

D I R E

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Acte de dépôt N° RG 21/04660

Audience d'ADJUDICATION du mardi 26 septembre 2023 à 13 h.30

Maître Ingrid FOY, avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, avocat poursuivant

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le

Devant Nous, Greffier, a comparu **Maître Ingrid FOY**, avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, de

, poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE a déposé :

- ✓ **Le procès-verbal de visite dressé le 20 septembre 2023 par Maître Stéphanie ROBILLARD, membre de la SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice associés à Rosny-sous-Bois (93), auquel est annexé, outre une quittance de loyer visée, le contrat de location signé le 9 décembre 2022**

pour être annexé au Cahier des Conditions de Vente.

Et ledit avocat a signé, devant Nous, Greffier

SOUS TOUTES RESERVES



KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C. COTI

**Commissaires de Justice
Associés**

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

PROCES VERBAL DE VISITE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le : VINGT SEPTEMBRE

À LA DEMANDE DE :

**AGISSANT EN VERTU D'UN JUGEMENT D'ORIENTATION RENDU PAR LE
JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN
DATE DU 27 JUN 2023**

POURSUIVANT L'EXECUTION A L'ENCONTRE DE:

La requérante m'a exposé :

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière diligentée à l'encontre de Mr
une visite des lieux est prévue le 20 septembre 2023 à 14heures30 concernant le
logement situé 19 rue Hoche à Patin (Seine-Saint-Denis), 4^{ème} étage Bat D, porte droite

Que la publicité légale a été réalisée.

Qu'elle a le plus grand intérêt à me faire procéder à toutes constatations utiles pour la sauvegarde
éventuelle de ses droits, concernant le déroulement de la visite.

Déférant à cette réquisition :

**Je, Stéphanie ROBILLARD , membre de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un
office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie
ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du
Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) par l'un de ses membres soussigné,**

Après avoir préalablement convoqué les parties occupantes pour les opérations de ce jour par
LRAR.

Me suis transportée ce jour 19 rue Hoche à Patin (Seine-Saint-Denis), 4^{ème} étage Bat D, porte
droite

Où étant j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Hervé GLOEKLER serrurier de la société ATH
- deux témoins

, ainsi déclaré, m'ouvre la porte. Il m'indique être locataire avec
de cet appartement. Il s'engage à me faire parvenir son contrat de location et je lui
laisse mes coordonnées à cet effet.

Il me présente une quittance de loyer.

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COUT DE L'ACTE:

SCT	7,67
honoraires	396,59

H.T.	404,26
Tva 20%	80,85

Coût de l'acte	485,11

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**





KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C.COTI

**Commissaires de Justice
Associés**

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COUT DE L'ACTE:	
SCT	7,67
honoraires	396,59

H.T.	404,26
Tva 20%	80,85

Coût de l'acte	485,11

QUITTANCE DE LOYER
N° 6

Reçu de M/Mme [redacted]
la Somme de Sept cent cinquante euros €
au titre du paiement du loyer et des charges du logement/local sis 19
me Victor Petit
pour la période de location du 01/01/23 au 31/01/23
à Mons
le 05/06/23
Signature [redacted]

Loyer	600
Maintenance	
Charges	70
Eau	
Eclairage	
Chauffage	
Taxes locatives	
Ordures ménagères	
Ascenseur	
Prestations	
Total	750

Il m'autorise à procéder à mes opérations de visite.

J'autorise les visites à partir de 14 heures 30.

47 visiteurs se présentent.

A 15 heures 10, il n'y a plus de visiteurs, je déclare la visite clôturée.

Je quitte les lieux.

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

S.ROBILLARD



ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE





KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C.COTI

Commissaires de Justice Associés

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COUT DE L'ACTE:	
SCT	7,67
honoraires	396,59
H.T.	404,26
Tva 20%	80,85
Coût de l'acte	485,11

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



CONTRAT DE LOCATION VIDE **ARTICLE 9 DE 89-462 LOI DU 6 JUILLET 1989**

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination Mandataire : [REDACTED]
- Domicile ou siège social du bailleur : [REDACTED] *Personne physique* *Personne morale*

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. *Oui* *Non*

- Adresse email du bailleur (facultatif) : [REDACTED]
- désigné (s) ci-après le bailleur :

- Nom et prénom du locataire : [REDACTED]
- Nom et prénom du second locataire : [REDACTED]
- Nom et prénom du troisième locataire : [REDACTED]
- Adresse email du locataire (facultatif) : [REDACTED]
- Adresse email du second locataire (facultatif) : [REDACTED]

désigné (s) ci-après le locataire
Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

- A. Consistance du logement :
 - Adresse du logement : 19 rue Hoche PANTIN 93500
 - Bâtiment / escalier / étage / porte : BATIMENT 8 STUDIO SITUÉ AU 4^{EME} ETAGE porte droite avec cave
 - Immeuble collectif *Immeuble individuel* *Mono-propriété* *Copropriété*
 - Période de construction : Avant 1949 *De 1949 à 1974* *De 1975 à 1989* *De 1989 à 2003* *Depuis 2003*
 - Surface habitable (en m²) : 22 M2 HABITABLE
 - Nombre de pièces principales : GRAND STUDIO SALON ENTREE SDBAIN AVEC WC CUISINE INDEPENDANTE
 - Le cas échéant, autres parties du logement : *Garage* *Couloir aménagé ou non* *Terrasse* *Balcon* *Loggia*
Jardin *Autre*
 - Le cas échéant, éléments d'équipements du logement : *Cuisine équipée* *Installations sanitaires*
Autre

HK CP NA



KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C. COTTI

Commissaires de Justice Associés

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COÛT DE L'ACTE:

SCT	7,67
honoraires	396,59
H.T.	404,26
Tva 20%	80,85
Coût de l'acte	485,11

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire
- Radiateur : CENTRAL IMMEUBLE

B. Destination des locaux :
Usage d'habitation / Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
Cave / n° / m² / ... / Parking / n° / ... / DON / ... / Garage / n° / ... / DON / ... / Autre / ...

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
Garage / n° / m² / ... / Local poubelle / Ascenseur / Espaces verts / Gardiennage / Aires et équipements de jeux / Laverie / Autres prestations et services collectifs : ...

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
- Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble : ... FIBRE OPTIQUE ...
- Modalités de raccordement Internet : ... PRISE DE TELEPHONE OU RACCORDEMENT OPERATEUR ...

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT
La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :
A. SIGNATURE du contrat : 09 JANVIER 2022
- Date de prise d'effet du contrat : 09 / ... / ... 01 / ... 2022
B. Durée du contrat : 3 ans

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :
A. Loyer :
I. Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel : 750 €
Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale de loyer applicables dans certaines zones tendues :
Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui / Non
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :
Montant du loyer de référence : ... non / ... € / m²
Montant du loyer de référence majoré : ... non / ... € / m²
- un complément de loyer est prévu : Oui / Non
Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : ... €
Montant du complément de loyer : ... €

HP CP LA



KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C. COTI

Commissaires de Justice
Associés

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COUT DE L'ACTE:

SCT	7,67
honoraires	396,59
H.T.	404,26
Tva 20%	80,85
Coût de l'acte	485,11

ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE



e) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire:
Mention obligatoire et le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail
Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :

Non

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : **19 Janvier 2023**
b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : ... **1 TRIMESTRE 2021 131.67** ...

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle	Paiement périodique des charges sans provision	Forfait de charges (prestation forfaitaire en cas de colocation)
---	--	--

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat). Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le **5** de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de **750** €, détaillé comme suit :

- Loyer : **710** €
- Charges récupérables : **40** €
- Contribution pour le partage des économies de charges : €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de INDICE € appliquée :
par tiers* par sixième* *selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

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

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur
Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer : € (Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

H. C. P. 104



KSR & ASSOCIÉS

Ph. KLEIN
G. SUISSA
S. ROBILLARD
C.COTTI

Commissaires de Justice Associés

24-26, Av. du Gal de Gaulle
93110 ROSNY SOUS BOIS

Tél : 01.45.28.29.67
Fax : 01.45.28.20.46

contact@ksr-justice.fr
www.ksr-justice.fr

FR 63 4003 1000 0100 00333947K 71
CDCG FR PP



Paiement sécurisé

**Référence à
rappeler**

**240094 -
(1321275)
BL/SR**

**Ligne directe
01.45.28.20.29**

COUT DE L'ACTE:

SCT	7,67
honoraires	396,59
H.T.	404,26
Tva 20%	80,85
Coût de l'acte	485,11

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**



C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :
Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.
Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES
Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :750..... €*
(en toutes lettres :Sept cent cinquante euros.....)

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ
Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE
Le présent contrat sera résilié de plein droit :
- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

B. Détail et répartition des honoraires :

1. Honoraires à la charge du bailleur :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES
**NOUS AVONS FAIT LE TOUR DE LA STUDETTE L'ENSEMBLE EST EN TRES BON ETAT
ETAT DES LIEUX GENERALE AUCUNE ANOMALIE A SIGNALER**

XI. ANNEXES
Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :
Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
Un dossier de diagnostic technique comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ;
Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat) Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location
Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le : 09/12/2022 PARIS à en2.....
.....
Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire

Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)
Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

Signature des locataires
Signatures précédées de la mention « Lu et approuvé »

Read and Approved