



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-SEPT MAI
A 16 H 00
Durée : 2h15

A LA REQUETE DE :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE, inscrite au RCS sous le n° 382 900 942, dont le siège social est situé 19, rue du Louvre à PARIS (75001).

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

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 130, boulevard Masséna à PARIS (75013) au 24^{ème} étage, deuxième porte à gauche, n° 3167, correspondant au lot de copropriété n° 3167, accessoirisé au troisième sous-sol d'une cave n° 3406 et d'un emplacement de parking au troisième sous-sol correspondant au lot de copropriété n° 5503.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE DE VENTE EN DATE DU 8 JUIN 2017 DRESSE PAR ME DENIS SALZES
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DÉLIVRÉ LE 16 MAI 2025.
- 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 130, boulevard Masséna à PARIS (75013) au 24^{ème} étage, deuxième porte à gauche,

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

CONSTATATIONS





Préalablement à mes opérations de ce jour, mon étude s'était rendue dans les lieux saisis afin d'en identifier les occupants, et avait pu alors y rencontrer qui avait indiqué être locataire. J'ai pris rendez-vous avec lui pour les opérations de ce jour.

A mon arrivée, il m'accueille et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Il m'indique être locataire et me présente son contrat de location qui a pris effet le 30 juillet 2019 pour un loyer de 500 € mensuels. Il m'indique avoir réglé annuellement ses loyers en payant trois années d'avance.

Le locataire m'indique ne pas utiliser la cave et ne pas avoir les moyens d'accès car il m'indique que celle-ci a été condamnée en raison d'importants actes de vandalisme. Il m'indique en revanche utiliser la place de parking n° 5502 car la place de parking n° 5503 comporte une voiture épave.

Il m'indique également ne plus régler son loyer depuis environ deux ans car il n'arrive pas à entrer en contact avec le propriétaire.

Le palier du 24^{ème} étage comporte sept portes de logements.

L'accès aux étages s'effectue par quatre ascenseurs, deux ascenseurs desservant les niveaux de 1 à 16 et deux ascenseurs desservant les niveaux 17 à 32.





Le syndic de l'immeuble est la société ORALIA LESCOILLIER située 12, rue de la Victoire à PARIS (75009).

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'un digicode et d'un pass Vigik.

Il n'a pas été possible d'accéder au sous-sol.



DESCRIPTION

Distribution :

La porte d'entrée du logement dessert le dégagement qui dessert lui-même :

- Première porte à gauche : des toilettes ;
- Porte en face à gauche : une cuisine ;
- Porte en face milieu : le salon-salle à manger ;
- Au fond en face : une chambre ;
- Au fond à droite : une chambre ;
- Première porte à droite : une salle de bains ;



DEGAGEMENT

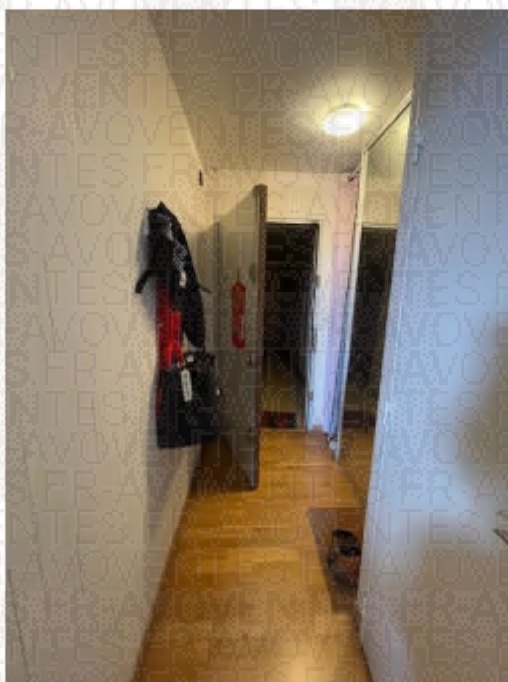
Le sol est recouvert de lames de parquet massif en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée.

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

Éléments d'équipement :

- *Un grand placard à portes coulissantes à côté de la porte d'entrée.*
- *Un petit placard situé entre la salle de bains et la chambre.*
- *Un autre petit placard situé entre la porte d'entrée et la salle de bains. Ce dernier placard comporte un tableau électrique et le disjoncteur.*



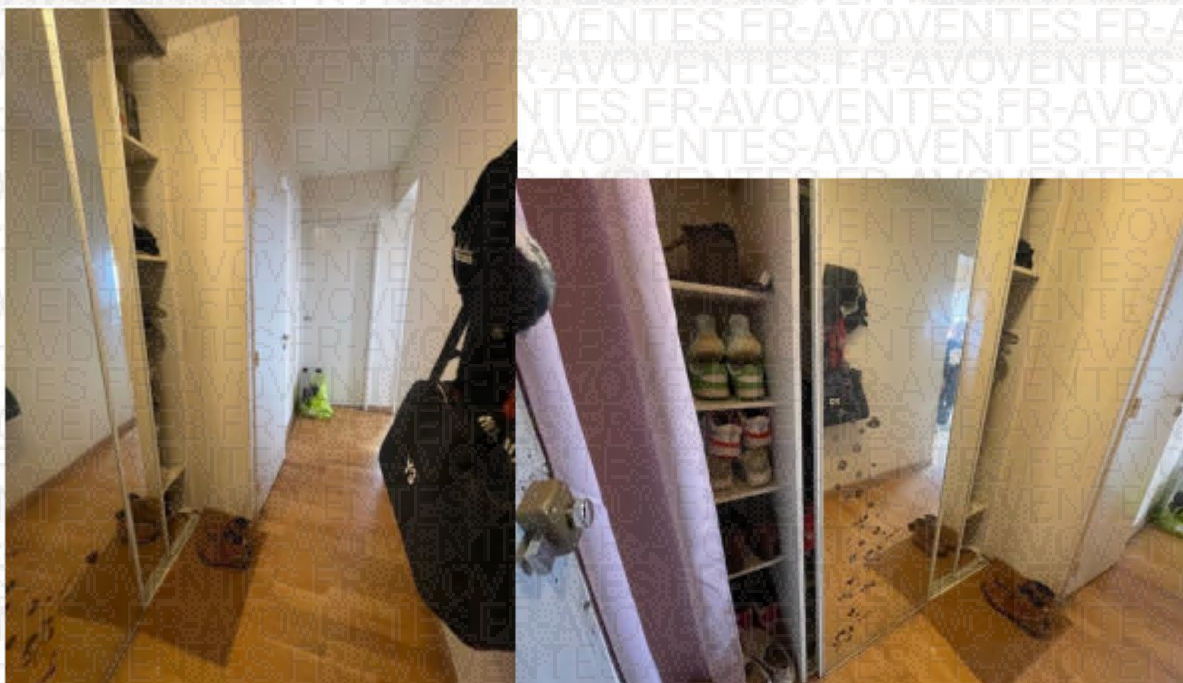
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

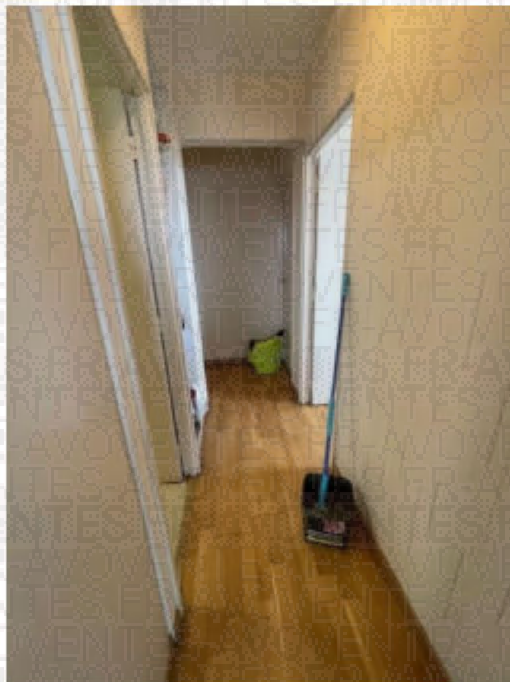
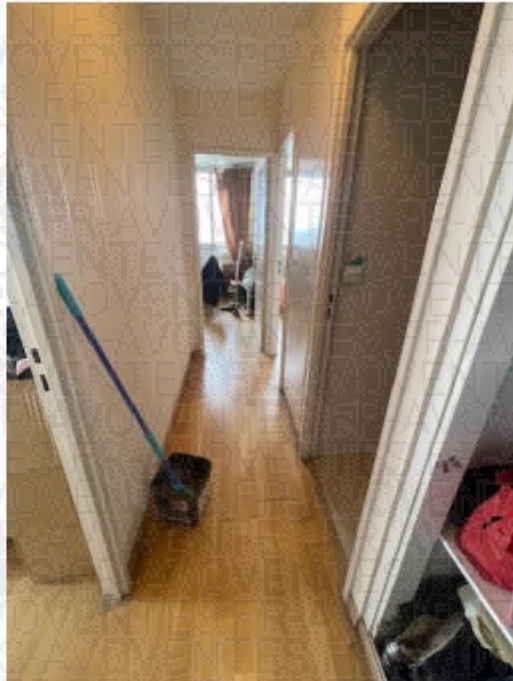
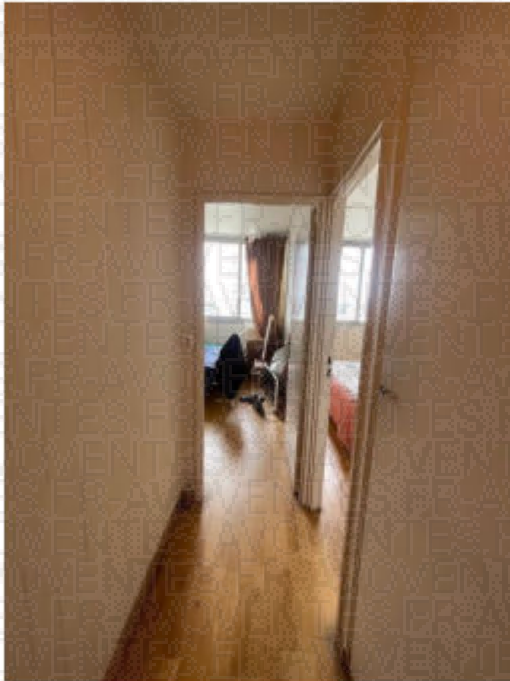
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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



TOILETTES

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

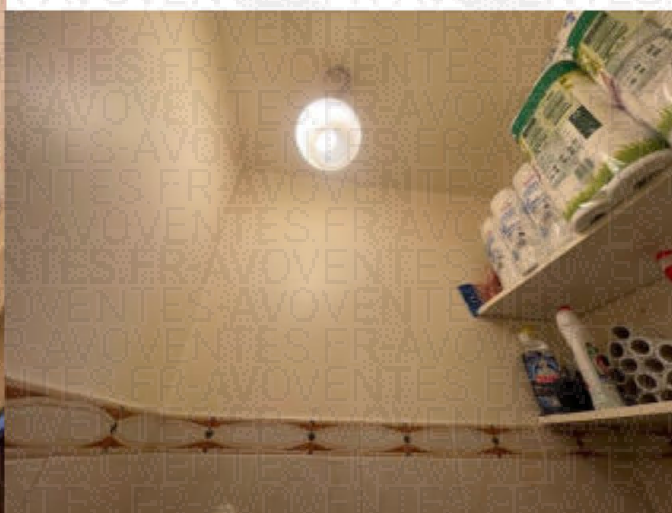
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m, en état d'usure normale. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*



CUISINE

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée, et également de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

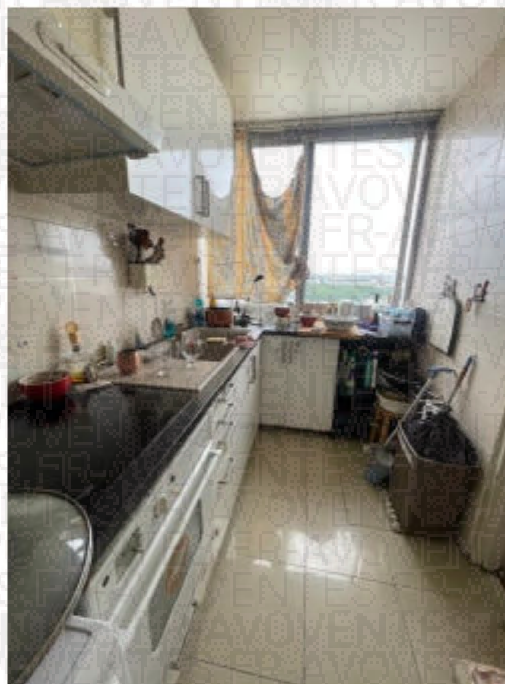
Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

Le locataire m'indique qu'il a régulièrement une fuite au niveau du lave-linge.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants coulissants, équipée de montants métalliques et de simple vitrage.

Élément d'équipement :

- *Un radiateur.*



**SALON**

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

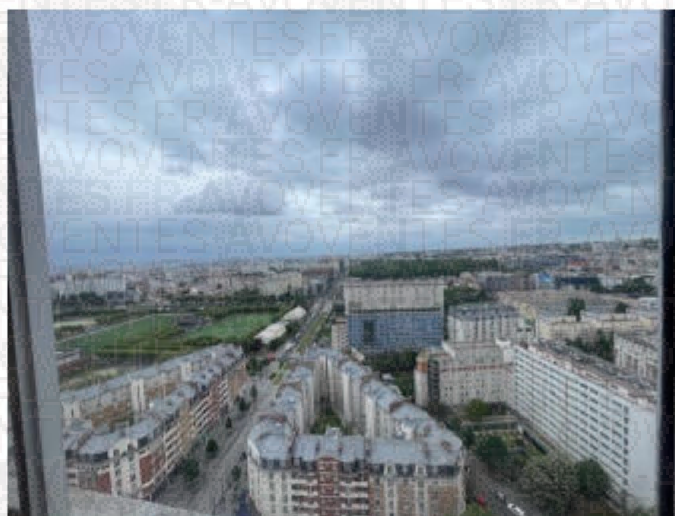
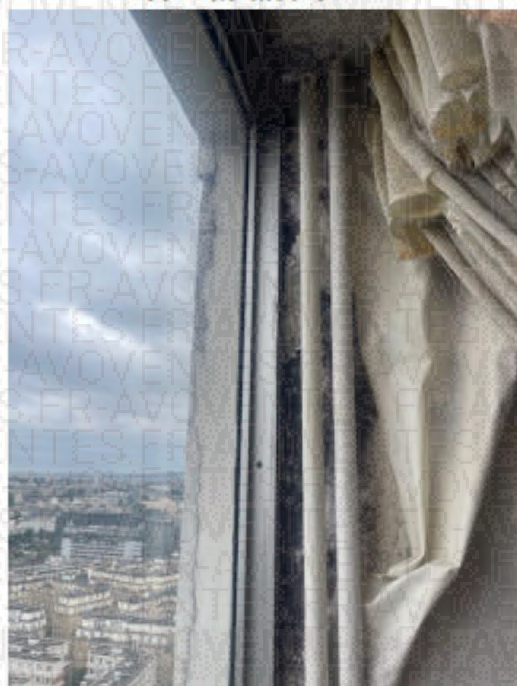
Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par des fenêtres à battants coulissants, équipées de montants métalliques et de simple vitrage, sur toute la longueur de la pièce. A proximité de la fenêtre du salon, je note d'importantes traces de moisissure sur le mur. Le locataire m'indique qu'il y a des infiltrations depuis l'extérieur.

Éléments d'équipement :

- *Deux radiateurs.*



KSR & ASSOCIÉS

11

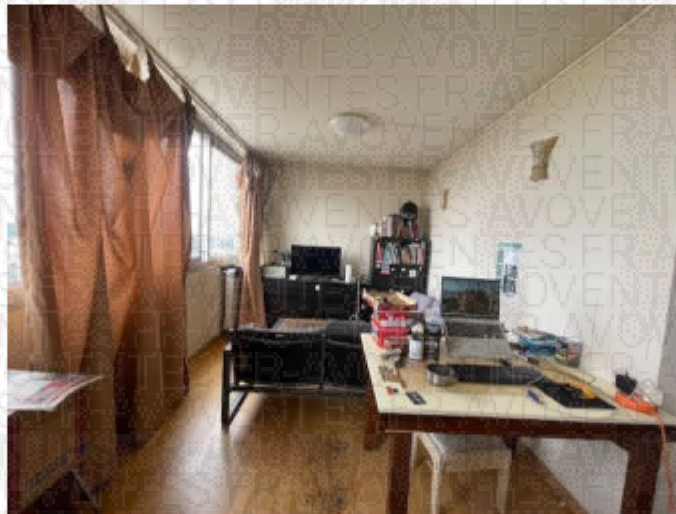
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

12

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

13

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

**CHAMBRE EN FACE**

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

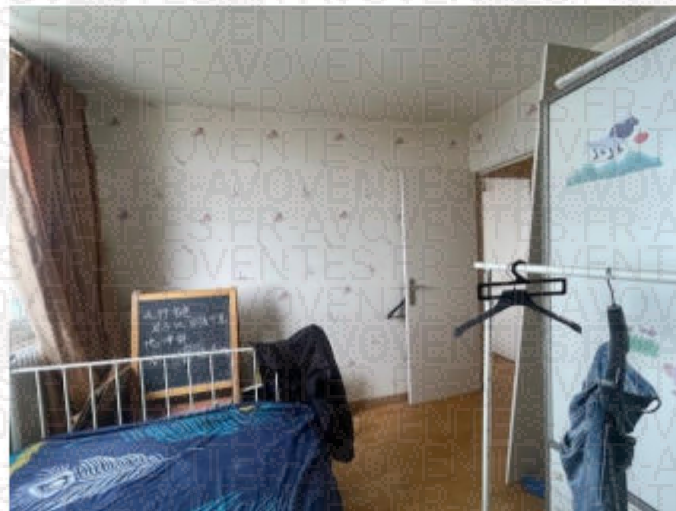
Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à battant coulissant et ossature métallique et simple vitrage sur toute la largeur de la pièce.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



**CHAMBRE A DROITE**

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

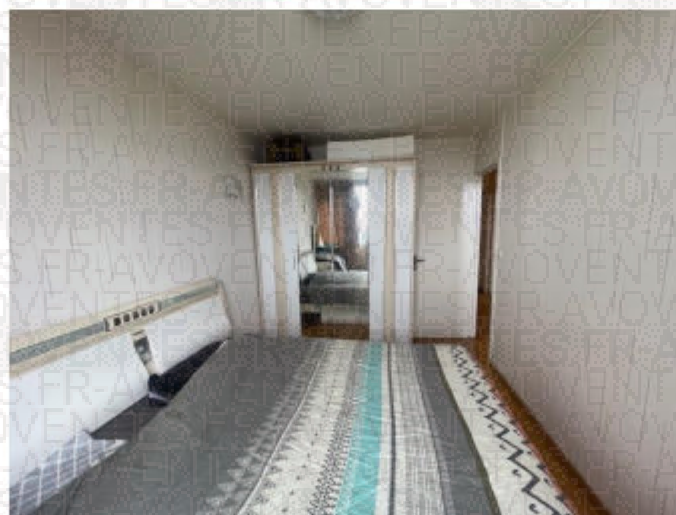
Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usure avancée.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à battant coulissant et ossature métallique et simple vitrage.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*



**SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont entièrement recouverts de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

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

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- *Un meuble avec vasque.*
- *Une baignoire.*





STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

Bail

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail. Contactez le 09 74 59 45 56 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION / COLOCATION

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu

- Nom et prénom, ou dénomi
- Domicile ou siège social du b
- Qualité du bailleur :

Personne physique Personne morale

- Adresse email du bailleur (facultatif) :

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mand

- Nom ou raison sociale du mandataire :
- Adresse du mandataire :
- Activité exercée par le mandataire :
- Le 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
- Adresse email du locataire (facult
- Adresse email du second locat

désigné (s) ci-après le locataire

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

- Adresse du logement : 130 Boulevard Massena 75013

- Bâtiment / escalier / étage / porte : 3167

Il a été convenu ce qui suit :

- Immeuble collectif Immeuble individuel Mono-propriété Copropriété
- Période de construction :
- Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2005 Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) :

67 m²

- Nombre de pièces principales :

3 P

- Le cas échéant, autres parties du logement :

- Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia Jardin

Autre :

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

- Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre :

- Modalité de production de chauffage :

- Individuel Collectif



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel Collectif

de l'usage de l'immeuble :

Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

de la surface des locaux loués, des locaux réservés, des locaux communs, des locaux destinés à la production d'énergie :

Cave / n° : 3406 Parking / n° : 5503 Garage / n° : Autre :

de la surface des locaux loués, des locaux réservés, des locaux communs, des locaux destinés à la production d'énergie :

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

de la surface des locaux loués, des locaux réservés, des locaux communs, des locaux destinés à la production d'énergie :

- Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble :
- Modalités de raccordement internet :

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

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

- Date de prise d'effet du contrat : 20 07 2019
 sans / sans / 9 mois
 (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.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

1. Fixation du loyer initial :
 a) Montant du loyer mensuel : 500 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- 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 €/m²
 Non €/m²

- un complément de loyer est prévu :

Oui €
 Non €

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Oui

Non

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : 01 07

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

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges

50 €

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, les charges récupérables comprennent-elles le bailleur d'une assurance pour le cas de décès :

Oui

Non

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 05 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de 550 €, détaillé comme suit :

- Loyer : 500 €
- Charges récupérables : 50 €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

5. Le cas échéant, le locataire s'engage lors d'un renouvellement de contrat, réalisation de travaux de rénovation ou de travaux d'amélioration restituer :

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

par tiers*

par sixième*

V. TRAVAUX

6. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de travaux conformes avec les usages locaux, du logement effectués depuis la fin de dernière période de location ou depuis la dernière occupation :

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

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : €

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 : 1000

€ (en toutes lettres : Mille euro) correspondant à deux mois de loyer hors charges.



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**CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

Exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité.

III. 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 (sauf si 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

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées 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 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux 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 imputé 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 : €/m² de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

Le détail est reporté en annexe des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez 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 des parties privatives et communes et précisant la quote-part allouée au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Un dossier de diagnostic technique comprenant

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (établis lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure 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

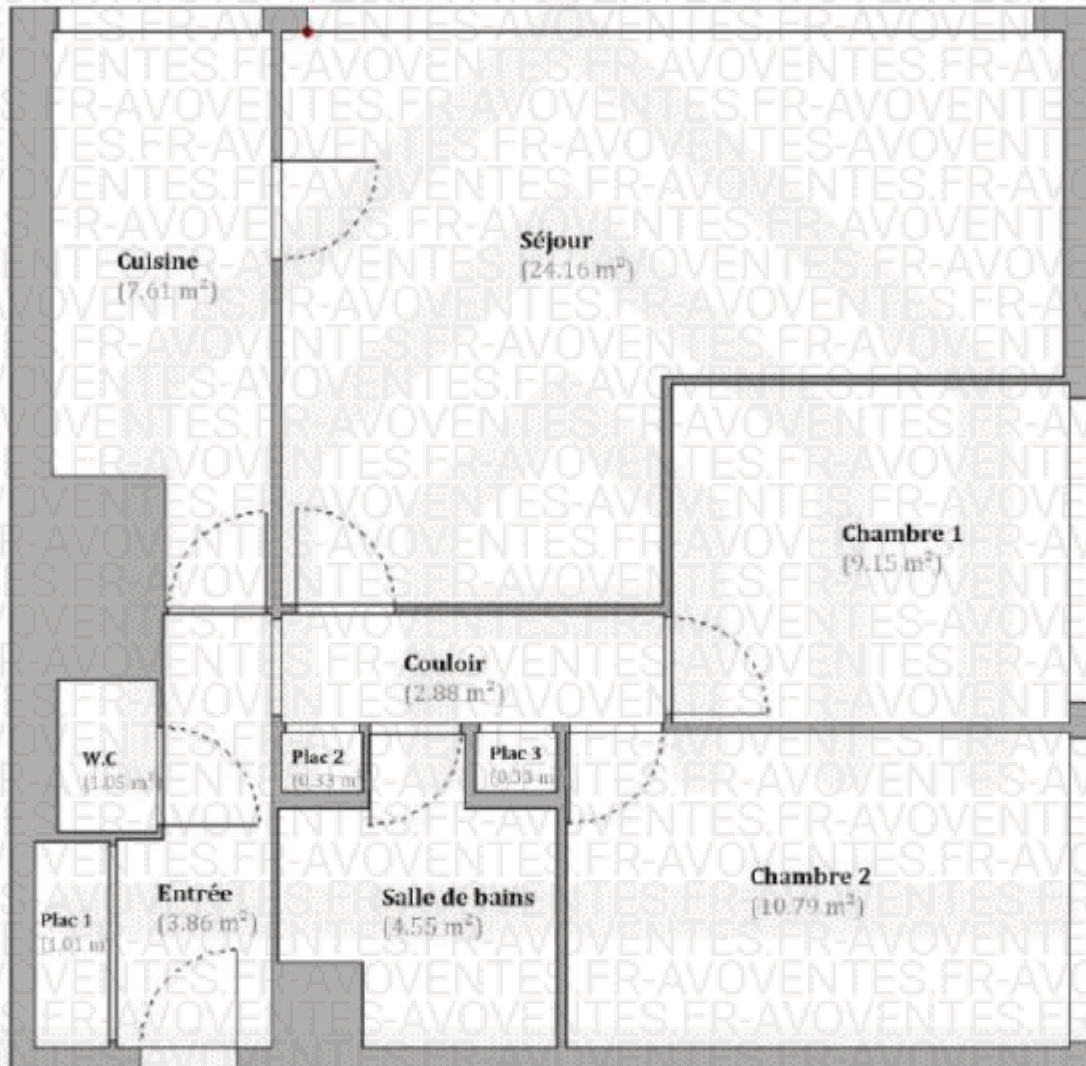
Le 15/07/2019
à Paris
en France
Exemplaires originaux dont un remis à l'agence immobilière

Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)
Signature(s) précédée(s) de la mention

Lu et approuvé

Signature du locataire
Signature(s) précédée(s) de la mention

Lu et approuvé

**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 65,72m² loi carrez*
- *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 des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert,) : 50 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

