



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SIX AOUT

A 13 H 40

Durée : 2h05

A LA REQUETE DE :

Comptable du Service des Impôts des Particuliers de NEUILLY-SUR-MARNE, agissant comme comptable public en cette qualité, domicilié 5, rue des Martyrs de la Déportation 93330 NEUILLY-SUR-MARNE.

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 1, Esplanade de Chantilly 93330 NEUILLY-SUR-MARNE, bâtiment Camélia, au sixième étage, porte 61, correspondant au lot de copropriété n°160 et accessoirisé d'une cave portant le n°405 et correspondant au lot de copropriété n°405 et d'un emplacement pour voiture portant le n°327 et correspondant au lot de copropriété n°1001.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- ROLES D'IMPOSITION N° 15/20201, 15/78001, 16/20201, 16/78001, 17/20201, 17/78001, 18/20201, 18/78001, 19/20201, 19/78001, 20/20201, 20/78001, 21/20201, 21/78001, 22/20201, 22/78001, 23/20201 ET 23/78001,
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 27 JUIN 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,

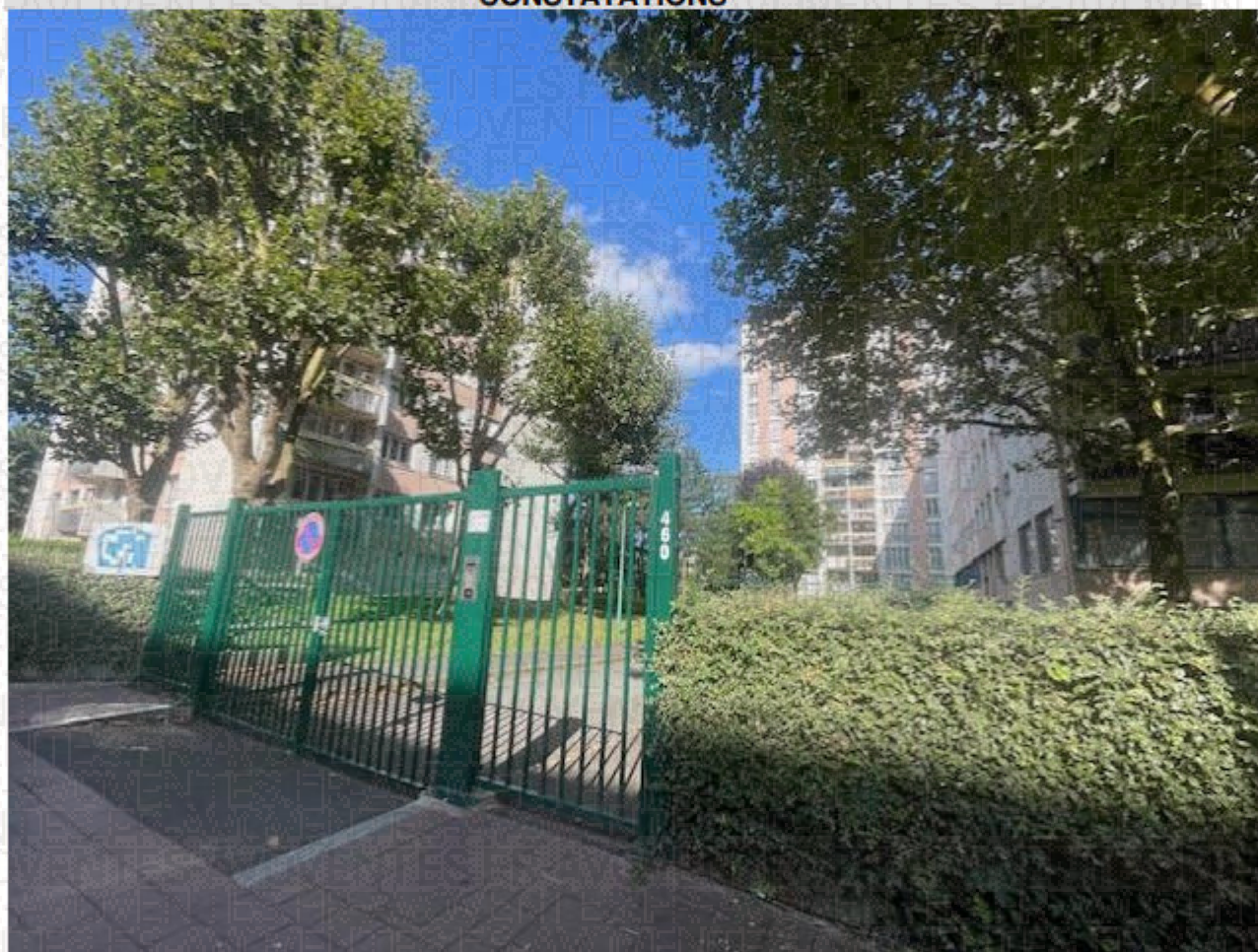




Me suis transportée ce jour au 1, Esplanade de Chantilly 93330 NEUILLY-SUR-MARNE, bâtiment Camélia, au sixième étage, porte 61,

Et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes après avoir préalablement identifié puis convoqué la partie occupante, à savoir le Hockey Club de NEUILLY-SUR-MARNE (HCNM), pour les opérations de ce jour. Personne n'ayant répondu à cette convocation, je suis accompagnée de serrurier de la société ATH, de Monsieur expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT et de deux témoins.

CONSTATATIONS



KSR & ASSOCIÉS

3

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



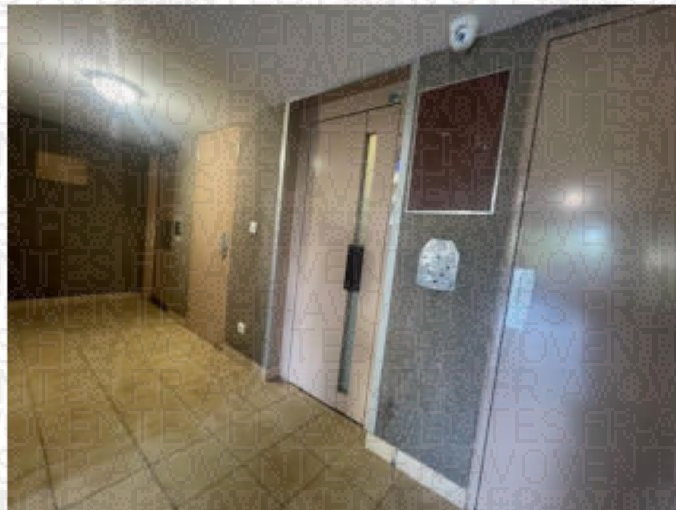
CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



La copropriété est sécurisée au moyen d'un interphone sur rue et d'un second interphone en bas de l'immeuble.

L'immeuble bénéficie des services d'un gardien.

Il est équipé d'un ascenseur.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet LOISELET & DAIGREMONT, dont le siège est situé 67, route de la reine 92773 BOULOGNE BILLANCOURT, et plus spécifiquement son agence située 8, avenue des Minimes 94300 VINCENNES, représentée par sa gestionnaire,

CAVOVENTES.FR





A mon arrivée, un homme est présent. Il m'indique, en anglais, être de passage dans l'appartement et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Après mon passage, secrétaire du HCNM m'indique que le HCNM est locataire de l'appartement et que le logement est géré par l'agence NEXITY LAMY de Livry Gargan.

La gestionnaire m'adresse le bail que j'annexe au présent acte. Celui-ci étant illisible, elle me précise qu'il a pris effet le 05/11/2013 et que le loyer actuel est de 988,25€ dont 200€ de provision pour charges.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BAIL

HABITATION PRINCIPALE (exclusivement)

HABITATION PRINCIPALE et PROFESSIONNELLE

(sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires)
Le locataire s'interdit d'exercer, dans les lieux loués,
une activité industrielle ou commerciale.

LOCAUX VACANTS NON-MEUBLÉS :

Loi n° 88-462 du 6-07-89 modifiée par la loi n° 98-653 du 21-07-1994
par la loi n° 98-657 du 29-07-1998
par la loi n° 99-964 du 15-11-1999
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003 (Loi S.R.U.)
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003
par la loi n° 2003-1206 du 13-12-2003

☒ L'agent immobilier (n) ☐ Le rédacteur du présent contrat de location : M. G. SUISSA

ENTRE LES SOUSCRITS DÉSIGNÉS CI-APRÈS :

©AVOVENTES.FR

Il a été défini et fixé ce qui suit : Le BAILLEUR loue les lieux et équipements désignés, situés et décrits ci-dessous au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

DÉSIGNATION - SITUATION - DESCRIPTION des LIEUX et ÉQUIPEMENTS LOUÉS

Désignation : ☒ Maison / P.A. (n) / Propriété / Dénouement : Villa ☐ Appartement / Loft / Duplex n° ☐ surface : m²
☒ Locataire Commercial (n) : S.A. n° ☐ Locataire Professionnel n° ☐ Tenuaire n° ☐
Dépendances : ☐ Garage n° ☐ Terrain n° ☐ Place de stationnement n° ☐ Aire de jardin ☐
Situation (adresse complète) : 100/102-104, Avenue de la République, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Parties et équipements privés : Appartement composé de 3 pièces, cuisine, salle de bains, chambre, salon, entrée, couloir, terrasse, parking, jardin, piscine, etc.
☒ Chauffage individuel ☒ Eau chaude individuelle ☒ Eau froide individuelle ☐ Voicophonie ☐ Interphone ☐ Digicode ☐ Boîte à lettres
☐ Antenne TV individuelle ☐ Parabole individuelle ☐
Parties et équipements communs :
☒ Chauffage collectif ☒ Eau chaude collective ☒ Eau froide collective ☐ Voicophonie ☐ Interphone ☐ Digicode ☐ Boîte à lettres
☐ Antenne TV collective ☐ Parabole collective ☐ Local à poubelles ☐ Dépand. vés. ☐ Vésiculaires ☐ Ascenseur ☐ Gardiennage

FIXATION du LOYER (cf. article page 4)

MONTANT des PAIEMENTS :

A) Loyer mensuel : 1000 €
B) Provision sur charges : 0 €
C) TOTAL MENSUEL : 1000 €

TERMES de PAIEMENT :

☒ Le loyer est payable d'avance et par anticipation, le ... de chaque mois, entre les mains de : ☒ du Bailleur ☐ du Mandataire

Revisé comme suit : Révision du loyer (article 17 (4) de la loi du 6 juillet 1989 (modifiée 1994 / 1998 / 1999 / 2000 / 2003 / 2005 / 2006)
L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation du nouvel indice de "indice de référence des loyers"
Le loyer sera révisé chaque année le 01/01/2011 au prorata de la variation de l'indice de référence des loyers par rapport à l'année précédente.
Indice de référence des loyers : 100
Valeur : 100
Mise à jour : 01/01/2011



www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Conformément à l'article 7 de la loi, en cas de litige, le contrat sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. À défaut, il sera établi par bailleur à l'initiative de la partie la plus diligente. Les frais sont portés par moitié. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR - articles 3 et 6 de la loi. LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hormis les travaux liés à l'état de la chose expresse stipulée au chapitre VI). La loi n° 2000-1206 du 13 décembre 2000 impose au bailleur, l'équivalent du locataire d'habitation principale ou entrée de locataire, de remettre au locataire le logement décent (article 6 alinéa 1 et 2) mentionné de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 2000-1206 du 13 décembre 2000) et du décret du 30 janvier 2002, à savoir "un logement ne faisant pas apparaître de risques matériels pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'état d'habitation".

À défaut, le locataire pourra demander sa mise en conformité au bailleur sans qu'il soit tenu de la saisir du tribunal.

À défaut d'accord entre les parties, le locataire pourra saisir le juge qui fixera la nature des travaux à effectuer et le délai d'exécution, celui-ci pourra réduire le montant du loyer si le bailleur ne procède pas à sa mise en conformité.

Il est interdit par la loi n° 2000-1206 du 13 décembre 2000, une interdiction sous peine d'amende de 75.224,51 € (hors au propriétaire, de louer des locaux vacants par un écrit portant interdiction d'habitation ou de les mettre à disposition pour quelques causes que ce soit. Si une telle décision venait à être prise, le propriétaire sera tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants et d'assurer le coût correspondant.

Le bailleur déclare en outre, relativement au bien loué, être à jour de toutes ses obligations légales relatives aux normes et réglementations en vigueur notamment en matière de protection contre les risques d'incendie et de panache et au respect de l'écologie (pour les piscines, cf. loi du 3 janvier 2003).

2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, seraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI).

3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locataires (cf. articles sur logement décent).

4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire si ceux-ci ne consistent pas en transformation de la chose louée.

5. Recevoir gratuitement en quittance au locataire lorsque il en fait la demande, le bailleur ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise.

6. Délivrer au locataire un état des lieux en cas de location effectuée sans paiement par le locataire.

7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. L'article 9, alinéa 1 et 2 de la loi du 13 décembre 2000, impose au bailleur qui envisage de faire procéder à la pose de compteurs individuels d'eau froide d'informer le locataire sur la nature et les conséquences techniques et financières de l'individualisation des compteurs de consommation d'eau.

8. Préciser sur le contrat de location son nom et domicile (ou administration locale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur ne sera tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire ses nom et domicile (ou administration locale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

9. À compter du 1er octobre 2006, le bailleur s'engage à tenir à la disposition de tout candidat locataire le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-I modifié du C.C.H.

10. À compter du 12 août 2006, le bailleur s'engage à fournir le contrat de risque d'explosion au plus tard prévu par les articles L.1334-5 et L.1334-7 modifiés du Code de la Santé Publique.

11. Dans l'hypothèse où le bien est situé dans une zone exposée à des risques technologiques ou naturels, le bailleur s'engage à fournir au locataire un état des risques pour l'analyse au contrat de location.

IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE - articles 7 et 9-1 de la loi. LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

1. Payer le loyer et les charges rattachées aux termes du contrat. Le paiement est dû de plein droit s'il n'a été fait la demande.

2. Une PAISIBILITÉ des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat, tenir les lieux dans une parfaite conservation des meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer, des charges et de l'exécution de l'ensemble des conditions du présent contrat.

3. Répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat. Les dépenses mentionnées et l'ensemble des réparations locatives définies aux conditions générales - cf. chapitre III - et présentées par la loi n° 87-12 du 26 août 1987 et l'article 23 de la loi de 1989 modifiée par la loi de 2000, sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en remboursant le coût au bailleur si ce dernier se charge du paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleur gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.

6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, même s'il n'est ni le responsable ni le détenteur des lieux.

7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements. Le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements et débourser du locataire ou consentir les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur devra toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la mise à l'état des lieux en l'état si les transformations ont entraîné le bon fonctionnement des équipements ou de la sécurité du local.

8. Laisser accéder dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.

Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.

9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.

Exercer loyalement toutes les dispositions du règlement de copropriété dans des limites qui ne soient communiquées par le bailleur ou application de l'article 3 de la loi.

10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégâts des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, ou la transmission l'attention émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

À DÉFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RÉDUCTION DU CONTRAT EN APPLICATION DE LA CLAUSE SUIVANTE :

11. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

En cas de cession du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit d'opposition du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

12. Laisser visiter, au vu et de la vente ou de la location, les lieux loués deux fois par jour pendant les jours ouvrables ; l'heure de visite sera définie par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

13. S'assurer que le bailleur et le cas échéant, son mandataire, sont informés de son départ ou du parti auquel il est lié par un PACS - à défaut et nonobstant les dispositions des articles 315-4 et 1751 du Code Civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au preneur tel que PACS au locataire ou au conjoint dans l'absence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

X - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y a solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire",

- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 882 du Code Civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

XI - FRAIS - HONORAIRES - (article 8 de la loi) :

Les honoraires de rédaction et de rédaction des présentes sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.

Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement agités pour établir l'état des lieux (article 3 de la loi).

➔ À compléter éventuellement en page 4

ATTENTION ! Vous devez compléter et signer séparément chaque exemplaire.

©AVOVENTES.FR

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert lui-même :

- Première porte à gauche : un cabigi ;
- Deuxième porte à gauche : une cuisine ;
- Porte en face : un salon ;
- Porte à droite : un couloir de distribution qui dessert lui-même ;
 - Première porte à droite : des toilettes ;
 - Deuxième porte à droite : une salle de bains ;
 - Troisième porte à droite : une chambre ;
 - Première porte à gauche : une chambre ;
 - Deuxième porte à gauche : une chambre ;
 - Porte au fond en face : un placard ;

DESCRIPTION



**HALL D'ENTREE**

Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce abrite le tableau électrique et le disjoncteur.

Elément d'équipement :

- *Un combiné interphone.*





PLACARD

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de moquette dans un état vétuste.

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





CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en plastique. Cette fenêtre donne accès à un balcon.

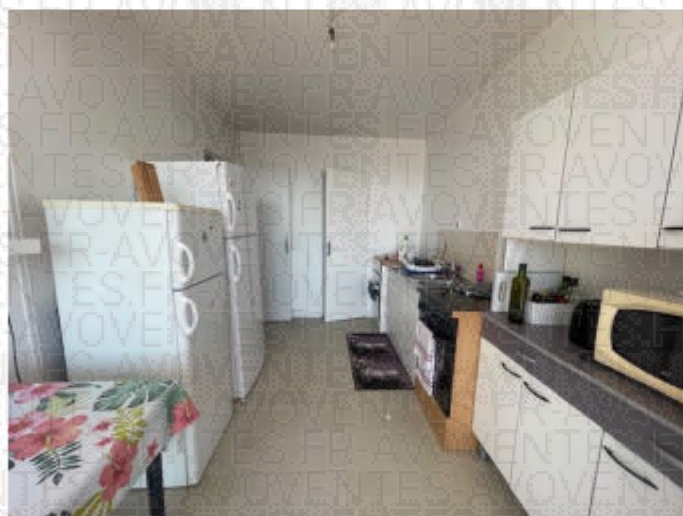
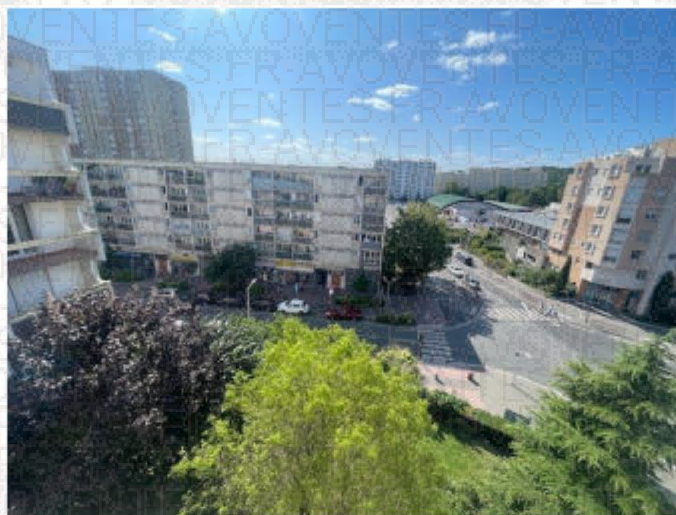
Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*

Cette cuisine comprend un cagibi en enfilade.









**SALON**

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum 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 fenêtre à quatre battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en plastique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





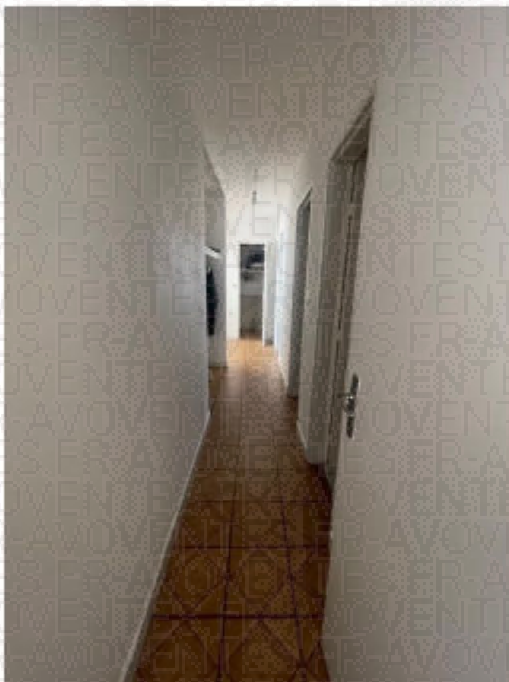


COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de linoléum en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Une grille d'aération.
- Une cuvette de WC à l'anglaise.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de linoléum en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une baignoire.
- Un lavabo.





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

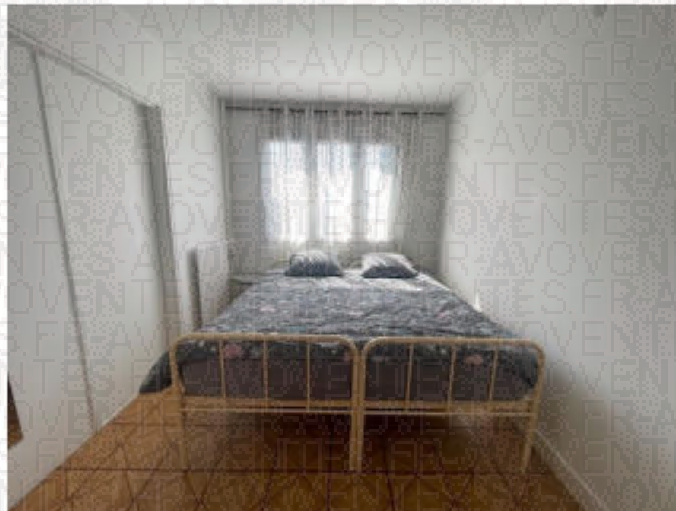
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

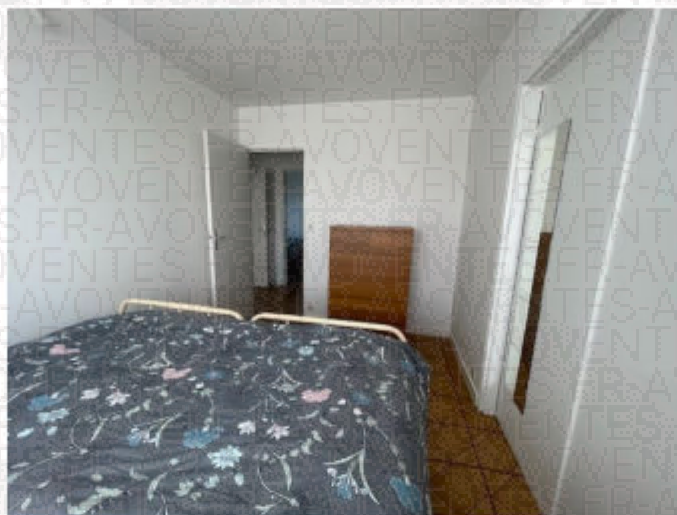
La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en plastique.

Dans cette chambre, je relève la présence d'une double porte donnant dans le salon, laquelle a été condamnée.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





**DEUXIEME CHAMBRE**

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

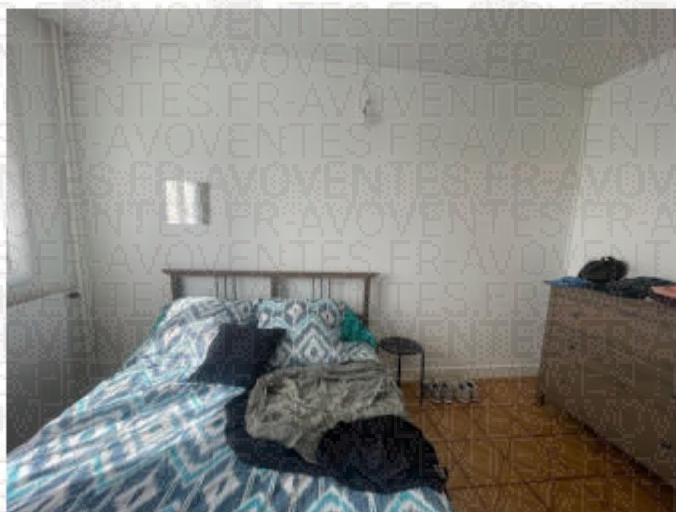
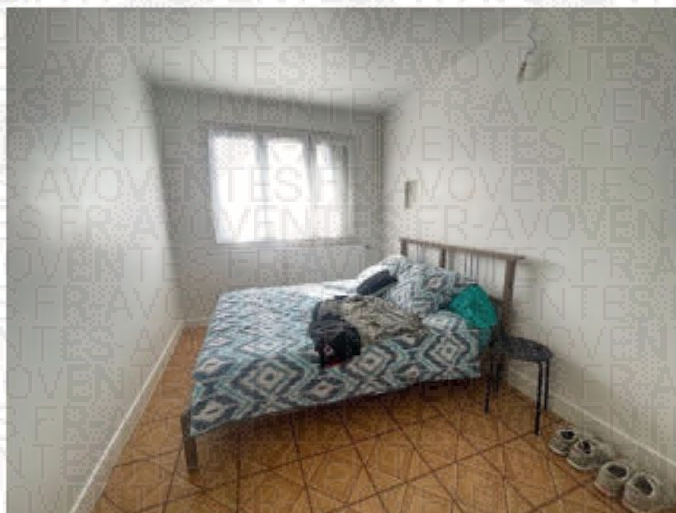
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

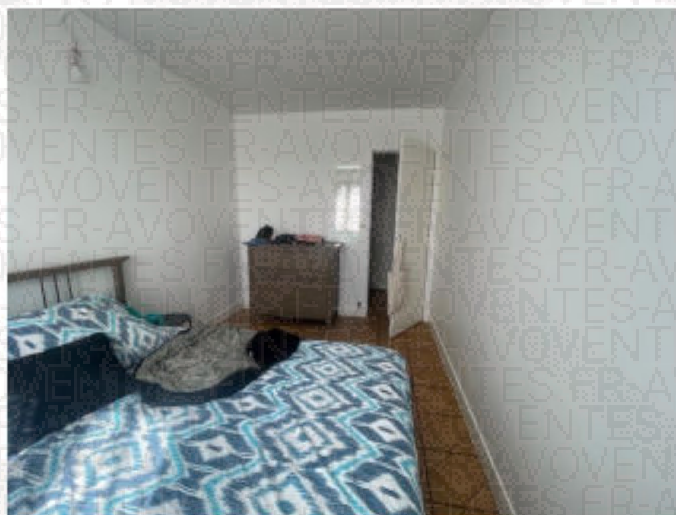
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

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

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DRESSING

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum 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.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TROISIEME CHAMBRE

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

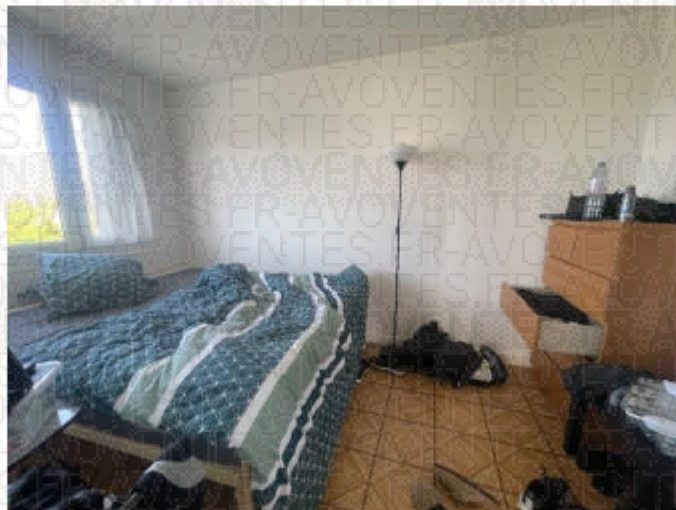
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

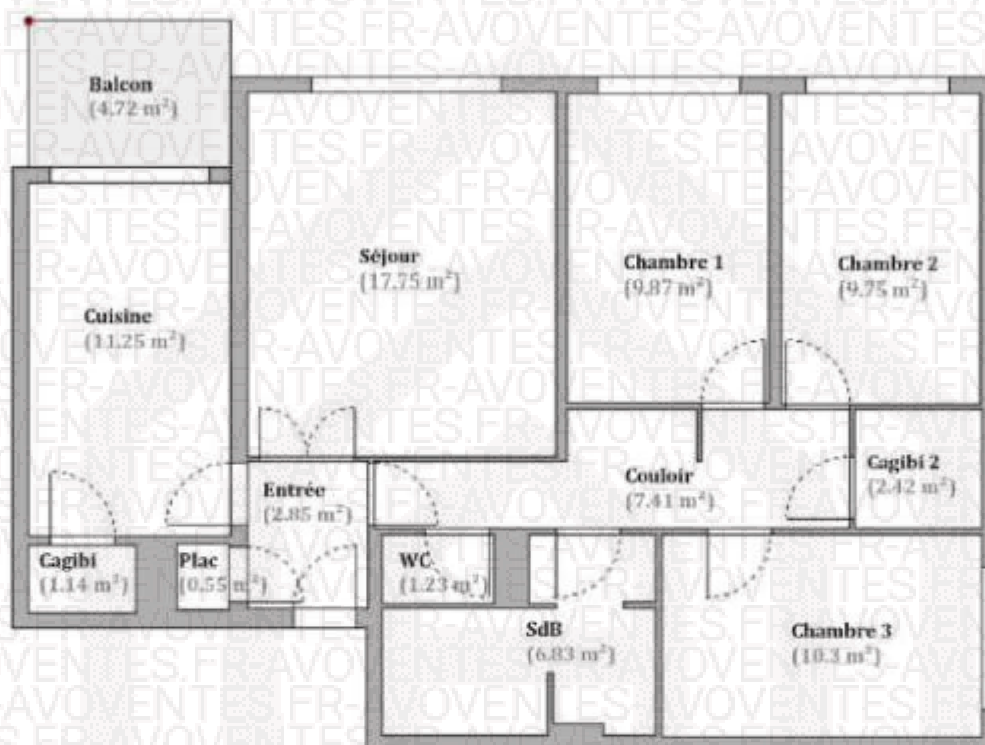
La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en plastique.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





**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 81,35m² loi carrez et 86,07m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification occupants, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 40 minutes
- opérations sur place : 40 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 45 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

