

Maître François LIEURADE  
Huissiers de Justice Associé à la  
SELARL LIEURADE

Tél. : 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 3 juin 2021

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
ET LE TROIS JUIN

**A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Tour 75, sis 4 avenue Pierre Koenig 95200 SARCELLES,**

Représenté par son Syndic, le CABINET LOISELET PERE, FILS ET F. DAIGREMONT, SA au capital de 3.000.000 euros (RCS NANTERRE B 542 061 015) dont le siège social est sis 67 route de la Reine à Boulogne Billancourt (92100), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège, et en son agence 3, allée Hector Berlioz à FRANCONVILLE 95130.

Ayant pour avocat postulant Maître Marie-Yvonne LAFAIX-GUYODO, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 13 Quai Bucherelle à PONTOISE (95300),

Et pour avocat plaissant Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93114),

**AGISSANT EN VERTU :**

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 14 avril 2021.

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

Procéder à la description des biens suivants :

Les biens et droits, sis à **SARCELLES (Val d'Oise), 4 avenue du Maréchal Pierre Koenig**, consistent en **UN APPARTEMENT et UNE CAVE :**

LOT DE COPROPRIETE NUMERO DIX SEPT (17) - au quatrième étage, porte 43, un appartement de 71,01 m<sup>2</sup> : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, séchoir, rangement, placard et dégagement, et les 181/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO SOIXANTE SEPT (67) - une cave, et les 1/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

CADASTRES : lieudit « boulevard Salvador Allende » : section AX n°216 pour une contenance totale de 4 ares 4 centiares



# CONTRAT DE LOCATION BAIL D'HABITATION

Textes de référence :  
Loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012  
Arrêté n° 1995 CM du 27/12/12 fixant la liste des charges récupérables  
Arrêté n° 1996 CM du 27/12/12 relatif aux réparations à la charge des locataires et des propriétaires

## ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur/Madame/Mademoiselle. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
demeurant à 28 Rue des [redacted] 92110 - Ellichy  
Tél : 06 73 05 71 49 Adresse postale 92110 - Ellichy  
Ci - après dénommé(e) " LE BAILLEUR " d'une part,

ET

Monsieur/Madame/Mademoiselle [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
Né(e) le 17.01.1975 demeurant à 04, 01 RUE MAURICE MIGNON AP  
Tél : 06 64 41 58 14 Adresse postale 58500 - CLAMECY  
Ci - après dénommé(e) " LE LOCATAIRE " d'autre part.

## IL EST CONVENU CE QUI SUIV

### Article 1 - DES BIENS LOUES

#### DESTINATION DES BIENS LOUES (cocher)

<input type="checkbox"/> Locaux meublés à usage d'habitation principale	<input type="checkbox"/> Locaux meublés à usage professionnel et d'habitation principale
<input type="checkbox"/> Locaux non meublés à usage d'habitation principale	<input type="checkbox"/> Locaux non meublés à usage professionnel et d'habitation principale
<input type="checkbox"/> Autres locaux loués accessoirement au local principal (garage, places de stationnement, jardins...)	
Préciser : 04, AVENUE du MARCHET pour MAURICE KAENIG - 95200 - Sa.	

#### CONSISTANCE ET DESIGNATION DES BIENS LOUES (cocher et dénombrer)

Appartement. Type : F4	Chambre : 3	Terrasse : .....
Maison individuelle	Salle de bains : 1	Garage : .. pour .. voitures
Surface habitable : 71 m <sup>2</sup>	Salon : 1	Autre : une loggia
Localisation : .....	Cuisine : 1	
Terrain de .. m <sup>2</sup>	Buanderie : .....	
<input type="checkbox"/> Clôturé	<input type="checkbox"/> Non clôturé	

#### EN CAS DE CO-PROPRIETE, DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS LOUES, FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN (cocher)

<input checked="" type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/> Antenne TV	<input type="checkbox"/> Piscine	<input type="checkbox"/> Néant
<input type="checkbox"/> Portail électrique	<input type="checkbox"/> Jardin	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input checked="" type="checkbox"/> Autres : une loggia

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer au locataire, qui accepte, les locaux ci-dessus désignés pour l'usage ci-dessus indiqué.

**Article 2 – ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé au présent bail. Dans le mois qui suit la date de prise d'effet du contrat, le locataire peut apporter des précisions sur l'état des lieux. Le bailleur doit pouvoir répondre et constater la véracité de ces précisions.

À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil, tel qu'applicable en Polynésie française, pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de bail, lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera à nouveau établi contradictoirement.

**Article 3 - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est établi pour une durée de : (cocher et dénombrer)

- 3 ans (trois ans minimum pour les locaux non meublés)  
 ..... an(s) (un an minimum pour les locaux meublés)

Il commence à courir le ..... pour se terminer le .....

**Article 4 - LOYER**

En sus des charges et conditions indiquées ci-après, le locataire s'engage à verser un loyer mensuel, payable d'avance le 15 de chaque mois, fixé pour la première année à la somme de ..... francs CFP, au bénéfice du bailleur. Tout paiement aura lieu selon les modalités suivantes : .....

Le montant du loyer pourra être révisé, conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 5 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

- Le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation.
- Il doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.
- Il doit entretenir les locaux loués en état de servir à l'usage prévu par le présent bail et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Il ne peut s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de biens loués.
- Lorsque des travaux essentiels à la salubrité des lieux loués sont nécessaires, il doit exécuter ces travaux.
- Il doit remettre gratuitement une quittance des sommes payées au locataire qui en fait la demande.

**Article 6 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

- Le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
- Il doit user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le présent bail.
- Il doit répondre des pertes et des dégradations des biens loués survenues pendant la durée du bail, à moins qu'il n'apporte la preuve 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.
- Il doit prendre à sa charge l'entretien courant des biens loués, les menues réparations et les réparations locatives définies par la réglementation en vigueur, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Il doit laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Il ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. A défaut de cet accord, le propriétaire peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Il doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier à la demande du bailleur.
- Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer tout ou partie du logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.
- Il devra laisser visiter les locaux loués, deux heures maximum par jour ouvrable, en cas de congé donné ou reçu.

**Article 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Afin de garantir la bonne et entière exécution de ses obligations, le locataire verse au bailleur la somme de ..... 1000€ ..... Francs CFP, (représentant au maximum un mois et demi de loyer en principal).

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

Cette somme est restituée au locataire en fin de bail, dans un délai maximal d'un mois à compter de la restitution des clés, et déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire.

Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, servir au paiement des loyers en cours du bail.

**Article 8 - Conditions de congé****a) Règles communes :**

Le congé (donné par le bailleur ou locataire) doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

**b) En cas de congé donné par le bailleur : (cocher)**

Le congé donné par le bailleur doit être justifié :

- soit par sa décision de reprendre le logement dans les conditions définies par la réglementation en vigueur,
- soit par sa décision de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux (ex : non paiement des loyers aux dates convenues).

Le bail est conclu pour un an : le délai de préavis est de deux mois.

Le bail est conclu pour plus d'un an. Le délai de préavis est de six mois.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

**c) En cas de congé donné par le locataire : (cocher)**

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis.

Le bail (meublé) est conclu pour un an : le délai de préavis est d'un mois.

Le bail (meublé ou non meublé) est conclu pour plus d'un an : le délai de préavis est de trois mois.

Toutefois, dans les cas suivants, le délai de préavis est d'un mois :

- obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- locataire âgé de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile,
- locataire dont un membre de la famille habitant dans le logement doit faire l'objet d'une évacuation sanitaire.

Lorsque le bail est d'un an, la résiliation par le locataire du contrat avant l'échéance entraîne une indemnité compensatrice au profit du bailleur égale au montant du dépôt de garantie prévu à l'article 7 du présent bail.

Dans le cas où la date de congé anticipé du locataire intervient le mois précédent l'échéance du bail, l'indemnité compensatrice au profit du bailleur sera égale à un mois de loyer en principal.

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

**Article 9 - RECONDUCTION TACITE**

Si ni le bailleur, ni le locataire ne donne congé dans les conditions de forme et de délai prescrites, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement.

La durée du contrat reconduit est d'une durée égale à celle prévue à l'article 3.

**Article 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le locataire d'exécuter l'une de ses obligations, le présent contrat sera résilié de plein droit dans les cas suivants :

- non paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie (deux mois après commandement du bailleur demeuré infructueux) ;
- non souscription d'une assurance des risques locatifs (un mois après commandement du bailleur demeuré infructueux) ;
- défaut d'entretien manifeste.

**Article 11 - LITIGES**

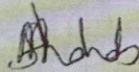
En cas de litige entre les parties, et à défaut d'accord amiable, le tribunal de première instance de Papete est compétent pour traiter de ces litiges.

Fait et signé à paris le 02.05.2019

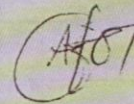
en 2 exemplaires dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

(Faire précéder la signature du bailleur et du locataire de la mention manuscrite "lu et approuvé")

LE BAILLEUR



LE LOCATAIRE

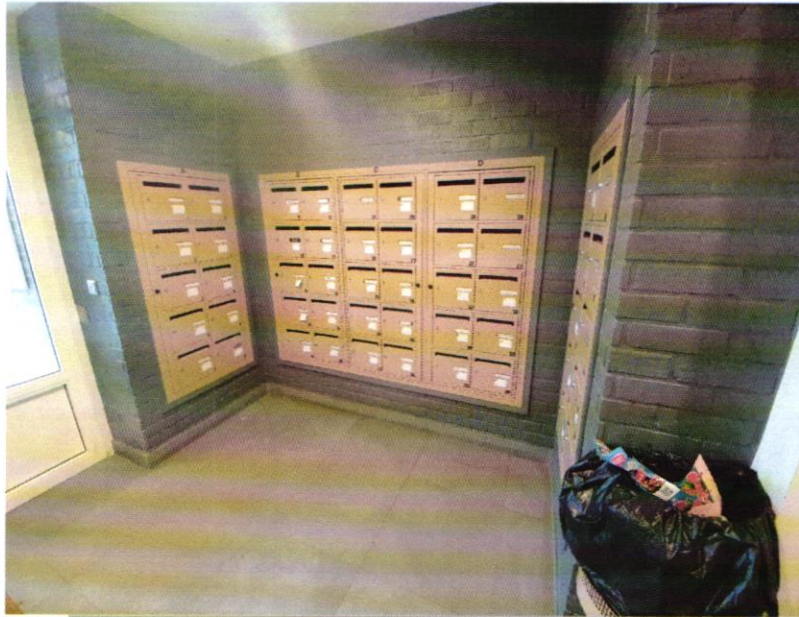


Les lieux consistent en un appartement (lot n°17), ainsi qu'une cave (Lot 67).

L'immeuble, construit au début des années 60, présente des façades récemment ravalées.

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

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





**L'appartement proprement dit (n°17 de l'Etat Descriptif de Division) :**

Les lieux sont distribués comme suit :

- **Un dégagement d'entrée:**

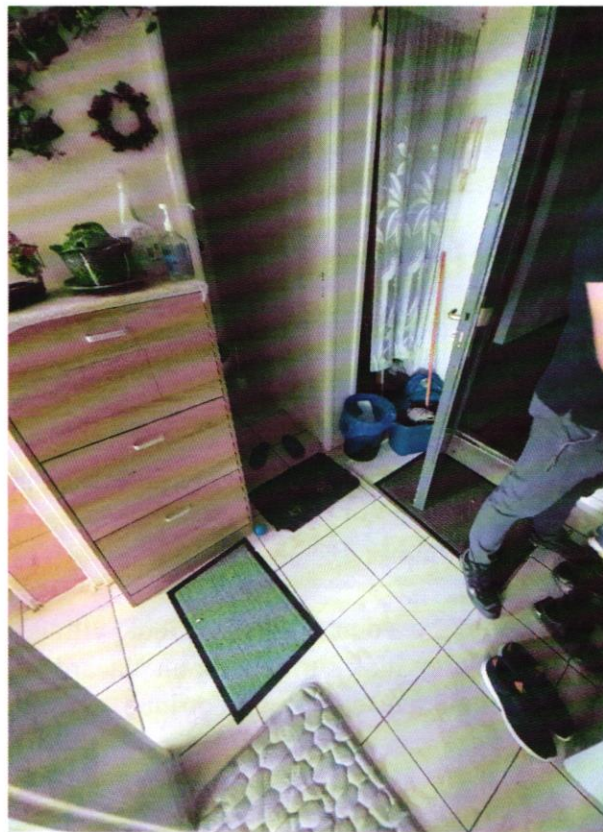
La porte palière qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

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

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Un point lumineux central ;
- Un interphone ;
- Un réduit.



- **Un WC dans le dégagement d'entrée:**

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

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

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une cuvette WC.
- Un point lumineux central.



- **Une cuisine en porte face droite dans le dégagement d'entrée:**

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

Le carrelage du sol est usagé.

Les peintures et le carrelage mural de protection sont également à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à deux vantaux double vitrage et châssis PVC.
- Un évier en inox surmontant un placard de rangement ;
- Un réfrigérateur avec cumulus électrique.



- Une salle de séjour en porte face dans le dégagement d'entrée :

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.  
Le carrelage du sol est à l'état d'usage.

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Un point lumineux central.
- Une série de fenêtres double vitrage et châssis PVC.



- **Une 1<sup>ère</sup> chambre attenante au séjour :**

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

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

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une série de fenêtres double vitrage et châssis PVC.

- **Un dégagement vers la gauche attendant au dégagement d'entrée:**

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

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Un placard.

- **Une 2<sup>ème</sup> chambre face dans le dégagement vers l'arrière :**

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

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

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à double vitrage PVC.



- **Une 3<sup>ème</sup> chambre face gauche dans le dégagement vers l'arrière :**

La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

Le revêtement plastique du sol est à l'état d'usage.

Les peintures sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à double vitrage PVC.

- **Un débarras dans le dégagement :**

○ L'équipement comprend :

- Un cumulus.

- **Une salle de bains dans le dégagement vers l'arrière :**

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

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

Le carrelage mural de protection est usagé.

Les peintures sont craquelées, auréolées des suites d'infiltrations des eaux.

L'équipement comprend :

- Une baignoire.
- Un lavabo.



L'ensemble des lieux est chauffé par des radiateurs reliés à une chaudière commune.

**Une cave:**

Cette cave est située au sous-sol du bâtiment et constitue le n° 67 de l'Etat Descriptif de Division.

**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.***