



Procès-verbal de constat



ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

COMPÉTENCE EN ÎLE-DE-FRANCE, DÉPARTEMENTS : 28, 75, 77, 78, 88, 91, 92, 93, 94, 95

NANTERRE

589, Terrasses de l'Arche

92000 Nanterre

01 45 06 01 56

contact@atlas-justice.fr

www.atlas-justice.fr

PUTEAUX-LA DÉFENSE

14, Terrasse Bellini

92800 Puteaux La Défense

01 45 06 01 56

SURESNES

5, rue du Mort Valérian

92150 Suresnes

01 45 06 49 64

ANTONY

3, avenue de la Division Leclerc

92160 Antony

01 46 66 55 22

EVRY

6, rue du Bois Sauvage

91000 Evry

01 69 12 72 09



JEUDI VINGT SEPT JUILLET
DEUX MILLE VINGT TROIS
de 14 heures 00 à 16 heures

A la demande de :

Monsieur LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE
DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE Des hauts
De Seine, domicilié 235 avenue Georges Clémenceau, 92756
NANTERRE

M'AYANT EXPOSE par l'intermédiaire de Maître
Florence FRICAUDET, avocat au Barreau des Hauts de
Seine, 22 rue Pasteur à LEVALLOIS PERRET (92300) :

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier
appartenant à AVOVENTES .

Et agissant en vertu d'un commandement valant saisie
immobilière signifié en date du 19 juin 2023.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile
d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le
délai de 8 jours imparti à AVOVENTES

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier
sis 7 rue de l'Eglise à VANVES (92170), lot n°53
(appartement) et lot n°7 (cave)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Caroline BRESSAND, Commissaire de Justice au sein
de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office à
NANTERRE (92000), 589 Terrasses de l'Arche,
soussignée,

En présence de :

- Monsieur AVOVENTES Géomètre expert, BARRERE &
DUGAU

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

7 rue de l'Eglise à VANVES (92170),

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est occupé par un couple avec un enfant de 5 ans. L'occupant est le frère du débiteur poursuivi.
Le loyer est de 450€. Le contrat de bail dont il bénéficie est joint au présent procès-verbal de constat.

Le logement est situé dans une cour intérieure de l'immeuble.

L'ensemble est en état d'usage.

Le logement est composé d'une cuisine en rez de chaussée et en empruntant un escalier on accède à un séjour, deux chambres et une salle d'eau.

Il convient de préciser que le lot n°53 ne comprend pas la cuisine suivant les plans qui ont été communiqués par la copropriété.

La description a été réalisée ci-après suivant la configuration actuelle du logement entier.

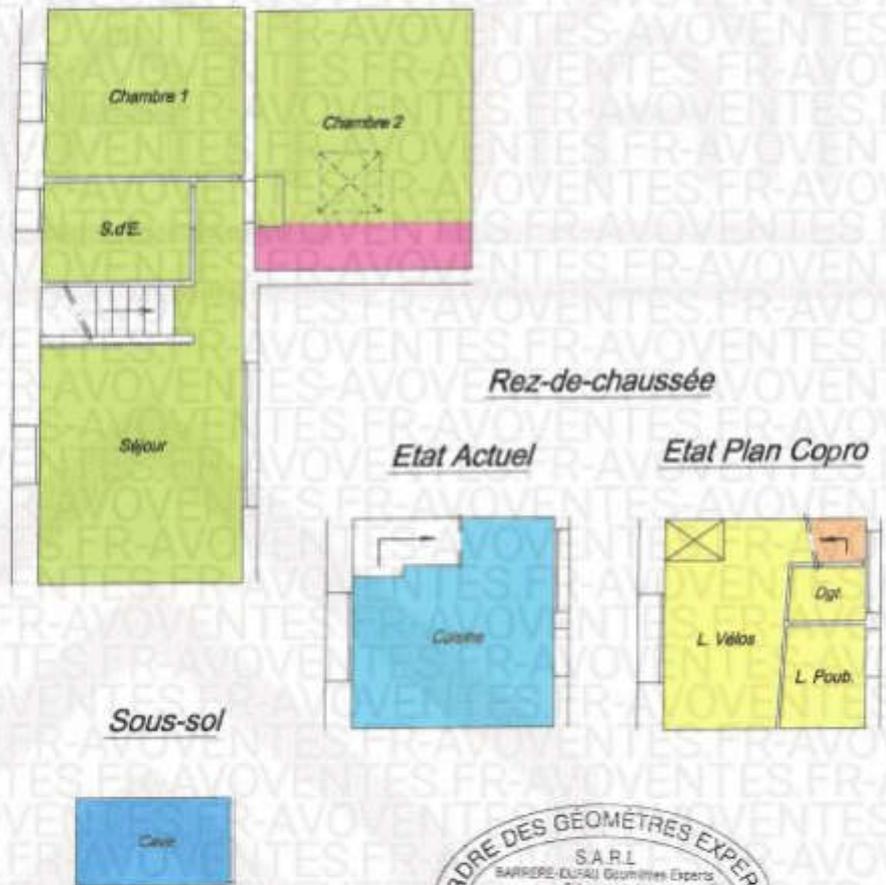


Immeuble sur rue et porche donnant dans la cour intérieure



Porte accès au logement qui débouche dans la cuisine mais s'agissant d'une pièce hors lot n°53

1er Etage



ENTRÉE CUISINE

L'**accès** s'effectue depuis la cour intérieure par une porte d'entrée avec barreaudage en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage. Avec bareaudage

Donnant dans une cour intérieure qui est une partie privative d'un autre copropriétaire. Non accessible pour le lot du débiteur saisi.

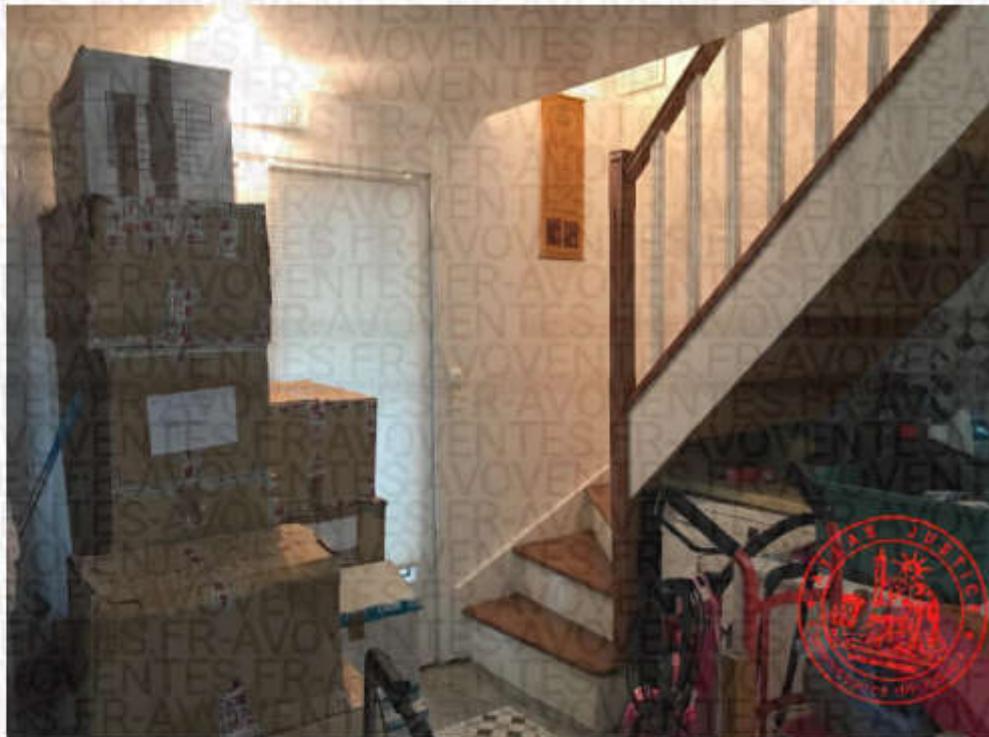
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un évier en matériau de synthèse en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal

- un plan de travail en état d'usage normal







Escalier menant à l'étage et desservant le séjour, la salle d'eau et les deux chambres.

SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

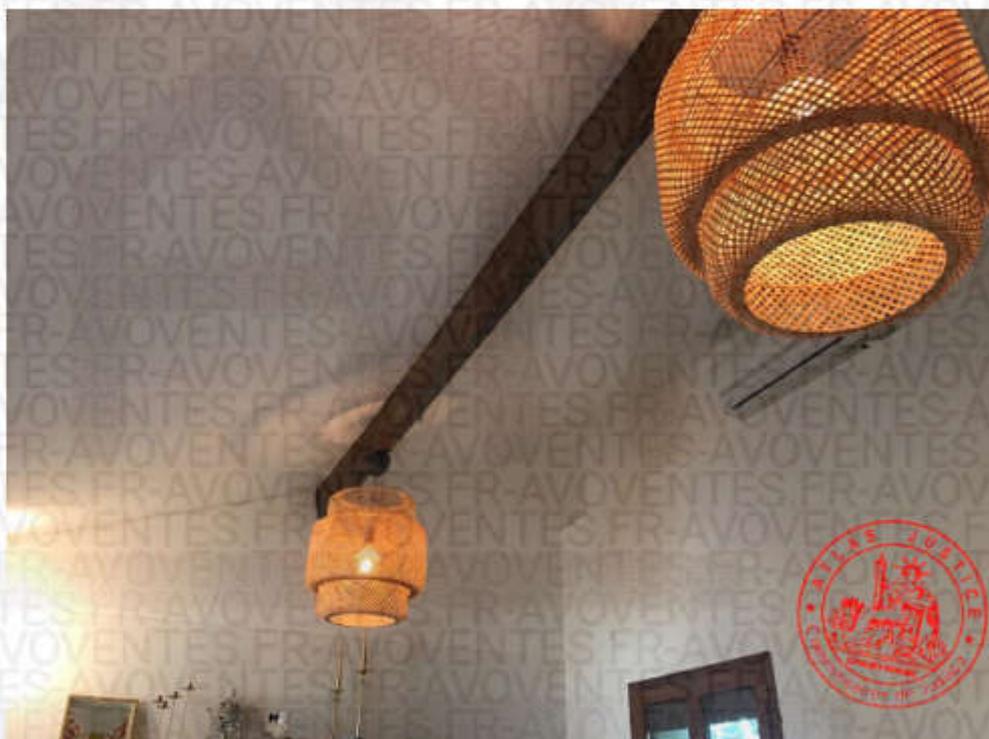
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par quatre fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage. La pièce compte aussi une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en état d'usage normal







CHAMBRE 1

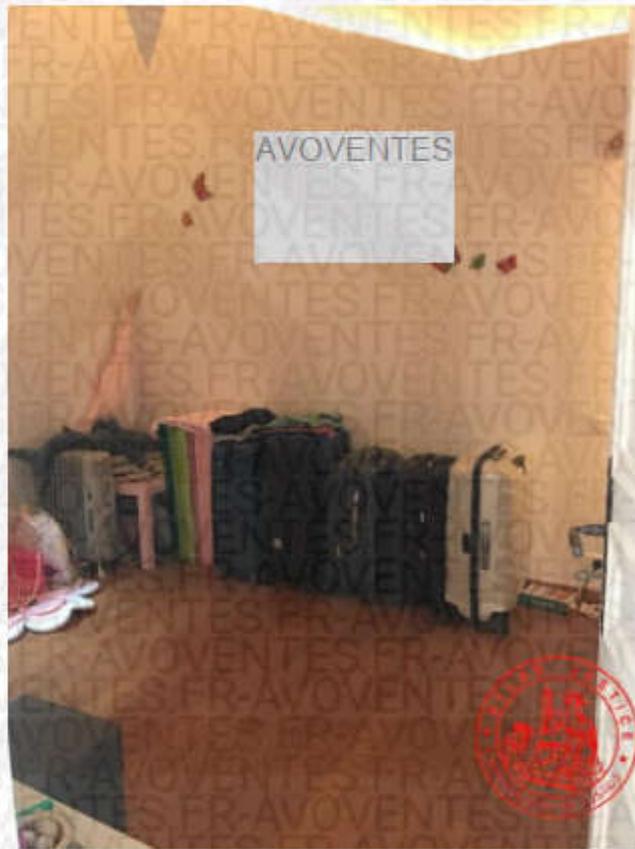
L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil et douille.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique.





CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

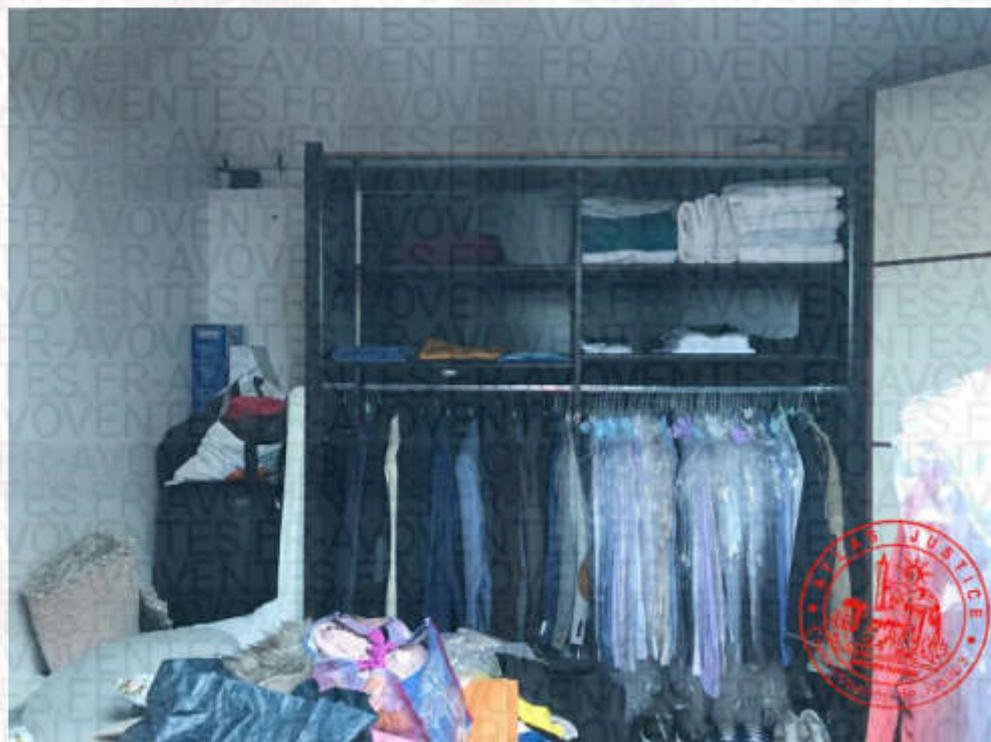
Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par un châssis Vélux en état d'usage normal, ouverture oscillo-battante, châssis bois, double vitrage. Store occultant





SALLE D'EAU

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal, de couleur blanche, spots intégrés.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cabine de douche en bon état
- un WC sur pied en bon état
- une vasque en bon état (un mitigeur en bon état)





Cave LOT n°7





SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est assuré par le cabinet FONCIA agence centrale de Montrouge.

Les charges trimestrielles de copropriété s'élèvent à 160 €.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics suivants ont été établis par le Cabinet BARRERE ET DUFAU, géomètres experts 4 rue de Béarn à SAINT CLOUD (92210). Sont joints au présent procès verbal de constat :

- Dossier des diagnostics techniques : rapport de synthèse
- Attestation de superficie privative : 43.30 M2
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat de l'installation Intérieure électrique
- Diagnostic De performance énergétique
- État des risques et pollutions
- État des nuisances sonores aériennes
- Constat de risque d'exposition au plomb

BAIL D'HABITATION

1999-08-02
1999-08-02
CONTRAT DE LOCATION
Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

AVOVENTES

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Le Bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte :

DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS LOUES :

maison individuelle
située à l'adresse suivante : 7 rue de l'Eglise 91210 VANNES.
composant (appartenance des meubles livrés) :
cuisine, salle à manger, salle de bain et 2 chambres.

Les locaux et équipements prévus ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe, ainsi que, le cas échéant, la liste annexée aux présentes désignant les équipements supplémentaires en figure par sur liste des lieux :

- Les parties, accessoires et équipements communs situés, dont bénéficie l'ensemble des locataires : un digicode.

Le Locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et acceptés ainsi l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

Durée du contrat :

Le présent contrat est consenti pour une durée de Vingt ans - commençant à compter le 1.9.2020 - et renouvelé RS1-12.204 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

Loyer et charges :

Le loyer est payable mensuellement au domicile du bailleur. Le montant du loyer total est fixé à la somme de 340€

Charges mensuelles : 166€

A.C. 7.2

Droit de garantie :

Pas de dépôt de Garantie

Charges particulières :

Le loyer est déductible de la date 05 par bailleur au profit du locataire

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions générales suivantes :

1. Régime juridique

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994.

2. Durée du contrat

Le bail est consenti pour une durée : 20 années (vingt ans)

Art. 10 de la loi n° 89-462 du 6.7.89.
Cass. Civ. 3^e du 10.3.10, n° 09-12135.
Art. 1709 du code civil.

3. Cessé

Le contrat doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Il peut être dénoncé à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS commençant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, situation de revenu inférieur à insertion ou situation état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le préavis déposé par le bailleur ne peut être déposé que le terme du contrat initial ou renouvelé au respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être déposé que pour un des trois motifs ci-après, énumérés dans l'ordre :

- 1- Reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, le partenaire avec lequel il est lié par un PACS enregistré, ses concubins successifs depuis plus d'un an, ses ascendants ou descendants, celui de son conjoint ou concubine, ou des membres de la famille civile familiale préexistante.
- 2- Vente du local

A.C. 7.2

3. Motif légitime et sérieux, notamment l'intervention par le locataire d'une des obligations lui incombant.
Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6.7.1989

4. Régularité du congé

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour **vingt années supplémentaires**

5. Renouvellement

A défaut de congé et de toute modification du contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 11-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

6. Absence de droit de suite ou droit de location

En cas d'extinction du droit de suite par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint, ou du partenaire lié au locataire par un PACS ou d'un habitant avec le locataire depuis plus d'un an, ou éventuellement, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transmis au conjoint survivant ou au partenaire lié par un PACS ou à un habitant avec le locataire depuis plus d'un an, ou éventuellement, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est réputé de plein droit par l'extinction du droit de suite ou de son décès.

7. Obligations du Bailleur

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent et laissé par opposable de risques matériels pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et dont les éléments les rendre conformes à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé de délivrer au logement en bon état d'usage et de réparation et sauf stipulation particulière contraire, les travaux prévus des prix en charge par le locataire.

Il doit délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement et d'accès au logement son logement conforme et la garantie des vices affectés de nature à y faire obstacle.

Il doit maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

Afin de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire des lieux qu'il a loués pour son exploitation de bail.

Il doit remettre gratuitement son quittance au locataire qui en fait la demande.

A.C. Y:2

8. Obligations du locataire

Le locataire est obligé :

a- de payer le loyer et les charges rattachées aux locaux loués et le paiement incombant en ce qui concerne le locataire en bail à durée indéterminée.

b- d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.

c- de répondre des dégradations ou des pertes survenant pendant le cours du bail.

d- de prendre en sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les travaux réparateurs et l'entretien des réparations incombant au locataire, telle que le nettoyage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffages, l'entretien des installations, etc.

e- de ne faire aucun changement de destination ou de destination sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation en cas de locataire non fier du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant le gradat de l'extinction.

f- de ne pas, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux loués temporairement ou durablement en sa partie.

g- d'indemniser immédiatement le bailleur ou son représentant de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tout décès, départ, mariage, séparation survenant dans les lieux loués.

h- l'entretien des lieux loués et des parties communes.

avec une déduction de la somme de location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

i- de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.

j- de l'assurer contre les incendies, les explosions, les dégâts des eaux, à deux échéances annuelles qui devra être faite à la remise des clés ou de justifier chaque année de la prise de contrat d'assurance. Le locataire expose à l'application de la clause d'extinction du bail passé d'un mois suivant un incendie ou une explosion dévastatrice.

sauf réponse à deux échéances contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués.

interdiction de service de nuit, de jeu, de l'absorption de boissons de violence.

le de résiliation à toutes les charges de ville ou de police dans les localités non habitées.

sauf.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une permission requise chaque année et une régularisation annuelle.
Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'abaisser ou d'augmenter, au débours par nature de charges, il est également tenu de verser les plus profitables des charges à sa disposition.

11. Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux conditions particulières du présent contrat. Il ne peut excéder deux mois du loyer principal.
Il n'est ni restitué ni productif d'intérêt.
Il est destiné à être restitué au locataire sortant dans les deux mois de son départ effectif, déduction faite des sommes dues au bailleur au date de son départ et pourvu que le locataire ait payé ses charges.
A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie restera dû au bailleur en production d'un certificat constatant sa perte.

12. Cautionnement

Le bailleur peut solliciter qu'un tiers se porte caution garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A réception du (des) (S)M (s)M plusieurs formalités sont obligatoires pour garantir la validité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de la façon suivante l'acte de caution :

- le montant du loyer
 - les conditions de sa révision, le cas échéant
 - mentionner la nature et l'importance de l'engagement
 - indiquer la durée de l'engagement
- Le défaut d'indication de durée ou si celle-ci est équivoque indistinctement la caution peut être considérée comme engagement. Cette obligation, après avoir été notifiée au bailleur par lettre au verso du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, est renouvelée au tacite reconduction.

13. Cause légitime

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, des dépôts de garantie, et DIX (10) jours après un commandement de payer délivré (s)M (s)M, le preneur loué est tenu de quitter le logement et de verser au bailleur, sans aucune formalité judiciaire,

Un commandement visant le défaut de paiement des charges payés sans les autres effets peut le être (S)M (S)M. L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refuse à quitter les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, valablement par procédure accélérée après.

14. Clause pénale

Tout cas de non-paiement du loyer ou de son acompte et des la prestation de l'assurance, le bailleur devra payer au locataire des dommages et intérêts conformément à l'application de

21 72

l'article 200 du Nouveau Code de Procédure Civile, sans toutefois être tenu de payer une partie de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, sans toutefois être tenu de payer le loyer et des charges contractuelles.
En cas de violation du bail sans motif de location, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité.

15. Etat des lieux

A défaut d'état d'entretien ou de suite des lieux habités préalablement et continuellement, le preneur la plus diligente est tenu d'en faire dresser un par bailleur, à frais partagés.
A défaut d'état des lieux, la prescription de l'article 1731 du Code Civil ne peut intervenir que contre des parties qui n'ont été établies à son établissement.
Pendant le premier mois de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit constaté par l'état des travaux de chauffage.

16. Exécution de domicile

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait donation de domicile en ce domicile et le locataire dans les lieux loués.

17. Frais et honoraires

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables d'avance par chacune d'elles au moment de la signature de ce contrat.

Fait à Avoye le 01/01/2023
En deux exemplaires dont un pour chaque signataire.

AVOYENTES

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 22 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND
Commissaire de Justice