



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-HUIT JUILLET

A 14 H 30

Durée : 1h45

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de la résidence LES BELLEVUES située allée du Parc, allée des Cèdres et 11-13, avenue Emile Cossonneau 93160 NOISY-LE-GRAND,

Représenté par son syndic, la société FONCIA MARNE LA VALLEE, inscrite au RCS sous le numéro 317 064 285, dont le siège social est situé 409, rue Gustave Courbet 93160 NOISY-LE-GRAND,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à **CAVOVENTES.FR**, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 13, avenue Emile Cossonneau 93160 NOISY-LE-GRAND, au dixième étage, porte droite en sortant de l'ascenseur, correspondant au lot de copropriété n°236 et accessoirisé d'une cave au premier sous-sol, portant le n°11 et correspondant au lot de copropriété n°269 et d'un garage au deuxième sous-sol, portant le n°39 et correspondant au lot de copropriété n°310.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 07 AVRIL 2021.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 04 JUILLET 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 07 AVRIL 2025.
- UNE ORDONNANCE RENDUE SUR REQUETE PAR LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 27 JUIN 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



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

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 13, avenue Emile Cossonneau 93160 **NOISY-LE-GRAND** (Seine-Saint-Denis), au dixième étage, porte droite en sortant de l'ascenseur,

Et là étant, en présence de **ENVIRONNEMENT** et de **ARIANE**, expert de la société **ATH**, serrurier de la société **ATH**, j'ai procédé aux constatations suivantes :

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



Je précise que préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué les parties saisies et les parties occupantes par LRAR.

A mon arrivée, je suis accueillie par

Je lui remets copie de la requête et de l'ordonnance me permettant de réaliser mes opérations de description.

- ✓ *Il m'indique être de passage dans les lieux et que son oncle, est le locataire de l'appartement.*
- ✓ *Il me déclare qu'il m'adressera ce jour par courriel le contrat de location. En l'état, il me présente un justificatif d'abonnement en fourniture d'énergie au nom de son oncle. Le courriel reçu fait apparaître un bail en date du 1/07/2023 avec et un loyer de 880€/mois dont 180€ de provision pour charges.*
- ✓ *Il m'indique également qu'il ignore l'emplacement de la cave et celui de la place de parking. Il s'engage à se renseigner auprès de son oncle et à me fournir ces informations.*

L'accès à la résidence s'effectue au moyen d'un digicode et d'un interphone.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le palier du dixième et dernier étage où se trouve le logement saisi comporte trois portes de logement.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur, lequel est fonctionnel lors de mon passage.

La copropriété bénéficie des services d'un gardien.

Distribution :

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

- A droite : une cuisine ;
- En face à droite : un salon ;
- En face au centre : une chambre ;
- En face à gauche : une chambre ;
- Au fond à gauche : une salle de bains ;
- A gauche : des toilettes ;

DESCRIPTION

COULOIR DE DISTRIBUTION

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

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

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

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur, lesquels sont situés à côté de la porte.

Eléments d'équipement :

- *Un placard à deux portes coulissantes.*
- *Un placard à deux portes hautes et deux portes basses.*
- *Un combiné interphone.*



KSR & ASSOCIÉS

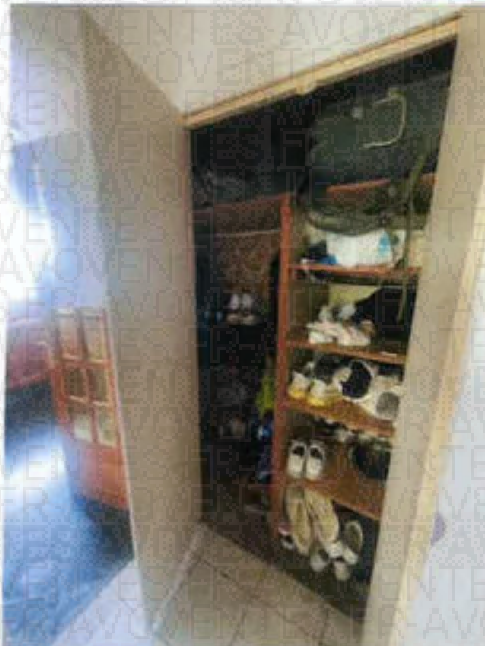
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

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

CUISINE

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

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants métalliques et de simple vitrage.



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

SALON

Le sol est recouvert de lames de parquet stratifié en bon état.

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

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants métalliques et de simple vitrage. Une vitre est cassée en partie basse. Ladite porte-fenêtre donne accès à un balcon filant qui donne sur l'avenue Emile Cossonneau avec vue dégagée.

La pièce prend également jour par une deuxième porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants métalliques et de double vitrage. Cette porte-fenêtre donne sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Un store sur le balcon, en mauvais état.

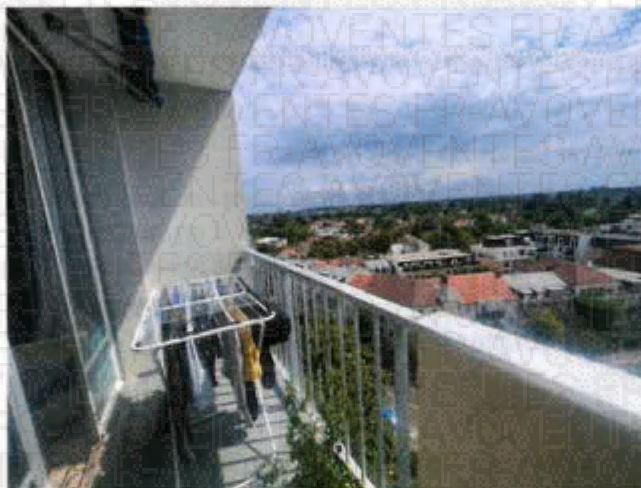


STANDARD : 01.45.28.29.67

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

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

KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

12

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

TOILETTES

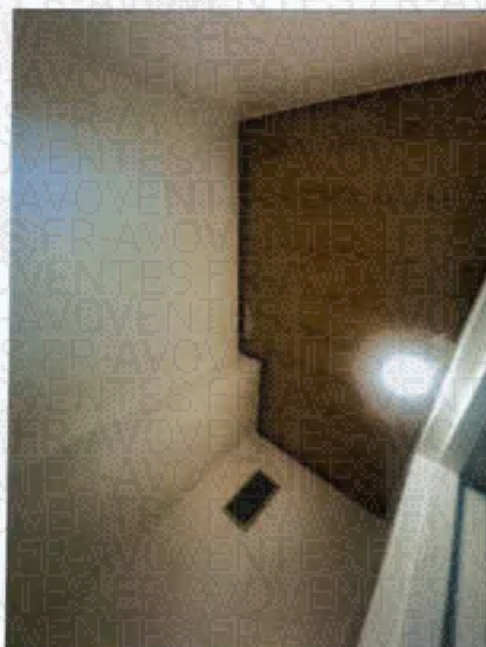
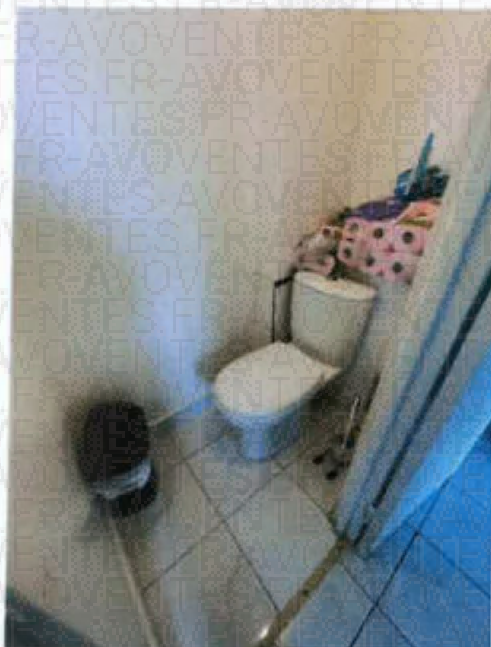
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

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

Eléments d'équipement :

- Une grille d'aération en partie haute.
- Une grille de ventilation en partie basse.
- Une cuvette de WC à l'anglaise.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

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

Les murs sont entièrement carrelés en bon état.

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

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une baignoire.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Une grille d'aération en partie haute.*



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

CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de lames de parquet stratifié en état d'usure avancée.

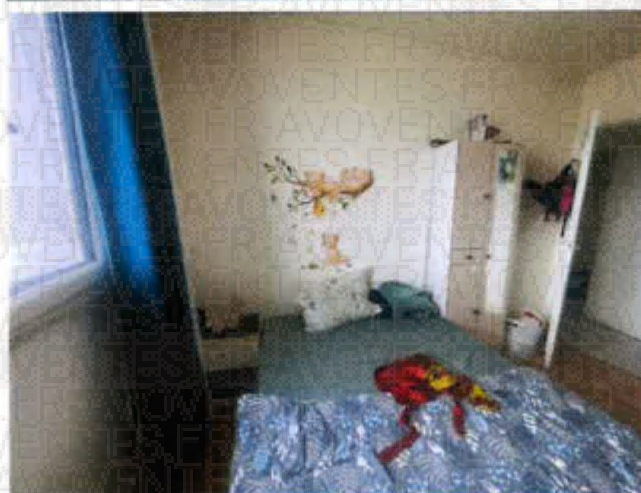
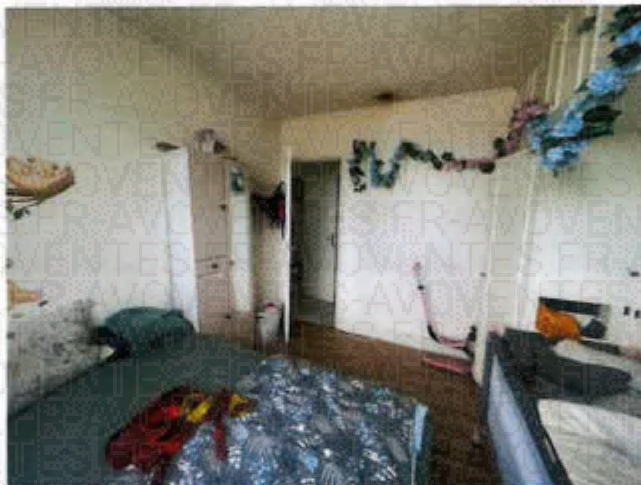
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en aluminium et de double vitrage. Ladite fenêtre donne sur le jardin.

Eléments d'équipement :

- Des grands placards en partie haute et latéralement.
- Un radiateur.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPXXX
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

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 AU CENTRE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en état d'usure normale.

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

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants métalliques et de double vitrage. Ladite fenêtre donne sur le jardin.

Elément d'équipement :

- Un radiateur.



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

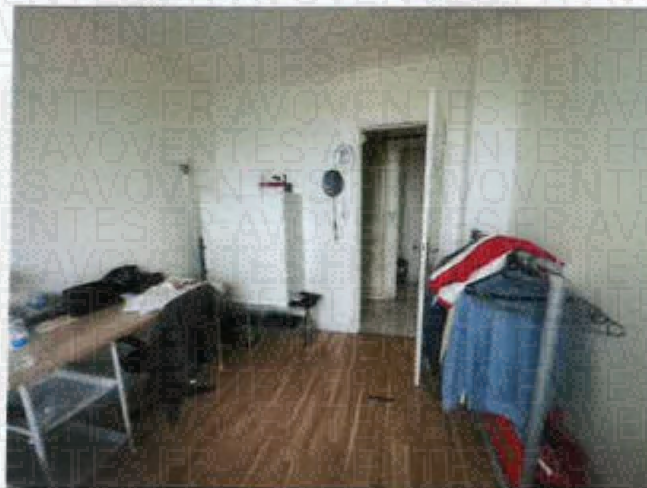
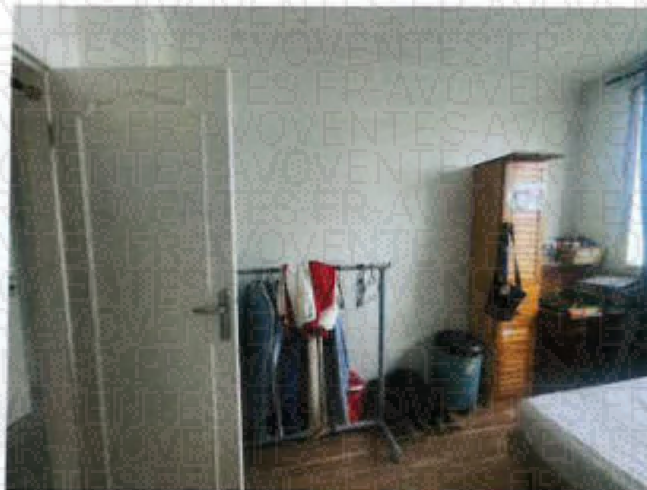
19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGRPPXXX
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

GARAGE AU DEUXIEME SOUS-SOL

Ce garage est boxé au moyen d'une porte métallique basculante.



Il ne m'a pas été possible de localiser la cave.



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



BAIL

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Formule au titre de la loi n° 86-603 du 5 juillet 1986, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.
Norme au titre de la loi n° 2015-992 du 20 mai 2015 et de la loi n° 2015-1021 du 23 novembre 2015 (loi ELAN).

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exclusion des locaux fournis par la collectivité de l'habitat social et des locaux de la loi n° 1965-1221 du 10 juillet 1965 relative à la construction et à l'habitation en France, des locaux appartenant à l'organisme d'habitat social ou localisés en France par l'Etat d'un contrat de location sociale ou d'habitation sociale.

© AVOVENTES.FR

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 33 Avenue Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Bâtiment, étage, porte :

☐ immeuble collectif

☐ individuel

☐ Menu principal

☒ Logement

Période de construction :

☐ Avant 1949

☐ 1949 à 1974

☐ 1975 à 1989

☐ 1990 à 2000

☐ Depuis 2000

Surface habitable :

60 m²

Nombre de pièces principales :

3

Autres parties du logement :

☐ Grenier

☐ Cour ou jardin

☐ Terrasse

☐ Balcon

☐ Loggia

☐ Jardin

Équipements :

☐ Cuisine équipée

☐ Installation sanitaire

☐ Autre

Chauffage :

☐ Individuel

☒ Collectif

En cas de chauffage collectif, mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Équipement électrique :

☐ Individuel

☒ Collectif

En cas de chauffage collectif, mentionner la destination de l'installation de chauffage :

La surface habitable, la consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode de calcul de la performance énergétique mentionnée à l'article L. 126-2 du code de la construction et de l'habitation, ne peut pas excéder la limite du 1er janvier 2025, le cas échéant, la limite L. 126-2 du code de la construction et de l'habitation.

B. Destination des locaux :

☐ Usage professionnel

☐ Usage résidentiel

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :

Usage résidentiel : mentionner la destination de l'installation de chauffage :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement internet :

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/04/2023

B. Durée du contrat : ☐ 3 ans ☐ 6 ans ☒ Durée réduite à 2 (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personnel physique ait à reprendre le local :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement annulé de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 700 €

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

Le loyer du logement objet du présent contrat est supérieur au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation ☐ Oui ☒ NonLe loyer du logement objet du présent contrat est inférieur au loyer de référence proposé par l'agence professionnelle ☐ Oui ☒ Non

Le loyer de référence est de € soit, en l'absence de référence, il est de €

Le loyer du logement objet du présent contrat comporte un complément de loyer ☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant du loyer de base, adossé au loyer de référence, est de €

et le complément de loyer est de €

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Déclarer si le précédent locataire a écrit le montant mensuel de 15 jours avant la signature du bail :

Le montant du dernier loyer perçu par le précédent locataire est de € versé à :

et révisé pour la dernière fois le :

Le loyer sera automatiquement révisé le 01/04 chaque année, selon l'indice de référence des loyers

du (préciser la date ou le trimestre) 01/04

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le locataire sous forme de :

☐ Provisions sur charges avec réajustement annuel☐ Paiement périodique des charges sans provision☐ Forfait de charges (soit de la somme mensuelle de € soit de la somme de €)

Le montant des charges récupérables sur le forfait de charges est fixé à 150 €

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La contribution du locataire pour le partage des économies de charges est fixée à € pour une durée restant à courir au

jour de la signature du contrat de

Cependant, justifier la mise à l'économie d'énergie réalisée et donnant lieu à cette contribution.

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de € (le montant correspond au montant de la

prime d'adhésion annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est réversé au locataire par le bailleur à € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total du pour un mois de location est de 850 € en toutes lettres

dont 700 € charges récupérables

et 150 € contribution pour le partage des économies de charges

et, en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, à l'adresse du/du Bailleur ☐ du Mandataire.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : € / m² de surface habitable
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € / m² de surface habitable

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)
- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération)

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail)
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation)

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir ornés ou reçu :

- ☐ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ;
 - le cas échéant, un diagnostic bruit.
- ☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☐ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)
- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le

©AVOVENTES.FR

Reg
4200

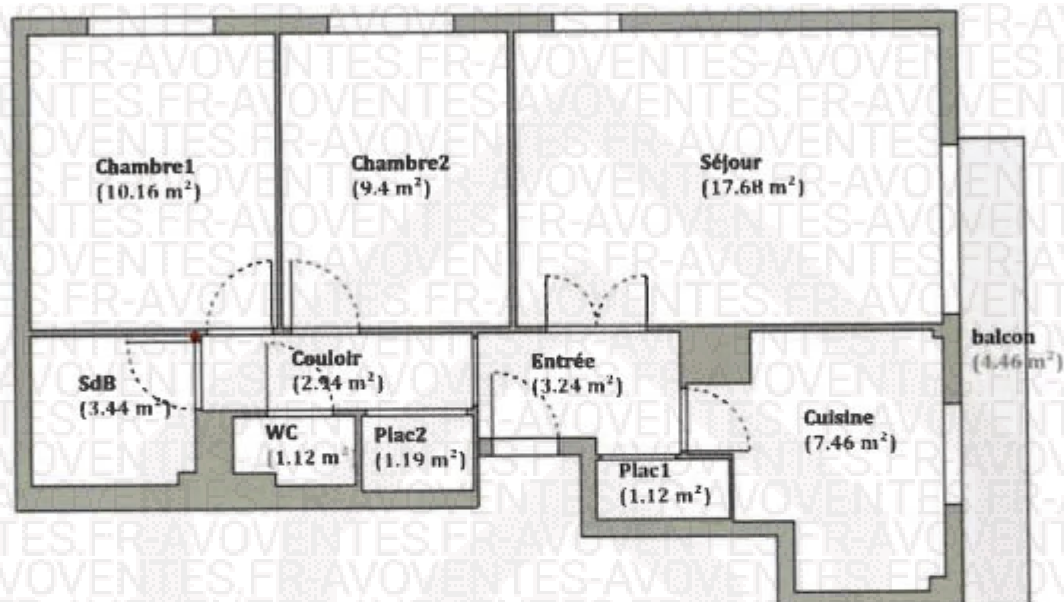
STANDARD : 01.45.28.29.67

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 57,75m² 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 de gaz
- 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 : 45 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 35 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



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



Résumé de l'expertise n° 2025/5575

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 : **13, avenue Emile Cossonneau**

Commune : **93160 NOISY LE GRAND**

Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 82, 132

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

Bat. IV; Esc. G; Etage 10; Porte Droite, Lot numéro 236, Cave lot N° 269, Garage lot N° 310

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.
	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	243 kWh/m²/an 52 kg CO₂/m²/an E Estimation des coûts annuels : entre 1 110 € et 1 540 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2593E2477814H
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 57,75 m² Superficie habitable totale : 57,75 m²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **NOISY LE GRAND/2025/5575**
Date du repérage : **28/07/2025**
Heure d'arrivée : **14 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'habitabilité 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 : **13, avenue Emile Cossonneau**

Commune : **93160 NOISY LE GRAND**

Section cadastrale AE, Parcelle(s) n° 82, 132

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

Bat. IV; Esc. G; Etage 10; Porte Droite,

Lot numéro 236, Cave lot N° 269,

Garage lot N° 310

Désignation du propriétaire

Désignation du

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 : **45290020200022**

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 : 57,75 m² (cinquante-sept mètres carrés soixante-quinze)

Résultat du repérage

Date du repérage : **28/07/2025**

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

Liste des pièces non visitées :

**Cave (Non localisée),
Garage (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	3.24	3.24	
Plac1	1.12	1.12	
Couloir	2.94	2.94	
WC	1.12	1.12	
SdB	3.44	3.44	
Chambre1	10.16	10.16	
Chambre2	9.4	9.4	
Séjour	17.68	17.68	
Cuisine	7.46	7.46	
Plac2	1.19	1.19	
balcon	0	4.46	

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

Surface loi Carrez totale : 57,75 m² (cinquante-sept mètres carrés soixante-quinze)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **28/07/2025**

F

Ariane Environnement
SARL CREP
16 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOB/CARF 452 900 202
CODE NAF 771208

Aucun document n'a été mis en annexe

