



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-TROIS OCTOBRE

A 11 H 45

Durée : 2h35

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 76, rue Victor Hugo 93170 BAGNOLET

Représenté par son syndic, le cabinet ADRICIE GESTION SARL, inscrit au RCS sous le numéro 800 044 943 et dont le siège social est situé 138, rue de Montreuil 94300 VINCENNES,

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 en duplex situé 76, rue Victor Hugo 93170 BAGNOLET, aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment B, au fond à gauche dans la cour, correspondant au lot de copropriété n°16.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2024.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 16 SEPTEMBRE 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 au 76, rue Victor Hugo 93170 BAGNOLET,

Et là étant, en présence de
ENVIRONNEMENT, de
témoins,
constatations suivantes :

expert de la société ARIANE
, serrurier de la société ATH et deux
j'ai procédé aux

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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

Les parties communes sont dans un état d'usure avancée.

Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue le 15 octobre 2025 à l'adresse du bien saisi afin d'en identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse, j'ai identifié le logement qui est dans la cour, dernière porte à droite.

J'ai rencontré ensuite la voisine immédiate du logement saisi et l'ai interrogé. Elle m'a indiqué que deux hommes habiteraient dans les lieux.

Personne ne répondant à mes appels répétés, j'ai laissé un avis de passage indiquant que les opérations de description seraient réalisées ce jour le 23/10/2025 avec une ouverture forcée de la porte en cas d'absence des occupants.

A mon arrivée ce jour, je frappe à la porte. Personne ne répondant à mes appels, je demande au serrurier m'accompagnant de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Au sein du logement, je constate la présence d'une quittance EDF au nom de

Au cours des opérations, deux hommes se présentent.

L'un m'indique être

m'indique vivre également dans les lieux et me précise que c'est
qui a le contrat de location.

Je contacte ce dernier par téléphone afin d'obtenir ledit contrat de location.

Peu de temps après, reçoit une photographie du contrat de
location sur son téléphone portable qu'il me montre.

Je constate que ce contrat de location est conclu entre
Il a pris effet le 10 octobre 2023 pour une durée
d'un an renouvelable, en contrepartie d'un loyer mensuel initial de 490 € auquel s'ajoutent
30 € de provisions pour charges. Les occupants m'indiquent que le loyer actuel s'élève à 600
€ charges comprises.

J'annexe copie dudit contrat de location au présent acte.



KSR & ASSOCIÉS

4

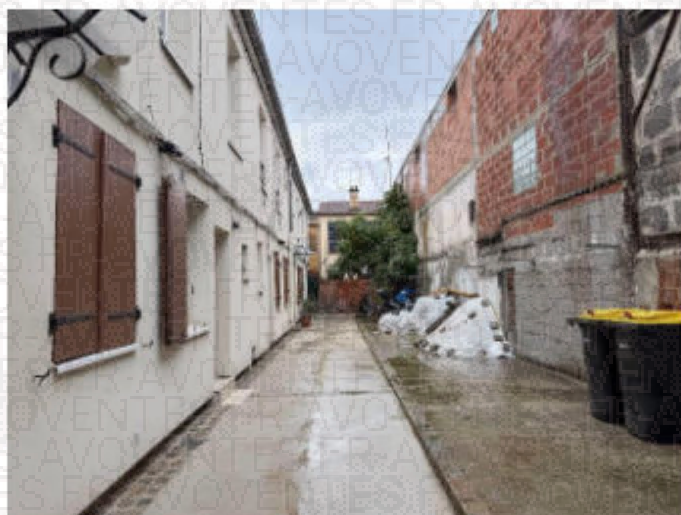
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

5

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

Distribution :

La porte d'entrée dessert, au rez-de-chaussée, une pièce avec kitchenette, une salle d'eau et un escalier menant au premier étage où se trouve une chambre.

DESCRIPTION

PIECE AVEC KITCHENETTE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en mauvais état.

La pièce accueille le tableau électrique, le disjoncteur et le compteur électrique.

Elle prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en bois.

Eléments d'équipement :

- Un évier en inox.
- Un radiateur mobile.



KSR & ASSOCIÉS

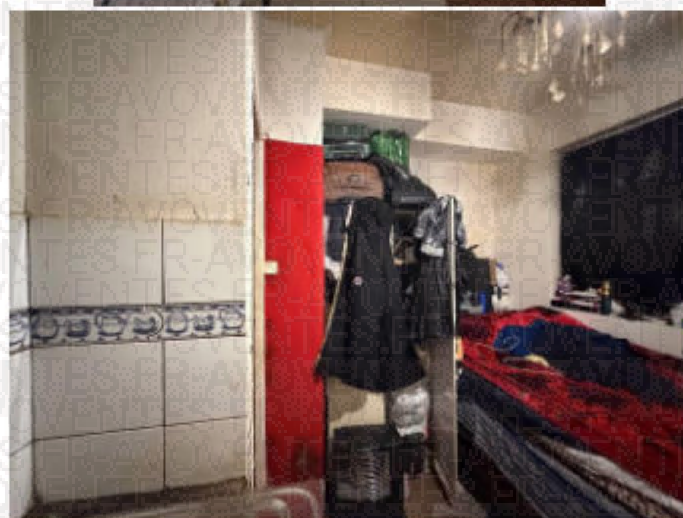
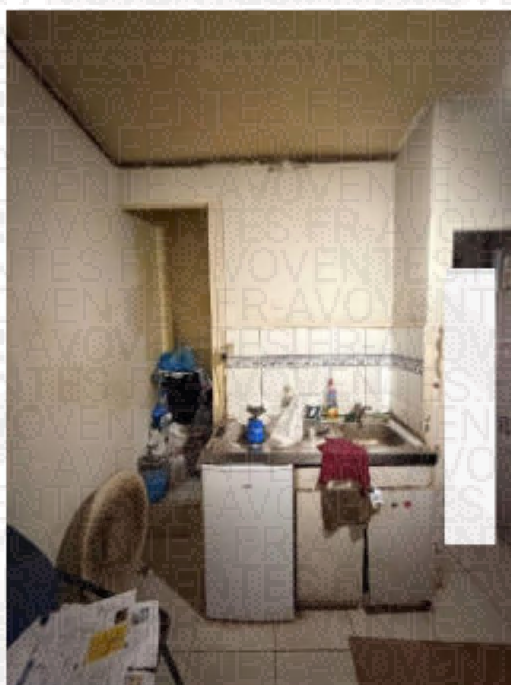
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

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

8

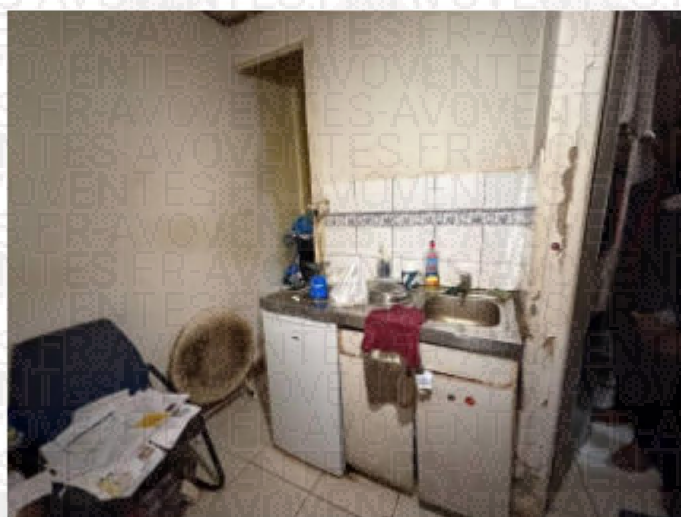
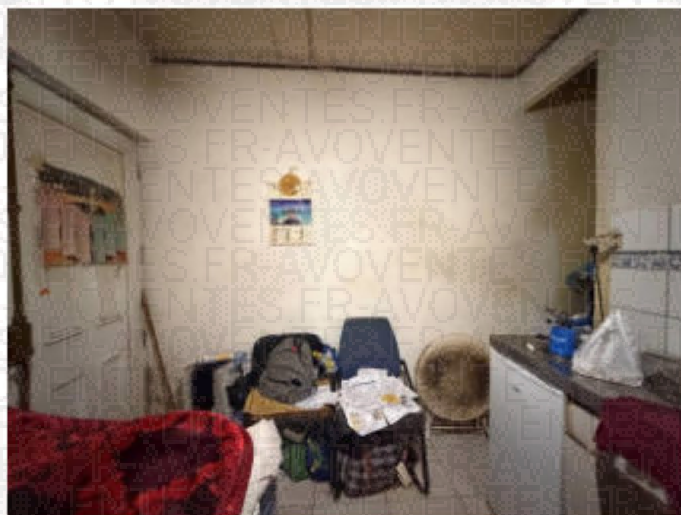
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
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

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

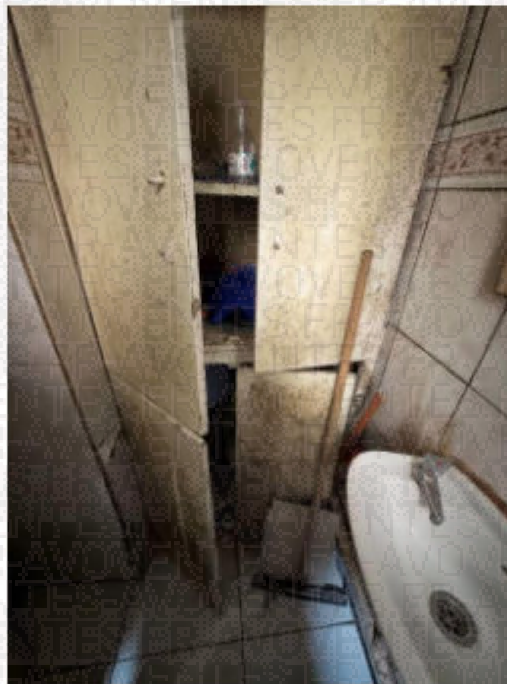
Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m dans un état vétuste. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en mauvais état avec d'importantes traces de moisissure.

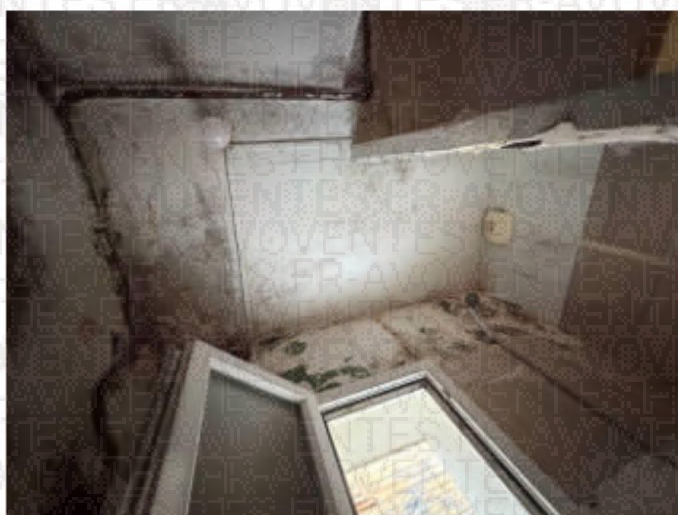
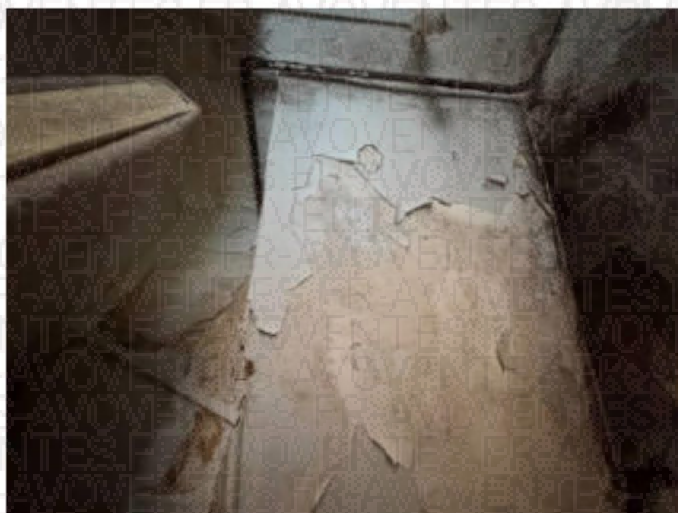
Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec d'importantes traces de moisissure.

La pièce prend jour par une fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.

Eléments d'équipement :

- *Un bac de douche.*
- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*
- *Un lave-mains.*
- *Un placard.*





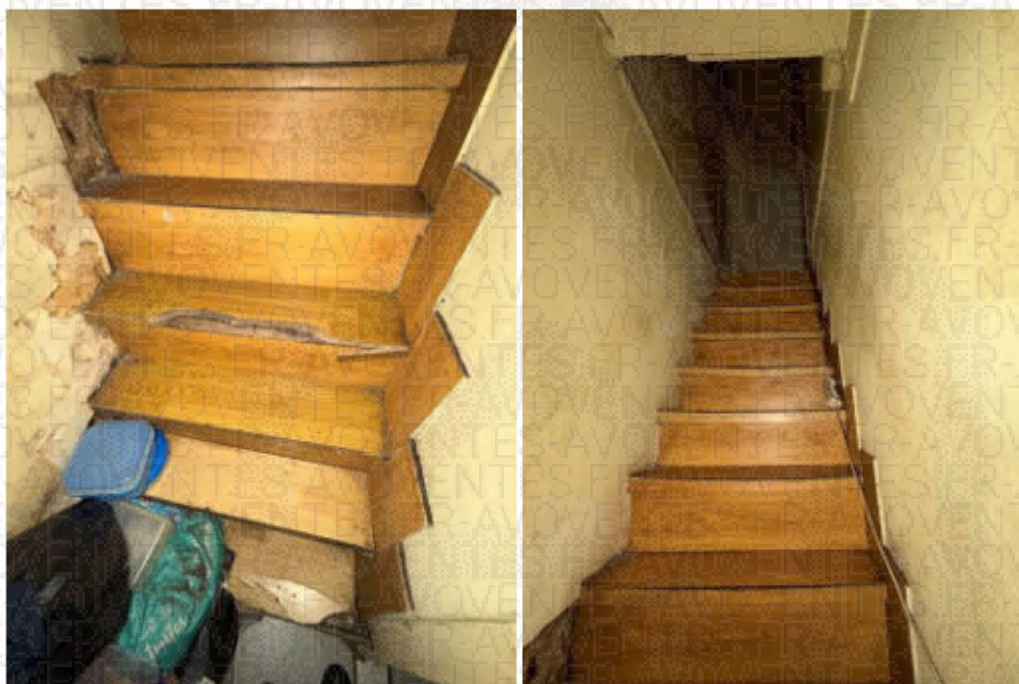


**CAGE D'ESCALIER MENANT A L'ETAGE**

Les marches de l'escalier sont en bois, dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en mauvais état.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE A L'ETAGE

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

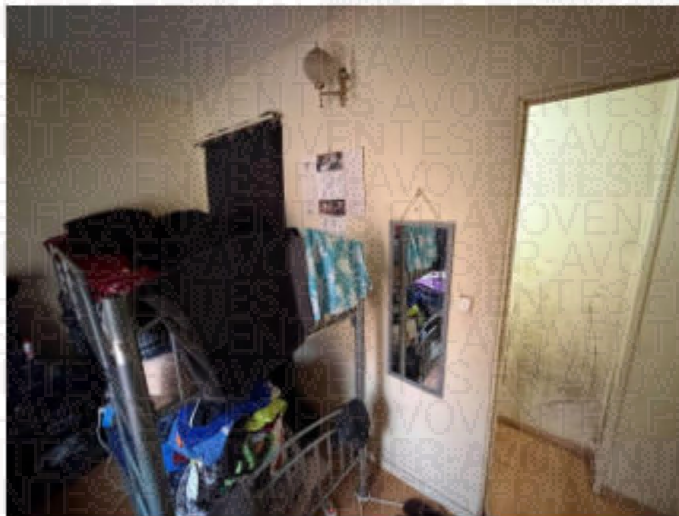
Les murs sont recouverts de toile de verre, elle-même recouverte de peinture en mauvais état avec d'importantes traces d'humidité.

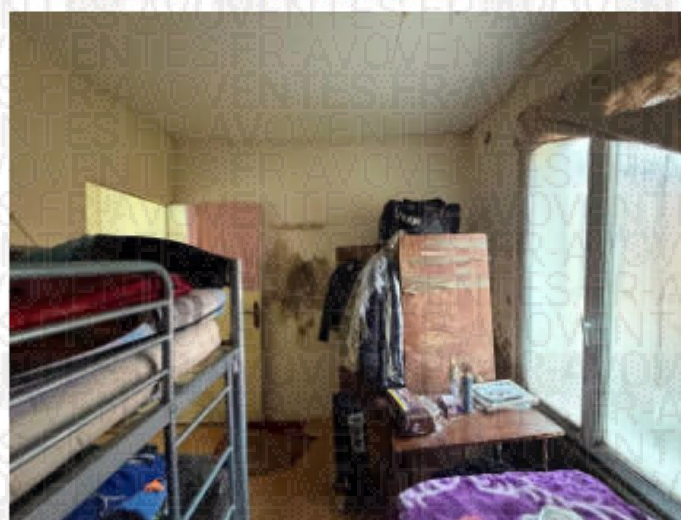
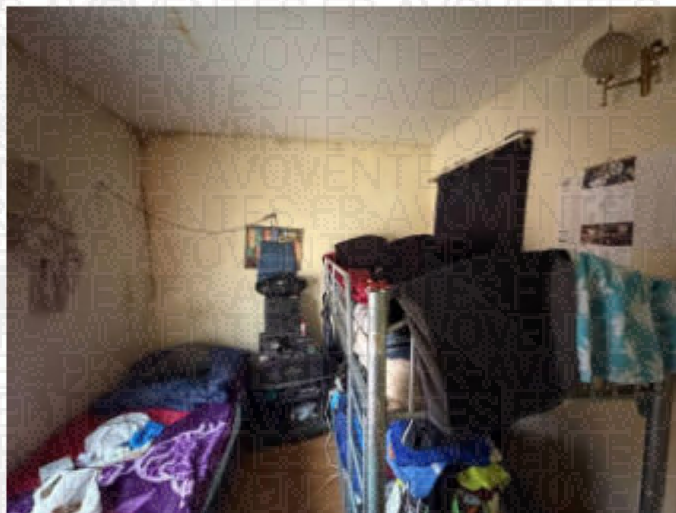
Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en mauvais état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur la cour.

Eléments d'équipement :

- *Un placard abritant le ballon à production d'eau chaude.*







Je quitte les lieux à 12 h 45.



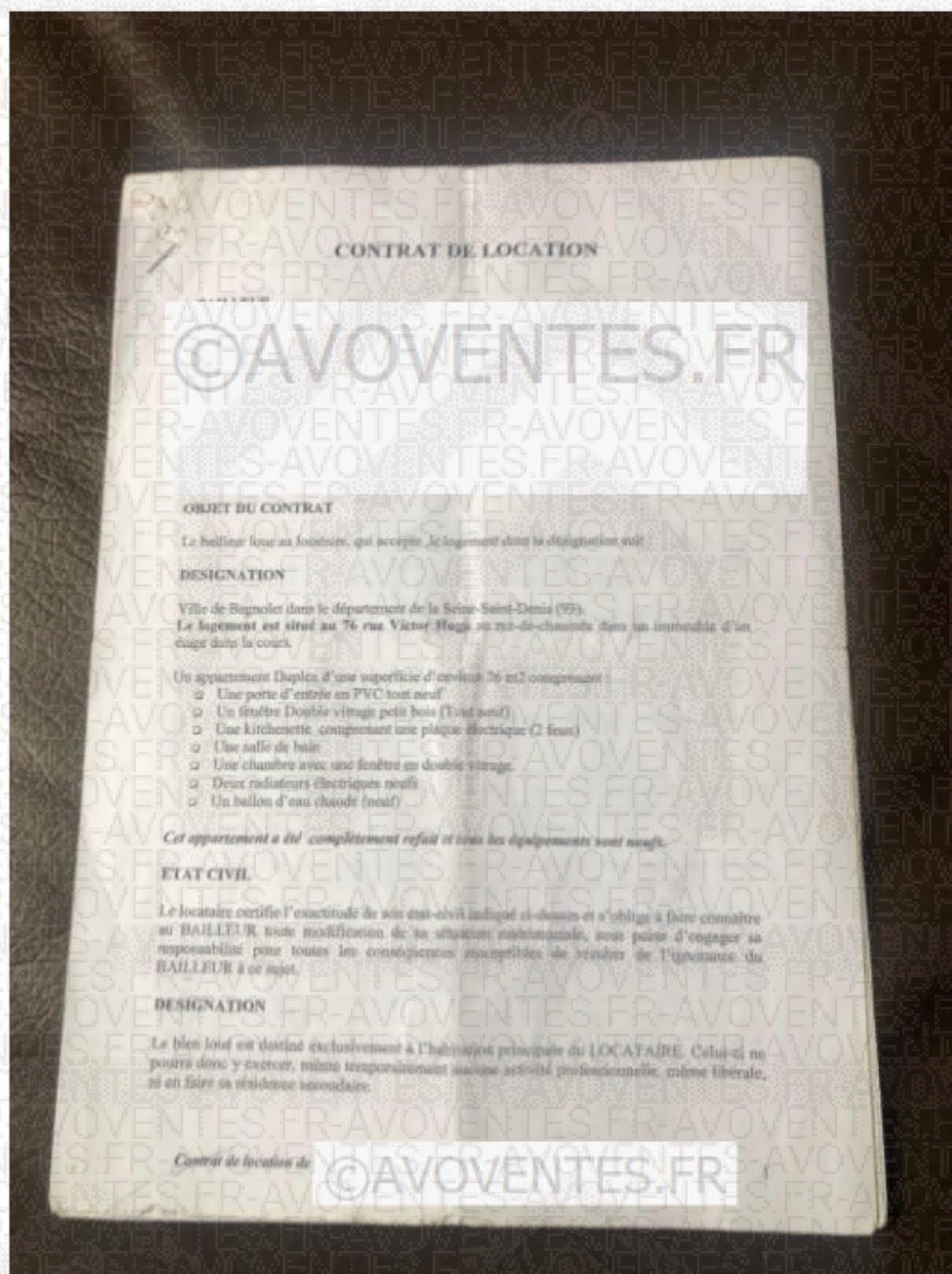
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BAIL



**DUREE DE LA LOCATION**

La présente location est consenti pour une durée minimale d'un an renouvelable par tacite reconduction à la date du présent contrat.
Le congé donné par le LOCATAIRE devra être notifié au BAILLEUR au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé réception.

Lorsque le congé est donné par le LOCATAIRE, le point de départ du préavis est fixé au jour de la réception par le BAILLEUR de la notification du congé. Cette date, ainsi que la date de fin de location sont mentionnées dans l'accusé de réception du congé par le bailleur.

Le LOCATAIRE devra occuper le logement par lui-même, comme indiqué ci-dessus. En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il détient du bail, ni sous-louer, ni même prêter, tout ou partie du logement loué, sans accord écrit du BAILLEUR.

TRANSFORMATIONS - DEGRADATIONS

Toute transformation nécessite l'accord écrit du BAILLEUR.
A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger la remise en l'état du logement, des équipements, au départ du LOCATAIRE, ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE ne puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Au même titre toute dégradation du logement et/ou des équipements devra être signalée au BAILLEUR et être réparée dans les meilleurs délais.

MONTANT DU LOYER

Le Loyer hors charges du logement faisant l'objet du présent contrat est de **490 euros (Quatre cent quatre vingt dix euros)**.

S'y ajoute les charges s'élevant à **30 euros (trente euros)** mensuellement. Ces charges correspondent à la consommation d'eau et électrique des parties communes. Ces dépenses donnent lieu au paiement de provisions mensuelles payées d'avance et révisibles compte tenu de la précédente régularisation de la consommation de l'exercice.

Ce qui revient à un loyer mensuel toutes charges de **520 Euros (Cinq cent vingt euros)**, payable le 7 de chaque mois par virement bancaire dont la domiciliation est notifiée ci-joint.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir la bonne exécution de ses obligations, le locataire a versé la somme de **1560 Euros (Mille cinq cent soixante euros)** à titre de dépôt de garantie. Le LOCATAIRE s'interdit formellement d'imputer sur ce dépôt, en fin de contrat, les loyers dont il resterait éventuellement redevable et notamment ceux afférents à la période de préavis. Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du LOCATAIRE, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur.

©AVOVENTES.FR



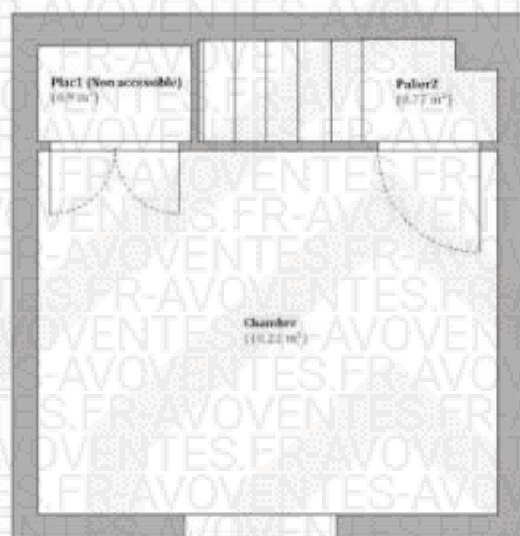
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

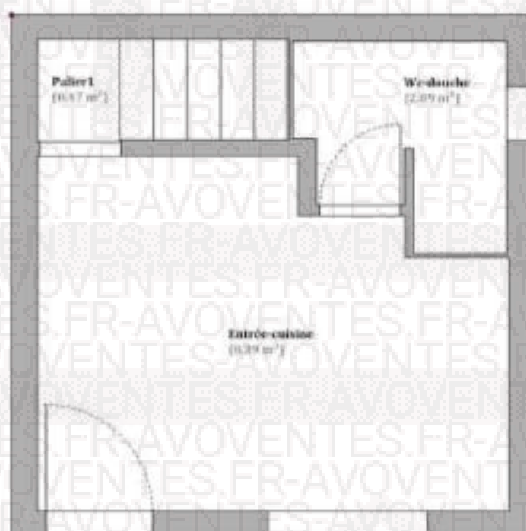


www.ksr-justice.fr

PLAN



1er Etage



Rez-de-chaussée



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 22,84m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *L'état des risques et pollutions*

Le diagnostic de performance énergétique n'a pas été réalisé en raison de l'absence de chauffage dans le logement.

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, convocation, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 50 minutes
- opérations sur place : 1h00
- 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

