

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX-NEUF JANVIER
A 09 H 40
Durée : 2h35

A LA REQUETE DE :

EN AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le tribunal judiciaire de PARIS en date du 03 juin 2024 ayant notamment :

- ordonné la licitation à l'audience des criées du tribunal judiciaire de PARIS, des lots 12 et 21 de l'immeuble situé 5. rue Dupont de l'Eure 75020 PARIS, cadastrés CD n° 88, indivis entre
- autorisé la visite des lieux par un huissier de justice
- la rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution
- la réalisation des diagnostics obligatoires.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de Commissaire de justice
– Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de justice associée sis 11 avenue de
Taillebourg 75011 PARIS, soussignée,

Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai pris contact avec afin
de fixer un rendez-vous pour établir le présent procès-verbal

Me suis transportée ce jour au 5, rue Dupont de l'Eure 75020 PARIS,

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

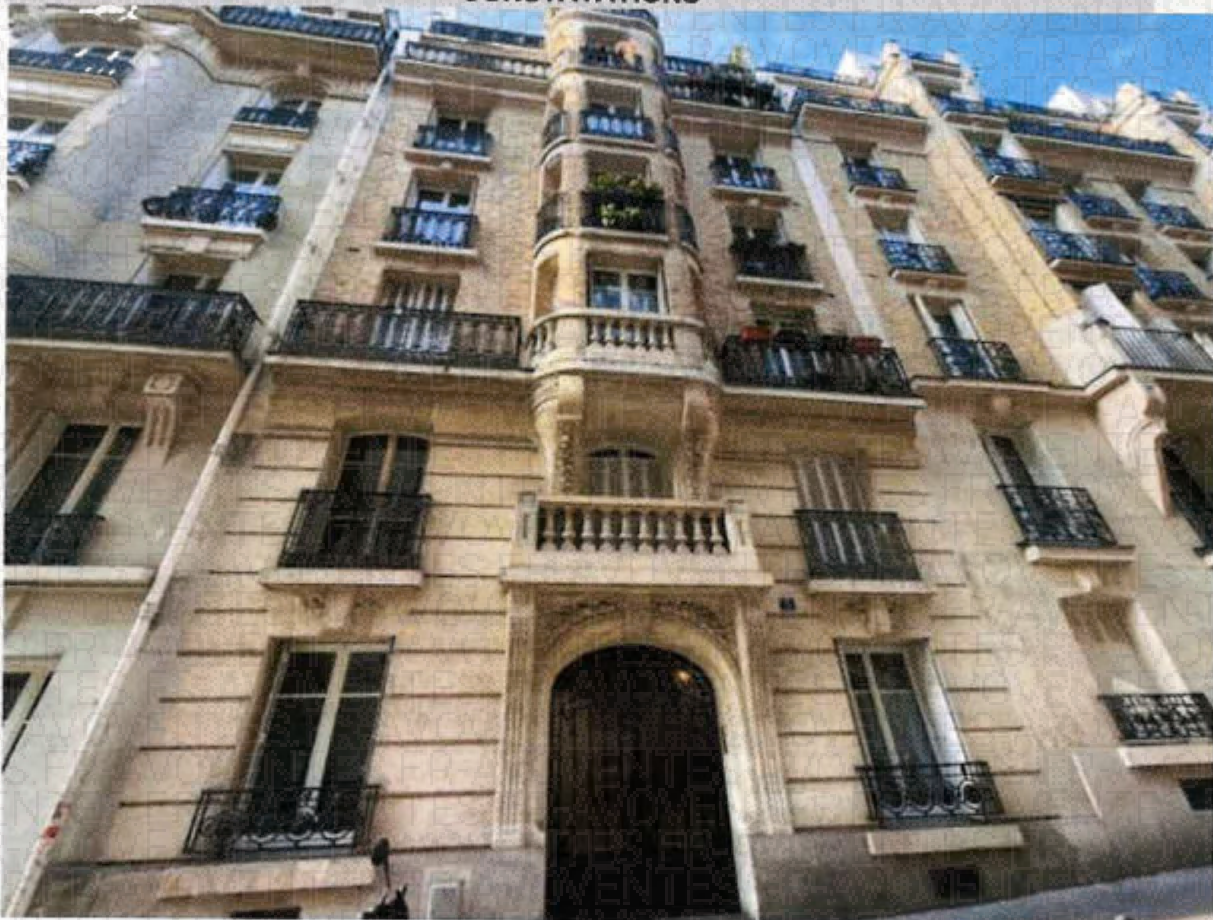
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CONSTATATIONS



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

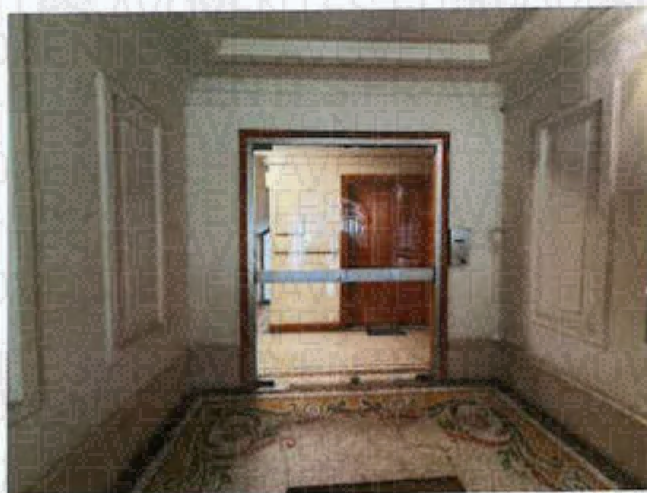
3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



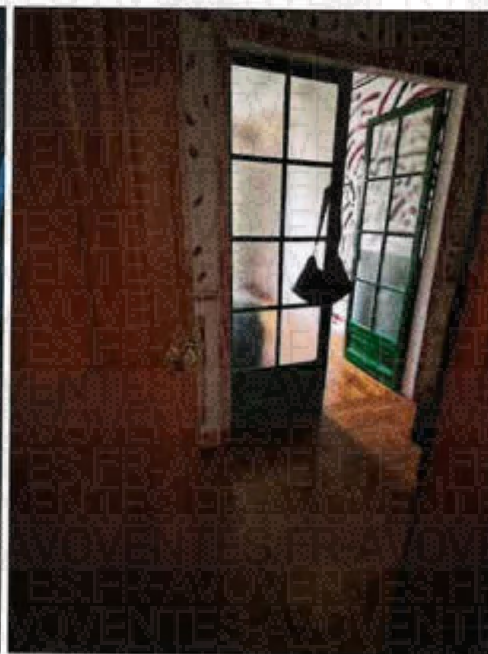
Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



L'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen d'un digicode.

Le hall de l'immeuble comporte un interphone.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété bénéficie de la présence d'un ascenseur.

Le palier du cinquième étage comporte deux logements.

Je frappe à la porte du cinquième étage à droite et m'ouvre la porte
et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Le syndic de l'immeuble est la société PLISSON IMMOBILIER, située 34, rue Eugène Flachet 75017 PARIS.

- m'indique vivre seule dans les lieux
- m'indique qu'elle a effectué des peintures sur tous les murs et plafonds de l'appartement pour les fonder dans l'enduit qu'elle a appliqué sur les murs et sur les plafonds afin de contenir les fissures.
- m'indique qu'elle ne se chauffe plus depuis plusieurs années
- m'indique également qu'elle quittera les lieux dès qu'elle aura trouvé un autre logement.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un dégagement qui dessert lui-même :

- | | |
|------------|--|
| - A gauche | : une chambre, |
| - A droite | : un couloir qui dessert un cabi, des toilettes,
une cuisine, un salon, une chambre en enfilade du
salon, une salle de bains en enfilade de la chambre et
un dressing en enfilade de la salle de bains. |

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

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

Les murs sont tagués.

Le plafond est partiellement tagué.

STANDARD : 01.45.28.29.67

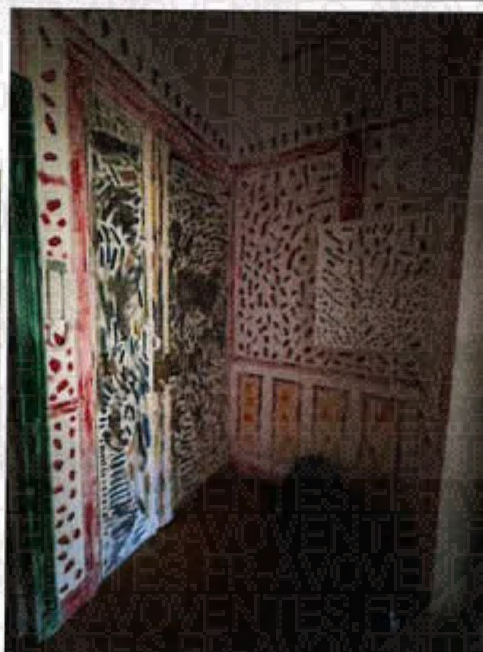
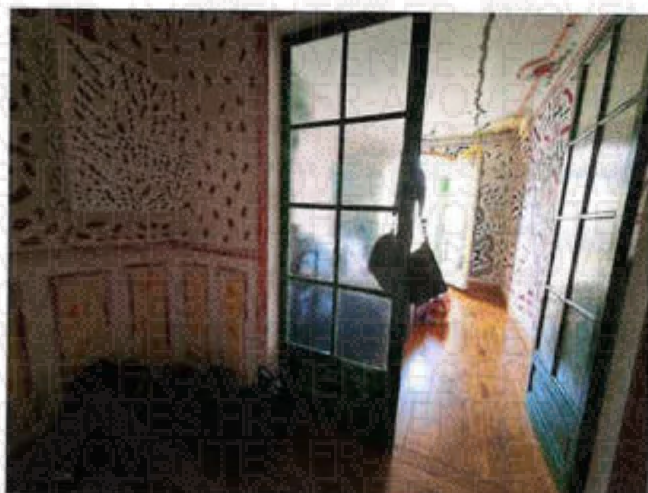
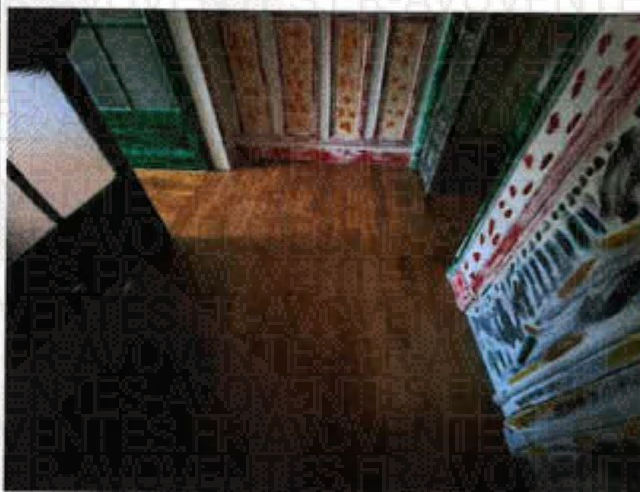
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Elément d'équipement :

- Un coffrage accueillant le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur Linky.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE

Elle est séparée du dégagement par une double porte en bois et vitrée.

Le sol de cette pièce est recouverte de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de tags.

Le plafond est recouvert partiellement de tags. Il comporte des moulures en coin.

Elle prend jour par une porte fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage et de volets métalliques, qui donne vue sur la rue Dupont de l'Eure et qui donne accès à un balcon.

Éléments d'équipement :

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



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

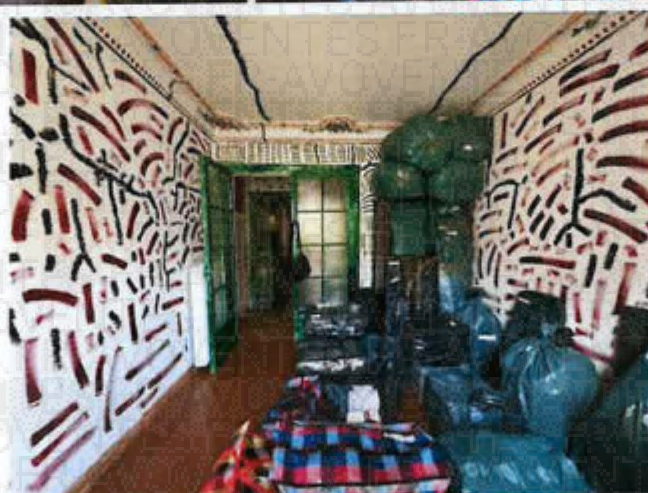
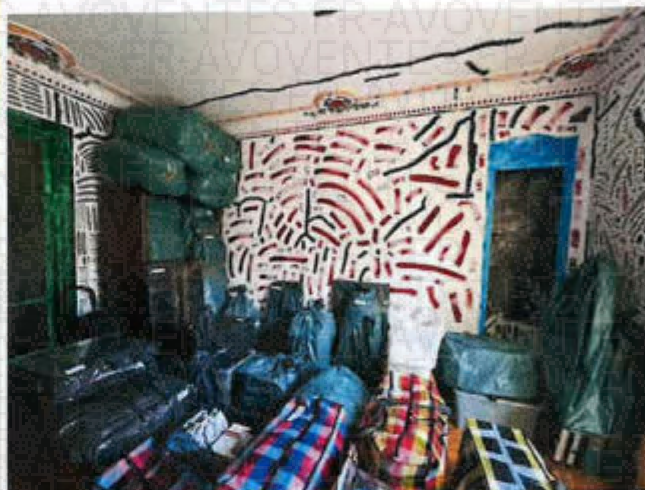
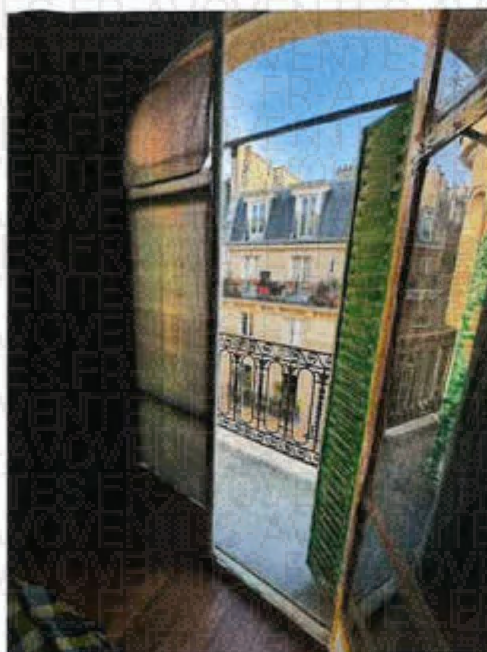
9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



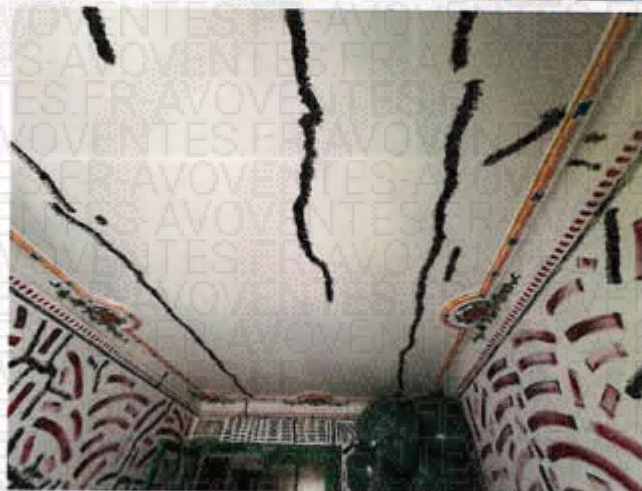
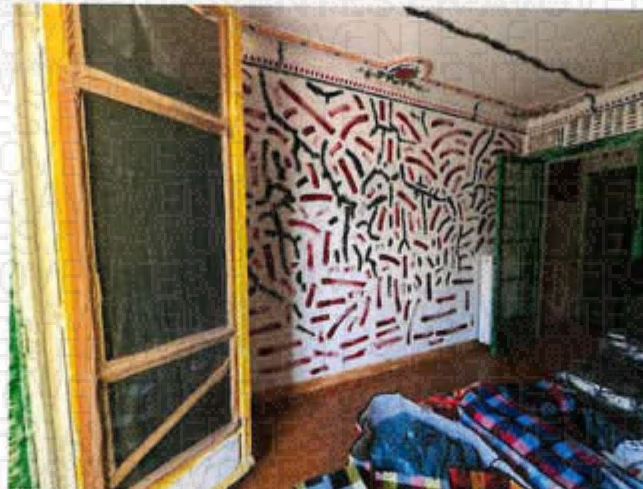
Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

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

DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont tagués.

Le plafond est tagué.

Eléments d'équipement :

- Un radiateur.
- Un petit placard en hauteur.
- Un placard à balais.

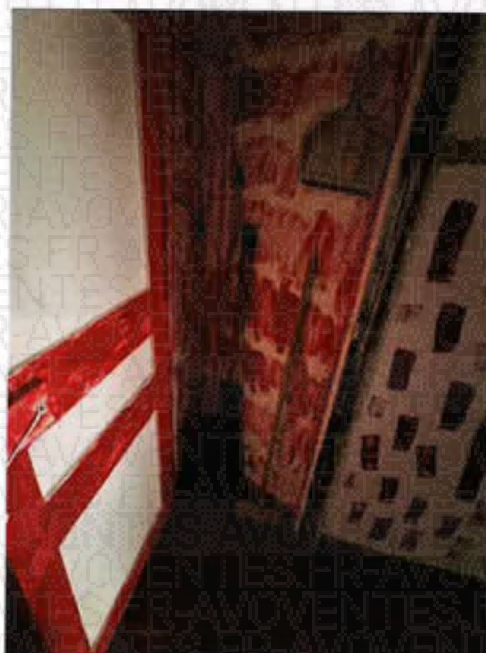


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



TOILETTES

Le sol des toilettes est recouvert de carreaux de ciment dans un état vétuste.

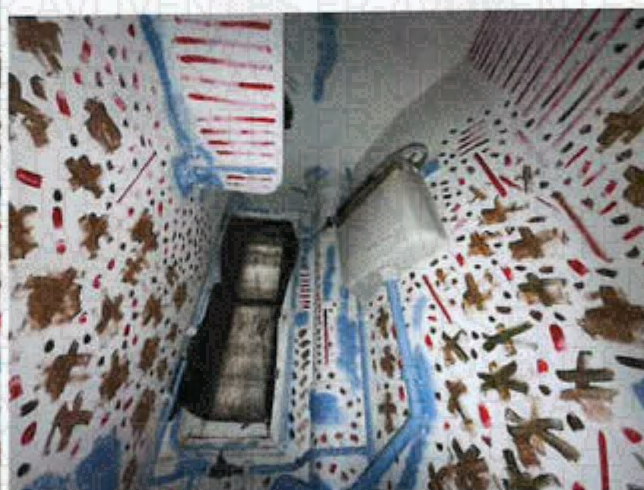
Les murs sont tagués.

Le plafond est tagué.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage.

Elément d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise avec réservoir de chasse d'eau en hauteur.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

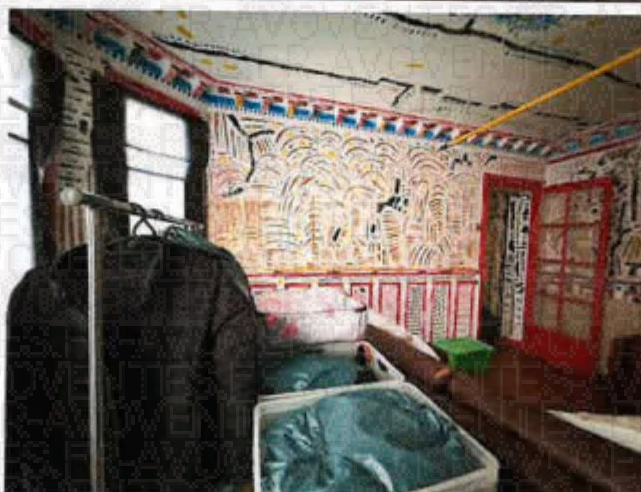
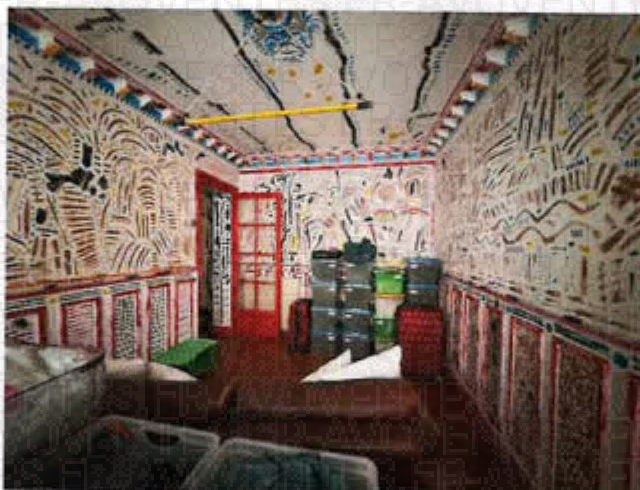
Les murs sont tagués.

Le plafond est tagué.

La pièce prend jour par un bow-window, équipé de deux fenêtres à simple battant, équipées de montants en bois et de simple vitrage, et par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Les fenêtres donnent sur la cour. En ouvrant la fenêtre, j'entends les cris d'une cour d'école.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
S. ROBILLARD

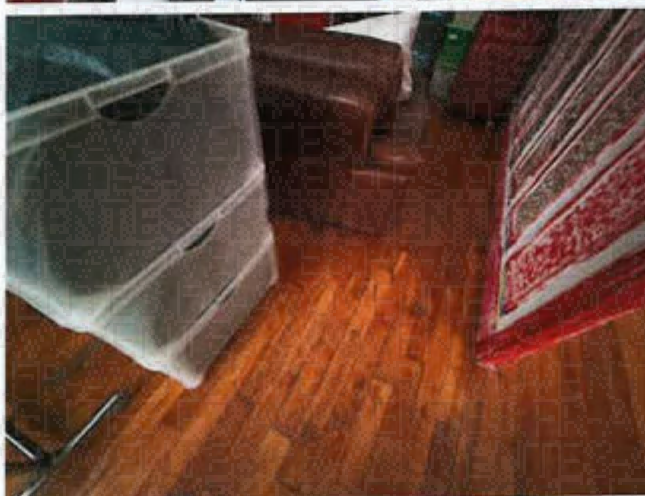
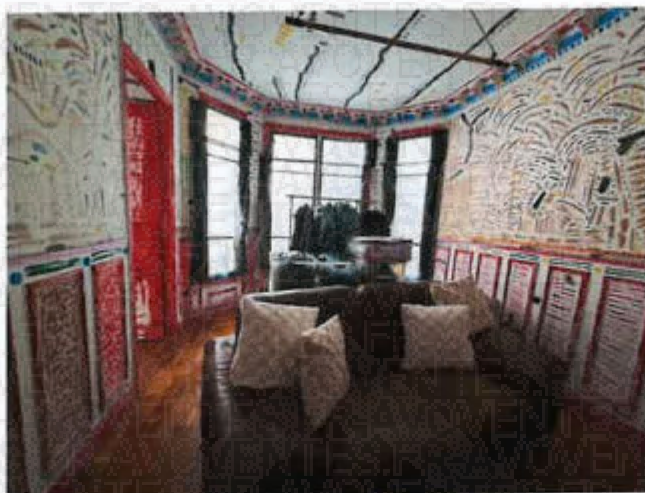
15

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Commissaires de Justice associés
11, avenue de Taillebourg – PARIS 11ème

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

La chambre est séparée du salon par une porte en bois pleine.

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état, avec dans l'angle, la trace d'une ancienne cheminée. L'emplacement a été recouvert de carreaux de carrelage.

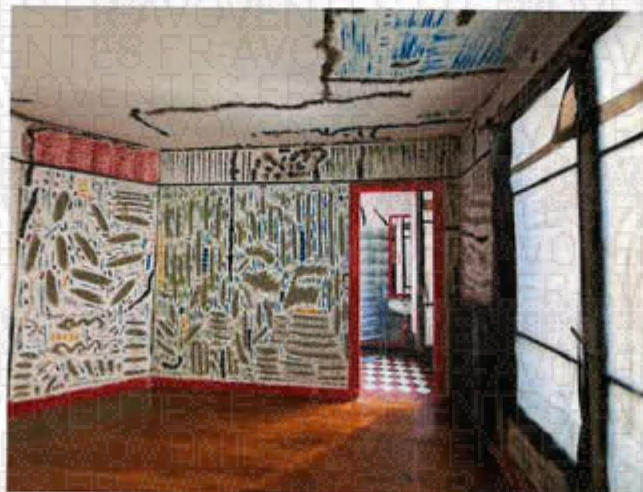
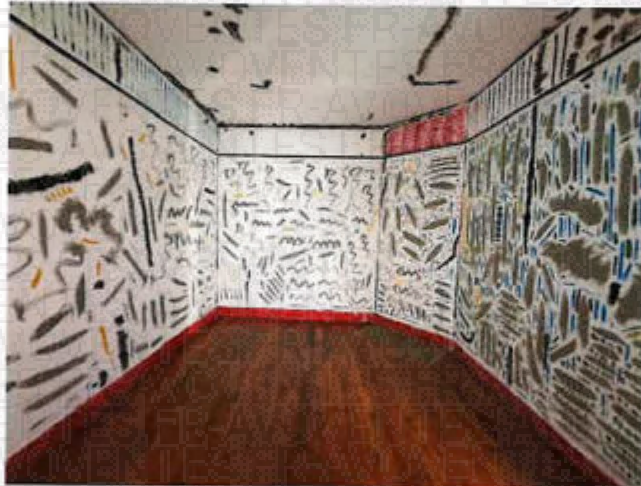
Les murs sont tagués.

Le plafond est tagué.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage. La fenêtre ne comporte pas de volet. Elle donne sur la cour de l'immeuble.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*

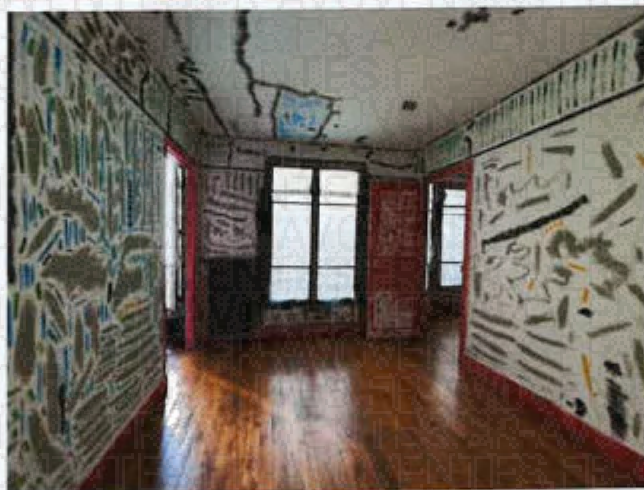


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Aucune porte ne la sépare de la chambre précédemment décrite.

Le sol est recouvert de carreaux de ciment dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de carrelage et de peinture taguée dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de tags.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage, qui donne sur la cour de l'immeuble.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une baignoire.*
- *Un lavabo.*

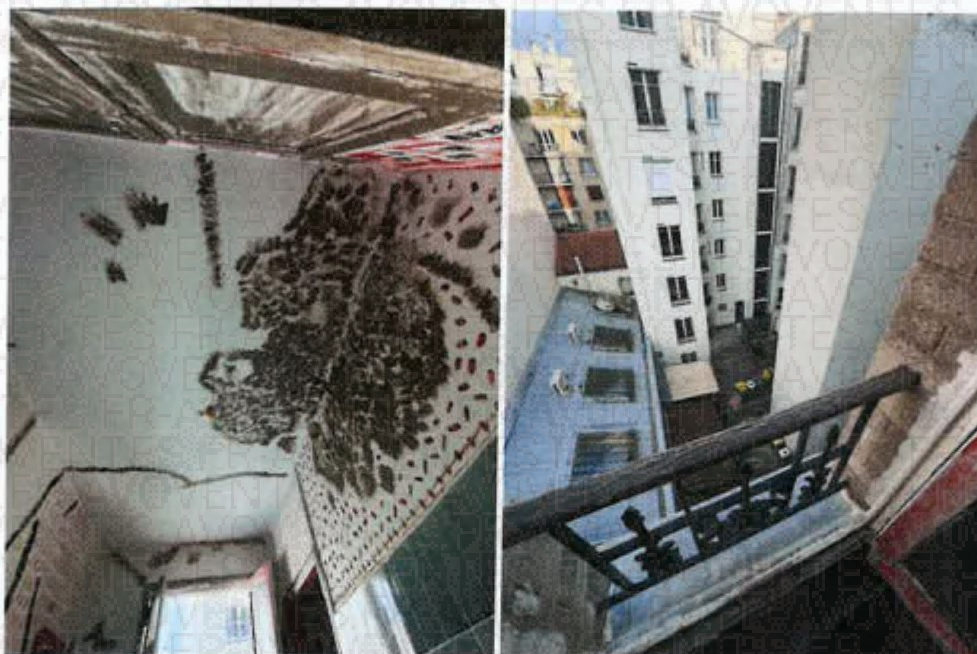


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



DRESSING

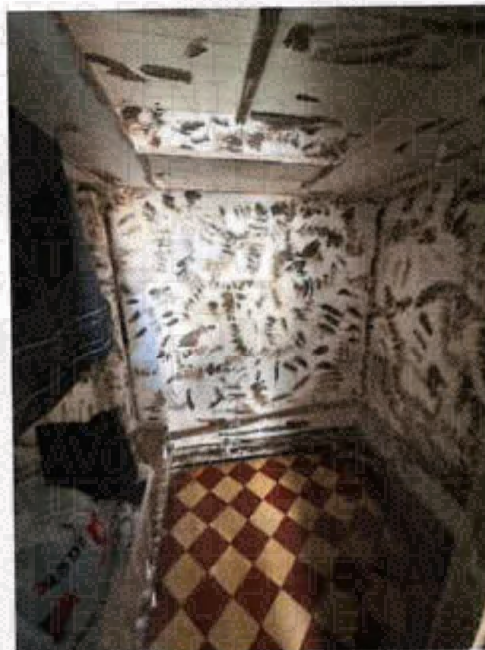
Le sol est recouvert de carreaux de ciment dans un état vétuste.

Les murs sont tagués et recouverts d'enduit.

Le plafond est recouvert de planches de bois.

Elément d'équipement :

- Un placard.

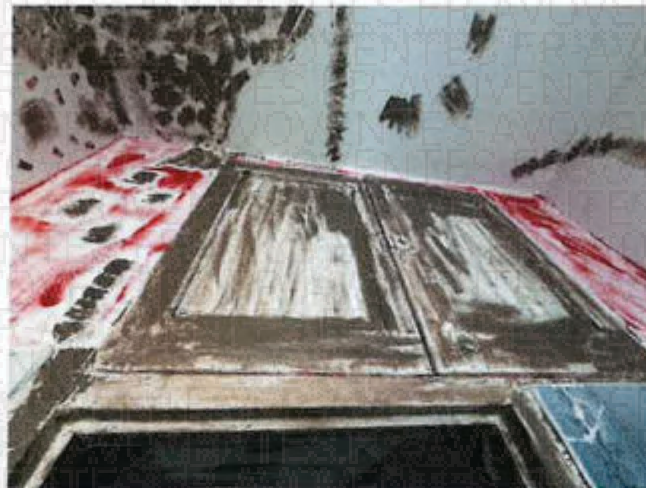


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage anciens et dans un état vétuste.

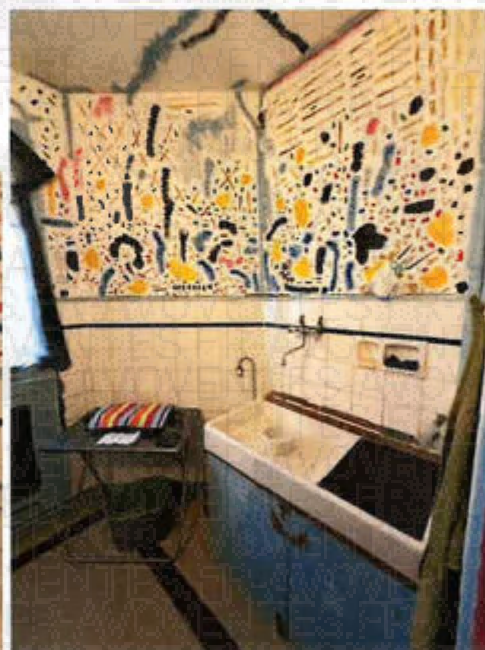
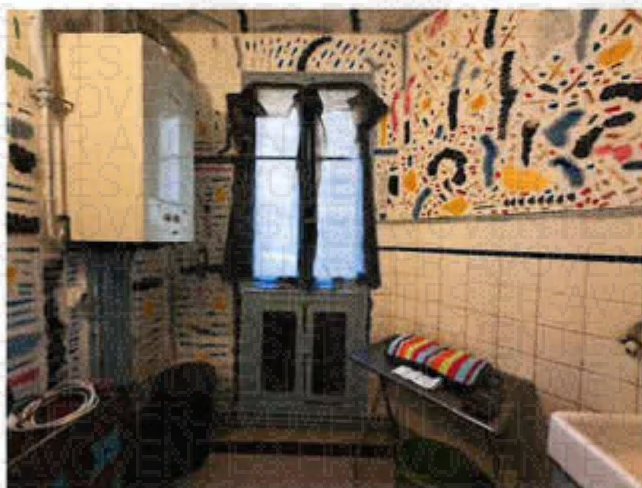
Les murs sont recouverts d'enduit et de tags.

Le plafond est recouvert d'enduit et de tags.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage, qui donne sur la cour.

Eléments d'équipement :

- *Un garde-manger.*
- *Un évier.*
- *Une chaudière.*

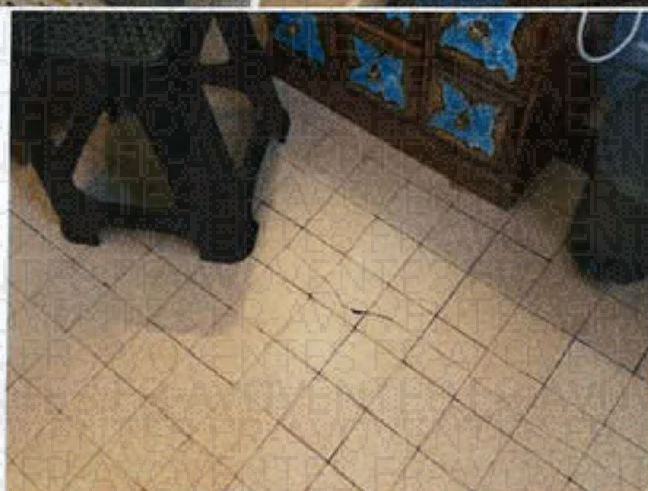
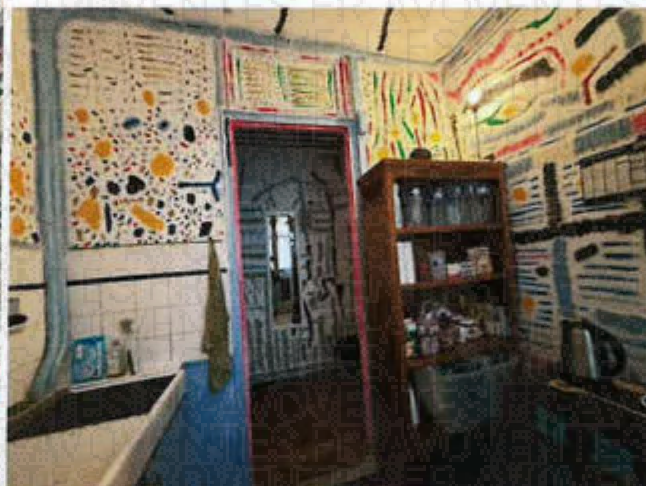
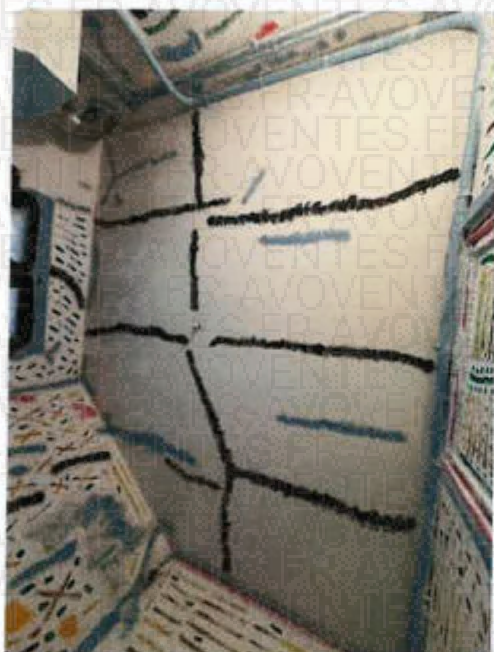


STANDARD : 01.45.28.29.67

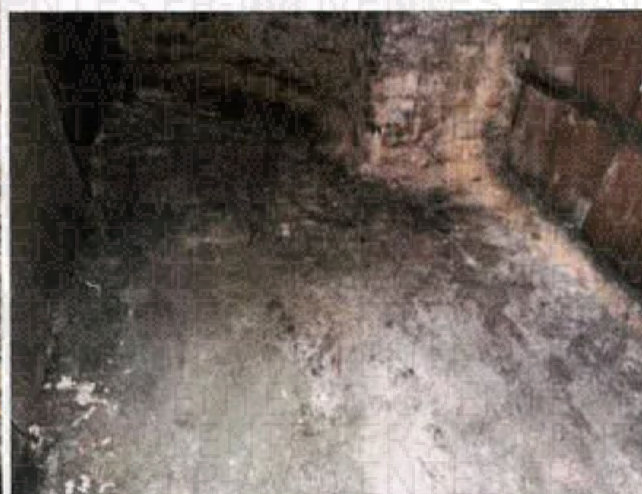
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



L'accès aux caves s'effectue depuis le rez-de-chaussée, par une porte située à gauche avant la cour. Il s'agit de la cave n° 5. Le sol est dénué de revêtement, les murs en pierre ou par lames de bois pour la séparer des caves mitoyennes.

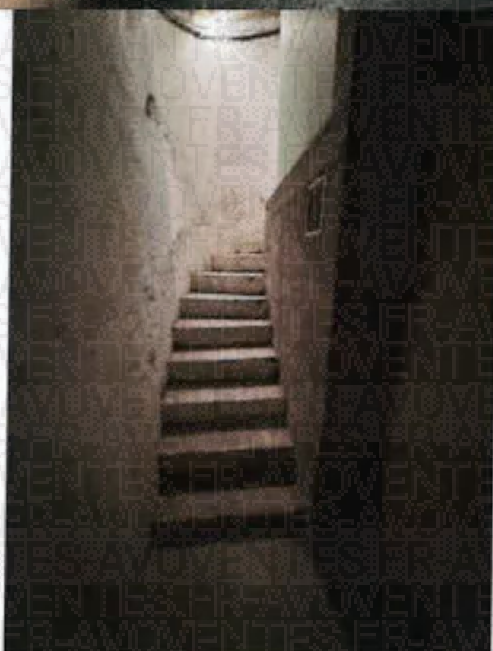
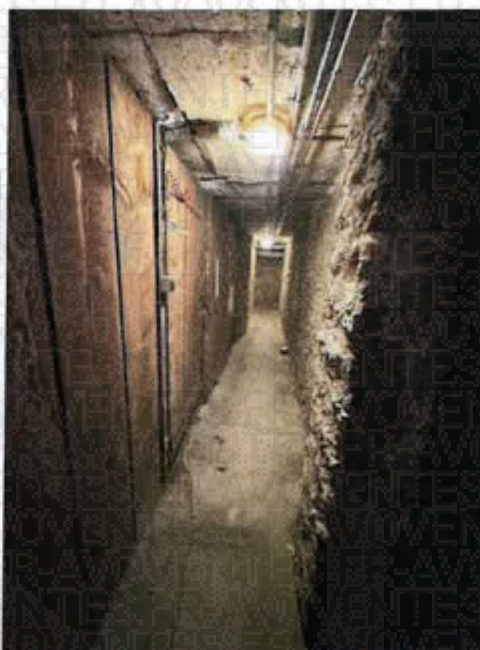


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

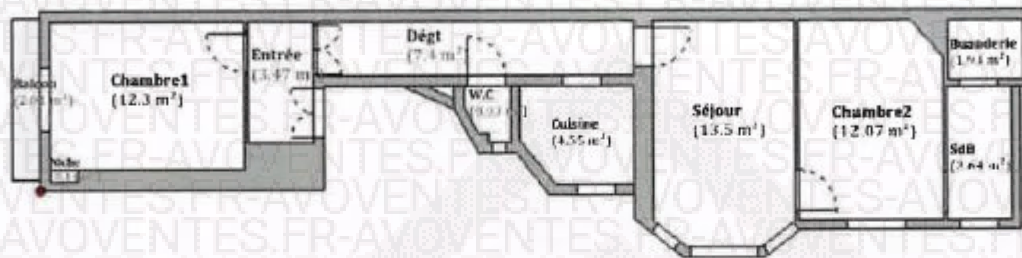


www.ksr-justice.fr





PLAN



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

- Le certificat de surface privative pour 59,79m² loi carrez et 62,02m² surface au sol totale
- Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- 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 naturels, miniers et technologiques.

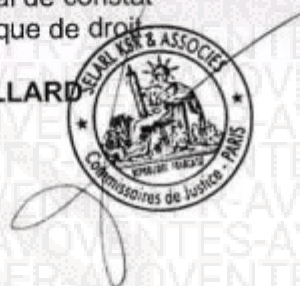
Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (convocation, prise de rendez-vous expert) : 25 minutes
- opérations sur place : 1h20 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 50 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





©AVOVENTES.FR

AFFAIRE

LETTRÉ RECOMMANDÉE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Référence à rappeler : 292329 - (1321653)-BB

V/REF :

Madame,

Dans le cadre de la procédure de licitation poursuivie à votre rencontre et pour faire suite au commandement de payer, je me présenterai à l'adresse des lieux saisis, sis 8, rue Dupont de l'Eure 75020 PARIS

le 19 janvier 2026 entre 09h00 et 12h00

Afin de dresser le Procès Verbal de description des lieux assistée d'un expert en diagnostics

A cette fin, je vous demande de bien vouloir confirmer votre présence auprès de mon Etude par mail ou téléphone 01.45.28.20.29.

A défaut, je mandaterai un serrurier pour m'assister et serai contraint de procéder à l'ouverture forcée des portes en votre absence.

Si vous disposez des diagnostics, je vous remercie de nous les adresser avant le jour du rendez-vous afin d'éviter des frais inutiles.

Recevez, Madame, mes salutations distinguées.

Contact@ksr-justice.fr • www.ksr-justice.fr

Membre du réseau



CAISSE DES DEPOTS : FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - C0CGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Paiement par Carte Bancaire sécurisé

PAIEMENT





Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : SAVOVENTES.FR/I/PARIS 20/2026/5868
Date du repérage : 19/01/2026



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Paris**

Adresse : **5, rue Dupont de l'Eure**

Commune : **75020 PARIS 20**

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 88

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

Bat. A; Etage 5; Porte Droite, Lot numéro 12, Cave lot N°21

Périmètre de repérage :

Ensemble des parties privatives

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Objet de la mission :

☒ Constat amiante avant-vente

☒ Etat relatif à la présence de termites

☒ Etat des Risques et Pollutions

☒ Métrage (Loi Carrez)

☒ Exposition au plomb (CREP)

☒ Diag. Installations Gaz

☒ Diag. Installations Electricité

☒ Diagnostic de Performance Energétique



Résumé de l'expertise n° PARIS 20/2026/5868

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 : **5, rue Dupont de l'Eure**

Commune : **75020 PARIS 20**

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 88

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

Bat. A; Etage 5; Porte Droite, Lot numéro 12, Cave lot N°21

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.
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type 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	352 78 F kWh/m².an kg CO₂/m².an Estimation des coûts annuels : entre 1 890 € et 2 600 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2675E0384364I
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 59,79 m² Superficie habitable totale : 59,79 m²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **IS 20/2026/5868**
Date du repérage : **19/01/2026**
Heure d'arrivée : **09 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 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Paris**

Adresse : **5, rue Dupont de l'Eure**

Commune : **75020 PARIS 20**

Section cadastrale CD, Parcelle(s) n° 88

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

Bat. A; Etage 5; Porte Droite, Lot numéro 12, Cave lot N°21

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 :

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 - 01/01/2027**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 59,79 m² (cinquante-neuf mètres carrés soixante-dix-neuf)

Résultat du repérage

Date du repérage : **19/01/2026**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant 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	3.47	3.47	
Chambre1	12.3	12.3	
Niche	0	0.14	
Balcon	0	2.01	
Dégt	7.4	7.4	
Séjour	13.5	13.5	
Chambre2	12.07	12.07	
SdB	3.64	3.64	
Buanderie	1.93	1.93	
Cuisine	4.55	4.55	
W.C	0.93	0.93	
Plac	0	0.08	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 59,79 m² (cinquante-neuf mètres carrés soixante-dix-neuf)****Surface au sol totale : 62,02 m² (soixante-deux mètres carrés zéro deux)**Fait à **VILLEMOMBLE**, le **19/01/2026**

Ariane Environnement
SARL CPE
16 avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
ariane.environnement@hotmail.fr
RCS BOBICART 452 900 202
CODIC 142 771259

Aucun document n'a été mis en annexe

