

SELARL LAMANDIN ROCHE THUET  
Commissaires de Justice Associés  
Antoine LAMANDIN- Jeremy ROCHE & Fanny THUET  
37, rue Bernard et Mazoyer  
93303 AUBERVILLIERS CEDEX  
Tel : 01 48 33 43 14  
Fax : 01 48 33 52 37  
Email : [lrt-huissiers93@orange.fr](mailto:lrt-huissiers93@orange.fr)  
Site : [www.lrt-huissiers.fr](http://www.lrt-huissiers.fr)

SECOND ORIGINAL



**PROCÈS-VERBAL DE**  
**DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS**

**ET LE**

**VINGT-QUATRE NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**La société dénommée « HSBC CONTINENTAL EUROPE »** société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 775 670 284, dont le siège social est situé 38, avenue Kléber 75116 PARIS Représentée par son Directeur Général en exercice domicilié en cette qualité audit siège

**Ayant pour avocat**

**Maitre Jean-Luc SABBAAH,**  
Membre de la SELARL CABINET SABBAAH & ASSOCIES  
Avocat au barreau de Paris  
14, rue Vivienne 75002 PARIS

**AGISSANT EN VERTU DE :**

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL le 13 janvier 2023

D'une requête et d'une ordonnance rendue au pied de cette dernière par MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL en date du 17 octobre 2023



**AUX FIN DE DRESSER :**

Un procès-verbal de description

**DES BIENS ET DROITS CI APRES INDIQUES :**

Sur la commune d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)  
92, avenue Victor Hugo et rue de la Gare 93300 AUBERVILLIERS  
Cadastré section R numéro 16 pour une contenance de 22 ares 45 centiares

**Lot numéro TROIS MILLE SOIXANTE ET ONZE (3071) :**

Un studio portant le numéro 319, accessible par l'escalier A et les ascenseurs A et B, dans le dégagement A et C, situé au troisième étage, comprenant :  
Pièce principale avec coin cuisine et salle d'eau avec water-closet

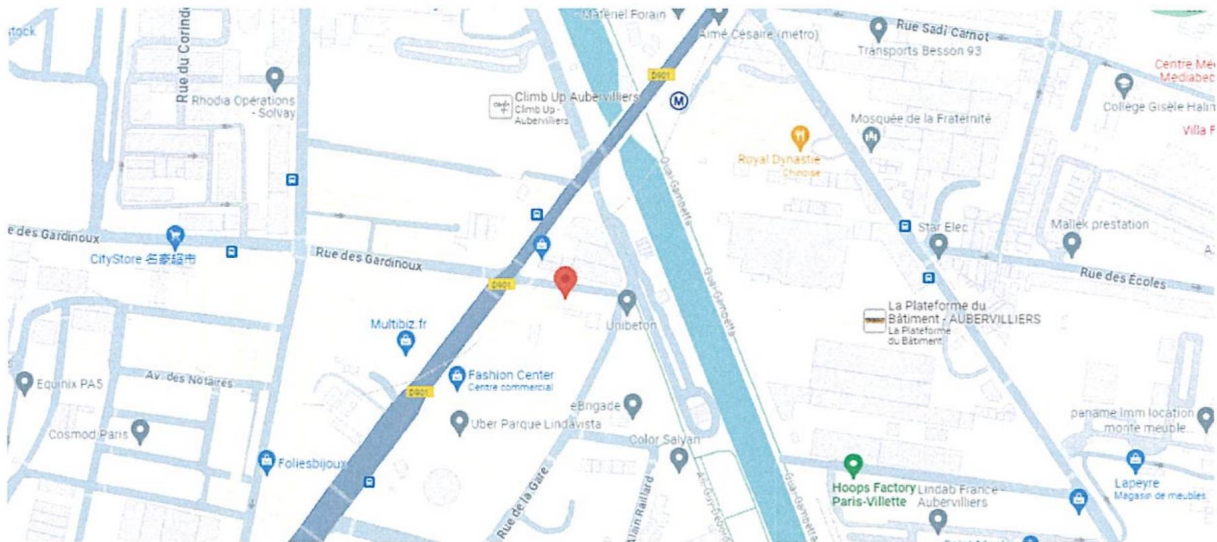
Et les 51/10.000èmes des parties communes de l'immeuble

**APPARTENANT A :**

**C'EST POURQUOI DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION,**

Je, Jérémy ROCHE, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée LAMANDIN ROCHE THUET, à la résidence d'Aubervilliers (93300) sise 37, rue Bernard et Mazoyer,

Me suis rendu et transporté ce jour le 24 novembre 2023 au 92, avenue Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS



Où là étant à 11h30

En présence d'un serrurier, de deux témoins et d'un diagnostiqueur conformément aux termes de l'ordonnance

**J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS DONT TENEUR SUIT :**

**1- CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Le studio est actuellement occupé par Monsieur Omar YAGUI.

Ce dernier n'est pas en mesure de me communiquer la copie du bail. Il me précise simplement qu'il n'est pas en relation avec les propriétaires et qu'il règle les loyers entre les mains de la plateforme « LOGIFAC » qui gère la résidence.

Il m'indique qu'il règlement mensuellement la somme de 570,00 € charges comprises au titres des loyers à la plateforme « LOGIFAC ».

**2- DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

La résidence se trouve au 92, rue Victor Hugo à Aubervilliers (93). L'accès au logement s'effectue entre l'avenue Victor Hugo et la rue de la Gare.

Le studio n°319 est situé au troisième étage de la résidence.



\*

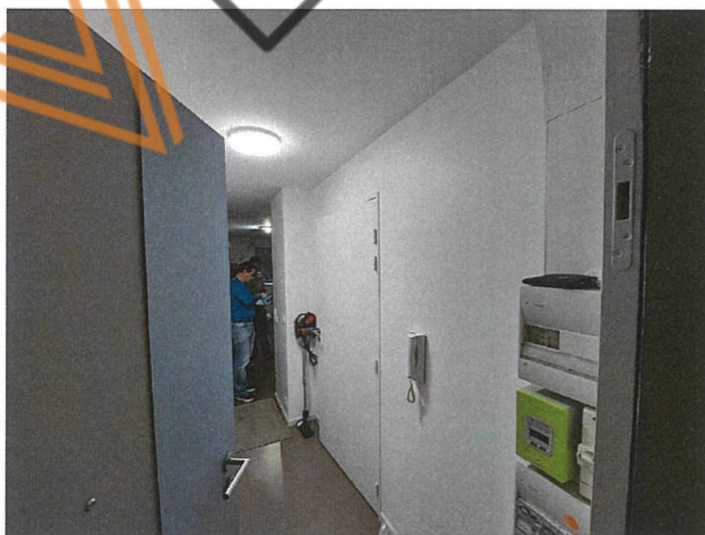
### HALL D'ENTREE

La porte donne sur un petit couloir de circulation dont le sol est recouvert d'un revêtement souple à l'état d'usage.

Les parois murales et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Je procède à une prise de vue.



## PIECE PRINCIPALE

Puis, on accède à une pièce principale en baie libre depuis le couloir de circulation prudemment décrit.

Le sol est recouvert d'un revêtement souple à l'état d'usage.

Les parois murales et le plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par deux fenêtres un battant aux huisseries en PVC et aux vitrages doubles, claires et transparents.

En paroi murale arrière, je note un coin cuisine équipée d'une paillasse en inox pourvu d'un égouttoir et d'un bac évier.



## SALLE D'EAU

Puis, on accède à une salle d'eau depuis le hall d'entrée précédemment décrit par un porte en bois un battant.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage de couleur grise.

Les parois murales sont recouvertes, pour partie de carreaux de carrelage de couleur grise et pour l'autre, d'une peinture de couleur blanche.

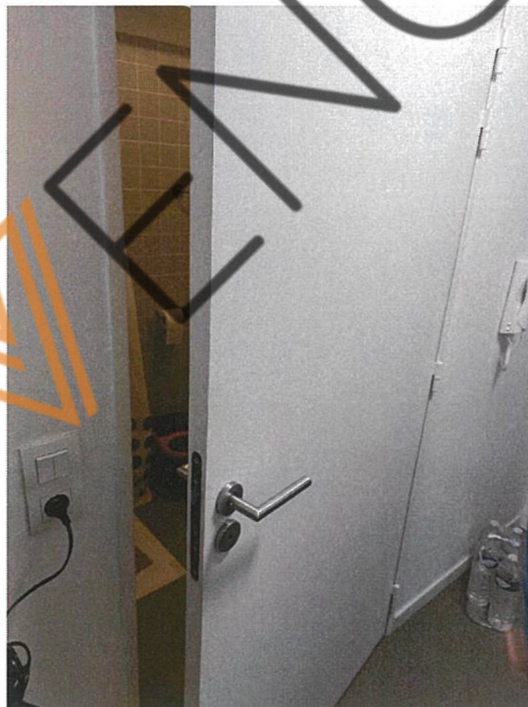
L'ensemble est à l'état d'usage excepté en partie supérieure de la paroi murale de droite, où je note des auréoles jaunâtres ainsi que des gonflements de peinture.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche à l'état d'usage, excepté à la jonction avec la paroi murale de gauche, où je constate des auréoles jaunâtres ainsi que des gonflements de peinture.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Concernant les équipements, je relève un WC suspendu avec cuvettes à l'anglaise, réservoirs dorsaux équipés de mécanismes de chasse d'eau.

Je note un espace douche et un meuble lavabo.





### **3- SURFACE :**

Après les opérations de diagnostic, la société ADDIAG m'a fait tenir les certificats de superficie sur lesquels je relève les surfaces suivantes :

La superficie de la partie privative de ce lot est de : 24.30 m2

### **4- ANNEXES :**

J'annexe au présent Procès-Verbal de description :

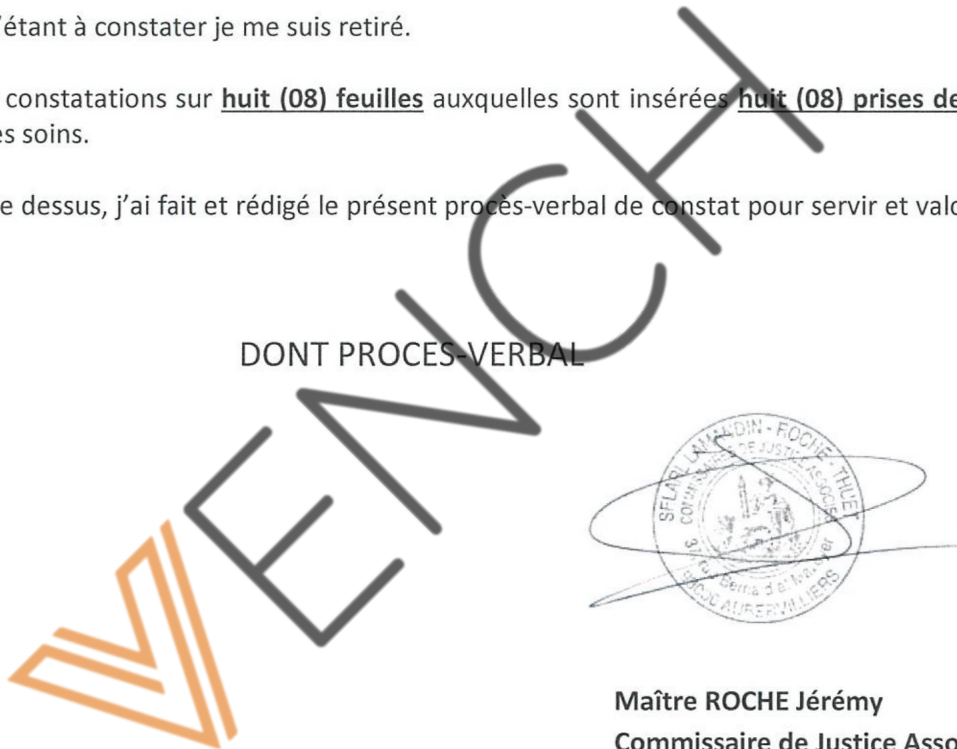
- Les certificats de superficie transmis par la société ASDDIAG

Puis, plus rien n'étant à constater je me suis retiré.

Telles sont mes constatations sur huit (08) feuilles auxquelles sont insérées huit (08) prises de vue réalisées par mes soins.

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.

DONT PROCES-VERBAL



**Maître ROCHE JérémY**  
**Commissaire de Justice Associé**



**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**  
**VENTES –LOCATIONS-TRAVAUX**  
Amiante – Plomb – Termites – DPE – Gaz – Electricité  
Loi Carrez – Loi Boutin – Assainissement – ERP  
Amiante Avant Travaux & Avant Demolition  
Taux 0% – Mise en habitabilité –  
Prélèvement d'air –Prélèvement d'Eau (EDCH)  
Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde  
94490 ORMESSON SUR MARNE



Tél. : 01 55 96 11 14

## SYNTHESE DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES 2023/11.054

Date de création : 05/12/2023

Date du levé : 24/11/2023

*Ces conclusions par définition synthétiques ne sauraient éviter de prendre pleinement connaissance du détail des rapports. Voir en particulier les ouvrages ou éléments non contrôlés dans chaque diagnostic.*

Nom, prénom : Mr [REDACTED] et Mme [REDACTED]

Adresse du bien : 92 Avenue Victor Hugo 93300 AUBERVILLIERS

Département : SEINE SAINT DENIS

Nature du bien : Appartement

Etage : 3ème Etage – porte 319

Lot(s) : 3071

Références cadastrales : Non communiquée(s)

### Métré selon loi Carrez

La superficie de la partie privative de ce lot est de **24.30 m<sup>2</sup>**

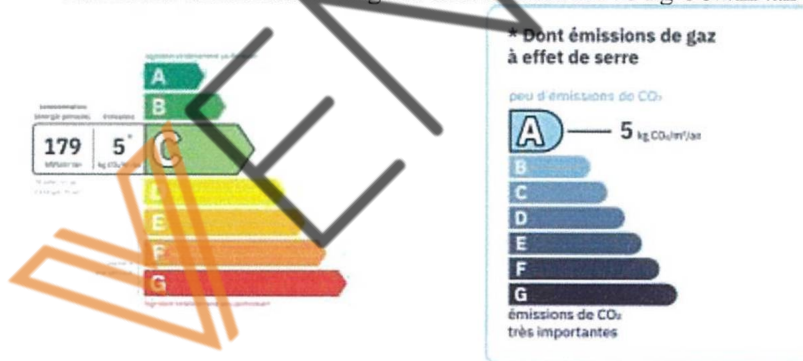
### Constat de l'Etat parasitaire

Nous n'avons pas constaté la présence d'indices d'infestation le jour de l'expertise

### D.P.E. (Diagnostics de performance énergétique)

Consommation conventionnelle : C : 179 kWh EP/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions de gaz à effet de serre : A : 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



### Certificat électricité

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie



**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**  
**VENTES – LOCATIONS – TRAVAUX**  
 Amiante – Plomb – Termites – DPE – Gaz – Electricité  
 Loi Carrez – Loi Boutin – Assainissement – ERP  
 Amiante Avant Travaux & Avant Demolition  
 Taux 0% – Mise en habitabilité –  
 Prélèvement d'air – Prélèvement d'Eau (EDCH)  
 Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde  
 94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél. : 01 55 96 11 11



ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES



**Assurance et Banque**

**ATTESTATION**

COURTIER

**VALEAS ASSURANCES**  
 19 B RUE DE CHATILLON  
 35000 RENNES  
**Tél : 02 99 31 54 11**  
 Fax : 02 99 30 18 58  
 Email : N.METVIER@VALEAS.FR  
 Portefeuille : 0204140084

SARL AD DIAG  
 88 RUE JULES GUESDE  
 94490 ORMESSON SUR MARNE FR

Vos références :

Contrat n° 10346930704  
 Client n° 0648710520

AXA France IARD, atteste que :

SARL AD DIAG  
 88 RUE JULES GUESDE  
 94490 ORMESSON SUR MARNE

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10346930704 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**Activité n° 1 :**

- Diagnostics relevant du Dossier de Diagnostic Technique (D.D.T) obligatoire, **hors audit énergétique.**

**Activité n° 2 :**

Diagnostic d'assainissement collectif et non collectif ne relevant du D.D.T obligatoire.

Selon les montants de garantie suivants :

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus  (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	<b>9 000 000 € par année</b> d'assurance
<b>Dont :</b>	
• <b>Dommages corporels</b>	<b>9 000 000 € par année</b> d'assurance
• <b>Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus</b>	<b>1 200 000 € par année</b> d'assurance

**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

SARL au capital de 1 000€ – R.C.S CRETEIL 821 690 609  
 Siret n°821 690 609 000 28 – Code APE 7112B  
 Assurance AXA 10346930704  
 Mail : [ad-diag@orange.fr](mailto:ad-diag@orange.fr) - Page 2 sur 6



**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**  
**VENTES – LOCATIONS – TRAVAUX**  
 Amiante – Plomb – Termites – DPE – Gaz – Electricité  
 Loi Carrez – Loi Boutin – Assainissement – ERP  
 Amiante Avant Travaux & Avant Demolition  
 Taux 0% – Mise en habitabilité –  
 Prélèvement d'air – Prélèvement d'Eau (EDCH)  
 Recherche de pollution dans les sols



88, Rue Jules Guesde  
 94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél. : 01 55 96 11 11

<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Dommages immatériels non consécutifs autres que ceux visés par l'obligation d'assurance</b></li> <li><b>Dommages aux biens confiés</b> (selon extension aux conditions particulières)</li> </ul>	<p><b>150 000 € par année d'assurance</b></p> <p><b>150 000 € par sinistre</b></p>
<b>Autres garanties :</b>	
<b>Faute inexcusable</b> (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	<b>2 000 000 €</b> par année d'assurance dont <b>1 000 000 €</b> par sinistre
<b>Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance</b>	<b>500 000 €</b> par année d'assurance dont <b>300 000 €</b> par sinistre
<b>Les risques environnementaux</b> (Article 3.4 des conditions générales) :	
<b>Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :</b>	<b>1.000.000 €</b> par année d'assurance
Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	<b>100.000 €</b> par année d'assurance
<b>Défense</b> (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu
<b>Recours</b> (Article 4 des conditions générales)	<b>20.000 €</b> par litige

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du **01/10/2023** au **01/10/2024** sous réserve 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.

Fait à PARIS le 30 octobre 2023  
 Pour la société :

**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

2/2

SARL au capital de 1 000€ – R.C.S CRETEIL 821 690 609  
 Siret n°821 690 609 000 28 – Code APE 7112B  
 Assurance AXA 10346930704  
 Mail : [ad-diag@orange.fr](mailto:ad-diag@orange.fr) - Page 3 sur 6