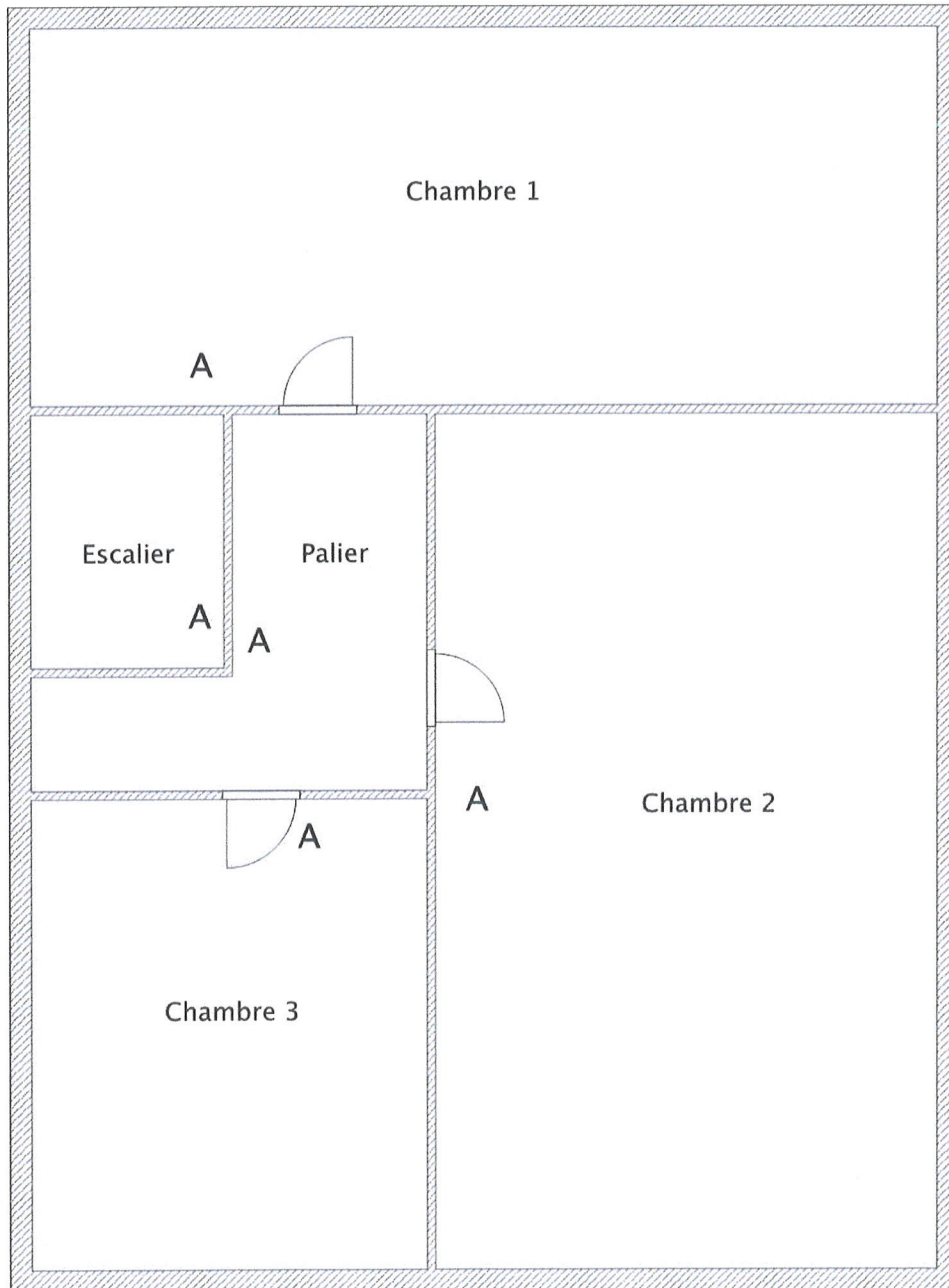
Document sans échelle remis à titre indicatif





<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 47, rue Rouget de l'Isle 95770 ST CLAIR SUR EPTE	
<i>N° dossier:</i> 20-10-2046				
<i>N° planche:</i> 2/4	<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

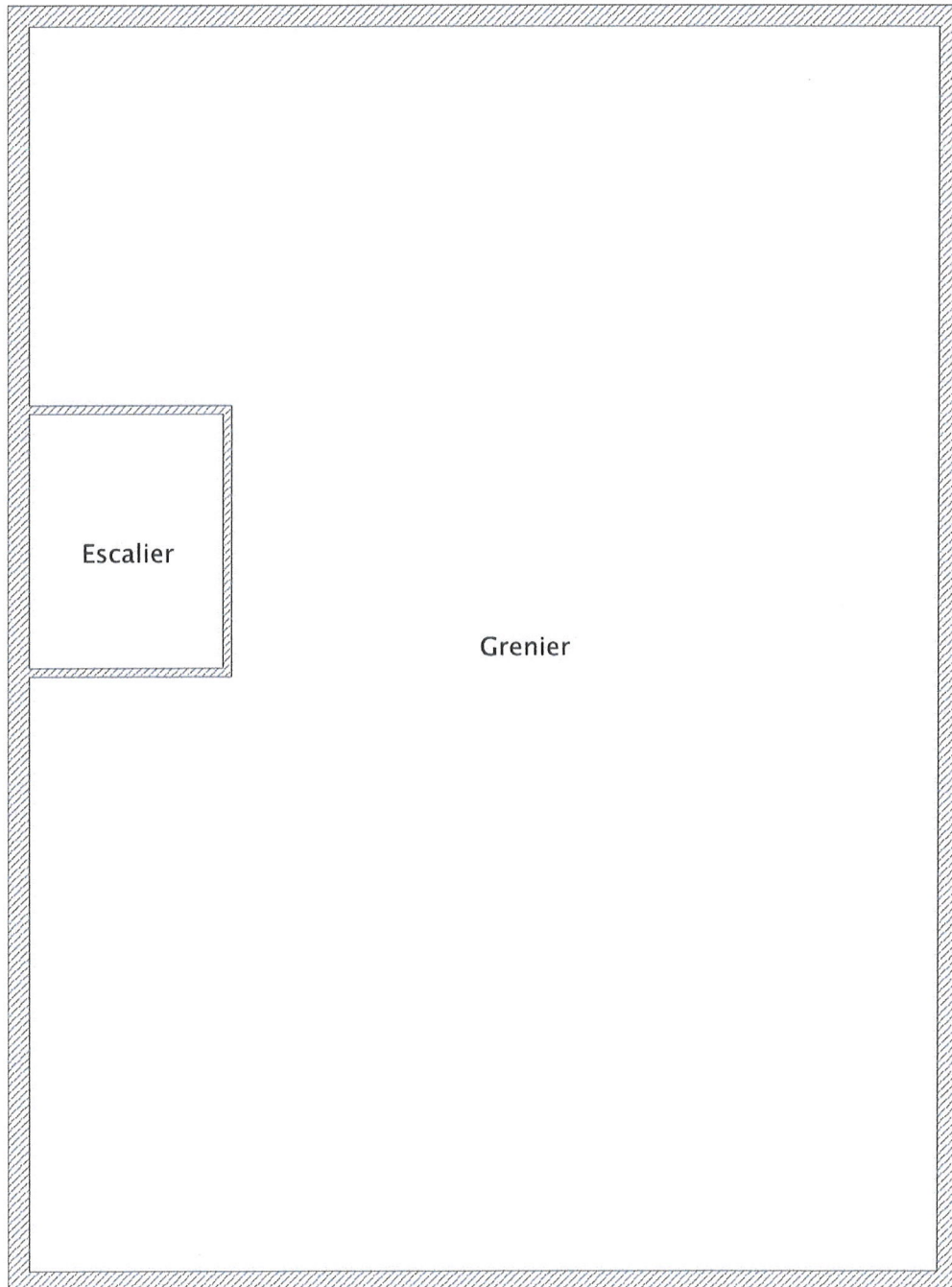






<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 47, rue Rouget de l'Isle 95770 ST CLAIR SUR EPTE
<i>N° dossier:</i> 20-10-2046			
<i>N° planche:</i> 3/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i> Maison principale - 2ème étage	

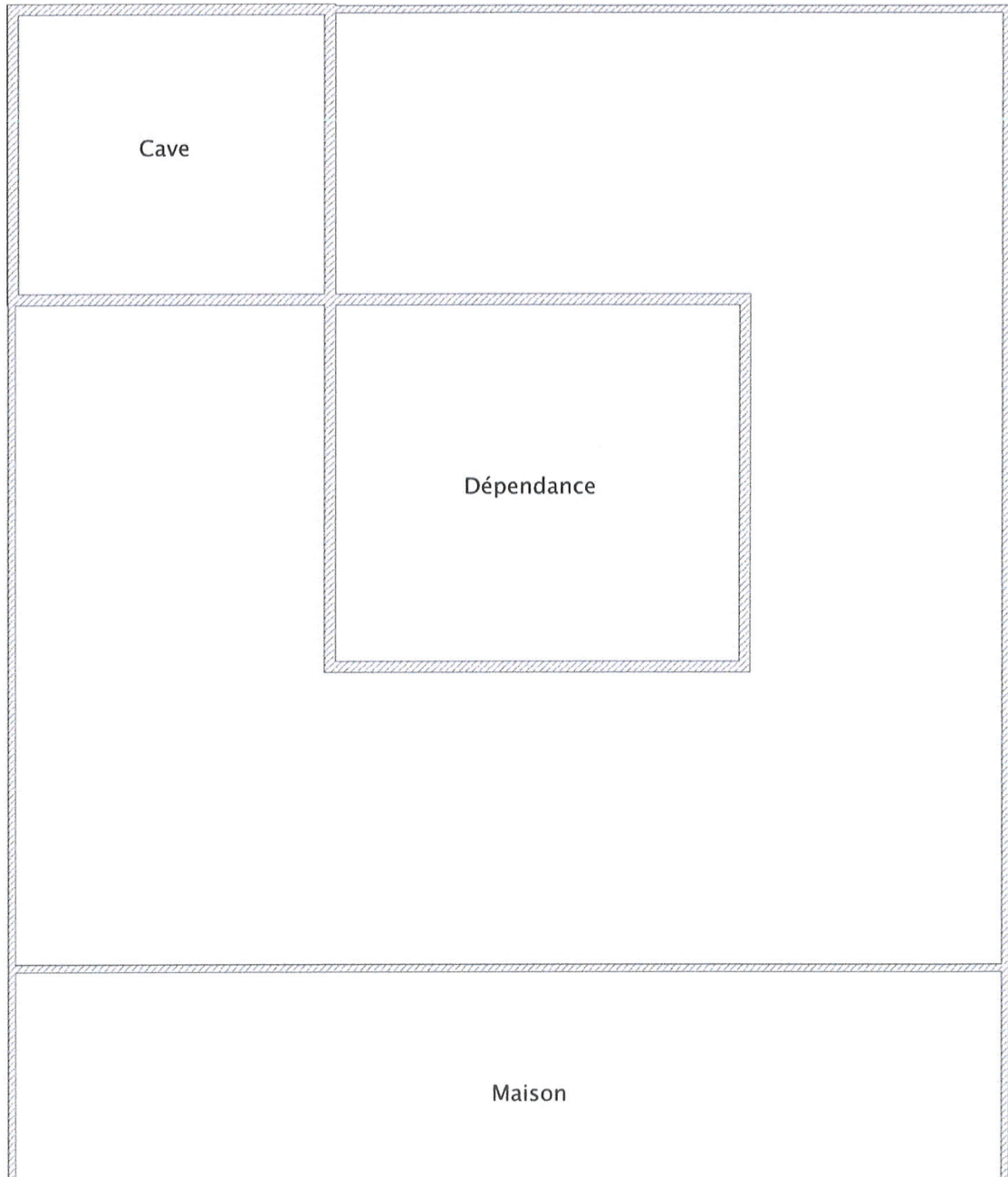
Document sans échelle remis à titre indicatif





<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 47, rue Rouget de l'Isle 95770 ST CLAIR SUR EPTE	
<i>N° dossier:</i> 20-10-2046				
<i>N° planche:</i> 4/4		<i>Version:</i> 1		<i>Type:</i> Croquis
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Dépendances et extérieurs - RDC	

Document sans échelle remis à titre indicatif







## Attestation d'assurance

Police n°49 366 477 - Adhèrent GS n°146794

### Attestation d'assurance



#### Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Sté d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

**CERTIMMO 78**  
**Audrey BUNEL**  
**1bis boulevard Cotte**  
**95880 ENGHEN LES BAINS**

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49366477.

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, 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)

Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Recherche de plomb avant travaux

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Etat parasitaire - Diagnostic Mères

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes

Loi Carrez

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Constat logement décent

Prêt conventionné - Normes d'habitabilité

Diagnostic métrage habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Etat des lieux locatif

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

Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Étude en Rénovation Énergétique

Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Diagnostic Accessibilité Handicapés

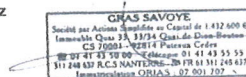
Diagnostic sécurité piscine

La présente attestation est délivrée pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre.

**Garantie RC Professionnelle: 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance.**

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 27 décembre 2019, Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social  
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
542 110 291 RCS Nanterre