



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE TROIS AVRIL
A 17 H 40**

A LA REQUETE DU :

Crédit Immobilier de France Développement, inscrit au RCS sous le n° 379 502 644 dont le siège social est situé 26-28, rue de Madrid à PARIS (75008).

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés 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 _____ et à _____, il me requiert à l'effet de procéder à la description du pavillon d'habitation située 4, Allée Denain à PAVILLON-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS) pour une contenance de 98 centiares correspondant, selon le fichier immobilier, à un pavillon d'habitation élevé sur sous-sol total comprenant au sous-sol : garage, chaufferie, buanderie, et au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, deux chambres et salle d'eau avec WC, grenier perdu au-dessus couvert en tuiles et jardin.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE MORETTI LE 31 OCTOBRE 2012.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ PAR ACTE DE TRANSMISSION EN DATE DU 1ER MARS, EN APPLICATION DU REGLEMENT CÉ N° 1393/2017 DU 13 NOVEMBRE 2007
- 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 4, Allée Denain à PAVILLON-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS),

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



La porte de la maison m'est ouverte par Madame GONCALVES DA SILVA qui m'indique être la locataire de Monsieur et Madame DA SILVA.

- ✓ *Elle me présente son contrat de location en date du 1er juillet 2018 comprenant un loyer mensuel de 800 €. Il n'y a pas de charges de copropriété. Je photographie le présent contrat et l'annexe au présent acte.*





CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS
Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

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

DÉSIGNATION DES PARTIES
Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
Nom et prénom ou dénomination du bailleur : Jose Fabio Gonçalves da SILVA
Adresse : _____
 Personne physique Personne morale
Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : Oui Non
Adresse e-mail : _____

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,
Éventuellement représenté par : _____
Nom et prénom ou dénomination du mandataire : _____
Adresse : _____
Activité du mandataire : _____
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : _____
Nom et adresse du garant : _____
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : Jr et Jfue Gonçalves DA SILVA
Adresse e-mail : _____
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : _____
Adresse e-mail : _____

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.
Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

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

A. Consistance du logement :
Adresse : 4, allée denain - 93320 des Pavillons s/s Bois
Bâtiment, étage, porte : 4
 Immeuble collectif Individuel
 Mono propriété Copropriété
Période de construction : Avant 1949 1949 à 1974 1975 à 1989 1990 à 2005 Depuis 2005
Surface habitable : _____ m² Nombre de pièces principales : 3
Autres parties du logement : Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia Jardin
 Autre : _____
Éléments d'équipements : Cuisine équipée Installations sanitaires : _____
 Autre : _____
Chauffage : Individuel Collectif
En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : _____
Eau chaude sanitaire : Individuelle Collective
En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : _____

B. Destination des locaux :
 Usage d'habitation
 Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de _____
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
 Cave N° _____ Parking N° _____ Garage N° _____

D. Désignation 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 poubelles
 Gardiennage Autre prestation ou service collectif : _____

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
Modalités de réception de la télévision : _____
Modalités de raccordement internet : _____



membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT
La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat :

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans Durée réduite à : _____ (minimum 1 an)
(Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local.)

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

CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 800,00 €.
(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)
- Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :**
 - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non
 - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non
 - Si oui, le loyer de référence est de _____ €/m², et le loyer de référence majoré est de _____ €/m².
 - Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : Oui Non
 - Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de _____ €.
 - et le complément de loyer est de _____ €, justifié par les caractéristiques suivantes :

Informations relatives au loyer du dernier locataire :
(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois ayant la signature du bail)
Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de _____ €, versé le _____ et révisé pour la dernière fois le _____.

Le loyer sera automatiquement révisé le 01/07/2018 chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :
Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :
 Provisions sur charges avec régularisation annuelle
 Paiement périodique des charges sans provision
 Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)
Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à _____ €
En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :
La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : _____ € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : _____
Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : _____

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :
 Oui Non
Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de _____ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).
Ce montant est récupérable par douzième, soit _____ € par mois.

E. Modalités de paiement :
Le montant total dû pour un mois de location est de : _____ € (en toutes lettres _____), détaillé comme suit : loyer : _____ €, charges récupérables : _____ €, contribution pour le partage des économies de charges : _____ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____ €.
Cette somme est payable d'avance et en totalité le 5 de chaque mois, à l'adresse du Bailleur du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :
(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à _____ € appliquée par tiers par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).





TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :
Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :
Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :
Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :
Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.
En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES
Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de € (en toutes lettres) correspondant à un mois de loyer hors charges.

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

CLAUSE RÉSOLUTOIRE
Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :
- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION
(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables
Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : € /m² de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € /m² de surface habitable.



membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire

Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

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

Le 01/07/18 à Pavillons sous bois en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé :

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

1117





✓ Elle m'indique ne pas connaître le montant de la taxe foncière.

DESCRIPTION

On accède à la maison après avoir franchi un portail métallique qui donne accès à une descente de garage et également à une volée de marches permettant d'accéder à la porte d'entrée de la maison située au premier étage. Cette porte d'entrée est une porte en aluminium avec vitrage en bon état.



Distribution :

Après avoir franchi la porte d'entrée, on accède à une pièce principale avec cuisine ouverte.
Au fond de cette pièce principale, se trouvent :

- A gauche : une chambre ;
- Au fond à droite : une deuxième chambre ;
- A droite : une salle d'eau avec WC ;





PIECE PRINCIPALE - CÔTÉ 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, avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre donne vue sur l'allée Denain et est équipée de volets métalliques.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





PIECE PRINCIPALE - CÔTÉ CUISINE OUVERTE

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage autour du plan de travail jusqu'à une hauteur d'environ 1,80 m. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture 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. Ladite fenêtre donne vue sur l'allée Denain et est équipée de volets métalliques.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





CHAMBRE A GAUCHE

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.

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 donne vue sur l'arrière de la maison et sur le fonds voisin.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une cheminée. L'occupante me déclare que cette cheminée n'est plus en état d'être utilisée.*





DEUXIEME CHAMBRE

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.

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 donne vue sur l'arrière de la maison et sur le fonds voisin.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une cheminée. L'occupante me déclare que cette cheminée n'est plus en état de fonctionnement*





SALLE D'EAU

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

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

La pièce prend jour par une fenêtre haute, à simple battant oscillo-battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de barreaux métalliques.

Eléments d'équipement :

- *Une douche à l'italienne.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lavabo.*
- *Un sèche-serviettes.*





SOUS-SOL

Il est composé d'une partie garage et d'une pièce séparée.

Sous la descente d'escalier extérieure menant au premier étage, je note la présence d'un abri permettant d'accueillir les poubelles. Cet abri est fermé par une porte en aluminium.



GARAGE

Il permet d'accueillir une voiture.

La fermeture du garage s'effectue au moyen d'une porte à deux battants en aluminium.

Le sol est dénué de revêtement.

Les murs sont dénués de revêtement.

Le plafond est dénué de revêtement.

Une porte en bois permet d'accéder à l'espace extérieur situé à l'arrière de la maison.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Eléments d'équipement :
- *Trois radiateurs*





PIECE SUR LA GAUCHE

Le sol est dénué de revêtement.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale. Je note que ce plafond est assez bas.

La pièce prend jour par une fenêtre, à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Ladite fenêtre est équipée de barreaux métalliques et donne vue sur l'allée Denain.

Cette pièce abrite la chaudière au gaz.

Elément d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.



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 comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 48,42m² loi carrez et 100,50 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 de gaz*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions.*

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

