

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-SEPT JANVIER
A 15 H 30
Durée : 1h30

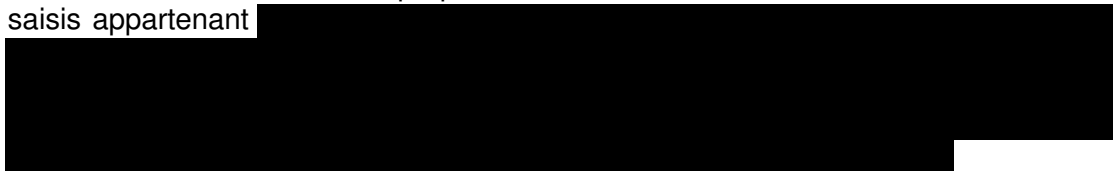
A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Balcons de Rosny situé 25/29, rue des Bergeries 93130 NOISY-LE-SEC,

Représenté par son syndic, le cabinet OXIGEN, immatriculé au RCS sous le numéro 820 001 048, dont le siège social se situe 11, allée du Belvédère 93230 ROMAINVILLE,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant



EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 27 SEPTEMBRE 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 20 DECEMBRE 2024.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

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,



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour au 25/29, rue des Bergeries 93130 NOISY-LE-SEC, au niveau - 1 du bâtiment J,



CONSTATATIONS

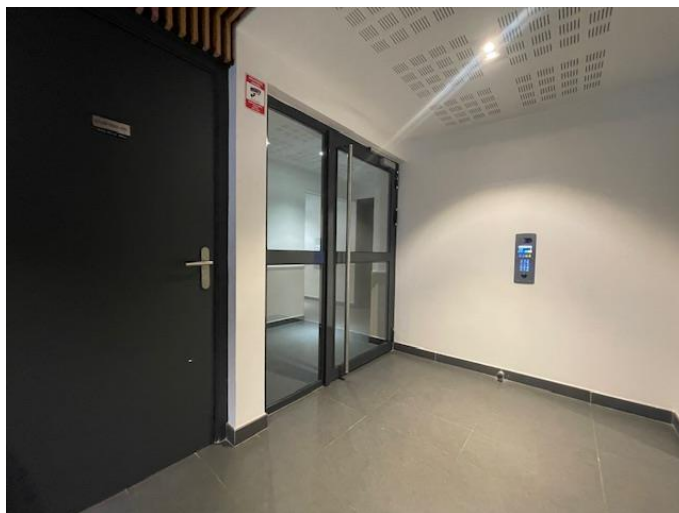


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien saisi pour en identifier les occupants, la débitrice ne résidant pas dans les lieux.

J'ai pu découvrir que les lieux étaient [REDACTED] communiquer son titre d'occupation. Je l'ai donc convoquée par LRAR pour les opérations de ce jour.

A mon arrivée, je constate que l'accès à la résidence est sécurisé au moyen d'un interphone.

Les parties communes sont en bon état d'entretien et à l'état neuf.

La copropriété est équipée d'un ascenseur.

Je frappe à la porte. Une femme m'ouvre.

Elle m'indique [REDACTED]

- ✓ ***Elle me déclare être locataire de l'appartement et me présente son contrat de location qui a pris effet le 07 mai 2023 pour un loyer mensuel de 700 € hors charges.***
- ✓ ***Elle m'indique vivre dans les lieux avec sa fille.***

Je pénètre dans les lieux et constate qu'il s'agit d'un studio avec cuisine ouverte et salle de bains.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION

PIECE DE VIE

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

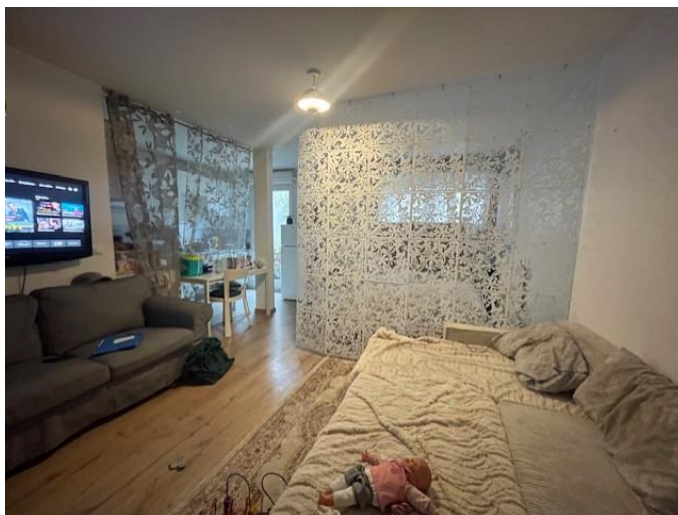
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en aluminium, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle. Cette porte-fenêtre donne accès à un jardin.

Elément d'équipement :

- *Un grand placard.*



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

CUISINE OUVERTE

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.



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 recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un meuble avec vasque.*
- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Une baignoire.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



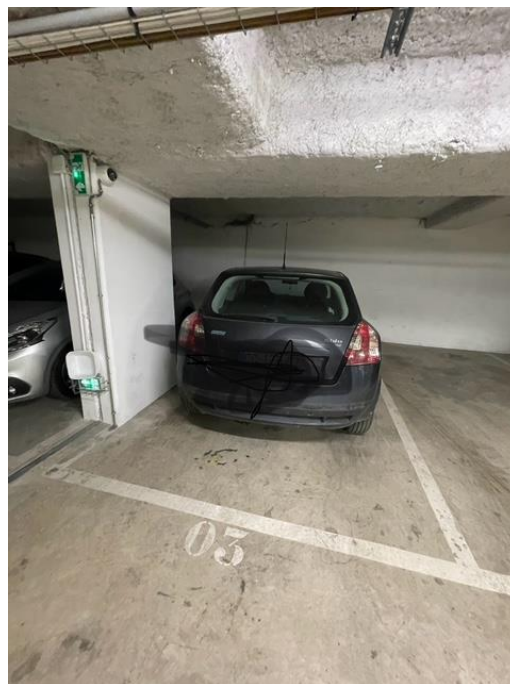
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLACE DE STATIONNEMENT



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BAIL

Contrat de location de logement à usage d'habitation meublé

Tire 1er bis de la loi du 6 juillet 1989

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

[REDACTED]

Désigné(s) ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,

2. Le(s) Locataire(s)

[REDACTED]

désigné(s) ci-après le "Locataire".

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation meublé portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

Article 1 - Objet du contrat

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

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

[REDACTED]

1
KE BA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit après 2005.
- Surface habitable : 48 m²
- Nombre de pièces principales : 1
- Types de pièces principales : Un salon avec grand placard de rangement avec des étagères ainsi qu'un canapé convertible, cuisine équipée avec four, plaque de cuisson, frigo, plusieurs meubles de cuisine, machine à laver, une grande salle de bain avec baignoire wc et meuble sous lavabo, terrasse avec jardinet.
- Locaux loués accessoires au logement :
- Parking : _____
- Jouissance exclusive d'un jardin d'une surface de 25 m²
- Jouissance exclusive d'une terrasse d'une surface de 3 m²

Modalités de production de chauffage :
Chauffage collectif
Modalités de la répartition de la consommation de chauffage : En fonction des tantièmes

Système de production d'eau chaude sanitaire :
Eau chaude : collective
Modalité de répartition de la consommation d'eau chaude : En fonction des tantièmes

1.2 Destination des locaux

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation, le Locataire y installant sa résidence principale.

Article 2 - Date de prise d'effet et durée du contrat

2.1 Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prend effet à compter du 07/05/2023.

2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée d'un an à compter de sa prise d'effet. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour un an et dans les mêmes conditions.

2
KE BA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

2.3 Résiliation

2.3.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

2.3.2 Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé au moins trois (3) mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté 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 :

- reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille,
- vente du logement,
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

2.4 Renouvellement

Trois (3) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'acceptation de l'offre par le Locataire, le contrat est renouvelé pour un (1) an.

2.5 Abandon du domicile

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire ou toute personne susvisée, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'huissier peut procéder à la constatation de l'état d'abandon et le Bailleur pourra engager la procédure de résiliation du bail d'habitation.

3

KE

BA

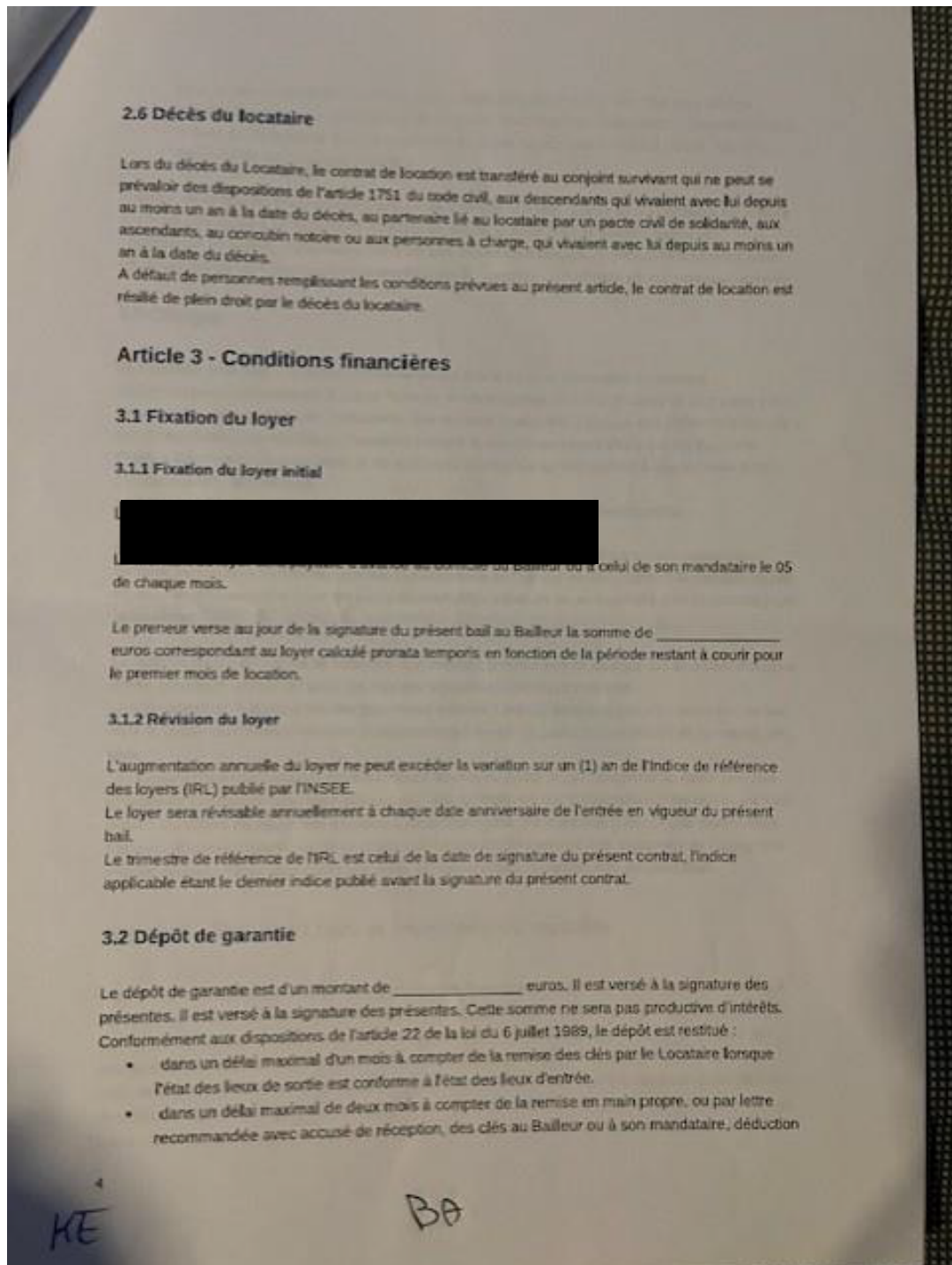


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

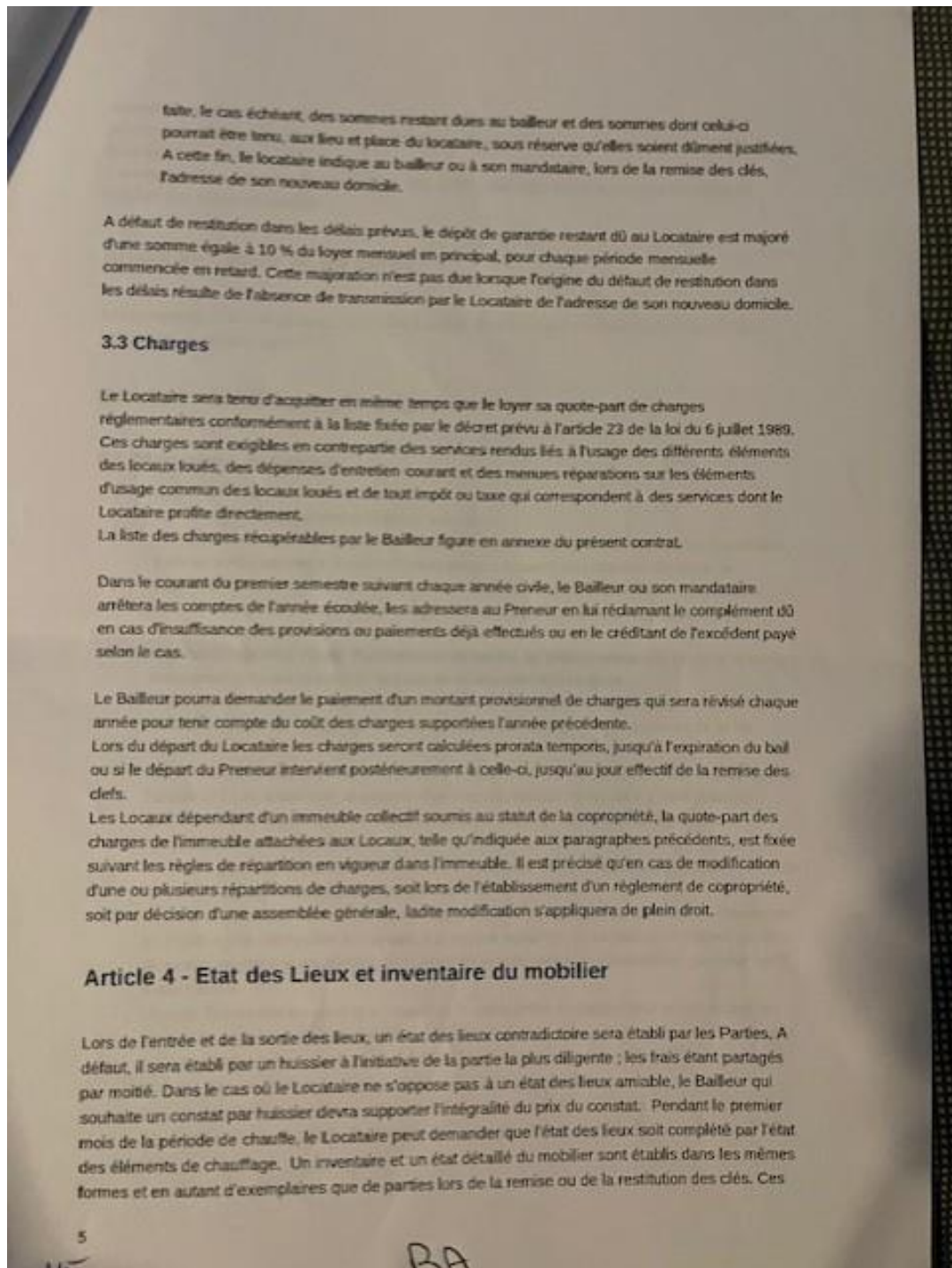


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

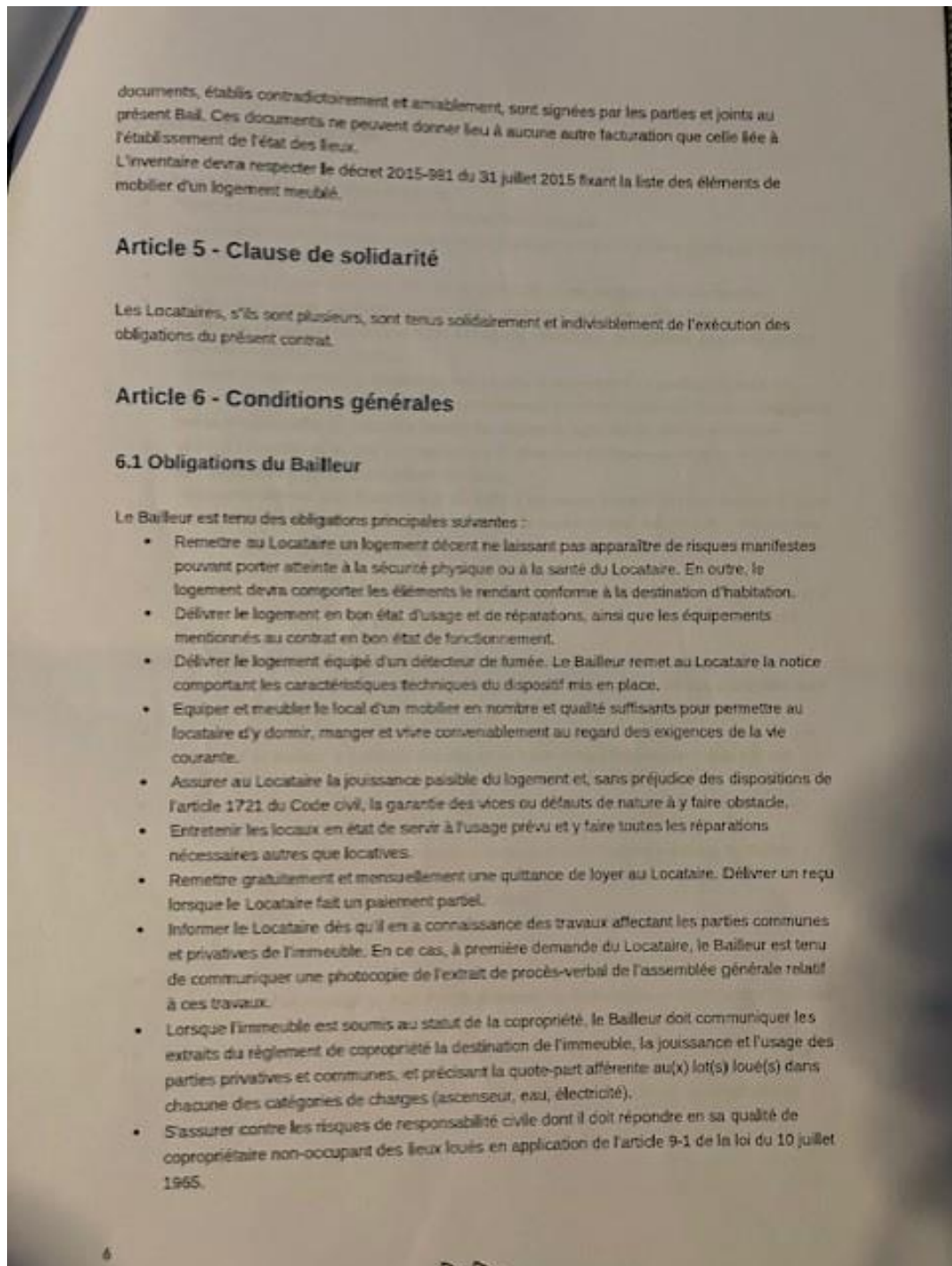


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
- 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 justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- 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 conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi 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. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant 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 ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun 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.
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Article 7 - Clause résolutoire

Le présent acte sera résilié immédiatement et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat,
- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée,
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire. Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Article 8 - Maintien dans les lieux du locataire

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obéit des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

Article 9 - Honoraires de location

La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du I de l'article 5 de ladite loi.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal

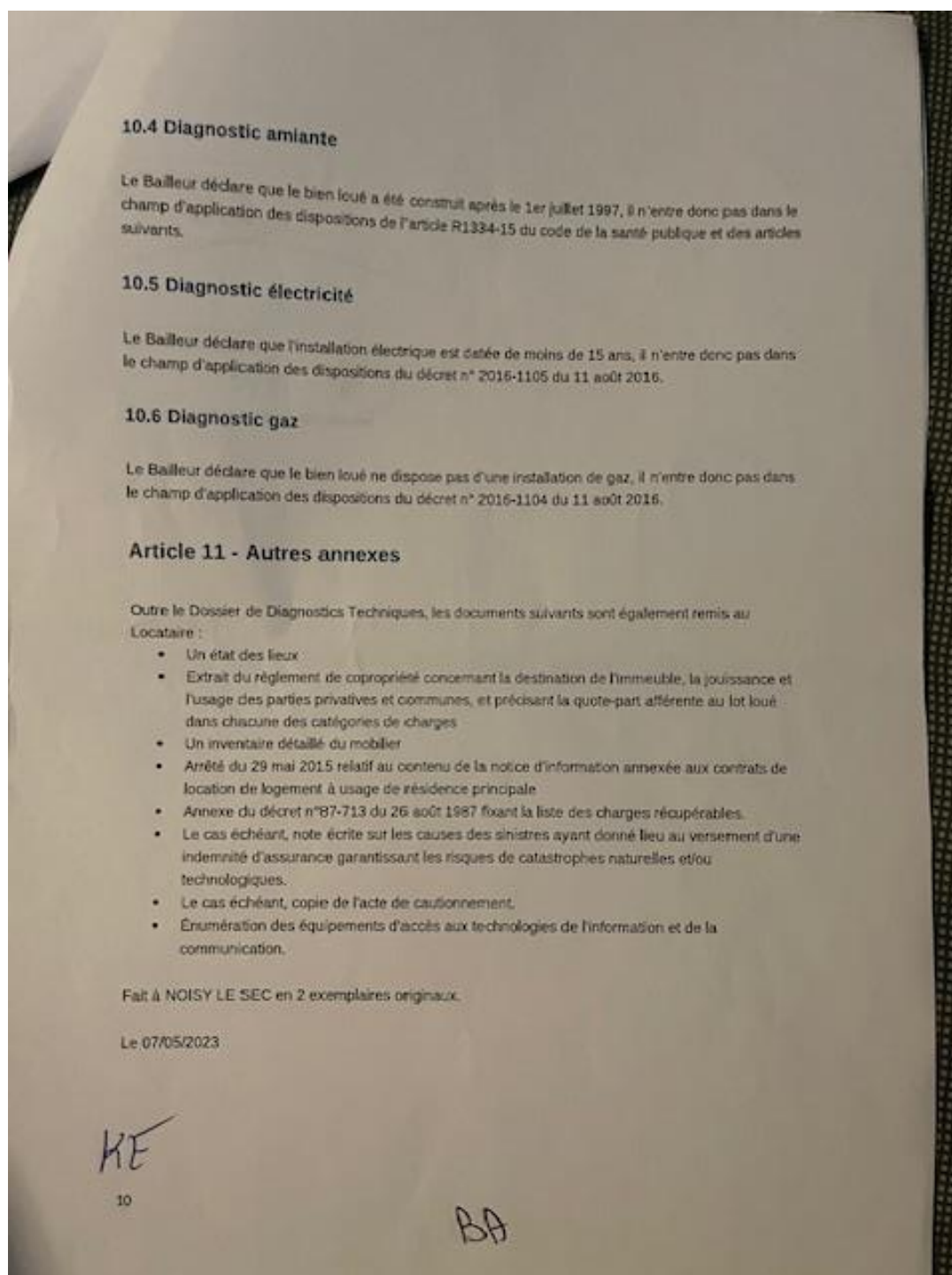


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

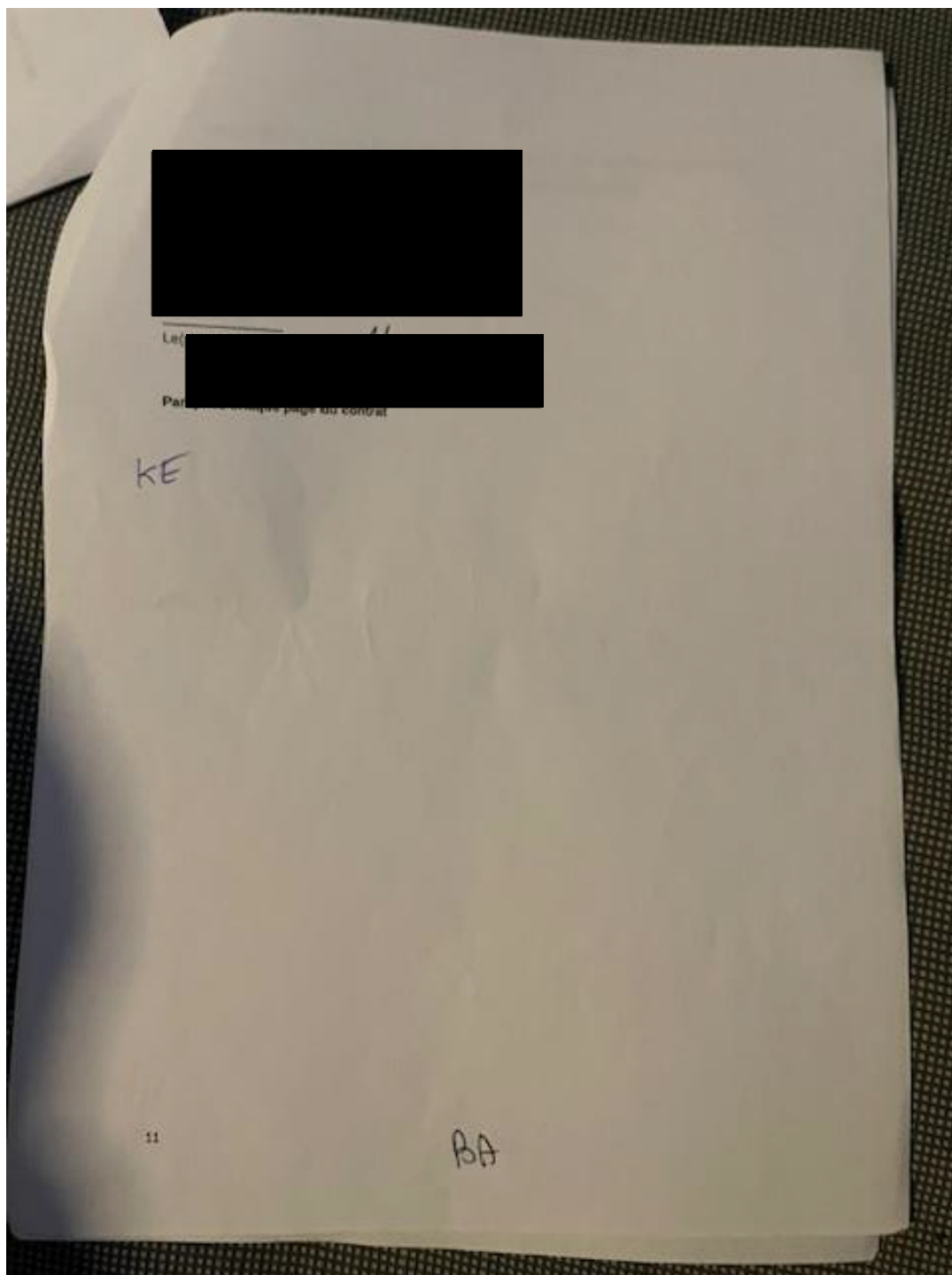


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

QUITTANCE DE LOYER

AL [REDACTED]

Code postal : 93130 Ville : noisy le sec

Je soussigné(e) [REDACTED] propriétaire / bailleur du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de Monsieur / Madame Anis Samir [REDACTED] la somme de [REDACTED] (en toutes lettres) (en chiffres) au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location du 01 / 01 / 2023 au 30 / 01 / 2025 et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits.

DÉTAIL DU RÈGLEMENT :

Loyer : 700 euros
Provision pour charges : 50 euros
Total : 750 euros
Date du paiement : 05 / 01 / 2025

Fait à : Noisy le Sec le 05 / 01 / 2025

Signature du bailleur :





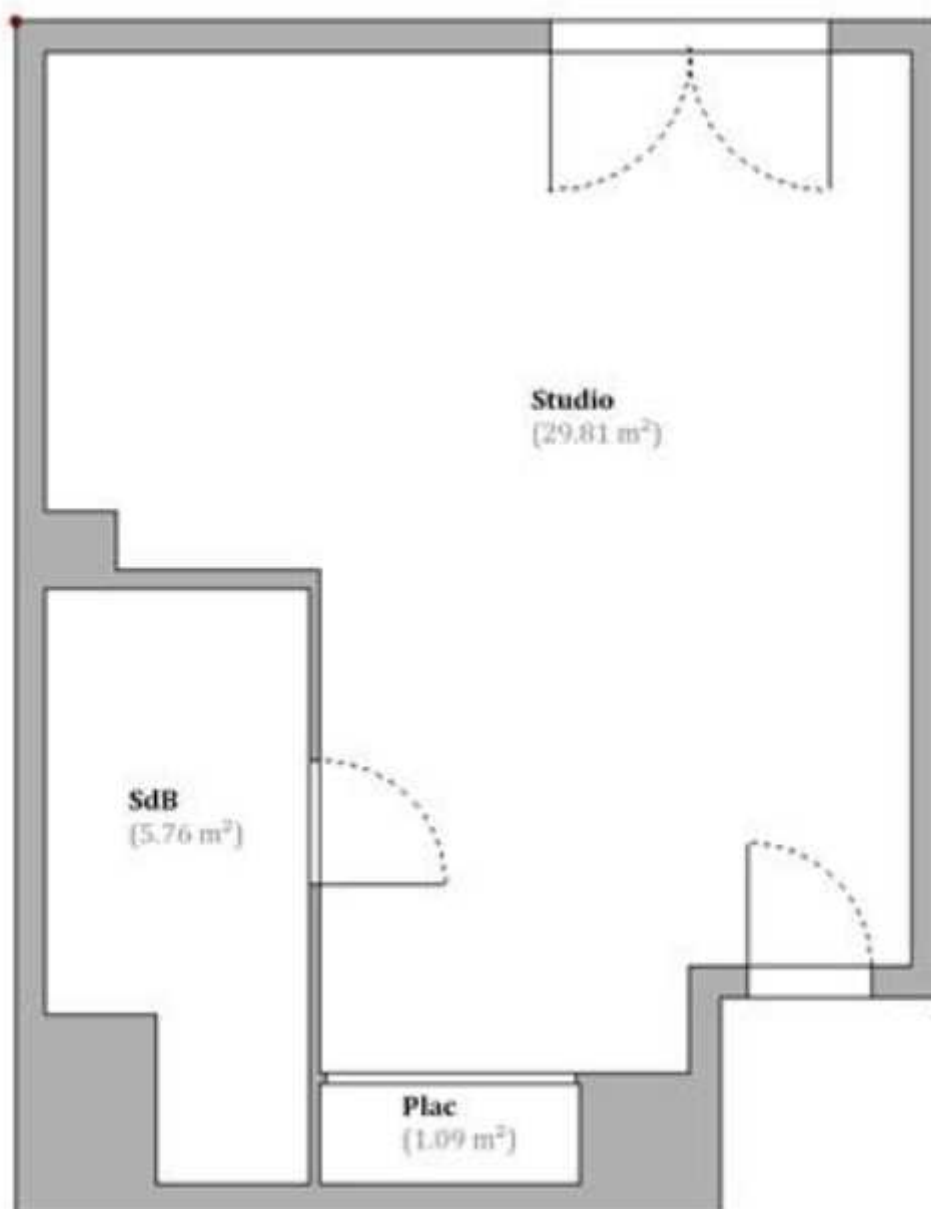
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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

- Le certificat de surface privative pour 36,66m² loi carrez
- Le diagnostic de performance énergétique



- L'état des risques et pollutions

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 30 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 30 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

