

Bertrand
TRUTTMANN



Jean-Baptiste
NICOLAS

Stéphanie
MORICE

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

constat@act94.com

01.49.87.08.05

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Article 35 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE
HUIT OCTOBRE
DE 9H30 A 10H40**

ALA REQUETE DE :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC), Banque
régie par les articles L 511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, SA au capital
de 611 858 064 euros, immatriculée sous le numéro 542 016 381 au ROS de PARIS,
dont le siège social est sis 6 avenue de Provence 75009 PARIS, agissant poursuite
poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège.

Pour qui domicile est élu :

Cabinet de la SCP LANGLAIS CHOPIN, agissant par Maître Sylvie LANGLAIS, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 7 bis rue de Vincennes 93100 MONTREUIL — Tél. 01.48.70.71.75, laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites,

▸ Qu'en vertu :

Copie exécutoire d'un acte regu par Maître Sophie- Emmanuelle BILLAUQEL, Notaire Associé à MONTFERMEIL (93), en date du 21 FEVRIER 2007 contenant vente

La requérante est créancière de :

AVOVENTES

Suite à la signification du Commandement Immobilier, en date du 16 SEPTEMBRE 2024, et en application des articles 15-10, 35 et 36 du décret du 27 juillet 2006, la requérante entend faire dresser ce jour un descriptif du bien immobilier sis 2 allée Maurice AUDIN 93390 CLICHY SOUS BOIS

Que le présent constat est dressé en vue d'une procédure de vente à venir.

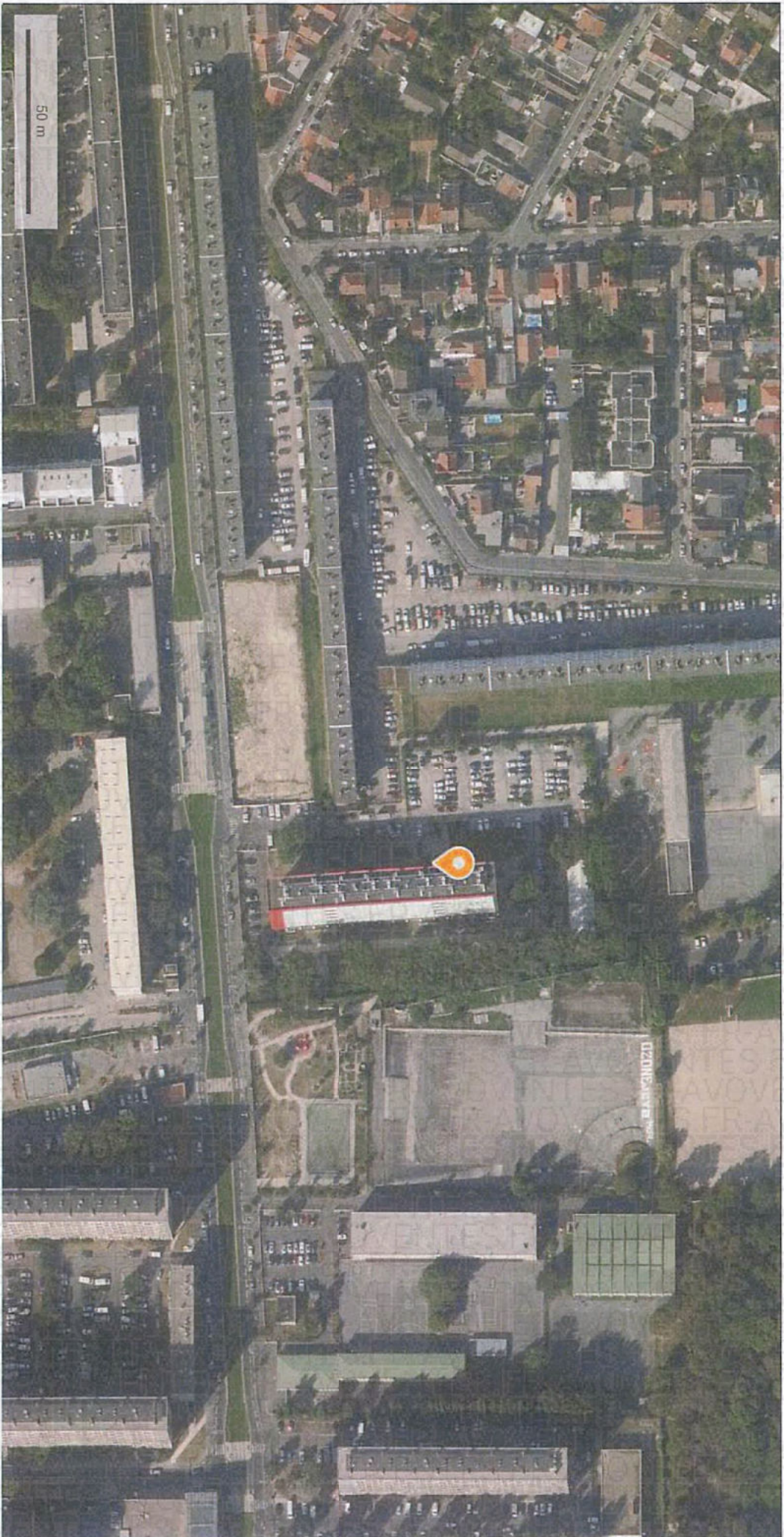
DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Bertrand TRUTTMANN, Membre de la Société Civile Professionnelle DEVAUD TRUTTMANN et NICOLAS, Commissaire de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussigné,

Me suis transporté ce jour sur place 2 allée Maurice AUDIN 93390 CLICHY SOUS BOIS, à 9H30 accompagné du métreur.

Sur place je rencontre : **AVOVENTES**, locataire

Où je procède aux constatations suivantes :



50 m

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 32' 24" E

Latitude : 48° 54' 33" N



DESCRIPTION DU BIEN

DESIGNATION

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence STAMU II sis 2 allée Maurice Audin 93390 CLICHY SOUS BOIS, cadastré :

Section AT numéro 69

Section AT numéro 70

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS

EN VENTE :

LOT NUMERO CENT VINGT NEUF (129):

Au 8^e étage, escalier C, porte face droite escalier, un APPARTEMENT de type F3.

Et Les 570/107.272^os de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE CENT SOIXANTE TROIS (463) :

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro 129.

Et les 20/107.272 de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE VINGT SEIZE (296) :

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le numéro 129.

Et les 26/107.272^os de la propriété du sol et des parties communes générales.

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE :

A cette adresse s'élève un immeuble de dix étages sur rez de chaussée, faisant partie d'un ensemble immobilier

Présence d'un gardien

Le syndic est le cabinet L'ADRESSE, 77390 GUIGNES, 2 rue de Troyes

OCCUPATION DES LIEUX :

- Les lieux sont occupés par [REDACTED], en vertu d'un bail en date de 2023, moyennant un loyer mensuel de 790 euros (copie du bail joint)

L'appartement 129, au huitième étage, est composé :

Une entrée, couloir, cuisine, trois pièces, salle de bain, wc

Lien pour la visite virtuelle :

<https://psi.gesthelp.eu:80/marzipano/truttmann/604214/>

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014,
conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015 et à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

DÉSIGNATION DES PARTIES



OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

Adresse : 2 allée MAURICE AUDIN 93390 Clichy sous bois
Bâtiment, étage, porte : Escalier C, Etage 9, porte face droite

Immeuble collectif Individuel

Mono propriété Copropriété

Période de construction : Avant 1949 1949 à 1974 1975 à 1989 1990 à 2005 Depuis 2005

Surface habitable : m² Nombre de pièces principales :

Autres parties du logement : Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia Jardin

Autre : CAVE

Éléments d'équipements : Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre :

Chauffage : Individuel Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : Individuelle Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Le cas échéant, la consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation

Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave N° 01001 Parking N° 20001 Garage N°

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement internet :

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : (minimum 1 an)

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans Durée réduite à :

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut 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.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 790 €.

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial 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 Non

- Le loyer de référence est de €/m², et le loyer de référence majoré est de €/m²

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : Oui Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €, et le complément de loyer est de €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de 590 €, versé le 5 du mois par vir

et révisé pour la dernière fois le chaque année, selon l'indice de référence des loyers

Le loyer sera automatiquement révisé le du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 200 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : € pour une durée restant à courir à jour de la signature du contrat de :

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit € par mois.

E. Modalités de paiement :

190 € en toutes lettres

Sept cent quatre v

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à € appliquée par tiers par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

G. Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) : € (préciser le montant ou la fourchette inscrits dans le diagnostic de performance énergétique).

(Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année :).

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de 590 € (en toutes lettres Cinq cent quatre vingt dix) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement 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 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

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire 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 au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € /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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC 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 TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- 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.
- le cas échéant, un diagnostic bruit.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de 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 1/08/2025 à Nanterre en originaux dont un remis à chaque signataire.

ENTREE

Le sol est recouvert d'un linoléum, en état d'usage,
Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage,
Le plafond est recouvert de peinture, en état d'usage

Cet espace est équipé :

- ▶ D'un interphone, sonnette, serrure
- ▶ D'un éclairage plafonnier
- ▶ D'un disjoncteur et tableau de fusibles
- ▶ De deux placards muraux double portes

CUISINE

Porte droite :

Le sol est recouvert de carrelage, en mauvais état d'usage,
Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage.
Le plafond est recouvert de papier peint en état d'usage

Cet espace est équipé :

- ▶ D'un évier en inox, sur placard, avec protection mural carrelage
- ▶ D'un point lumineux au plafond,
- ▶ D'un chauffe-eau avec évacuation
- ▶ D'une fenêtre PVC double vitrage, avec volet roulant
- ▶ D'un placard mural,
- ▶ D'un compteur d'eau

SALLE A MANGER / SEJOUR

Porte face droite :

Le sol est recouvert d'un linoléum en état d'usage,
Les murs est recouvert de peinture en état d'usage.
Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène en état d'usage.

Cet espace est équipé :

- ▶ D'une porte d'entrée vitrée
- ▶ D'une fenêtre PVC ouvrante double vitrage avec volet roulant
- ▶ D'une bouche d'aération sur fenêtre
- ▶ D'un point lumineux plafonnier



PIECE ATTENANTE

Porte face à al suite :

Le sol est recouvert d'un linoléum en état d'usage,
Les murs est recouvert de papier peint hors d'usage.
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Cet espace est équipé :

- D'une fenêtre PVC ouvrante double vitrage avec volet roulant
- D'une bouche d'aération sur fenêtre
- D'un point lumineux plafonnier
- D'un radiateur électrique

PIECE

Porte retour droite :

Le sol est recouvert d'un linoléum en état d'usage,
Les murs est recouvert de papier peint en état d'usage.
Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène en état d'usage.

Cet espace est équipé :

- D'une fenêtre PVC ouvrante double vitrage avec volet roulant
- D'une bouche d'aération sur fenêtre
- D'un radiateur électrique
- D'un point lumineux plafonnier

COULOIR

Porte face gauche :

Le sol est recouvert d'un linoléum, en état d'usage,
Les murs sont recouverts de peinture, en état d'usage,
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage

Cet espace est équipé :

- D'un éclairage au plafond

Ce couloir dessert les toilettes et la salle de bains

SALLE DE BAINS

Porte fond face

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage,
Les murs est recouvert de carrelage en état d'usage et de peinture en mauvais état.
Le plafond est recouvert de petits carreaux en état d'usage.

Cette pièce est équipée :

- D'une porte d'entrée vitrée coulissante,
- D'une lavabo faïence alimentée par un robinet, reposant sur colonne
- D'une baignoire avec protection murale carrelage en état d'usage
- D'un point lumineux plafonnier
- D'un radiateur électrique
- D'une installation pour machine à laver
- D'une bouche d'aération haute



Porte gauche :

Le sol est recouvert de linoléum, en état d'usage,
Les murs sont recouverts de peinture, en bon état d'usage,
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage

Cet espace est équipé :

- D'une bouche d'aération haute
- D'un éclairage au plafond
- D'une cuvette WC avec chasse d'eau dossier



Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice
Bertrand TRUTTMANN .

