

SELARL JURIS GRAND PARIS

Marie-Caroline DUCROCQ & Claire PORCHAS

Commissaires de Justice Associés

24 AVENUE DUMONT

93600 AULNAY SOUS BOIS

Tél : 01 48 19 29 99

Fax : 01 48 79 92 29

Mail : contact@jurisgrandparis.fr

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



**LE LUNDI DIX HUIT MAI
DEUX MILLE VINGT SIX
à 09 heures 30.**

A LA REQUETE DE :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE SISE A
AULNAY SOUS BOIS (93), 2/50 AVENUE DE SAVIGNY ET 1/3 ALLEE DES GENETS**
représenté par son syndic en exercice, la SAS CADOT-BEAUPLET dont le siège social est à
LES LILAS (93260), 98 avenue Pasteur agissant poursuites et diligences de ses représentants
légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

LEQUEL M'AYANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par Maître Thierry BAQUET, avocat au sein de la SCP DROUX BAQUET, avocat au Barreau de
la Seine-Saint-Denis, y demeurant 14 allée Michelet, (93320) LES PAVILLONS SOUS BOIS -
tel : 01 48 47 43 47 - Fax : 01 48 47 63 90 - Mail : cabinet@drouxbaquet.fr

Qui se constitue pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS
SAULE pour le commandement et ses suites.

Qu'en vertu d'un jugement en date du 7 mai 2025, le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY a
condamné à payer au SYNDICAT
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE les charges impayées.

Que ledit jugement a été signifié à Madame Angèle Juliette MONTHE YOUNBI MAFIAMBAMBA,
selon exploit de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, commissaires de justice à VILLEPINTE, en
date 22 septembre 2025 et est devenu définitif.

Que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE a fait
délivrer le 02 mars 2026 à Madame Angèle Juliette MONTHE YOUNBI MAFIAMBAMBA, un
commandement de payer valant saisie immobilière, selon exploit du ministère de Maître Marie-
Caroline DUCROCQ lequel est demeuré infructueux à ce jour.

Que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE GROS SAULE entend
faire vendre le bien immobilier appartenant à consistant en un
appartement, une cave.

Qu'il a le plus grand intérêt à me faire dresser un procès-verbal descriptif de ce bien.

Qu'il me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Claire PORCHAS, Commissaire de Justice, au sein de la SELARL JURIS GRAND PARIS,
demeurant 24 AVENUE DUMONT à AULNAY SOUS BOIS (93600), soussignée.

CERTIFIE M'ÊTRE RENDUE CE JOUR :

48 avenue de Savigny, (93600) AULNAY SOUS BOIS, où là étant, assistée de :

- , diagnostiqueur au sein du cabinet AD DIAG
- serrurier au sein de la société CLEVOOLUTION

J'AI DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION :

Préalablement à mes opérations, Aucun contact n'a pu être établi avec l'occupante.

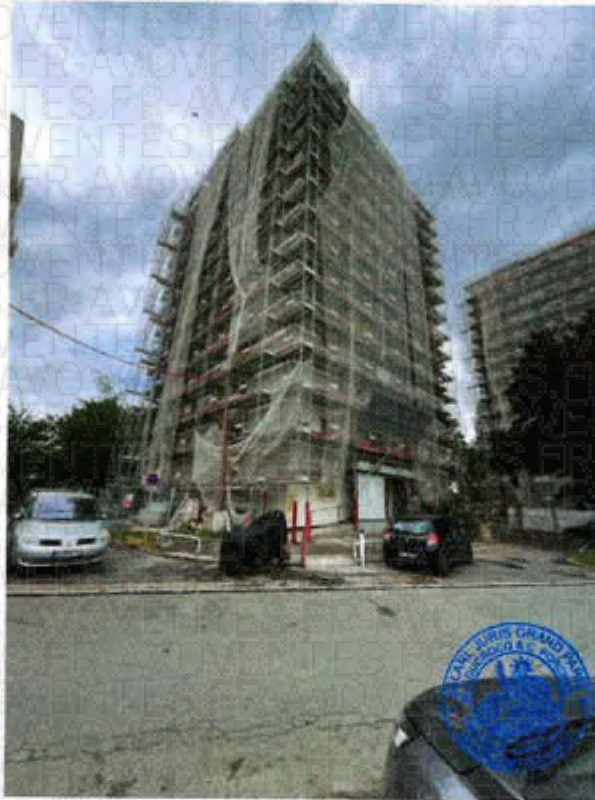
J'ai alors tenté de prendre attache avec
par téléphone, celle-ci n'a jamais répondu à mes sollicitations.

A - LOCALISATION DU BIEN

L'immeuble est situé dans un quartier d'habitation à proximité de nombreux commerces, de
l'école élémentaire Ambourget 1, du lycée Voillaume et de la brigade de Sapeurs-Pompiers.

B- ENSEMBLE IMMOBILIER

L'immeuble est à l'état d'usage. Il comprend plusieurs niveaux et un sous-sol accueillant des
caves. Le ravalement est en cours de rénovation.







C - L'APPARTEMENT

Le logement se situe au 5^e étage, porte face droite en sortant de l'ascenseur.

Après avoir frappé à la porte, m'a ouvert. Je lui ai alors décliné mes nom, prénoms et qualité, ainsi que l'objet de ma visite. m'a ensuite invité à entrer dans le logement.

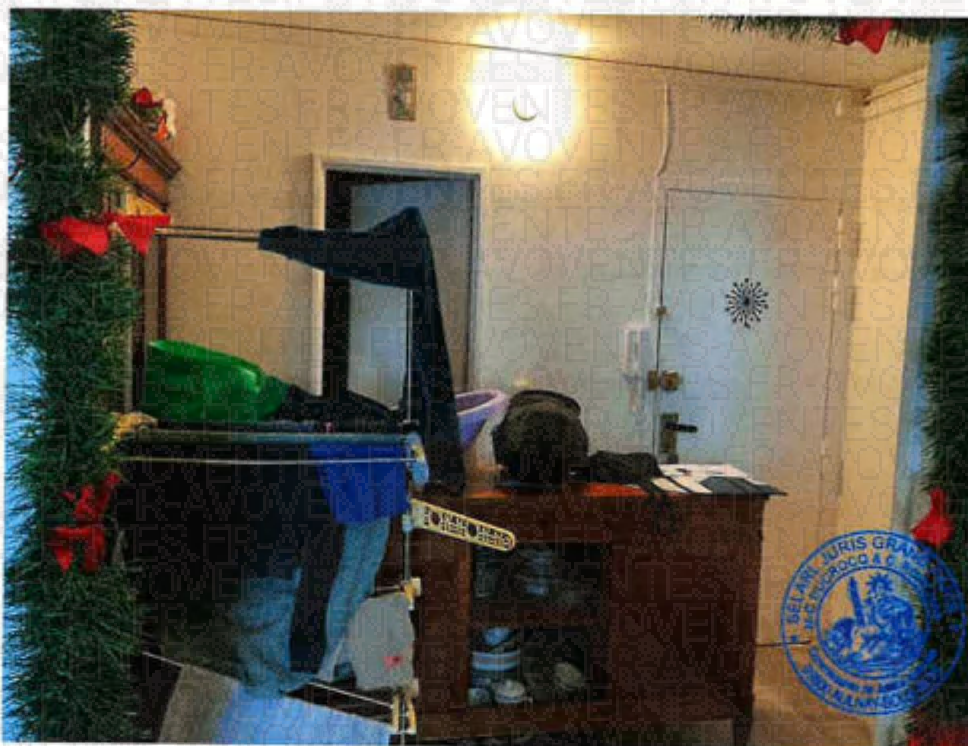
L'appartement s'ouvre sur une entrée :

Le sol, revêtu de stratifié, est en état d'usage. Les murs et le plafond sont recouverts d'une toile de verre peinte, en état d'usage. La pièce est éclairée par une applique fixée au mur.

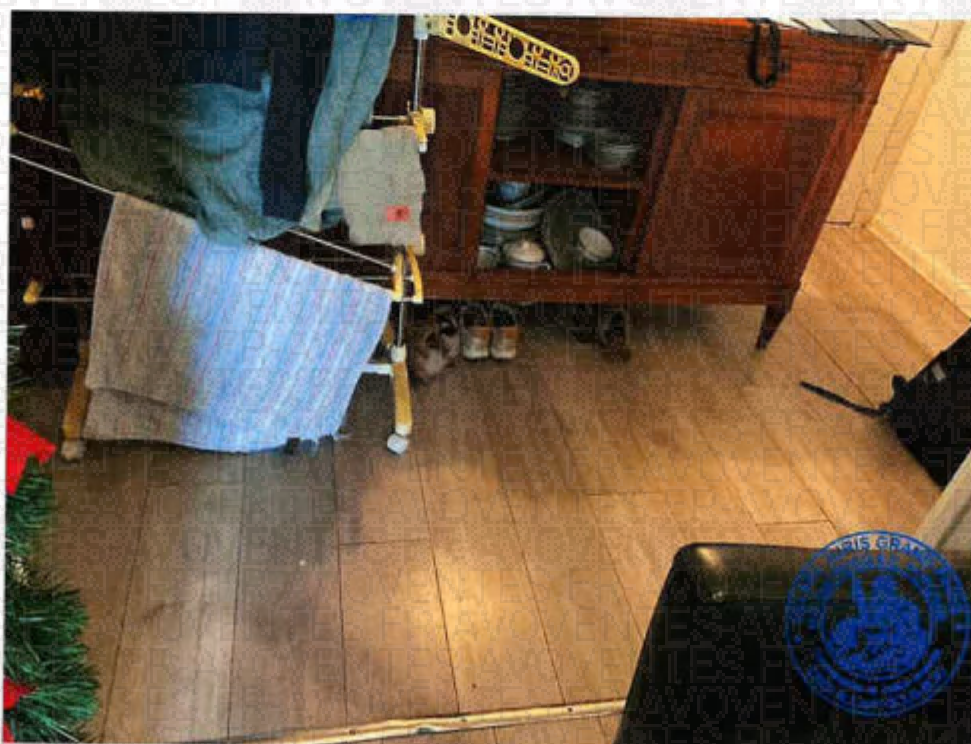
Des traces de peinture sont visibles au sol.



1.



2.



3.



4.



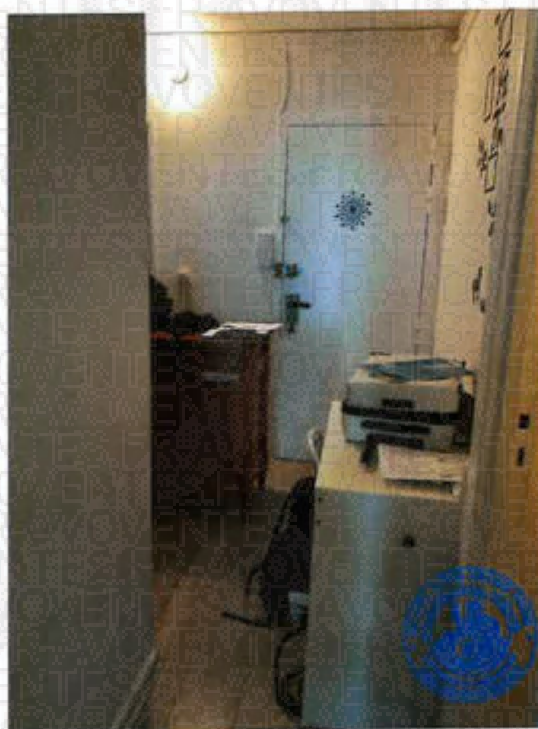
5.



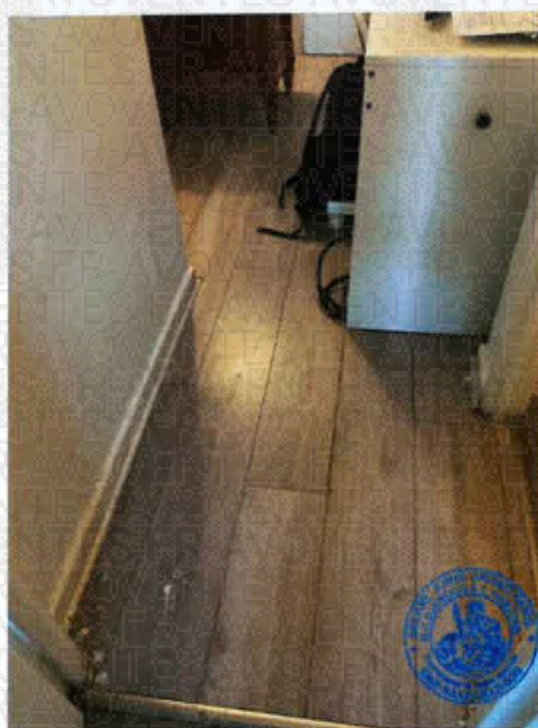
6.



7.

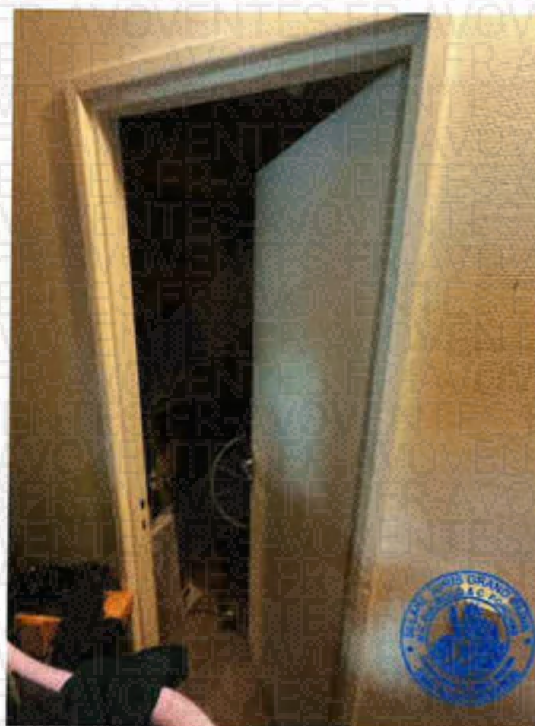


8.

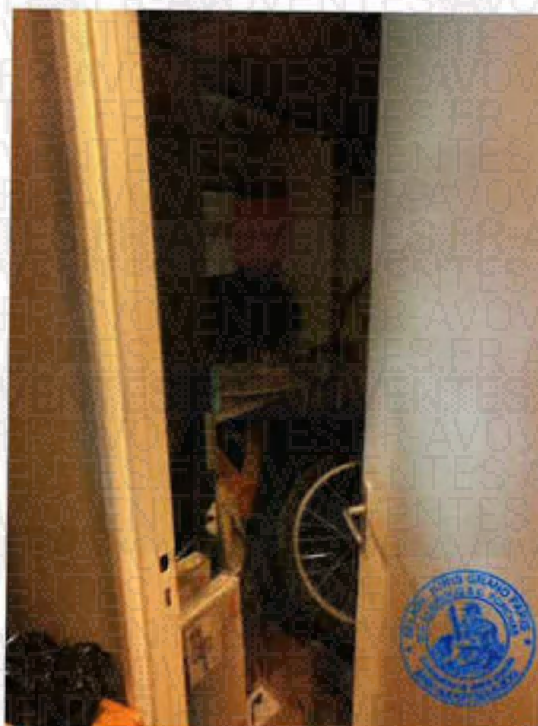


9.

Depuis l'entrée, une porte isoplane donne accès à un espace de rangement. Ce dernier est encombré.



10.



11.

Le salon :

On y accède depuis l'entrée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en l'état.

Les murs et le plafond sont recouverts de toile de verre peinte à l'état d'usage. La pièce est éclairée par une applique fixée au mur.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre PVC double vitrage donnant accès à un balcon. La porte est actuellement condamnée pendant toute la durée des travaux.

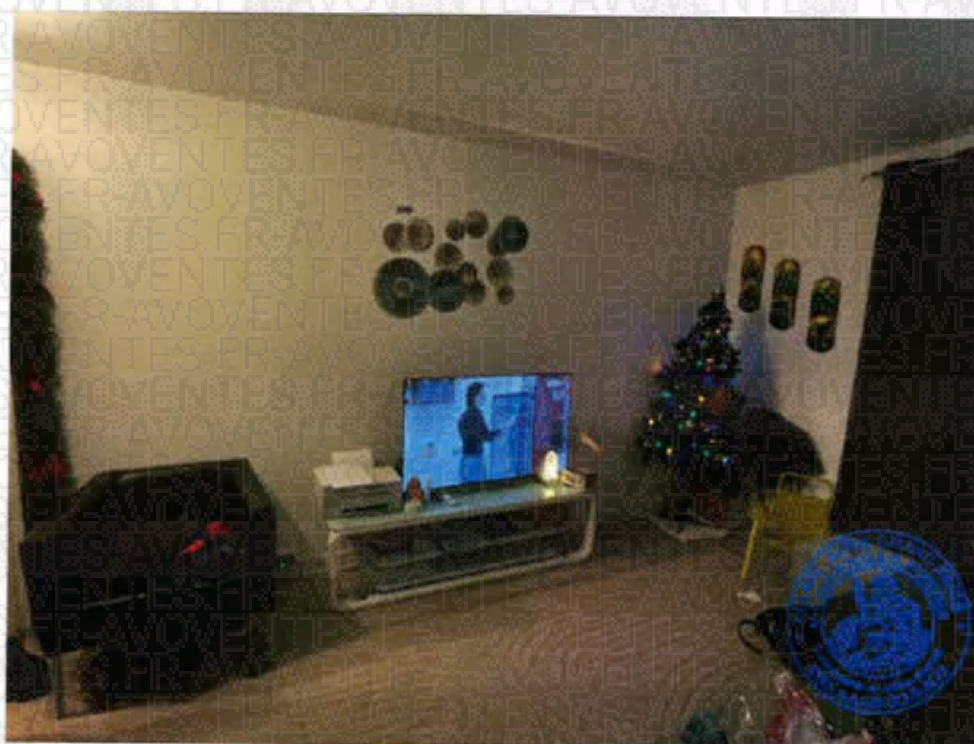
Le balcon est encombré et se trouve en état d'usage. Le garde-corps est abîmé et présente des traces de rouille.

La pièce est composée d'un radiateur.

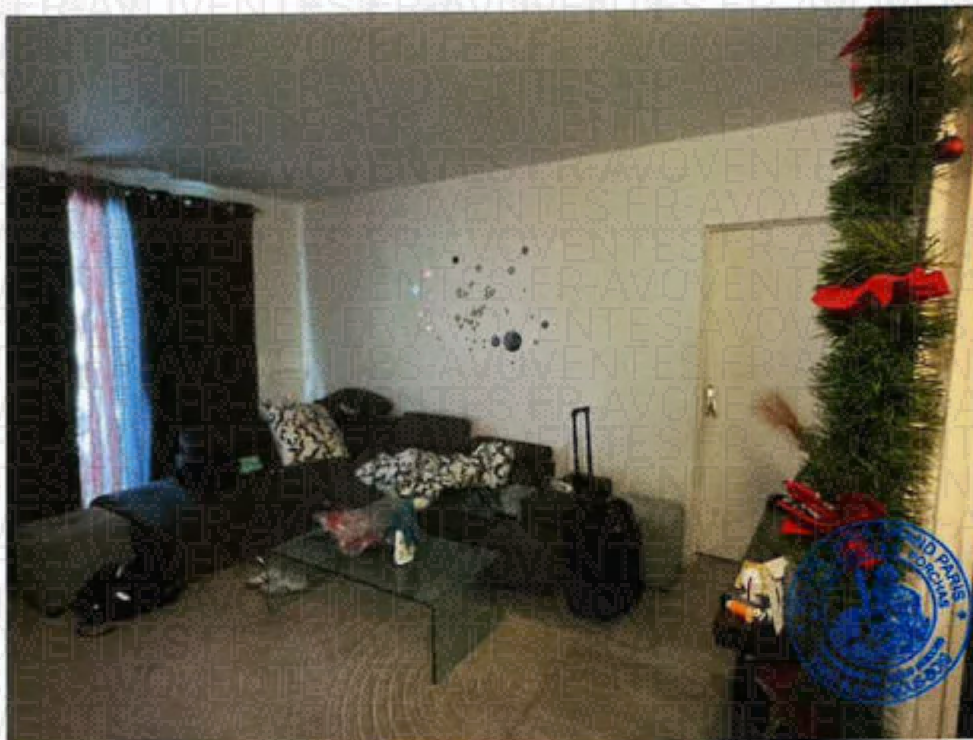




13.



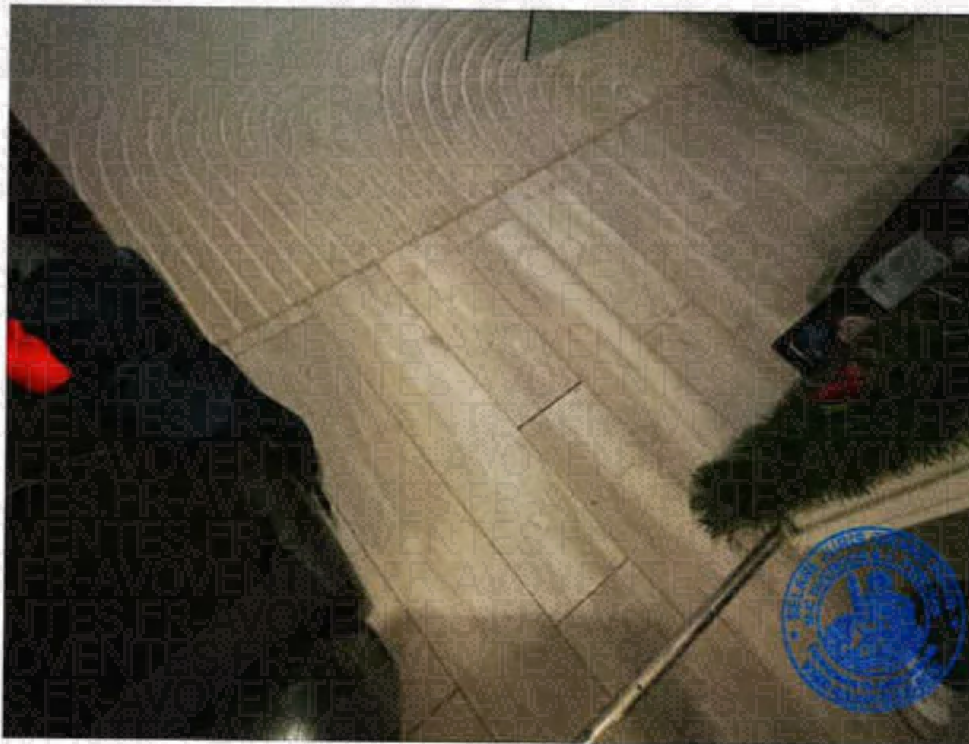
14.



15.



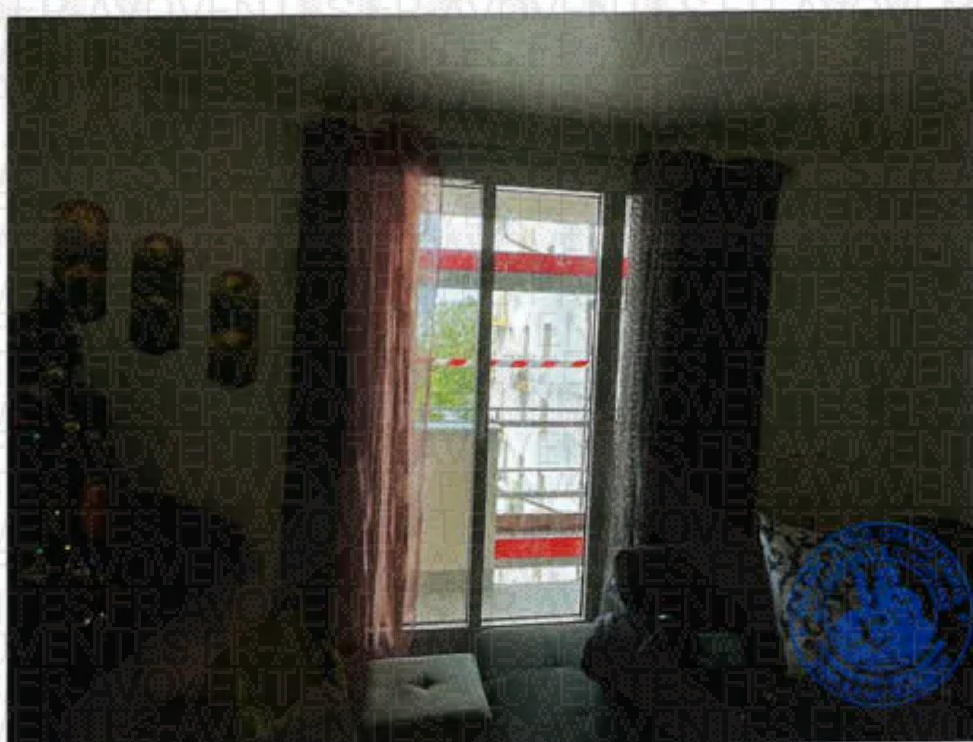
16.



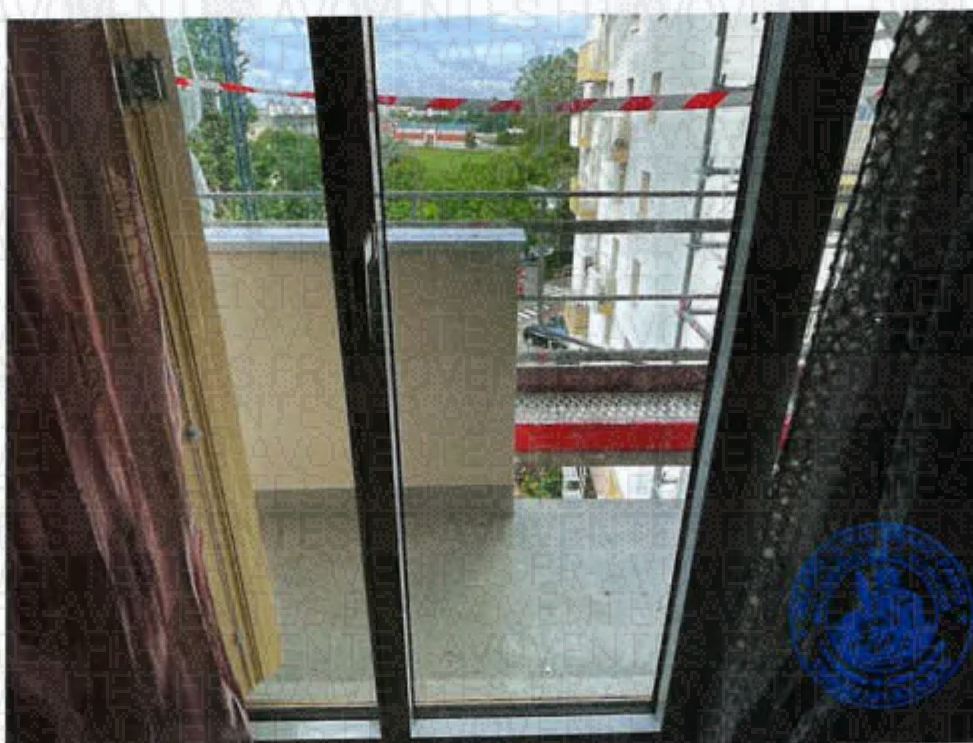
17.



18.



19.



20.

Chambre numéro 1 :

On y accède depuis le salon par une porte isoplane dont la poignée est cassée.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en l'état.

Les murs et le plafond sont recouverts de toile de verre peinte à l'état d'usage. La pièce est éclairée par une applique fixée au mur.

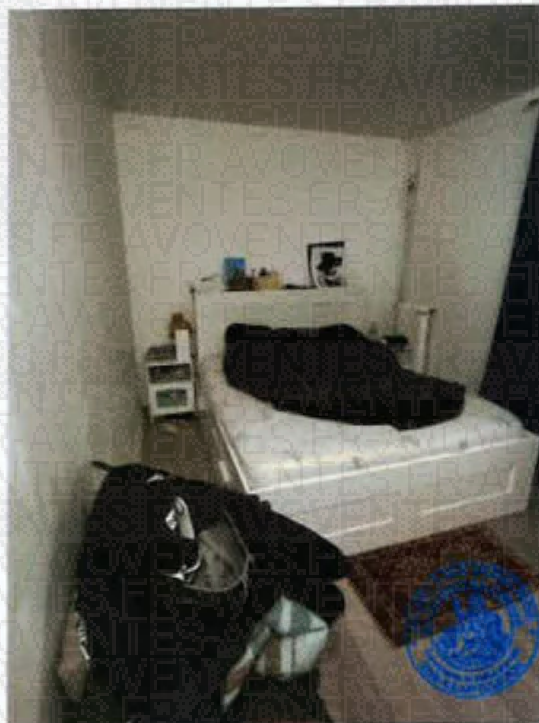
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre deux vantaux, PVC double vitrage équipé de volet persienne.

La pièce est équipée d'un radiateur en fonte.

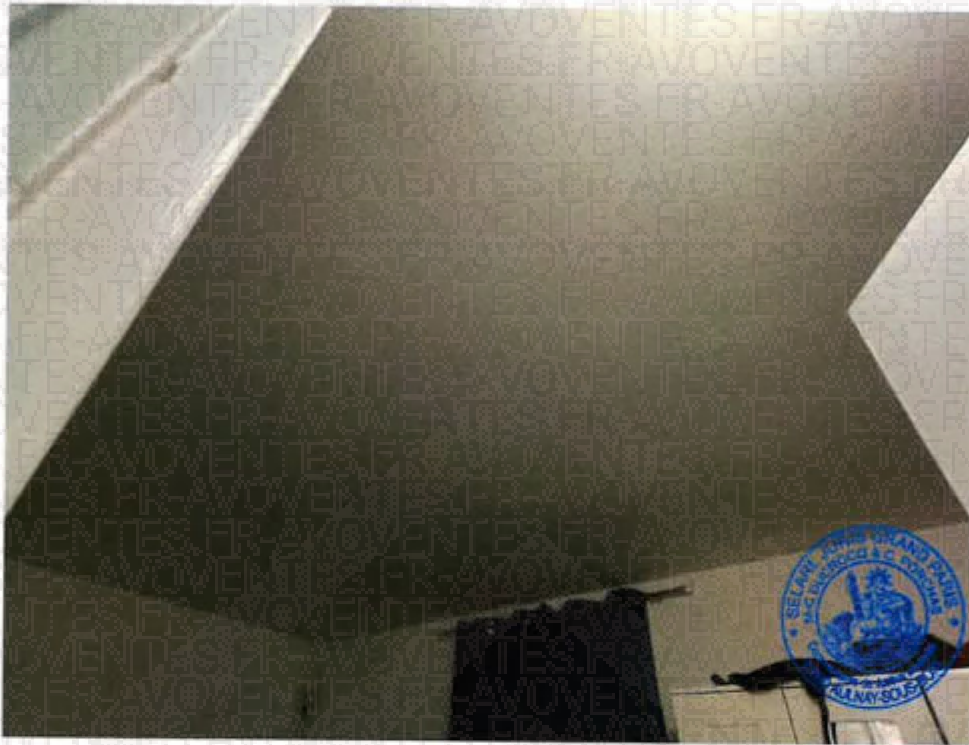




22.



23.



24.



25.



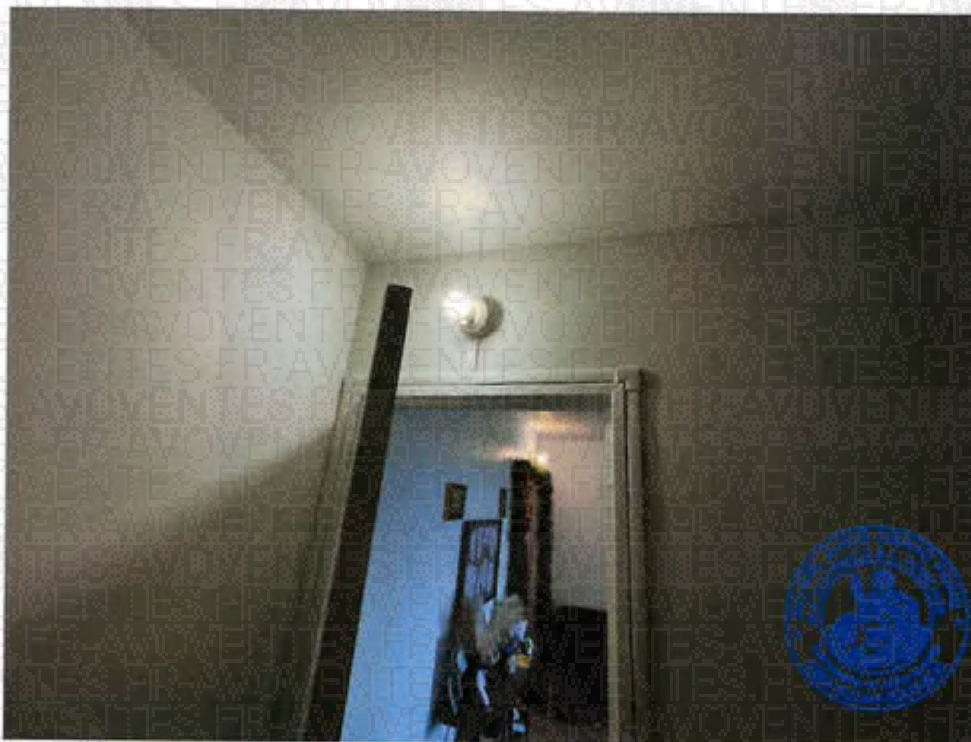
26.



27.



28.



29.

Couloir de circulation :

A droite de l'entrée un couloir de circulation dessert :

- une salle de bains
- une chambre

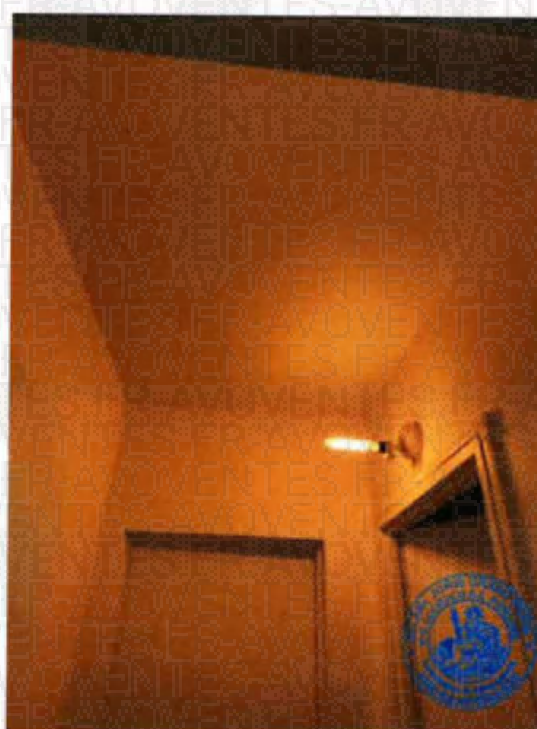
Le sol est recouvert d'un parquet flottant en l'état.

Les murs et le plafond sont recouverts de toile de verre peinte à l'état d'usage.

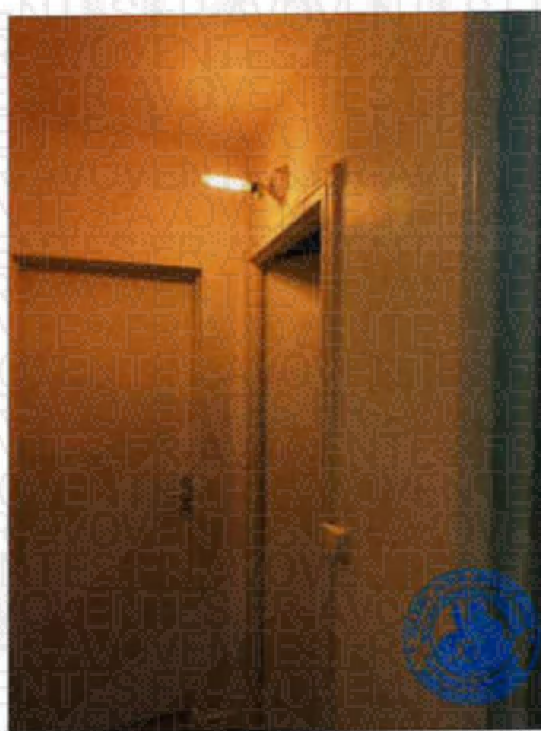




31.



32.



33.

La Salle de bains porte de droite :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage. Je constate qu'un carreau est fissuré et que des taches sont visibles.

Les murs sont revêtus pour partie d'une faïence et en partie supérieur de peinture, l'ensemble étant en état d'usage. La peinture est écaillée sur l'entière surface.

Le plafond, recouvert de peinture, est en état d'usage. Un trou est visible au plafond et de taches sont visibles à la jonction du mur et du plafond.

La pièce est éclairée par une applique murale fonctionnelle.

La salle de bains est équipée, d'une baignoire avec mitigeur, flexible et pommeau de douche, ainsi que d'un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur. Une VMC est également présente.

Je constate que la trappe du tableau de la baignoire est manquante.

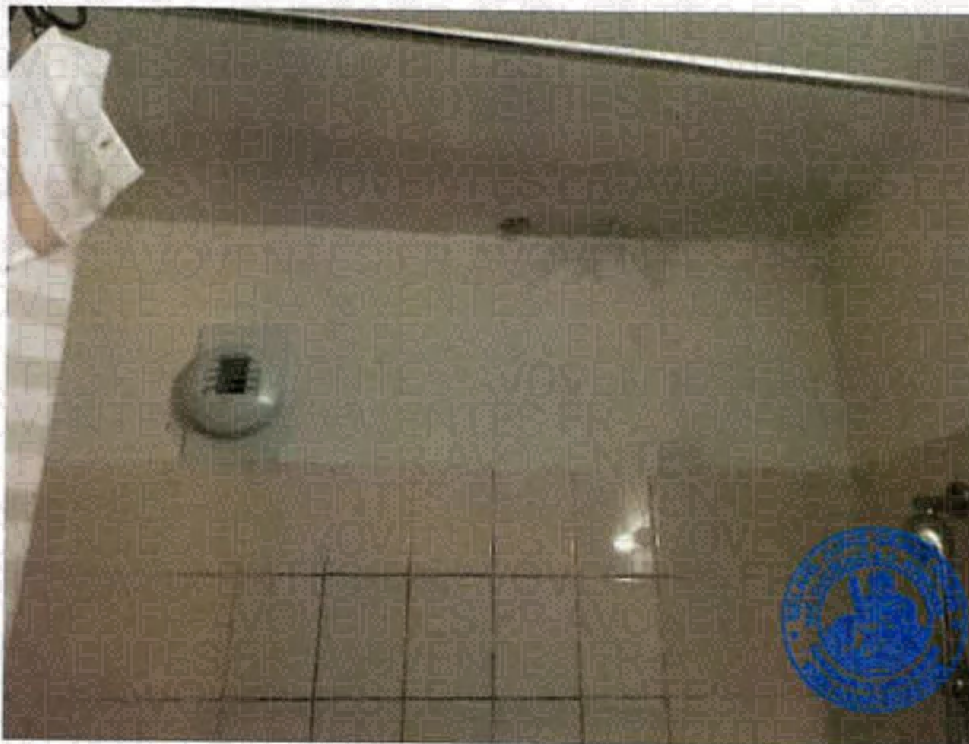




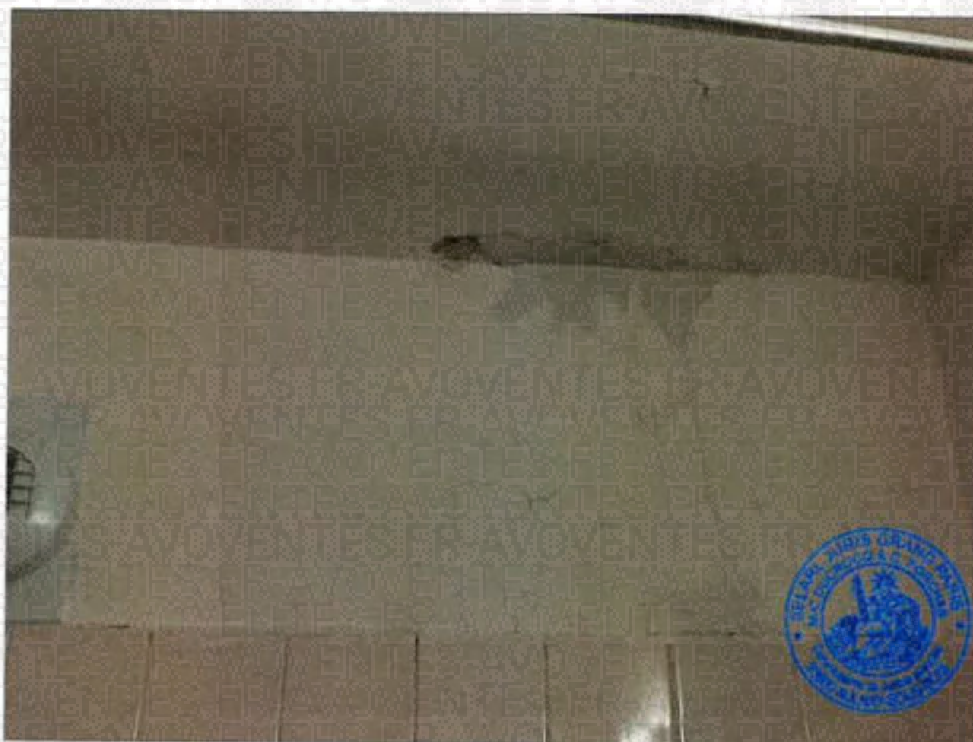
35.



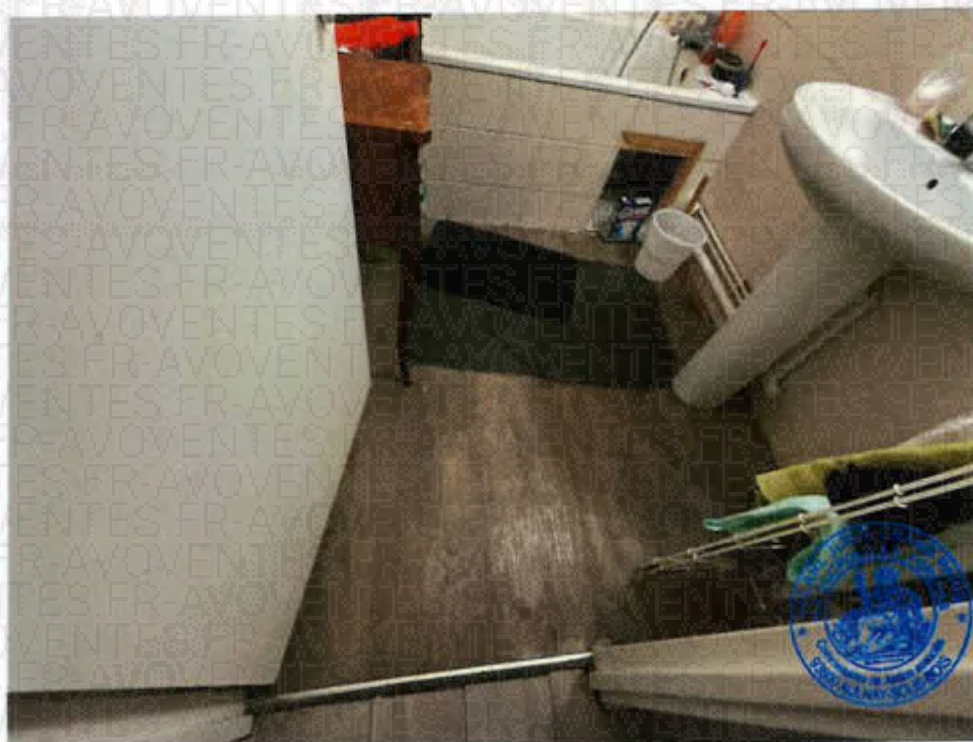
36.



37.



38.



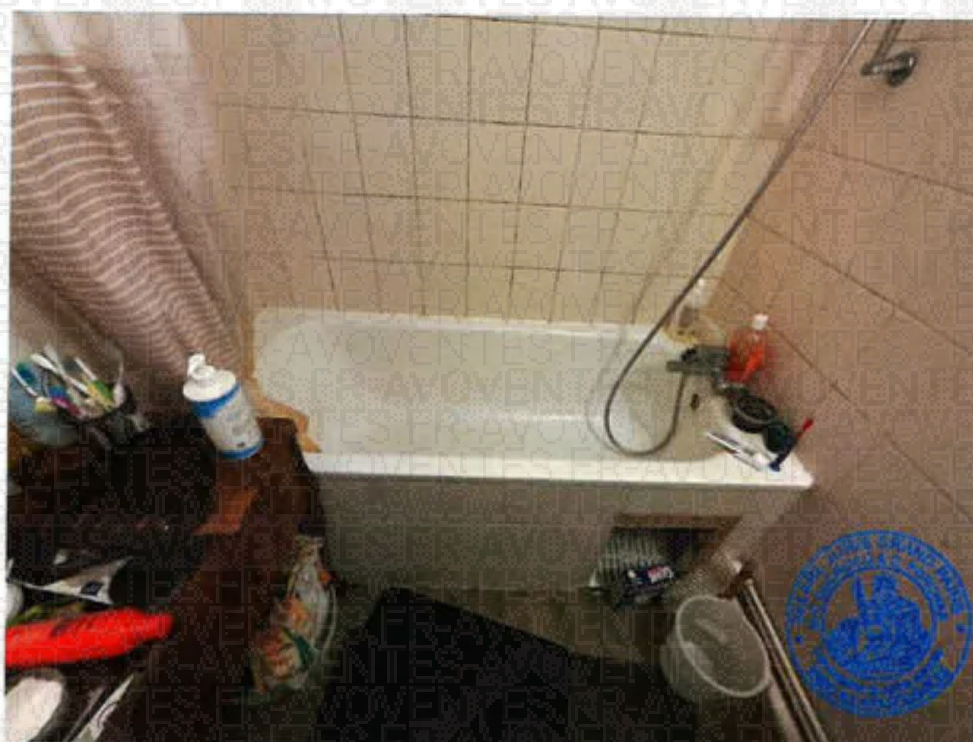
39.



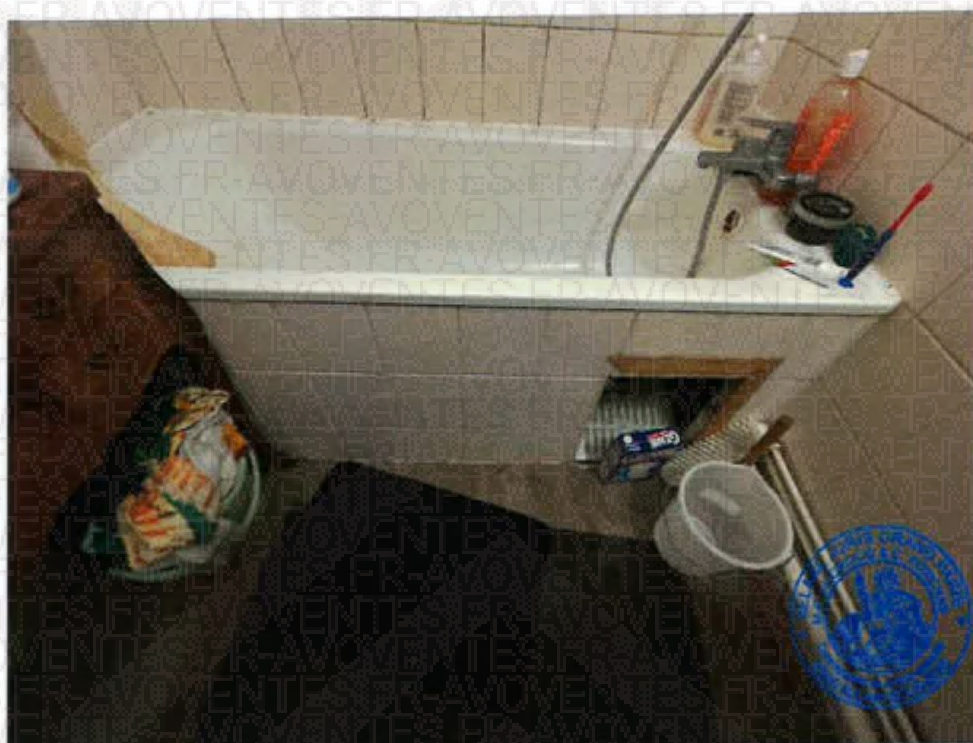
40.



41.



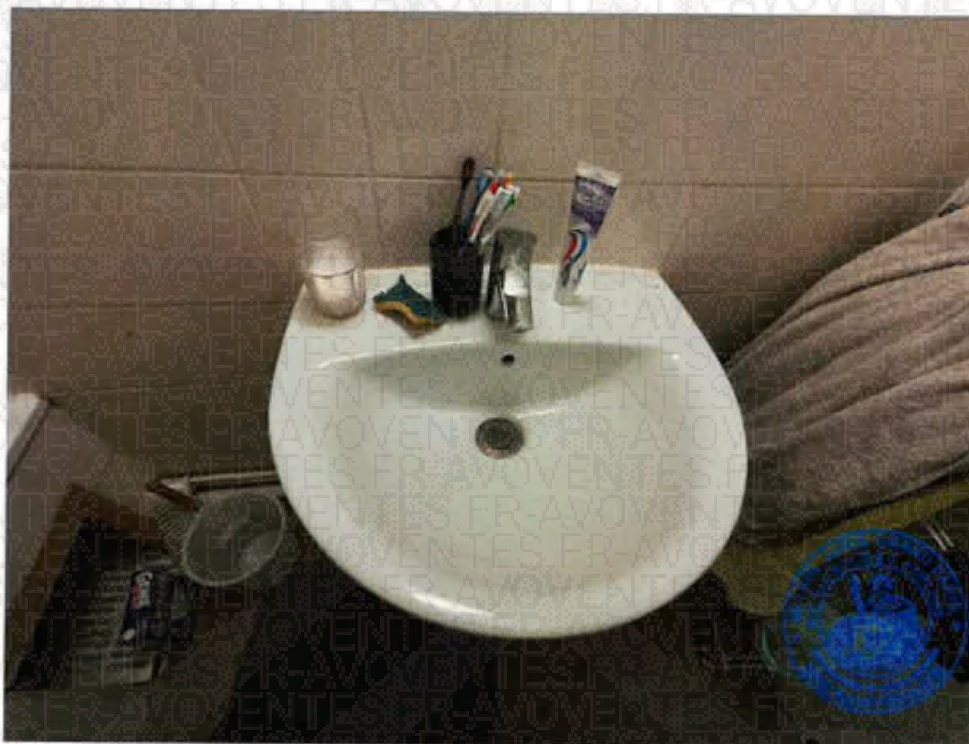
42.



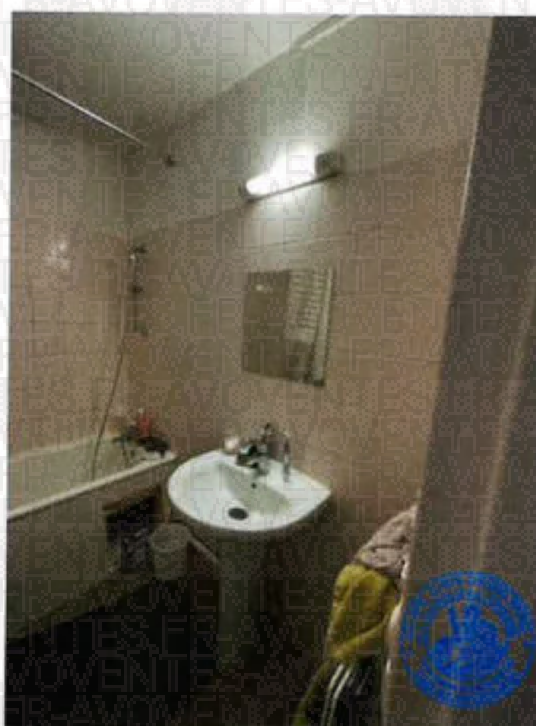
43.



44.



45.



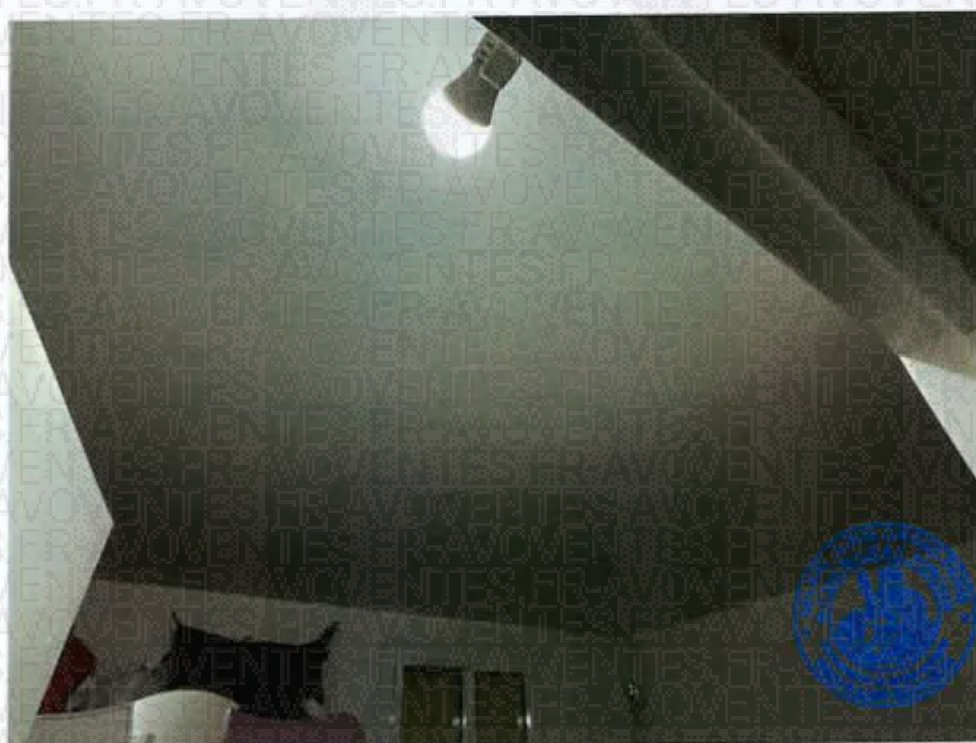
46.

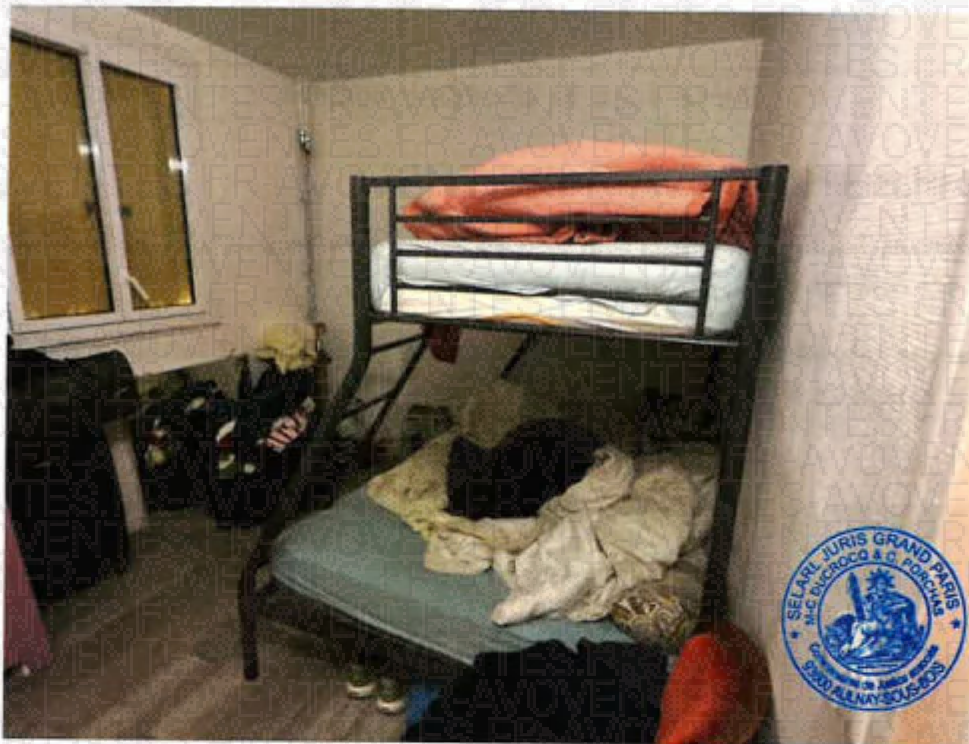
Porte face la chambre numéro 2 :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en l'état.

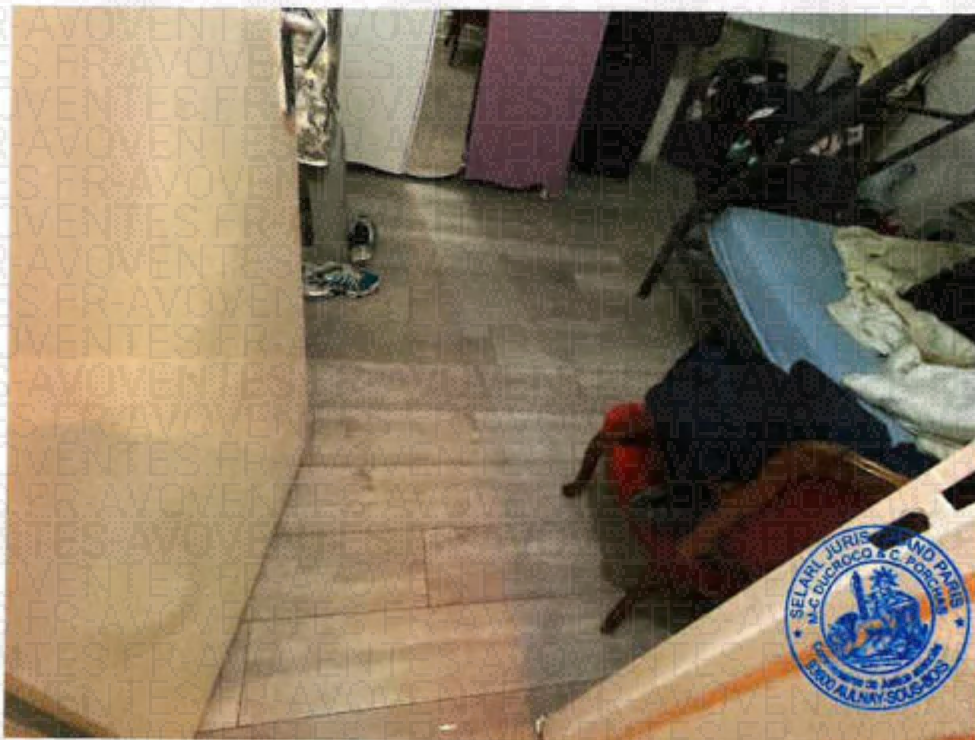
Les murs et le plafond sont recouverts de toile de verre peinte à l'état d'usage. La pièce est éclairée par une applique fixée au mur.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre deux battants, PVC double vitrage équipé de persienne.





48.



49.



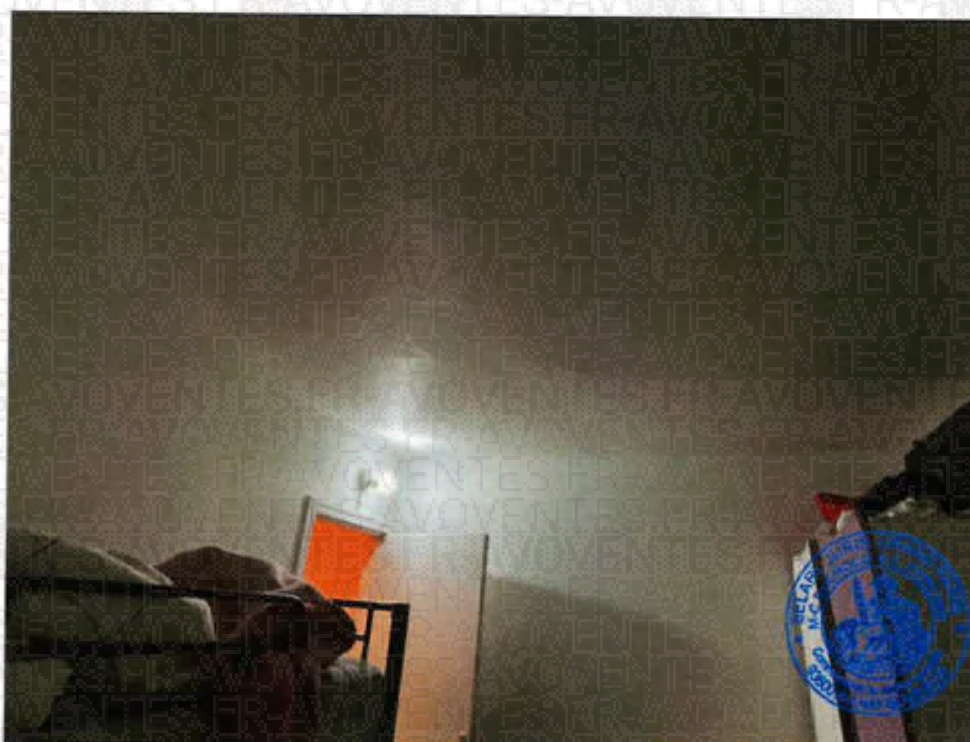
50.



51.



52.



53.



54.



55.



56.

Les sanitaires :

On y accède par la porte située à gauche de l'entrée.

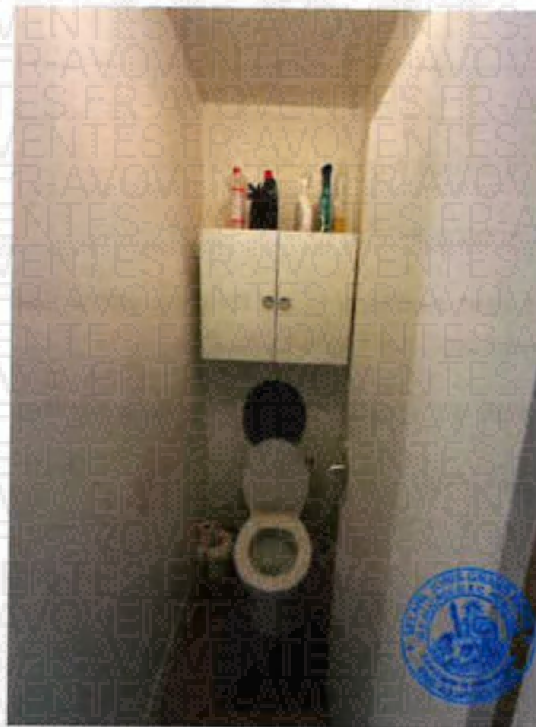
Le sol est recouvert d'un parquet flottant en l'état.

Les murs et le plafond sont recouverts de toile de verre peinte à l'état d'usage. La pièce est éclairée par une applique fixée au mur.

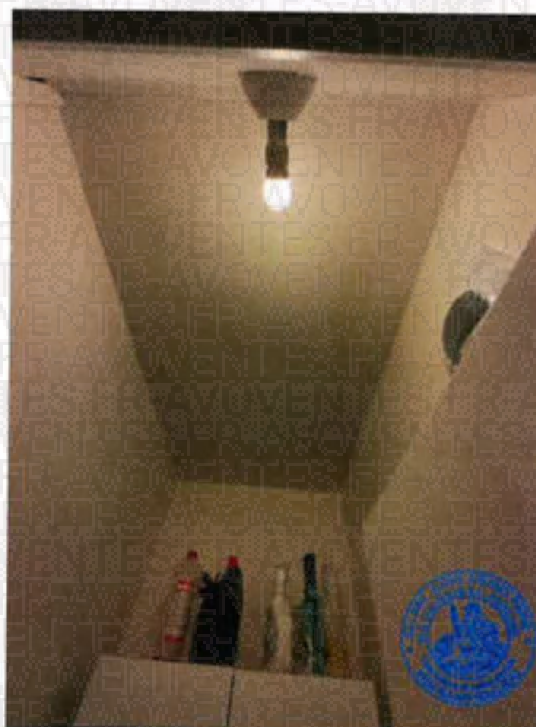
L'espace comprend un bloc WC ainsi qu'un placard deux portes.

La pièce est équipée d'une VMC.

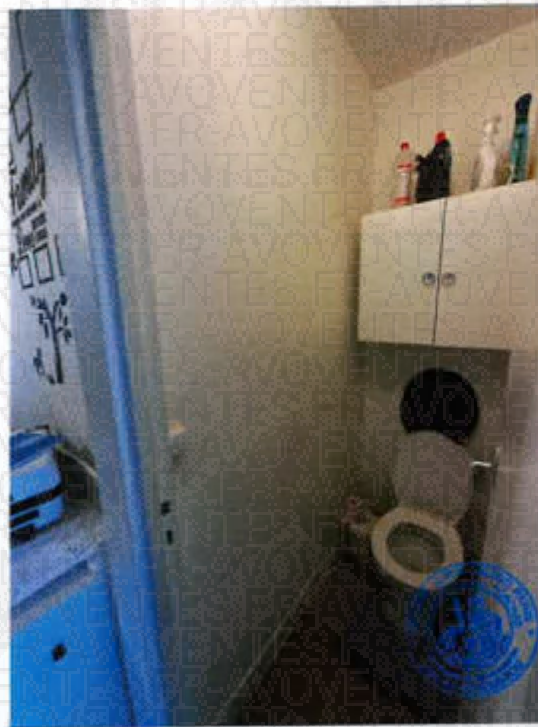




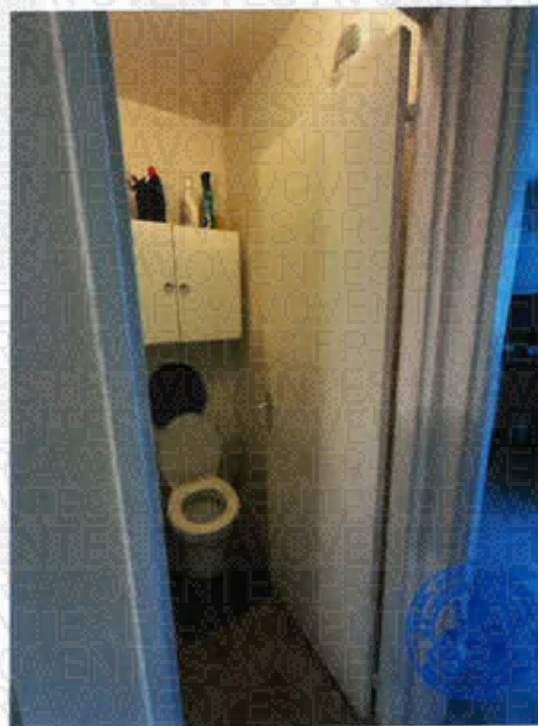
58.



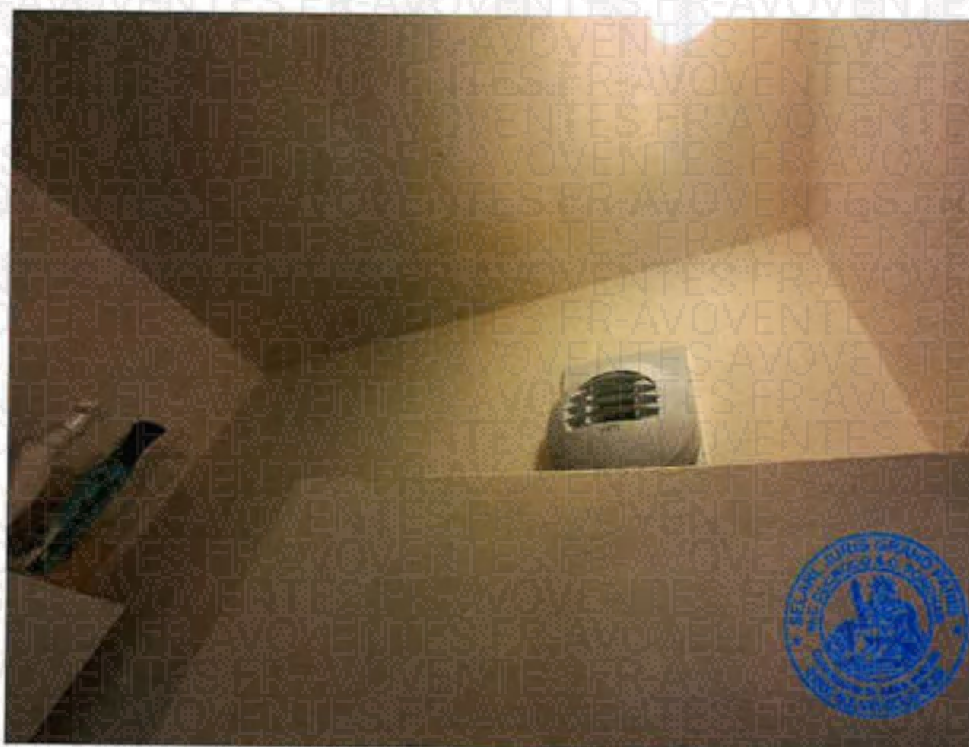
59.



60.



61.



62.



63.

La cuisine située face à l'entrée :

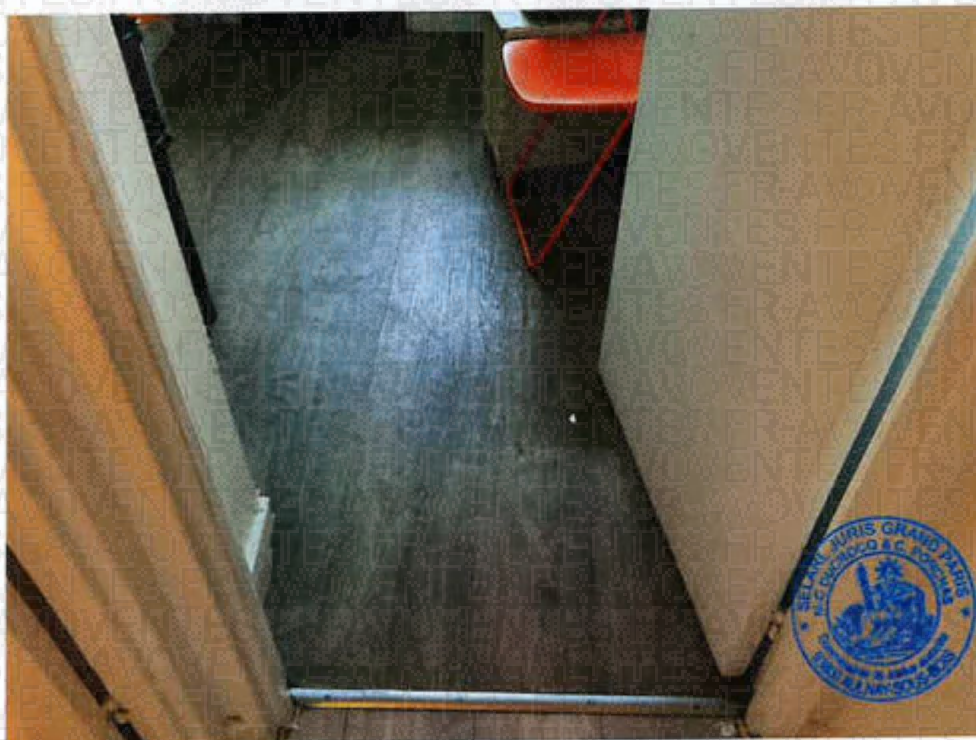
Le sol, revêtu d'un parquet flottant, est en état d'usage. Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte à l'état d'usage.

Le plafond, recouvert d'une toile de verre peinte à l'état d'usage.

La cuisine est équipée de meubles et de placards de rangement, ainsi que d'un évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur.

La pièce comprend un radiateur en fonte.

L'éclairage de la pièce est assuré par une fenêtre deux vantaux PVC double vitrage.





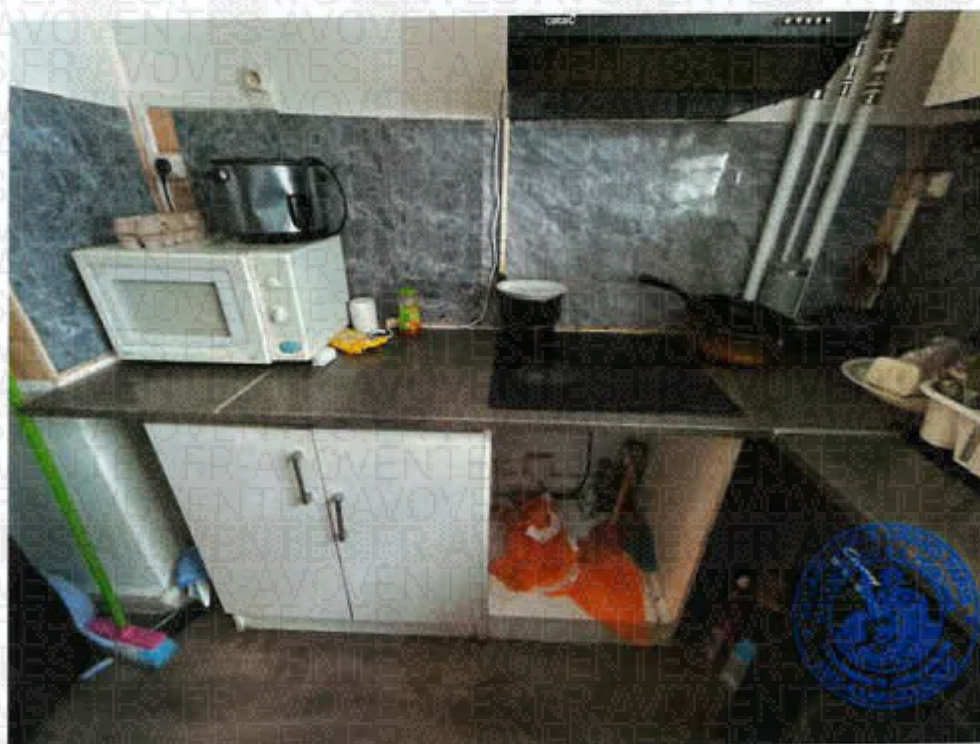
65.



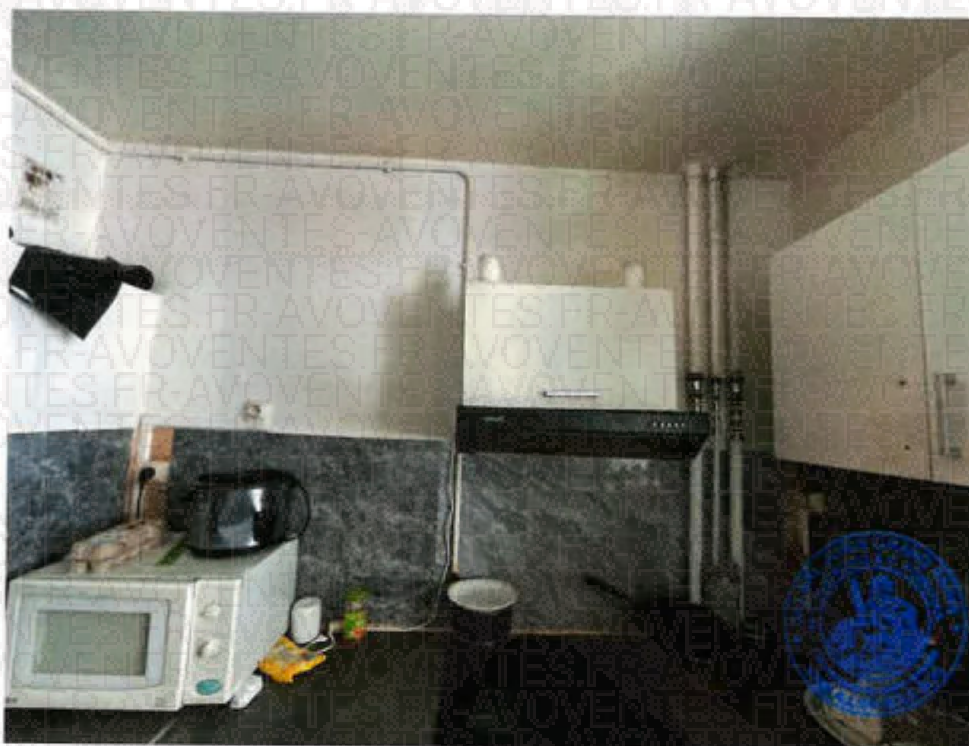
66.



67.



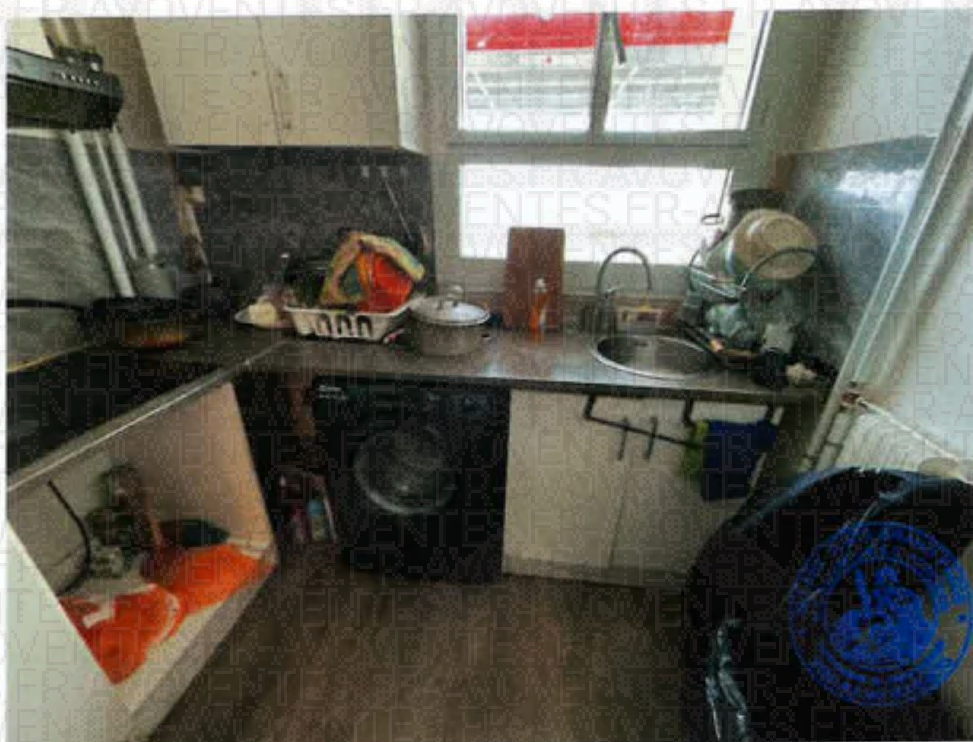
68.



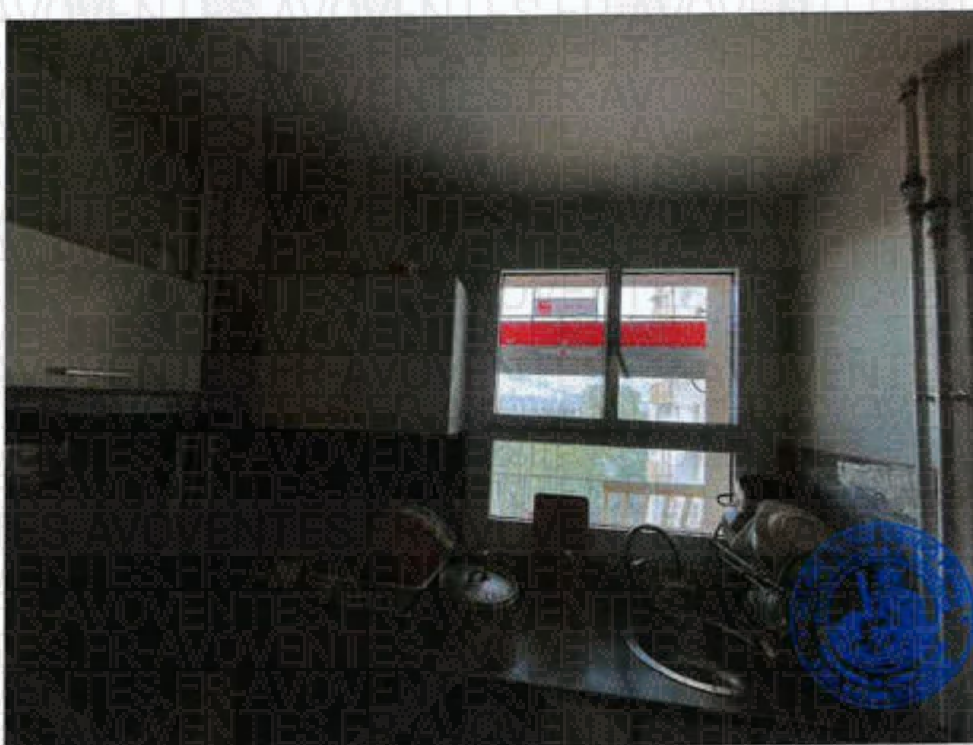
69.



70.



71.



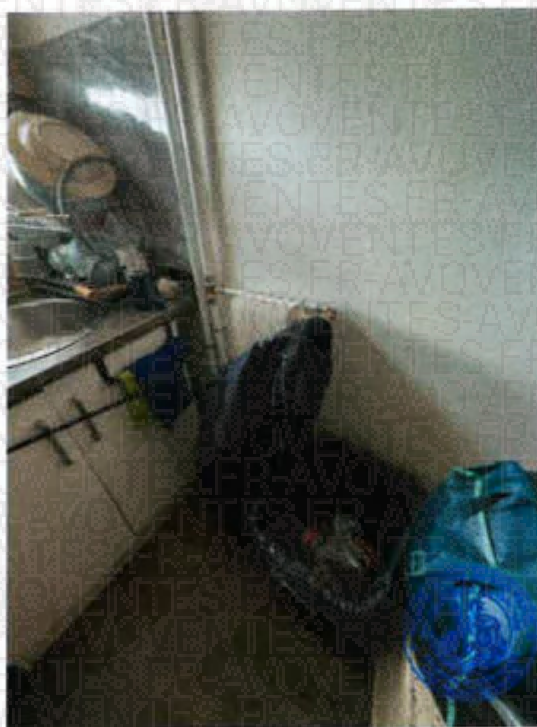
72.



73.



74.



75.

D - CHARGES

Le syndic de copropriété de l'immeuble est le Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Gros Saule, située à Aulnay-sous-Bois, aux adresses 2/50 avenue de Savigny et 1/3 allée des Genêts.

Ce syndicat est représenté par la société Cabinet Cadot Beauplet, dont le siège se trouve au 98 avenue Pasteur, Les Lilas.

me déclare occuper seule le logement avec ses deux enfants âgés de 7 et 16 ans.

Elle m'indique que le montant de la taxe foncière s'élève à la somme de 1300 euros.

E- La cave numéro 51 lot 165

Depuis les parties communes de l'immeuble, une porte permet l'accès aux caves.

La cave se situe depuis le couloir face à l'escalier première porte droite.



76.



77.



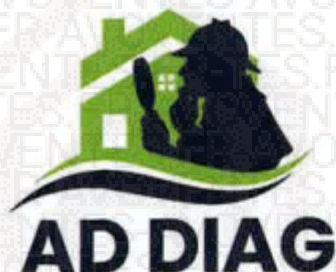
78.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport des diagnostics qui a été établi par la société AD DIAG.

Le bien présente une surface de 62.08 m².

Temps passé pour le présent PV comprenant les enquêtes et déplacements sur place : 1h00.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 52 pages pour servir et valoir ce que de droit.

**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER****VENTES-LOCATIONS-TRAVAUX**

Amiante - Plomb - Termites - DPE - AUDIT - Gaz - Electricité
Loi Carrez - Loi Boutin - Assainissement - ERP
Amiante Avant Travaux & Avant Demolition
Prélèvement d'Eau (EDCH)
Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde
94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél. : 01 55 96 11 11

SARL au capital de 1 000€ - R.C.S CRETEIL 821 690 609
Siret n°821 690 609 000 28 - Code APE 7112B
Assurance AXA 11425266204
Mail : ad-diag@orange.fr - Page 15 sur 15

**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER****VENTES-LOCATIONS-TRAVAUX**

Amiante - Plomb - Termites - DPE - AUDIT - Gaz - Electricité
Loi Carrez - Loi Boutin - Assainissement - ERP
Amiante Avant Travaux & Avant Demolition
Prélèvement d'Eau (EDCH)
Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde
94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél. : 01 55 96 11 11

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n°97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : 2026/05.014

Date de création : 26/05/2026
Date de visite : 18/05/2026

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 48 Avenue De Savigny 93600 AULNAY SOUS BOIS Nature
du bien : Appartement
Etage : 5ème Etage - Face Droite Asc
Lot(s) : 121
Référence cadastrale : Non communiquée(s)
Date de construction : 1970

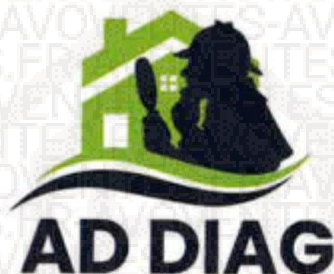
2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
-------------------	---------------------------

SARL au capital de 1 000€ - R.C.S CRETEIL 821 690 609
Siret n°821 690 609 000 28 - Code APE 7112B
Assurance AXA 11425266204
Mail : ad-diag@orange.fr - Page 69 sur 121



DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER
VENTES-LOCATIONS-TRAVAUX

Amiante – Plomb – Termites – DPE – AUDIT- Gaz – Electricité
Loi Carrez – Loi Boutin – Assainissement – ERP
Amiante Avant Travaux & Avant Demolition
Prélèvement d'Eau (EDCH)
Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde
94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél. : 01 55 96 11 11

Entrée	7.33
WC	1.14
Cuisine	6.90
Dressing	2.80
Séjour	16.34
Chambre 1	12.29
Dégagement	1.60
Chambre 2	10.08
Salle de bain	3.60

4 - Superficie privative totale du lot : 62.08 m²

Clause de responsabilité :

La présente attestation de mesurage de la Surface Apparente Privative ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés.

De fait nous ignorons si cette surface mesurée correspond à celles des parties privatives d'un lot de copropriété au sens de la loi 96-1107 du 18/12/1996 et du décret 97-532 du 23/5/1997

Le propriétaire du bien mesuré objet du présent certificat, reste responsable en cas de vices cachés ou d'illégalités relatifs à ce bien, concernant les autorisations administratives, de copropriété et des modifications ayant pu avoir lieu.

Cas particulier des loggias : Arrêt du 28 janvier 2015 : la Cour de cassation admet qu'une loggia close et habitable à la date de la vente devaient être prises en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

En conséquence le donneur d'ordre est invité à se rapprocher d'un juriste afin de s'assurer de la situation juridique du bien. L'utilisation du présent rapport implique l'entière adhésion à la présente clause.

Intervenant

Fait à : Ormesson sur Marne

Le : 26/05/2026

AD DIAG

88, rue Jules Guesde
94490 ORMESSON s/ Marne
Tél : 01 55 96 11 11
Siret : 821 690 609 000 28 - APE : 7112B

SARL au capital de 1 000€ – R.C.S CRETEIL 821 690 609

Siret n°821 690 609 000 28 – Code APE 7112B

Assurance AXA 11425266204

SARL au capital de 1 000€ – R.C.S CRETEIL 821 690 609

Siret n°821 690 609 000 28 – Code APE 7112B

Assurance AXA 11425266204

Mail : ad-diag@orange.fr - Page 70 sur 121



DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

VENTES - LOCATIONS - TRAVAUX

Amiante - Plomb - Termites - DPE - AUDIT - Gaz - Electricité

Loi Carrez - Loi Boutin - Assainissement - ERP

Amiante Avant Travaux & Avant Demolition

Prélèvement d'Eau (EDCH)

Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde

Tél. : 01 55 96 11 11

94490 ORMESSON SUR MARNE

Mail : ad-diag@orange.fr - Page 1 sur 1

SARL au capital de 1 000€ - R.C.S CRETEIL 821 690 609

Siret n°821 690 609 000 28 - Code APE 7112B

Assurance AXA 11425266204

Mail : ad-diag@orange.fr - Page 71 sur 121

n° : 2693E1376774Q
établi le : 26/05/2026
valable jusqu'au : 25/05/2036

dossier n° : 2026/05.014
adresse : **48 Avenue De Savigny 93600 AULNAY SOUS BOIS**
type de bien : Appartement
année de construction : 1970
surface de référence : **62.08m²**
étage : 5ème Etage
porte : Face Droite Asc
lot n° : 121 / 165

logement extrêmement performant

A

B

C

consommation (énergie primaire) émissions

145 kWh/m²/an

30* kg CO₂/m²/an

D

145 kWh/m²/an
énergie finale

E

F

passoire énergétique

G

logement extrêmement peu performant

* Dont émissions de gaz à effet de serre

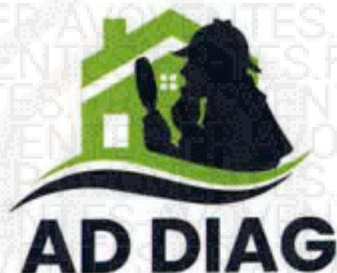
Country	CO2 Emissions (kg CO ₂ /m ² /an)
A	~10
B	~12
C	~15
D	30
E	~18
F	~20
G	~22

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (coke, charbon, gaz, fioul, etc.).

entre **1010€** et **1420€** par an

Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.3

tel : 0155961111
email : ad-diag@orange.fr
n° de certification : DEKRA Certification
org.de certification : DTI3972



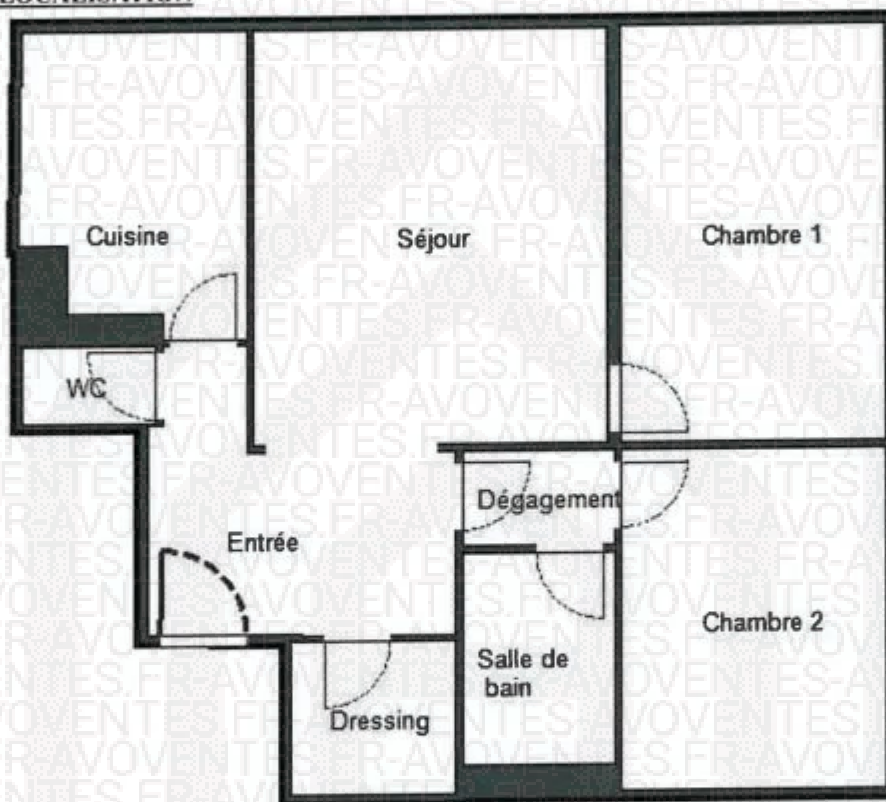
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER
VENTES - LOCATIONS - TRAVAUX

Amiante – Plomb – Termites – DPE – AUDIT- Gaz – Electricité
Loi Carrez – Loi Boutin – Assainissement – ERP
Amiante Avant Travaux & Avant Demolition
Prélèvement d'Eau (EDCH)
Recherche de pollution dans les sols

88, Rue Jules Guesde
94490 ORMESSON SUR MARNE

Tél : 01 55 96 11 11

8. SCHÉMA DE LOCALISATION



SARL au capital de 1 000€ – R.C.S CRETEIL 821 690 609

Siret n°821 690 609 000 28 – Code APE 7112B

Assurance AXA 11425266204

Mail : ad-diag@orange.fr - Page 65 sur 121