

PREMIERE EXPEDITION

bsmc.

commissaires de justice associés

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DEUX MARS

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE SAUSSET SISE 111 AVENUE PAUL VAILLANT COUTURIER 93420 VILLEPINTE REPRESENTÉ PAR SON SYNDIC LA SAS FONCIA CHADEFAUX LECOQ 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 22 mai 2024 par le Tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois, signifié le 30 juillet 2024.
- 2° De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 2 juin 2025 par le Tribunal de Proximité d'Aulnay-sous-Bois, signifié le 30 septembre 2025.
- 3° D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 10 décembre 2025.

4° D'une ordonnance rendue sur requête rendue le 10 février 2026 par Madame la Juge de l'Exécution chargée des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de Bobigny.

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 dans le logement 45 situé au rez-de-chaussée Hall C de l'immeuble sis à VILLEPINTE 93420, 111 avenue Paul Vaillant Couturier, couloir de droite, 1^{ère} porte à 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 du bien immobilier situé à cette adresse appartenant à AVOVENTES et dont le Syndicat des Copropriétaires requérant poursuit la vente sur saisie immobilière.

Et là étant assisté de AVOVENTES
AVOVENTES en qualité de Témoins et de AVOVENTES Serrurier,
et de AVOVENTES géomètre du Cabine ARIANE
ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

A cet adresse il s'agit d'un immeuble datant de 2012.

L'immeuble est équipé d'un visiophone et d'un ascenseur.

L'immeuble est en bon état général.



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Personne n'ayant répondu à mes appels réitérés, le serrurier a procédé à l'ouverture forcée de la porte du logement.

Ayant pénétré je constate que les lieux sont entièrement vides et inoccupés.

ENTREE

La porte palière est en bon état.

Au sol, le linoléum est en bon état.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en bon état.

Il existe une penderie sur la droite du placard immédiatement en entrant.



Photo 4



Photo 5

SEJOUR AVEC COIN CUISINE

Au sol, le linoléum en bon état.

Sur les murs et au plafond, la peinture est en bon état.

Un radiateur de chauffage à droite de la fenêtre.

La pièce est éclairée par une fenêtre deux battants double vitrage armature en PVC avec volet roulant donnant sur jardin.



Photo 6

COIN CUISINE

Il existe un lavabo avec égouttoir, robinet mitigeur sur placard deux portes.

Un plaque de cuisson électrique deux feux.

Au-dessus du plan de travail faïence murale.



Photo 7

CHAMBRE**(à gauche de la salle de séjour)**

Au sol, linoléum en bon état.

Sur les murs et au plafond, peinture en bon état.

Une fenêtre en PVC à double vitrage avec volet roulant donnant sur jardin.



Photo 8

SALLE DE DOUCHE AVEC WC
(à droite de l'entrée)

Au sol, le carrelage est bon état.

Sur les murs et au plafond la peinture est en bon état.

Il existe un lavabo avec robinet mitigeur. Au-dessous un meuble deux tiroirs. Au-dessus un miroir avec un point lumineux.

Sur la gauche de ce lavabo il existe une chaudière individuelle.

Au fond à gauche une douche.

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



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

Le logement est alimenté en eau courante.

L'électricité est coupée.

Il existe un chauffage individuel par chaudière.

A l'issue de mes opérations j'ai fait refermer la porte par le serrurier.

J'ai procédé à la prise de douze photographies numériques intégrées au présent procès-verbal de constat.

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 13 feuilles
+ dossier technique immobilier***

Philippe MARTIN



Résumé de l'expertise

n° **VILLEPINTE/2026/5934**

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 : **111, avenue Paul Vaillant Couturier**

Commune : **93420 VILLEPINTE**

Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° 247

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

HALL C; Etage RDC, Lot numéro 207, Parking lots N° 238

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

	Prestations	Conclusion
	Gaz	L'installation ne comporte aucune anomalie (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	124 kWh/m²/an 24 kg CO₂/m²/an C Estimation des coûts annuels : entre 570 € et 790 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2693E0718135
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 38,91 m² Superficie habitable totale : 38,91 m²



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **AVOVENTES LLEPINTE/2026/5934**
Date du repérage : **02/03/2026**
Heure d'arrivée : **09 h 00**
Durée du repérage : **01 h 00**

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 : **111, avenue Paul Vaillant Couturier**
Commune : **93420 VILLEPINTE**
Section cadastrale AV, Parcelle(s) n° **247**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
HALL C; Etage RDC, Lot numéro 207, Parking lots N° 238

Désignation du propriétaire

Désignation du
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 : **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 - 01/01/2027**



Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : **38,91 m² (trente-huit mètres carrés quatre-vingt onze)**

Ce rtificat de superficie n° VILLEPINTE/2026/5934



Résultat du repérage

Date du repérage : **02/03/2026**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Parking (Non localisé)
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	3.01	3.01	
Plac	0.33	0.33	
Salle d'eau	5.81	5.81	
Séjour-Cuisine	18.11	18.11	
Chambre	11.65	11.65	

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

Surface loi Carrez totale : **38,91 m²** (trente-huit mètres carrés quatre-vingt onze)
Surface au sol totale : **38,91 m²** (trente-huit mètres carrés quatre-vingt onze)

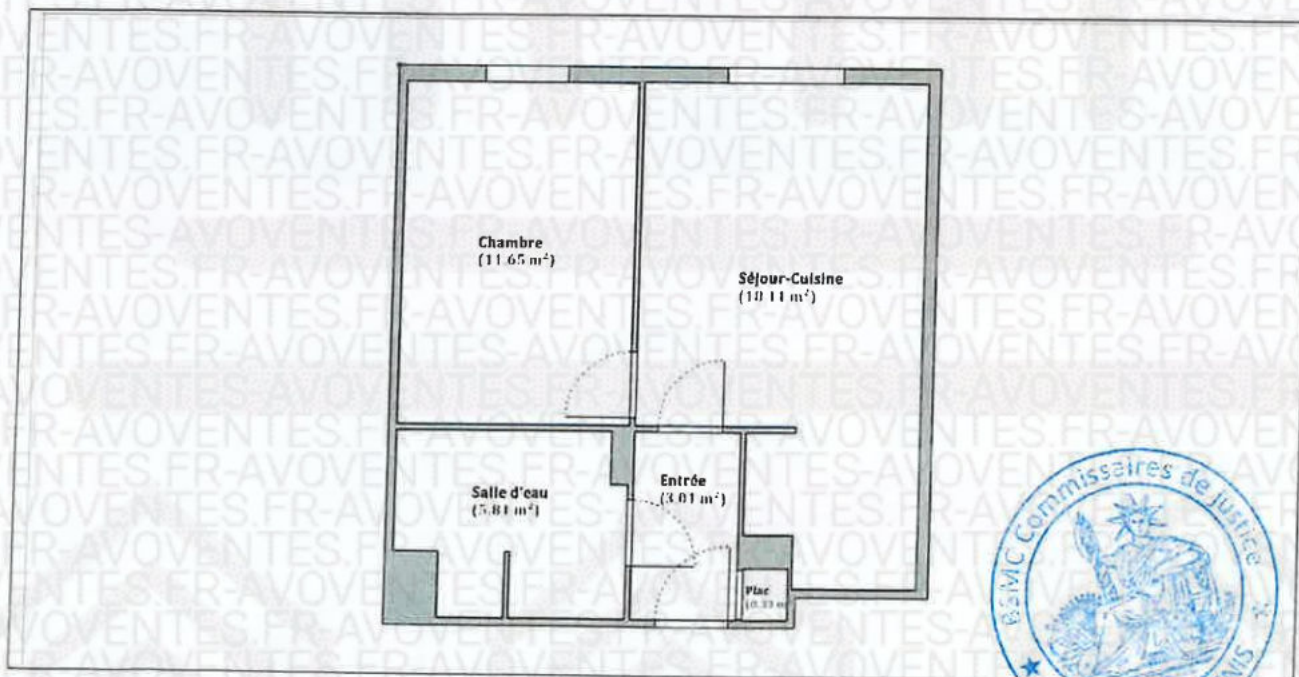
Fait à **VILLEMOMBLE**, le **02/03/2026**

AVOVENTES

Ariane Environnement

SARL CPEE
16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE
RCS BOBIGNY 452 000 000
CODE NAT 75

Aucun document n'a été mis en annexe



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

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 : **111, avenue Paul Vaillant Couturier, 93420 VILLEPINTE**
HALL C; Etage RDC; 207, Parking lots N° 238
Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006 - 2012
Surface de référence : **38.91 m²**

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

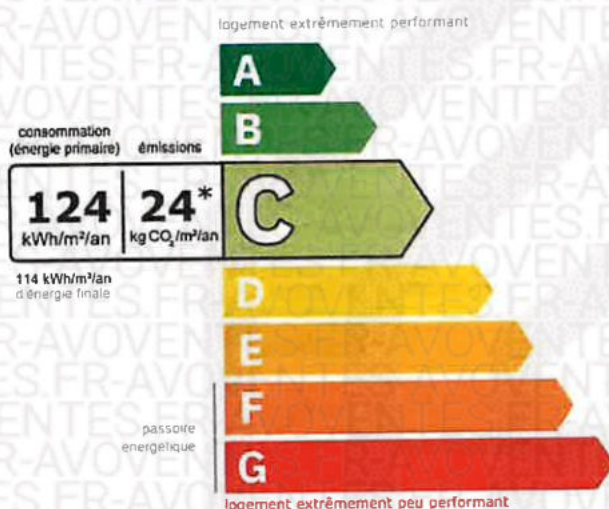
n° : 18013172

Etabli le : 13/03/2026
Valable jusqu'au : 12/03/2036



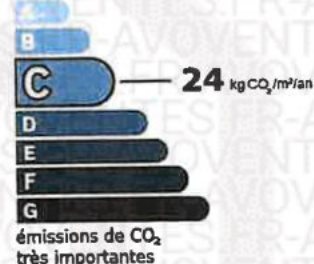
AVOVENTES

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



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 937 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 4 856 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

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur : Chauffage, Eau chaude sanitaire, Climatisation, Éclairage, au frais de voir p.3 pour voir les détails par poste



entre **570 €** et **790 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (au 1er janvier 2023) et pour une utilisation standard
à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

Ariane Environnement
16 Avenue de Fredy
93250 VILLEMOMBLE
tel : 01.43.81.33.52

Diagnostic **AVOVENTES**
Email : ariane.environnement@hotmail.fr
N° de certification : 18013172
Organisme de certification : BUREAU VERITAS
CERTIFICATION France



Ariane Environnement
Signature

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est établi par un professionnel habilité à cet effet. Les données techniques et les consommations de référence sont issues de la base de données nationale des consommations de référence (BNC) mise à jour le 1er janvier 2023. Les données techniques et les consommations de référence sont issues de la base de données nationale des consommations de référence (BNC) mise à jour le 1er janvier 2023. Les données techniques et les consommations de référence sont issues de la base de données nationale des consommations de référence (BNC) mise à jour le 1er janvier 2023.

AVOVENTES

Ariane Environnement | Tél : 01.43.81.33.52 | Doss

VILLEPINTE/2026/5934

Page 1/10