Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE QUATRE JANVIER
A 10 H 30

A LA REQUETE DE :

Crédit Immobilier de France Développement, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est situé 26/28, rue de Madrid 75008 PARIS.

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 Monsieur **[PARTIE SAISIE 1]** et à Madame **[PARTIE SAISIE 2]** il me requiert à l'effet de procéder à la description du pavillon à usage d'habitation situé 45, rue Curie 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES (VAL DE MARNE), cadastré section AH n°131, pour une contenance de 3 ares et 51 centiares et décrit au fichier immobilier comme un pavillon comprenant :

  - Au sous-sol de plain-pied : un grand bureau, un garage pour deux voitures, une cave, un WC et une buanderie dans laquelle se trouve la chaudière du chauffage central.
  - Au rez-de-chaussée : une entrée à gauche, deux chambres avec un cabinet de toilette, une salle de bains et des WC au fond, une cuisine et un grand salon.
  - Au premier étage : une chambre avec lavabo, une chambre mansardée et un grand grenier avec plomberie.
  - Un jardin à l'arrière.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE ALTMANN EN DATE DU 20 MAI 2011.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 18 NOVEMBRE 2022
- 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, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour au 45, rue Curie 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VAL DE MARNE), après avoir préalablement convoqué les parties occupantes par avis de passage.

Et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

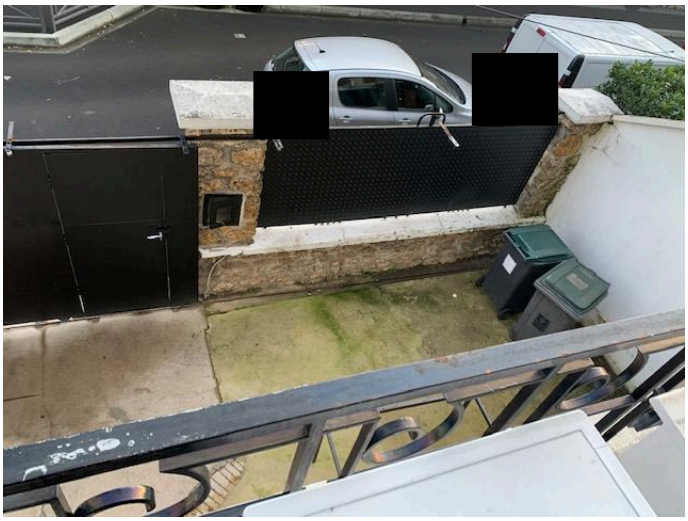
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr









Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



La façade de la maison est identique à celle constatée dans mon procès-verbal du 23/11/2020.

Il s'agit d'une maison individuelle située devant une école maternelle.

Elle est également située dans le couloir aérien d'Orly.

Elle est divisée en 7 logements individuels :

- ***2 logements en rez de chaussée***
- ***3 logements au 1er étage***
- ***2 logements au 2ème étage.***

DESCRIPTION DU LOGEMENT AU PREMIER ETAGE –ACCES PAR LA FACADE AVANT

Une femme m'ouvre la porte. Elle m'indique être **[TIERS 7]** *et me présente son bail qui a pris effet le 1/11/21 et comporte un loyer de 710€.*

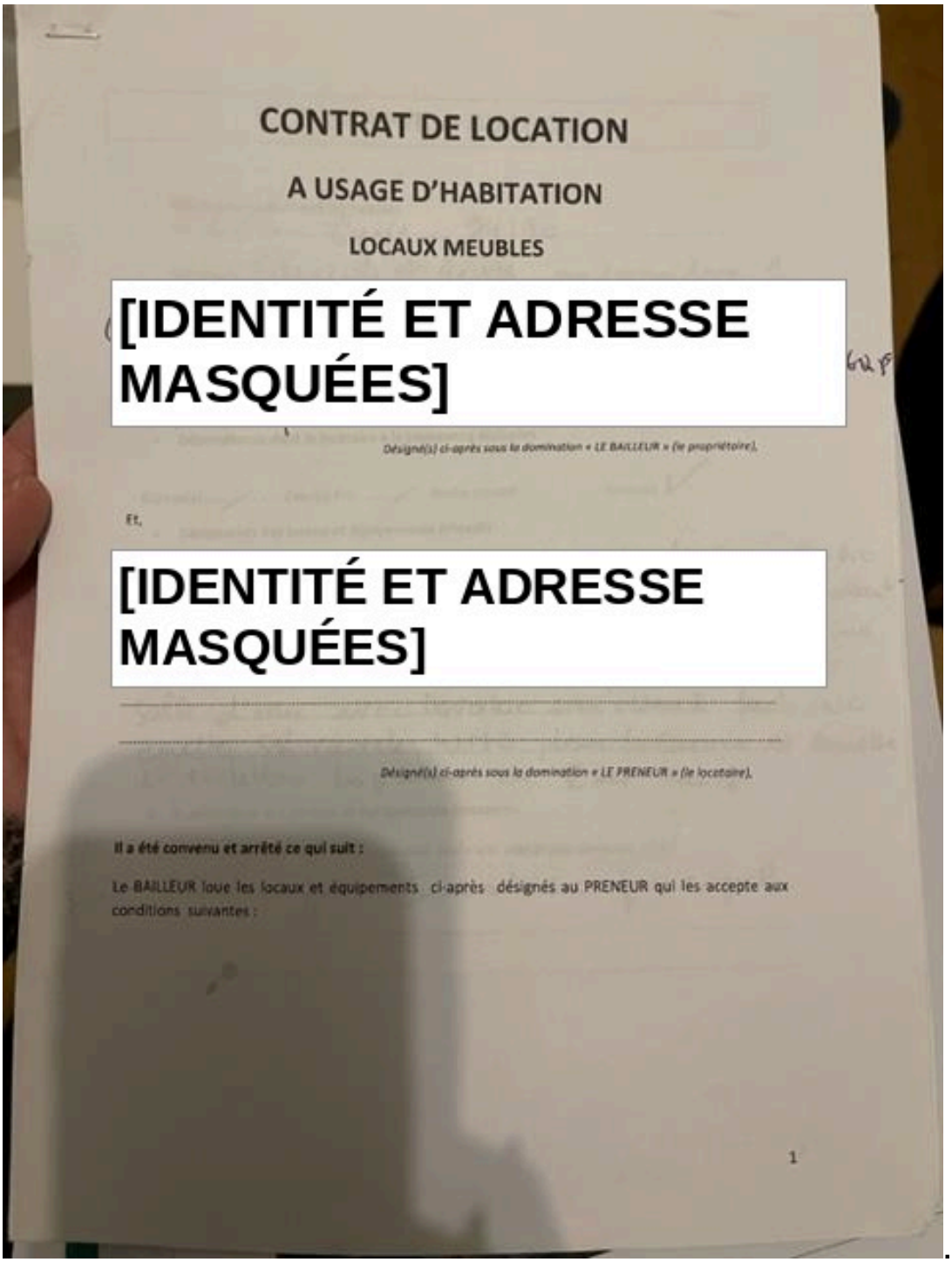
BAIL

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CONTRAT DE LOCATION

A USAGE D'HABITATION

LOCAUX MEUBLES

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE BAILLEUR » (le propriétaire),

Et,

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE PRENEUR » (le locataire),

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes :

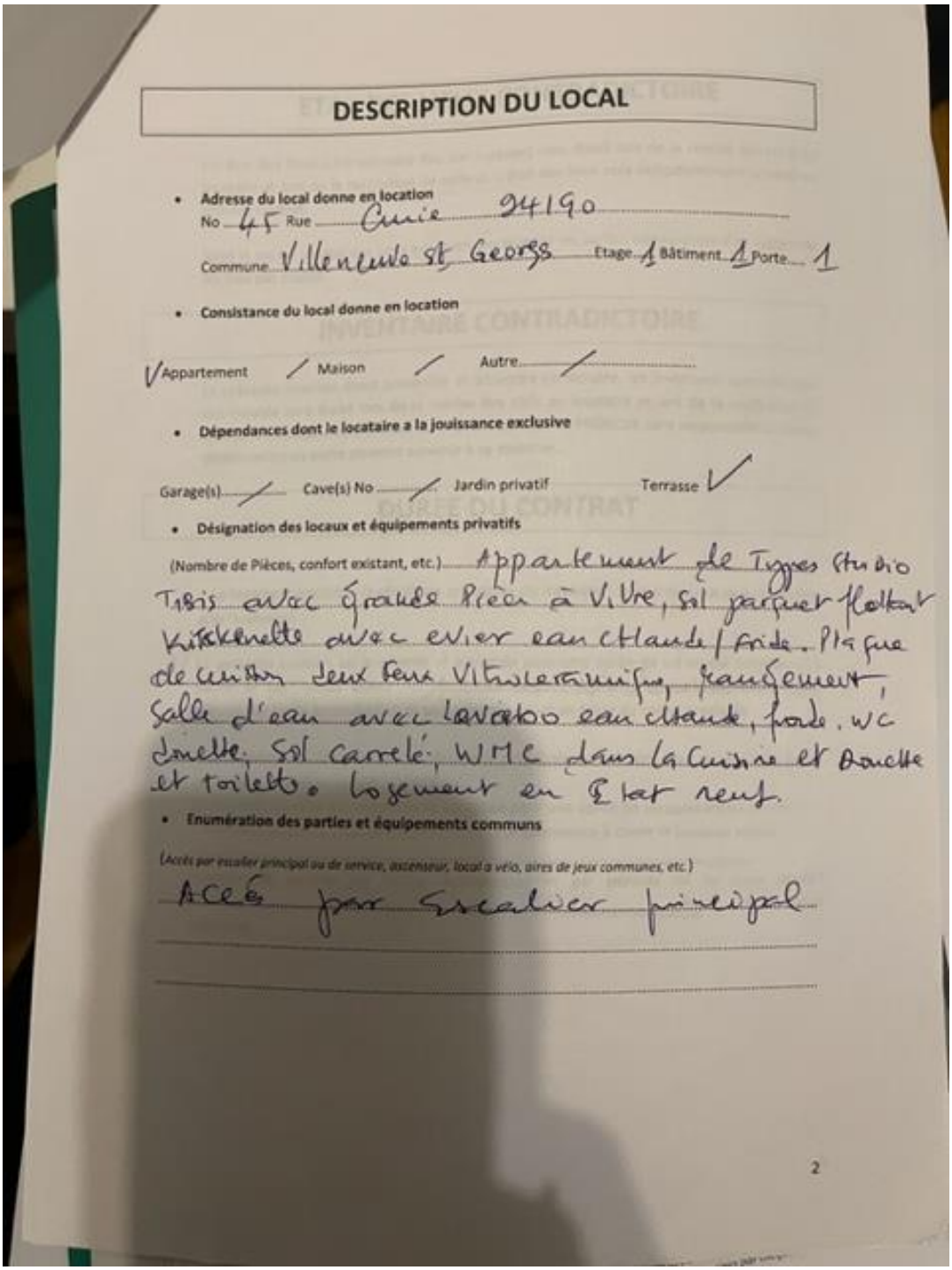
1

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DESCRIPTION DU LOCAL

- **Adresse du local donne en location**
No 45 Rue Curie 94190
Commune Villeneuve St Georges Etage 1 Bâtiment 1 Porte 1

- **Consistance du local donne en location**

V Appartement / Maison / Autre /

- **Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive**

Garage(s) / Cave(s) No / Jardin privatif Terrasse V

- **Désignation des locaux et équipements privatifs**

(Nombre de Pièces, confort existant, etc.) Appartement de Types Studio Tibis avec Grande Pièce à Vivre, Sol parquet flottant Kitchenette avec evier eau chaude / froide. Plaque de cuisson deux feux Vitrocéramique, rangement, Salle d'eau avec lavabo eau chaude, froide. WC douche. Sol carrelé, WMC dans la Cuisine et Douche et toilette. Logement en Etat neuf.

- **Enumération des parties et équipements communs**

(Accès par escalier principal ou de service, ascenseur, local à vélo, aires de jeux communes, etc.)

Accès par Escalier principal

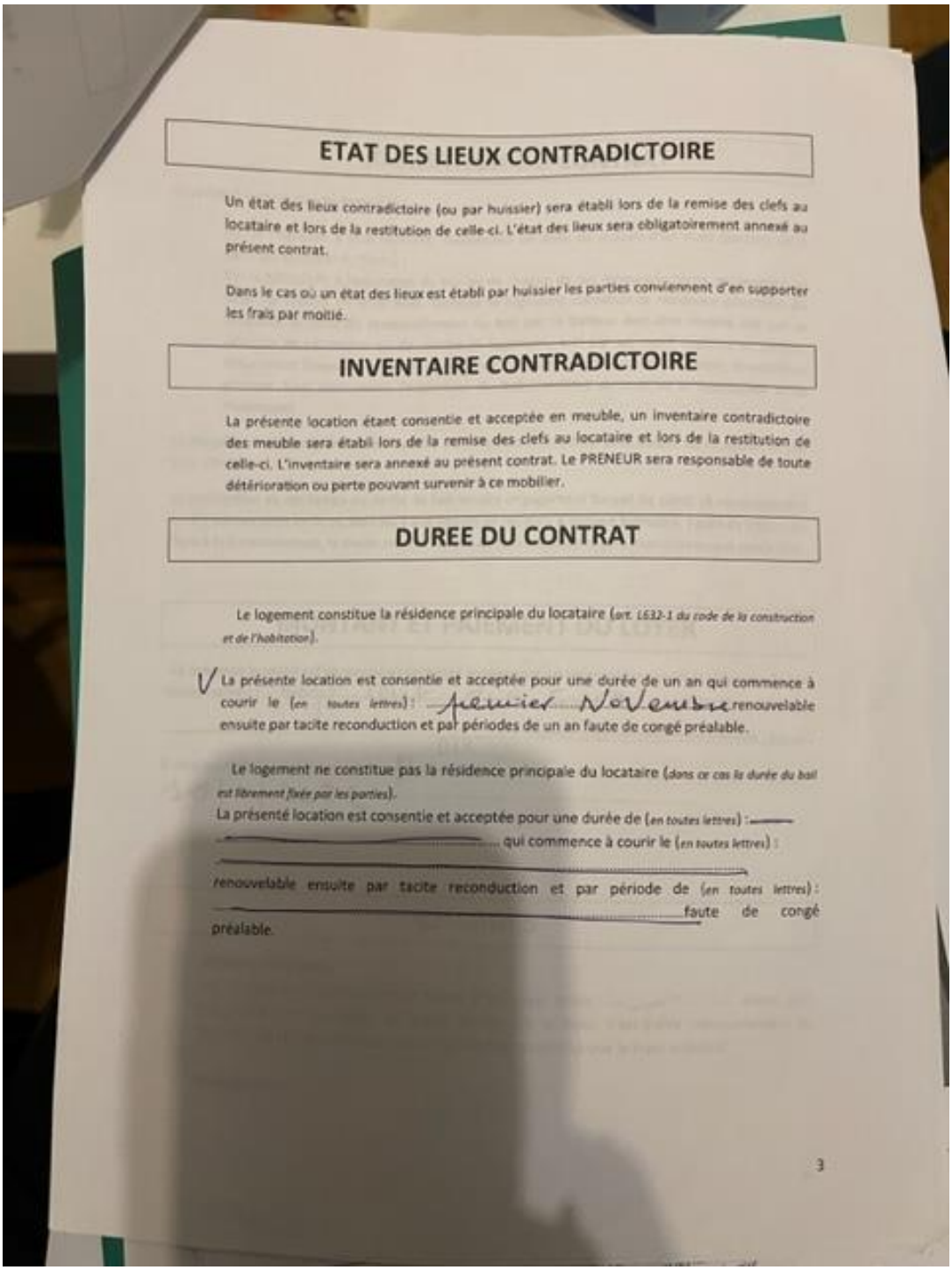
2

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où un état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meuble, un inventaire contradictoire des meuble sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

DUREE DU CONTRAT

Le logement constitue la résidence principale du locataire (*art. L632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

V La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (*en toutes lettres*) : premier Novembre renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de un an faute de congé préalable.

Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (*dans ce cas la durée du bail est librement fixée par les parties*).
La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (*en toutes lettres*) : ——— qui commence à courir le (*en toutes lettres*) : ——— renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de (*en toutes lettres*) : ——— faute de congé préalable.

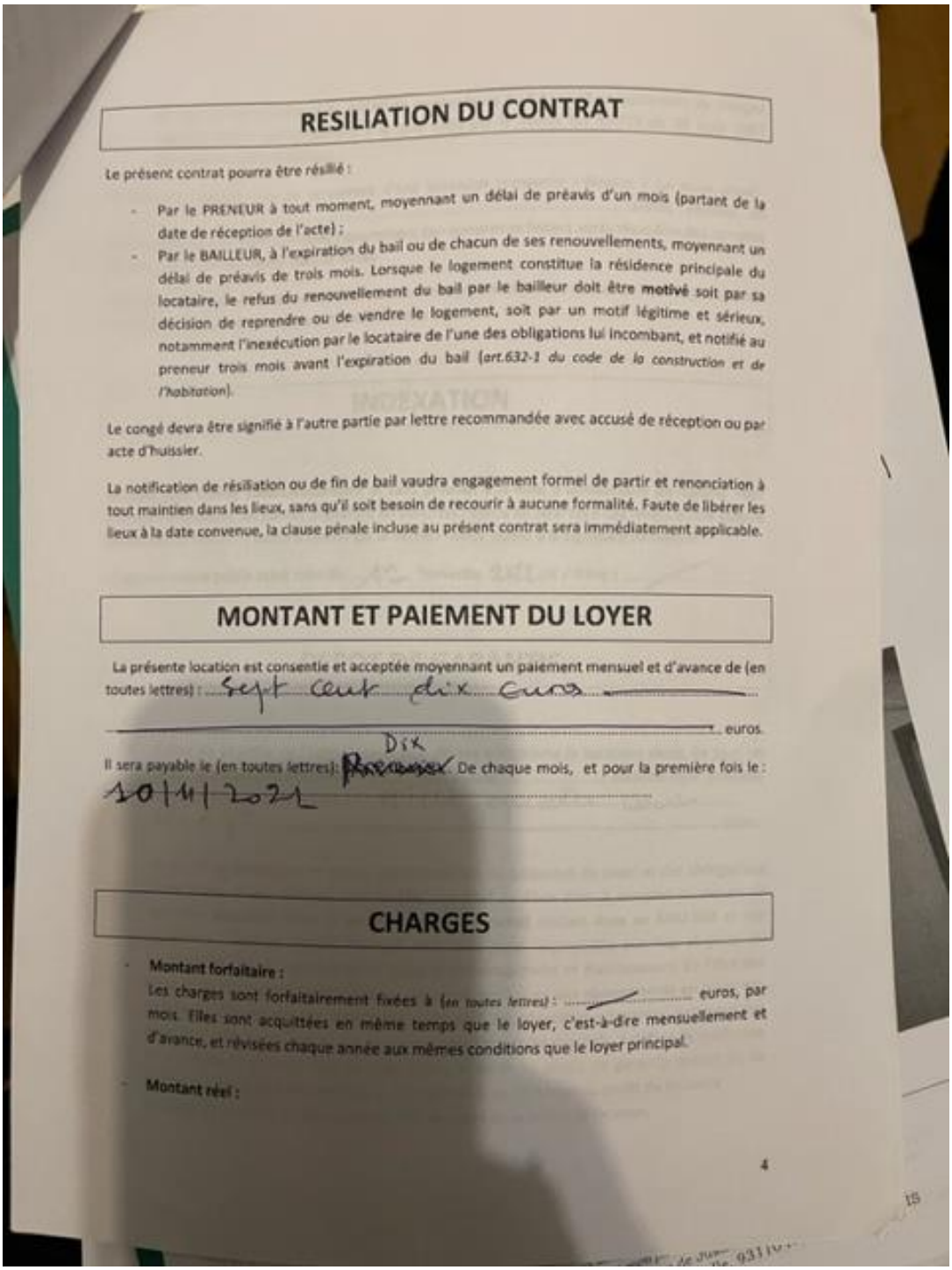
3

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le PRENEUR à tout moment, moyennant un délai de préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte) ;
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus du renouvellement du bail par le bailleur doit être **motivé** soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (*art.632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de (en toutes lettres) : Sept cent dix euros

euros.

Il sera payable le (en toutes lettres) : Dix De chaque mois, et pour la première fois le : 10/11/2021

CHARGES

- **Montant forfaitaire :**
Les charges sont forfaitairement fixées à (*en toutes lettres*) : ..... euros, par mois. Elles sont acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance, et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

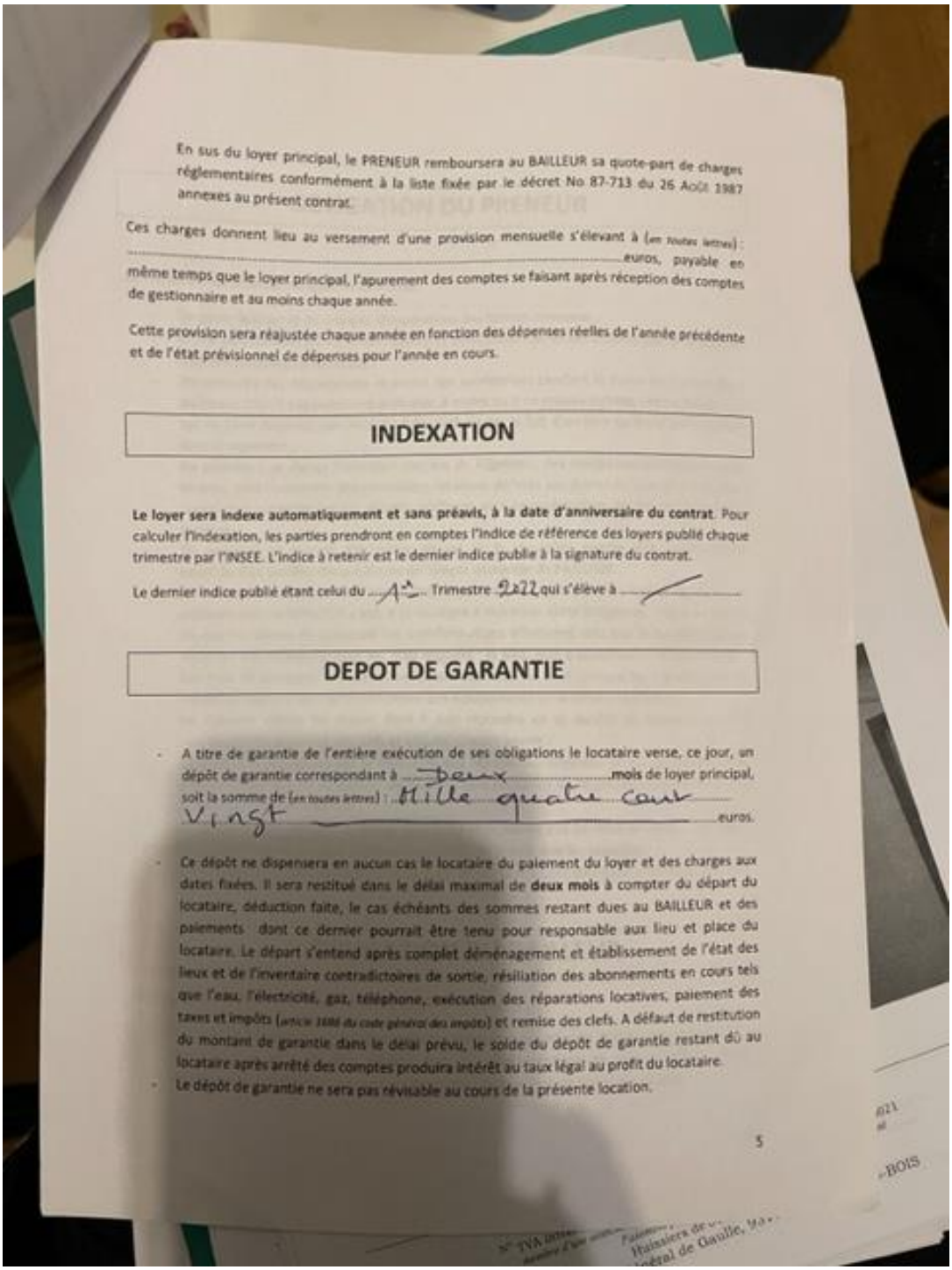
- **Montant réel :**

4

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret No 87-713 du 26 Août 1987 annexes au présent contrat.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (en toutes lettres) : .....euros, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes de gestionnaire et au moins chaque année.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel de dépenses pour l'année en cours.

INDEXATION

Le loyer sera indexe automatiquement et sans préavis, à la date d'anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en comptes l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publie à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du ..... Trimestre 2022 qui s'élève à .....

DEPOT DE GARANTIE

- A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à ...deux... **mois** de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) : ...Mille quatre cent Vingt..... euros.
- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de **deux mois** à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéants des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoires de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que l'eau, l'électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (article 1686 du code général des impôts) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le delai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.
- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

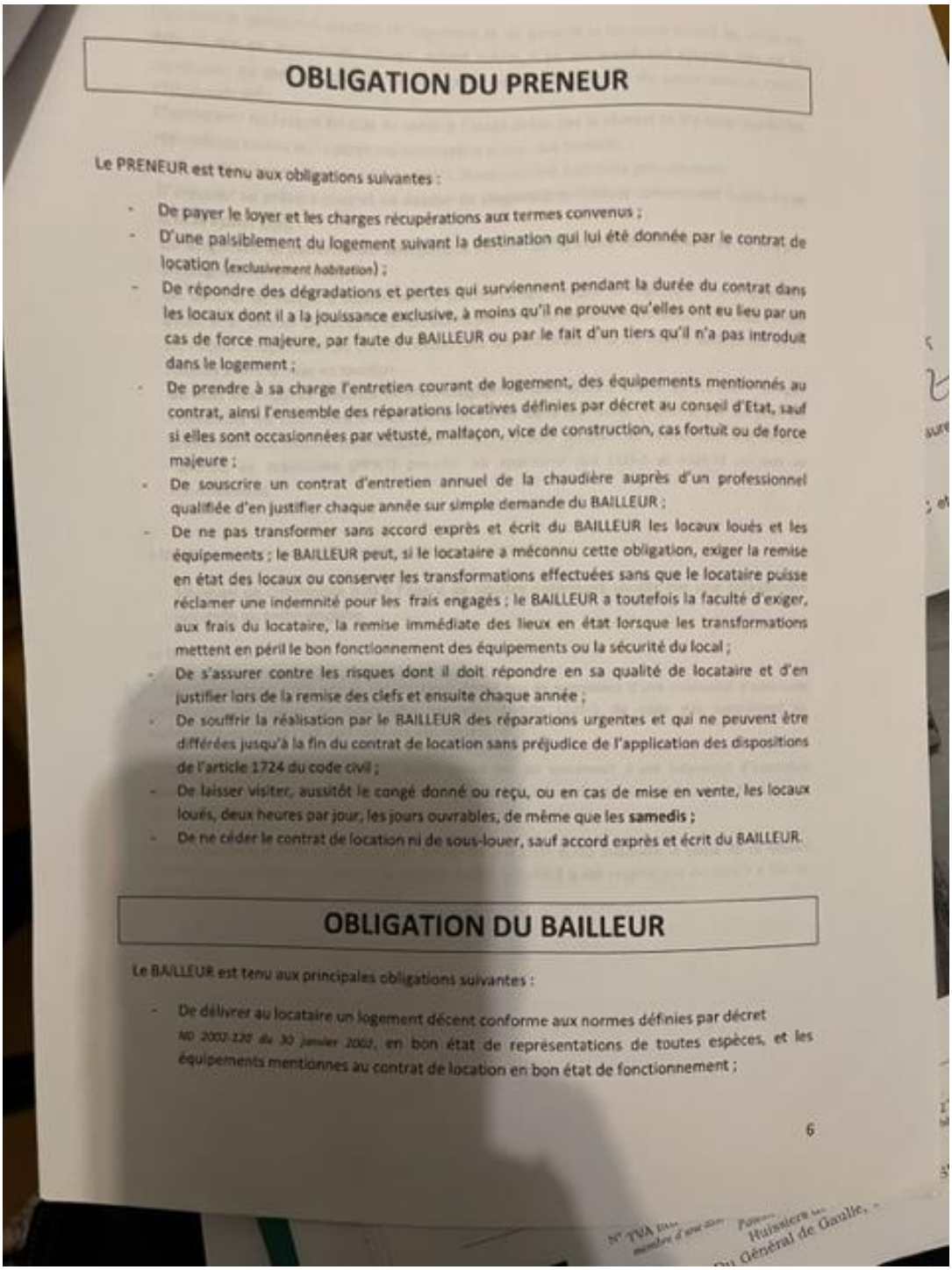
5

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérations aux termes convenus ;
- D'une paisiblement du logement suivant la destination qui lui été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant de logement, des équipements mentionnés au contrat, ainsi l'ensemble des réparations locatives définies par décret au conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- De souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifiée d'en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR ;
- De ne pas transformer sans accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements ; le BAILLEUR peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs et ensuite chaque année ;
- De souffrir la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;
- De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, de même que les **samedis ;**
- De ne céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- De délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002, en bon état de représentations de toutes espèces, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

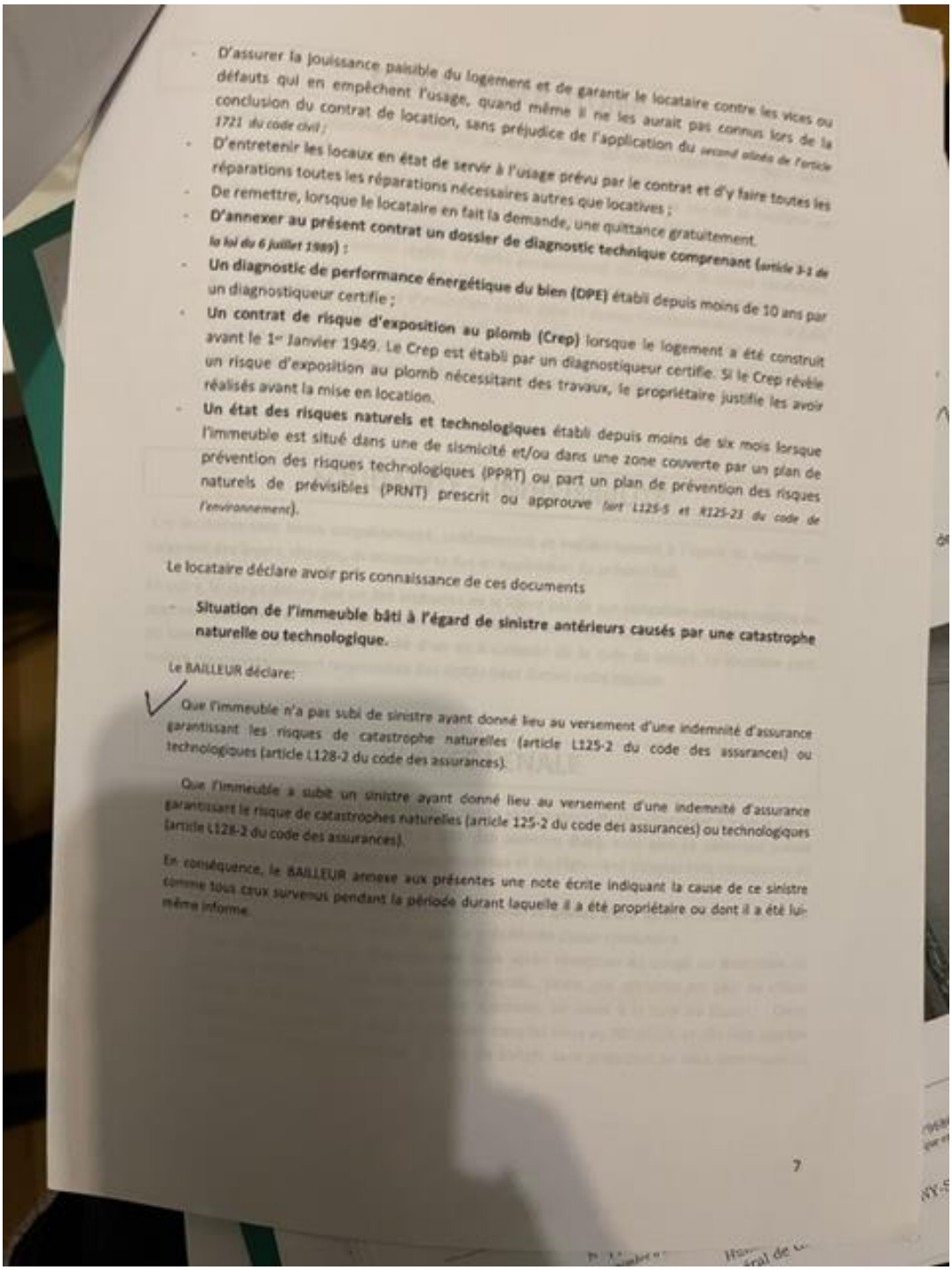
6

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



- D'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du *second alinéa de l'article 1721 du code civil* ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- De remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.
- **D'annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique comprenant** *(article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989)* :
- **Un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE)** établi depuis moins de 10 ans par un diagnostiqueur certifie ;
- **Un contrat de risque d'exposition au plomb (Crep)** lorsque le logement a été construit avant le 1er Janvier 1949. Le Crep est établi par un diagnostiqueur certifie. Si le Crep révèle un risque d'exposition au plomb nécessitant des travaux, le propriétaire justifie les avoir réalisés avant la mise en location.
- **Un état des risques naturels et technologiques** établi depuis moins de six mois lorsque l'immeuble est situé dans une de sismicité et/ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou part un plan de prévention des risques naturels de prévisibles (PRNT) prescrit ou approuve *(art L125-5 et R125-23 du code de l'environnement)*.

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistre antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.**

Le BAILLEUR déclare:

Que l'immeuble n'a pas subi de sinistre avant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

Que l'immeuble a subit un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant le risque de catastrophes naturelles (article 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

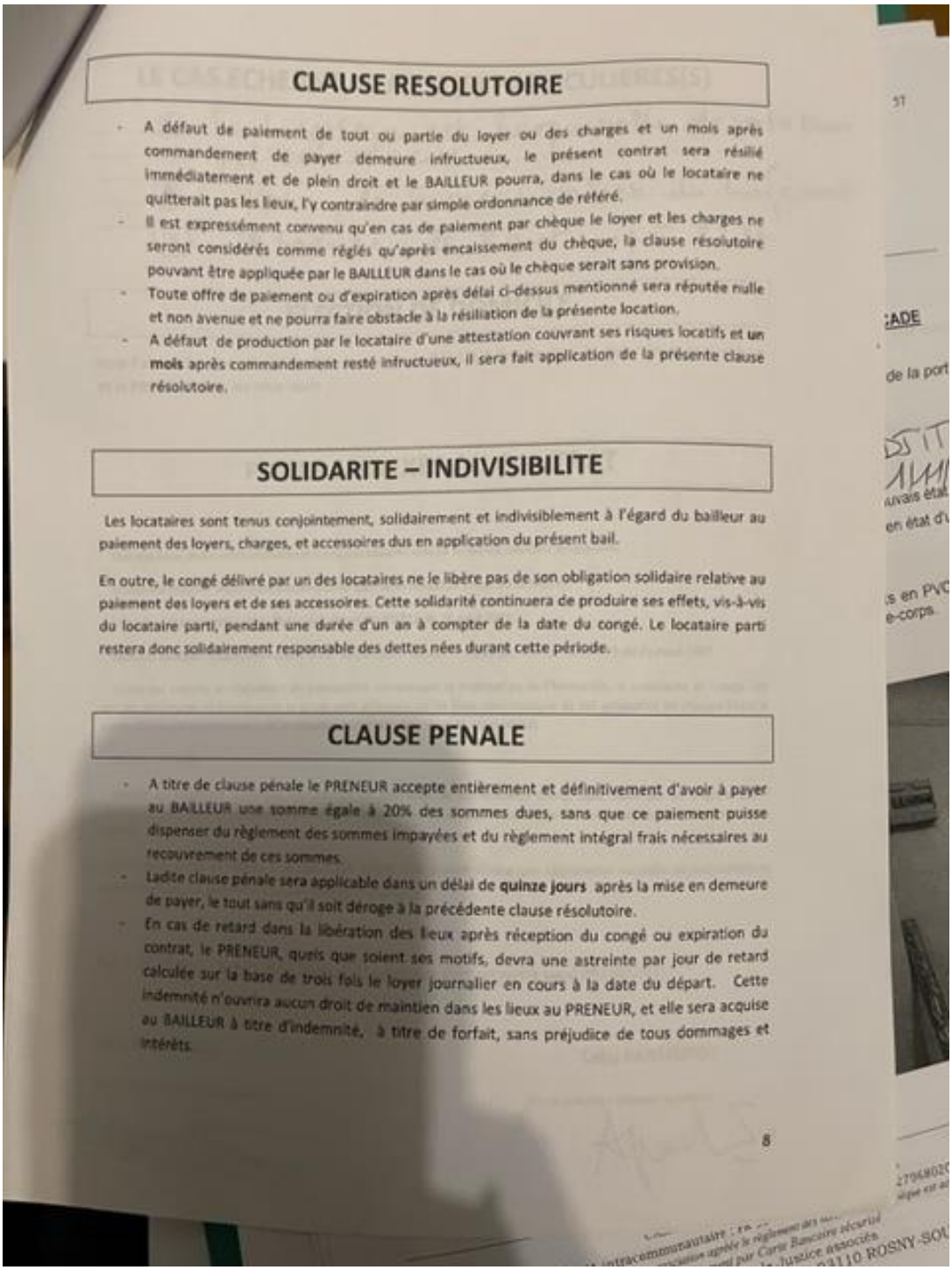
7

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeure infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'expiration après délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et un **mois** après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges, et accessoires dus en application du présent bail.

En outre, le congé délivré par un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20% des sommes dues, sans que ce paiement puisse dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.
- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de **quinze jours** après la mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit déroge à la précédente clause résolutoire.
- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, à titre de forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

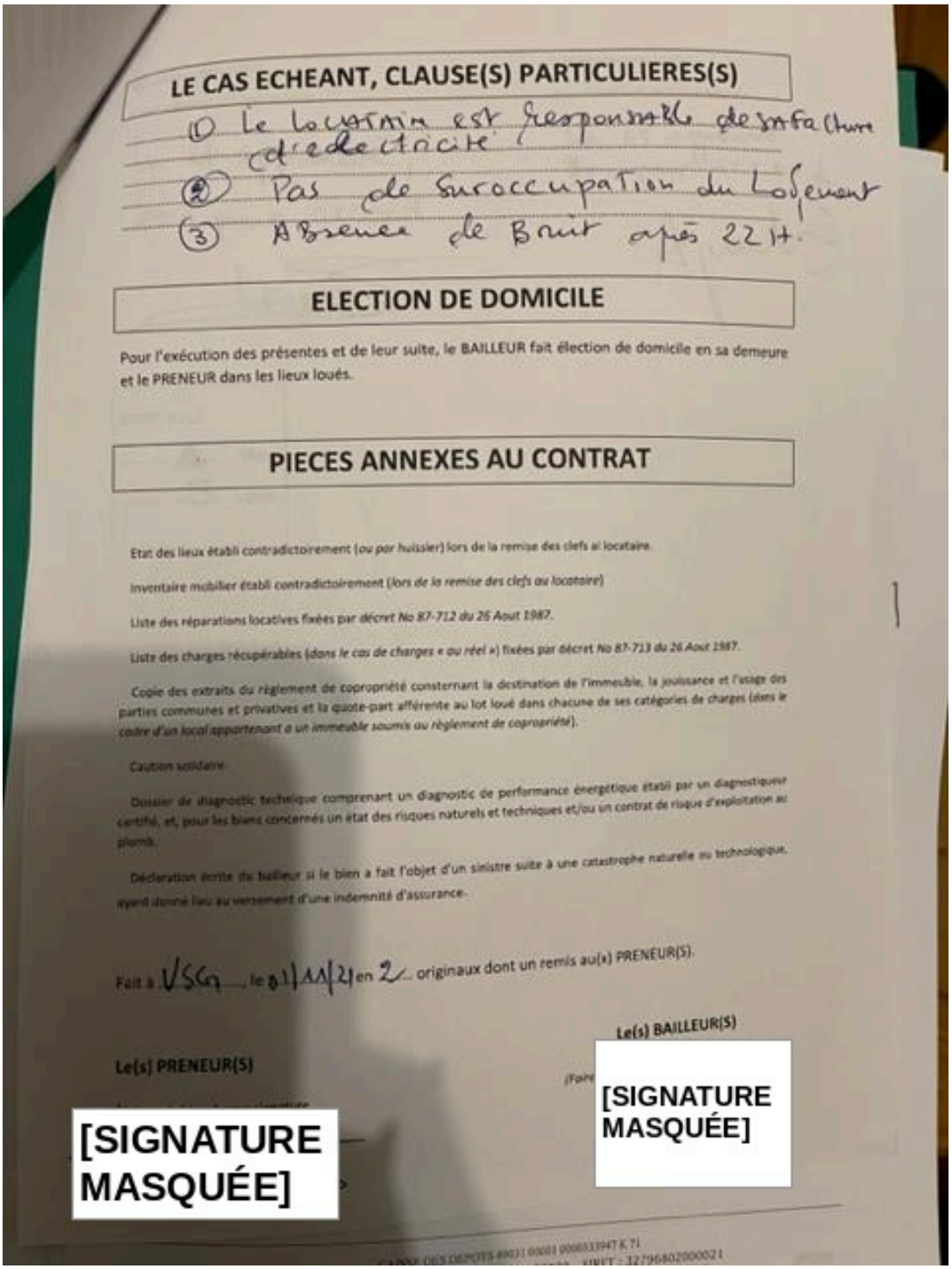
8

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERES(S)

① Le Locataire est responsable de sa facture d'électricité

② Pas de Suroccupation du Logement

③ Absence de Bruit après 22 H.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

PIECES ANNEXES AU CONTRAT

Etat des lieux établi contradictoirement (*ou par huissier*) lors de la remise des clefs ai locataire.

Inventaire mobilier établi contradictoirement (*lors de la remise des clefs au locataire*)

Liste des réparations locatives fixées par *décret No 87-712 du 26 Aout 1987.*

Liste des charges récupérables (*dans le cas de charges « au réel »*) fixées par décret *No 87-713 du 26 Aout 1987.*

Copie des extraits du règlement de copropriété consternant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué dans chacune de ses catégories de charges (*dans le cadre d'un local appartenant a un immeuble soumis au règlement de copropriété*).

Caution solidaire

Dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels et techniques et/ou un contrat de risque d'exploitation au plomb.

Déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

Fait à VSG le 01/AA/21 en 2 originaux dont un remis au(x) PRENEUR(S).

Le(s) PRENEUR(S)

[SIGNATURE MASQUÉE]

Le(s) BAILLEUR(S)

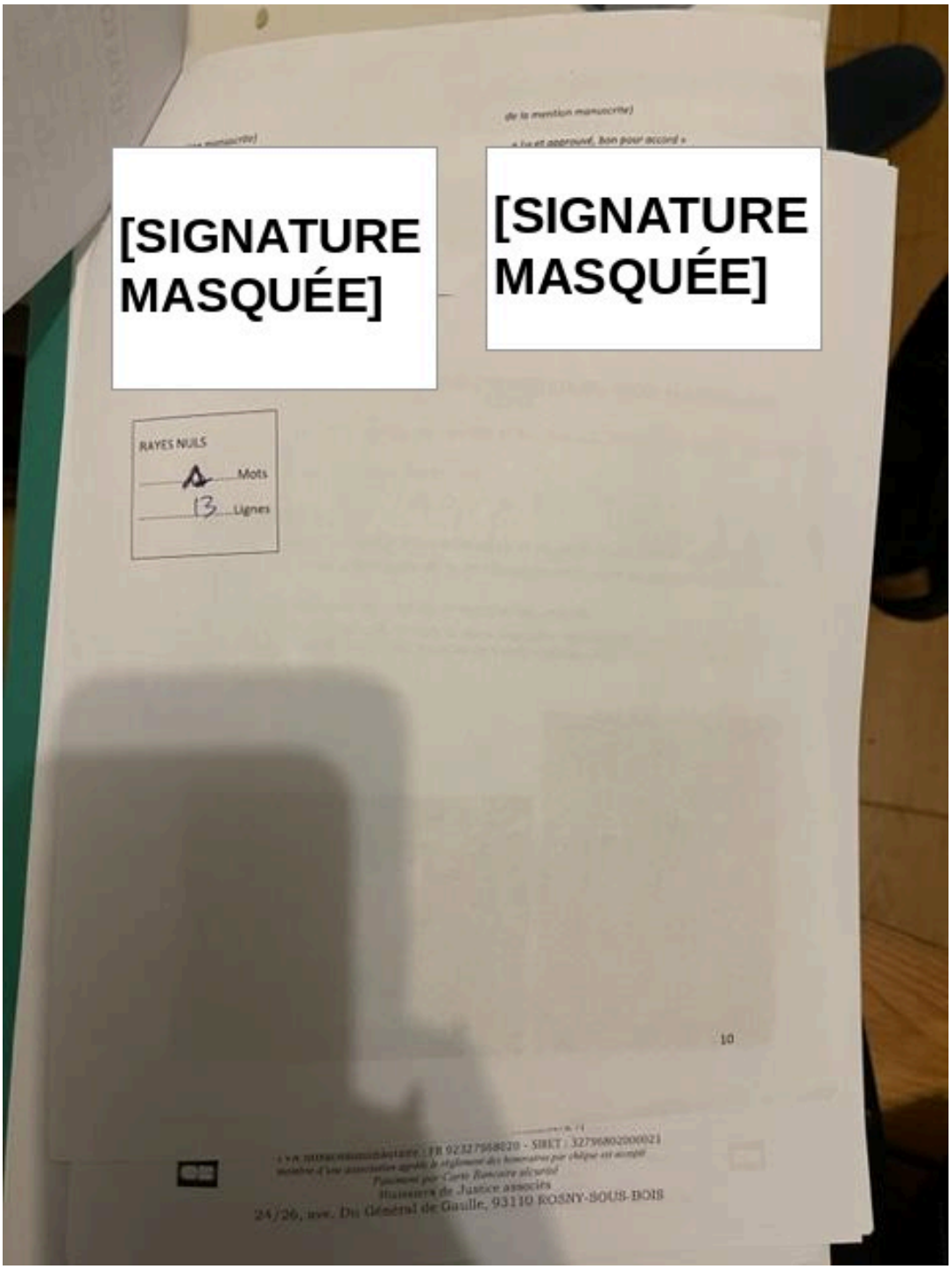
[SIGNATURE MASQUÉE]

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

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

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de volets métalliques et d'un garde-corps.

La pièce comporte une kitchenette.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*

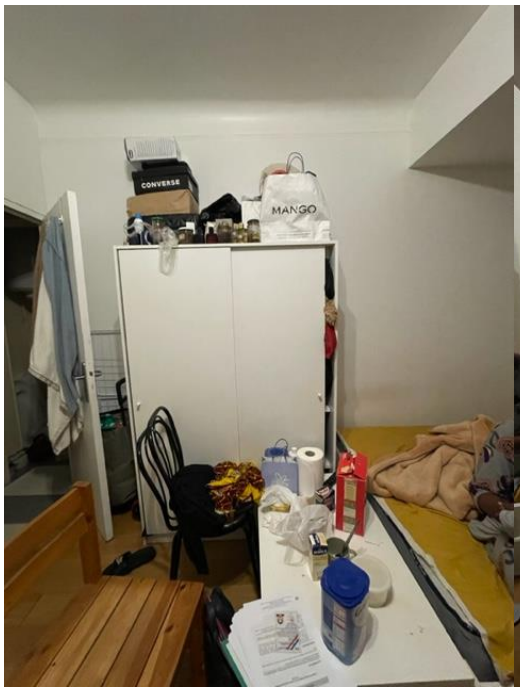


Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

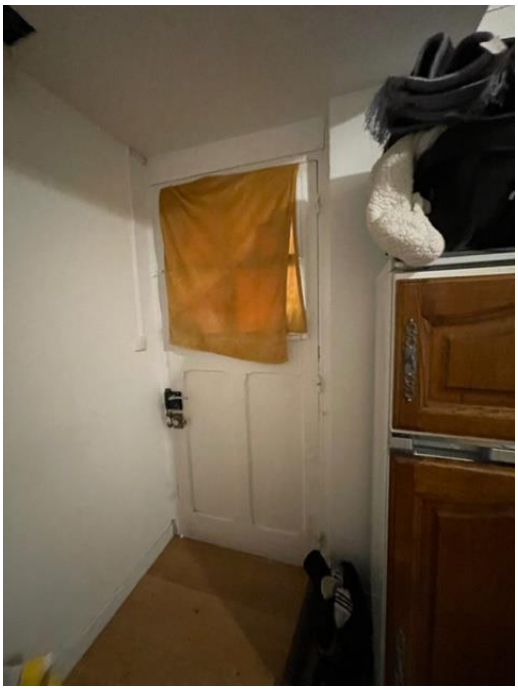
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr







Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en mauvais état avec d'importantes traces d'humidité.

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

La pièce est aveugle.

Je note la présence d'un tableau électrique situé en hauteur, à côté de la porte d'entrée.

Eléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Un lavabo.*
- *une cuvette à l'anglaise.*
- *Un bac de douche*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

REZ DE CHAUSSEE





Je frappe à la porte du logement situé au fond du couloir en face.

Une personne vient m'ouvrir et m'indique être Madame **[TIERS 12]**

- ✓ *Elle m'indique vivre dans l'appartement situé au fond en face avec son mari, sa belle-mère et le parrain de son mari. Ces personnes se nomment Monsieur* **[TIERS 9]** *Madame* **[TIERS 10]** *et Monsieur* **[TIERS 11]**
- *Elle m'indique que son bail est identique à celui qu'elle m'avait présenté le 23/11/2020*
- *Elle m'indique également que son logement n'a pas fait l'objet de modifications depuis mon procès-verbal du 23/11/2020. J'en reproduis donc les termes ci-après.*

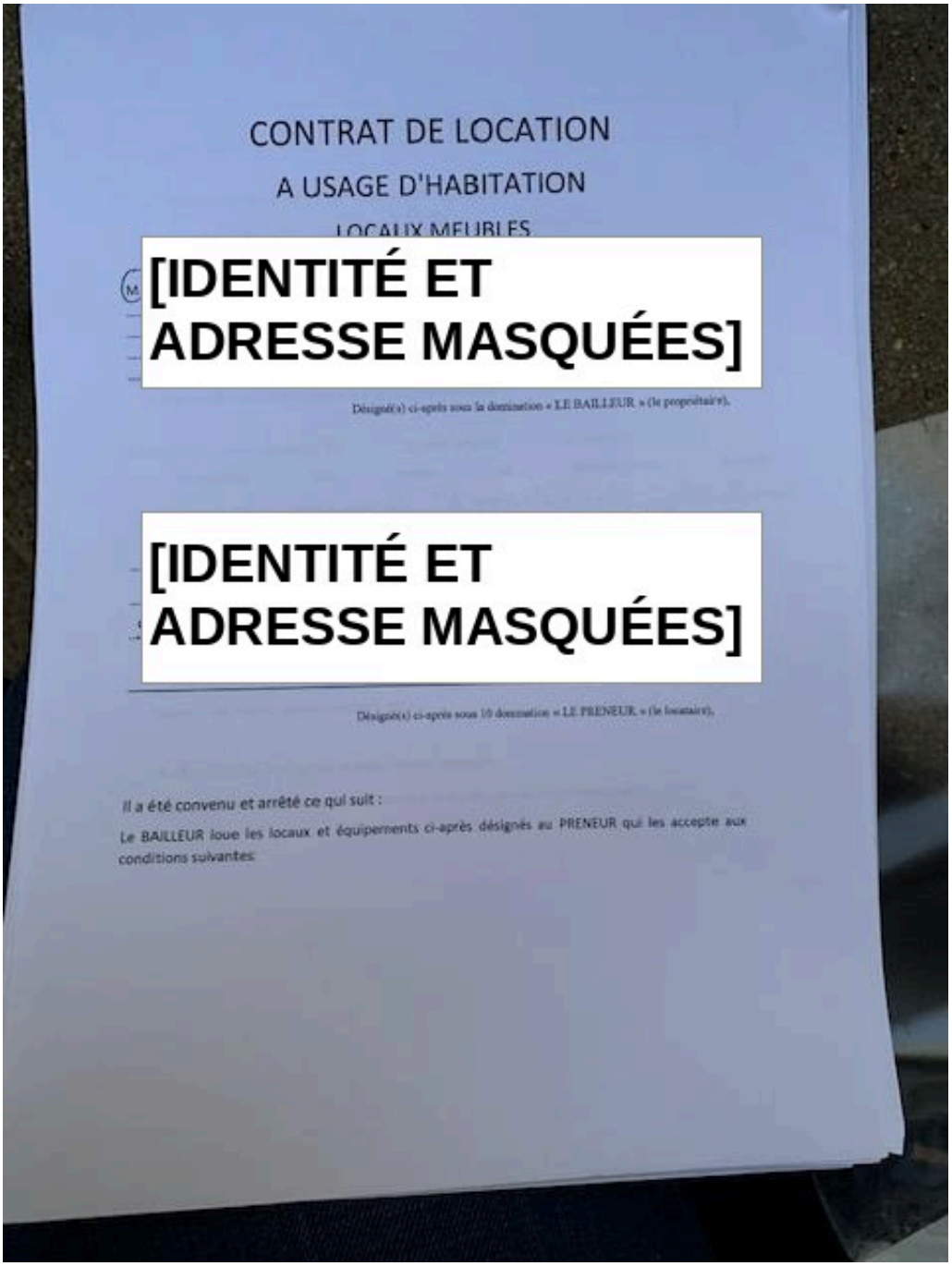
Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

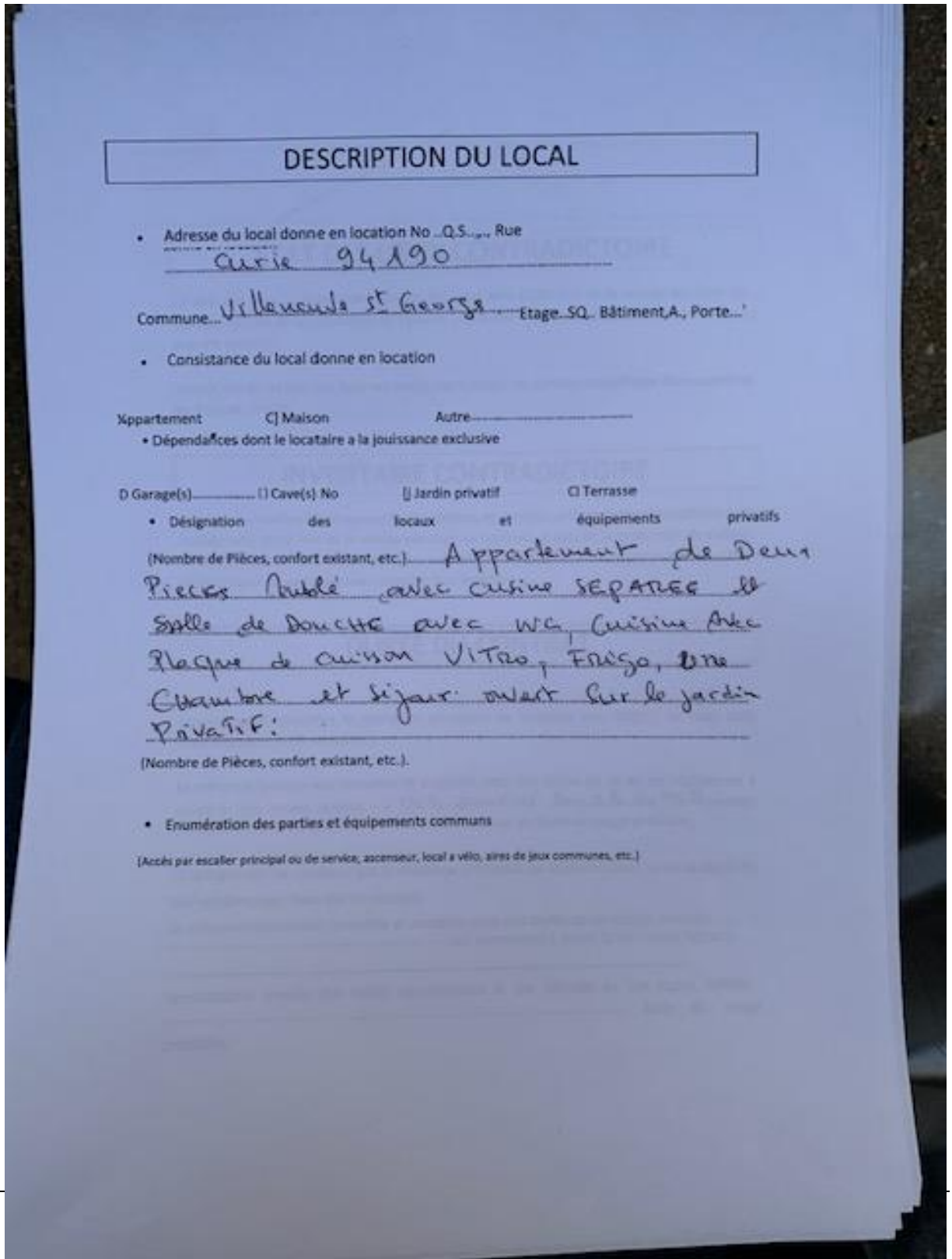
BAIL



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DESCRIPTION DU LOCAL

- Adresse du local donne en location No ..Q.S..... Rue
Curie 94190

Commune... Villeneuve St Georges ..... Etage..SQ.. Bâtiment,A., Porte...'

- Consistance du local donne en location

Xppartement C] Maison Autre.....

• Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive

D Garage(s)..... [] Cave(s) No [j Jardin privatif C] Terrasse

- Désignation des locaux et équipements privatifs

(Nombre de Pièces, confort existant, etc.). Appartement de Deux Pieces Meublé avec cuisine SEPAREE de Salle de Douche avec WC, Cuisine Avec Plaque de cuisson VITRO, Frigo, Une Chambre et Sejour ouvert sur le jardin Privatif.

(Nombre de Pièces, confort existant, etc.).

- Enumération des parties et équipements communs

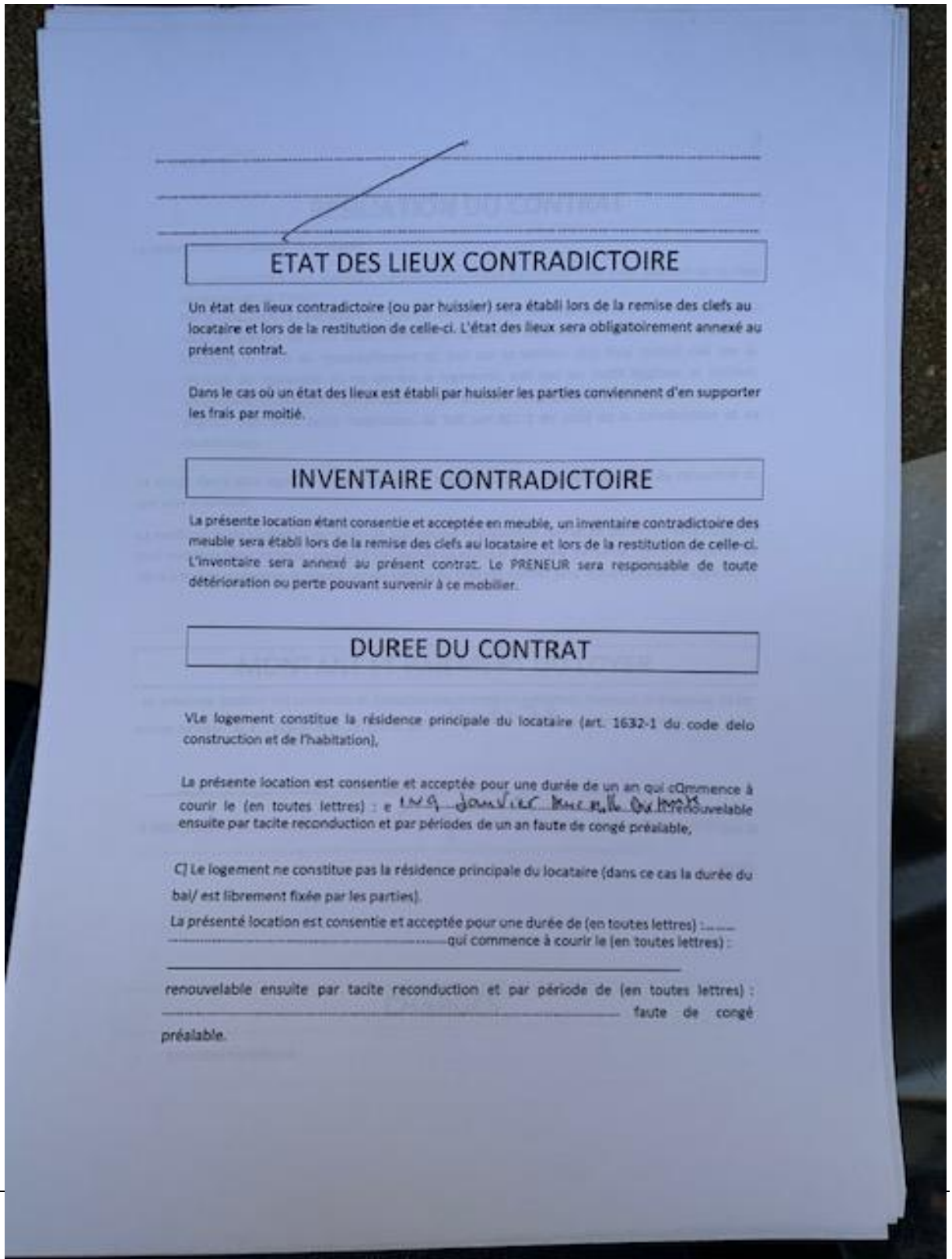
(Accès par escalier principal ou de service, ascenseur, local a vélo, aires de jeux communes, etc.)

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où un état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meuble, un inventaire contradictoire des meuble sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

DUREE DU CONTRAT

VLe logement constitue la résidence principale du locataire (art. 1632-1 du code delo construction et de l'habitation),

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (en toutes lettres) : e 1er janvier mille deux mil renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de un an faute de congé préalable,

C] Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (dans ce cas la durée du bail/ est librement fixée par les parties).

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (en toutes lettres) : ..... qui commence à courir le (en toutes lettres) :

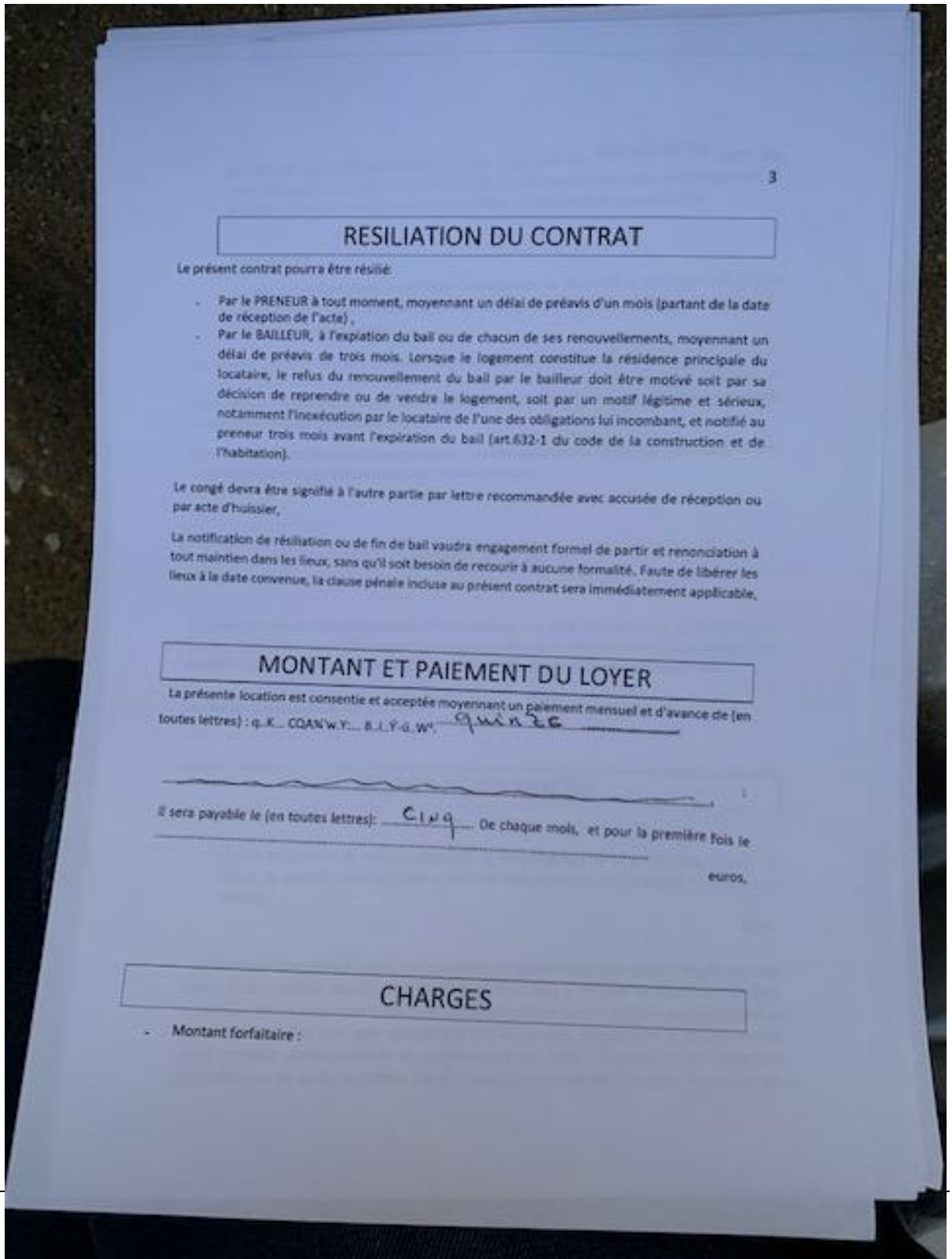
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de (en toutes lettres) : ..... faute de congé préalable.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



3

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié:

- Par le PRENEUR à tout moment, moyennant un délai de préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte) ;
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus du renouvellement du bail par le bailleur doit être motivé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (art.632-1 du code de la construction et de l'habitation).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusée de réception ou par acte d'huissier,

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable,

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de (en toutes lettres) : q..K... COAN'W.Y:... B..I.Y-.U..W'. Quinze

Il sera payable le (en toutes lettres): Cinq De chaque mois, et pour la première fois le

euros,

CHARGES

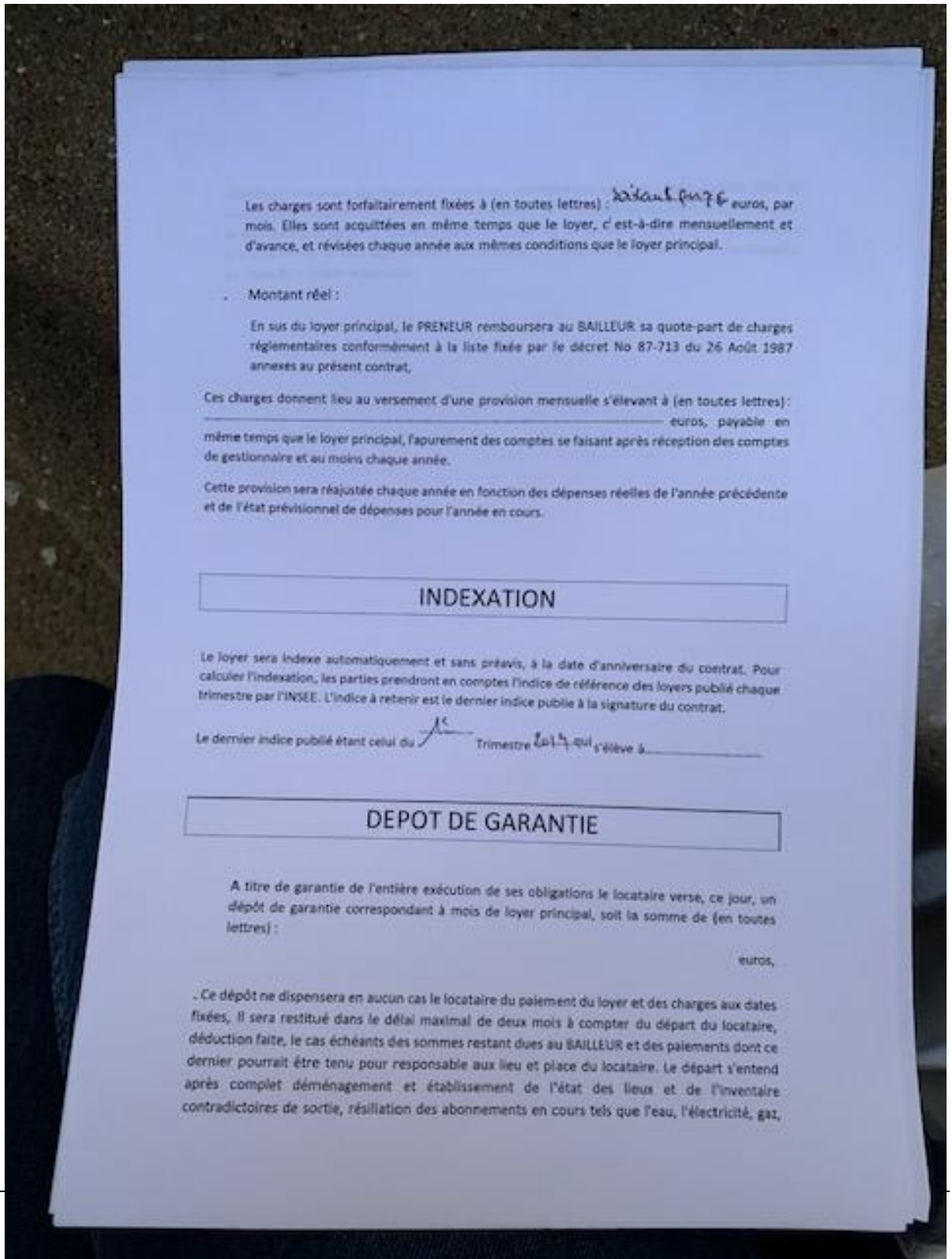
- Montant forfaitaire :

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Les charges sont forfaitairement fixées à (en toutes lettres) : [illegible] euros, par mois. Elles sont acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance, et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

. Montant réel :

En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret No 87-713 du 26 Août 1987 annexes au présent contrat,

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (en toutes lettres): _____ euros, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes de gestionnaire et au moins chaque année.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel de dépenses pour l'année en cours.

INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date d'anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en comptes l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du [illegible] Trimestre [illegible] qui s'élève à _____

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à mois de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) :

euros,

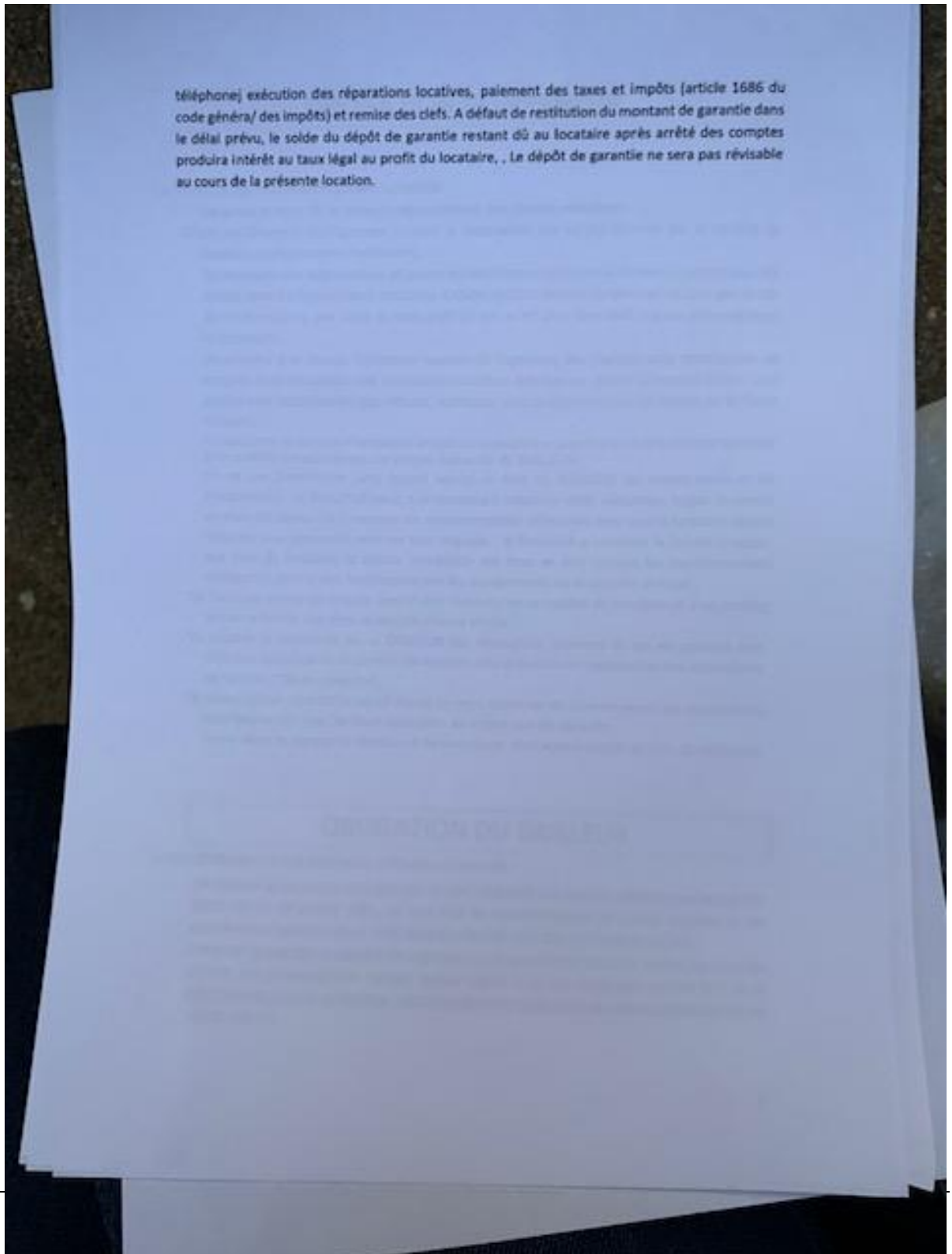
. Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées, Il sera restitué dans le délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéants des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoires de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que l'eau, l'électricité, gaz,

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



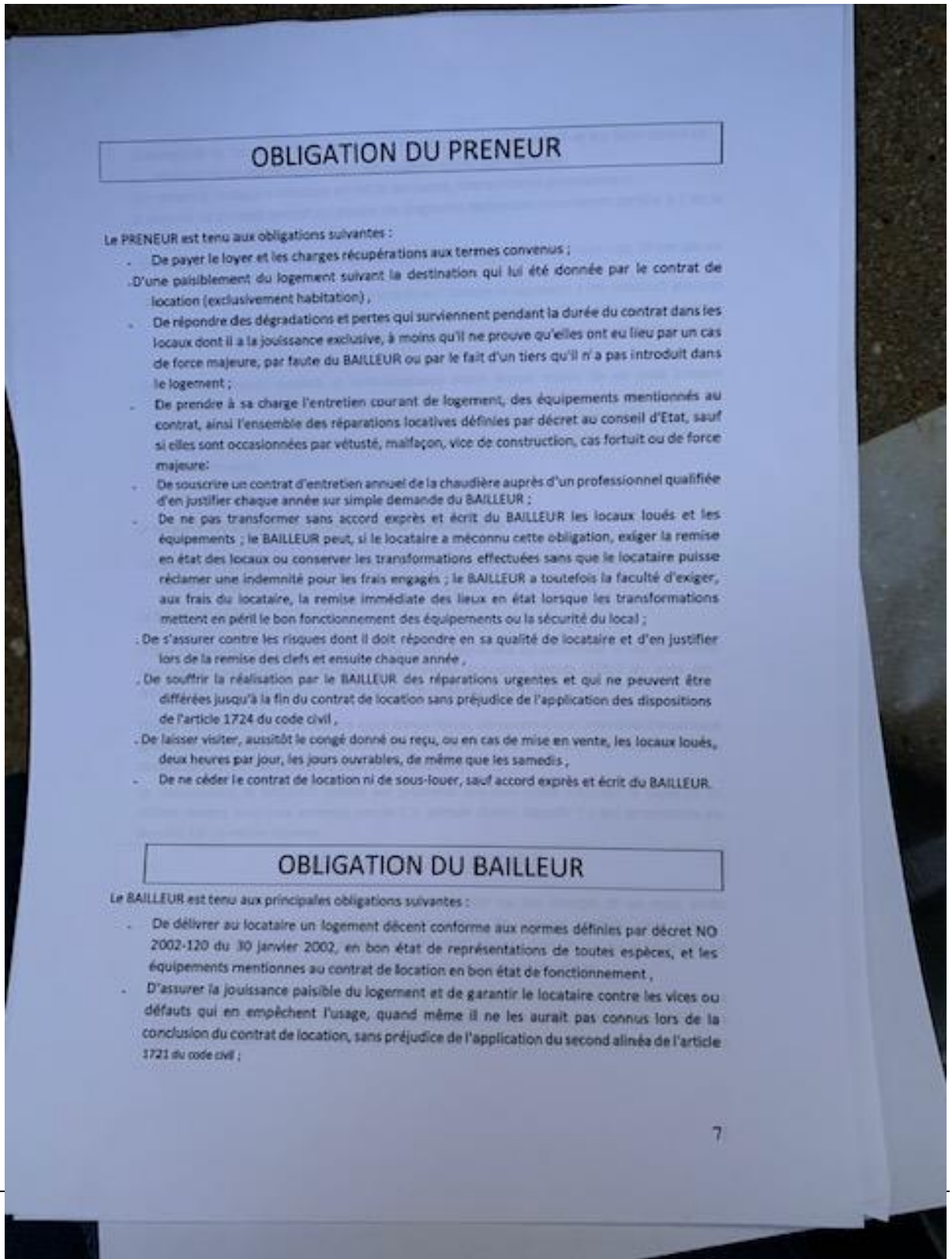
téléphone) exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (article 1686 du code généra/ des impôts) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire, . Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérations aux termes convenus ;
- D'une paisiblement du logement suivant la destination qui lui été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant de logement, des équipements mentionnés au contrat, ainsi l'ensemble des réparations locatives définies par décret au conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- De souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifiée d'en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR ;
- De ne pas transformer sans accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements ; le BAILLEUR peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs et ensuite chaque année ,
- De souffrir la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ,
- De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, de même que les samedis ,
- De ne céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- De délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par décret NO 2002-120 du 30 janvier 2002, en bon état de représentations de toutes espèces, et les équipements mentionnes au contrat de location en bon état de fonctionnement ,
- D'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du code civil ;

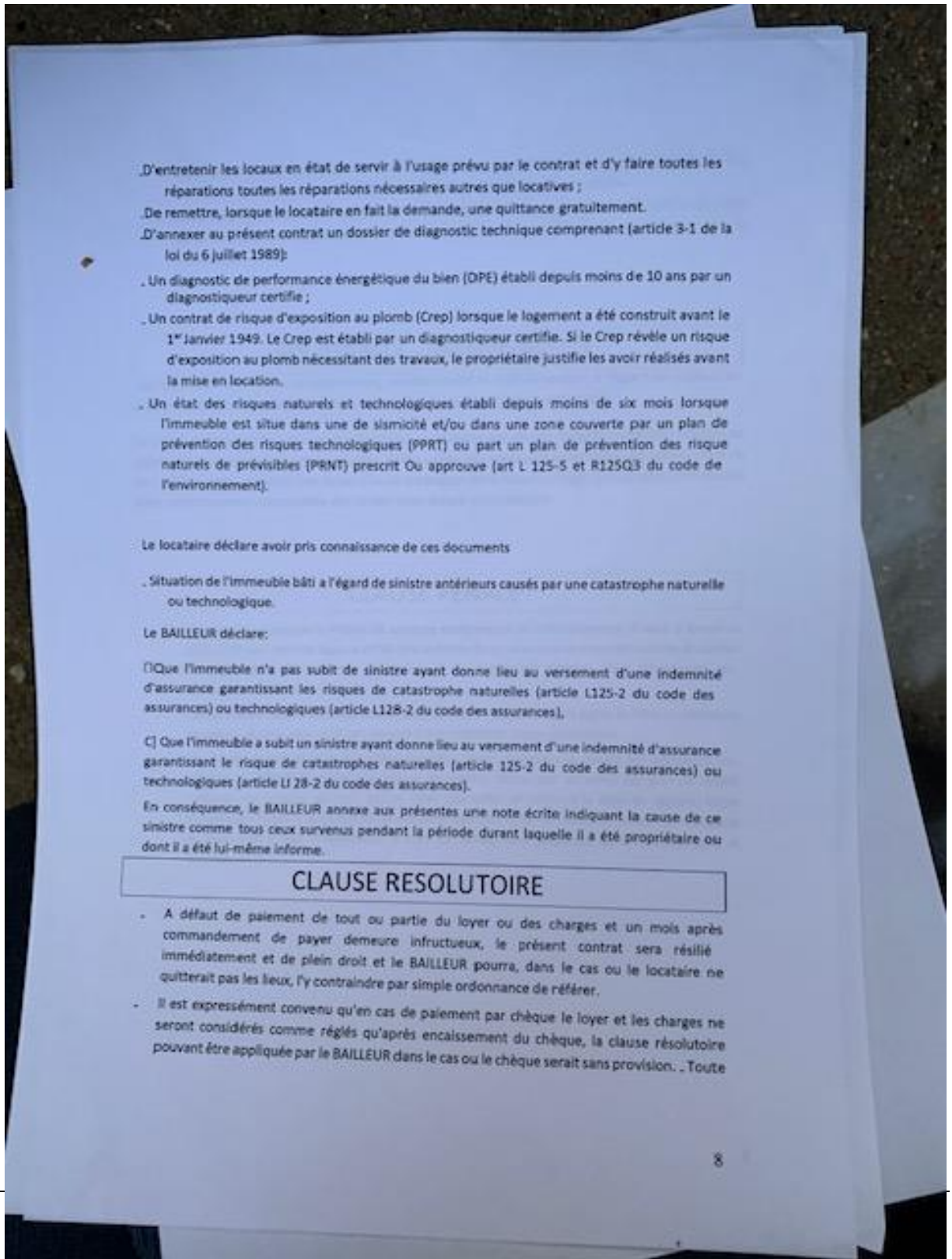
7

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

De remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.

D'annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique comprenant (article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989):

- Un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE) établi depuis moins de 10 ans par un diagnostiqueur certifie ;
- Un contrat de risque d'exposition au plomb (Crep) lorsque le logement a été construit avant le 1er Janvier 1949. Le Crep est établi par un diagnostiqueur certifie. Si le Crep révèle un risque d'exposition au plomb nécessitant des travaux, le propriétaire justifie les avoir réalisés avant la mise en location.
- Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de six mois lorsque l'immeuble est situe dans une de sismicité et/ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou part un plan de prévention des risque naturels de prévisibles (PRNT) prescrit Ou approuve (art L 125-5 et R125Q3 du code de l'environnement).

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents

- Situation de l'immeuble bâti a l'égard de sinistre antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.

Le BAILLEUR déclare:

☐Que l'immeuble n'a pas subit de sinistre ayant donne lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances),

☐ Que l'immeuble a subit un sinistre ayant donne lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant le risque de catastrophes naturelles (article 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article LI 28-2 du code des assurances).

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informe.

CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeure infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas ou le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référer.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas ou le chèque serait sans provision. . Toute

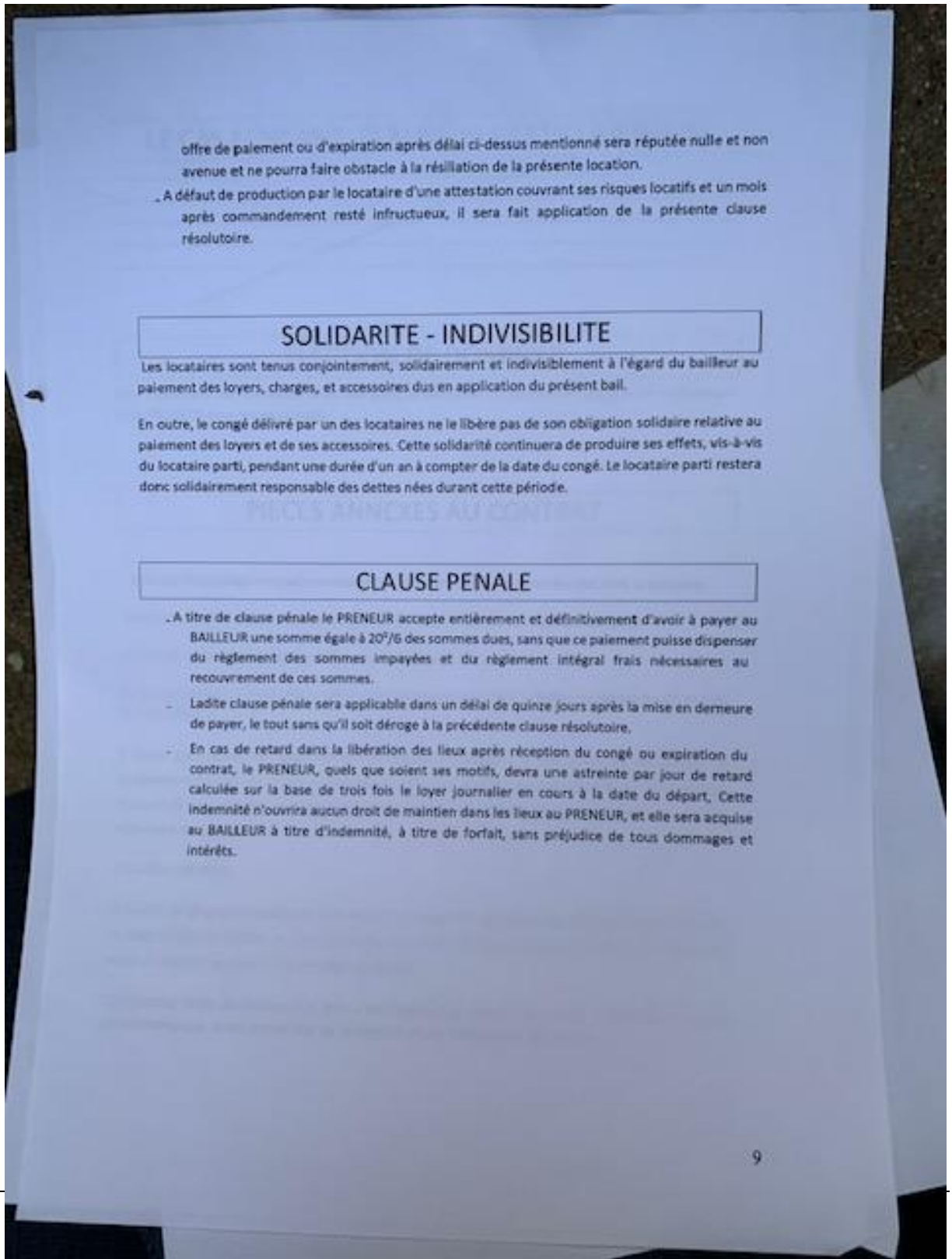
8

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



offre de paiement ou d'expiration après délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.

- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges, et accessoires dus en application du présent bail.

En outre, le congé délivré par un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20^{2}/6 des sommes dues, sans que ce paiement puisse dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.
- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après la mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit déroge à la précédente clause résolutoire.
- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, à titre de forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

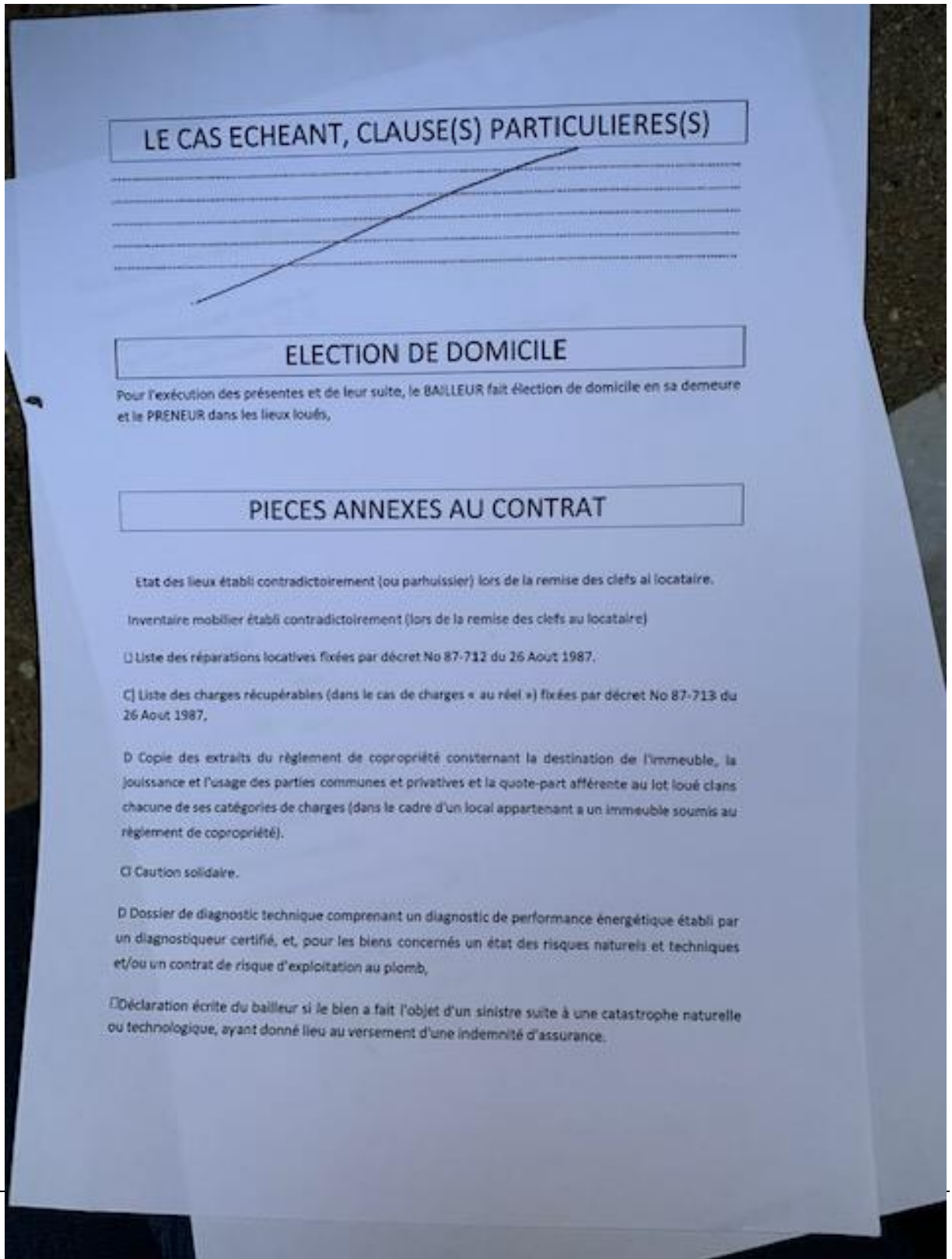
9

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERES(S)

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués,

PIECES ANNEXES AU CONTRAT

Etat des lieux établi contradictoirement (ou parhuissier) lors de la remise des clefs al locataire.

Inventaire mobilier établi contradictoirement (lors de la remise des clefs au locataire)

☐ Liste des réparations locatives fixées par décret No 87-712 du 26 Aout 1987.

C] Liste des charges récupérables (dans le cas de charges « au réel ») fixées par décret No 87-713 du 26 Aout 1987,

D Copie des extraits du règlement de copropriété consternant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué clans chacune de ses catégories de charges (dans le cadre d'un local appartenant a un immeuble soumis au règlement de copropriété).

CI Caution solidaire.

D Dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels et techniques et/ou un contrat de risque d'exploitation au plomb,

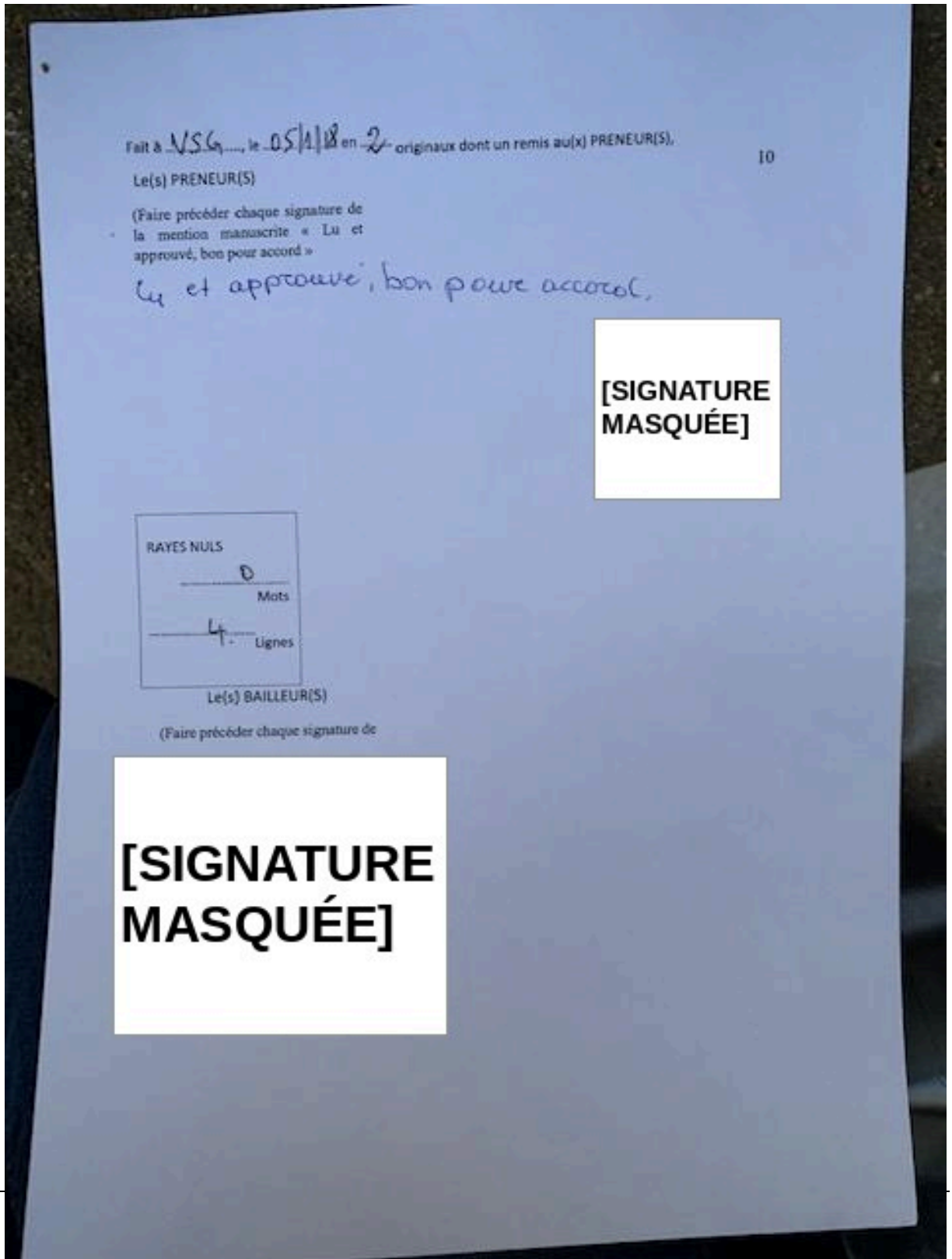
☐Déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU LOGEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE FACE

Le couloir de distribution dessert :

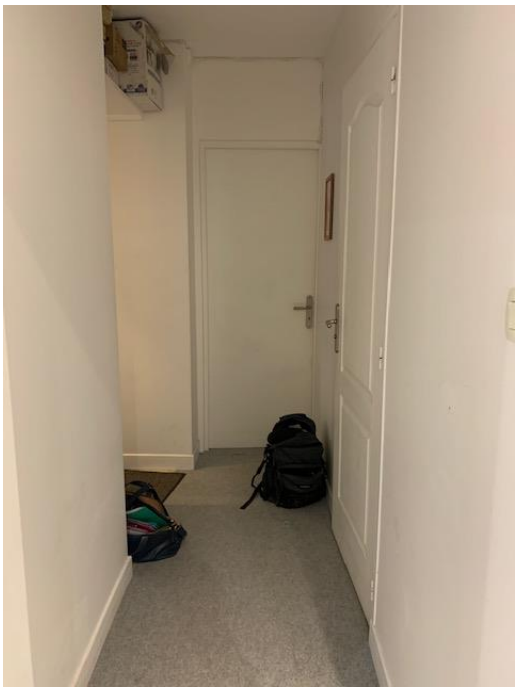
- Première porte à gauche : une chambre ;
- Porte en face : une salle d'eau ;
- Porte à droite : une cuisine qui dessert en enfilade :
  - A droite : une chambre
  - A gauche : un salon ;

COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage lui-même recouvert de moquette en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

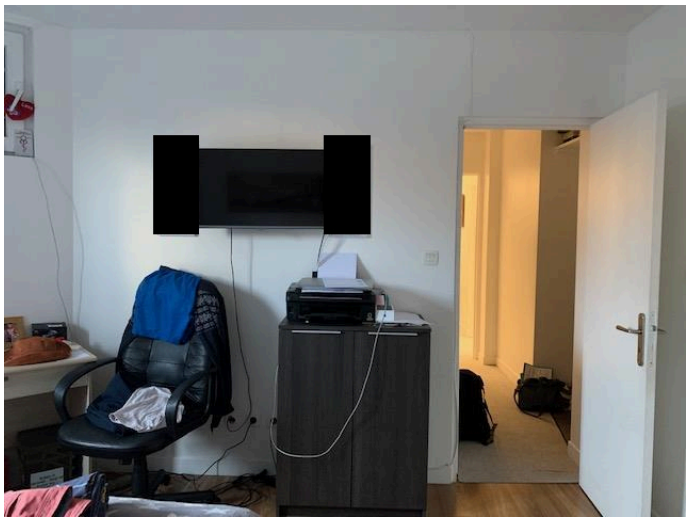
Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Cette fenêtre donne sur le jardin situé à l'arrière de la maison.

Eléments d'équipement :

- *Un placard.*
- *Un radiateur électrique.*

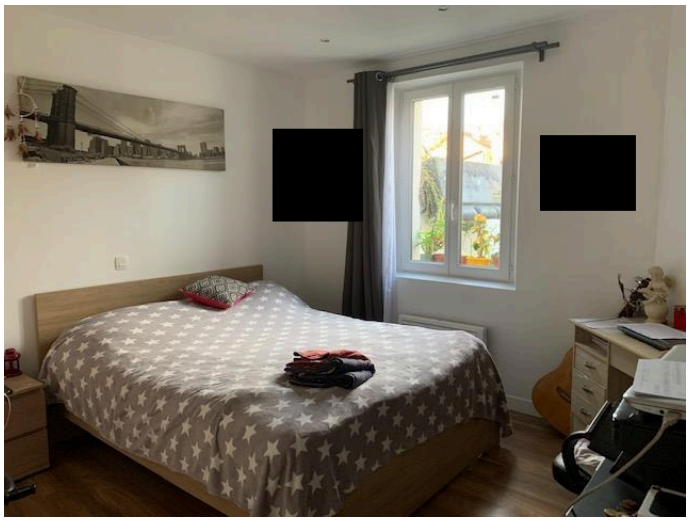




Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

GRAND CAGIBI

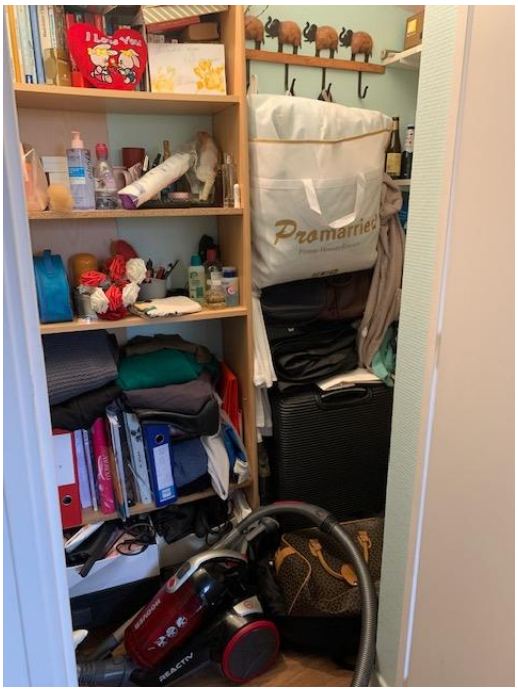
On y accède en enfilade depuis la chambre précédente.

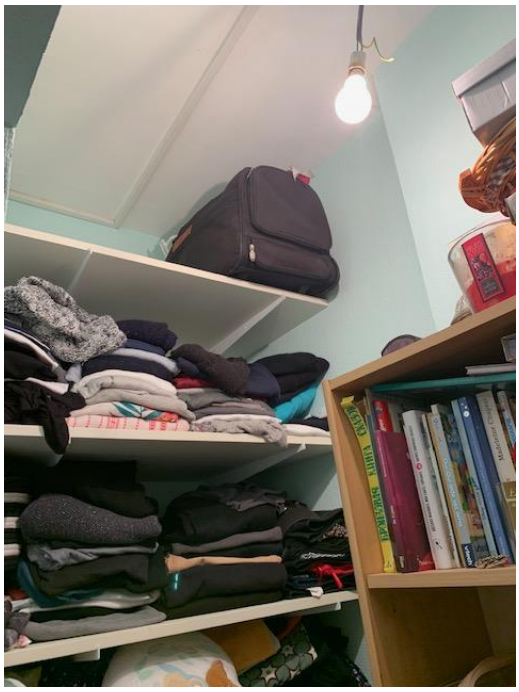
Le sol est recouvert de parquet en bon état.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

Les murs sont entièrement carrelés en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état avec spots encastrés.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un radiateur de type sèche-serviettes.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage lui-même recouvert de moquette, le tout en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec spots encastrés.

La pièce est aveugle.







Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

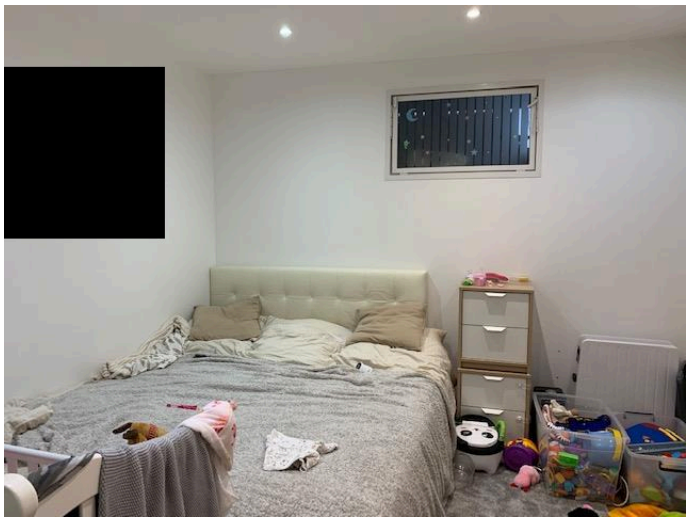
CHAMBRE A DROITE

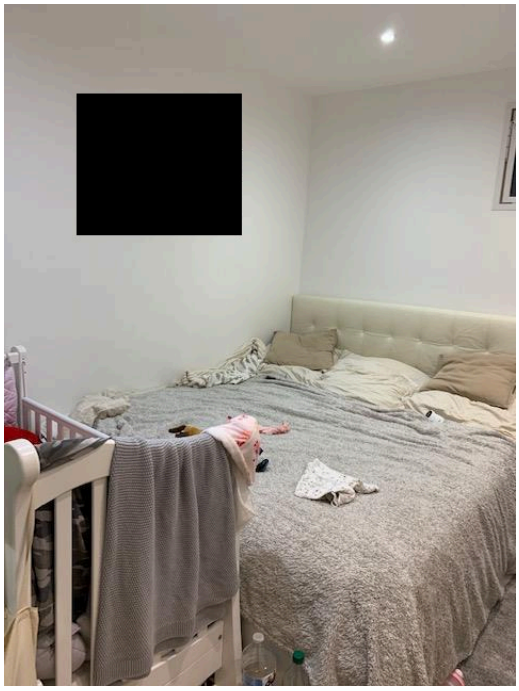
Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en PVC et de simple vitrage, laquelle donne dans le garage.







Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CAGIBI DE LA CUISINE

Légèrement surélevé, le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture avec spots encastrés en bon état.

La pièce est aveugle.





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALON

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de lames de bois en bon état.

Il s'agit vraisemblablement de l'agrandissement de la maison puisque je peux voir la meulière sur l'un des murs de cette pièce.

La pièce prend jour par deux fenêtres à deux battants, équipées de montants en PVC et de double vitrage, qui donnent sur le jardin à l'arrière.

La pièce prend également jour par deux fenêtres de toit ainsi que par une porte en PVC avec un vitrage en partie haute.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
-



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr







Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



JARDIN



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU LOGEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE

Personne ne répond à mes appels.

Je laisse un avis de passage sur la porte et de retour à mon étude, une femme me contacte.

Elle m'indique être Mme **[TIERS 6]** *et être locataire de cet appartement.*

- *Elle m'indique également que son logement n'a pas fait l'objet de modifications depuis mon procès-verbal du 23/11/2020. J'en reproduis donc les termes ci-après.*

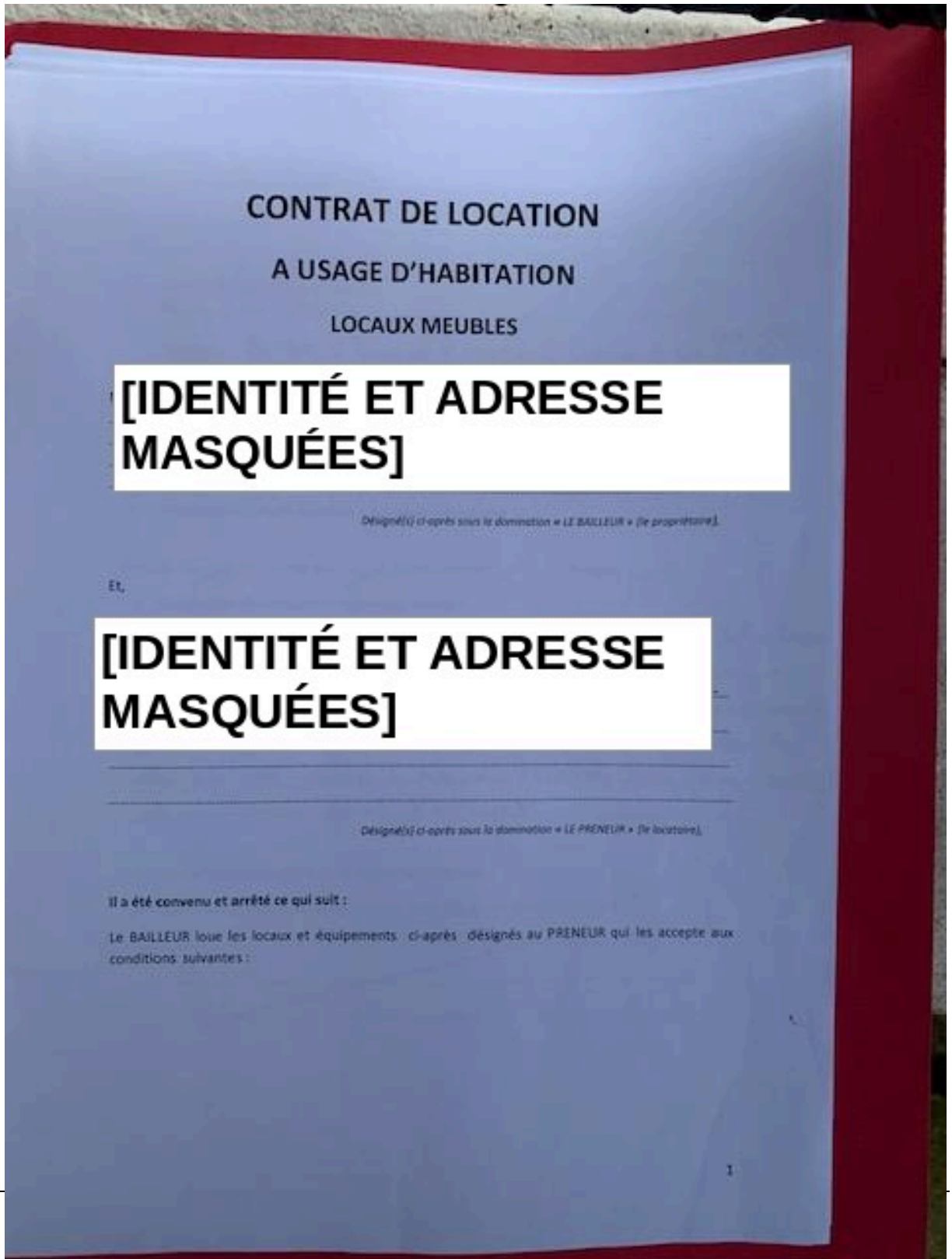
BAIL

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CONTRAT DE LOCATION

A USAGE D'HABITATION

LOCAUX MEUBLES

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE BAILLEUR » (le propriétaire),

Et,

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE PRENEUR » (le locataire),

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes :

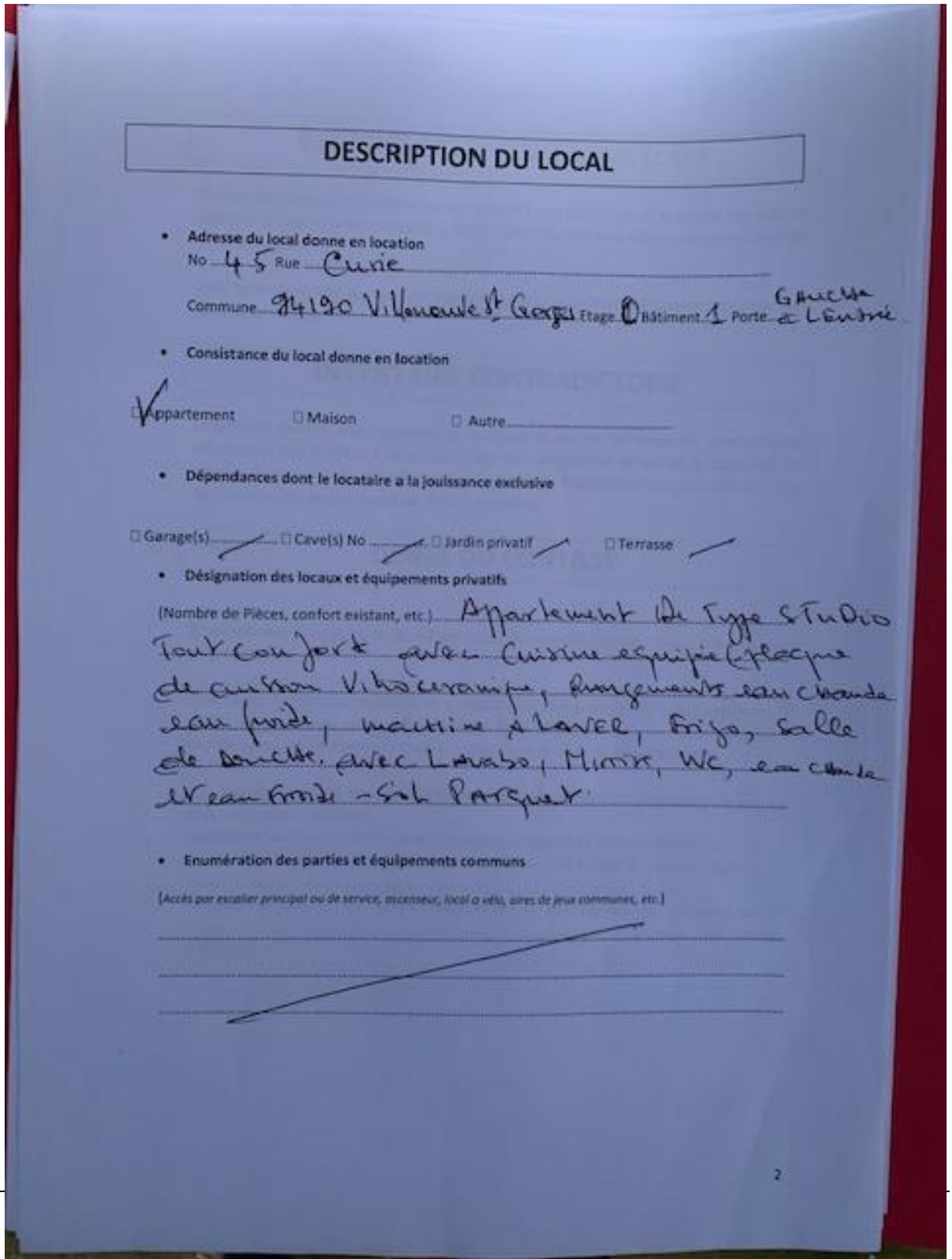
1

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DESCRIPTION DU LOCAL

- **Adresse du local donne en location**
  No 45 Rue Curie
  Commune 94190 Villeneuve St Georges Etage 0 Bâtiment 1 Porte Gauche a L'entrée
- **Consistance du local donne en location**

☑ Appartement ☐ Maison ☐ Autre.....

- **Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive**

☐ Garage(s)..... ☐ Cave(s) No ..... ☐ Jardin privatif ☐ Terrasse

- **Désignation des locaux et équipements privatifs**

(Nombre de Pièces, confort existant, etc.) Appartement de Type STUDIO Tout Confort avec Cuisine equipée (plaque de cuisson Vitrocéramique, Rangements eau chaude eau froide, machine à laver, frigo, salle de douche avec Lavabo, Miroir, WC, eau chaude et eau froide - Sol Parquet

- **Enumération des parties et équipements communs**

(Accès par escalier principal ou de service, ascenseur, local à vélo, aires de jeux communes, etc.)

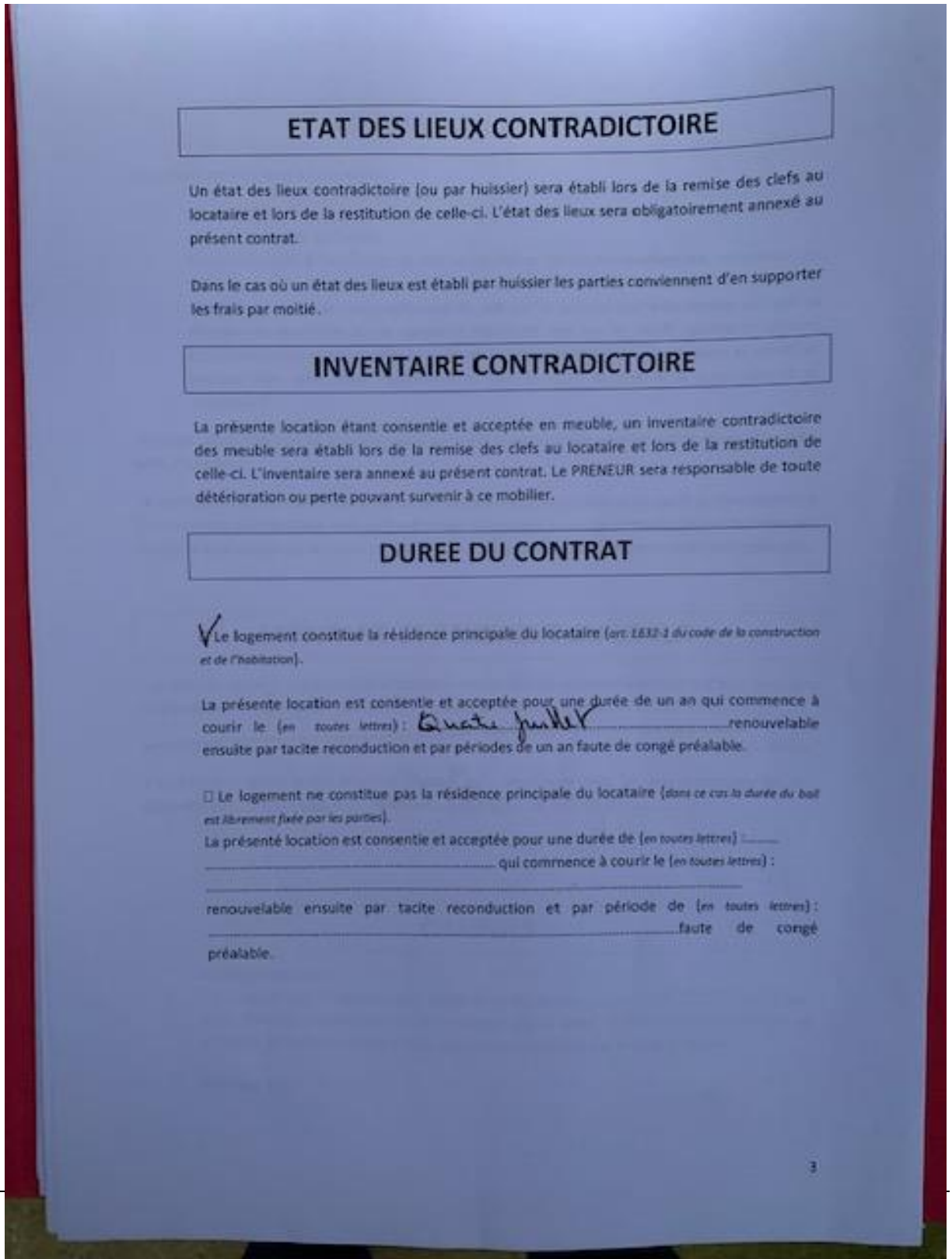
2

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où un état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meuble, un inventaire contradictoire des meuble sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

DUREE DU CONTRAT

✓ Le logement constitue la résidence principale du locataire (*art. L632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (*en toutes lettres*) : Quatre juillet renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de un an faute de congé préalable.

☐ Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (*dans ce cas la durée du bail est librement fixée par les parties*).
La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (*en toutes lettres*) : _____ qui commence à courir le (*en toutes lettres*) : _____ renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de (*en toutes lettres*) : _____ faute de congé préalable.

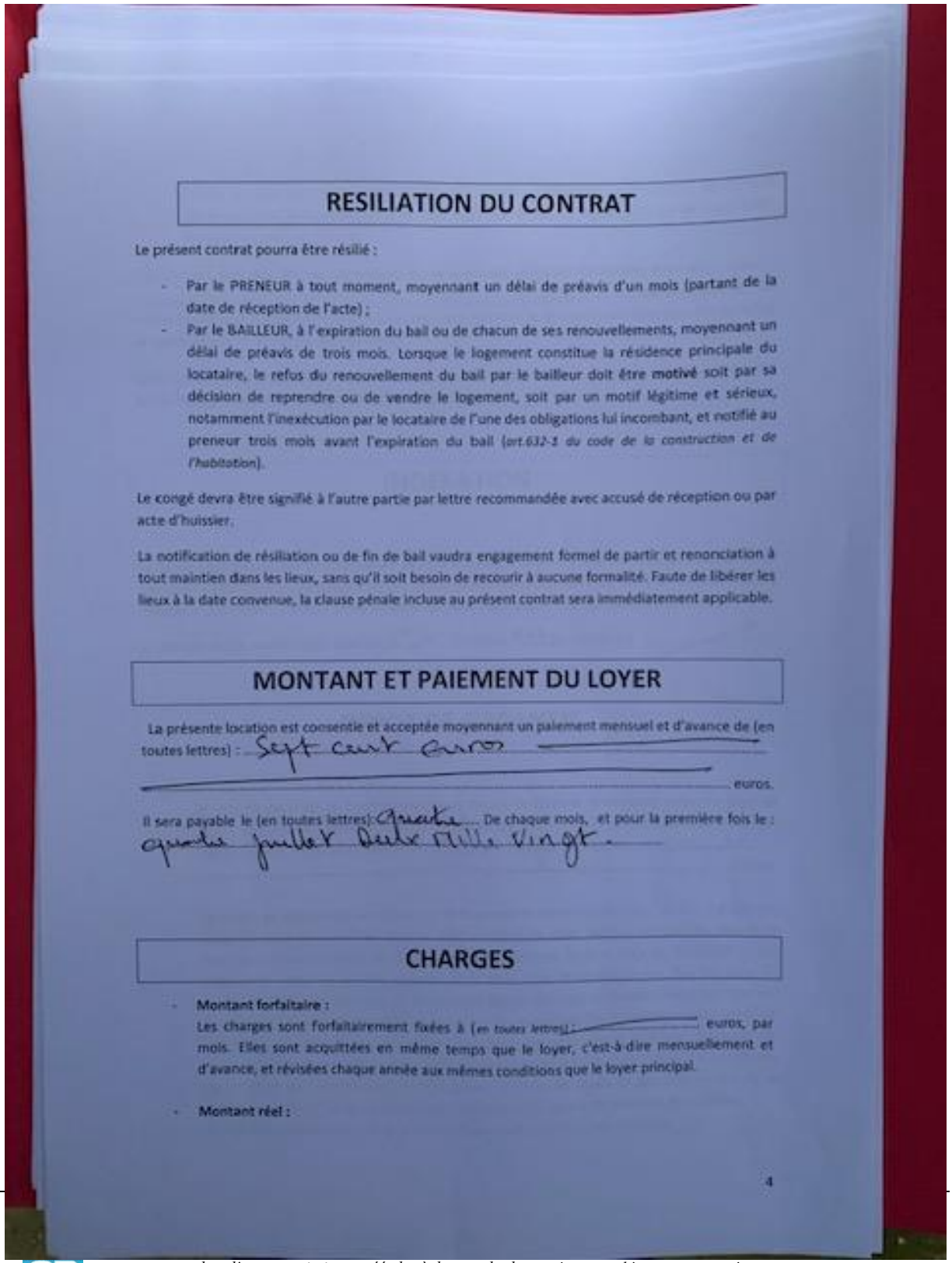
3

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le PRENEUR à tout moment, moyennant un délai de préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte) ;
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus du renouvellement du bail par le bailleur doit être **motivé** soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (*art.632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de (en toutes lettres) : Sept cent euros
euros.

Il sera payable le (en toutes lettres) Quatre De chaque mois, et pour la première fois le : quatre juillet deux mille vingt.

CHARGES

- **Montant forfaitaire :**
  Les charges sont forfaitairement fixées à (*en toutes lettres*) : euros, par mois. Elles sont acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance, et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

- **Montant réel :**

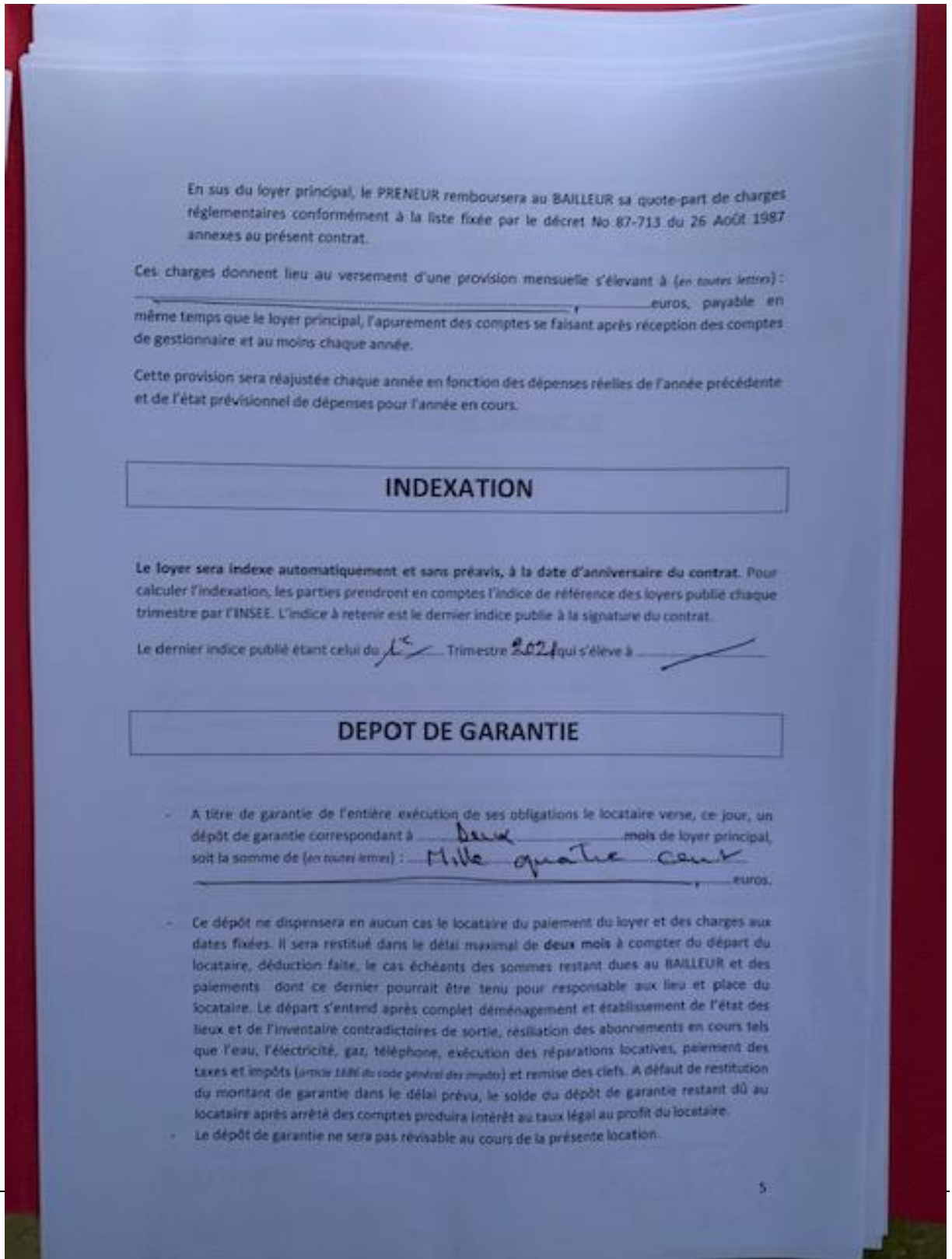
4

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret No 87-713 du 26 Août 1987 annexes au présent contrat.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (en toutes lettres) : _____, _____ euros, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes de gestionnaire et au moins chaque année.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel de dépenses pour l'année en cours.

INDEXATION

Le loyer sera indexe automatiquement et sans préavis, à la date d'anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en comptes l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publie à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du 1er Trimestre 2024 qui s'élève à _____

DEPOT DE GARANTIE

- A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) : Mille quatre cent, _____ euros.
- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de **deux mois** à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéants des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoires de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que l'eau, l'électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (article 1639 du code général des impôts) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.
- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

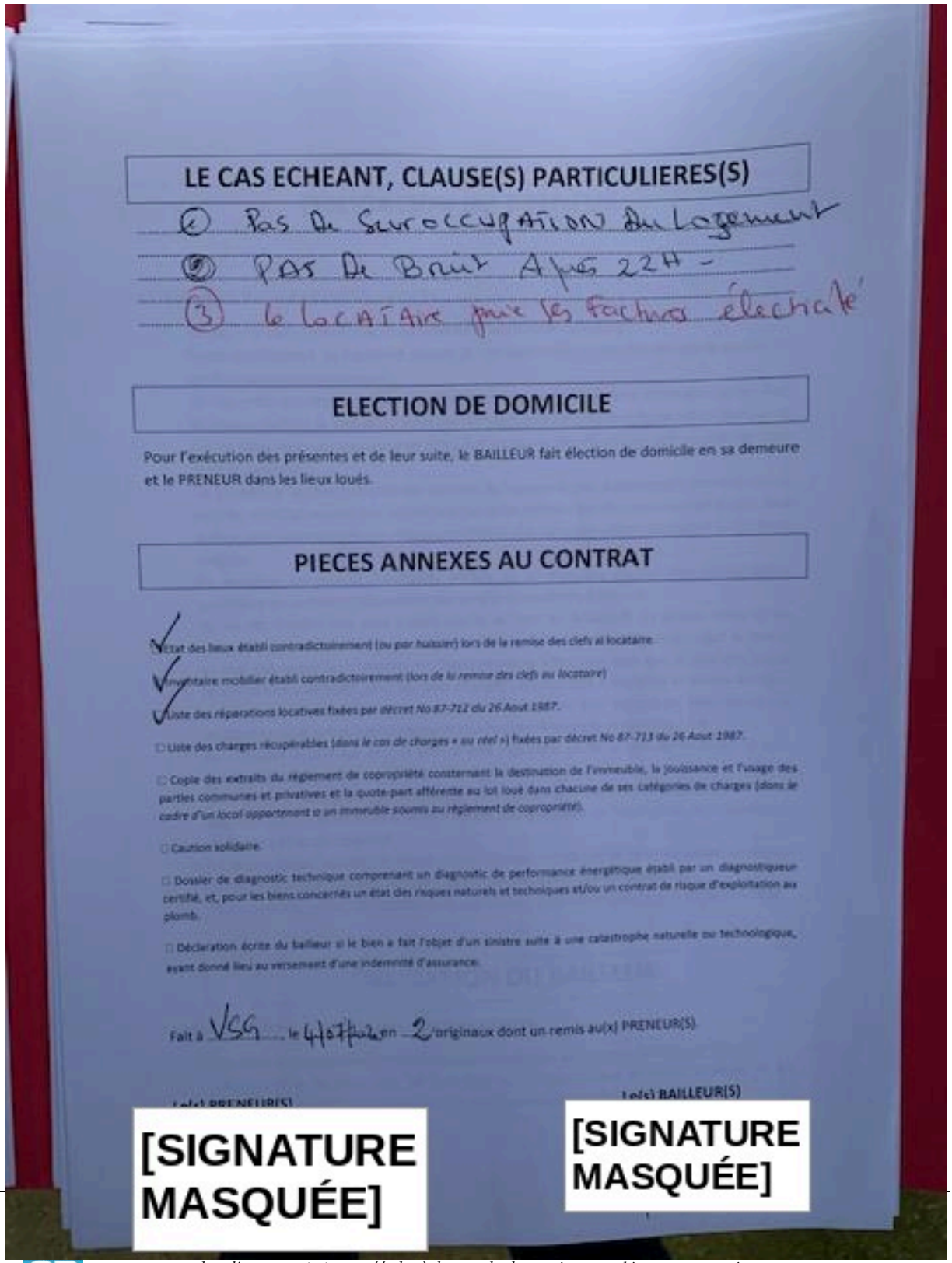
5

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERES(S)

① Pas de Sous-occupation du Logement
② Pas de Bruit Après 22H -
③ Le locataire paie les factures électricité

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

PIECES ANNEXES AU CONTRAT

- ☑ État des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire
- ☑ Inventaire mobilier établi contradictoirement (*lors de la remise des clefs au locataire*)
- ☑ Liste des réparations locatives fixées par *décret No 87-712 du 26 Août 1987*.
- ☐ Liste des charges récupérables (*dans le cas de charges « au réel »*) fixées par décret *No 87-713 du 26 Août 1987*.
- ☐ Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué dans chacune de ses catégories de charges (*dans le cadre d'un local appartenant à un immeuble soumis au règlement de copropriété*).
- ☐ Caution solidaire
- ☐ Dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels et technique et/ou un contrat de risque d'exploitation au plomb.
- ☐ Déclaration écrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

Fait à VSG le 4/07/2024 en 2 originaux dont un remis au(x) PRENEUR(S)

Le(s) PRENEUR(S)

[SIGNATURE MASQUÉE]

Le(s) BAILLEUR(S)

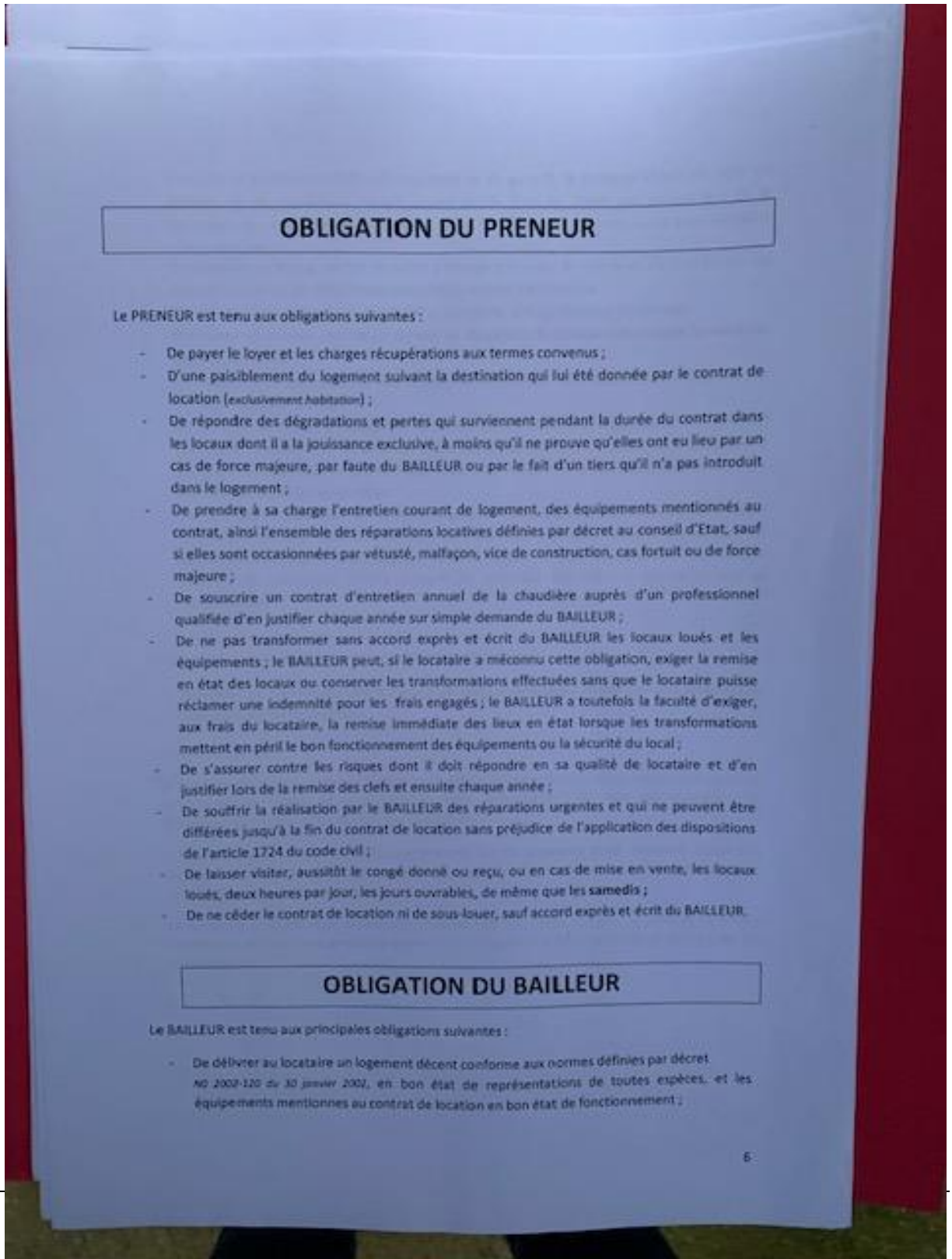
[SIGNATURE MASQUÉE]

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérations aux termes convenus ;
- D'une paisiblement du logement suivant la destination qui lui été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant de logement, des équipements mentionnés au contrat, ainsi l'ensemble des réparations locatives définies par décret au conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- De souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifiée d'en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR ;
- De ne pas transformer sans accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements ; le BAILLEUR peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs et ensuite chaque année ;
- De souffrir la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;
- De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, de même que les **samedis** ;
- De ne céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- De délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002, en bon état de représentations de toutes espèces, et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

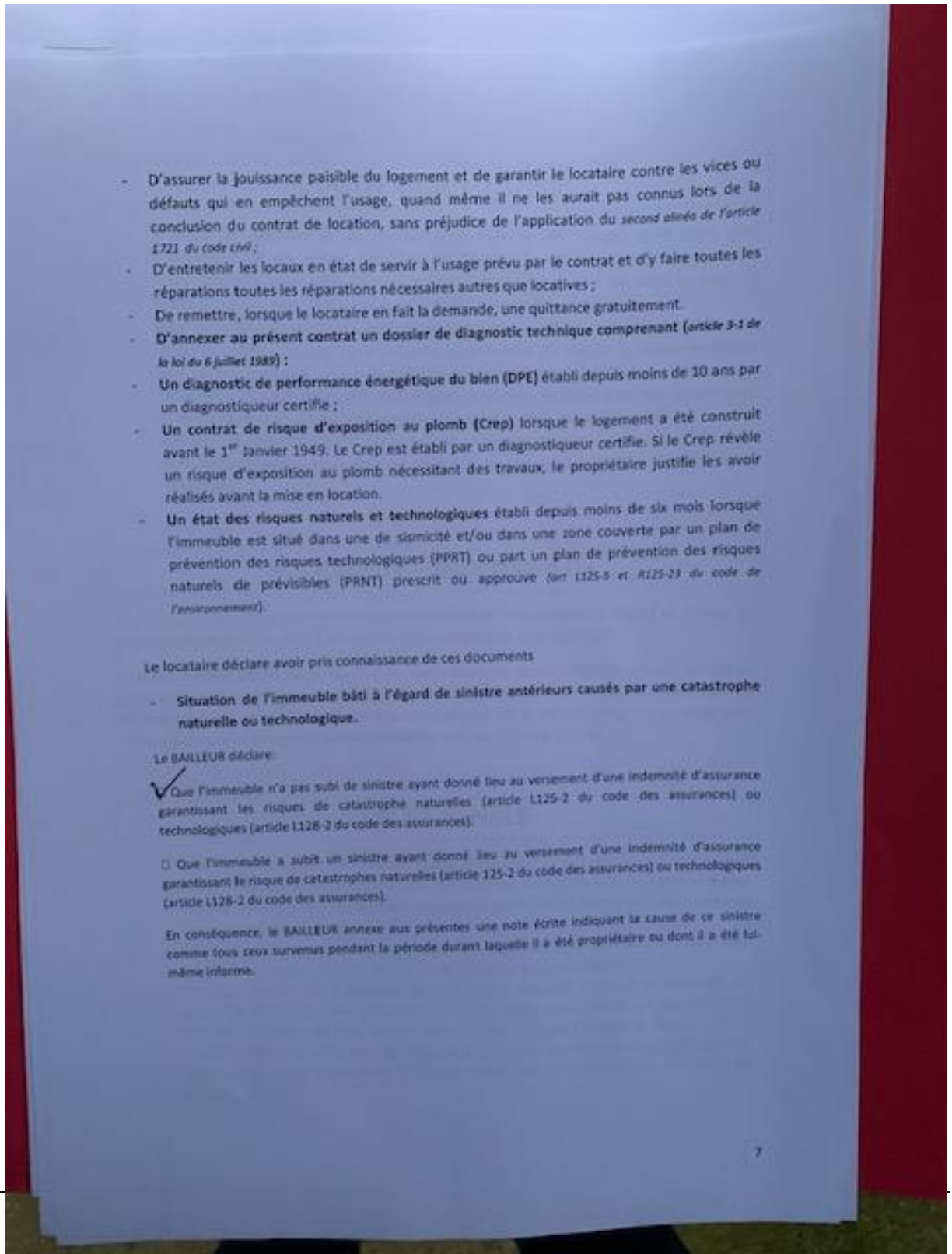
6

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



- D'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du *second alinéa de l'article 1721 du code civil* ;
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- De remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.
- **D'annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique comprenant** *(article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989)* :
- **Un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE)** établi depuis moins de 10 ans par un diagnostiqueur certifie ;
- **Un contrat de risque d'exposition au plomb (Crep)** lorsque le logement a été construit avant le 1er Janvier 1949. Le Crep est établi par un diagnostiqueur certifie. Si le Crep révèle un risque d'exposition au plomb nécessitant des travaux, le propriétaire justifie les avoir réalisés avant la mise en location.
- **Un état des risques naturels et technologiques** établi depuis moins de six mois lorsque l'immeuble est situé dans une de sismicité et/ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou part un plan de prévention des risques naturels de prévisibles (PRNT) prescrit ou approuve *(art L125-5 et R125-23 du code de l'environnement)*.

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistre antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.**

Le BAILLEUR déclare

☑ Que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

☐ Que l'immeuble a subit un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant le risque de catastrophes naturelles (article 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informe.

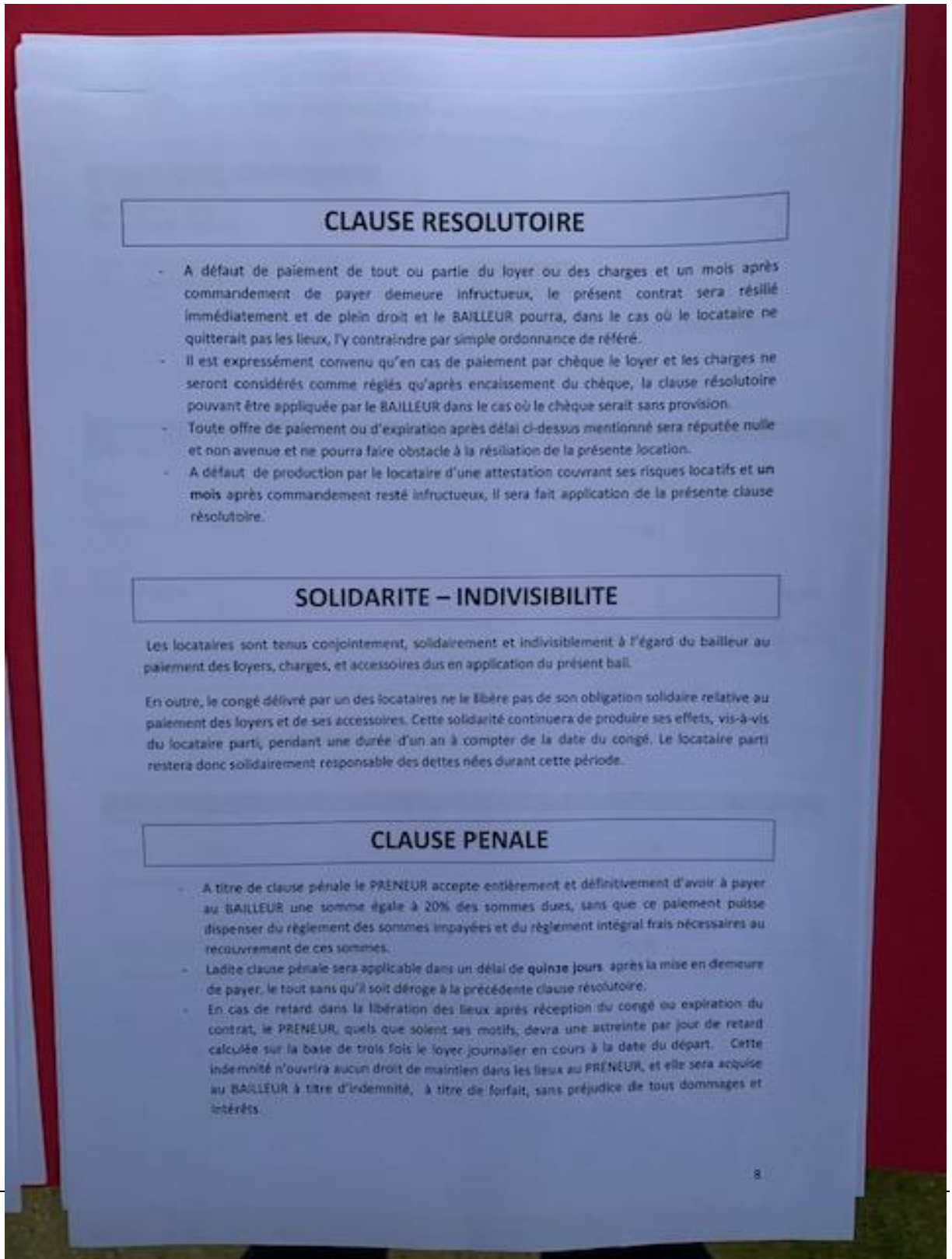
7

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeure infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'expiration après délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges, et accessoires dus en application du présent bail.

En outre, le congé délivré par un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20% des sommes dues, sans que ce paiement puisse dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.
- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de **quinze jours** après la mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit déroge à la précédente clause résolutoire.
- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, à titre de forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

8

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Je note l'absence de volets.

Je note la présence du tableau électrique situé à droite de la porte.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
- *Une kitchenette.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts, jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m, de carreaux de carrelage en bon état. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état au-dessus de la cuvette de WC et de plaques de polystyrène au-dessus de la cabine de douche.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un lavabo.*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

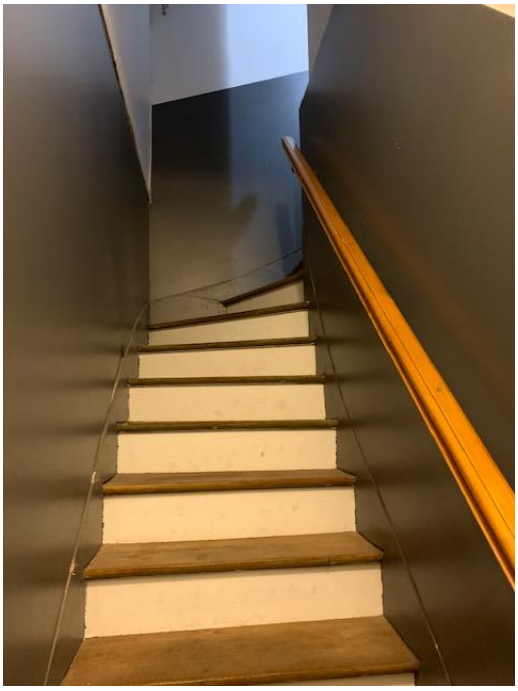
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CAGE D'ESCALIER MENANT AU 1er ETAGE

- *Cet espace n'a pas fait l'objet de modifications depuis mon procès-verbal du 23/11/2020. J'en reproduis donc les termes ci-après.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU LOGEMENT AU PREMIER ETAGE EN FACE

Un homme m'ouvre la porte. Il m'indique être l'ami de la locataire.

Je contacte la locataire et lui indique l'objet de ma mission. Elle m'indique être **[TIERS 8]**et m'autorise à procéder à mes opérations de description et me transmet son bail par courriel.

BAIL

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CONTRAT DE LOCATION

A USAGE D'HABITATION

LOCAUX MEUBLES

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE BAILLEUR » (le propriétaire),

Et,

[IDENTITÉ ET ADRESSE MASQUÉES]

Désigné(s) ci-après sous la domination « LE PRENEUR » (le locataire),

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le BAILLEUR loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes :

1

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION DU LOCAL

- **Adresse du local donne en location**
  No 45 Rue Curie 94190
  Commune Villeneuve St Georges Etage 1 Bâtiment 1 Porte Face Escalier
- **Consistance du local donne en location**

☒ Appartement ☐ Maison ☐ Autre .....

- **Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive**

☐ Garage(s) ..... ☐ Cave(s) No ..... ☐ Jardin privatif ☐ Terrasse

- **Désignation des locaux et équipements privatifs**

(Nombre de Pièces, confort existant, etc.) Appartement de Type T4 BIS (35m²) Avec Salle d'eau, w.c., eau chaude / froide, Boiler d'eau chaude, Sol Carrelage, Grande pièce principale à Vivre avec Cheminée fonctionnelle, Sol parquet flottant, Cuisine équipée avec beaucoup de rangement, plaque de cuisson Vitrocéramique eau chaude / froide, logement aéré et éclairé,

- **Enumération des parties et équipements communs**

(Accès par escalier principal ou de service, ascenseur, local a vélo, aires de jeux communes, etc.)
Accès par escalier principal.

2

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Un état des lieux contradictoire (ou par huissier) sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Dans le cas où un état des lieux est établi par huissier les parties conviennent d'en supporter les frais par moitié.

INVENTAIRE CONTRADICTOIRE

La présente location étant consentie et acceptée en meuble, un inventaire contradictoire des meuble sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celle-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier.

DUREE DU CONTRAT

☑ Le logement constitue la résidence principale du locataire (*art. L632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de un an qui commence à courir le (*en toutes lettres*) : ..... renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de un an faute de congé préalable.

☐ Le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire (*dans ce cas la durée du bail est librement fixée par les parties*).
La présenté location est consentie et acceptée pour une durée de (*en toutes lettres*) :.....
..... qui commence à courir le (*en toutes lettres*) :
.....
renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de (*en toutes lettres*) : .....faute de congé préalable.

3

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

RESILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- Par le PRENEUR à tout moment, moyennant un délai de préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte) ;
- Par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de trois mois. Lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire, le refus du renouvellement du bail par le bailleur doit être **motivé** soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, et notifié au preneur trois mois avant l'expiration du bail (*art.632-1 du code de la construction et de l'habitation*).

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.

MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de (en toutes lettres) : .... euros.

Il sera payable le (en toutes lettres): ..... De chaque mois, et pour la première fois le : .....

CHARGES

- **Montant forfaitaire :**
  Les charges sont forfaitairement fixées à (*en toutes lettres*) : ..... euros, par mois. Elles sont acquittées en même temps que le loyer, c'est-à-dire mensuellement et d'avance, et révisées chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.
- **Montant réel :**

4

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

En sus du loyer principal, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret No 87-713 du 26 Août1987 annexes au présent contrat.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à (*en toutes lettres*) : .....euros, payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes de gestionnaire et au moins chaque année.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel de dépenses pour l'année en cours.

INDEXATION

Le loyer sera indexe automatiquement et sans préavis, à la date d'anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en comptes l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publie à la signature du contrat.

Le dernier indice publié étant celui du 1er Trimestre 2022 qui s'élève à .....

DEPOT DE GARANTIE

- A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à DEUX mois de loyer principal, soit la somme de (*en toutes lettres*) : Mille cinq cent .....euros.
- Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de **deux mois** à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéants des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoires de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que l'eau, l'électricité, gaz, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts (*article 1686 du code général des impôts*) et remise des clefs. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.
- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location.

5

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

OBLIGATION DU PRENEUR

Le PRENEUR est tenu aux obligations suivantes :

- De payer le loyer et les charges récupérations aux termes convenus ;
- D'une paisiblement du logement suivant la destination qui lui été donnée par le contrat de location (*exclusivement habitation*) ;
- De répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- De prendre à sa charge l'entretien courant de logement, des équipements mentionnés au contrat, ainsi l'ensemble des réparations locatives définies par décret au conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- De souscrire un contrat d'entretien annuel de la chaudière auprès d'un professionnel qualifiée d'en justifier chaque année sur simple demande du BAILLEUR ;
- De ne pas transformer sans accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués et les équipements ; le BAILLEUR peut, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs et ensuite chaque année ;
- De souffrir la réalisation par le BAILLEUR des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du code civil ;
- De laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables, de même que les **samedis ;**
- De ne céder le contrat de location ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

OBLIGATION DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu aux principales obligations suivantes :

- De délivrer au locataire un logement décent conforme aux normes définies par décret *NO 2002-120 du 30 janvier 2002*, en bon état de représentations de toutes espèces, et les équipements mentionnes au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

6

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

- D'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du *second alinéa de l'article 1721 du code civil ;*
- D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- De remettre, lorsque le locataire en fait la demande, une quittance gratuitement.
- **D'annexer au présent contrat un dossier de diagnostic technique comprenant (*article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989*) :**
- **Un diagnostic de performance énergétique du bien (DPE)**établi depuis moins de 10 ans par un diagnostiqueur certifie ;
- **Un contrat de risque d'exposition au plomb (Crep)** lorsque le logement a été construit avant le 1er Janvier 1949. Le Crep est établi par un diagnostiqueur certifie. Si le Crep révèle un risque d'exposition au plomb nécessitant des travaux, le propriétaire justifie les avoir réalisés avant la mise en location.
- **Un état des risques naturels et technologiques**établi depuis moins de six mois lorsque l'immeuble est situé dans une de sismicité et/ou dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou part un plan de prévention des risques naturels de prévisibles (PRNT) prescrit ou approuve *(art L125-5 et R125-23 du code de l'environnement*).

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents

- **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistre antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.**

Le BAILLEUR déclare:

☑ Que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

☐ Que l'immeuble a subit un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant le risque de catastrophes naturelles (article 125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

En conséquence, le BAILLEUR annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce sinistre comme tous ceux survenus pendant la période durant laquelle il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informe.

7

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CLAUSE RESOLUTOIRE

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement de payer demeure infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le BAILLEUR pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'expiration après délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par le locataire d'une attestation couvrant ses risques locatifs et un **mois** après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges, et accessoires dus en application du présent bail.

En outre, le congé délivré par un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période.

CLAUSE PENALE

- A titre de clause pénale le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égaleà 20% des sommes dues, sans que ce paiement puisse dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.
- Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de **quinze jours** après la mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit déroge à la précédente clause résolutoire.
- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, à titre de forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

8

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

LE CAS ECHEANT, CLAUSE(S) PARTICULIERES(S)

- Paiement de la facture d'Electricité
- Pas de sous-occupation des locaux
- Absence de bruit après 22H.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

PIECES ANNEXES AU CONTRAT

☐ Etat des lieux établi contradictoirement (*ou par huissier*) lors de la remise des clefs ai locataire.

☐ Inventaire mobilier établi contradictoirement (*lors de la remise des clefs au locataire*)

☐ Liste des réparations locatives fixées par *décret No 87-712 du 26 Aout 1987.*

☐ Liste des charges récupérables (*dans le cas de charges « au réel »*) fixées par décret *No 87-713 du 26 Aout 1987.*

☐ Copie des extraits du règlement de copropriété consternant la destination de l'immeuble la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et la quote-part afférente au lot loué dans chacune de ses catégories de charges (*dans le cadre d'un local appartenant a un immeuble soumis au règlement de copropriété*).

☐ Caution solidaire.

☐ Dossier de diagnostic technique comprenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels et techniques et/ou un contrat de risque d'exploitation au plomb.

☐Déclarationécrite du bailleur si le bien a fait l'objet d'un sinistre suite à une catastrophe naturelle ou technologique, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

Fait à VSG....., le 16/10/24. en 2 originaux dont un remis au(x) PRENEUR(S).

Le(s) PRENEUR(S)

(Faire précéder chaque signature

Le(s) BAILLEUR(S)

(Faire précéder chaque signature

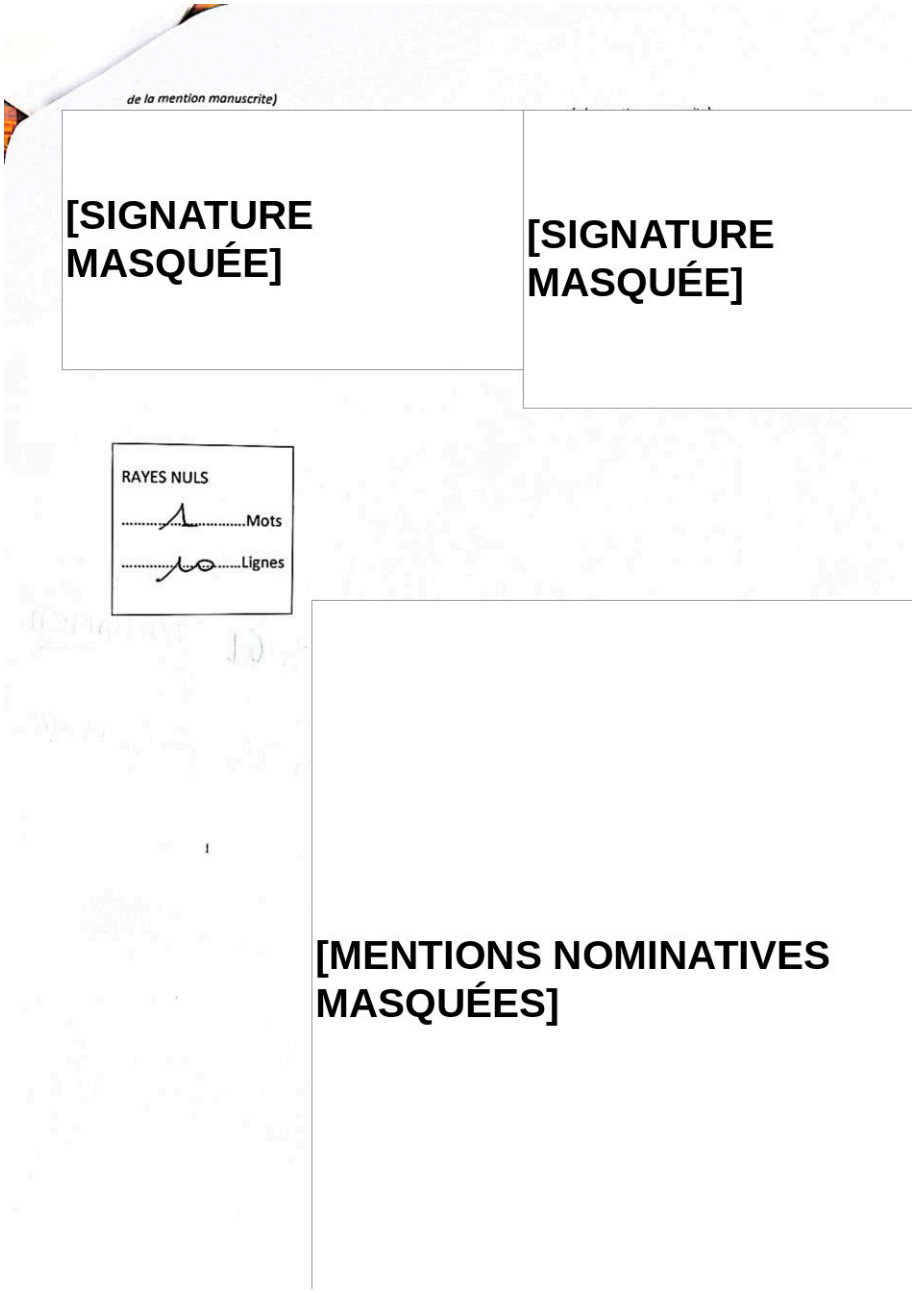
9

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Distribution :

La porte d'entrée dessert une pièce principale qui dessert elle-même, à gauche, un petit couloir de distribution qui dessert, en face, la salle d'eau et à droite, une cuisine.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usure avancée et plus particulièrement au-dessus de la porte d'entrée. Je relève la présence d'importantes traces de fuite au plafond.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC et de double vitrage. La fenêtre est équipée de volets métalliques et donne sur la rue Curie.

Je note la présence du tableau électrique dans cette pièce.

Eléments d'équipement :

- *Une cheminée ancienne.*
- *Un convecteur électrique.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de carreaux de pierre naturelle en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec spots encastrés.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

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 haute, à simple battant, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lavabo.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*



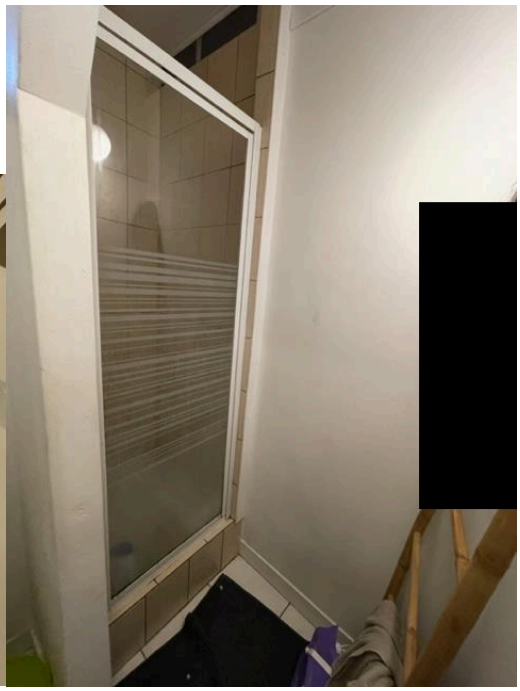
Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

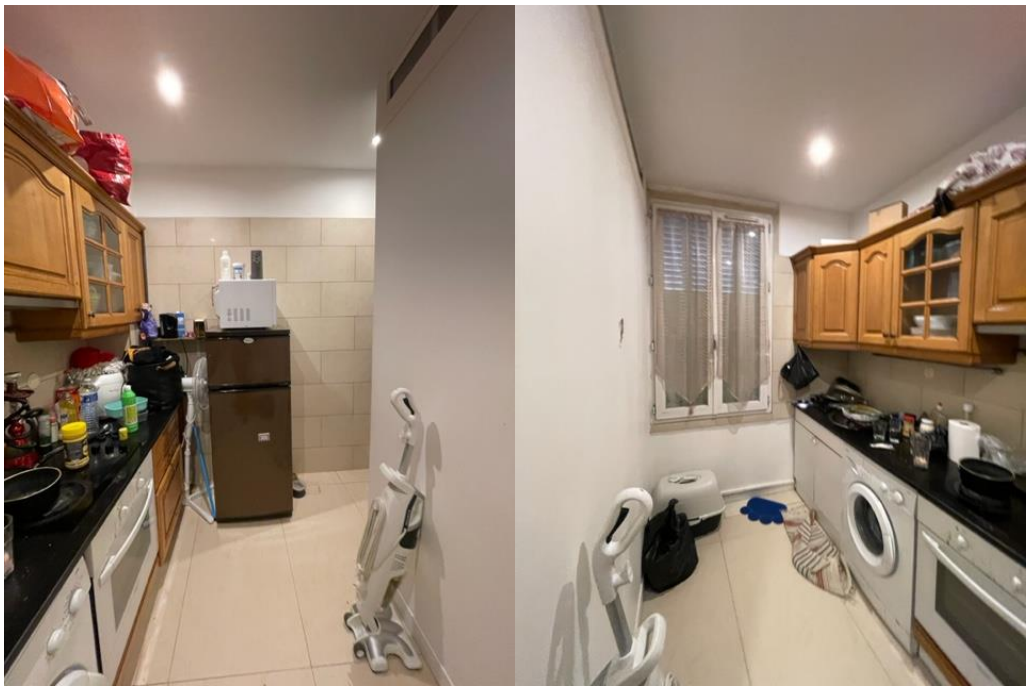
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail, de carreaux de carrelage en bon état. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Cette fenêtre donne vue sur le jardin à l'arrière de l'immeuble.

Je laisse copie de la requête et de l'ordonnance sur le bureau du salon et fais refermer la porte par le serrurier.



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

ACCES AU DEUXIEME ETAGE

Les marches en bois de l'escalier sont en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



Le palier dessert deux portes correspondant à deux logements.

Personne ne répond à mes appels répétés sur le palier du 2ème étage, ni au 1er étage porte face.

N'étant pas en possession d'un titre me permettant de pénétrer dans les lieux en vertu de l'article L143-1 du Code des procédures civiles d'exécution, je sursois à mes opérations concernant ces 3 logements.

Je quitte les lieux à 12h00.

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

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT- TROIS ET LE VINGT-TROIS FEVRIER
A 15 H 30

A LA REQUETE DE :

Crédit Immobilier de France Développement, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, immatriculé au RCS de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est situé 26/28, rue de Madrid 75008 PARIS.

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 Monsieur **[PARTIE SAISIE 1]** et à Madame **[PARTIE SAISIE 2]** il me requiert à l'effet de procéder à la description du pavillon à usage d'habitation situé 45, rue Curie 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES (VAL DE MARNE), cadastré section AH n°131, pour une contenance de 3 ares et 51 centiares et décrit au fichier immobilier comme un pavillon comprenant :

  - Au sous-sol de plain-pied : un grand bureau, un garage pour deux voitures, une cave, un WC et une buanderie dans laquelle se trouve la chaudière du chauffage central.
  - Au rez-de-chaussée : une entrée à gauche, deux chambres avec un cabinet de toilette, une salle de bains et des WC au fond, une cuisine et un grand salon.
  - Au premier étage : une chambre avec lavabo, une chambre mansardée et un grand grenier avec plomberie.
  - Un jardin à l'arrière.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE ALTMANN EN DATE DU 20 MAI 2011.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 18 NOVEMBRE 2023 PAR ACTE DE TRANSMISSION A L'ETRANGER
- D'UNE ORDONNANCE SUR REQUETE RENDUE PAR LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL LE 24 JANVIER 2023
- 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, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour au 45, rue Curie 94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VAL DE MARNE).

Et là étant, en présence de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH et de **[TIERS 13]** et M. **[TIERS 14]** en qualité de témoins, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr







Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Il s'agit d'une maison individuelle située devant une école maternelle.

Elle est également située dans le couloir aérien d'Orly.

Elle est divisée en 7 logements individuels :
- ***2 logements en rez de chaussée***
- ***3 logements au 1er étage***
- ***2 logements au 2ème étage.***

Lors de mes opérations de description du 4 janvier 2023, j'ai procédé à la description des appartements situés :
- au 1er étage sur rue
- au rez de chaussée face
- au rez de chaussée gauche
- au 1er étage à droite

Pour les logements du :
- *1er étage gauche*
- *2ème étage gauche*
- *2ème étage droite*

Les occupants étaient absents.

Ce jour, je complète les opérations de description du 4 janvier 2023 et procède à la description des logements du :
- *1er étage gauche*
- *2ème étage gauche*
- *2ème étage droite*

PARTIES COMMUNES

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

1er ETAGE A GAUCHE

DESCRIPTION DU LOGEMENT SUR LA GAUCHE

Personne ne répond à mes appels répétés. Je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Pénétrant dans le logement, je constate qu'il est vide de personnes et de meubles.

Je laisse une copie de la requête et de l'ordonnance sur le plan de travail de la kitchenette.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert :

- Porte en face : une salle d'eau ;
- Porte à gauche : la pièce principale qui dessert en enfilade un cagibi.

ENTREE

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état. Autour du plan de travail de la kitchenette, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage sur une hauteur d'environ 60 cm.

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

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de volets métalliques.

Je note la présence du tableau électrique.

Eléments d'équipement :

- *Un convecteur électrique.*
- *Une kitchenette.*



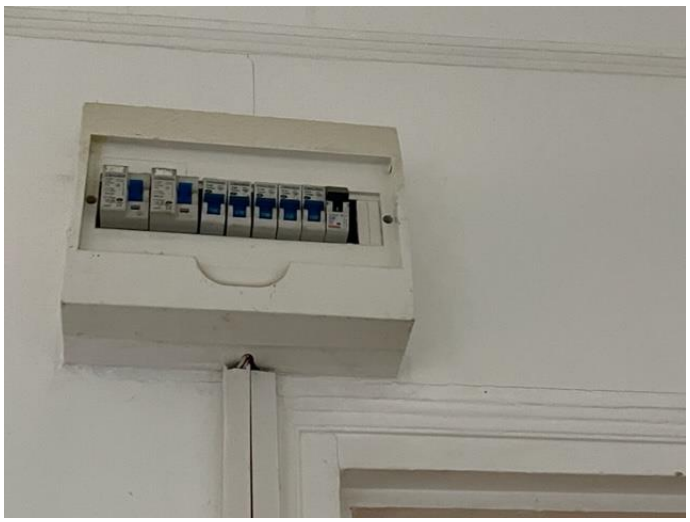
Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAGIBI

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

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.



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de volets métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un lavabo.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr









Je fais refermer la porte par le serrurier.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

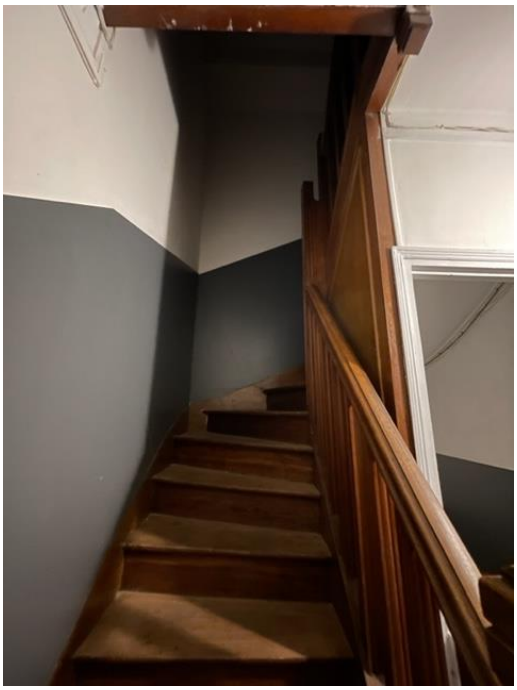
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

ACCES AU DEUXIEME ETAGE

Les marches en bois de l'escalier sont en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Le palier dessert deux portes correspondant à deux logements.



DESCRIPTION DU STUDIO SITUE PORTE DE GAUCHE

Personne ne répond à mes appels répétés. Je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

Pénétrant dans le logement, je constate qu'il est vide de personnes et de meubles.

Je laisse une copie de la requête et de l'ordonnance sur le plan de travail de la cuisine.

PIECE PRINCIPALE AVEC CUISINE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état. Autour du plan de travail de la cuisine, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques et d'un garde-corps. Cette fenêtre donne sur le jardin situé à l'arrière.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

La pièce prend également jour par une fenêtre de toit située au-dessus de la cuisine, équipée de montants en bois et de double vitrage.

Je note la présence d'un tableau électrique situé à côté de la porte d'entrée et d'un second tableau électrique à côté de la fenêtre à deux battants.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur électrique situé dans la kitchenette.*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CAGIBI

On y accède par une porte située à côté de la kitchenette.

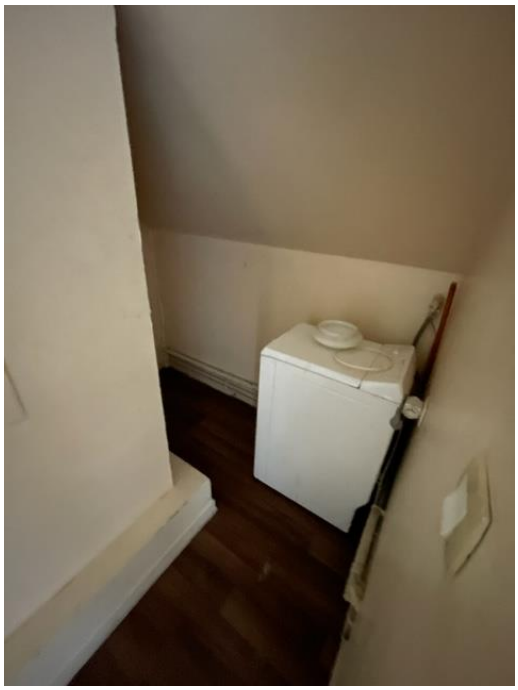
Le sol est recouvert d'un parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Présence de tuyaux d'arrivée et d'évacuation des eaux.





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche et de carreaux de carrelage autour du bac de douche.

Le plafond, situé en partie sous la pente du toi, est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lavabo.*
- *Un bac de douche.*



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Je demande au serrurier de procéder à la fermeture de la porte à la fin de mes opérations.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION APPARTEMENT SUR LA DROITE

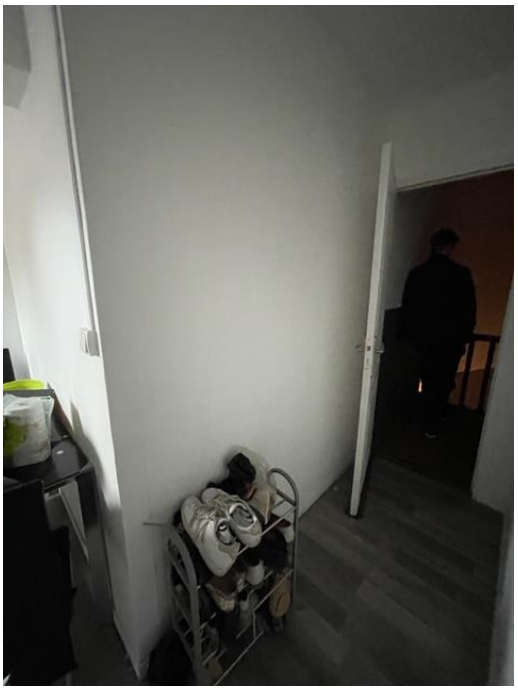
Personne ne répond à mes appels répétés. Je demande au serrurier de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

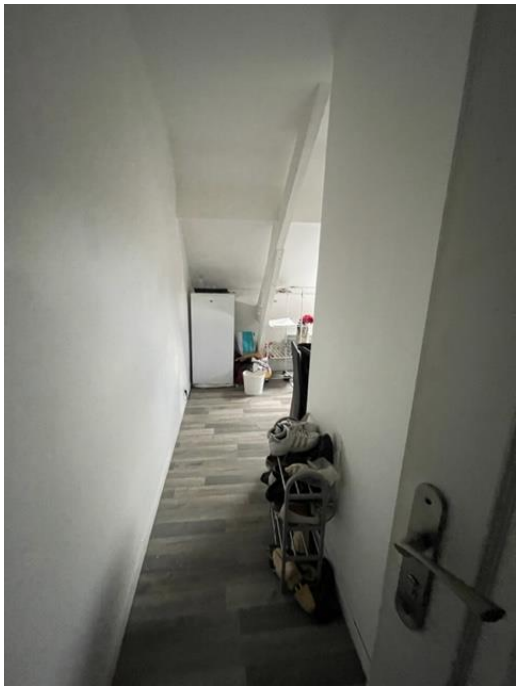
Pénétrant dans le logement, je constate qu'il est visiblement occupé. Les voisins interrogés m'indiquent ne pas connaître l'identité de l'occupant ni son titre d'occupation.

Je laisse une copie de la requête et de l'ordonnance sur la table de la cuisine.

Distribution :

La porte d'entrée donne directement accès à la cuisine qui donne elle-même accès, en enfilade, au salon, lequel donne accès à une salle d'eau et à une chambre.





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état. Autour du plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état. Une partie du plafond est située sous la pente du toit.

La pièce prend jour par une fenêtre de toit, équipée de montants en bois et de double vitrage et par une fenêtre de type œil de bœuf, équipée de montants en bois et de double vitrage.

Je note la présence du tableau électrique dans cette pièce.





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

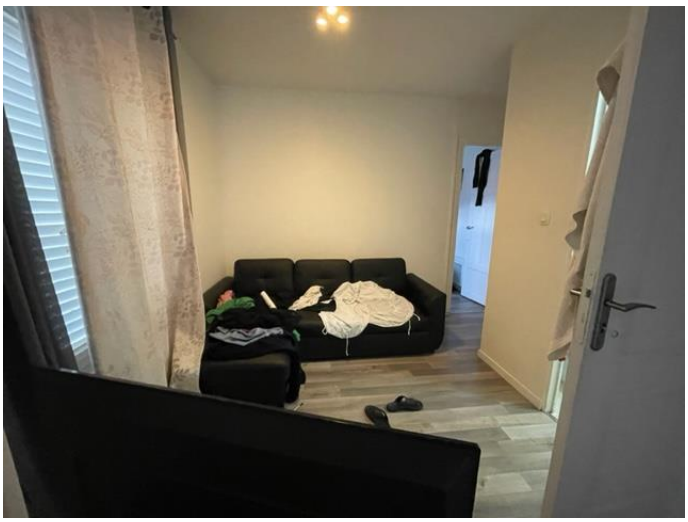
Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

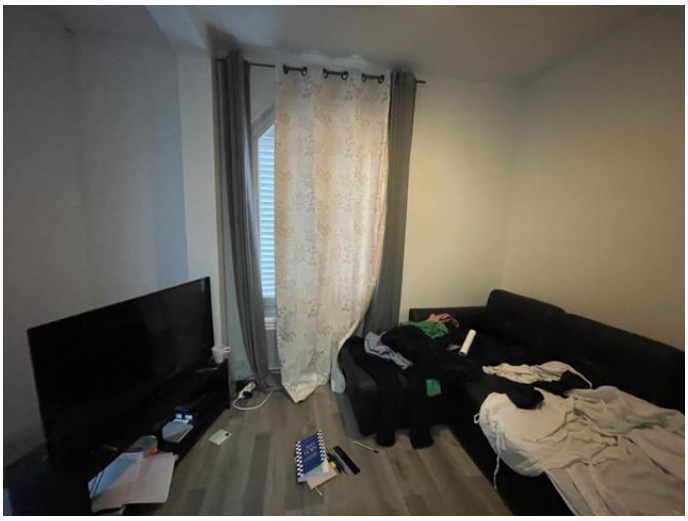
Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce comporte une fenêtre, à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée d'un garde-corps et de volets métalliques.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*
- *Un tableau électrique*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état et de carreaux de carrelage en bon état autour du bac de douche et du lavabo.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lavabo.*
- *Une cabine de douche.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond, situé sous la pente du toit, est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce comporte une fenêtre de type œil de bœuf, équipée de montants en bois, de double vitrage et de barreaux métalliques.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Je fais refermer la porte du logement à la fin de mes opérations.

Je quitte les lieux à 16h30.

Je clôture mes opérations à 17h15.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

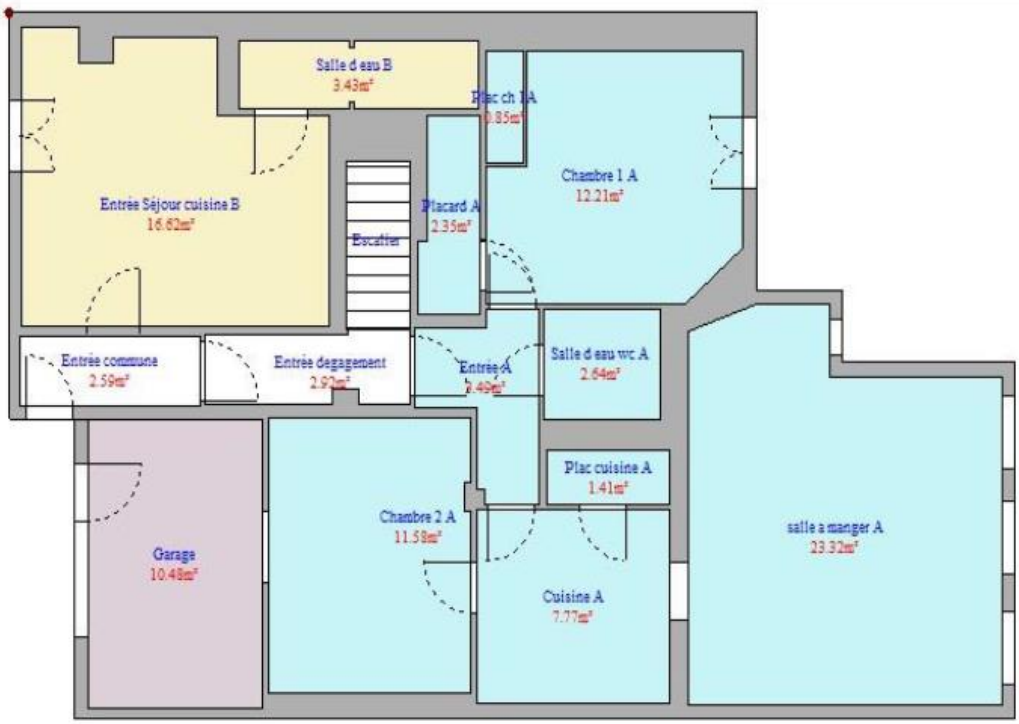
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PLANS REALISES LE 23/12/2020 Par Rui RIBERO, société Arianne Environnement, expert

REZ DE JARDIN



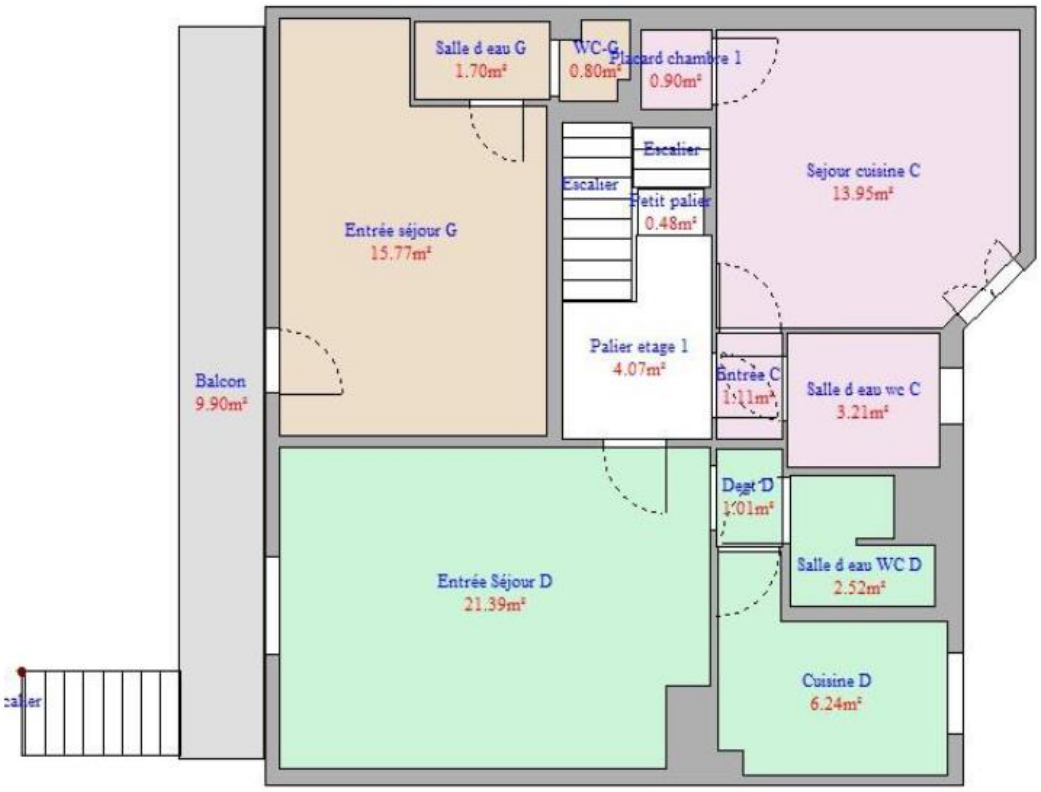
Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

1er ETAGE

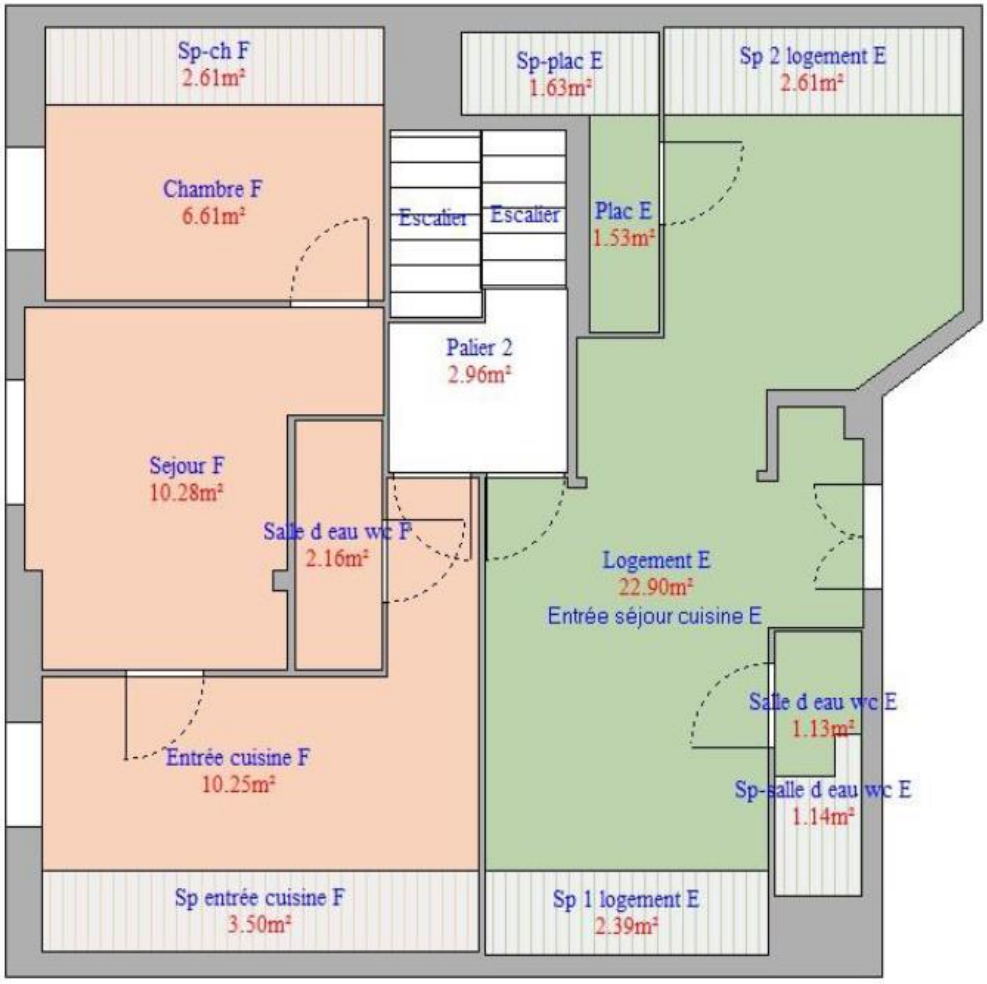


Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

2ème étage :



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert réalisé le 23/11/2020 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 222,15 m² surface habitable totale et 256,41 m² surface au sol totale*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions.*

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert concernant l'état des risques et pollutions actualisé au 27 février 2023.

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



Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **[N. DOSSIER MASQUÉ]**
Date du repérage : 23/11/2020



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Val-de-Marne**
Adresse :.....**45 Rue Curie,**
Commune : .....**94190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES**
Section cadastrale AH, Parcelle numéro 131,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :
Ensemble de la propriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **[PARTIE SAISIE 1]**
Adresse : .....

[ADRESSE MASQUÉE]

Objet de la mission :

- ☒ Constat amiante avant-vente
- ☒ Etat des Risques et Pollutions
- ☒ Exposition au plomb (CREP)
- ☒ 7 Diags. Installations Electricité (1 par logement)
- ☒ Diagnostic de Performance Energétique à l'immeuble

Ariane Environnement | 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE | Tél. : 01.43.81.33.52 - E-mail : ariane.environnement@hotmail.fr
N°SIREN : 452900202 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ EUROCOURTAGE n° 80810745

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20261027-0026