

SELARL Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE

Huissiers de Justice Associés

Téléphone 01.48.13.93.93

98 rue Gabriel Péri

Télécopie 01.48.20.31.16

93207 SAINT DENIS CEDEX

Dossier n° 265334

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE VINGT SIX SEPTEMBRE

A la requête de : la Société Anonyme BRED BANQUE POPULAIRE dont le siège social est à PARIS (75012), 18 quai de la Rapée, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés es qualité,

Ayant pour avocat : Maître Thierry BAQUET, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

Il m'a été exposé ce qui suit :

Que la Société requérante est créancière de la somme de 23866.72 euros en principal, accessoires, intérêts et frais à l'encontre de Monsieur _____, en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Melun en date du 16 décembre 2013.

Que ne parvenant pas à obtenir le recouvrement de sa créance, elle a décidé de provoquer le partage de l'indivision existante entre Monsieur _____ et Madame _____ laquelle comprend un bien immobilier sis à NEUILLY PLAISANCE(93), 12 avenue du Président Roosevelt.

Que les opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision précitée ont été ordonnées ainsi que la vente sur licitation du bien immobilier en dépendant, selon jugement du 23 mars 2017, confirmé par arrêt de la Cour d'Appel de PARIS en date du 17 octobre 2018.

Que par ordonnance sur requête rendue le 29 août 2019, Monsieur le Juge de l'Exécution du TGI de BOBIGNY a désigné la SELARL RIVALAN CHAUVIERRE, Huissiers de Justice à SAINT DENIS (93) avec mission d'établir un état des lieux relatifs aux biens dont s'agit, à savoir une maison d'habitation sise à NEUILLY PLAISANCE 12 avenue du Président Roosevelt.

Avec pour mission de relever l'identité des occupants ou des locataires éventuels et s'agissant de ces derniers, leur demander la communication de leur titre d'occupation, ainsi que les nom et coordonnées du syndic de copropriété.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Delphine CHAUVIERRE, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, demeurant 98 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT-DENIS, soussignée,

Me suis rendue ce jour à NEUILLY PLAISANCE(93), 12 avenue du Président Roosevelt, en présence d'un serrurier, où étant et j'ai constaté ce qui suit :

Neuilly-Plaisance



Blason



Logo

Administration

<u>Pays</u>	 France
<u>Région</u>	Île-de-France
<u>Département</u>	Seine-Saint-Denis
<u>Arrondissement</u>	Le Raincy
<u>Canton</u>	Villemomble
<u>Intercommunalité</u>	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris - Grand Est
<u>Maire</u>	Christian Demuynck
<u>Mandat</u>	2014-2020
<u>Code postal</u>	93360
<u>Code commune</u>	93049

Démographie

<u>Gentilé</u>	Nocéens
<u>Population municipale</u>	21 177 hab. (2016 ▲)
<u>Densité</u>	6 192 hab./km ²
<u>Superficie</u>	3,42 km ²

Après plusieurs appels, une personne m'ouvre le portail,
Nous pénétrons dans une cour



Je lui présente ma carte professionnelle et lui indique mes nom, prénom, qualité et objet de ma présence.

Je lui demande son nom. Cette personne m'indique se nommer Madame

Elle me confirme que son propriétaire est Monsieur

Je constate qu'il y a deux habitations. Madame me précise que Monsieur est propriétaire de la 2^{ème}

Nous franchissons un perron

Les époux me produisent leur bail signé le 1^{er} mai 2019

CONTRAT DE LOCATION
Locaux non meublés (Loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 ci-après définie comme la Loi)

La réglementation concernant les baux d'habitation est prévue principalement par la loi du 6 juillet 1989.

Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il respecte les dispositions du décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logement à usage de résidence principale. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.

Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur.

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur et/ou Madame : nom et prénom – domicile -mr [redacted] 7 rue galilée 77170 brie comte robert

.....
Ci-après dénommée le BAILLEUR, d'une part

ET

Nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires

MR ET MADAME [redacted]

.....
Domicile ou siège social :

...12 AV DU PST ROOSVELT 93360 NEUILLY PLAISANCE

.....
adresse électronique (facultatif) :

ci-après conjointement dénommé(e) (s) « le LOCATAIRE , d'autre part

CHAPITRE I - DESCRIPTION

1 - Objet

Le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE, les locaux et équipements ci-après désignés, soumis aux conditions ci-dessous et aux dispositions de la loi, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit.

2- Désignation des locaux et des équipements loués

Paraphes : 07 S. [signature]
S.K. K.J.

1 sur 24

A) Consistance du logement

- Adresse complète du bien : (dont bâtiment - étage - porte)...12 AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT 93360 NEUILLY PLAISANCE

- Type d'habitat : collectif individuel
régime juridique de l'immeuble : (mono propriété ou copropriété)
- Période de construction : [avant 1949], [de 1949 à 1974], [de 1975 à 1989], [de 1989 à 2005], [depuis 2005] :
- Surface habitable : 54 m²
- Nombre de pièces principales : 3 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : (grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.) ;
TERRASSE.....

- le cas échéant, Éléments d'équipements du logement : (cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.) ;
CUISINE AMENAGER

- modalité de production de chauffage : individuel collectif
Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif
En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B) Destination des locaux

usage d'habitation usage mixte professionnel et d'habitation

C) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire (cave, parking, garage, piscine, etc)

...CAVE

D) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun (garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc)

E) Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc):

- Nombre de clés remises au locataire (indiqué dans l'état des lieux d'entrée joint en annexe).

Paraphes :

g S k
H J

2 sur 24

Les locaux et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux ainsi que les équipements privatifs et communs dont ils bénéficient, pour les avoir visités en vue des présentes et reconnaît leur conformité avec les éléments ci-dessus mentionnés sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description.

3- L'état des lieux

Un état des lieux contradictoire, annexé au présent contrat, a été établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE. Un état des lieux de sortie devra être établi lors de la sortie du LOCATAIRE et de la restitution des clés. Il devra également établir que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées dans les conditions générales ci-dessous.

4 - Durée du contrat et prise d'effet

A. Date de prise d'effet du contrat.

Le présent contrat prendra effet à la date du ...01 /05/2019.....

B. Durée du contrat.

Le présent contrat est souscrit pour une durée de : 1 ans.

OU

durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie :

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

.....POUR VENTE

(Art.11 de la loi)

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 légitime et sérieux.

5 - Caution

L'exécution du contrat est garantie par M
(nom et prénom) qui s'est porté caution solidaire des engagements pris par le LOCATAIRE pour une durée déterminée correspondant à la durée du présent bail et ses deux premières reconductions tacites ou renouvellements, par acte séparé du dont une copie est annexée aux présentes.

L'article 22-1 de la loi interdit de cumuler caution solidaire et assurance loyers impayés **sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.**

Paraphes :

7 S.K
K.J

3 sur 24

CHAPITRE II – CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

1- Loyer

A/ Montant

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu lors de la remise des clés. Si le bail commence à une date autre que le premier jour d'un mois, il sera calculé au prorata temporis. Le détail de ce calcul sera désigné dans le paragraphe E du présent chapitre.

Le paiement du loyer devra s'effectuer entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer s'établit comme suit :

	En chiffres	En lettres
- Provisions charges	: 100€	- Loyer mensuel HC :850... €
- TOTAL MENSUEL	:950.....€	Neuf cent cinquante euros

La somme, ci-dessus mentionnée, est payable d'avance et au plus tard le 05 de chaque mois.

B/ Modalités de paiement

- périodicité du paiement : Mensuel
- paiement : à échoir (loyer payé au début pour le mois à venir)
 à terme échu (loyer payé pour le mois passé);
- date ou période de paiement : MENSUEL
- le cas échéant, Lieu de paiement : ...VIREMENT

C/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non

Si OUI :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non
- Montant du loyer de référence : €/m²
- Montant du loyer de référence majoré : €/m²;
- le cas échéant, Complément de loyer (si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer) :
 - . Loyer de base :
 - . Complément de loyer :
 - . Caractéristiques du logement :

Paraphes :

7 S-H
A J

4 sur 24

D/ Loyer du dernier locataire (Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail)

Dernier loyer acquitté par le précédent locataire :900.....
Date de versement : 01/03/2019
Date de la dernière révision du loyer :

E/ Premier Terme

Le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : détailler la somme des montants relatifs au :

Loyer hors charges 850. €
Charges prévisionnelles 100€
Eventuellement contribution pour le partage des économies de charges : €
Si colocation, Assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

TOTAL :950..... €

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

F/ Modalités de révision

Le loyer sera révisé, au terme de chaque année de location, soit le 01/01/2020. (date de révision) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. L'indice de base est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice de révision, l'indice correspondant de l'année suivante.
L'indice de référence de départ est celui dutrimestre dont la valeur s'établit à

Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : Oui Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires:€ (Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)
2. Montant récupérable par douzième :€. Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

2- Complément d'informations sur les Charges récupérables

Les parties conviennent ici des modalités de paiement des charges prévues au paragraphe 1-A

Modalité de règlement des charges récupérables (Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision) :

Provisions mensuelles

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre répartition (surface, volume...):

Ou

Paraphes :

1 S.H
K.J

5 sur 24

Remboursement sur justificatif

Ou en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

Option du forfait

Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges

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.

En cas de colocation le forfait de charges est versé mensuellement en même temps que le loyer. Il est révisable chaque année aux mêmes conditions que le loyer. Ce montant forfaitaire est fixé en fonction des charges, prestations et impositions récupérables sur le locataire en vertu de la législation et du bail et il ne doit pas être manifestement disproportionné.

3- le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (art.23-1 de la loi)

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 :
.....
.....

Article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'état, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

4- Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué (après une action en réévaluation de loyer engagée conformément aux dispositions de l'art.17-2 al.2 de la loi)

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : €
2. Modalité d'application annuelle de la hausse (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer) :

Paraphes :

7 S.K
K.J

6 sur 24

un tiers un sixième
Montant de la hausse annuelle de loyer : €

5- **Le dépôt de garantie (Article 22 de la loi)**

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, le LOCATAIRE versera un dépôt de garantie ne pouvant excéder un mois de loyer .
Le LOCATAIRE verse ainsi ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 950 ... € NEUF CENT CINQUANTE EUROS . Euros (en lettres)

Clause résolutoire

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Le cas échéant Clause de solidarité : Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties définies ci-dessus par le LOCATAIRE. Elles sont notamment tenues solidairement à l'égard du BAILLEUR du paiement de 100% des loyers, charges et taxes dus en application du présent contrat. Le BAILLEUR se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'une quelconque des parties constituant le LOCATAIRE.

CHAPITRE III – TRAVAUX

1. 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, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois)**

.....
.....
.....

2. 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 ainsi que montant de la majoration du loyer (Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

.....
.....
.....

3. Le cas échéant, **Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :**

Paragraphe :

754
KJ

7 sur 24

- Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part affectée à 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 ;
 - * une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - * 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 (à compter de l'entrée en vigueur de cette disposition) ;
 - * 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 (annexe à l'arrêté du 29 mai 2015)
 - Un état des lieux d'entrée
- Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location
Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové)
- Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables
Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

RAYES NULS : 0. Mots : 0 Lignes : 0
Fait à BRIE COMTE ROBERT

le : 01/05/2019

En 3 exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

Mention manuscrite
"Lu et approuvé"

Mention manuscrite
"Lu et approuvé, bon pour engagement de location solidaire"

Lu et approuvé

LG et APPROUVÉ

[Signature]

S. B.

LA (LES) CAUTION(S)

Mention manuscrite "Lu et approuvé. Je reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé ou annexé."

Paraphes :

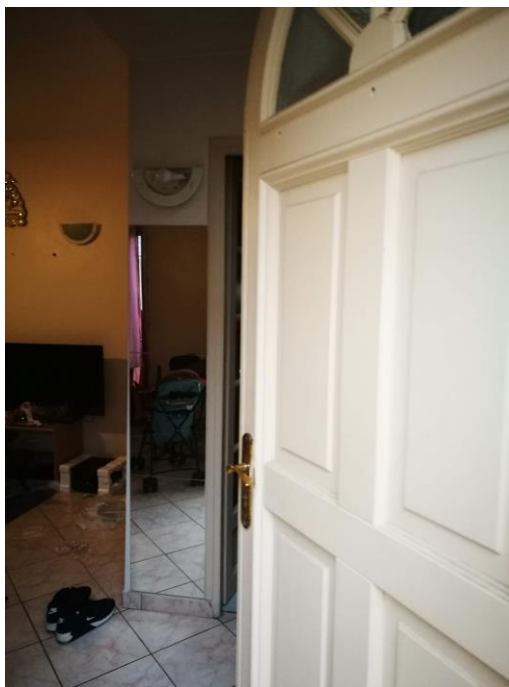
*7 5A
K.T*

9 sur 24

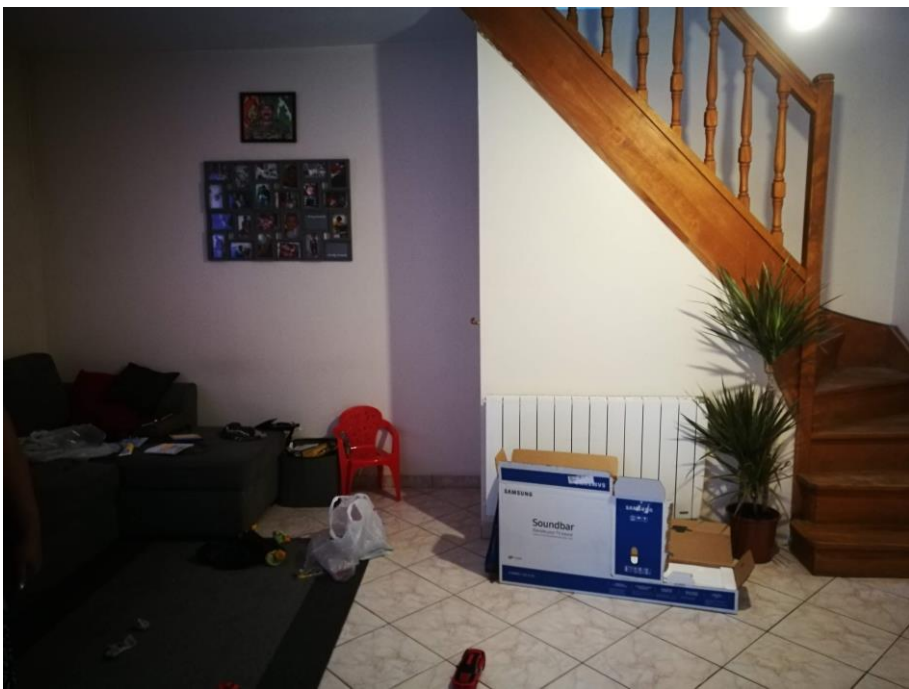
La maison est composée :

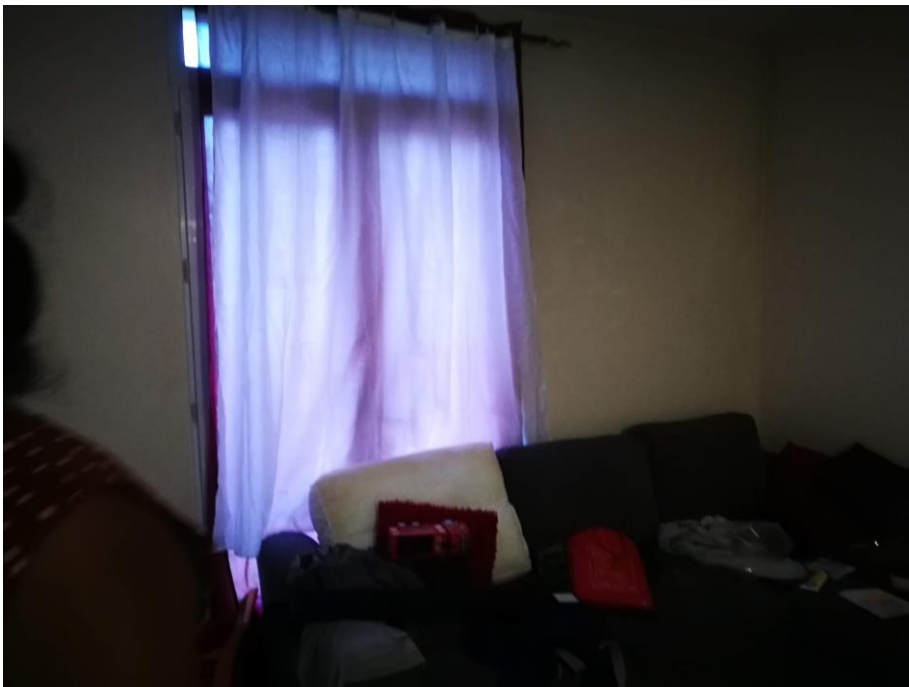
- Au rez de chaussée

D'une entrée : plafond et mur peint, carrelage au sol – présence d'une fenêtre de toit



D'une pièce à vivre : plafond et mur peint, carrelage au sol – un châssis vitré double battants





Une porte donnant accès à la cave :
Sol en terre battue
Présence de deux ballons d'eau chaude





D'une salle de bain : entièrement carrelée avec vasque sur meuble et baignoire





Une cuisine (accès par l'entrée par une porte vitrée)
Une porte vitrée donnant sur la cour et pavés de verre
La cuisine est en partie carrelée.



Nous nous rendons à l'étage par un escalier bois

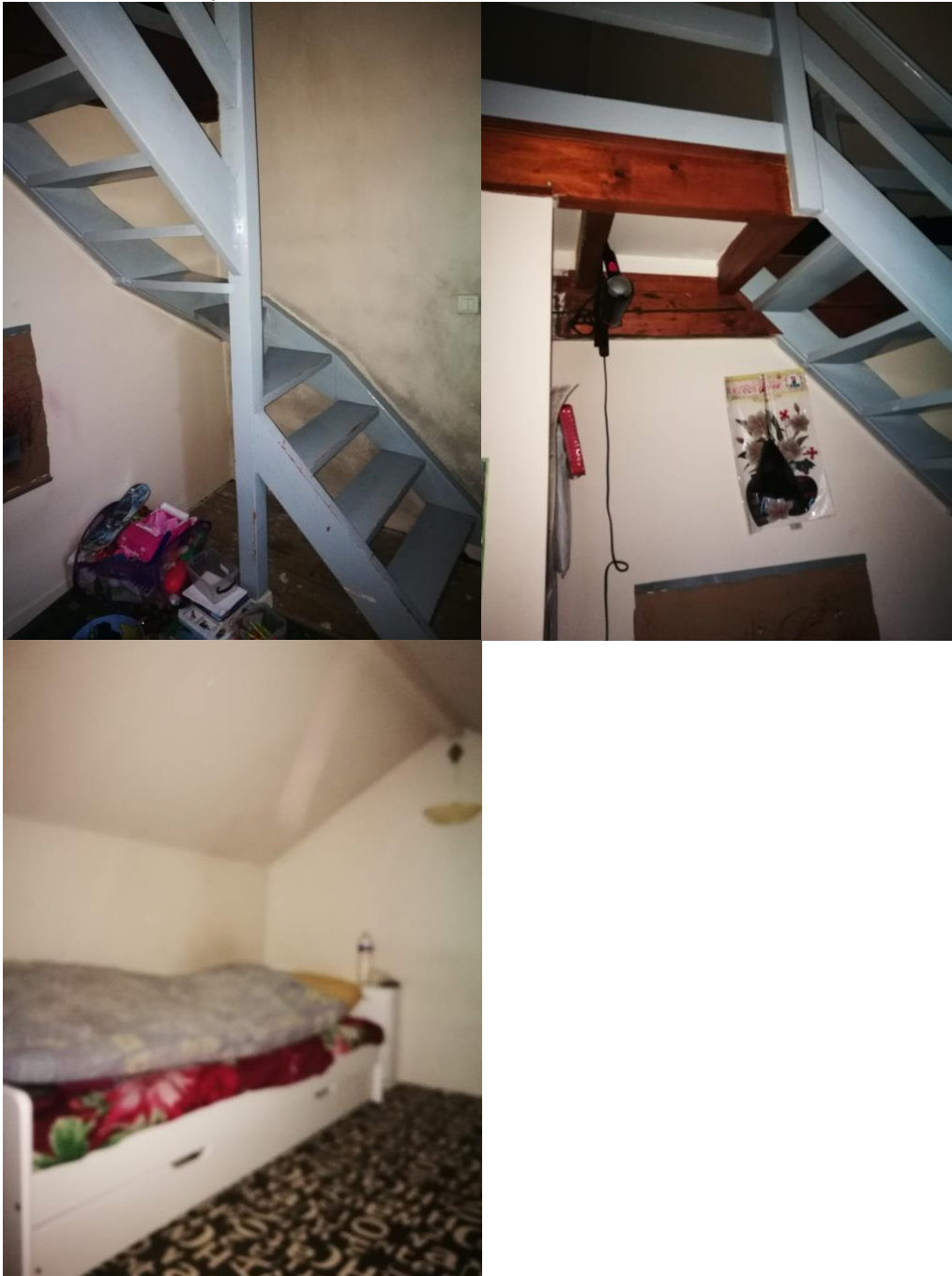


Un petit palier desservant deux pièces :

- A gauche une chambre – peinture aux murs et plafond – plancher au sol – un châssis vitré battant simple



- A droite une pièce avec un escalier menant à une mezzanine

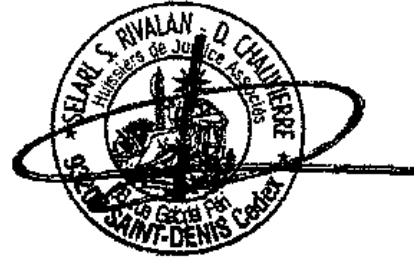


Il m'est indiqué qu'ils n'ont pas la jouissance du garage dans la cour

Telles sont mes constatations

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR
SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT

Signature et cachet de l'Huissier de Justice
COPIE CERTIFIEE CONFORME



Maître Delphine CHAUVIERRE

Le présent acte comporte dix-neuf pages
ainsi que la requête et l'ordonnance sur 2
feuilles