



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



ATLAS JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

COMPÉTENCE EN ÎLE-DE-FRANCE, DÉPARTEMENTS : 20, 75, 77, 78, 89, 91, 92, 93, 94, 95

NANTERRE

589, Terrasses de l'Arche
92000 Nanterre
01 45 06 01 56

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

contact@atlas-justice.fr
www.atlas-justice.fr

**MARDI CINQ NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE
de 10 heures à 11 heures 30**

A la demande de :

**Monsieur LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE
DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE DE SEINE
SAINT DENIS**, demeurant 7-11 rue Erik Satie, 93016
BOBIGNY CEDEX

M'AYANT EXPOSE par l'intermédiaire de Maître
Florence FRICAUDET, avocat au barreau des Hauts de
Seine, SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI,
22 rue Pasteur à LEVALLOIS PERRET 92300 :

**Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien
immobilier appartenant à :**

AVOVENTES

Agissant en vertu d'un commandement valant saisie
immobilière signifié en date du 26/09/2024

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 :

9 rue Guesnouin
15-17 rue Fernand Pelloutier
92110 CLICHY

Lot n°18 et Lot n°29

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 :

AVOVENTES

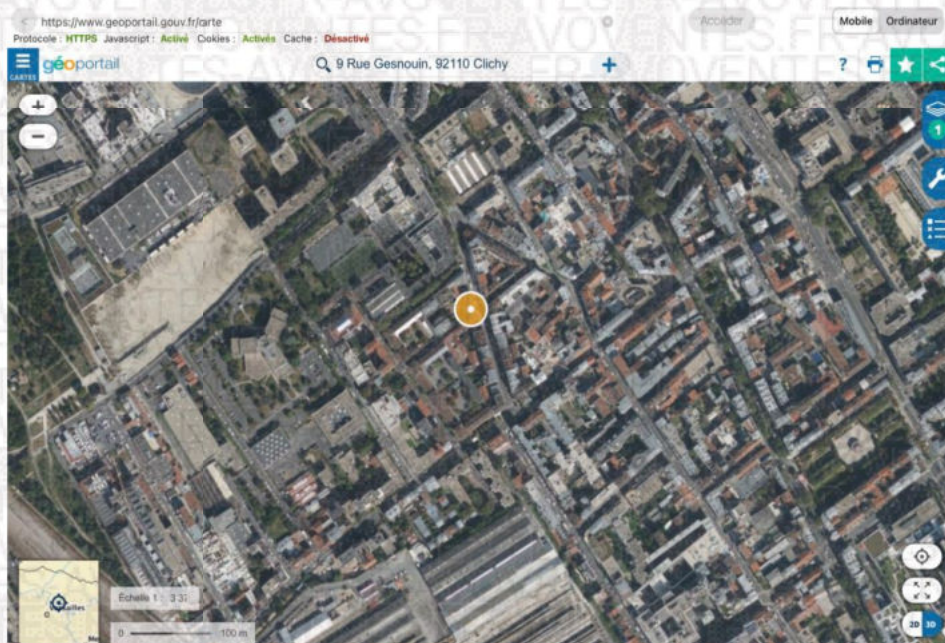
JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

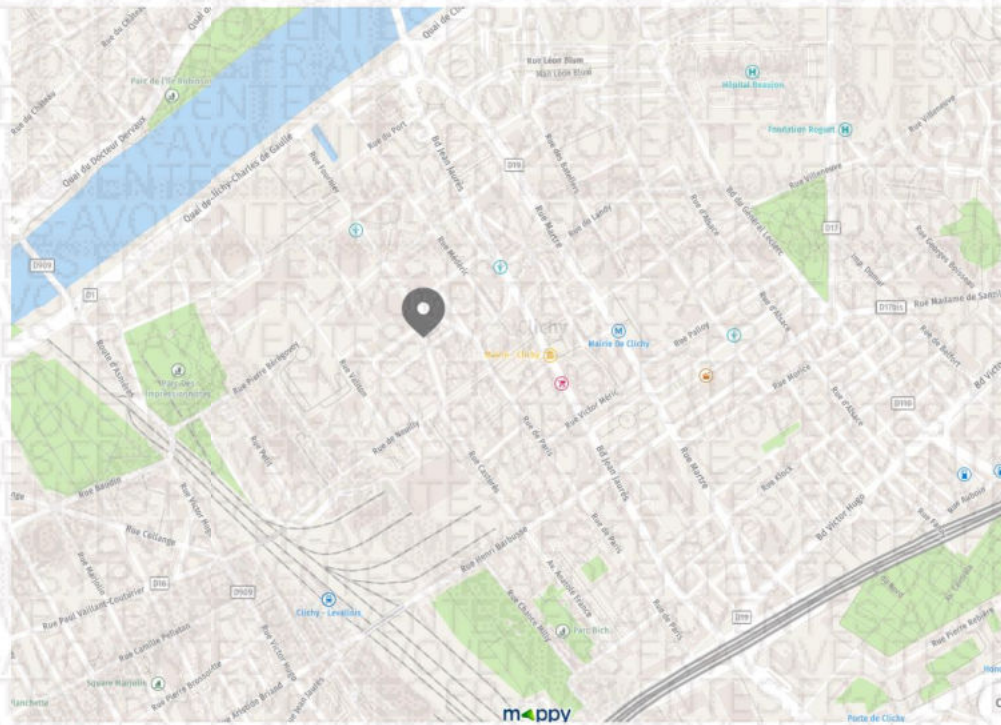
9 rue Guesnouin
15-17 rue Fernand Pelloutier

92110 CLICHY

OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN





PHOTOGRAPHIES DE LA RUE



Appartement situé au REZ DE CHAUSSEE sur rue : deux fenêtres donnent sur les deux rues : rue Fernand Pelloutier et rue Gesnoux





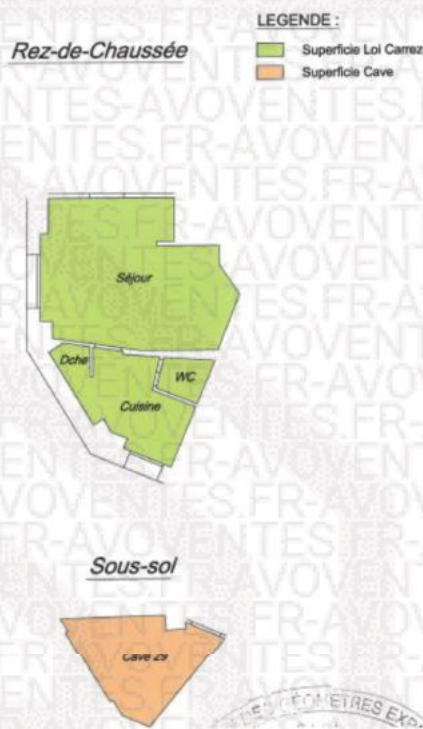
Parties communes de l'immeuble en état d'usage.



SUPERFICIE DU BIEN

Le logement est composé d'une pièce principale, d'une cuisine avec un coin douche et d'un sanitaire séparé. Le logement est d'une superficie de 18 m². Il est dans son ensemble en état d'usage.

Lots n°18 et 29



OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

LOT N°18

Le logement est situé au rez-de-chaussée, première porte à droite.

PIÈCE PRINCIPALE

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

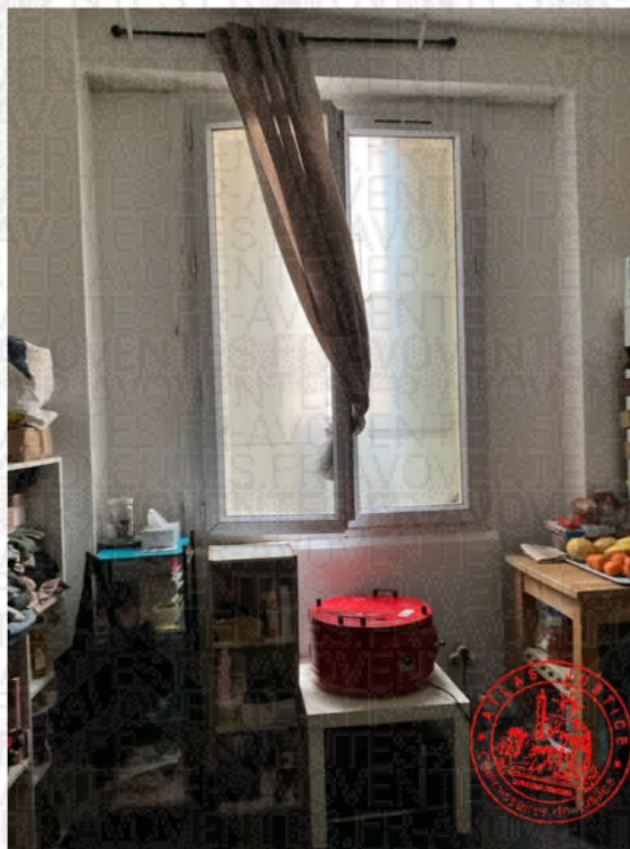
Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur noire.

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, douille et ampoule.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, persiennes métalliques.

Pièce disposant d'une mezzanine où est installé le lit.









CUISINE ET SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal. Accès depuis la pièce sus-décrite.

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

Une partie des **murs** est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur rouge.

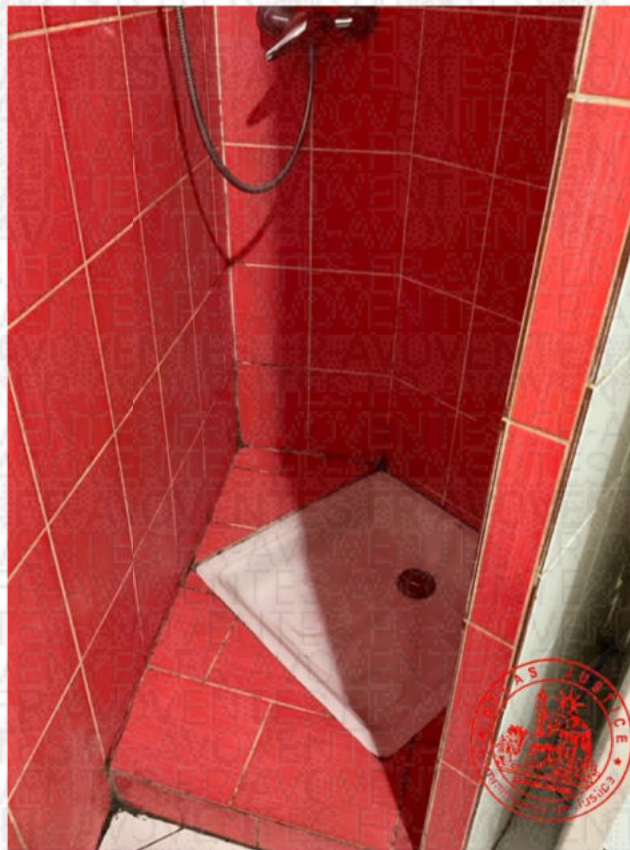
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, persiennes métalliques.

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

- un bloc évier, meuble, et plaque de cuisson en mauvais état
- un évier en inox en état d'usage normal
- un Lavabo en état d'usage normal (un mélangeur en état d'usage normal)
- un bac à douche en état d'usage normal

Placards muraux en mauvais état







WC

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

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en mauvais état, de couleur blanche. Plafond découpé grossièrement pour passage du ballon d'eau chaude

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

- un WC sur pied en état d'usage normal
- un ballon d'eau chaude en état d'usage normal



LOT N°29

Le lot numéro 29 est situé au sous-sol, il s'agit d'une cave.

CAVE



CONTRAT DE LOCATION

Le logement est loué par le propriétaire à une femme qui y vit seule avec ses deux enfants mineurs (13 et 16 ans).

Le contrat de location est en date de 15 février 2022 ayant pris effet à la même date pour une durée de trois ans. Le montant du loyer est de 550 € mensuels dont 75 € de charges.

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
Contactez le 09 97 87 94 26 (hors forfait, lundi-vendredi 8h-20h, samedi 8h-12h, dimanche 14h-17h).
Service dédié pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturels à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION LOGEMENT NON MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

AVOVENTES

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 : 9 RUE GESNOLIN, 92110 CLICHY

- Bâtiment / escalier / étage / porte : RDC PORTE DROITE

Immeuble collectif Immeuble individuel Mono-propriété Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2019 Après 2019

- Surface habitable (en m²) : 21 m²

- Nombre de pièces principales : 1

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon
 Jardin Autre :



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

- Cuisine équipée Installations sanitaires
 Autre :

- 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 mixte professionnel et d'habitation

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

- Cour / n° : 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 Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie
 Local poubelle Condensation Autres prestations et services collectifs :

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

Contrats de la maison : internet et assurance habitation

Test d'éligibilité et ouverture du ligne & souscription d'assurance habitation au 09 87 67 94 26
du lundi au vendredi 8h-20h, samedi 8h-13h, dimanche 9h-17h, service client

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 : 15 02 22

B. Durée du contrat :

- 3 an (personne physique) 6 ans (personne morale)
 Durée réduite à (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient qu'une personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir avisé le bailleur, lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.



IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 550 €

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 rélocation :

- 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 €) :

Dater de versement :

Dater de la dernière révision du loyer :

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel :

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

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 (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et d'ère de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :



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

- Oui
Le montant total annuel récupérable ou libre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement escompté dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit : € par mois.
- Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé à l'avance, mensuellement et dû avant le 5^e de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de 900 € détaillé comme suit :
- Loyer : 475 €
- Charges récupérables : €
- Contribution pour le partage des économies de charges : 75 €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

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

Le montant de l'augmentation de loyer mensuelle est de € appliqué :
 par ans* par sixième* * selon le durée du contrat et le 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 réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : €
(Chaque majoration pour les travaux d'amélioration est compensée par un abattement de décence)

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

VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome : 475 €
(en toutes lettres : QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)

VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, les locataires sont solidairement et indivisiblement entre eux.

VIII. CLAUSE RÉGULATOIRE

Le présent contrat sera rédigé de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation antérieure;
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie;
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance locative);
- 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 mandataire et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du 1^{er} de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour le louer ou louer leur concours à l'embauche ou à la régularisation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées au deuxième et troisième alinéas du présent I. 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 imputable 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 : €
par m² de surface habitable.
Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €
par m² de surface habitable.

B. 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 (précisez 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 (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) ;

- autres prestations (précisez 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 (précisez 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 (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) ;

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 de l'immeuble, la destination des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de parties communes.



- 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.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux (dédié) lors de la remise des clés, dont la date ne peut être antérieure à celle de la conclusion du contrat.
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.



Démarches électricité et gaz (locataire)
 Contactez le 09 87 67 94 26 (hors forfait, lundi-vendredi 8h-21h / samedi 8h-18h30, dimanche
 et 17h service client pour toutes vos questions d'électricité et de gaz naturel à votre nom et à votre adresse
 domicile)



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de la copropriété est assuré par le cabinet SECRIGESTION 19 rue Pasteur à Levallois Perret 92300.

Le montant des charges trimestrielles s'élève à 200 €.

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 : 18 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
- État de l'installation intérieure gaz
- Diagnostic De performance énergétique
- État des risques et pollutions

- État des nuisances sonores aériennes
- Constat de risque d'exposition au plomb

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 20 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND
Commissaire de Justice