



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-SIX SEPTEMBRE
A 14 H 30**

A LA REQUETE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, inscrit au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est situé à PARIS (75009) 6, avenue de Provence,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur Chandrasegaram SUGANTHAN, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 40, avenue de la Division Leclerc à DRANCY en Seine-Saint-Denis au deuxième étage, porte face, correspondant au lot de copropriété numéro 3, accessoirisé dans les combles du bâtiment A d'un grenier correspondant au lot de copropriété numéro 4 et au sous-sol du bâtiment A avec un accès par la cour commune à une cave correspondant au lot de copropriété numéro 6.

ET AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE MARGUIN LE 26 SEPTEMBRE 2012.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 21 JUILLET 2022.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour 40, avenue de la Division Leclerc à DRANCY en Seine-Saint-Denis,

Et là étant, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER serrurier de la société ATH, en présence de deux témoins et en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

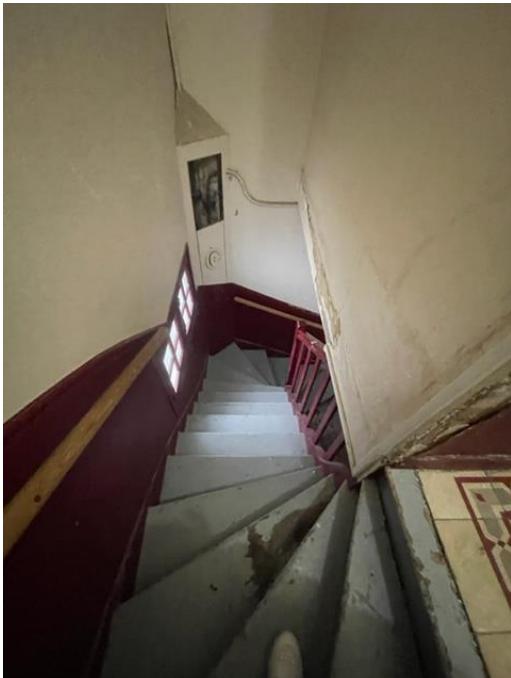
Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



L'accès à l'immeuble s'effectue sur rue au moyen d'une porte métallique qui se ferme à clé.
L'accès au hall de l'immeuble s'effectue au moyen d'une porte fermée à clé
La copropriété est composée de trois logements, un à chaque étage.

A mon arrivée, Monsieur **SUGANTHAN** est présent et il m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Le débiteur m'indique vivre dans les lieux.

Monsieur **SUGANTHAN** m'indique qu'il n'y a pas de syndic et que la réalisation de travaux dans les parties communes s'effectue à tour de rôle entre les voisins.

Il m'indique que la taxe foncière est d'environ 700 € par an.

Monsieur **SUGANTHAN** indique ne pas avoir accès au grenier et il a l'usage de la cave.

Distribution :

La porte de l'appartement s'ouvre sur un couloir de distribution qui dessert lui-même :

- Première porte à gauche : un nouveau couloir qui dessert lui-même ;
- A gauche : une salle d'eau ;

CAISSE DES DÉPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés



24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

- A droite : des WC ;
- Le premier couloir dessert en enfilade : une cuisine ;
- : le salon ;
- : une chambre ;

DESCRIPTION

PREMIER COULOIR

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre haute à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.



DEUXIEME COULOIR

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de toile de verre et de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure normale.

Eléments d'équipement :



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

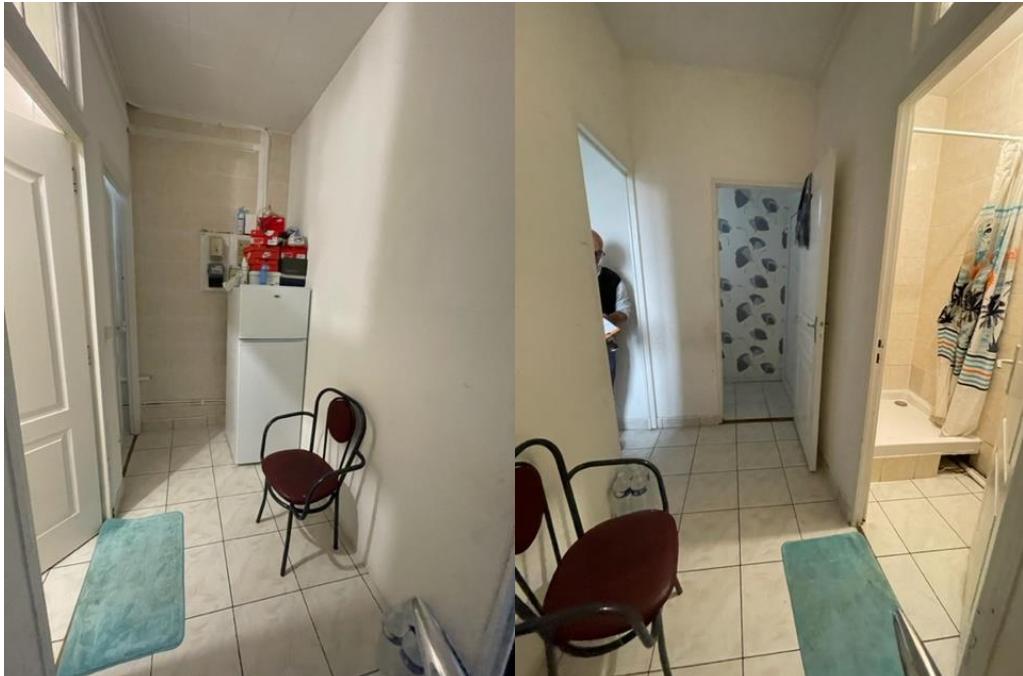
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

- *Le tableau électrique.*
- *Le disjoncteur.*
- *Le compteur électrique.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont entièrement carrelés, en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée avec quelques traces de moisissure au-dessus du bac de douche.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un lavabo.*
- *Un bac de douche.*
- *Un radiateur de type sèche-serviettes.*



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage. La pièce comporte une petite marche.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre haute à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*



CAISSE DES DÉPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail et de la fenêtre, de carreaux de carrelage en état d'usure normale. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants équipée de montants en PVC, de double vitrage, d'un garde-corps et de volets métalliques.



CAISSE DES DÉPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

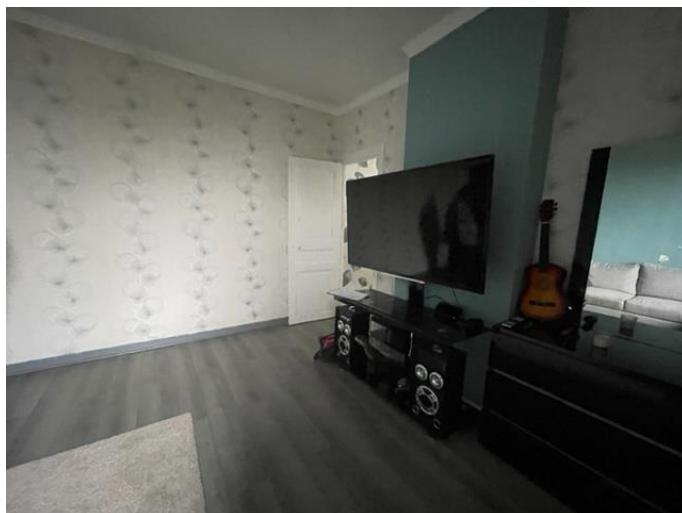
Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage, elle-même équipée d'un garde-corps et de volets métalliques.

Elément d'équipement :

- Un radiateur électrique.



CAISSE DES DÉPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés



24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

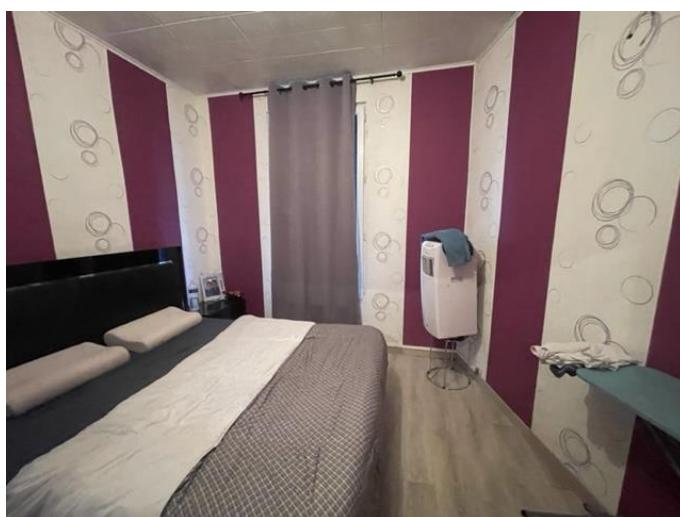
Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques et d'un garde-corps.

Elément d'équipement :

- Un radiateur électrique.



CAISSE DES DÉPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

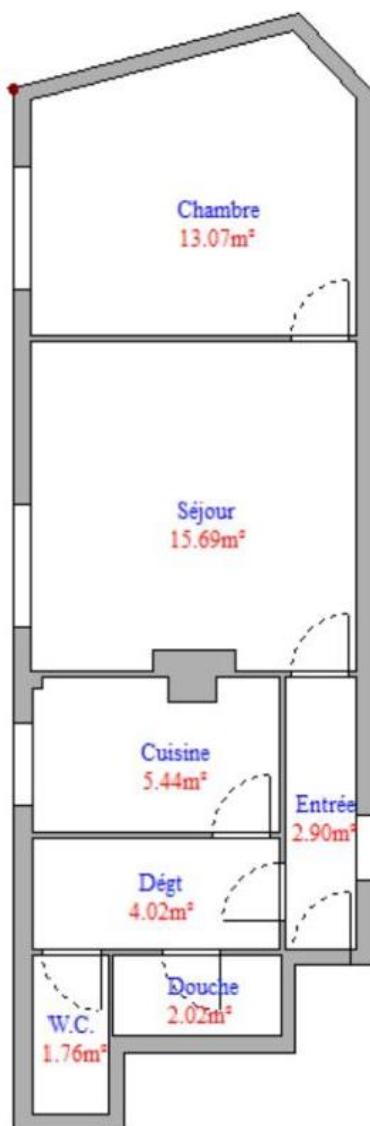
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PLAN



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés



24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- Le certificat de surface privative pour 44,90 m² loi carrez
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- Le constat de risque d'exposition au plomb
- L'état relatif à la présence de termites
- Le diagnostic de performance énergétique
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz
- Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'état des risques et pollutions

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021

membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

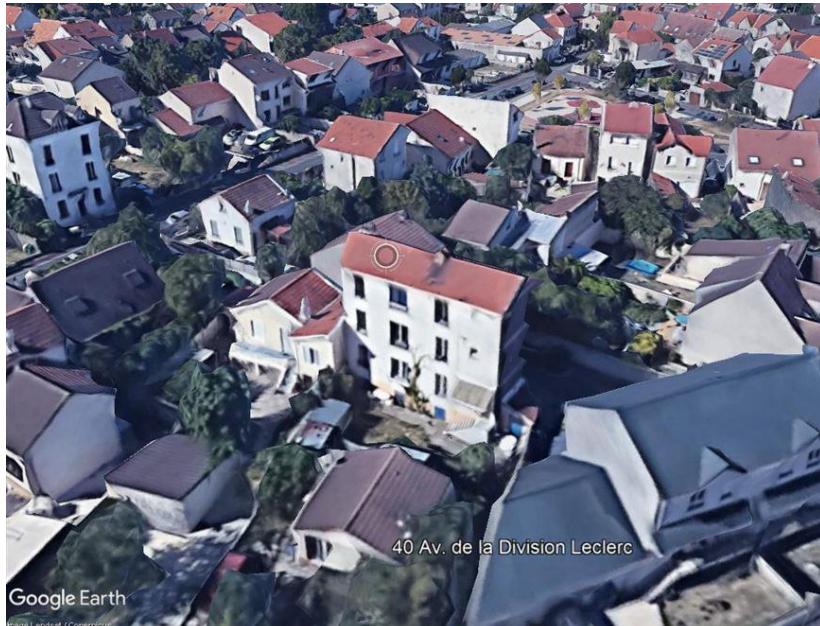
Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **SUGANTHAN/DRANCY/2022/3973**
Date du repérage : **26/09/2022**



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Seine-Saint-Denis**

Adresse : **40, avenue de la Division Leclerc**

Commune : **93700 DRANCY**

**Section cadastrale D, Parcellle(s) n°
154**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**2ème étage, bât. A, esc. A, Lot numéro
3, grenier lot N°4, cave lot N° 6**

Périmètre de repérage :

Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **M. SUGANTHAN Chandraseg**

Adresse : **40, avenue de la Division Leclerc
93700 DRANCY**

Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente

Métrage (Loi Carrez)

Diag. Installations Electricité

Etat relatif à la présence de termites

Exposition au plomb (CREP)

Diagnostic de Performance Energétique

Etat des Risques et Pollutions

Diag. Installations Gaz



Résumé de l'expertise n° **SUGANTHAN/DRANCY/2022/3973**

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **40, avenue de la Division Leclerc**

Commune : **93700 DRANCY**

Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 154

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

2ème étage, bâti. A, esc. A, Lot numéro 3, grenier lot N°4, cave lot N° 6

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	Etat des Risques et Pollutions	Voir Erp
	DPE	438 kWh/m ² /an 14 kg CO ₂ /m ² /an G Estimation des coûts annuels : entre 1 210 € et 1 660 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement ADEME : 2293E2296738S
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 44.9 m ² Superficie habitable totale : 44.9 m ²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **SUGANTHAN/DRANCY/2022/3973**

Date du repérage : **26/09/2022**

Heure d'arrivée : **14 h 30**

Durée du repérage : **01 h 30**

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, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 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'habilité 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	Désignation du propriétaire
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Seine-Saint-Denis Adresse : 40, avenue de la Division Leclerc Commune : 93700 DRANCY Section cadastrale D, Parcelle(s) n° 154	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : .. M. SUGANTHAN Chandraseg Adresse : 40, avenue de la Division Leclerc 93700 DRANCY
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 2ème étage, bât. A, esc. A, Lot numéro 3, grenier lot N°4, cave lot N° 6	
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
<p>Nom et prénom : SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD Adresse : 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS</p>	
Désignation de l'opérateur de diagnostic	
<p>Nom et prénom : RIBEIRO Rui Raison sociale et nom de l'entreprise : Ariane Environnement Adresse : 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : 452900202 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10882805304 - 01/01/2023</p>	
Superficie privative en m ² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 44.90 m² (quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-dix)

Certificat de superficie

n° SUGANTHAN/DRANCY/2022/3973



Loi
Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage :

26/09/2022

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

**Grenier (Non localisé),
Cave (Absence de clef et non localisée)**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Me ROBILLARD

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

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	2.9	2.9	
Dég ^t	4.02	4.02	
Douche	2.02	2.02	
W.C.	1.76	1.76	
Cuisine	5.44	5.44	
Séjour	15.69	15.69	
Chambre	13.07	13.07	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 44.90 m² (quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-dix)
Surface au sol totale : 44.90 m² (quarante-quatre mètres carrés quatre-vingt-dix)**

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **26/09/2022**

Par : RIBEIRO Rui

Ariane Environnement
SARL CPER
16 avenue de Fredy, 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 202
CODE NAF : 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe

