

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE QUATRE MARS
A 14h30
Durée : 2h25

A LA REQUETE DE :

LESQUELS M'EXPOSENT :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens immobiliers sur licitation, ils me requièrent à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 20, rue Léon Blum 93800 EPINAY-SUR-SEINE, situé au premier étage, porte arrière gauche, correspondant au lot de copropriété n°6, accessoirisé d'une cave au sous-sol correspondant au lot de copropriété n°49 et d'un garage au sous-sol, correspondant au lot de copropriété n°206.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY EN DATE DU 11 MAI 2015.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY EN DATE DU 28 JANVIER 2019.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour au 20, rue Léon Blum 93800 EPINAY-SUR-SEINE, au premier étage, porte arrière gauche, après avoir convoqué par LRAR la partie occupante pour les opérations de ce jour,

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

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'un interphone.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété bénéficie des services d'un gardien.

Le syndic de l'immeuble est la société PRO GESTION située à PONTOISE.

Je sonne à l'interphone de

Sans réponse, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture forcée de la porte du hall.

Après l'ouverture forcée, nous montons au premier étage.

Personne ne répondant à mes appels répétés, je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte d'entrée du logement.

Après cette opération effectuée, je pénètre dans le logement.

Je constate que l'ensemble de l'appartement est en travaux.

Les lieux sont occupés par *seule.*

PARTIES COMMUNES



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée puis un couloir de distribution qui dessert lui-même :

- A droite : un salon ;
- En face : une cuisine ;
- Première porte à gauche : une chambre ;
- Deuxième porte à gauche : une chambre ;
- Troisième porte à gauche : une chambre ;
- Quatrième porte à gauche : un cagibi ;
- Porte au fond en face : une chambre ;
- Première porte à droite : des toilettes ;

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est dénué de revêtement. Il est recouvert d'un revêtement plastique de protection.

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

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

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur, situés à droite de la porte d'entrée.

Elément d'équipement :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- *Un placard sans porte.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Ladite porte-fenêtre donne accès à un balcon.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste. Un mur est absent et je peux voir les conduits communs.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont dénués de revêtement.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Ladite porte-fenêtre donne accès à un balcon.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

13

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.

Cette pièce est totalement encombrée et la circulation y est impossible.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TROISIEME CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont recouverts d'enduit ou de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CAGIBI

Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert d'enduit.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE AU FOND EN FACE

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont dénués de revêtement.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

On y accède par une porte depuis la chambre précédemment constatée.

Toutes les cloisons sont absentes dans cette pièce. Elle est donc accessible depuis le couloir, depuis la cuisine et depuis la chambre.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en partie absents.

Les murs sont dénués de revêtement.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

A côté de cette salle de bains, se trouve une porte derrière laquelle toutes les cloisons sont absentes tout comme les revêtements. Il semblerait qu'il s'agisse d'un ancien cagibi.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

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

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*



Je refermer la porte par le serrurier à l'issue des opérations.



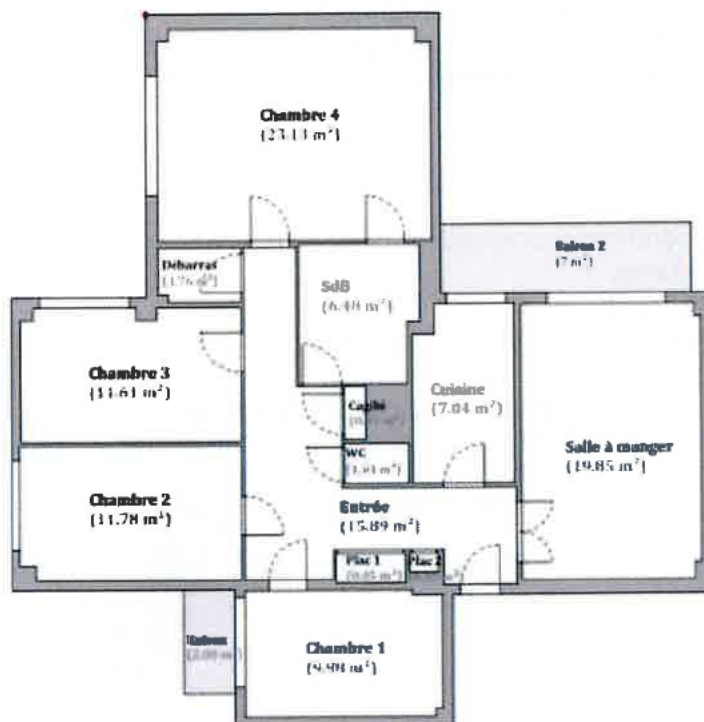
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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

- *Le certificat de surface privative pour 110,06m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 25 minutes
- opérations sur place : 1h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 40 minutes

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





Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : BARGAS/ÉPINAY-SUR-SEINE/2024/4724
Date du repérage : 04/03/2024



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

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

Adresse : **20, rue Léon Blum**

Commune : **93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**

**Section cadastrale J et K, Parcelle(s)
n° 91 et 52**

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

**Bat. L; Etage 1er, Lot numéro 6, cave
lot N° 49 et parking lot N° 206**

Périmètre de repérage :

Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ...

Adresse : **20, rue Léon Blum
93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**

Objet de la mission :

Constat amiante avant-vente

Métrage (Loi Carrez)

Diagnostic de Performance Energétique

Etat des Risques et Pollutions

Diag. Installations Electricité



Résumé de l'expertise n° BARGAS/ÉPINAY-SUR-SEINE/2024/4724

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 : **20, rue Léon Blum**

Commune : **93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **Section cadastrale J et K, Parcelle(s) n° 91 et 52**

Bat. L; Etage 1er, Lot numéro 6, cave lot N° 49 et parking lot N° 206

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

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	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	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">322 <small>kWh/m²/an</small></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">67 <small>kg CO₂/m²/an</small></div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: orange;">E</div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 1 960 € et 2 720 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021</p>
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 110,06 m ² Superficie habitable totale : 110,06 m ²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : BARGAS/ÉPINAY-SUR-SEINE/2024/4724
Date du repérage : 04/03/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

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 <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Seine-Saint-Denis Adresse : 20, rue Léon Blum Commune : 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE Section cadastrale J et K, Parcelle(s) n° 91 et 52 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Bat. L; Etage 1er, Lot numéro 6, cave lot N° 49 et parking lot N° 206	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse : 20, rue Léon Blum 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : KSR & ASSOCIES - Me Robillard Adresse : 24-26 avenue du général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Désignation de l'opérateur de diagnostic 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 - 01/01/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 110,06 m² (cent dix mètres carrés zéro six)	

Résultat du repérageDate du repérage : **04/03/2024**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
**Sous-Sol - Cave (Absence de clef et non localisée),
Sous-Sol - Parking (Absence de clef et non localisé)**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Robillard

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	15.89	15.89	
Plac 1	0.85	0.85	
Plac 2	0.22	0.22	
Chambre 1	9.98	9.98	
Chambre 2	11.78	11.78	
Chambre 3	11.61	11.61	
Débarras	1.76	1.76	
Chambre 4	23.13	23.13	
SdB	6.48	6.48	
Cagibi	0.43	0.43	
WC	1.04	1.04	
Cuisine	7.04	7.04	
Salle à manger	19.85	19.85	
Balcon	0	2.08	
Balcon 2	0	7	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 110,06 m² (cent dix mètres carrés zéro six)
Surface au sol totale : 119,14 m² (cent dix-neuf mètres carrés quatorze)**Fait à **VILLEMOMBLE**, le **04/03/2024**Par : **RIBEIRO Rui**

Ariane Environnement
SARL CPEP
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY : 452 900 202
CODIC IAN : 11206

Aucun document n'a été mis en annexe

