

**PREMIERE EXPEDITION****bsmc.**

commissaires de justice associés

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION****L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SIX NOVEMBRE****A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA FAVORITE** SISE 1/9 Rue Edouard Liévin 93700 DRANCY représenté par son Syndic en exercice, la SASU FONCIA CHADEFAX LECOQ au capital de 10.500 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 592 027 635 dont le siège social est situé 13, rue du Docteur Pesqué 93300 AUBERVILLIERS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés.

**EN VERTU:**

1° De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 19 avril 2023 par le Tribunal de Proximité de Bobigny et signifié le 28 juin 2023 (RG 23/00082) et définitif suivant certificat de non-appel,

2° De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 19 mars 2025 par le Tribunal de Proximité de Bobigny et signifié le 22 avril 2025 (RG 25/01049) et définitif suivant certificat de non-appel,

3° D'un Commandement de Payer valant saisie immobilière de mon Ministère en date du 09 septembre 2025.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT**

**Je, Philippe MARTIN, Commissaire de Justice, Associé à la Société Civile Professionnelle BSMC**  
**Siège Social 2 avenue François Mitterrand**  
**à SAINT-DENIS (93210), soussigné,**

Me suis rendu ce jour Résidence LA FAVORITE 1 à 19 rue Edouard Liévin 93700 DRANCY dans le logement situé escalier 16, 1<sup>er</sup> étage droite, avec pour mission de dresser un procès-verbal de description et d'assister le Cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT aux fins d'établissement des diagnostics et mesurage de du lot 307 du lot 317 appartenant à et dont le Syndicat des Copropriétaires requérant poursuit la vente sur saisie immobilière.

Et là étant assisté de \_\_\_\_\_ Serrurier, de Monsieur  
\_\_\_\_\_ en qualité de Témoins, et de  
\_\_\_\_\_, géomètre du Cabine ARIANE ENVIRONNEMENT,  
j'ai constaté ce qui suit :

Le logement se trouve dans une résidence datant d'environ 1970.

Les lots concernés se trouvent au numéro 16 de la résidence.

Les abords de la résidence et les parties communes sont en bon état général.



Photo 1



Photo 2

A mes appels réitérés, la porte m'a été ouverte par Monsieur [REDACTED] qui a déclaré être locataire de l'appartement depuis début 2021 avec un autre adulte.

[REDACTED] me déclare régler un loyer mensuel charges comprises de 1000 euros.

L'appartement est alimenté en eau, électricité et chauffage individuel par chaudière.

Il existe un boîtier récepteur d'interphone relié à l'entrée de l'immeuble.

Le logement se compose :

- d'une entrée,
- d'une salle de séjour,
- de deux chambres,
- d'une cuisine,
- d'une salle de douche avec WC séparé.

#### **PREMIERE CHAMBRE**

(située face à la porte d'entrée)

Cette chambre est éclairée par une fenêtre PVC et volets donnant sur parking.

Au sol, parquet.

Sur les murs et au plafond, peinture.

#### **SALLE DE SEJOUR**

(située à droite de la chambre)

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres deux battants en PVC et double vitrage donnant sur parking.

Au sol, moquette.

Sur les murs et au plafond, peinture.

**CUISINE**

(située à droite de la porte d'entrée)

Cette cuisine est éclairée par une fenêtre PVC à double vitrage et volets donnant côté entrée de l'immeuble.

Au sol, carrelage.

Sur les murs et au plafond, peinture.

Il existe une cuisine équipée.

Une chaudière alimentant en chauffage et eau chaude le logement.

**SALLE DE DOUCHE AVEC WC SEPRE**

(deuxième porte à droite)

Une cuvette de WC à l'anglaise avec lunette et abattant alimentée par une chasse à effet d'eau.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre deux battants en PVC verre opaque donnant côté entrée de l'immeuble.

Une cabine de douche avec porte battante.

Un sèche-serviettes.

Un lavabo.

**DEUXIEME CHAMBRE**

(au fond à droite du couloir)

Au sol, parquet.

Sur les murs peinture présentant des traces de moisissures près de la fenêtre.

Au plafond, peinture.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage et volets donnant côté entrée de l'immeuble.

Au fond du couloir face se trouve un espace de rangement.

### **SOUS-SOL**

Une porte fermant à clé donnant sur le hall d'entrée.

Une cave numéro 7 avec porte métallique.

Le locataire présent me déclare ne pas détenir la clé.

***Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DE  
CONSTAT, pour servir et valoir ce que de droit.***



***Le présent procès-verbal comporte 6 feuilles.***

***Philippe MARTIN***



## Résumé de l'expertise n° DRANCY/2025/5774

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 : ..... **16, Résidence la Favorite**

Commune : ..... **93700 DRANCY**

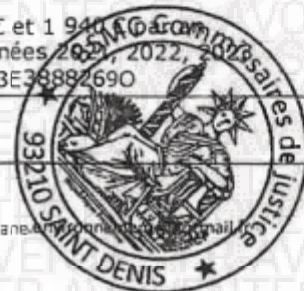
**Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 59, 60, 61**

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

**, Lot numéro 307, Cave lot N° 317**

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.
	Etat Terme/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. (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	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;">249</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">54</div> <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">E</div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 1 410 € et 1 940 €            Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022,            Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2593E38882690</p>
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 61,29 m <sup>2</sup> Superficie habitable totale : 61,29 m <sup>2</sup>





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 2025/5774  
Date du repérage : 26/11/2025  
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 : ..... **16, Résidence la Favorite**  
Commune : ..... **93700 DRANCY**  
**Section cadastrale AD, Parcelle(s) n°**  
**59, 60, 61**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**, Lot numéro 307, Cave lot N° 317**

### Désignation du propriétaire

Désignation du dit  
Nom et prénom : .  
Adresse : .....

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

Nom et prénom : **S.C.P. BSMC**  
Adresse : ..... **Commissaires de Justice Associés**  
**22-24 Bd Jules Guesde**  
**93200 SAINT-DENIS**

### 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 : ..... **45290020200022**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **10882805304 - 01/01/2026**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : **61,29 m<sup>2</sup> (soixante et un mètres carrés)**



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **26/11/2025**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**  
 Liste des pièces non visitées : **Cave (non localisée)**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Me Martin**  
 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-séjour	26.4	26.4	
Plac1	0.35	0.35	
Chambre1	9.16	9.16	
Plac2	1.05	1.05	
Chambre2	10	10	
Dégt	0.66	0.66	
SdB	5.24	5.24	
W.C	1.25	1.25	
Cuisine	7.18	7.18	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 61,29 m<sup>2</sup> (soixante et un mètres carrés vingt-neuf)**

**Surface au sol totale : 61,29 m<sup>2</sup> (soixante et un mètres carrés vingt-neuf)**

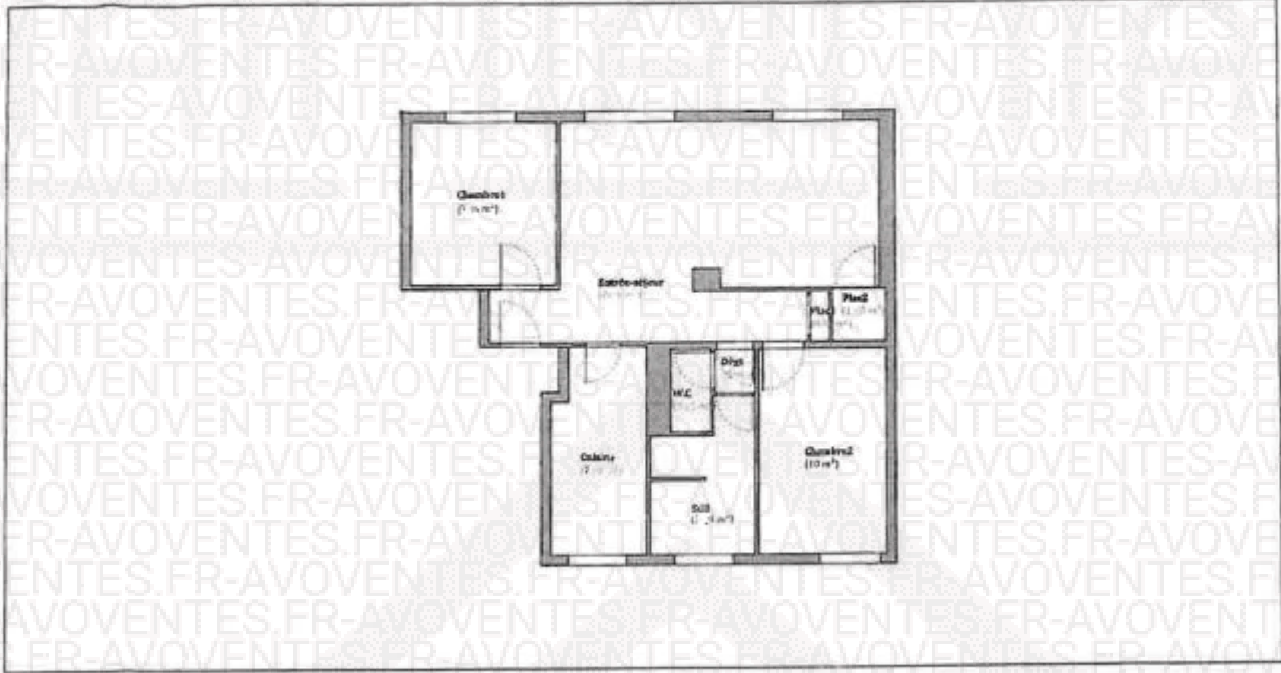
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **26/11/2025**

Par 

**Ariane Environnement**  
 SASU EPV  
 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE  
 www.ariane-environnement.fr  
 RCS BOBIGNY 452 900 202  
 COCOT 142-71208

Aucun document n'a été mis en annexe





# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 25925308925910

Etabli le : 11/12/2025  
Valable jusqu'au : 10/12/2035

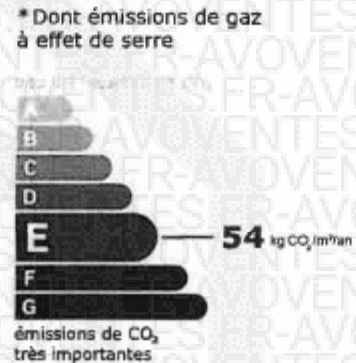
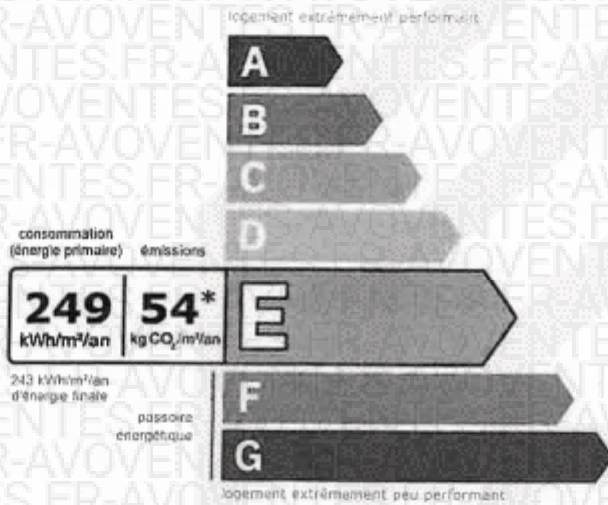


Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat, il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : **16, Résidence la Favorite, 93700 DRANCY**  
307, Cave lot N° 317  
Type de bien : Appartement  
Année de construction : 1948 - 1974  
Surface de référence : **61.29 m²**  
Propriété : Adresse : ©AVOVENTES.FR

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 3 334 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 17 276 km parcourus en voiture.  
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre **1 410 €** et **1 940 €** par an

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 6

Informations diagnostiqueur

**Ariane Environnement**  
16 Avenue de Fredy  
93250 VILLEMOMBLE  
tel : 01.43.81.33.52

Diagnostic : ©AVOVENTES.FR  
Email : [ariane.environnement@hotmail.fr](mailto:ariane.environnement@hotmail.fr)  
N° de certification : DTI2094  
Organisme de certification : DEKRA Certification

