



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATORZE SEPTEMBRE
A 09 H 30
Durée 1h40

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 80, rue de la République 93800 EPINAY-SUR-SEINE,

Représenté par son syndic, la société DIONYSIENNE DE COPROPRIETE, inscrite au RCS de BOBIGNY sous le numéro 389 338 898, dont le siège social est situé 127, rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 80, avenue de la République 93800 EPINAY-SUR-SEINE, au premier étage au fond du couloir, correspondant au lot de copropriété n°3, accessoirisé d'une cave au sous-sol portant le n°5.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2021.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ PAR ACTE DE SIGNIFICATION A L'ETRANGER.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

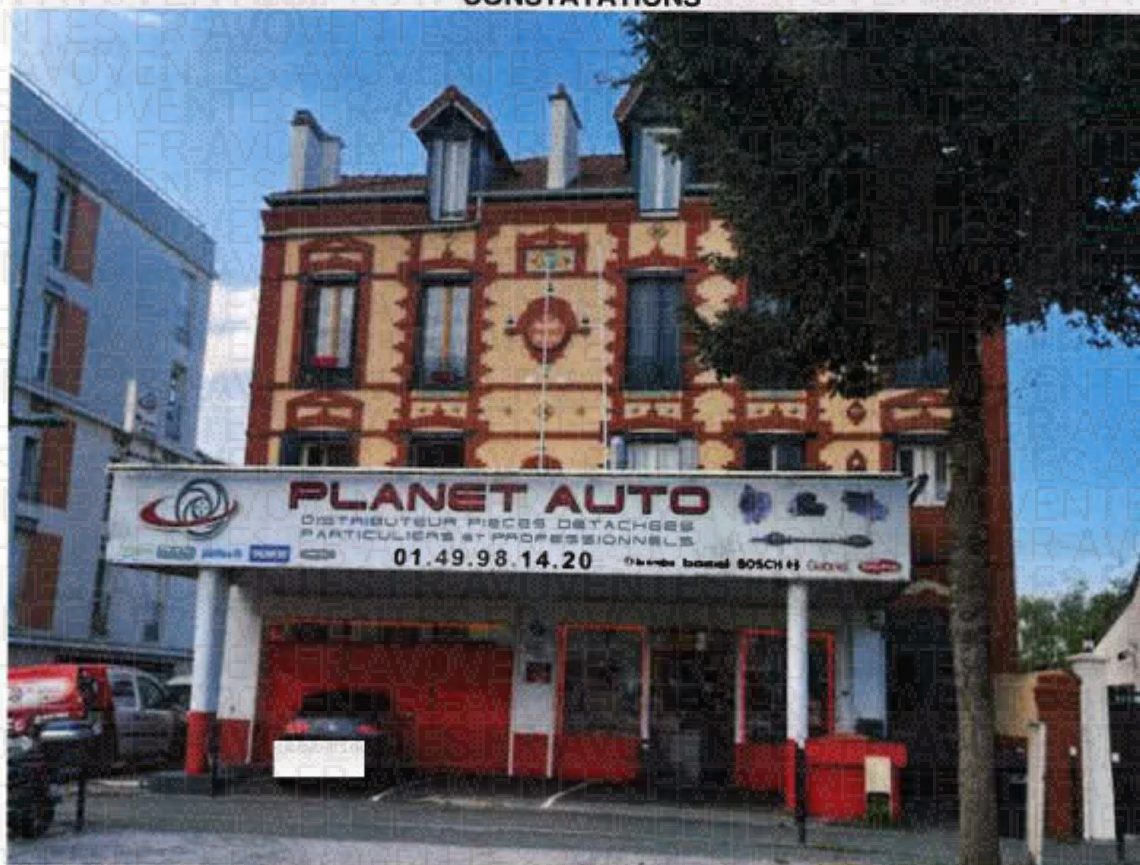
Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY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

Me suis transportée ce jour au 80, rue de la République 93800 EPINAY-SUR-SEINE,

Et là étant, en présence de
ENVIRONNEMENT, de
deux témoins,
constatations suivantes :

expert de la société ARIANE
serrurier de la société ATH et de
j'ai procédé aux

CONSTATATIONS



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

Préalablement aux opérations de ce jour, je m'étais rendue à plusieurs reprises dans l'immeuble comprenant le lot saisi sans pouvoir identifier les occupants.

Il m'avait été indiqué qu'il s'agissait d'un squat. J'avais alors laissé un avis de passage invitant les occupants à me recontacter, sans obtenir de réaction.

A mon arrivée ce jour, plusieurs personnes sont présentes dans l'appartement et m'autorisent à procéder à mes opérations de description.

Il m'indique qu'une seule et même famille vit dans les lieux, laquelle est d'origine syrienne. Il me présente sa carte de résident et m'indique vivre dans les lieux depuis 2018.

Dans les lieux sont également présents ce jour :

Il me présente son attestation de demande d'asile.

Il me présente son passeport syrien.

Il me déclare qu'aujourd'hui, plus aucune personne ne vient réclamer le loyer mensuel et qu'il est prêt à rester dans les lieux en contrepartie du paiement d'un loyer.

Les parties communes de l'immeuble sont en état d'usure avancée et peu entretenues.



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

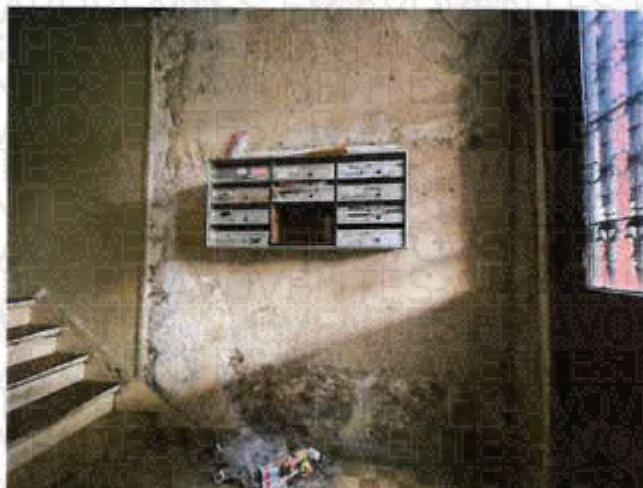
4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPÔTS 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

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

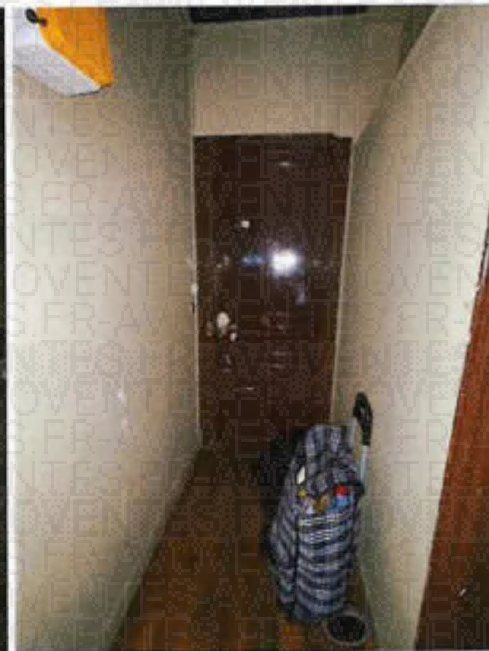
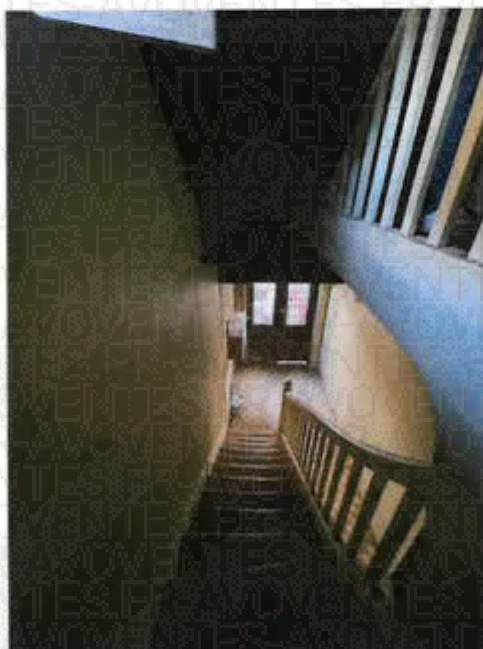
5

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



Distribution :

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

- A droite : deux chambres ;
- En face : une salle d'eau ;
- A gauche : une pièce principale avec cuisine ouverte ;

DESCRIPTION

COULOIR DE DISTRIBUTION

La porte d'entrée du logement est dans un état vétuste.

Le sol est recouvert de parquet dans un état vétuste.

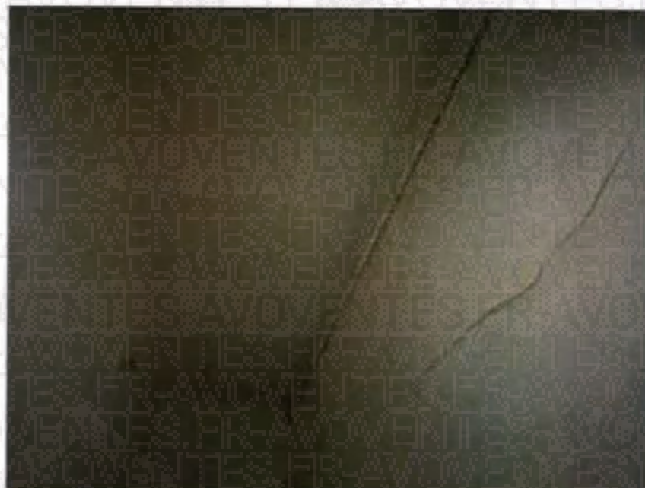
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

Ce couloir accueille le tableau électrique et le disjoncteur.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur.*



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



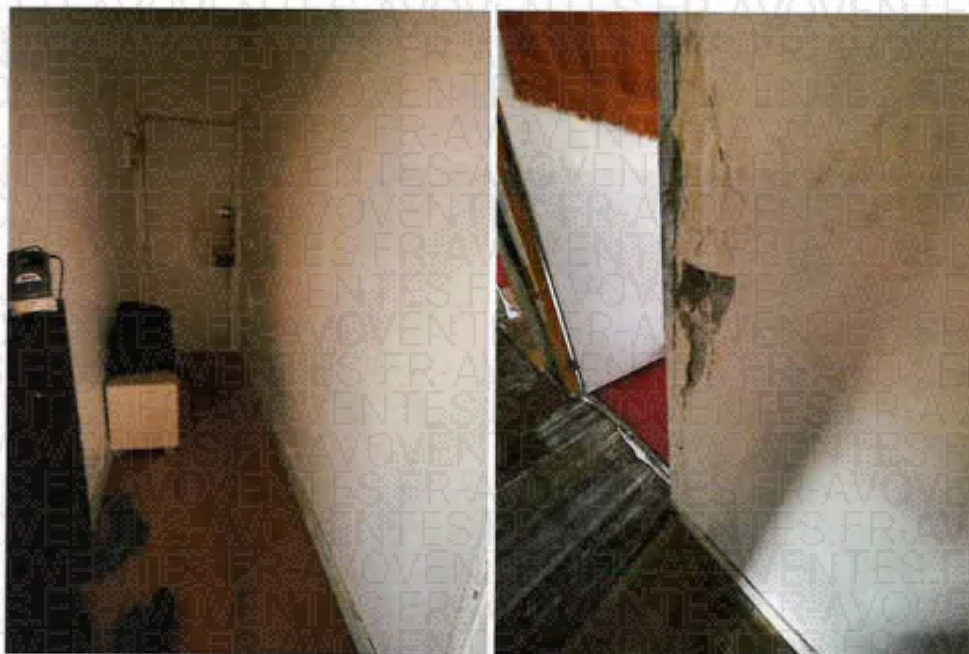
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

PREMIERE CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de linoléum, lui-même recouvert de moquette en état d'usure normale.

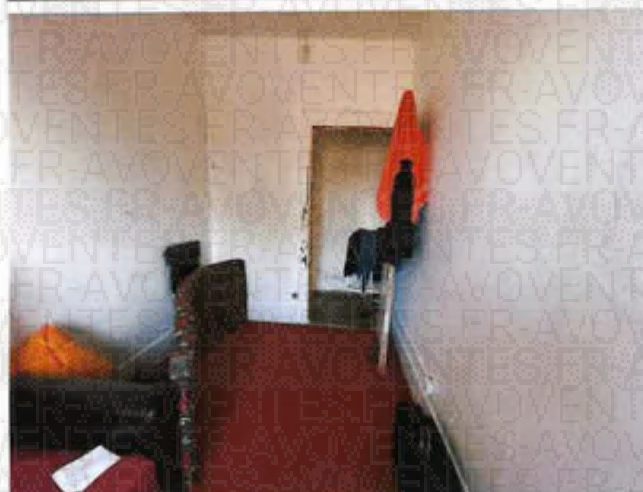
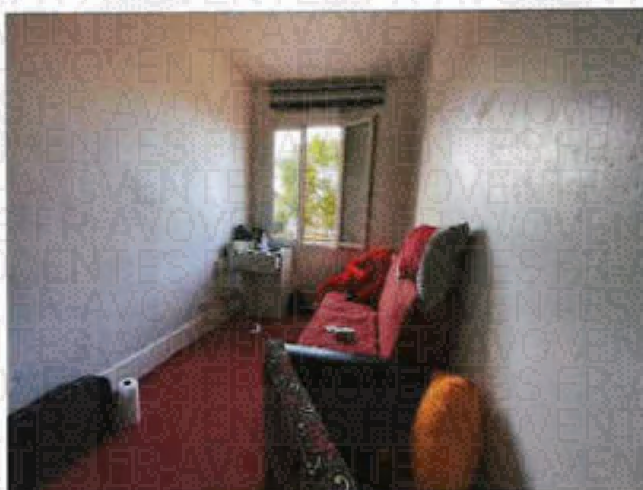
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets en bois. Cette fenêtre donne sur la cour.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.

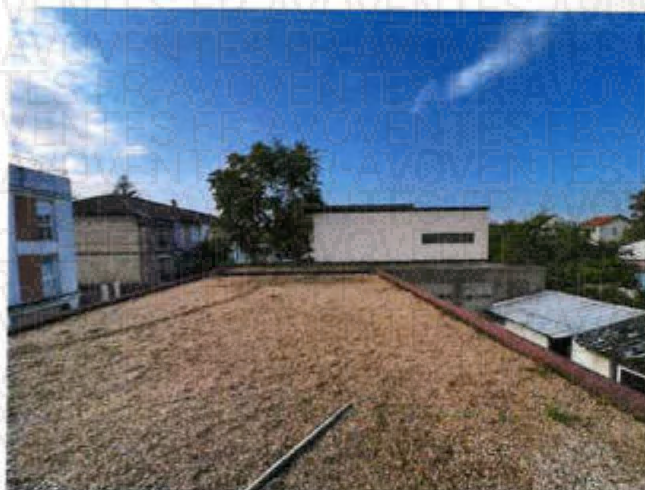


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

DEUXIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet, lui-même recouvert de moquette en état d'usure avancée.

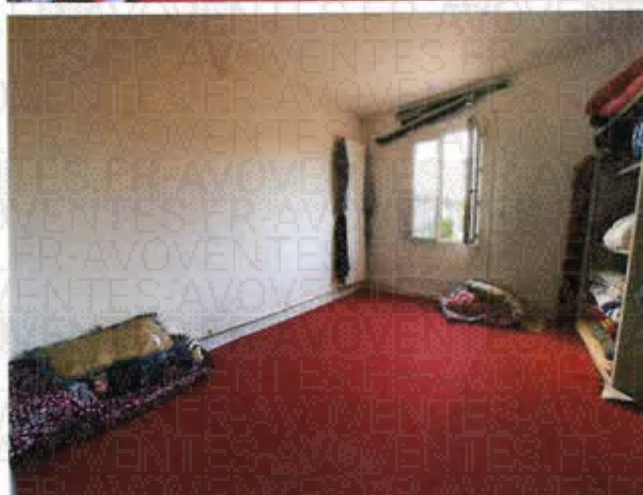
Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets en bois. Cette fenêtre donne sur la cour.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.

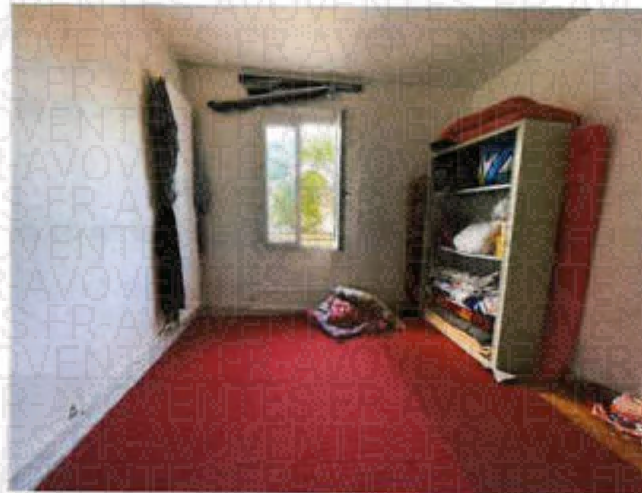


STANDARD : 01.45.28.29.67

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

SALLE DE BAINS

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

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m en état d'usure avancée. Au-delà, Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste avec d'importantes traces d'humidité.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et de volets en bois. Cette fenêtre donne sur la villa Nicolas.

Éléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un lavabo.
- Une cuvette de WC à l'anglaise.
- Un radiateur.

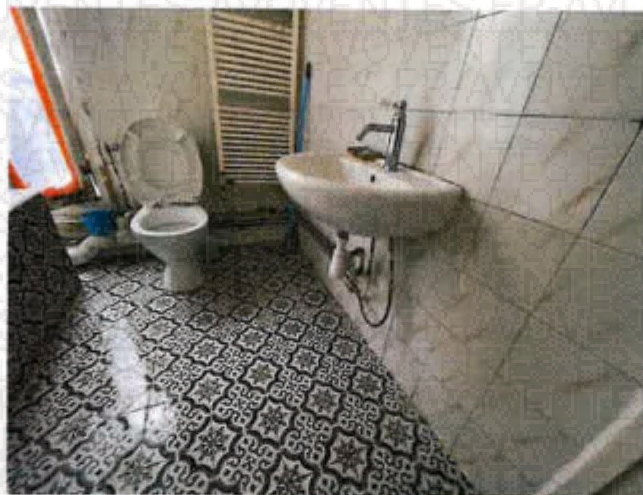


STANDARD : 01.45.28.29.67

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

PIECE PRINCIPALE AVEC CUISINE OUVERTE

Côté pièce principale :

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, eux-mêmes recouverts de moquette, le tout dans un état vétuste. Je peux apercevoir de nombreux carreaux de carrelage fissurés.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

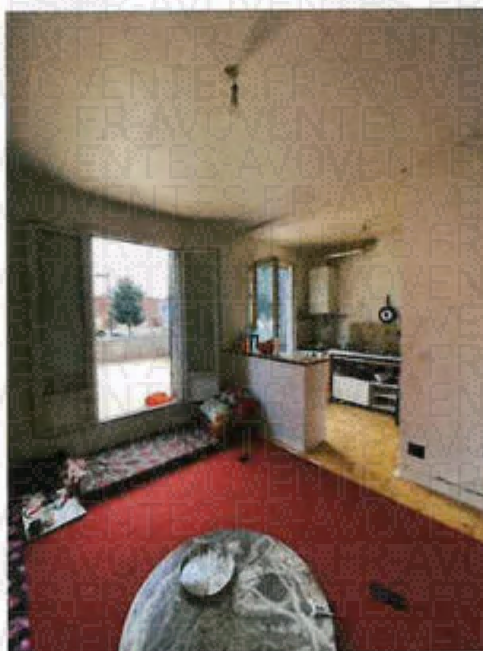
Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets métalliques. Cette porte-fenêtre donne accès à une terrasse.

La pièce principale n'est pas séparée de la cuisine par une cloison mais par un passe-plat.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Côté cuisine

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, en mauvais état, dont de nombreux sont fissurés.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture et de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de toile de verre, elle-même recouverte de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de double vitrage et de volets métalliques. Cette porte-fenêtre donne sur une terrasse.

Elément d'équipement :

- Une chaudière pour la production d'eau chaude et pour le chauffage.



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

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

17

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



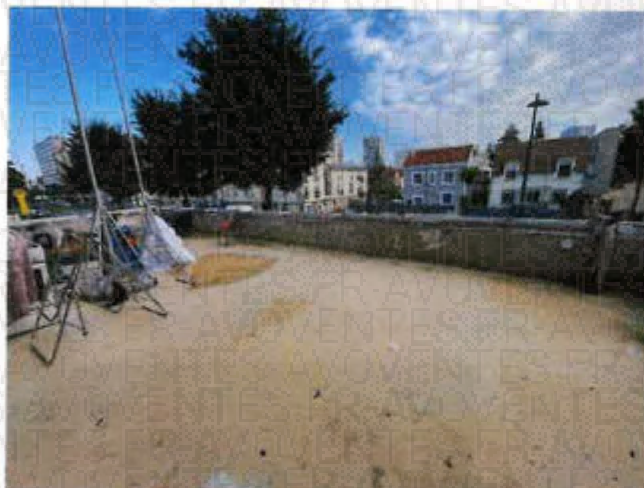
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA Intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

TERRASSE



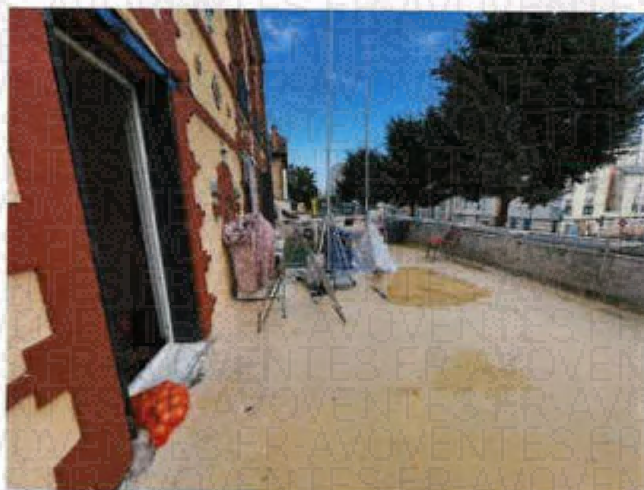
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

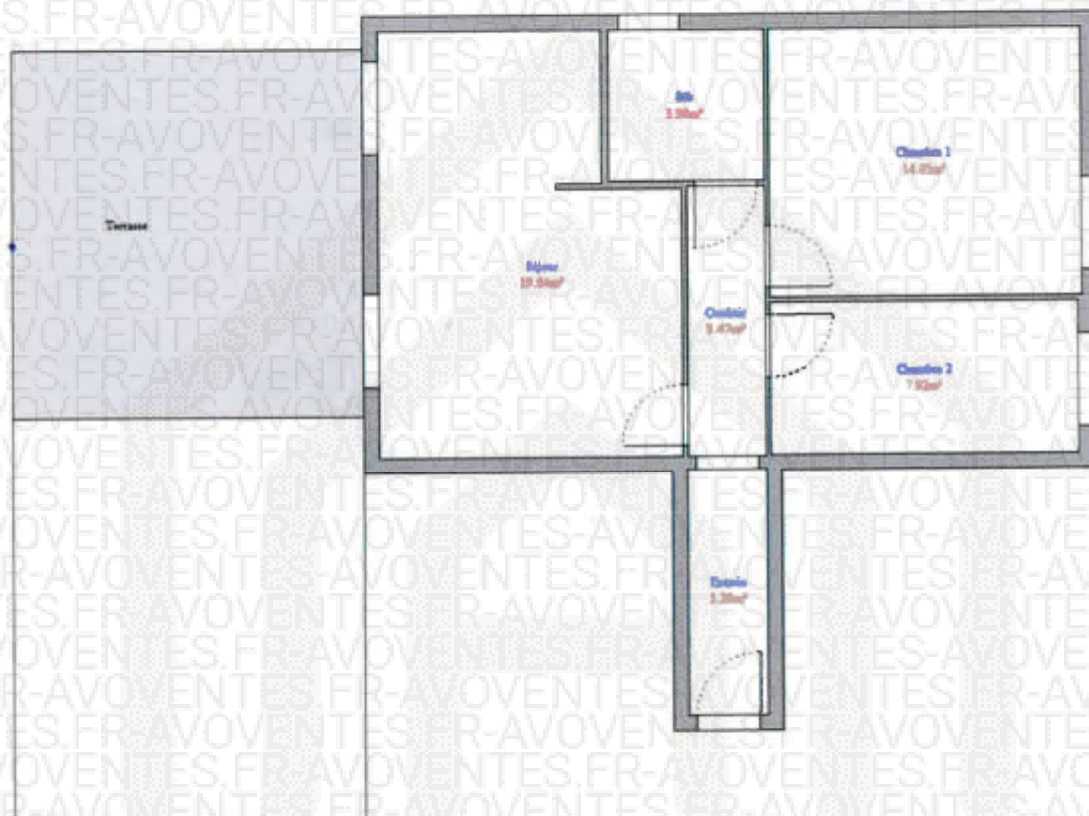
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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 52.24 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *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



Résumé de l'expertise n° ÉPINAY- SUR-SEINE/2023/4496

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 : **80 Av. de la République**

Commune : **93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**

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

..... **Section cadastrale AJ, Parcelle(s) n° 114**

..... **Etage 1, Lot numéro 3 avec cave n°5**

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.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1, A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. (norme 2022)
	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	289 kWh/m²/an 63 kg CO₂/m²/an  Estimation des coûts annuels : entre 1 050 € et 1 460 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2393E3103234V
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 52,24 m² Superficie habitable totale : 52,24 m²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : ÉPINAY-SUR-SEINE/2023/4496
Date du repérage : 14/09/2023
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 15

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

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **80 Av. de la République**
Commune : **93800 ÉPINAY-SUR-SEINE**
Section cadastrale AJ, Parcelle(s) n° 114
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 1, Lot numéro 3 avec cave n°5

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **KSR & ASSOCIES**
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 :
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 : 52,24 m² (cinquante-deux mètres carrés vingt-quatre)

Résultat du repérage

Date du repérage : **14/09/2023**

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

Liste des pièces non visitées :
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	3.2	3.2	
Couloir	3.47	3.47	
Séjour	19.64	19.64	
Sdb	3.96	3.96	
Chambre1	14.05	14.05	
Chambre2	7.92	7.92	
Terrasse	0	45.5	

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

Surface loi Carrez totale : 52,24 m² (cinquante-deux mètres carrés vingt-quatre)
Surface au sol totale : 97,74 m² (quatre-vingt-dix-sept mètres carrés soixante-quatorze)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **14/09/2023**

 **Ariane Environnement**
19 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBIGNY 452 900 292
CODE NAP: 71209

Aucun document n'a été mis en annexe