



Procès-verbal de constat



ATLAS JUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

COMPÉTENCE EN ÎLE-DE-FRANCE, DÉPARTEMENTS : 28, 75, 77, 78, 89, 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 Mont Valérien

92150 Suresnes

01 45 06 49 64

ANTONY

3, avenue de la Division Leclerc

92160 Antony

01 46 66 55 22

ÉVRY

6, rue du Bois Sauvage

91000 Evry

01 69 12 72 09



JEUDI VINGT SEPT JUILLET
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 10 heures 30 à 12 heures 30.

A la demande de :

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

M'AYANT EXPOSE par l'intermédiaire de **Me 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

Et agissant en vertu d'un commandement valant saisie
immobilière signifié en date du 29 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

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier
sis Villa Montaigne, 126-132 avenue de la Division Leclerc à
ANTONY (92160), des lots n°48 (appartement), lots n°117 et
n°118 (deux parking).

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 :

- Géomètre expert, BARRERE &
DUFAY

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

Villa Montaigne, 126-132 avenue de la Division Leclerc à
ANTONY (92160).

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS
SUIVANTES :**

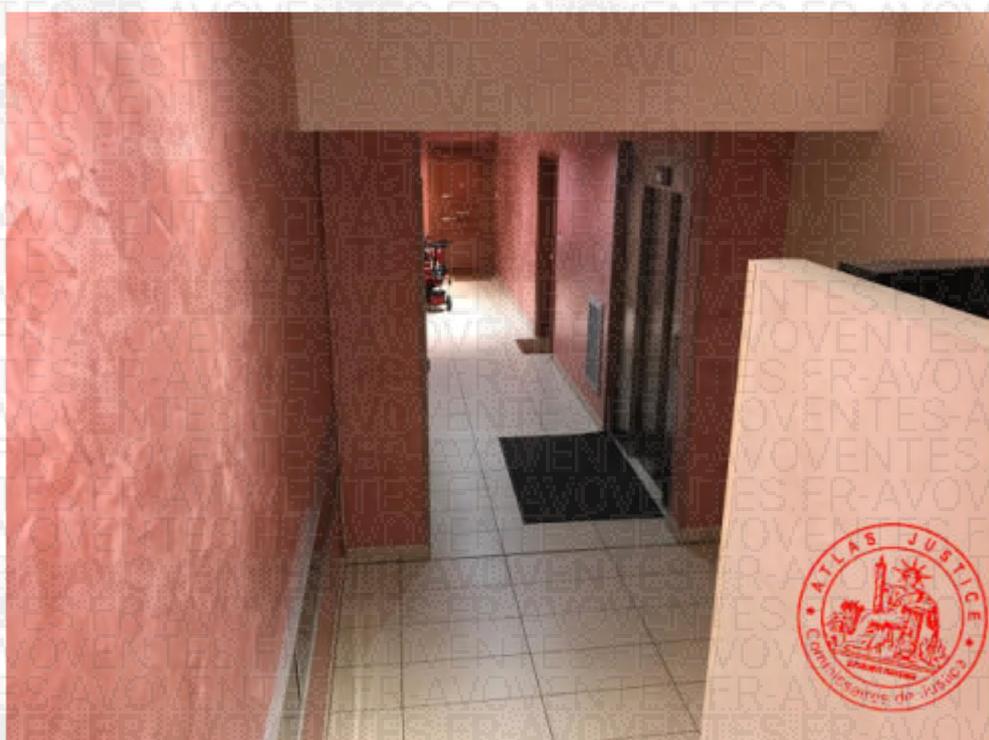
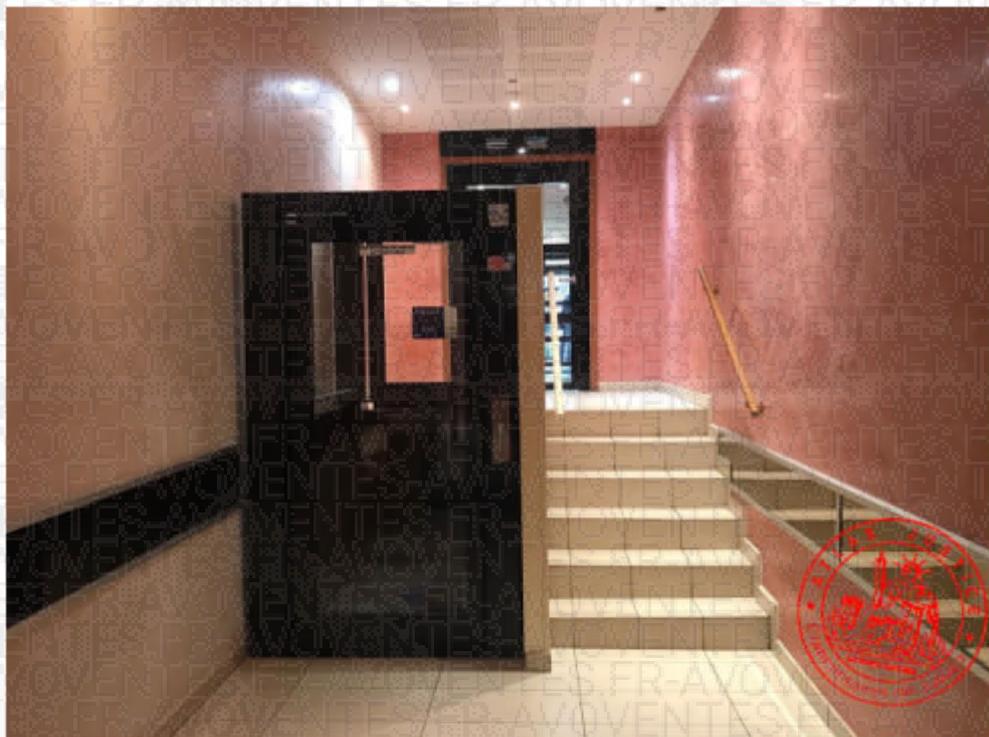
PHOTOS DE LA RUE :

La résidence est composée de deux bâtiments ; un sur rue et un autre en façade arrière. L'appartement objet de la saisie est situé dans ce deuxième bâtiment.

Il s'agit d'une résidence de bon standing avec un accès pour les personnes à mobilité réduite.





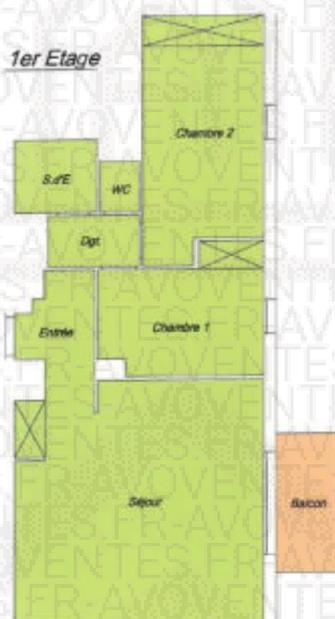


SUPERFICIE DU BIEN

Le logement est composé d'une entrée desservant le séjour avec cuisine ouverte, un dégagement donnant accès à deux chambres, un sanitaire et une salle d'eau. Un parking de deux emplacements est attaché au logement.

Le logement est d'une superficie de 69.10 m² et est en bon état général.

Il est situé au 1^{er} étage et donne sur une cour intérieure, au calme.



Le logement est occupé par une personne célibataire sans enfant.

Le bail a pris effet le 2 janvier 2023 pour une durée de 3 ans.
Le loyer s'élève à 800€ charges comprises (200€) selon les déclarations du locataire.

La copie du bail est jointe au présent procès-verbal de description.

LOT N°48 APPARTEMENT SITUÉ AU 1ER ÉTAGE

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les plinthes sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un interphone en bon état
- un placard avec portes coulissantes miroir en bon état



SÉJOUR

L'accès s'effectue par une baie libre depuis l'entrée.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

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

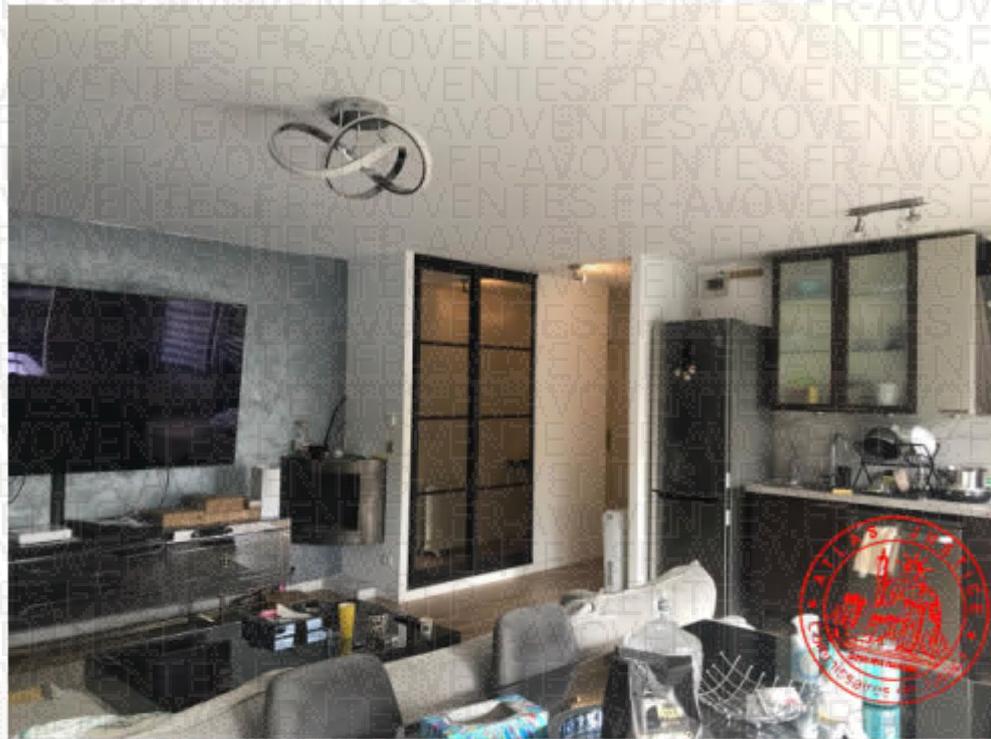
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. Cette porte fenêtre donne sur un balcon.







CUISINE

L'accès s'effectue par une baie libre : cuisine ouverte sur séjour.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les plinthes sont en carrelage en bon état.

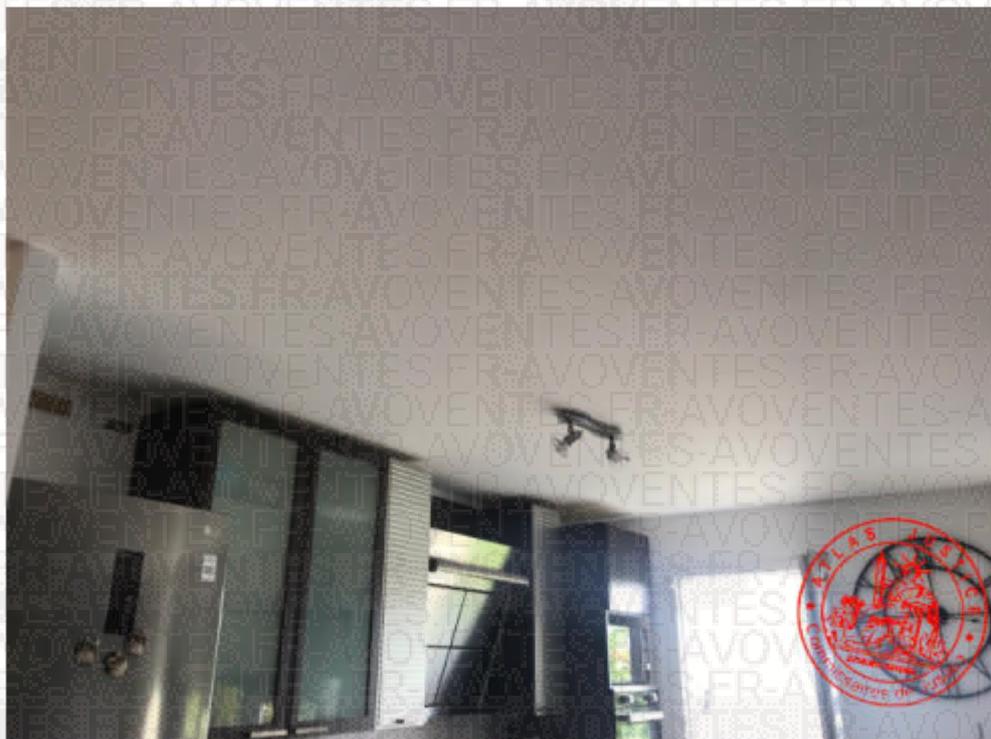
Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

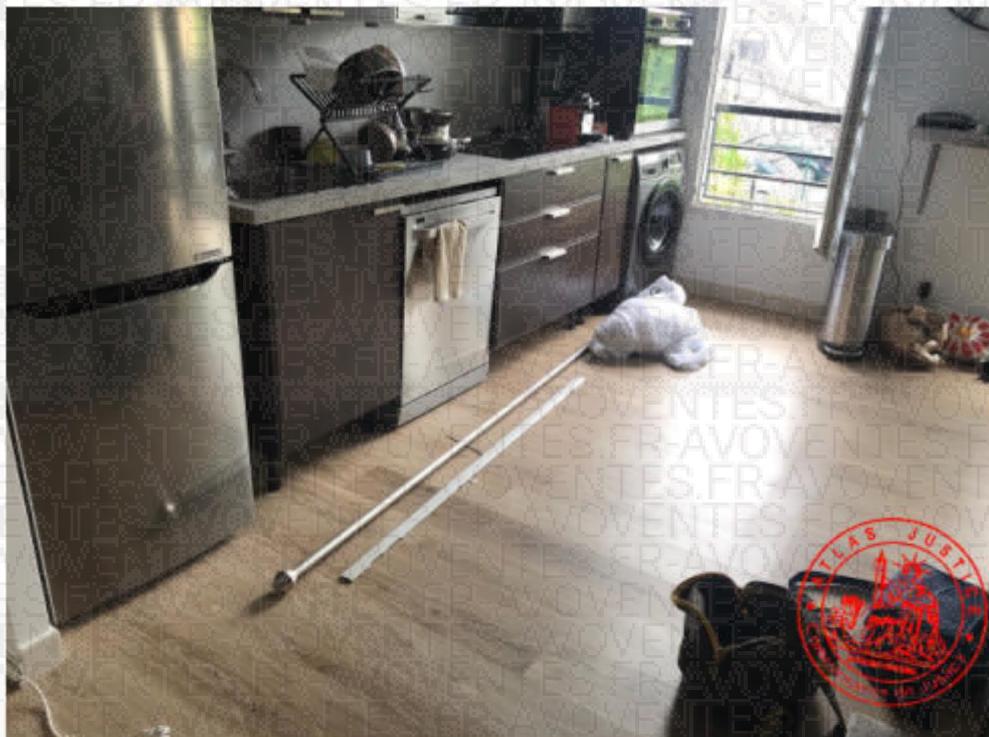
Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en bon état
- un plan de travail en bon état
- un évier en inox en bon état (un mitigeur en bon état)





DÉGAGEMENT

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.



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 grise.

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

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

- un sèche-serviettes en bon état
- une cabine de douche en bon état
- une vasque en bon état (un mitigeur en bon état)
- un meuble sous-vasque en bon état





WC

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 grise.

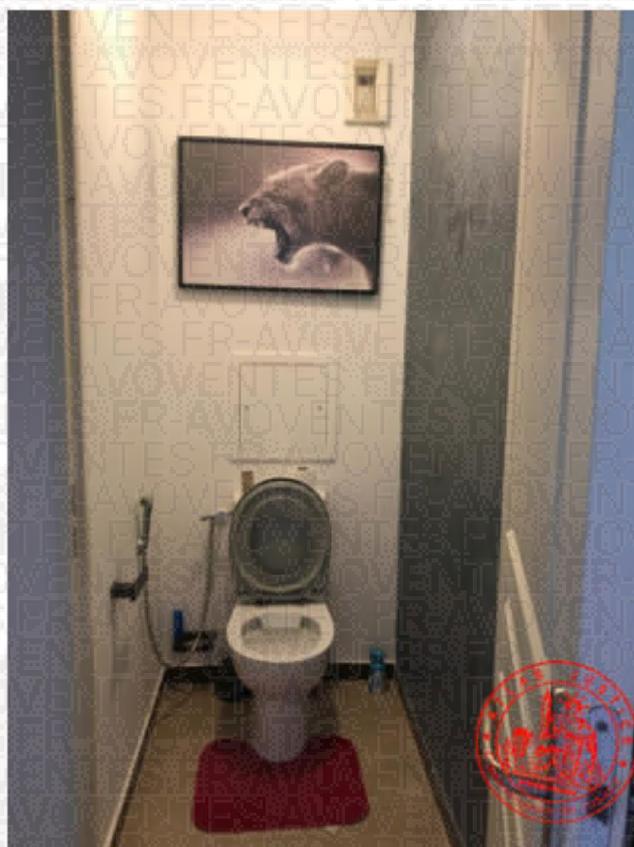
Les plinthes sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en bon état, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de papier peint en bon état, de couleur grise.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

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

- un WC sur pied en bon état



CHAMBRE 1

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

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un placard avec portes coulissantes en bon état

- un convecteur électrique en bon état





CHAMBRE 2

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

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les plinthes sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

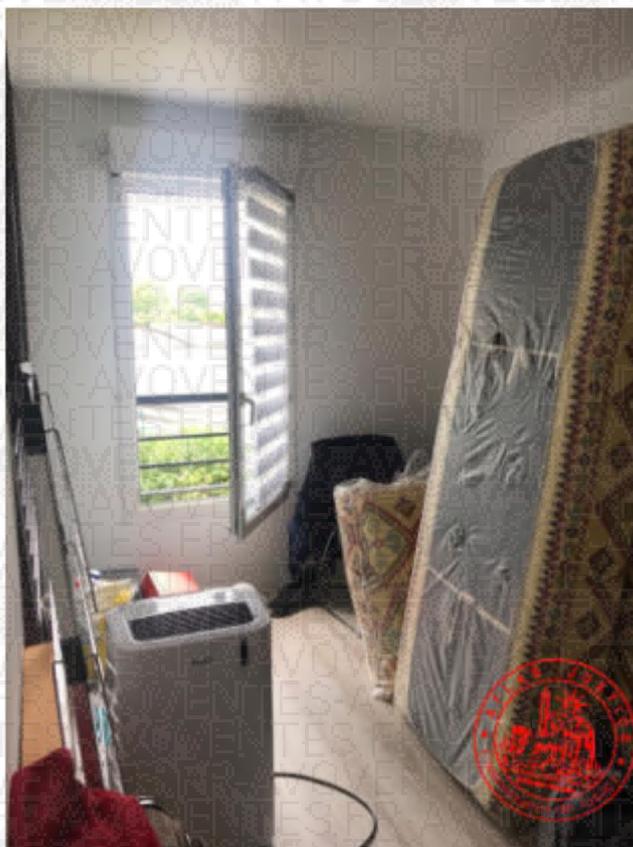
Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

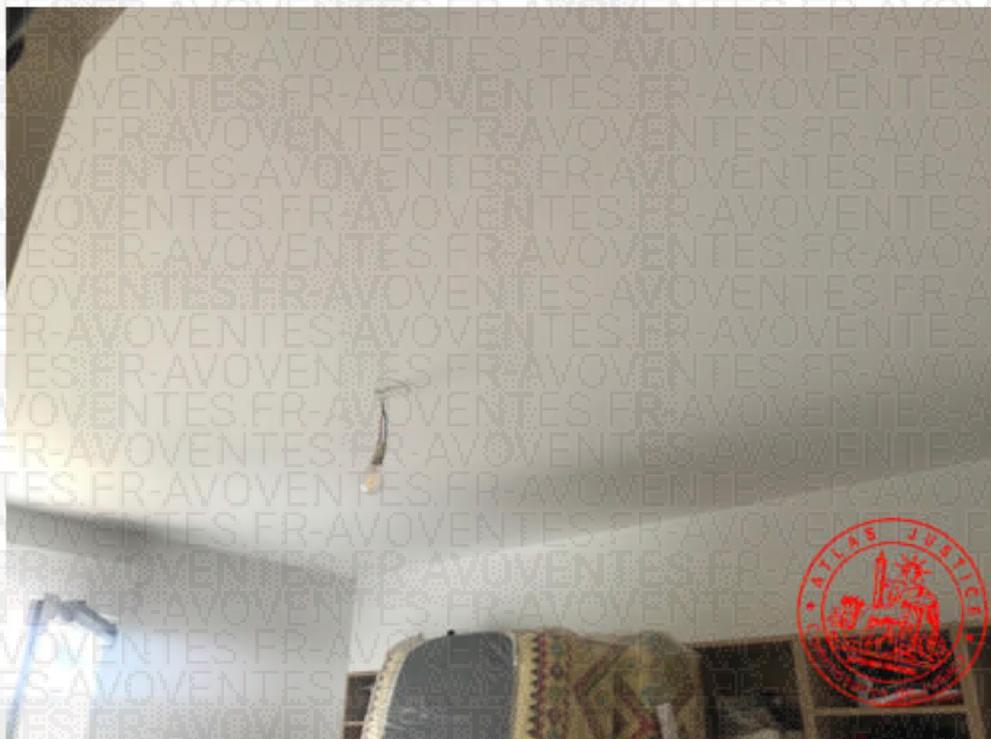
Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un convecteur électrique en bon état
- un placard avec portes coulissantes en bon état







LOT N°117 PARKING N°45 et LOT N°118 PARKING N°46



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est assuré par le cabinet TERRA IMMO 164 bis rue de Paris à PALAISEAU 91120.

Les charges de copropriété s'élèvent à 440€ par trimestre.

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 : 69.10 M2
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat de l'installation Intérieure électrique
- État de l'installation intérieure gaz
- Diagnostic De performance énergétique
- État des risques et pollutions
- État des nuisances sonores aériennes
- Attestation d'assurance et de compétence

BAIL

Contrat de location de logement à usage d'habitation principale non meublé

Titre 1er de la loi du 6 juillet 1989

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les adresses

Du locataire
1. Lélie Bailleur(s)

Du propriétaire
2. Le(s) Locataire(s)

Il a été convenu que :

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

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation portant sur un bien désigné ci-dessous dans les conditions prévues par le loi n° 89-492 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les annexes.

Article 1 - Objet du contrat

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

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé 128 AVENUE DE LA DIVISION LÉZARDIE 47000

LD

LC

ANTONY

Le logement est situé à l'étage n°1, appartement D48-B11.

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit après 2000
- Surface habitable : 69,07 m²
- Nombre de pièces principales : 3
- Types de pièces principales : UN SALON / CUISINE
2 CHAMBRES
- Locaux liés accessoires au logement :
- Parking : PLACE 45-46

Modalités de production de chauffage :

Chauffage individuel.

Système de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

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 02/01/2023

2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée de 3 ans

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois (3) ans et dans les mêmes conditions.

2.3 Réalisation

2.3.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de trois (3) 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. Toutefois, le préavis pourra être ramené à un (1) mois dans les cas suivants :

ID

HL

- En cas de congé sans solde, les bénéficiaires du préavis de la loi n° 2002-270 (congé parental)
- En cas d'absence d'un premier emploi, de réinsertion, de perte d'emploi ou de licenciement collectif à une perte d'emploi
- Pour le Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un chômage partiel de longue durée
- Pour les bénéficiaires du régime de solidarité active ou de réinsertion active
- Pour le Locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article 3.205-2 du décret n° 2011-1034 relatif à la construction et à l'habitat

C'est le cas d'un congé avec préavis d'un (1) mois. Le Locataire informe le Bailleur du motif et justifie au mieux son occupation permettant de le justifier. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de six mois.

3.3 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 plus de six (6) mois avant l'échéance du contrat initial par lettre recommandée avec accusé de réception. La date de préavis est déterminée 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'initiative du Locataire nécessitant l'indemnisation par le Locataire de l'existence d'échéances à éteindre

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.

3.4 Renouvellement

Six (6) mois au moins avant la fin du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception :

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée égale (ou moins égale) à celle (1) ans) pour cabinet professionnel ou fermiers agricoles (Bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus),
- soit à l'effet de renouveler le bail dans le cas où celui-ci serait manifestement renouvelé, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois (3) ans si le Bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou au moins égale à six (6) ans si

ID

16

3.1 Filtrage du loyer

L'agencement prendra en compte le jour de prise en charge la notation sur le 11 article l'index de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.
Le loyer sera réglé mensuellement à chaque date anniversaire de l'occupation en euros, au net sans taxe.
La première ou référence de IRL, est celle de la date de signature du présent contrat. Toute modification dont le demandeur devra avant la signature du présent contrat.

3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de 300€ euros. Il est versé à la signature des deux parties. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juin 1989, le dépôt est remis

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, si ce dernier est conforme aux actes de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, ou si non, l'état des lieux, des sommes dues sont ou peuvent être remis, au jour et lieu de location, sous réserve qu'elle soient dûment justifiées. A défaut de, le Locataire indemne au bailleur de son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle comprise en retard. Cette majoration sera gelée lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

3.3 Charges

Le Locataire sera tenu d'acquiescer en même temps que le loyer sa quote part de charges immobilières conformément à la liste fournie par le bailleur prévu à l'article 23 de la loi du 6 juin 1989. Ces charges sont exigibles en contrepartie des services rendus tels que usage des différents éléments des locaux loués, des dépenses d'entretien courant et des travaux d'entretien sur les éléments d'équipement des locaux loués et de leur entretien que les correspondants à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables par le Bailleur figure en annexe du présent contrat.

Le Locataire est tenu d'acquiescer, en même temps que le loyer, les cotisations sur charges fixe au jour de la signature du bail à 200 euros par mois. Le versement à ce titre pour le présent mois de location est considéré comme le règlement de la cotisation pour le mois de location.

ID

l'obligation de commander des tickets. A défaut, le ticket ne peut être utilisé au sein des entreprises et réseaux de transport. Ces frais et forfaits ne peuvent pas être pris en compte des contributions au moyen du versement des sommes qui se sont vu verser lors de la clôture de l'exercice. Une fois accordé au Bénéficiaire, le versement de l'acompte devra être immédiatement fait.

Article 3 - Maintien dans les lieux du locataire

Si le Locataire n'est ni titulaire d'un contrat de travail ni titulaire d'un contrat de location dans les charges, une expertise immobilière d'occupation égale à deux fois le loyer locataire, est justifiée à compter du démarrage et de l'expiration des clés. Cette expertise est destinée à sécuriser le Bénéficiaire du préavis proposé au Locataire lorsque des incidents sont susceptibles de compromettre les droits du Bénéficiaire.

Toutes les dépenses relatives aux condamnations punitives et de justice sont prises en charge et la responsabilité de paiement en cas de litige restera au Locataire. Toute expertise ou intervention de justice sera effectuée par le Bénéficiaire à son entière discrétion.

Article 5 - Honoraires de location

Le Bénéficiaire ou les personnes mandatées pour ce faire ou pour leur succéder à l'expiration de la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3 de la loi n° 86-402 du 9 juillet 1986, est à la charge exclusive du Bénéficiaire à l'exception des honoraires liés aux prestations immobilières qui constituent l'activité normale d'un agent immobilier.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la vente du premier logement sont réglés et partagés par 50% par le Bénéficiaire et le promoteur. Le montant des honoraires est réglé au promoteur pour ces prestations ne peut excéder pour chaque logement le montant de la somme indiquée au paragraphe 1 de l'article 25-3 de la loi n° 86-402 du 9 juillet 1986. Les honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le Bénéficiaire et le promoteur. Le montant des honoraires ne peut excéder pour chaque logement le montant de la somme indiquée au paragraphe 1 de l'article 25-3 de la loi n° 86-402 du 9 juillet 1986. Les honoraires sont dus à la signature de la promesse de vente.

Le promoteur pourra au besoin verser au Bénéficiaire des honoraires de médiation de la négociation de la vente.

- Pour les logements situés en zone non classée : 10 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en zone classée : 10 €/m² de surface habitable
- Pour les logements situés en zone de sauvegarde : 8 €/m² de surface habitable

LD

La dalle est conforme aux exigences de l'article 3.3 de la norme NF EN 12063 relative à la résistance au feu.

Article 10 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3.3 de la loi n° 102492 du 6 juillet 1989, un dossier des annexes au présent contrat doit être remis au maître d'ouvrage.

10.1 Etat des risques et pollutions (ERP)

Le Bâtisseur a communiqué au Locataire ou le recevoit par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière et Immobiliaire de la Région de Paris le rapport d'état des risques existants existant au 31 décembre 2015 au code de l'aménagement.

Le Bâtisseur déclare avoir communiqué au Locataire ou le recevoit par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière et Immobiliaire de la Région de Paris le rapport d'état des risques existants existant au 31 décembre 2015 au code de l'aménagement (rapport communiqué au titre des mesures techniques).

Le Locataire déclare avoir été informé par écrit de cette situation dans le cadre de son contrat de location.

10.2 Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi à titre informatif, conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et suivant le cadre de la construction et de l'habitat en matière de consommation de l'énergie.

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

Le Bâtisseur déclare avoir réalisé le dit constat après le 1er janvier 2010 et l'avoir communiqué au Locataire ou le recevoit par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière et Immobiliaire de la Région de Paris.

10.4 Diagnostic antenne

Le Bâtisseur déclare avoir réalisé le dit diagnostic après le 1er juillet 1997 et l'avoir communiqué au Locataire ou le recevoit par l'intermédiaire de l'Agence Immobilière et Immobiliaire de la Région de Paris.

10.8 Diagnostic électrique

Le Bâtisseur déclare avoir réalisé le dit diagnostic par lettre de mission de 10 pages, le 10 octobre 2015, en vertu de la loi n° 102492 du 6 juillet 1989 relative aux diagnostics, des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'aménagement.

SD

18.8 Diagnostic gaz

Le Ballon d'eau chaude qui se trouve dans le logement est conforme aux prescriptions de la norme NF C 15-100, les autres appareils à gaz présents dans le logement sont conformes à la norme NF C 15-100 de 11 août 2015.

Article 11 - Autres annexes

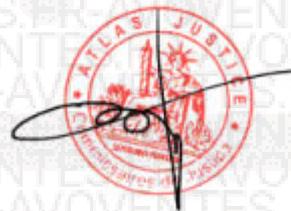
Après le Décret de Déclaration de l'état des lieux, les occupants suivants sont éligibles pour le logement :

- Un(e) tel(s) que :
- Personne appartenant au cercle de parenté ou au cercle de parenté de l'occupant et résidant dans les lieux ouverts au logement, et pouvant le faire en vertu d'un droit de préférence de rachat.
- Adulte au 20ème jour 2019 tenant au contrat de location à profession annexée au contrat de location de logement à usage de logement principal.
- Personne du Décret n°92.713 du 20 août 1992 ayant la tête des charges récupérables.
- Les personnes, titulaires de la résidence des personnes âgées dans les lieux, bénéficiaires d'une indemnité d'assistance garantissant les besoins de consommation habituelle pour les personnes âgées.
- Le cas échéant, l'occupant légal de la résidence.
- Personne ayant un accès aux technologies de l'information et de la communication.

Page 33 sur 33

© AVOVENTES.FR

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 33 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND
Commissaire de Justice