

Maitre François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la

SELARL LIEURADE

Tel. : 01.34.69.00.42

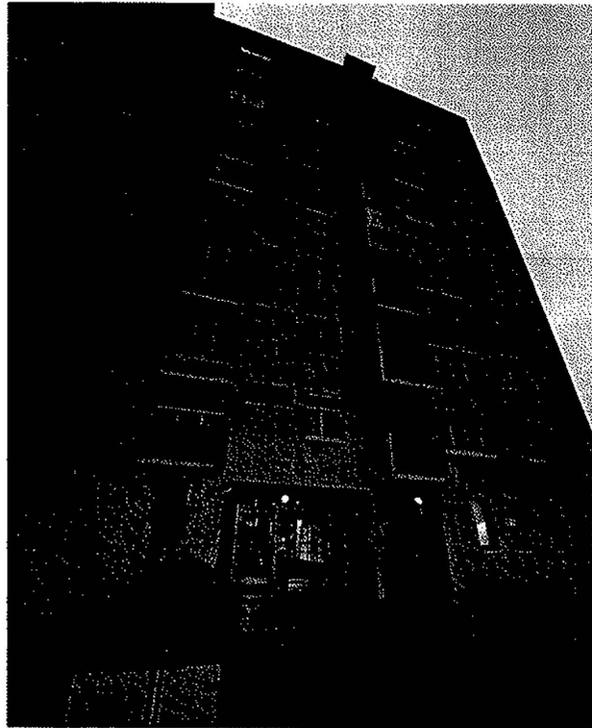
Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale
18 rue Parmentier
95200 SARCELLES

Etude annexe
3 bis avenue de Paris
95290 L'ISLE ADAM

PROCES VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



CONSTAT du 4 Janvier 2021

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE QUATRE JANVIER

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES Résidence Du Moulin 1/9 rue des Closeaux, 2/26 rue des Closeaux, 2/8 rue du Centre, 1/7 rue Traversière, 98/116 rue du Général Leclerc, 1/7 boulevard Maurice Berteaux 95130 FRANCONVILLE représenté par son Syndic, le Cabinet LOISELET Père, Fils et F DAIGREMONT, SA au capital de 3.000.000 €, RCS NANTERRRE B 542 061 015, pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en son agence 3 allée Hector Berlioz 95130 FRANCONVILLE

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 17 septembre 2020

Ayant pour Avocat plaissant Maître Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle 93114 ROSNY SOUS BOIS CEDEX, Tél.01.48.54.90.87,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Marie-Yvonne LAFaix-GUYODO, inscrite au Barreau de Pontoise, demeurant 13 Quai Bucherelle 95300 PONTOISE, Tél. 01.30.30.50.82, laquelle est constituée et occupera sur le présent commandement et la procédure de saisie réelle à laquelle il va être procédé et ses suites, et encore en mon étude,

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 7 décembre 2020.

LEQUEL EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la description des biens ainsi désignés.

Les biens et droits, sis **FRANCONVILLE (Val d'Oise) - 3 rue des Closeaux**, consistent en **UN APPARTEMENT, UNE CAVE et UN PARKING**

LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUARANTE (40) – dans le bâtiment A1, au sixième étage face gauche, un appartement de type F3 composé de . entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, placard, et les 159/99.769èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATRE VINGT DIX HUIT (98) – dans le bâtiment A1, une cave située au sous-sol, et les 5/99.769èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO MILLE CENT QUATRE VINGT QUATORZE (1124) – un parking, et les 5/99.769èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

Dont est propriétaire *, domiciliée 3 rue des Closeaux 95130 FRANCONVILLE, ainsi qu'il est plus amplement décrit audit commandement.

Je, François LIEURADE huissier de justice associé de la SELARL François LIEURADE titulaire d'un office d'huissier de justice 95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné

Me suis transporté ce jour sur le fonds sis 3 rue des Closeaux 95130 FRANCONVILLE, 6^{ème} étage, porte face gauche, où étant sur place à 8 heures, assisté de Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier, et de deux témoins majeurs requis, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Au moment où j'allais faire procéder à l'ouverture forcée des portes, je rencontre Monsieur * ainsi déclaré, lequel, après que je lui eus indiqué l'objet de ma mission et attesté de ma qualité par la présentation de ma carte professionnelle, me précise ne voir aucune objection à son bon déroulement et occuper les lieux avec des amis en vertu d'un bail qu'il me présente, et moyennant un loyer mensuel charges comprises de 1100 € charges comprises (1050 € hors charges).

J'annexe copie photographique dudit bail au présent acte.

Les lieux consistent en un appartement (lot n°40), ainsi qu'une cave au sous-sol (Lot 98) et un parking (Lot 1194).

L'immeuble présente des façades en bon état.

L'ensemble des menuiseries extérieures des portes et fenêtres sont en bon état.

Les espaces et les parties dont l'accès est commun, halls et cages d'escalier sont en bon état.



L'appartement proprement dit (n°40 de l'Etat Descriptif de Division) :

Les lieux sont distribués comme suit :

Un dégagement d'entrée :

La porte palière qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol est en bon état.

Les peintures sur entoilage sont en bon état.

L'équipement comprend :

▪ un interphone ;



Une cuisine en porte gauche dans le dégagement d'entrée :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol est en bon état.

Les peintures sont en bon état. Le carrelage mural de protection est à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC;
- Un évier en inox à deux bacs inscrit dans un ensemble de placards de rangement ;



Une salle de séjour double en porte face gauche du dégagement d'entrée :

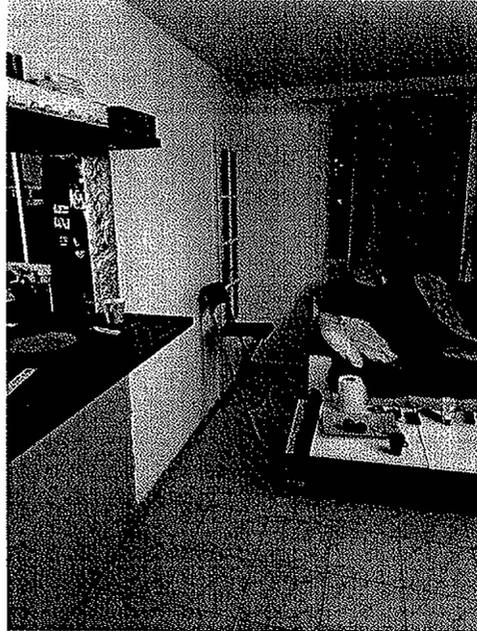
La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le parquet flottant du sol est en bon état.

Les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC double vitrage.
- Un passe plat avec la cuisine.



- **Une chambre attenante à la salle de séjour:**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le parquet flottant du sol est en bon état.

Les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC;

- **Un réduit en porte droite dans le dégagement :**

Le carrelage du sol est en bon état.

Les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- un cumulus électrique ;



Un WC dans le dégagement :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol et des murs est à l'état d'usage.

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une bouche VMC ;
- Une cuvette WC.



Une salle de bains dans le dégagement :

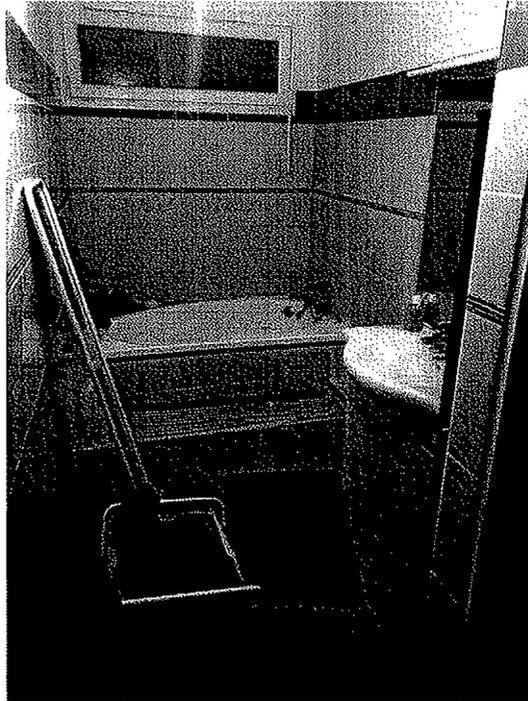
La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol et des murs est à l'état d'usage.

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Un lavabo;
- Une baignoire intégralement équipée ;
- Un fenestron PVC double vitrage.



Une chambre dans le dégagement :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le parquet flottant du sol est en bon état.

Les peintures sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC;

L'ensemble des lieux est chauffé par un chauffage individuel.

Un métrage des lieux est effectué sous mon contrôle par la société CERTIMMO.

***EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.***



CONTRAT DE LOCATION

LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre 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 23 mai 2015

Contrat rédigé avec BailFacile.fr

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

822 résidence Loic Petit, 97110, POINTE-À-PITRE

Désigné(s) ci-après le « **Bailleur** » ,

ET

Désigné(s) ci-après le « **Locataire** » ,

Le Bailleur et le Locataire étant désignés ensemble ci-après les « **Parties** » .

Il a été convenu de ce qui suit :

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions stipulées dans le présent contrat.

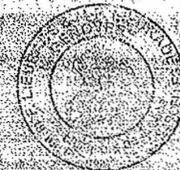
II. OBJET DU CONTRAT

A. Localisation du bien

Le logement est situé 3 rue des cloiseaux, 95130, Franconville

Complément d'adresse : 6ème étage

B. Description du bien



Type d'habitat : copropriété
Régime juridique de l'immeuble : copropriété
Période de construction : entre 1975 et 1989
Surface habitable : 60 m²
Nombre de pièces principales : 3
Destination des locaux : usage d'habitation
Type de chauffage : chauffage individuel
Type d'eau chaude : eau chaude individuelle

Surfaces non-habitables :

- Parking

Equipements du logement :

- Cuisine équipée

Equipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication : néant

Equipements et services à usage commun :

- Ascenseur

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

A. Date et durée du bail

Date de prise d'effet du contrat : 15/10/2020

Durée : 6 mois

B. Résiliation

Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un mois, après avoir avisé de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Bailleur.

le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra être signifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat de bail via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis court à partir de la réception de la lettre de congé par le Locataire.

Ce congé peut être donné par le Bailleur en vue d'une reprise du logement pour l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, en cas de vente, ou pour tout motif légitime et sérieux, notamment en cas de manquement de la part du Locataire aux obligations consignées dans le présent contrat.

C. Renouvellement

A défaut de congé, le contrat est renouvelé tacitement dans les mêmes conditions pour une durée d'un an.

D. Abandon du domicile

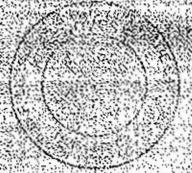
Lorsque des éléments laissent à indiquer que le logement est abandonné par le Locataire, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, sanctionnée par un acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés par les articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

En l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par l'abandon du domicile par le Locataire.

PAPAPES

CA



Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

Loyer mensuel hors charges : **1 050,00 €/mois**

Valeur de l'IRL et trimestre de référence : **130.59 au 3e trimestre 2020**

B. Informations relatives au dernier locataire

Le dernier locataire a quitté les lieux depuis **moins de 18 mois**.

Montant du dernier loyer : **1 100,00 €/mois**

Date de versement du dernier loyer : **01/09/2020**

Date de dernière révision du loyer : **01/01/2020**

C. Charges locatives

Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges récupérables dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Le paiement des charges s'effectue **au forfait**.

Montant des charges : **50,00 €/mois**

D. Modalités de paiement

Le loyer est payé **en espèces** pour le mois à venir au plus tard le **5** du mois.

V. GARANTIES

PARAPHES

(A)

du dépôt de garantie

En vue de la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 1 100,00 €. Cette somme ne produit pas d'intérêts.

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué

Dans un délai d'un mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Dans un délai de deux mois au plus tard à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

En cas de non restitution dans les délais prévus, le montant dû au Locataire est majoré de 10% pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas applicable si l'origine du retard de paiement résulte de l'absence de transmission par le Locataire de sa nouvelle adresse.

VI. ETAT DES LIEUX

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux sera établi. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du Locataire, le Bailleur pourra demander réparation des dégradations causées par le Locataire. Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Locataire ou par un tiers mandaté par les deux Parties. Un exemplaire doit être remis à chaque Partie. Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

VII. CONDITIONS PARTICULIERES

A. Clause résolutoire

Le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au Bailleur

Deux mois après un commandement demeure infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus entre les Parties ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.

PARAPHES

CA



5

UZ

risques locatifs.

Pour troubles de voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter immédiatement les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

B. Clause de droit de visite pour relocation ou vente

Conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989, une fois le congé donné par l'une ou l'autre des Parties, le Locataire s'astreint à rendre possible la visite du logement à raison d'un créneau de deux heures les jours ouvrables entre 8h et 20h.

Il est convenu que le Locataire donnera au moins une semaine à l'avance ses disponibilités afin de faciliter l'organisation des visites.

C. Clause d'interdiction des chiens dangereux

La détention au sein du logement de chiens de première catégorie telle que définie par l'article L211-12 et suivants du Code rural et de la pêche maritime est interdite.

Conformément à la législation, la détention d'animaux domestiques est autorisée, à condition qu'elle ne cause ni trouble de voisinage ni dégradation des parties communes.

D. Clause de communication par voie électronique

Le Locataire accepte de recevoir sa quittance de loyer par voie électronique ainsi que toute autre communication par lettre recommandée électronique (LRE).

VIII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu des obligations suivantes:

PARAPHES

GA

6

117

Le Bailleur doit garantir au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

- Délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- Equiper le logement d'un détecteur de fumée dont le bon fonctionnement sera consigné dans l'état des lieux.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Transmettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

IX. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au Bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande du

PARAPHES

(A



NZ

Bailleur.

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette notification n'engageant pas la responsabilité du Locataire des lors que ces dégâts ne sont pas de son fait personnel.

- Veiller tout au long de l'occupation du logement du bon fonctionnement et de l'entretien du détecteur de fumée.

- Ne pas transformer sans accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra réclamer la remise en état des locaux et des équipements aux frais du Locataire, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

- Permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble et de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégât des eaux etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du Bailleur. En cas de colocation, le Bailleur peut choisir de sa propre initiative de souscrire à une assurance contre les risques locatifs pour le compte du Locataire. Ce coût sera intégré dans les charges locatives.

- Répondre des dégradations et pertes survenues durant 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 cas de force majeure, par la faute du Bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que

PARAPHER

CA

X communiqué ces documents.

conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le Bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

- Remettre au Bailleur à son départ toutes les clefs des locaux loués.
- Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le Bailleur et dont l'inventaire est joint au présent contrat. S'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.

X. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, les Parties font élection de domicile, le Bailleur en son domicile ou celui de son Mandataire et le Locataire dans les lieux loués.

XI. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément aux dispositions du décret 2015-587 du 29 mai 2015, un dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat et comprend les éléments suivants :

A. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

B. Diagnostic amiante

Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP)

Le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant le bien loué et avoir constitué un Diagnostic Amiante Parties Privatives (DAPP).

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-4 du Code de la santé publique, le

PARAPHES

CA

NZ

appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble

Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux de la liste A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel est situé le bien loué et avoir constitué un Dossier Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions de l'article R1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur tient le DTA à disposition du Locataire.

C. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Le Bailleur remet au Locataire un Etat des Risques et Pollutions (ERP) de la zone dans laquelle est situé le bien loué, conformément aux dispositions L 125-5, L 125-6 et L 125-7 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement.

D. Diagnostic termites

Le cas échéant, si le bien est situé dans une commune régie par un arrêté préfectoral concernant la présence de termites, le Bailleur remet au Locataire un diagnostic termites datant de moins de six mois précédant la signature du présent contrat qui certifie de la bonne santé du bâti du logement.

XII. AUTRES ANNEXES

Outre un dossier de diagnostics techniques, sont annexées au contrat les pièces suivantes :

- Un état des lieux.
- Un inventaire du mobilier.
- Une attestation d'assurance contre les risques locatifs.
- L'extrait du règlement de copropriété 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.
- Le cas échéant, une note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement

PARAPHES

CA

analogiques.

Le décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

• Le décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

• La notice d'information dite « Alur » annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale.

Fait à Tronville en 2 exemplaires originaux.

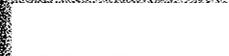
Le 15.10.2020

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

Le Bailleur: 



Le Locataire:  lu et approuvé



PARAPHES

GA

11

117