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

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX NOVEMBRE
A 14 H 30
Durée : 2h10

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires du 37, avenue de la Division Leclerc 93350 LE BOURGET,

Pris en la personne de son syndic, la société CABINET inscrite au RCS sous le numéro 441 316 411, dont le siège social est situe 19, rue Bernard et Mazoyer 93300 AUBERVILLIERS,

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 37, avenue de la Division Leclerc 93350 LE BOURGET, au cinquième étage du bâtiment A, porte face à gauche, correspondant au lot de copropriété n°24, accessoirisé au premier sous-sol, d'une cave portant le n°5 et correspondant au lot de copropriété n°30.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 09 SEPTEMBRE 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 22 SEPTEMBRE 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

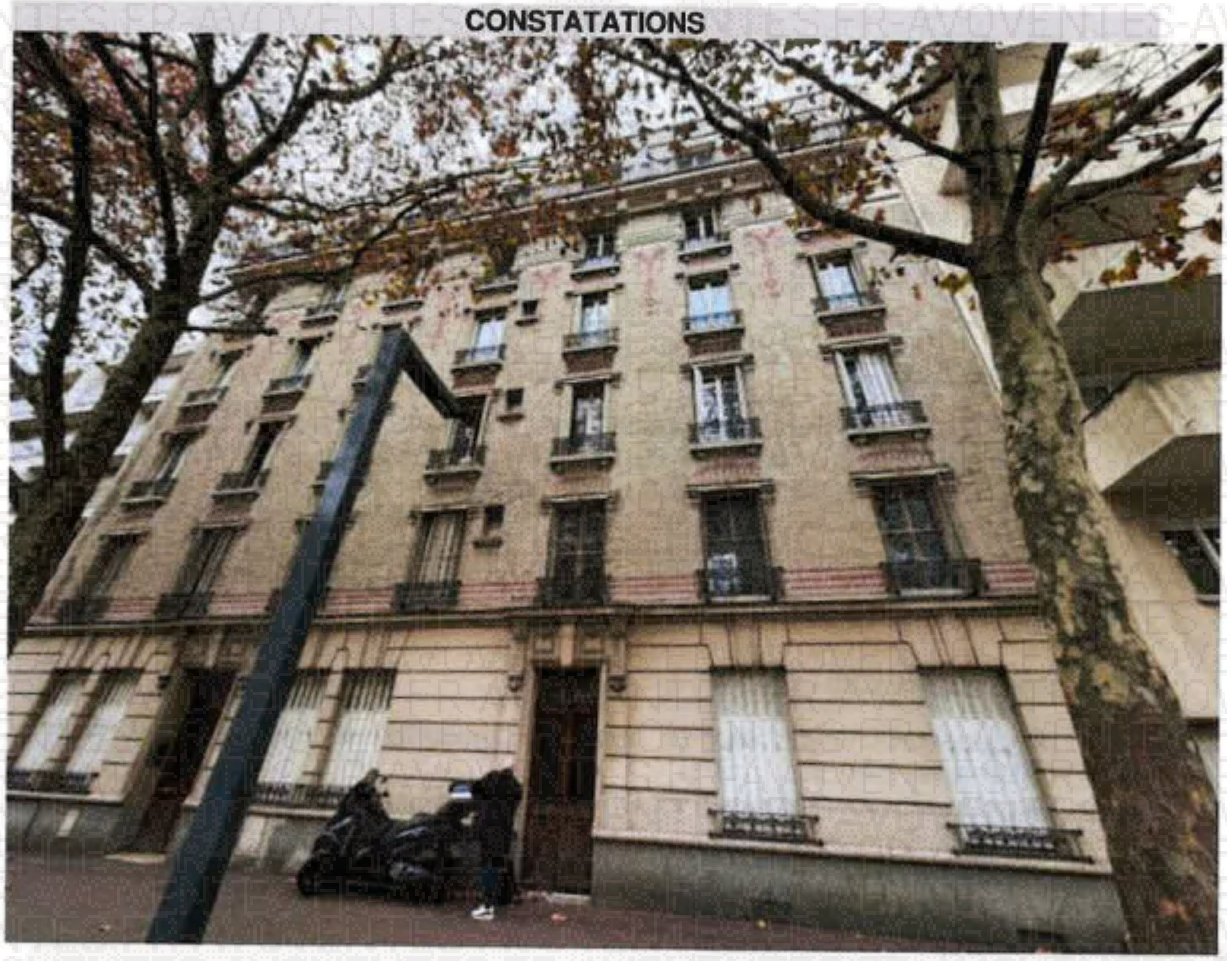
Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY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

Me suis transportée ce jour au 37, avenue de la Division Leclerc 93350 LE BOURGET (Seine-Saint-Denis),

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

©AVOVENTES.FR

CONSTATATIONS



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

Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien afin d'en identifier les occupants, la débitrice ne demeurant pas dans les lieux saisis.

Sur place, j'ai pu identifier que les lieux ***étaient libres d'occupation****. J'ai alors convoqué la partie saisie par LRAR pour les opérations de ce jour.*

*****

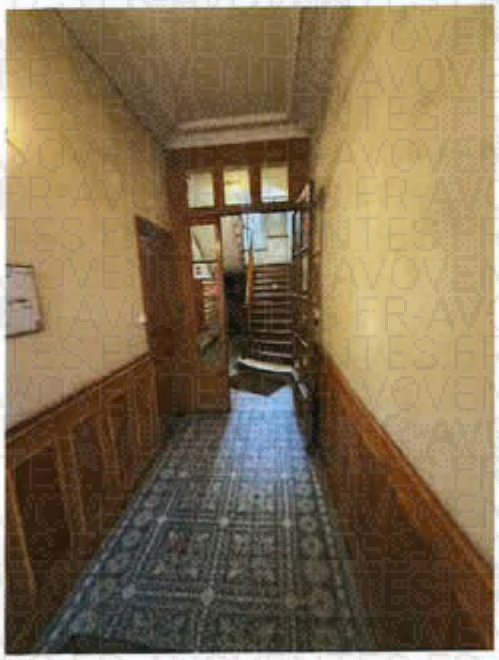
L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'un interphone.

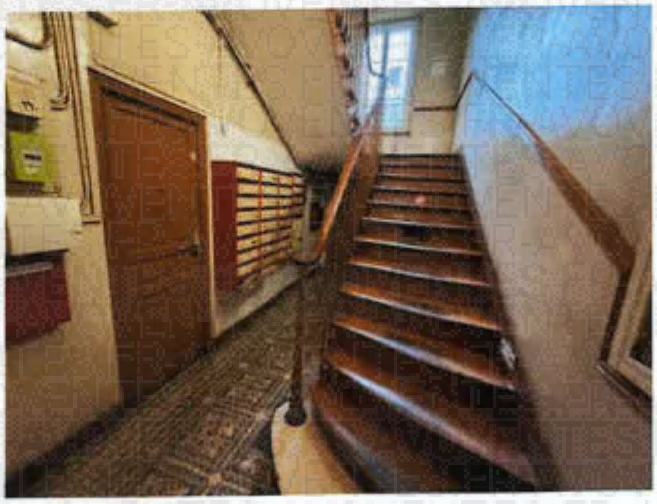
Les parties communes sont en bon état d'entretien.

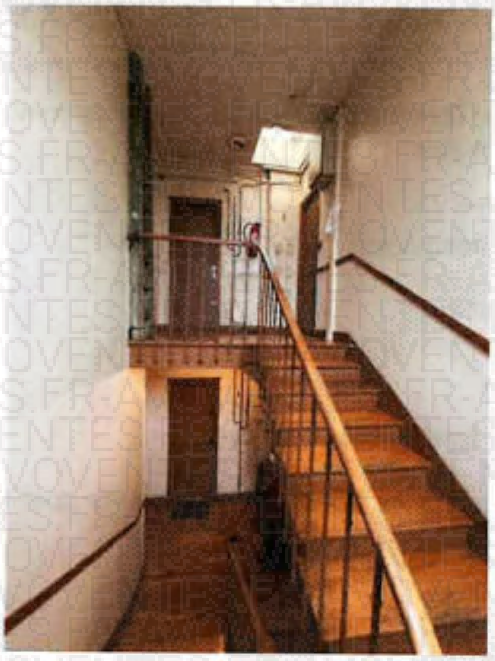
L'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

L'appartement se situe au cinquième étage, au fond du couloir en face.

Le palier du cinquième étage comporte cinq portes de logement et une porte pour les WC communs.







Ce jour, je fais procéder à l'ouverture forcée de la porte du logement.

Après l'ouverture forcée de la porte, je constate que ***les lieux sont visiblement toujours inoccupés. Ils sont, en l'état, inhabitable en raison de la présence de pigeons et de leurs fientes dans l'ensemble du logement.***

Distribution :

La porte ouvre sur une entrée et un couloir de distribution qui desservent :

- Première porte à gauche : une cuisine ;
- Deuxième porte à gauche : une chambre ;
- Porte au fond en face : une salle d'eau ;
- Porte à droite : une chambre ;

ENTREE ET COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert d'un linoléum vétuste et recouvert de fientes de pigeons.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

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

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

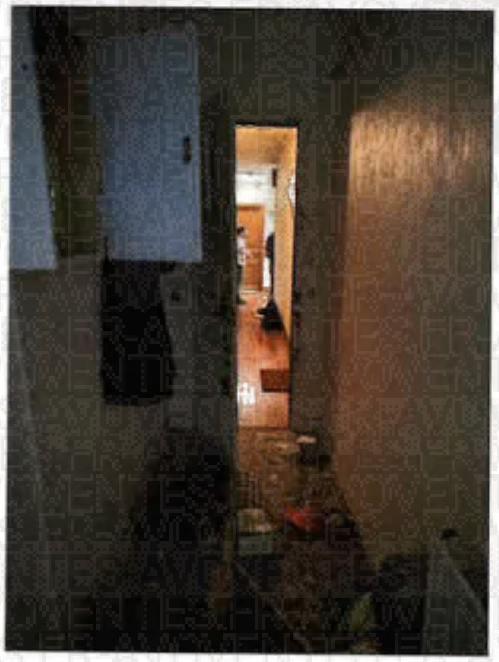
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

La pièce abrite le tableau électrique et le disjoncteur ainsi que le compteur gaz.

Elément d'équipement :

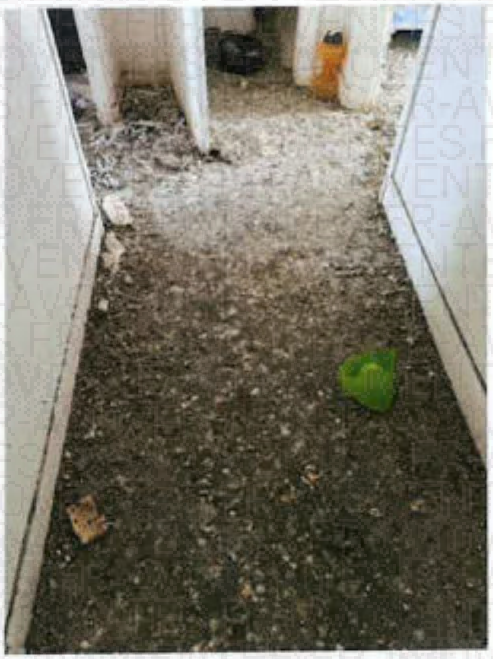
- *Un radiateur.*



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



CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, eux-mêmes recouverts de linoléum lequel est maculé de fientes de pigeons.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de toile de verre, en mauvais état.

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

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

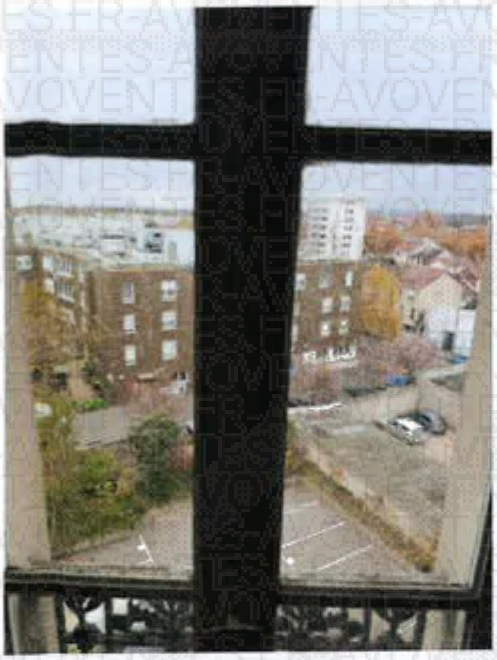
Eléments d'équipement :

- *Une chaudière.*
- *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



CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique en mauvais état et maculé de fientes de pigeons.

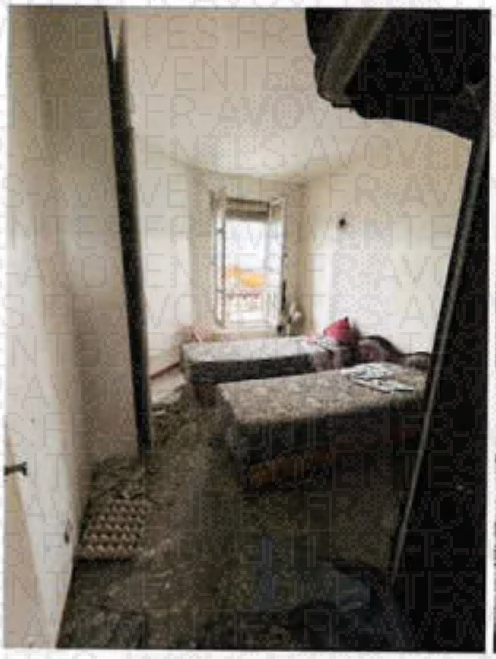
Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et maculée de fientes de pigeons.

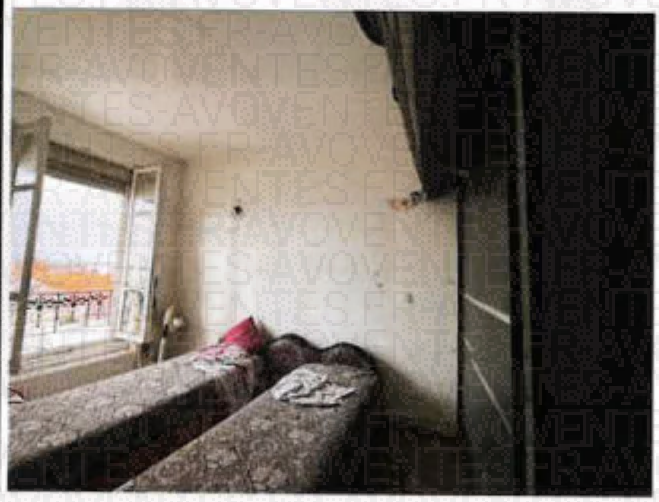
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et d'un volet roulant.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Un placard.*

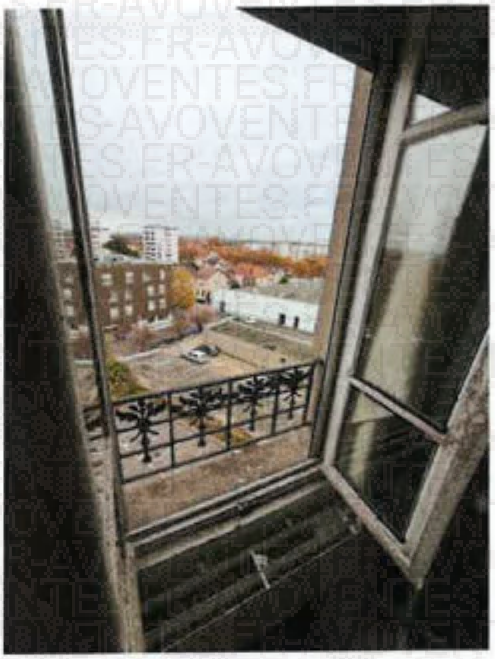




KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

Le sol est maculé de fientes de pigeons.

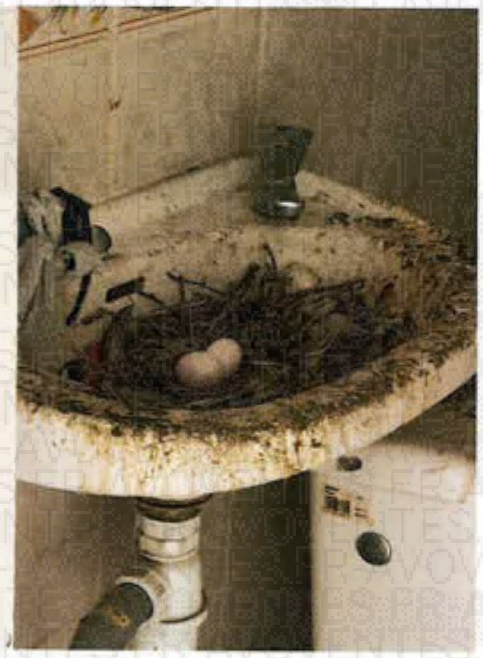
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2 m en mauvais état. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

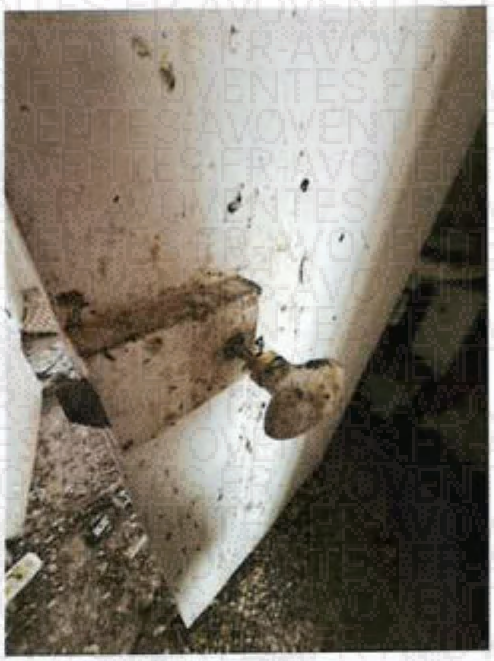
- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Une cabine de douche posée de façon précaire.*
- *Un lavabo.*
- *Un radiateur.*



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



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

CHAMBRE A DROITE

Le sol est maculé de fientes de pigeons.

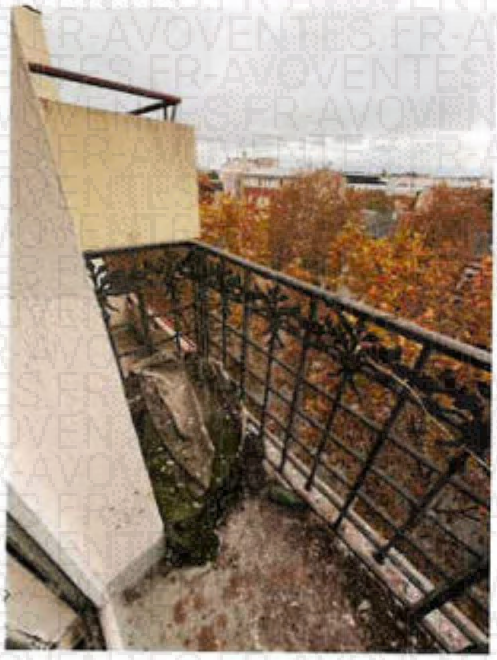
Les murs sont recouverts de toile de verre en mauvais état.

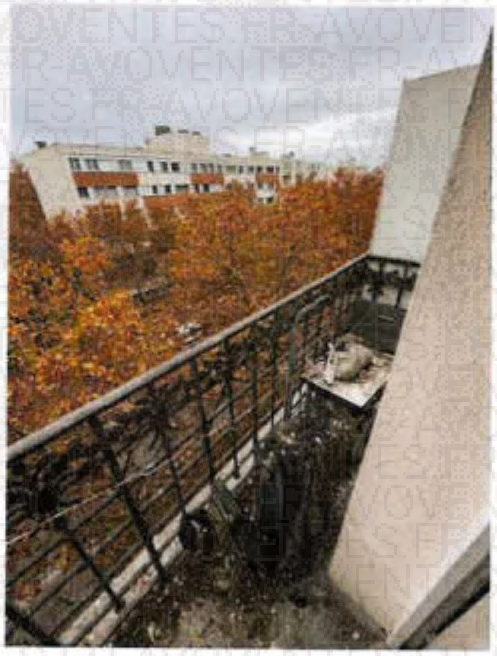
Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Cette porte-fenêtre donne accès à un petit balcon qui donne vue sur l'avenue de la Division Leclerc.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*

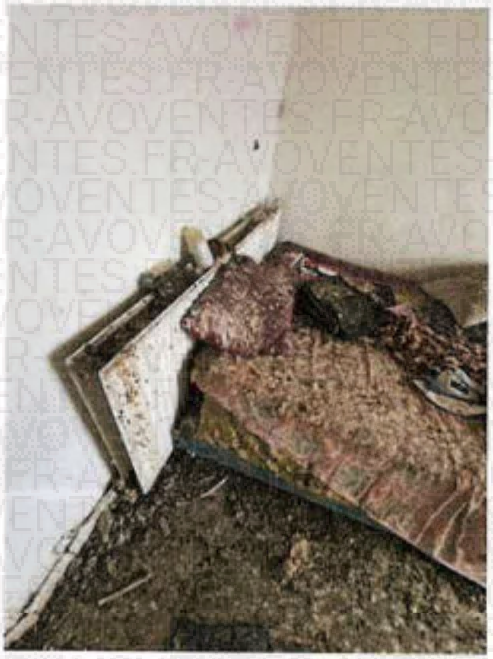




KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr www.ksr-justice.fr



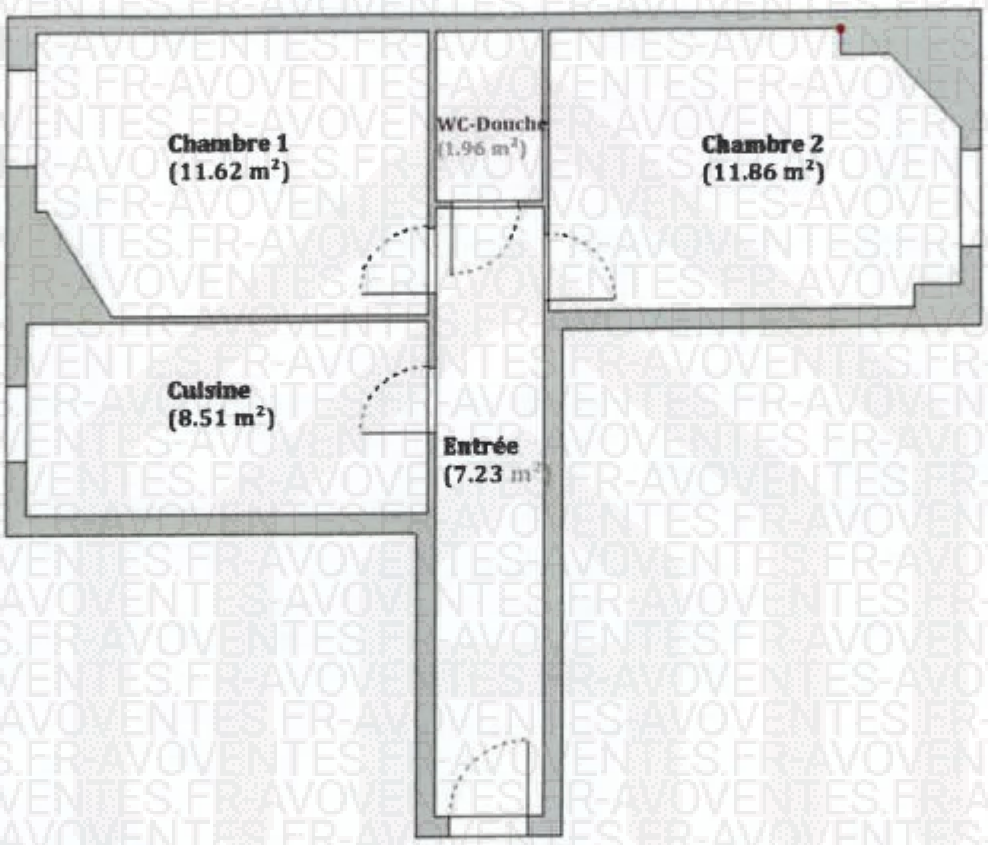
Je fais refermer la porte à l'issue des opérations.

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

PLAN



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

- *Le certificat de surface privative pour 41,18m² 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 d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :
- organisation des opérations (identification des occupants, convocation du propriétaire, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 45 minutes
- opérations sur place : 40 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 45 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

ariane
environnement

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossie 41
Date du repérag

©AVOVENTES.FR

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Seine-Saint-Denis**
Adresse :.....**37, avenue de la Division Leclerc**
Commune : .....**93350 LE BOURGET**
Section cadastrale H, Parcelle(s) n° 79
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Etage 5; Porte Face gauche, Lot numéro 24, Cave lot N° 30

Périmètre de repérage :
Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

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

©AVOVENTES.FR

Objet de la mission :

- ☒ Constat amiante avant-vente
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Métrage (Loi Carrez)
- ☒ Exposition au plomb (CREP)
- ☒ Diag. Installations Gaz
- ☒ Diag. Installations Electricité
- ☒ Diagnostic de Performance Energétique

Ariane Environnement | 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE | Tél. : 01.43.81.33.52 - E-mail : ariane.environnement@hotmail.fr
N°SIREN : 452900202 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10882805304

ariane environnement

Résumé de l'expertise n° 2025/5741

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 : ..... **37, avenue de la Division Leclerc**
Commune : ..... **93350 LE BOURGET**
Section cadastrale H, Parcelle(s) n° 79
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Etage 5; Porte Face gauche, Lot numéro 24, Cave lot N° 30

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

	Prestations	Conclusion
Pb	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.
a	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). L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	Etat des Risques et Pollutions	Voir ERP
	DPE	498 kWhm²/an | 109 kgCO₂/m²/an | G Estimation des coûts annuels : entre 1 830 € et 2 520 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2593E3624173A
m²	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 41,18 m² Superficie habitable totale : 41,18 m²

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier
Date du repérage : 10/11/2025
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-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Seine-Saint-Denis**
Adresse : ..... **37, avenue de la Division Leclerc**
Commune : ..... **93350 LE BOURGET**
Section cadastrale H, Parcelle(s) n° 79
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Bat. A; Etage 5; Porte Face gauche, Lot numéro 24, Cave lot N° 30

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénoi
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 : ..... **nt**
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 m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 41,18 m² (quarante et un mètres carrés dix-huit)

Certificat de superficie n° 41

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **10/11/2025**

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 bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	7.23	7.23	
Cuisine	8.51	8.51	
Chambre 1	11.62	11.62	
WC-Douche	1.96	1.96	
Chambre 2	11.86	11.86	

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

Surface loi Carrez totale : 41,18 m² (quarante et un mètres carrés dix-huit)
Surface au sol totale : 41,18 m² (quarante et un mètres carrés dix-huit)

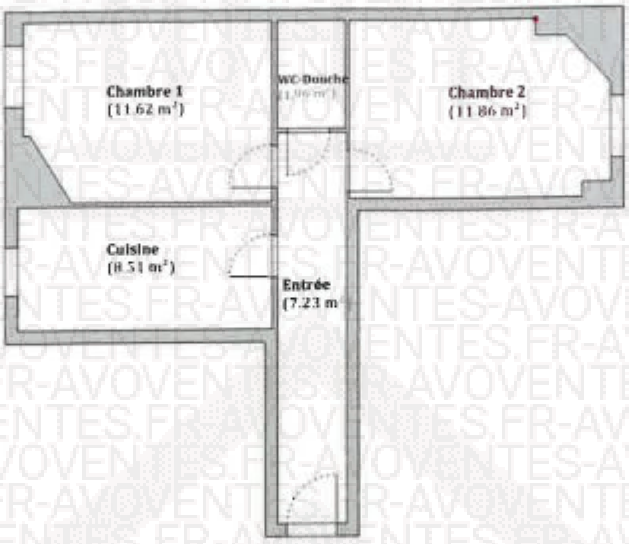
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **10/11/2025**

Ariane Environnement
SARL CPEF
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

Certificat de superficie n° 025/5741

Loi Carrez



©AVOVENTES.FR