

PREMIERE EXPEDITION

bsmc.

commissaires de justice associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET LE SEIZE DECEMBRE

A LA REQUETE Du :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 8 ALFRED LESIEUR
93500 PANTIN C/O CABINET HOCHÉ 57, rue Hoche 93500 PANTIN**
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés.

EN VERTU:

1° De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 13 septembre 2021 (RG n°11-21-000273) par le Tribunal de Proximité de Pantin et définitif suivant certificat de non-pourvoi,

2° De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 20 novembre 2024 par le Tribunal de Proximité de Pantin signifié le 29 novembre 2024 (RG : 24/04595) et définitif suivant certificat de non-appel,

3° D'un commandement de payer valant saisie immobilière de la SELARL BGA LEGAL – Commissaires de Justice , 166, rue de l'Ambassadeur 95610 ERAGNY SUR OISE en date du 07 octobre 2025.

**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, 8 Alfred Lesieur 93500 PANTIN , 2^{ème} étage, porte droite escalier, 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 des lots numéro 6 et numéro 20 situés à cette adresse appartenant à [REDACTED] et dont le Syndicat des Copropriétaires requérant poursuit la vente sur saisie immobilière.

Et là étant assisté de [REDACTED] géomètre du Cabine ARIANE ENVIRONNEMENT, et [REDACTED] Serrurier, j'ai constaté ce qui suit :

Personne n'ayant répondu à nos appels réitérés.

J'ai rencontré un voisin de l'immeuble au premier étage droite qui m'a confirmé que le logement était vide et inoccupé depuis plusieurs années.

En sa présence, déclarant s'appeler [REDACTED] et celle de son épouse [REDACTED] le serrurier a procédé à l'ouverture forcée de la porte.

Ayant pénétré je constate que le logement est entièrement vide et inoccupé.

ENTREE

La porte palière est une porte de sécurité à cinq points avec barre d'attache à point haut et bas.

Au sol, le carrelage.

Sur les murs, toile peinte.

Au plafond, peinture.

SALLE DE DOUCHE
(première pièce à droite)

Au sol, carrelage.

Sur les murs, peinture et faïence murale.

Au plafond, peinture.

La salle de douche est équipée :

- d'un lavabo avec robinet mitigeur,
- d'une cuvette de WC à l'anglaise avec lunette et abattant,
- d'un bac à douche avec robinet mitigeur.

La pièce est éclairée par une fenêtre PVC double vitrage opaque donnant sur cour.



Photo 1

CUISINE**(deuxième pièce à droite du couloir)**

Au sol, carrelage en bon état.

Sur les murs et au plafond, peinture.

Il existe un ballon d'eau chaude.

La cuisine est équipée :

- d'un plan de travail et un évier deux bacs au-dessous un placard.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC double vitrage donnant sur cour.



Photo 2

SALLE DE SEJOUR
(au bout du couloir)

Au sol, carrelage sur parquet.

Sur les murs, toile peinte.

Au plafond, peinture. Au niveau de la cueillie du plafond, des moulures.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre double vitrage en PVC donnant sur cour.

Sur la gauche de cette pièce une porte donnant accès à une chambre sur rue.



Photo 3



Photo 4



Photo 5

CHAMBRE SUR RUE

Au sol, parquet.

Sur les murs, toile peinte.

Au plafond, dalles de polystyrène.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre double vitrage en PVC donnant sur rue avec volets métalliques.



Photo 6

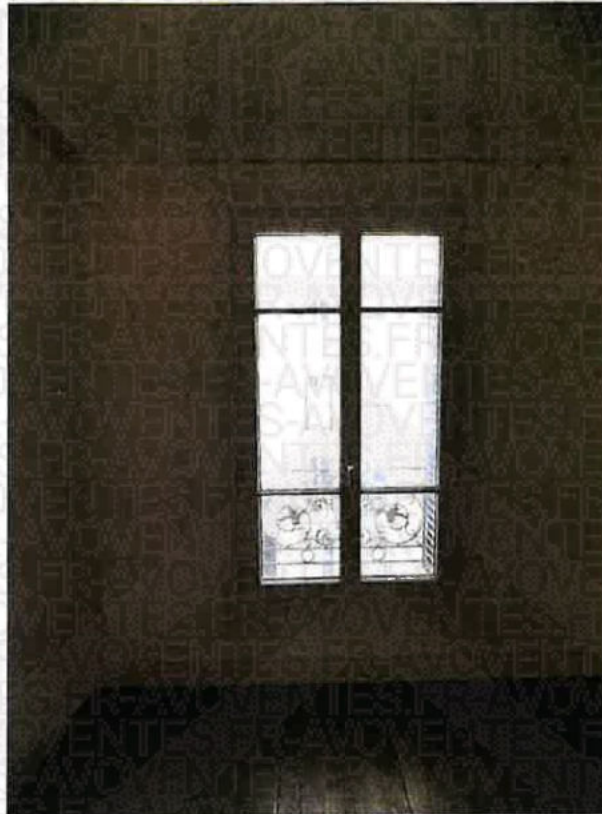


Photo 7

Le logement est alimenté en eau courante.

Chauffage individuel électrique.

Le serrurier a ensuite procédé à la fermeture de la porte palière.

Nous nous rendons ensuite au sous-sol de l'immeuble où il existe une cave couloir de gauche escalier et porte droite.

La cave est ouverte avec porte en bois.

Le sol est en terre.

Sur les murs, bois et briques.

L'immeuble date environ des années 40, en bon état général.

L'accès à l'immeuble est protégé par un digicode.

L'accès aux étages se fait par un escalier.



Photo 8



Photo 9



Photo 10

*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 11 feuilles
+ dossier technique immobilier.*

Philippe MARTIN



Résumé de l'expertise PANTIN/2025/5812

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 : **8, avenue Alfred Lesieur**

Commune : **93500 PANTIN**

Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 39

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

Etage 2; Porte Droite, Lot numéro 6, Cave lot N° 20

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

	Prestations	Conclusion
	CREP	Lors de la présente mission il n'a pas été repéré 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.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie 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	562 18 G kWh/m²/an kgCO₂/m²/an Estimation des coûts annuels : entre 1 330 € et 1 820 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2593E4032037
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 30,17 m² Superficie habitable totale : 30,17 m²





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : AVOVENTES IN/2025/5812
Date du repérage : 16/12/2025
Heure d'arrivée : 10 h 45
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 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **8, avenue Alfred Lesieur**
Commune : **93500 PANTIN**
Section cadastrale G, Parcelle(s) n° 39
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Etage 2; Porte Droite, Lot numéro 6,
Cave lot N° 20

Désignation du propriétaire

Désignation
Nom et pré
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 : AVOVENTES
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 m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : **30,17 m² (trente mètres carrés dix-sept)**



Résultat du repérage

Date du repérage : 16/12/2025
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant
Liste des pièces non visitées : Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Me Martin

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	2.84	2.84	
Salle d'eau	2.27	2.27	
Cuisine	3.91	3.91	
Séjour	10.07	10.07	
Chambre	11.08	11.08	

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

Surface loi Carrez totale : 30,17 m² (trente mètres carrés dix-sept)
Surface au sol totale : 30,17 m² (trente mètres carrés dix-sept)

Fait à VILLEMOMBLE, le 16/12/2025

AVOVENTES
Ariane Environnement
SARL CPES
16 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
01 43 81 33 52
RCS Nanterre 452 900 202
CODE NAF : 7710

Aucun document n'a été mis en annexe

