



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATRE DECEMBRE

A 14h30

Durée 3h35

A LA REQUETE DU :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL CIC inscrit au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est situé à PARIS (75009) 6, avenue de Provence,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

> Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Madame [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'immeuble situé à LA COURNEUVE (93120), 15, rue Henri Barbusse et 33, rue Guilletat, cadastré section AC n° 54, correspondant à un immeuble composé au rez-de-chaussée d'un local commercial et d'un studio, d'un grand garage et d'un sous-sol et, au premier étage, d'un appartement de trois pièces, cuisine et d'un studio avec cuisine, une cave au sous-sol et un grenier perdu au-dessus.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE NOUALS LE 11 MARS 2022.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 17 OCTOBRE 2023
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



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 15, rue Henri Barbusse à La Courneuve et 33, rue Guilletat à La Courneuve, en Seine-Saint-Denis.

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

CONSTATATIONS



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71 - CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 9429144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIES

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



CAISSEDES DEPOTS FR6340031 00001 0000333947 K71-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.frwww.ksr-justice.fr

Au rez de chaussée, il y a un studio, occupé par Monsieur [REDACTED], locataire (bail verbal)

Au rez de chaussée, sur rue, il y a un local commercial occupé par la sté AMT AUTO PARTS (enseigne AUTO MARK'T), locataire.

Le palier de l'étage dessert trois portes, l'une à gauche, l'une en face et l'une à droite.

La porte de gauche dessert un studio occupé par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] locataires.

La porte en face et à droite dessert un appartement de 3 pièces occupé par Madame [REDACTED], locataire.

Malgré mes relances, à l'issue des opérations de description, je n'ai pu obtenir les baux pour le local commercial et l'appartement du 1^{er} étage à droite.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K71-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



HALL DU REZ-DE-CHAUSSEE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usage.

Le rez-de-chaussée comporte deux portes, l'une à droite et l'une en face.

La porte en face permet d'accéder à un sous-sol et la porte de droite semble correspondre à un logement. Je laisse un avis de passage sur la porte invitant l'occupant à me contacter.

Elément d'équipement :

- *Le palier du rez-de-chaussée comporte également un grand placard, lequel abrite quatre compteurs Linky.*



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



APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE PREMIERE PORTE A DROITE

Dans cet appartement, je rencontre un homme qui me présente son permis de conduire. Je peux voir qu'il s'appelle Monsieur [REDACTED]

Il m'indique occuper les lieux depuis 2 mois et que la propriétaire ne lui a pas encore fait de contrat de location mais qu'il règle néanmoins un loyer de 650 € pour l'appartement, additionné de 150 € pour le garage.

Distribution de l'appartement rez-de-chaussée :

Il s'agit d'un appartement de type studio avec cuisine séparée.

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert :

- Première porte à gauche : la cuisine ;
- Porte en face : les toilettes;
- Porte à droite : la chambre qui dessert en enfilade une salle d'eau ;

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de lames de bois.

Eléments d'équipement :

- *Un placard.*
- *En partie haute, un tableau électrique.*

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 0000 1 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



VENCH

CAISSEDES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K71- CDCCGFRPPXXX

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



CUISINE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état. Autour du plan de travail, le mur est recouvert d'une frise de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres hautes à deux battants, équipées de montants en bois, de simple vitrage et de barreaux métalliques.



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



TOILETTES

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

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

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise qui semble fuyarde.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.frwww.ksr-justice.fr**SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont carrelés jusqu'à une hauteur d'environ 2 m, en bon état. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

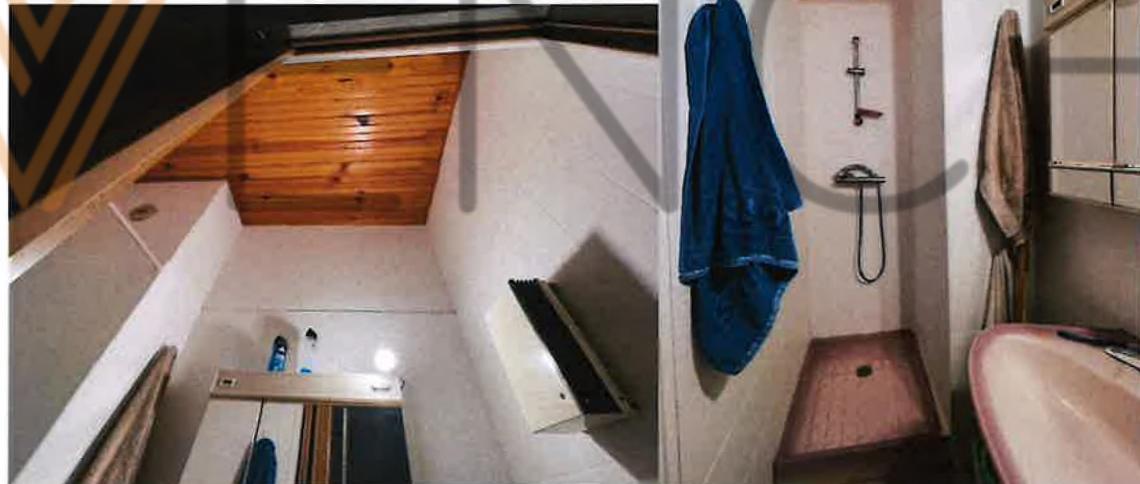
Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce est aveugle.

Le locataire m'indique que le ballon à production d'eau chaude est situé au sous-sol mais qu'il ne fonctionne pas.

Eléments d'équipement :

- *Un bac de douche.*
- *Un lavabo.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr "ic

www.ksr-justice.fr

/KSR



VENCH



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

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

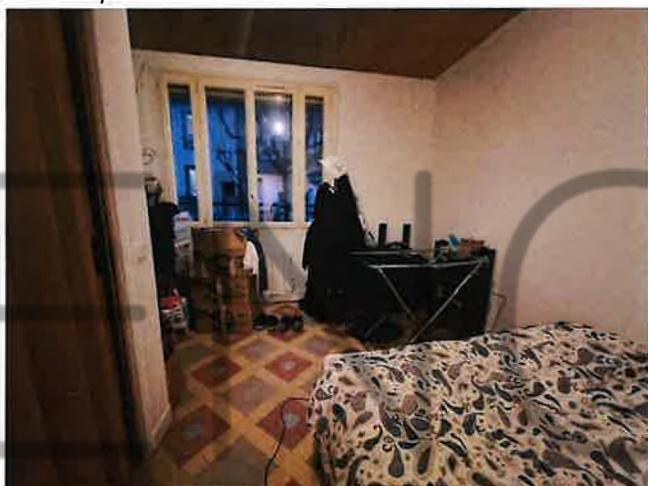
Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage, d'un garde-corps et de volets roulants à ouverture électrique. La fenêtre ne s'ouvre pas.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-just-icc.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - S1RET : 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-iuslice.l~r



VENCH



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



CAVES

Les marches sont en béton et elle comporte trois caves. Une porte est absente sur la dernière cave au bout à droite.

Il y a une importante fuite dans la cave et la présence de rats.

Elément d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude qui sert pour le studio situé au-dessus.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71-DCDCGFRPPXXX

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

Il est loué avec le studio.

Le mur de gauche est constitué de pierre naturelle et celui de droite de briques.

Le plafond est dénué de revêtement.

Il y a une fenêtre fixe au fond.



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 DÉPOTS 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



VENCH



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.frwww.ksr-justice.fr**LOCAL COMMERCIAL AU REZ-DE-CHAUSSEE**

L'immeuble comporte également, au rez-de-chaussée, une boutique avec accès indépendant immédiatement à l'angle de la rue Henri Barbusse et de la rue Guilletat. L'enseigne est AUTO MARK'T.

Je suis accueillie par un employé de la société qui m'autorise à procéder à mes opérations de description. Je contacte également le gérant par téléphone qui m'autorise à procéder à mes opérations de description et je lui laisse un document l'invitant à me faire parvenir le contrat de location dans les plus brefs délais.

Distribution du local au rez-de-chaussée :

L'entrée sur rue s'effectue au moyen d'une porte à ossature métallique, équipée de simple vitrage et le local comporte deux vitres fixes sur la rue, les deux étant équipées de volets roulants métalliques situés à l'intérieur du local.

Le local au rez-de-chaussée comporte :

- Une surface de vente
- Une petite cuisine avec des toilettes
- Une pièce à usage de stockage comportant un escalier qui permet d'accéder au sous-sol

DESCRIPTION**SURFACE DE VENTE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée, et de différentes matières et couleurs. Il est revêtu également de linoléum et de lames PVC, le tout en état d'usure avancée.

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

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec des panneaux lumineux.

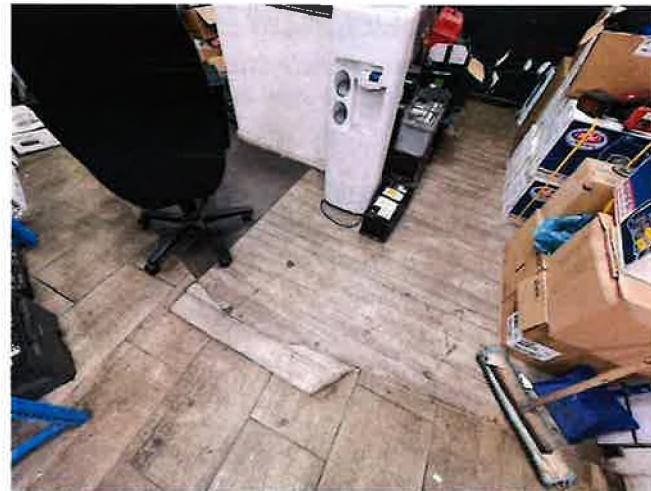
Elément d'équipement :

- *Un bloc de climatisation dont l'extracteur est situé immédiatement de l'autre côté du mur sur la rue Guilletat.*

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

/KSR



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

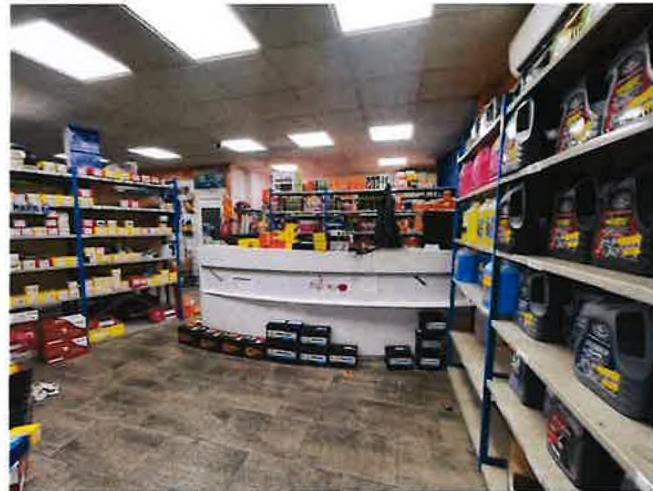
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



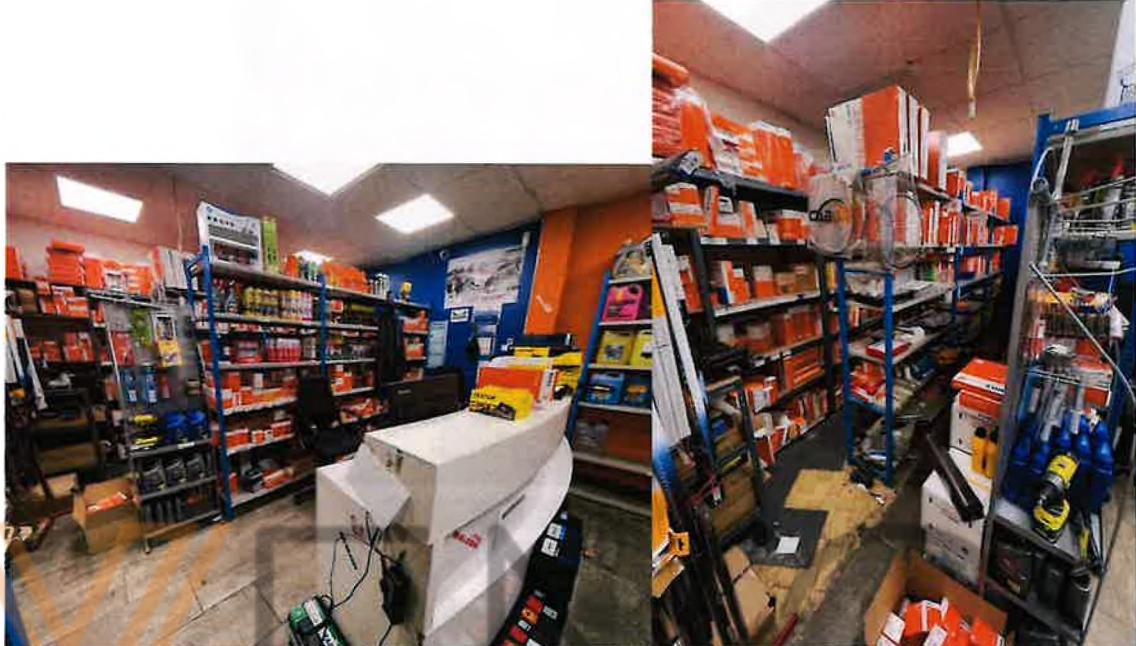
www.ksr-justice.fr



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



CUISINE ET TOILETTES

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

Une cloison sépare la cuisine des toilettes.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

Les pièces sont aveugles.

Eléments d'équipement :

- Côté cuisine, un évier.
- Côté toilettes, une cuvette à l'anglaise.



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-justicc.fr



LOCAL A USAGE DE RESERVE

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

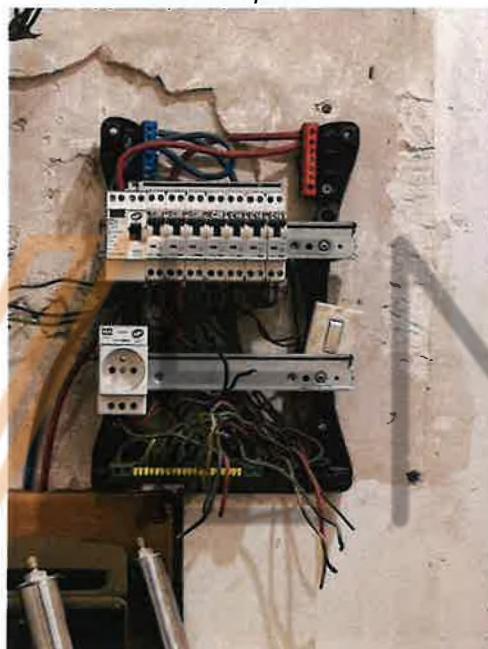
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Le tableau électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



ACCES AU SOUS-SOL

Les marches sont en béton.

Le sous-sol comporte :

- Un espace de détente pour les salariés de la société AUTO MARK'T en partie centrale
- Sur la gauche, une pièce à usage de stockage
- Deuxième porte à gauche, une pièce à usage de stockage.



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



PIECE A USAGE DE DETENTE

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

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

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



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



VENCH

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



DEUXIEME PIECE A USAGE DE STOCKAGE

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

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

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

La pièce est aveugle.



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



VENCH



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



PREMIERE PIECE A USAGE DE STOCKAGE

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

Les murs sont dénués de revêtement, il s'agit de plaques de Placoplâtre.

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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

4. r

www.ksr-justice.fr

/KSz



VENCH



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

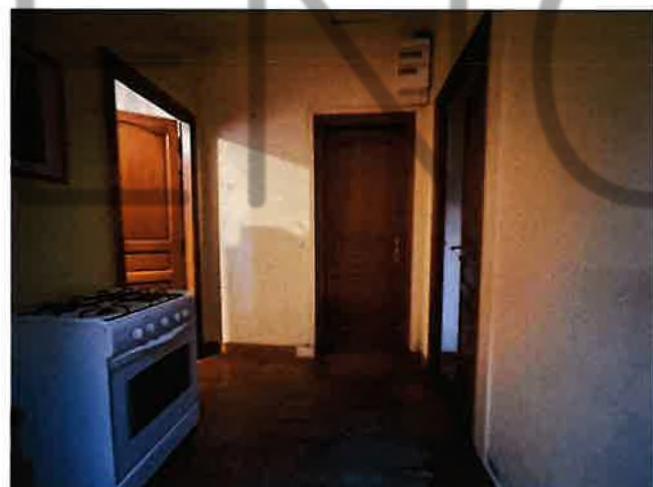
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr "ic

www.ksr-justice.fr



PALIER 1^{er} ETAGE



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact @ ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



APPARTEMENT 1^e étage GAUCHE

Je frappe et une femme m'ouvre. Je rencontre Madame [REDACTED] [REDACTED] qui m'indique être locataire de l'appartement avec son mari Monsieur [REDACTED] [REDACTED]. Elle me présente son contrat de location non meublé qui a pris effet le 1^{er} avril 2022 pour une durée de 3 ans et qui comporte un loyer de 800 € charges comprises. Elle me présente également ses quittances de loyer du mois de juin et juillet 2023.

BAIL

VENCH



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

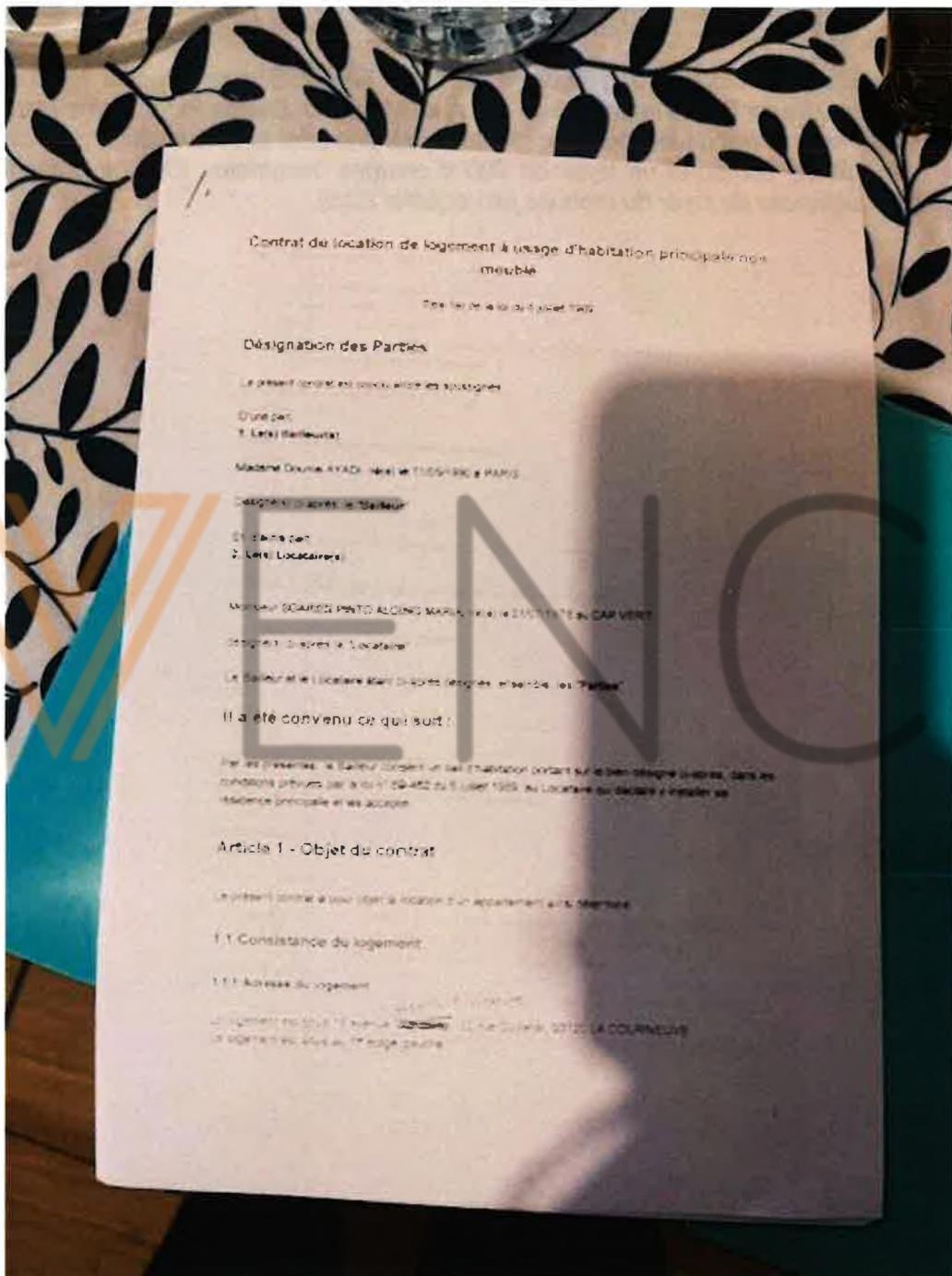
Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

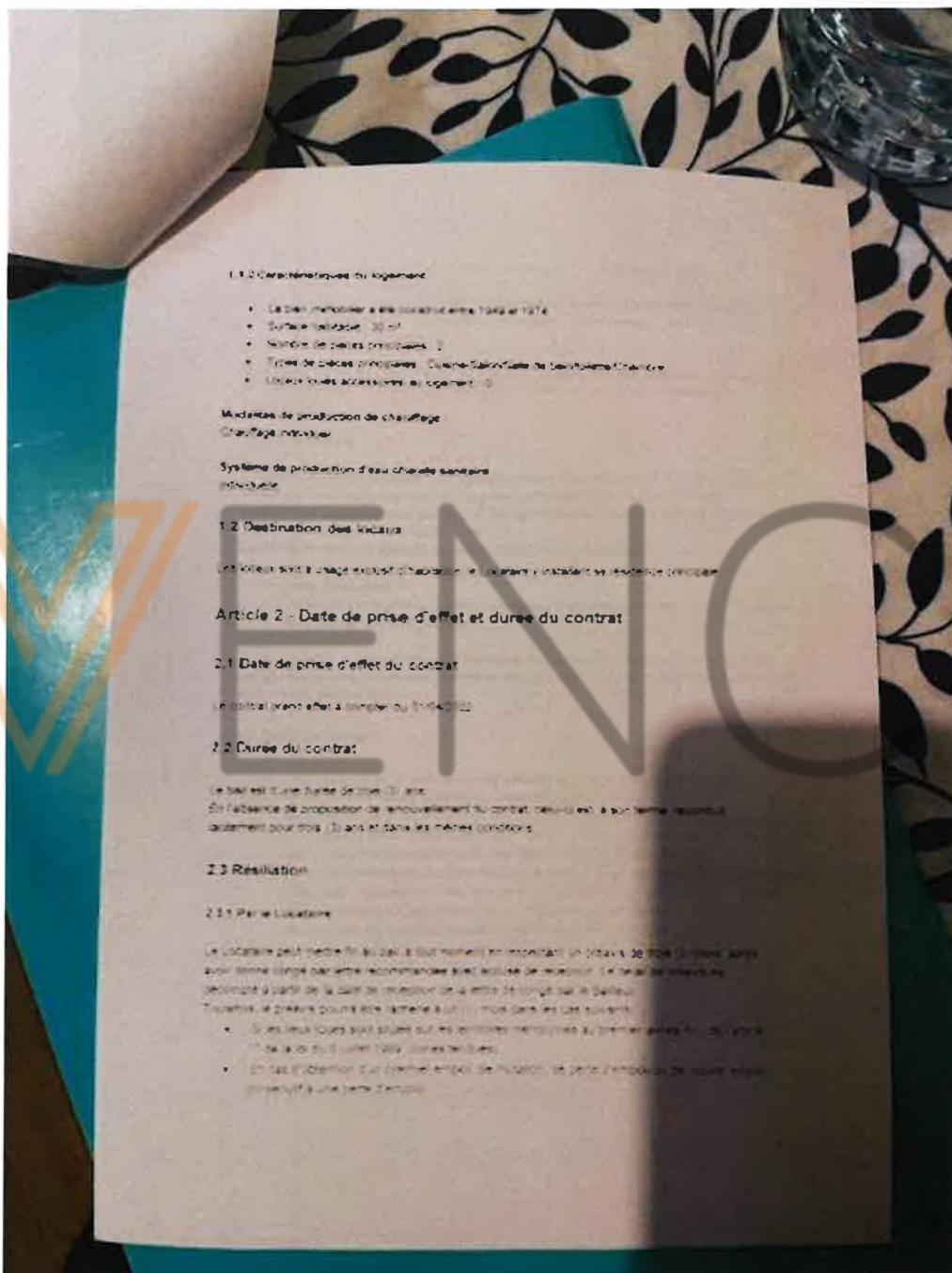
www.ksr-itistice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

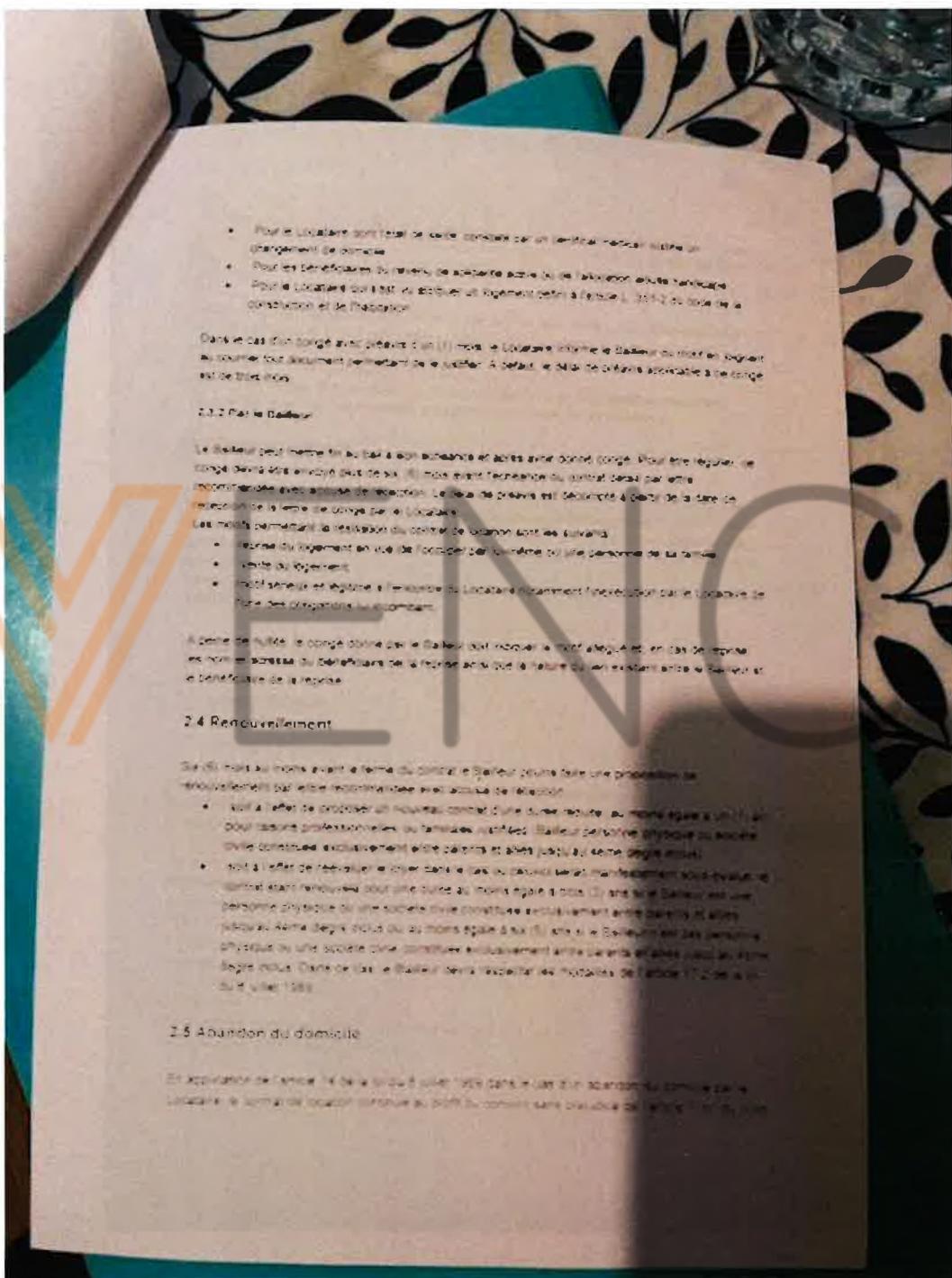
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



- Pour le Locataire, son bail de cette, consécutive à un événement financier ou un changement de situation
- Pour les bénéficiaires du revenu de location avec ou de l'assiette d'une habitation
- Pour le Locataire qui a été ou établi un logement destiné à l'usage... (art. L. 221-2 du Code de la construction et de l'habitation)

Dans le cas d'un congé avec préavis d'un (1) mois, le Locataire informe le bailleur du motif en joignant au courrier tout document permettant de le justifier. À défaut, le délai de préavis acceptable pour congé est de trois mois.

2.2.2 Fin du bailleur

Le bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé deux mois (2) mois avant l'échéance du contrat passé par cette correspondance avec accusé de réception. Le délai de préavis est décliné à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- Non-respect du loyer en vue de l'occupation par un membre ou une personne de la famille
- Vente du logement
- Incapacité et rétention du Locataire notamment finement finement par le Locataire de faire des prestations lui incombes

À l'issue de l'écoulement du congé donné par le bailleur pour résilier le bail régulier, en cas de non-respect du motif de résiliation par le locataire, que la résiliation soit effectuée contre le bailleur et le bénéficiaire de la régence.

2.4 Renouvellement

Quelques mois avant la fin de la durée du bail, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par écrit indiquant une ou plusieurs de ces options :

- soit à effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite au moins égale à un (1) mois pour raisons professionnelles ou familiales justifiées. Bailleur peut toutefois proposer une durée de renouvellement exclusivement entre certains et avant tout au moins deux mois;
- soit à effet de renouveler le contrat dans le cas où certains motifs de résiliation sont évidemment éliminés et que l'écoulement de la durée du bail régulier a été de au moins égale à trois (3) ans. Le bailleur peut toutefois proposer une durée de renouvellement exclusivement entre certains et avant tout au moins deux mois ou au moins égale à un (1) mois si le bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre certains et avant tout au moins deux mois. Date de la fin du bailleur sera l'écoulement de la durée du bail régulier.

2.5 Abandon du domicile

En application de l'article 16 de la loi du 5 juillet 1999 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le locataire de location conserve au droit du bailleur sans préjudice de l'application de l'article 16 de la loi



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 4003 1 0000 1 0000333947 K71-CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

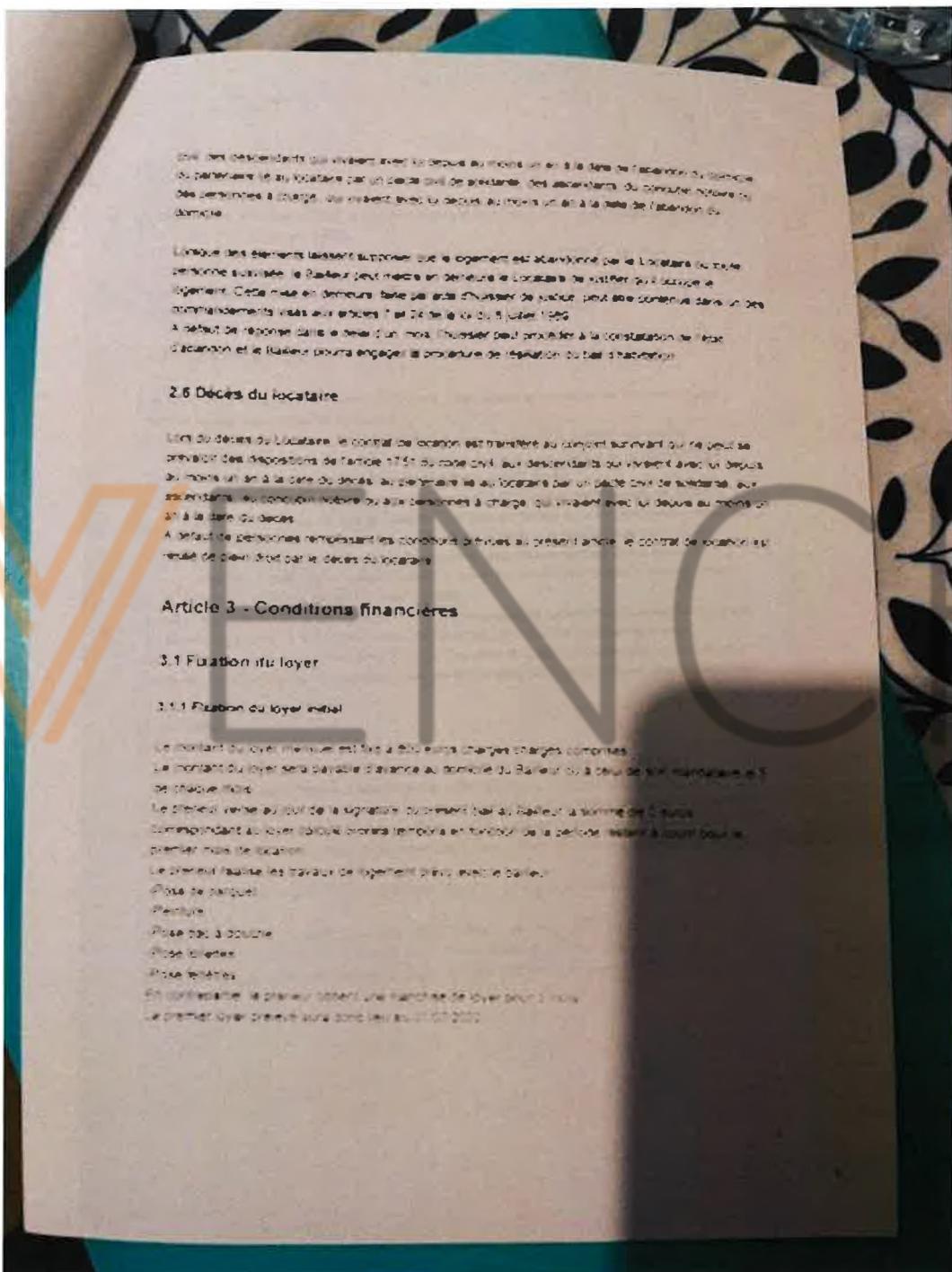
Commissaires de Justice associés

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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.frwww.ksr-justice.fr

3.1.2 Révision du loyer

La augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation suivant l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.
Le loyer sera révisé annuellement à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent Contrat.
Le montant de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat. Il sera appliquée dans le premier indice publié avec la signature du présent contrat.

3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de 1000 euros. Il est versé à la signature des présentes. Ce dépôt sera versé préalablement à l'ouverture du logement.
Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 5 juillet 1997, le dépôt est versé :

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire à l'Agence ou à son mandataire, dans les deux cas, si celle-ci est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par dépôt recommandé avec accusé de réception, des clés au Gérant ou à son mandataire, désigné par le Locataire, des sommes versées ou en débours et des sommes dont celles-ci pourront être remboursées au locataire et place du dépôt, sous réserve qu'elles soient également justifiées. À cette fin, le Locataire indique au bailleur ou à son mandataire lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

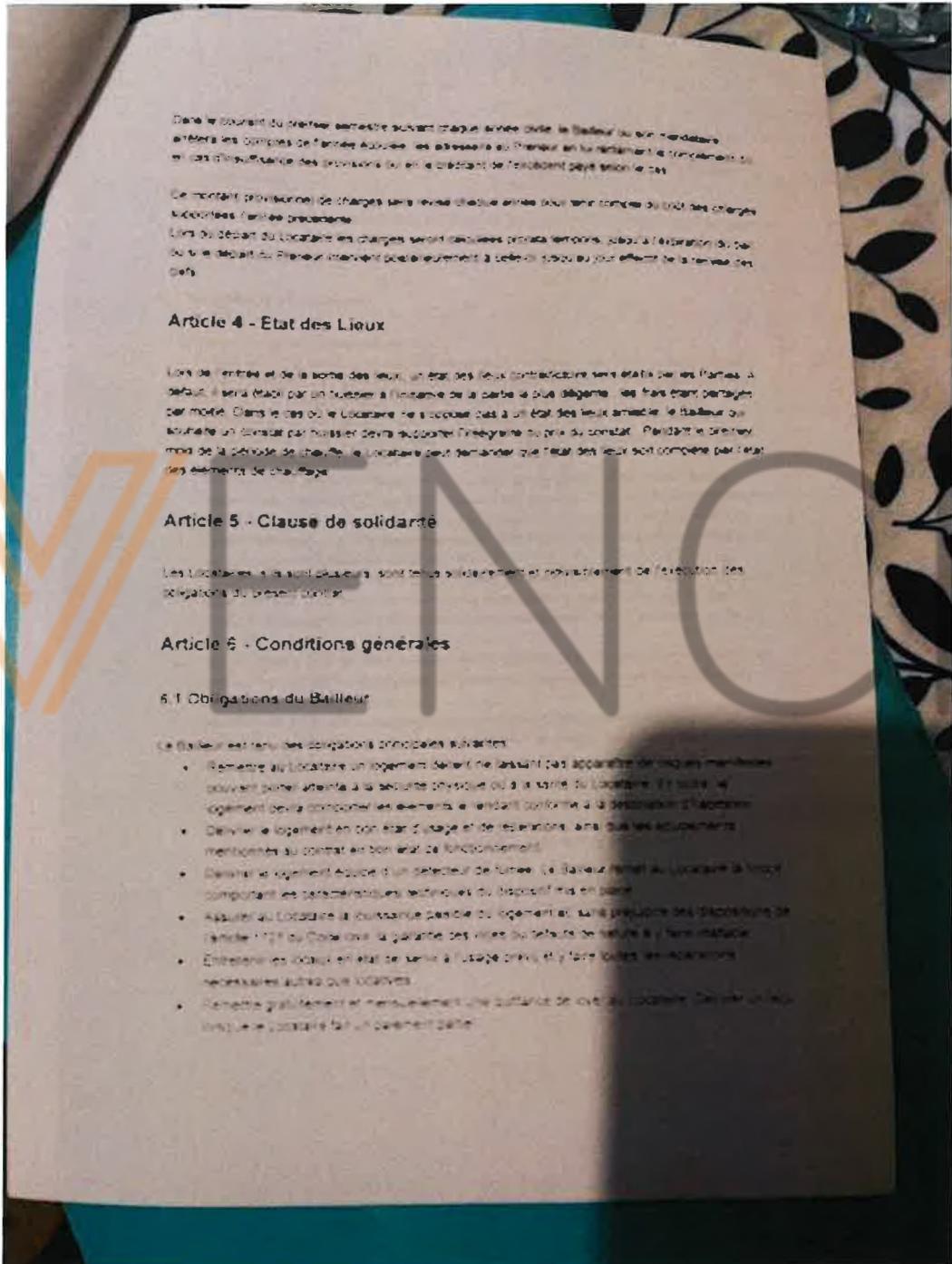
Il peut être restitué dans les deux premiers mois de garantie restant ou au Locataire dans l'eventualité d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel et principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du retard de remise dans ces délais résulte de l'absence de transmission de la location de l'appartement au nouveau domicile.

3.3 Charges

Le Locataire sera tenu d'abbourter en même temps que le loyer sa quote-part de charges réglementées conformément à la liste fixée par le secteur prévu à l'article 23 de la loi du 5 juillet 1997. Ces charges sont exigibles en contrepartie des services rendus ou à l'usage des différents éléments des locaux loués, des dépenses d'entretien courant et des réparations aux réparations d'usage commun des locaux loués et de tout dommage subi qui correspond à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges, complétée par le bailleur figure en annexe du présent contrat.

Le Locataire est tenu d'abbourter en même temps que le loyer, cette quote-part de charges fixée au jour de la signature du bail à 50 euros par mois. La verseraiement de l'IRL pour le premier mois de location est calculée prorata tempore et fonction de la période restante jusqu'au 31 du premier mois de loyer.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

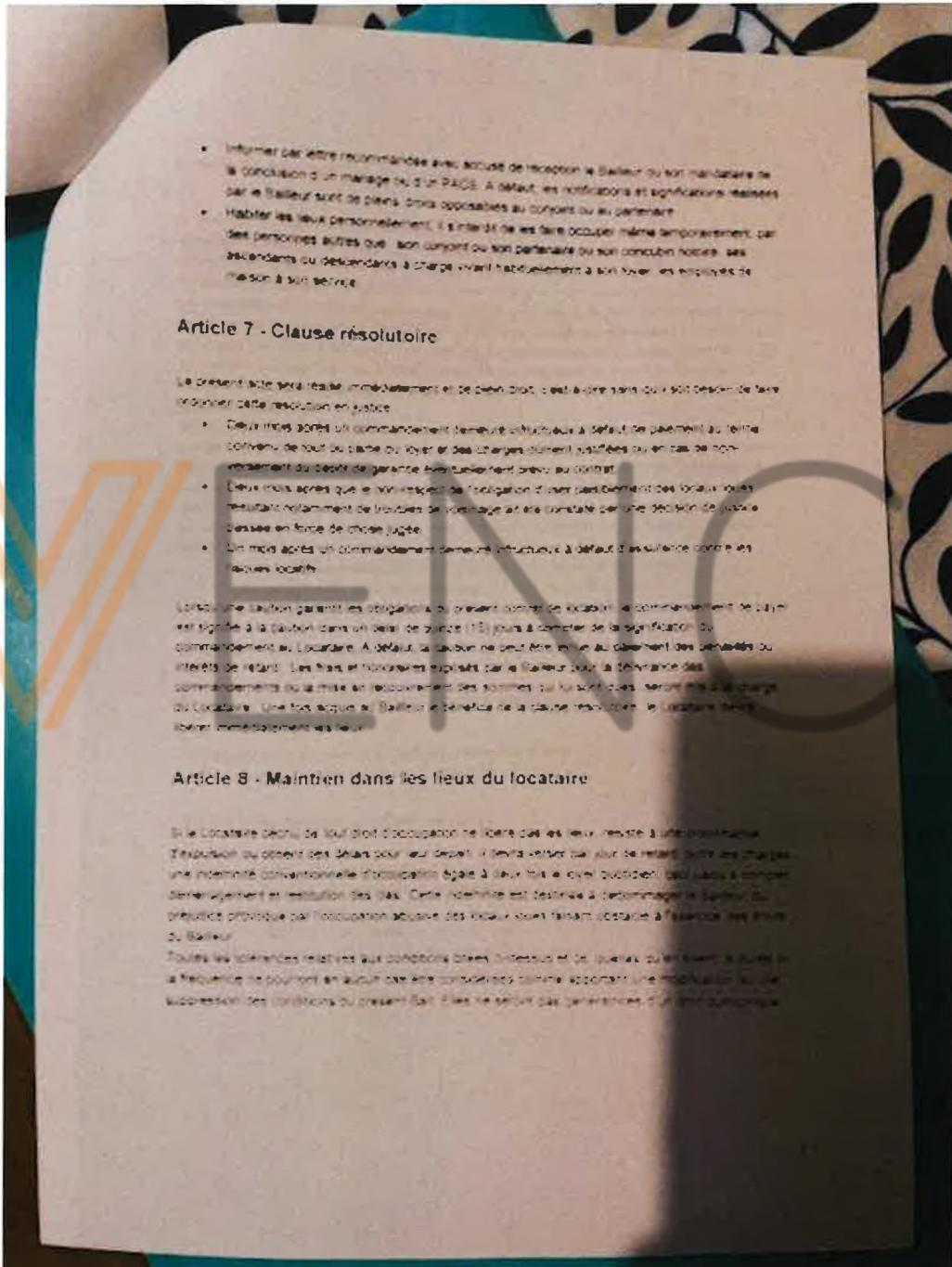


- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux effectués par les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'acte de procéder à l'ensemble des travaux effectués à ses frais.
- Lorsque l'immeuble est souscrit au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer des extraits du règlement de copropriété la description de l'immeuble, la possession et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférante au Bailleur, toutes dans chacune des catégories de charges (intérieure, feu, électricité).

6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges reçues échelées au terme convenu. User paisiblement les locaux et équipements souscrivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements meublés. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifiant à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même si l'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait provoqués.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ définitif.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la compensation des transformations sans que le Locataire soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble avec que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Des visites devront être effectuées sans urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- Assurer contre les risques locaux dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en notifier au Bailleur à la remise des clés en lui remettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur lui communique ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer, sauf avec l'accord préalable du Bailleur, sauf à son élu. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'autre droit, autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.frwww.ksr-justice.fr**Article 9 - Honoraires de location**

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou critiquer leur concours à l'entame ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-2 de la loi n° 462 du 6 juillet 1992, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires versés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du I de l'article 3 de ladite loi.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et négocier un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises équivaut au preneur pour ces prestations ne peut excéder deux fois au bailleur et demie ou inférieur au tiers à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Le plafond portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de négociation de bail est égal à :

- Pour les logements situés en zone très densité : 12 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en zone tendue : 10 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en périphérie de toute zone : 8 €/m² de surface habitable

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 0,6 €/m² de surface habitable pour une locaux.

Article 10 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 462 du 6 juillet 1992, un dossier de diagnostic technique au présent contrat comprendra les éléments suivants :

10.1 Etat des risques et polluants (ERP)

Le bailleur communique au locataire qu'il reconnaît un Etat des Risques et Polluants au sens de l'article 125-1, relatif aux lieux loués, conformément aux dispositions des articles L.125-3 et R.125-21 du code de l'environnement.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait l'objet d'une déclaration d'établissement aux articles L.125-2 ou code des assurances, indemnisation au titre des dégâts matériels, ou L.125-2 ou code des assurances, indemnisation au titre des dégâts technologiques. Le locataire déclare faire son affaire personnelle la remise en état dans mesure comme le bailleur.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.frwww.ksr-justice.fr**10.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Un diagnostic de performance énergétique a été effectué et est énuméré ci-dessous. Les articles 1, 104-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et la loi communautaire au Luxembourg.

10.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'entrepreneur a déclaré que les éléments suivants peuvent être considérés comme étant dans le champ d'application des dispositions de l'article 104-1 ou celle de la santé publique et des articles suivants.

Le plomb est communiqué au locataire par le moyen d'un Constat de risques d'exposition au plomb à l'immobilier dans lequel le locataire se trouve.

10.4 Diagnostic amiante

L'entrepreneur déclare que les éléments suivants peuvent être considérés comme étant dans le champ d'application des dispositions de l'article 104-1 ou celle de la santé publique et des articles suivants.

10.5 Diagnostic électricité

Le locataire déclare que l'installation électrique existante de moins de 10 ans a été vérifiée dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 104-10 ou 11 du Code.

10.6 Diagnostic gaz

Le locataire déclare que le gaz n'a pas été installé dans l'immobilier dans le cadre de l'application des dispositions du paragraphe 104-11 ou 11 bis du Code.

Article 11 - Autres annexes

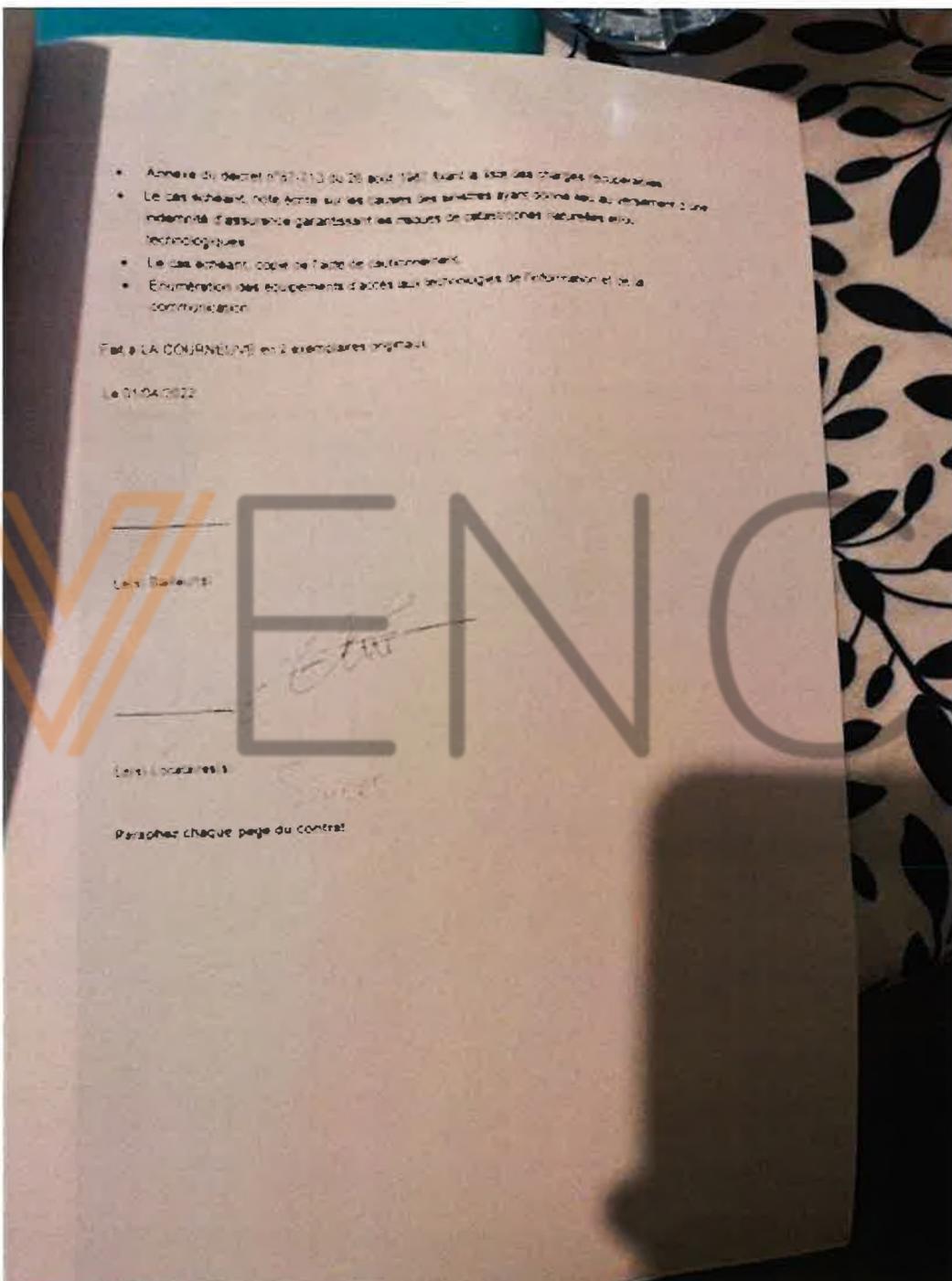
Outre le dossier de Diagnostic Technique, les documents suivants sont également tenus au locataire :

- Un état des lieux
- Extrait du règlement de copropriété concernant la déclaration de l'immobilier, la réglementation de l'usage des parties communes, et présent à moins d'un mois de la date de livraison
- Les catégories de charges
- Un état des lieux au moment de la prise de possession ainsi qu'un état de l'immobilier à l'issue de l'opération à usage de résidence principale.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

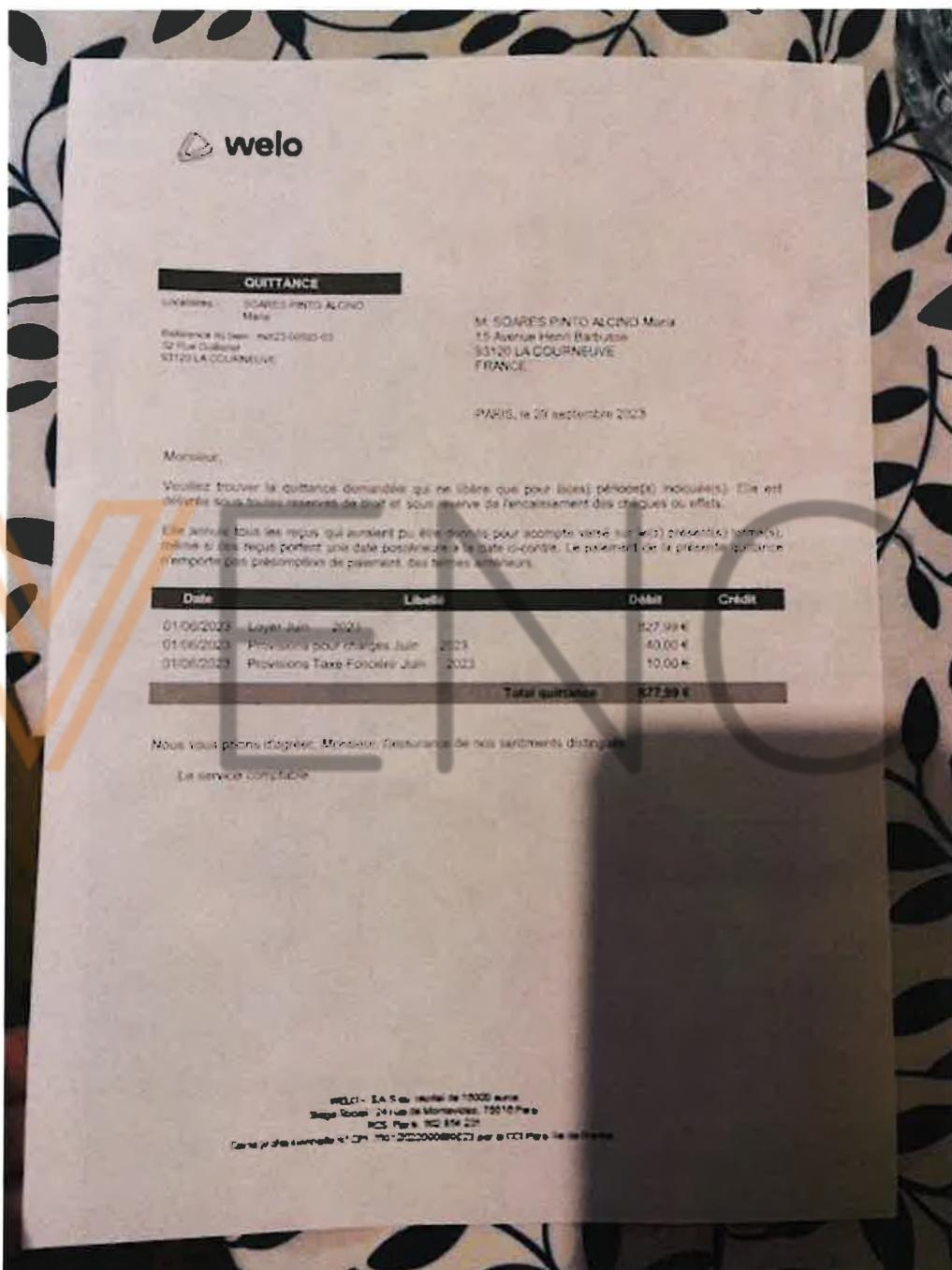


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



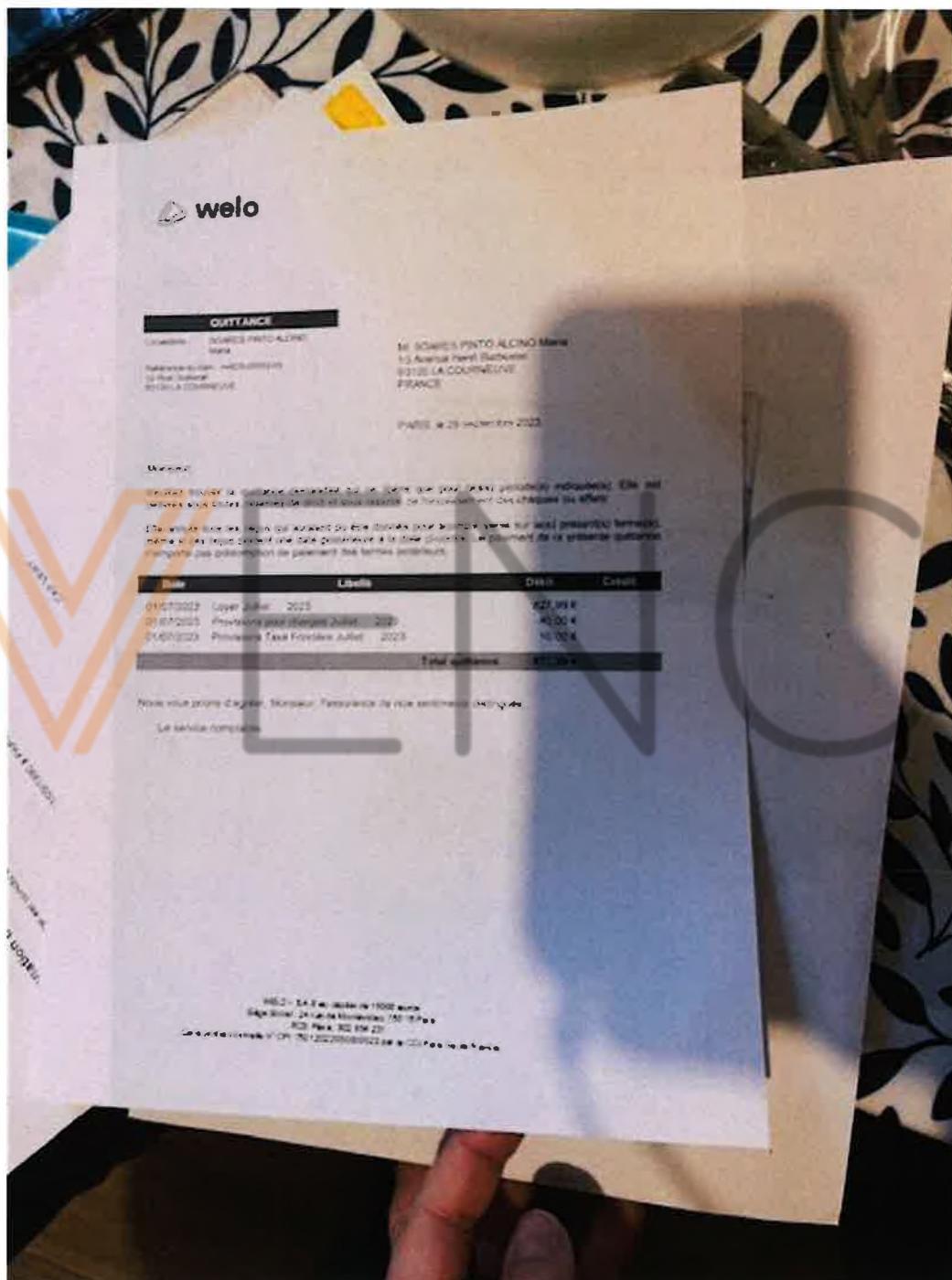
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

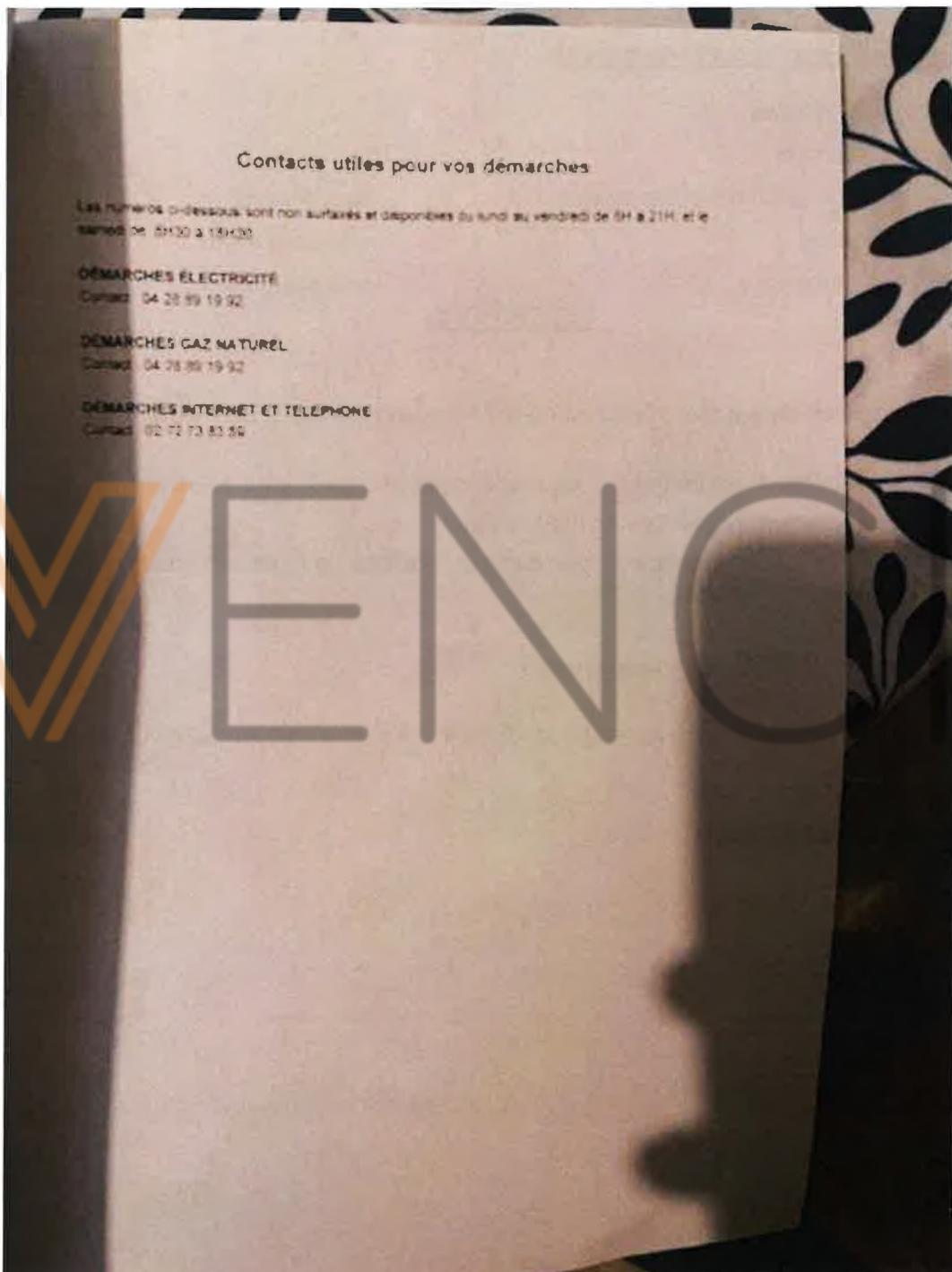
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



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 "ic

www.ksr-justice.fr



Distribution de l'appartement de gauche :

La porte d'entrée dessert :

- Immédiatement : la cuisine ;
- En enfilade, première porte à gauche : des toilettes ;
- Porte en face : une salle d'eau ;
- Porte à droite : une chambre ;

DESCRIPTION

CUISINE

Le sol est recouvert de parquet massif lui-même recouvert de lames de PVC en état d'usure avancée.

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

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

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

Eléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un tableau électrique.*

La locataire m'indique que les compteurs d'électricité sont situés au rez-de-chaussée.



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

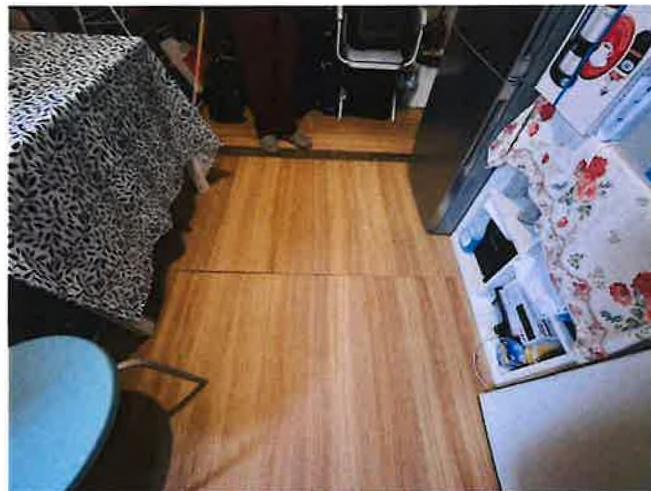
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

/KSz



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

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

Les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste et qui se décolle.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

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

Elément d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.



CAISSE DES DEPOTS FR63 4003100001 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



SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts de carreaux de plastique et de papier peint dans un état vétuste et également de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois, de simple vitrage, le vitrage est cassé et la fenêtre est équipée de barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Un bac de douche.*
- *Un meuble avec vasque.*

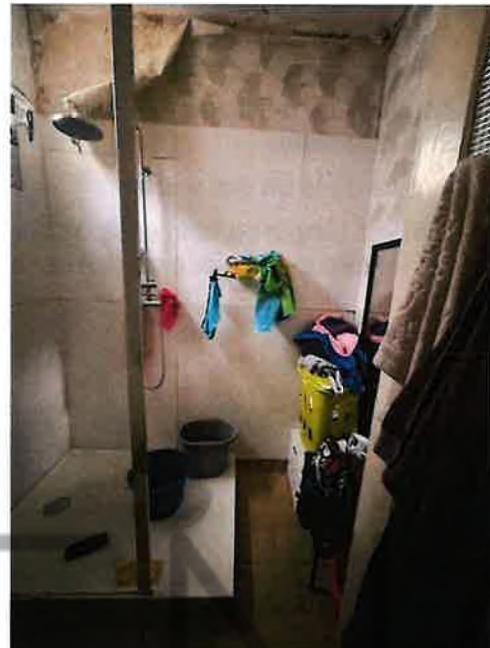


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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-jiu.stice.fr



CHAMBRE

Le sol est recouvert de lames PVC en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique.



CAISSE DES DÉPOTS 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



VENCH

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



APPARTEMENT PORTE DROITE

*La porte en face sur le palier et la porte de droite sur le palier desservent le même logement.
J'y rencontre Madame [REDACTED]*

Elle m'indique occuper les lieux depuis le mois d'octobre 2023 et que le loyer est de 1200 € par mois. Elle s'engage à me faire parvenir son bail.

Le tableau électrique de cet appartement est situé sur le palier. Sur le palier, je peux également voir la présence d'une trappe permettant d'accéder aux combles.



CAISSE DES DÉPOTS 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



Distribution de l'appartement porte droite :

La porte du palier sur la droite dessert un hall d'entrée qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : une salle de bains ;
- Porte au fond en face : une cuisine qui dessert elle-même en enfilade :
 - Sur la gauche : un grand salon qui dessert lui-même en enfilade ;
 - Au fond à gauche : une chambre ;

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

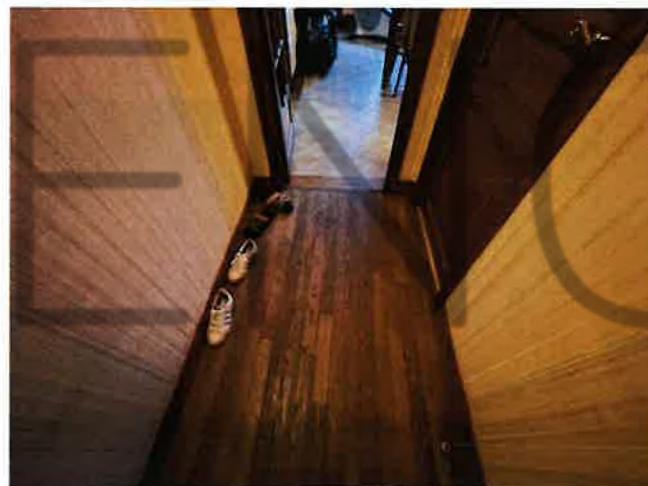
Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSEDES 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



SALLE DE BAINS

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

Les murs sont entièrement carrelés, en état d'usure avancée, avec des traces de moisissure sur les joints.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée, avec plusieurs traces de moisissure.

Eléments d'équipement :

- *Deux fenêtres fixes donnant dans la cuisine.*
- *Une grande baignoire.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un radiateur de type sèche-serviettes.*



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

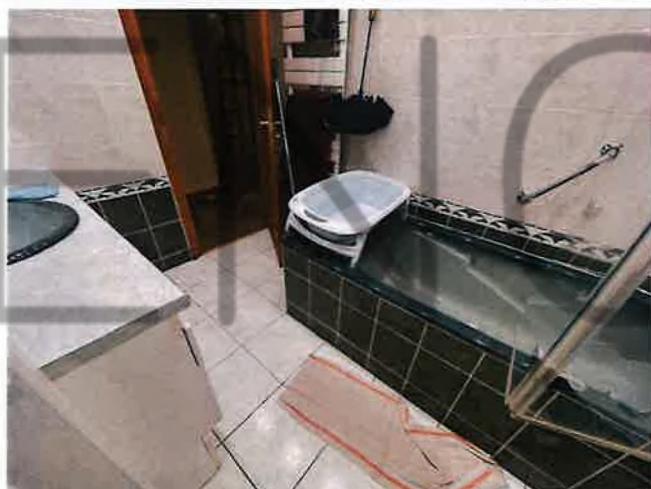
Commissaires de Justice associés

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



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 "c

www.ksr-justice.fr



CUISINE

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

Les murs sont recouverts de lames de bois, de papier peint, en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volet roulant électrique.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Des placards.*
- *Une chaudière.*



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



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



SALON- SALLE A MANGER

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de lames de bois en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à quatre battants dont deux fixes, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de volets roulants à ouverture électrique.

La pièce prend également jour par une porte-fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volet roulant à ouverture électrique. La porte-fenêtre donne accès à un balcon.

Eléments d'équipement :

- *Une cheminée.*
- *Une porte donnant sur le palier.*
- *Un radiateur relié à la chaudière.*
- *Un radiateur électrique.*



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-itislice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CHAMBRE

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volet roulant à ouverture électrique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

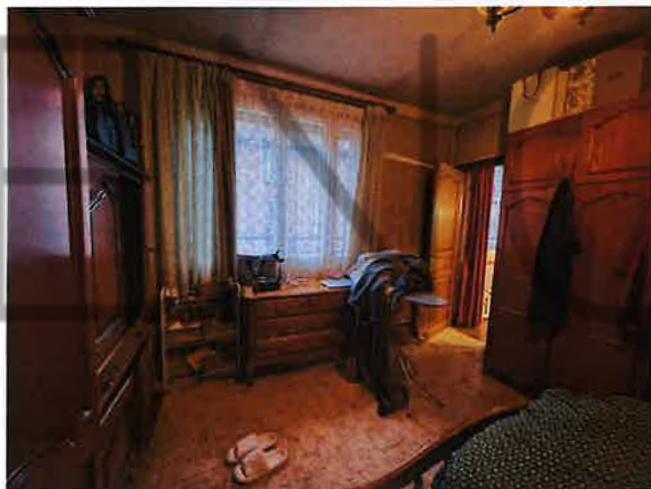
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr "e

www.ksr-justice.fr

/KSR



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

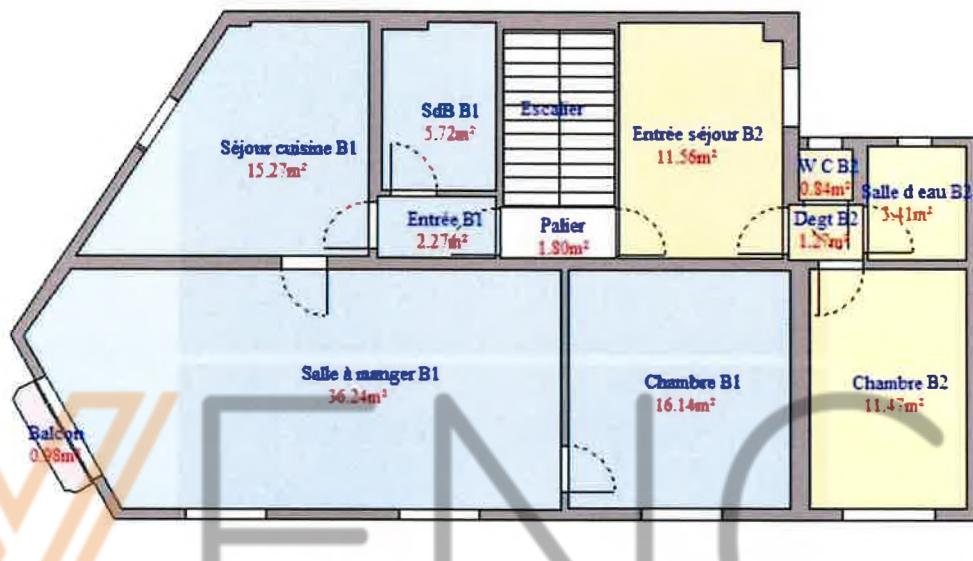
STANDARD ; 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



PLAN 1^{er} ETAGE



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

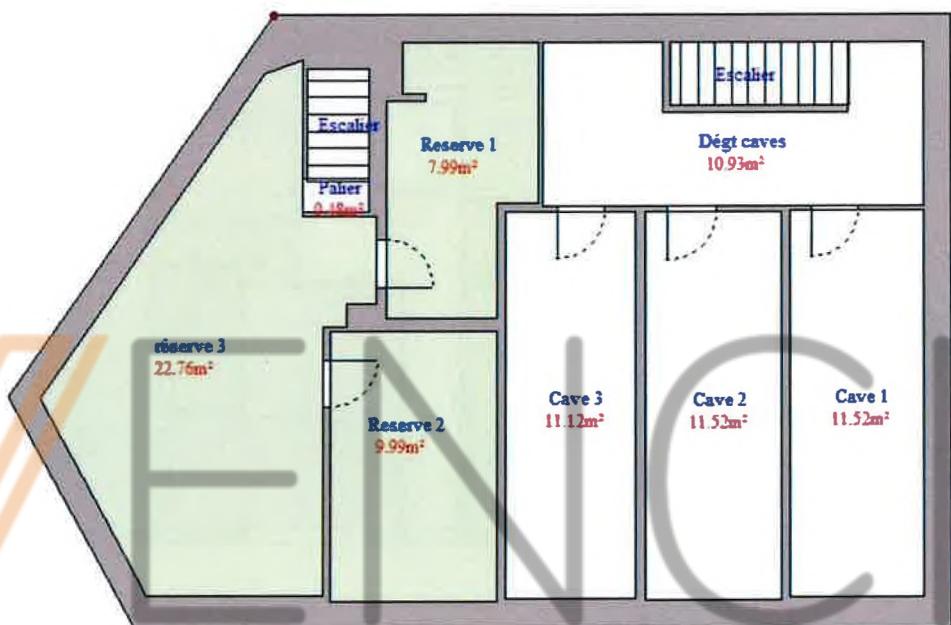
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-ju.slice.fr



PLAN SOUS-SOL



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr **S.**

www.ksr-justice.fr

/KS

PLAN REZ DE CHAUSSEE



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 pour 180,42m² surface habitable totale et 306,61m² surface au sol totale.*
 - *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): 20 minutes
 - opérations sur place : 2h20
 - mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 55 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé

Le présent procès-verbal de con

Pour servir et valoir ce que dedit

Stéphanie ROBILLARDS





Résumé de l'expertise n° [REDACTED]/LA COURNEUVE/2023/4603

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 : 15, avenue Henri Barbusse

Commune : 93120 LA COURNEUVE

Section cadastrale AC, Parcelle(s) n° 54

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... **Ensemble de la propriété**

	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 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).
	Etat des Risques et Pollutions	Voir ERP
	DPE	Voir les 2 DPE des logements équipés de chauffage, Pour le local commercial et le logement B2 du 1 ^{er} étage gauche qui ne sont pas équipés de système de chauffage fixe le DPE n'est pas requis
	Mesurage	Superficie habitable totale : 180.42 m ²



Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : **[REDACTED]/LA COURNEUVE/2023/4603**
Date du repérage : **04/12/2023**
Heure d'arrivée : **14 h 00**
Durée du repérage : **02 h 30**

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Seine-Saint-Denis**
Adresse : **15, avenue Henri Barbusse**
Commune : **93120 LA COURNEUVE**
Section cadastrale AC, Parcellle(s) n° **54**

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme [REDACTED]**
Adresse : **1 [REDACTED] sse**
93120 LA COURNEUVE

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 de la propriété**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **RIBEIRO Rui**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Ariane Environnement**
Adresse : **16 Avenue de Fredy**
93250 VILLEMOMBLE
Numéro SIRET : **452900202**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **II 182805304- 01/01/2024**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 180,42 m² (cent quatre-vingts mètres carrés quarante-deux)

Résultat du repérage

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

Néant

Liste des pièces non visitées :

Combles - Combles (Moyen d'accès insuffisant)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Me Robillard

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Entrée (PC)	0	12.15	
Rez de chaussée - Entrée A	1.43	1.43	
Rez de chaussée - Plac A	0.13	0.13	
Rez de chaussée - Cuisine A	5.84	5.84	
Rez de chaussée - WC A	0.68	0.68	
Rez de chaussée - Séjour A	13.71	13.71	
Rez de chaussée - Salle d'eau A	2.05	2.05	
			Surface habitable du logement A 23.84m²
Rez de chaussée - Magasin RdC	48.09	48.09	
Rez de chaussée - vestiaire magasin	2.85	2.85	
Rez de chaussée - Cuisine magasin	1.45	1.45	
			Surface du commerce 52.39 m² au RdC Surface des réserves au sous-sol 29.39m²
1er étage - Palier (PC)	0	1.8	
1er étage - Entrée B1	2.27	2.27	
1er étage - Séjour cuisine B1	15.27	15.27	
1er étage - Salle à manger B1	36.24	36.24	
1er étage - Chambre B1	16.14	16.14	
1er étage - SdB B1	5.72	5.72	
1er étage - Balcon B1	0	0.98	
			Surface habitable du logement B1 78.42m²
1er étage - Entrée séjour B2	11.56	11.56	
1er étage - Degt B2	1.27	1.27	
1er étage - WC B2	0.84	0.84	
1er étage - Salle d'eau B2	3.41	3.41	
1er étage - Chambre B2	11.47	11.47	
			Surface habitable du logement B2 28.55m²
Sous-Sol - Petit palier	0	0.48	
Sous-Sol - Reservel	0	7.99	
Sous-Sol - Réserve 2	0	9.99	
Sous-Sol - Réserve 3	0	22.76	
Sous-Sol - Dég ^t caves	0	10.93	
Sous-Sol - Cave 1	0	11.52	
Sous-Sol - Cave 2	0	11.52	
Sous-Sol - Cave 3	0	11.12	
Rez de jardin - Garage	0	24.85	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :**Surface habitable totale : 180,42 m² (cent quatre-vingts mètres carrés quarante-deux)****Surface au sol totale : 306,51 m² (trois cent six mètres carrés cinquante et un)**