



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX AVRIL

A 11 h 15

Durée : 2h10

A LA REQUETE DE :

**Syndicat des copropriétaires de la résidence située 155, boulevard de Strasbourg
94130 NOGENT-SUR-MARNE,**

*Représenté par son syndic en exercice, la société MY SYNDIC, inscrite au RCS sous le
numéro 750 095 416, dont le siège social est situé 15, rue Lacharrière 75011 PARIS,*

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à  il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 155, boulevard de Strasbourg et 1 bis, rue du Maréchal Joffre 94130 NOGENT-SUR-MARNE, au septième étage sur cour, correspondant au lot de copropriété n°80, accessoirisé d'une cave portant le n°4 et correspondant au lot de copropriété n°4,

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NOGENT-SUR-MARNE, EN DATE DU 20 FEVRIER 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 14 MARS 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

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 155, boulevard de Strasbourg et 1 bis, rue du Maréchal Joffre
94130 NOGENT-SUR-MARNE, au septième étage sur cour,

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

CONSTATATIONS



Je précise que préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue le 08 avril 2025 à l'adresse du bien saisi pour en identifier les occupants, le propriétaire n'ayant pas déféré à la sommation qui lui a été faite lors de la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière.

J'ai laissé un avis de passage sur la porte de l'appartement au septième étage.

*J'ai ensuite été recontactée par les locataires,
avec lesquelles j'ai convenu d'un rendez-vous ce jour à 11 h 00.*





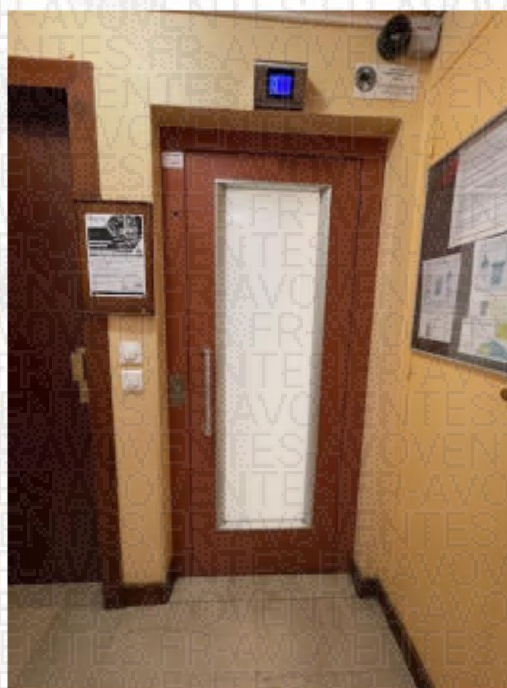
A mon arrivée au septième étage, le logement se situe première porte à droite après l'ascenseur.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

L'immeuble est équipé d'un ascenseur.

Le palier du septième étage comporte quatre logements.

L'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen de deux interphones.

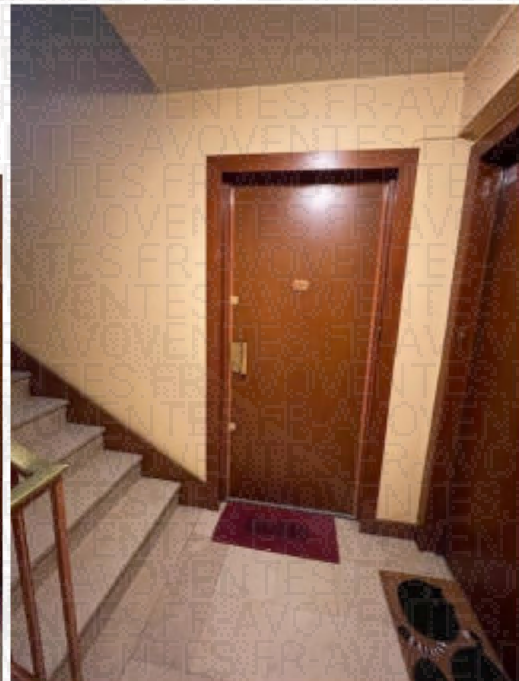


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



La porte de l'appartement m'est ouverte par les locataires qui m'autorisent à procéder à mes opérations de description.

- ✓ *Elles m'indiquent être locataires depuis le 16 mars 2022 et régler un loyer mensuel de 1 400 € qu'elles règlent annuellement et d'avance. Le montant du dépôt de garantie est de 2 330 €.*
- ✓ *Elles me précisent qu'il s'agit d'un contrat de location meublée et me présentent les quittances jusqu'à ce jour.*
- ✓ *Elles me déclarent également bénéficier de l'usage de la cave.*

Distribution :

La porte d'entrée de l'appartement dessert la pièce principale avec cuisine ouverte puis, à droite, les toilettes.

Au fond à gauche, un couloir de distribution dessert une chambre et une salle de bains.

DESCRIPTION

PIECE PRINCIPALE AVEC CUISINE OUVERTE

Côté salon :



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par deux fenêtres à trois battants, équipées de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Ces fenêtres donnent côté cour.

La pièce prend également jour par une porte-fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants en aluminium et de double vitrage. Cette porte-fenêtre donne accès à un petit balcon.

Il existe un poteau en partie centrale de cette pièce.

Le chauffage s'effectue par le sol.

Côté cuisine :

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

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



KSR & ASSOCIÉS

6

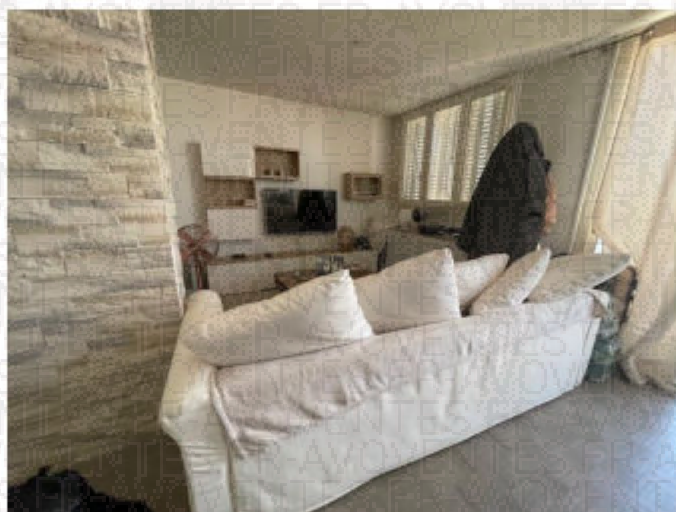
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

KSR & ASSOCIÉS

7

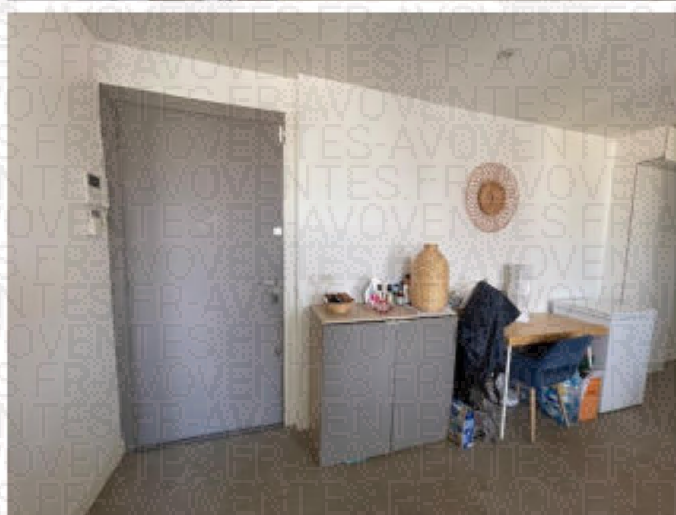
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



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

KSR & ASSOCIÉS

8

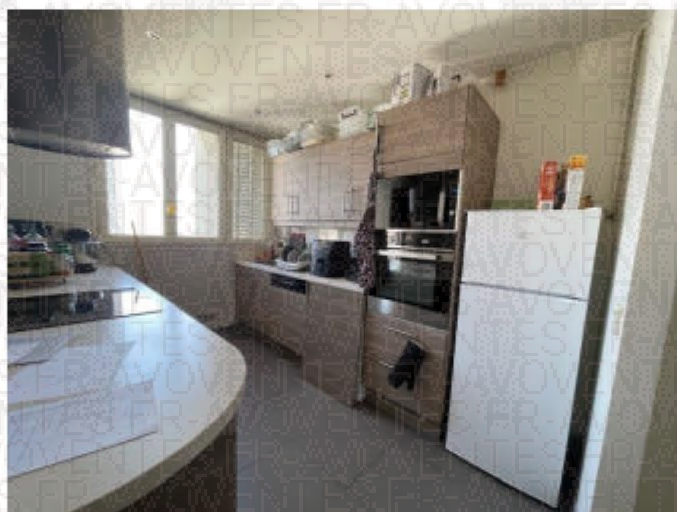
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPXXX
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

TOILETTES

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

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

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

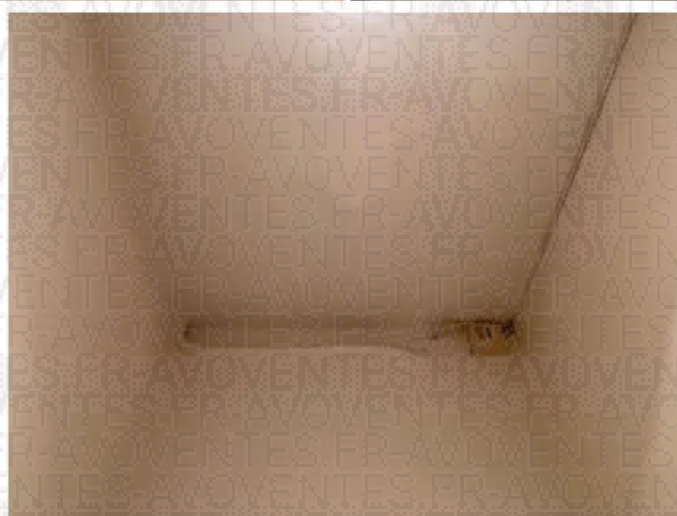
La pièce est aveugle.

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.

Élément d'équipement :

- Une cuvette de WC à l'anglaise.







DEGAGEMENT MENANT A LA CHAMBRE ET A LA SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

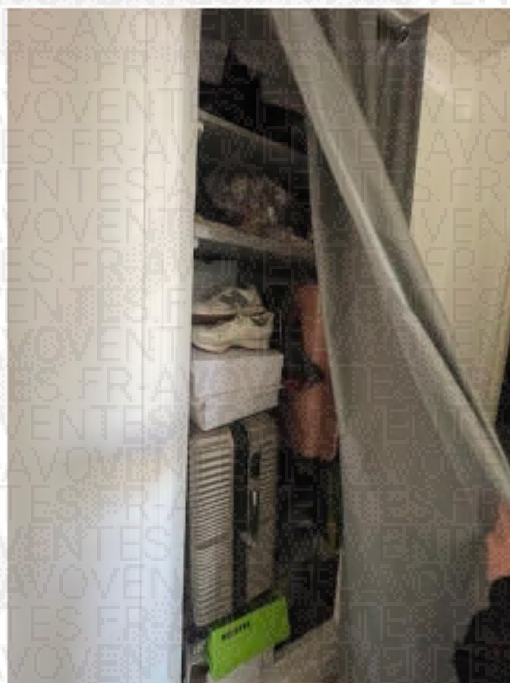
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

Élément d'équipement :

- *Un petit placard.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

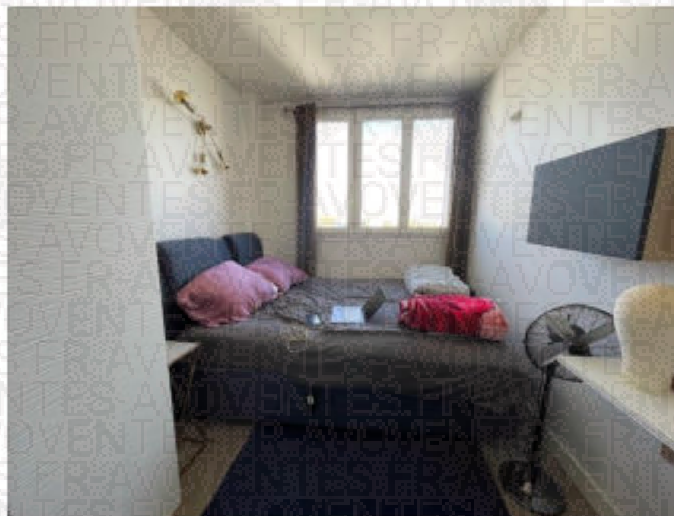
CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet massif en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état, excepté à proximité de la fenêtre où je relève la présence de quelques cloques.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques.





**SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

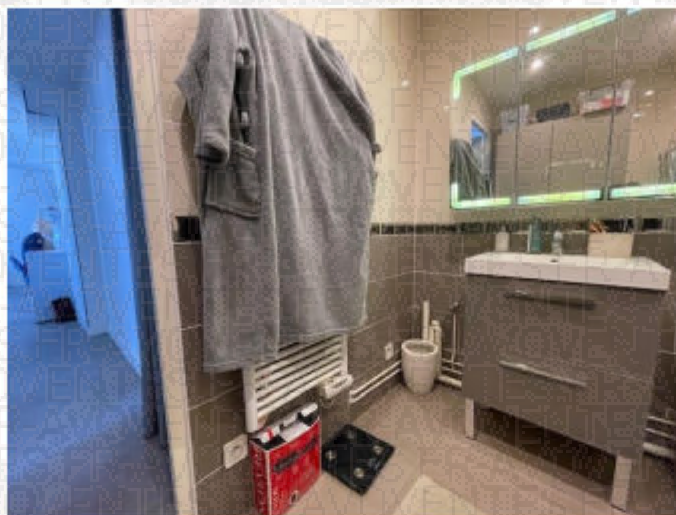
Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un meuble avec vasque.
- Un radiateur de type sèche-serviettes.







CAVE



**BAIL**

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 87 67 94 72 (non surtaxé, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 9h-13h, dimanche 9h-17h), service client
pour mettre vos compteurs d'énergie et de gaz à votre nom et évier toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION
LOGEMENT MEUBLÉ

©AVOVENTES.FR

- Nom ou raison sociale du mandataire
 - Adresse du mandataire
 - Activité exercée par le mandataire
 - Un cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle
 - Nom et adresse du garant
 - Nom et prénom du locataire
 - Si second locataire, nom et prénom du second locataire
 - Adresse email du locataire (facultatif)
 - Adresse email du second loc

désigné (s) ci-après le locat

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du Logement :
 - Adresse du logement : 155 boulevard de Strasbourg 34130 Nogent sur Neve
 - Bâtiment / escalier / étage / porte : 7^e étage
☐ immeuble collectif ☐ immeuble individuel ☐ Mono propriété ☒ Copropriété
 - Période de construction : ☐ Avant 1949 ☐ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005
 - Surface habitable (en m²) : 55 m²
 - Nombre de pièces principales : 2
 - Le cas échéant, autres parties du logement :
☐ Cuisine ☐ Comble aménagé ou non ☐ Garage ☒ Balcon ☐ Loggia
☐ Jardin ☒ Autre : Cave

BEL MBS RBS DAE





- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

☒ Cuisine équipée ☒ Installations sanitaires : Canapé, télévision, meuble TV, tapis, meuble -
☒ Autre : chaises, meuble salle de bain, Armoire dressing, cheminée bio éthanol.
 - Modalité de production de chauffage :

☐ Individuel ☒ Collectif
 Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

☐ Individuel ☒ Collectif
 Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation ☐ Usage professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave / n° : 4 ☐ Parking / n° : ☐ Garage / n° : ☐ Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo ☒ Ascenseur ☒ Escaliers verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie
☒ Local poubelle ☐ Gardiennage ☐ Autres prestations et services collectifs :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Internet
 Test effectué. Les réseaux en accès libre au 09 87 67 10 43
 (pour savoir, lundi vendredi 9h-20h - samedi 10h-18h30, contactez les 415 services Numérique)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 16 03 2022

B. Durée du contrat :

Non bail renouvelable tous les ans
 (minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant).

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

BEL HBS RBS NAG





IV. CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : 1400 €
Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

☐ Oui ☒ Non

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de référence €/m²
☐ Montant du loyer de référence majoré €/m²

☒ Non

un complément de loyer est prévu :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) €
☐ Montant du complément de loyer €
☐ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

☒ Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire
Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix huit mois avant la signature du bail

☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €)
☐ Date de versement
☐ Date de la dernière révision du loyer

2. Le cas échéant, modalités de révision

a) Date de révision du loyer annuel : 03 - 2023

b) Date ou trimestre de référence de l'indice de Référence du Loyer : 1er trimestre 2022

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables

☒ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ Paiement périodique des charges sans provision ☐ Forfait de charges

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal

4. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)
Ce montant est récupérable par douzième soit : € par mois

☒ Non

BEL HBS RBS MAG



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

D. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 15 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de :

- Loyer : 1165 €

- Charges récupérables : 235 €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de € appliquée

☐ par tiers* ☐ par sixième* *selon les dates de départ et de montant de la hausse de loyer

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réinjection ou d'occupation :

Montant de la majoration du loyer : €

Adresser l'avis de paiement pour les travaux de réparations au locataire, sous peine de nullité.

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de : 330 €

(en toutes lettres : Deux mille trois cent trente euros)

*sept mois de loyer hors charges

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (qu'il le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 533 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes m...

BEL HBS RBS DAG





datées 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 29-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées ci-dessus. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, pûte au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal 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 la signature du bail. Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal 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.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : $\text{€}/\text{m}^2$ de surface habitable

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : $\text{€}/\text{m}^2$ de surface habitable

II. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquer le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation)
- autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération)

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation)

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Garantir à la signature du bail : Paiement de trois loyers d'avance soit 4200 euros (quatre mille deux cent euros) par virement bancaire.

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- ☐ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble; la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

BEL

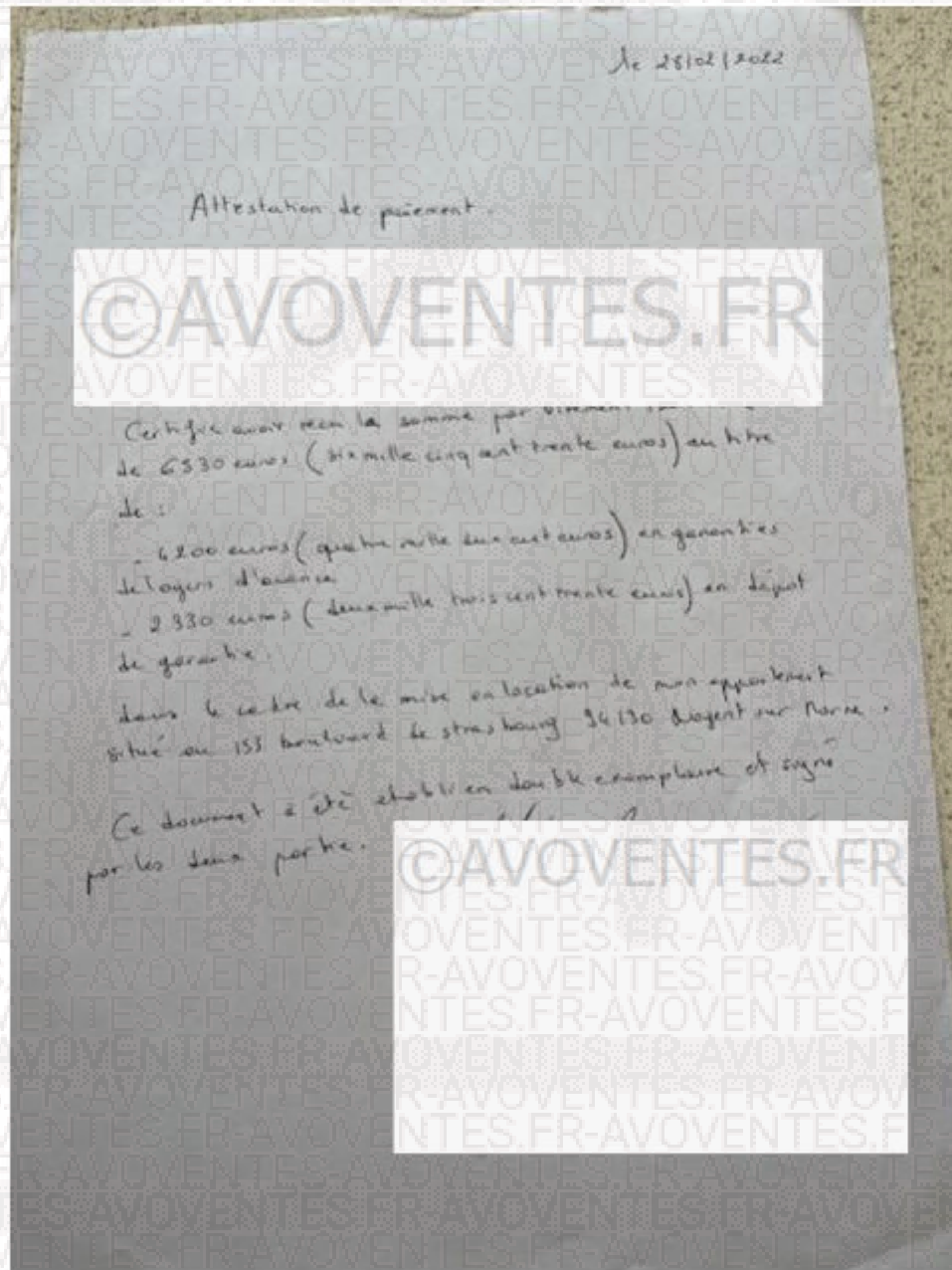
MBS

RBS

NAG







**PLAN**