



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE VINGT-SIX AOUT
A 15 H 00**

A LA REQUETE DE :

Crédit Immobilier de France Développement, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, inscrit au RCS de Paris 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 Monsieur ***** , il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 2, avenue de Savigny à AULNAY-SOUS-BOIS, au troisième étage, première porte face droite, correspondant au lot de copropriété n°2317 et portant le n°34, correspondant selon le fichier immobilier à un appartement comprenant une entrée, une cuisine, une salle de bains avec WC, un séjour et un débarras, accessoirisé, au sous-sol du même bâtiment, d'une cave n°2 et correspondant au lot de copropriété n°2393 et d'un emplacement de stationnement extérieur correspondant au lot de copropriété n°4072.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE LEOPOLD, EN DATE DU 27 AVRIL 2007.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 05 AOUT 2021.
- 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 2, avenue de Savigny à AULNAY-SOUS-BOIS, au troisième étage, première porte face à droite en sortant de l'ascenseur,

Et là étant, en présence de Monsieur Justino ANTONIO, expert de la société AJ DIAGNOSTICS, de Monsieur Hervé GLOECKLER, serrurier de la société ATH, de deux témoins, Monsieur Jean-Marc LEVY et Monsieur Didier MAGAL, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

*A mon arrivée, je frappe à la porte. Une jeune femme m'ouvre et m'indique être Madame *****. Elle m'autorise à procéder à mes opérations de description. Je libère alors le serrurier et les deux témoins.*

- ✓ *Elle m'indique être locataire de l'appartement et me présente son contrat de location que je photographie et annexe au présent acte et sur lequel je peux lire qu'elle est locataire depuis le 1^{er} mars 2020 et que le loyer est de 800 € par mois dont 150 € de provision pour charges.*
- ✓ *Elle m'indique vivre dans les lieux avec son compagnon et leurs deux enfants.*
- ✓ *Elle m'indique également qu'elle ne bénéficie pas de l'accès à la cave mais bien de l'emplacement de stationnement situé à l'extérieur de la résidence.*
- ✓ *Elle me précise que la production de chauffage s'effectue de manière collective pour tout l'immeuble.*

L'accès à l'immeuble s'effectue de manière sécurisée au moyen d'un interphone.

Les parties communes sont dans un état d'usure normale.

Le syndic de l'immeuble est le cabinet SAFAR, situé à PARIS (75016).

La copropriété bénéficie des services d'un gardien.

Deux ascenseurs permettent d'accéder aux différents étages de cet immeuble.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

BAIL



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
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



Régime juridique de l'immeuble : **copropriété**
Période de construction : **entre 1949 et 1974**
Surface habitable : **40 m²**
Nombre de pièces principales : **1**
Destination des locaux : **usage d'habitation**
Type de chauffage : **chauffage collectif**
Modalités de répartition du chauffage collectif : _____
Type d'eau chaude : **eau chaude collective**
Modalités de répartition de l'eau chaude : _____

Surfaces non-habitables :

- Parking

Equipements du logement :

- Installations sanitaires

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

- Raccordement TV
- Raccordement fibre optique

Equipements et services à usage commun :

- Service de gardiennage
- Ascenseur

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

A. Date et durée du bail

Date de prise d'effet du contrat : **01/03/2020**
Durée : _____

B. Résiliation

Par le Locataire

PARAPHES 2





Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis de **trois 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 cas échéant, si le bien loué est situé en zone tendue, le délai de préavis est raccourci à **un mois** selon les mêmes modalités.

Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance après avoir donné congé. Ce congé devra être signifié au moins **six 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 des obligations consignées dans le présent contrat.

C. Renouvellement

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du Bailleur via l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception respectant un préavis d'au moins **six mois**.

Dans le cadre de cette offre, le Bailleur peut :

- Soit proposer d'établir un nouveau contrat d'une durée réduite (**au moins égale à un an**) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées.
- Soit réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant alors renouvelé **d'au moins trois ans** si le Bailleur est une personne physique ou une société civile composée exclusivement de parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou **six ans** si le Bailleur est une personne morale autre que celle mentionnée ci-avant.

PARAPHES

3





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.

E. Décès du Locataire

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

PARAPHES

4





Loyer mensuel hors charges : **650,00 €/mois**
Valeur de l'IRL et trimestre de référence : **130.26** au 4^e trimestre 2019
Date de révision du loyer : **1er du mois suivant l'anniversaire**

B. Informations relatives au dernier locataire

Le dernier locataire a quitté les lieux depuis **moins de 18 mois**.
Montant du dernier loyer : **800,00 €/mois**
Date de versement du dernier loyer : **05/12/2019**
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 réel, avec régularisation annuelle**.
Montant des charges : **150,00 €/mois**

D. Modalités de paiement

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

V. GARANTIES

A. Montant 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 **650,00 €**. 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 détériorations 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 demeuré 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.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- Pour troubles du voisinage constatés par décision de justice et qui subsistent un mois après commandement.

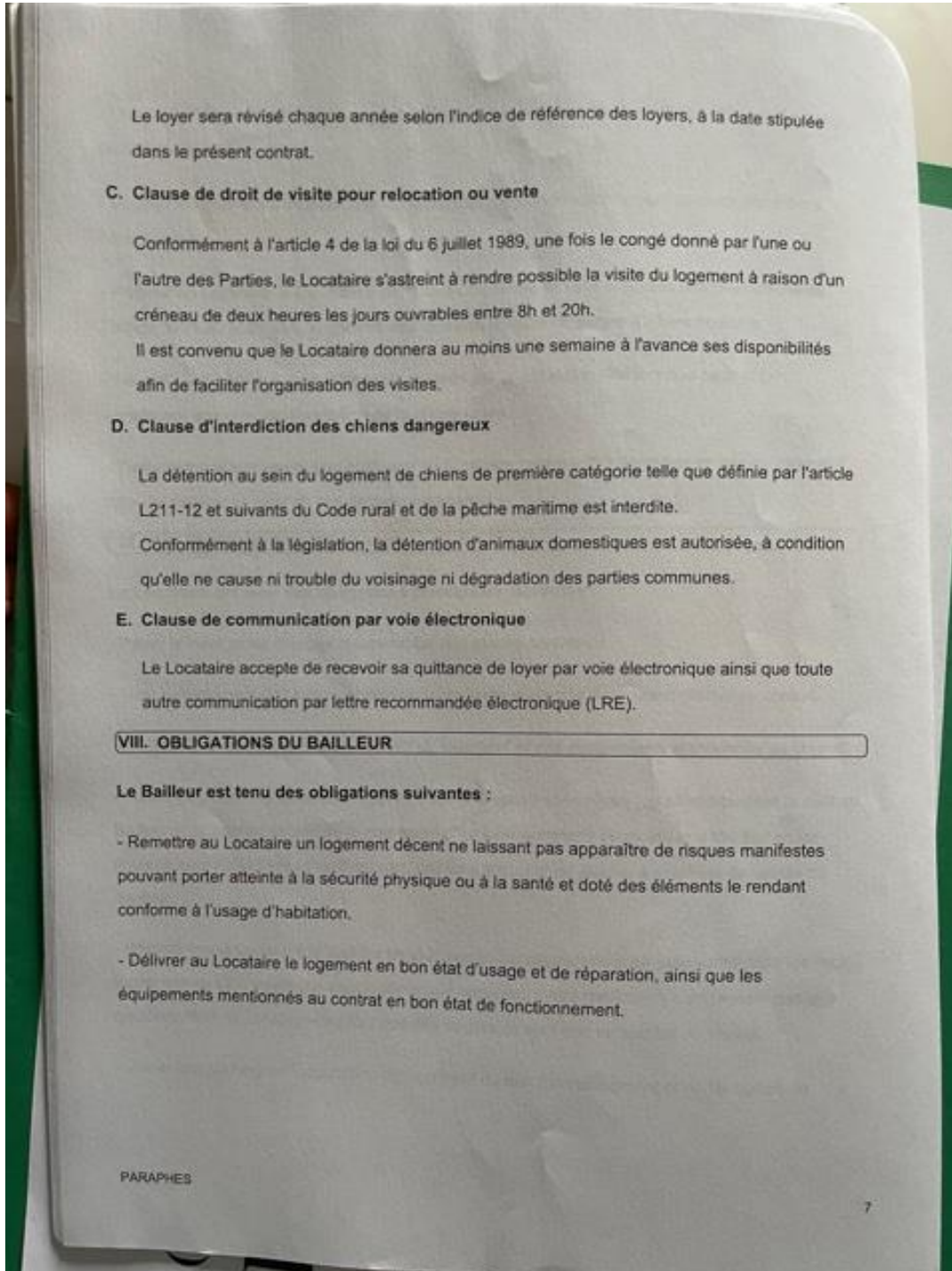
Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra quitter immédiatement les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance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

B. Clause d'indexation du loyer

PARAPHES

6

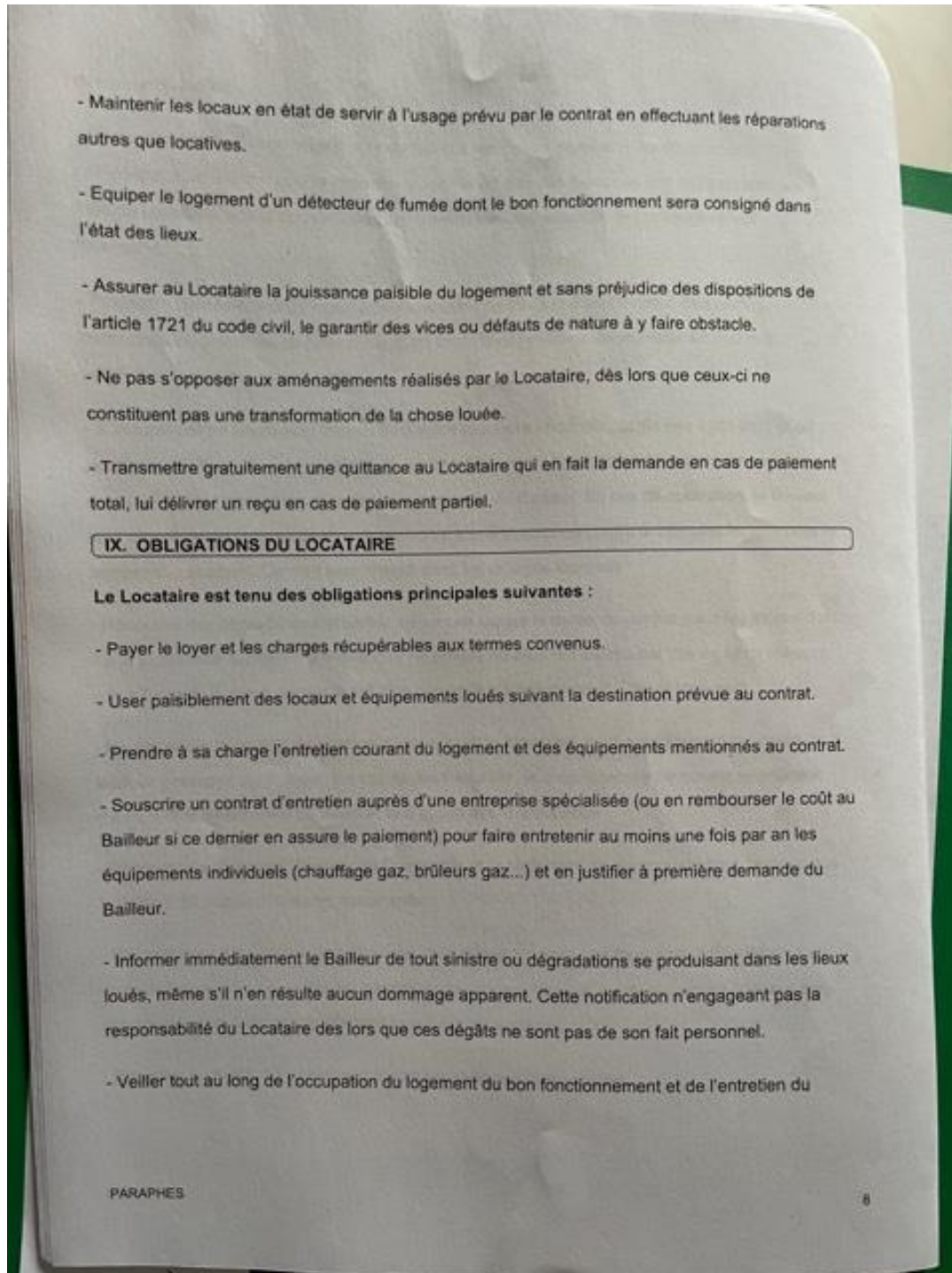


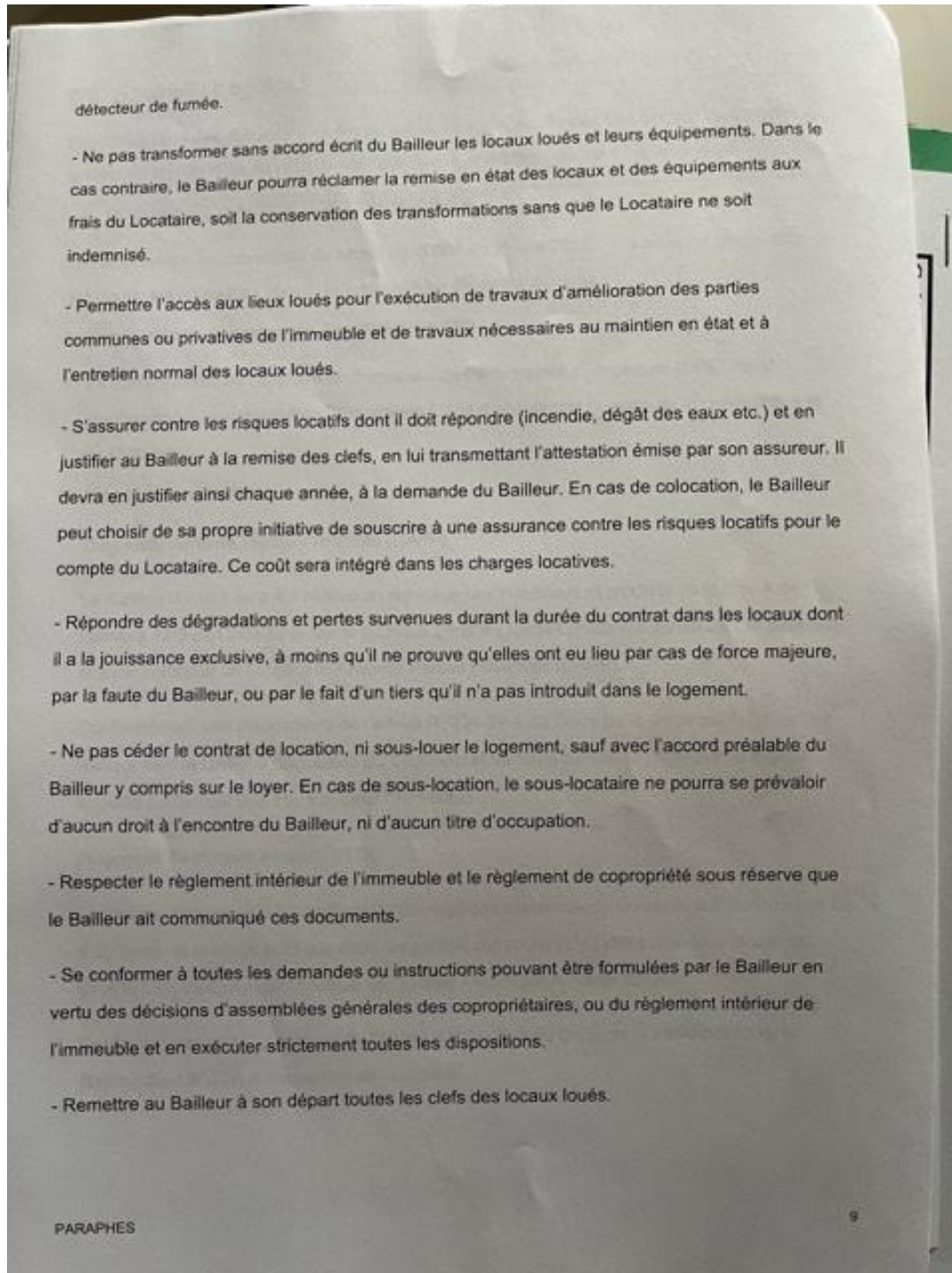


STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

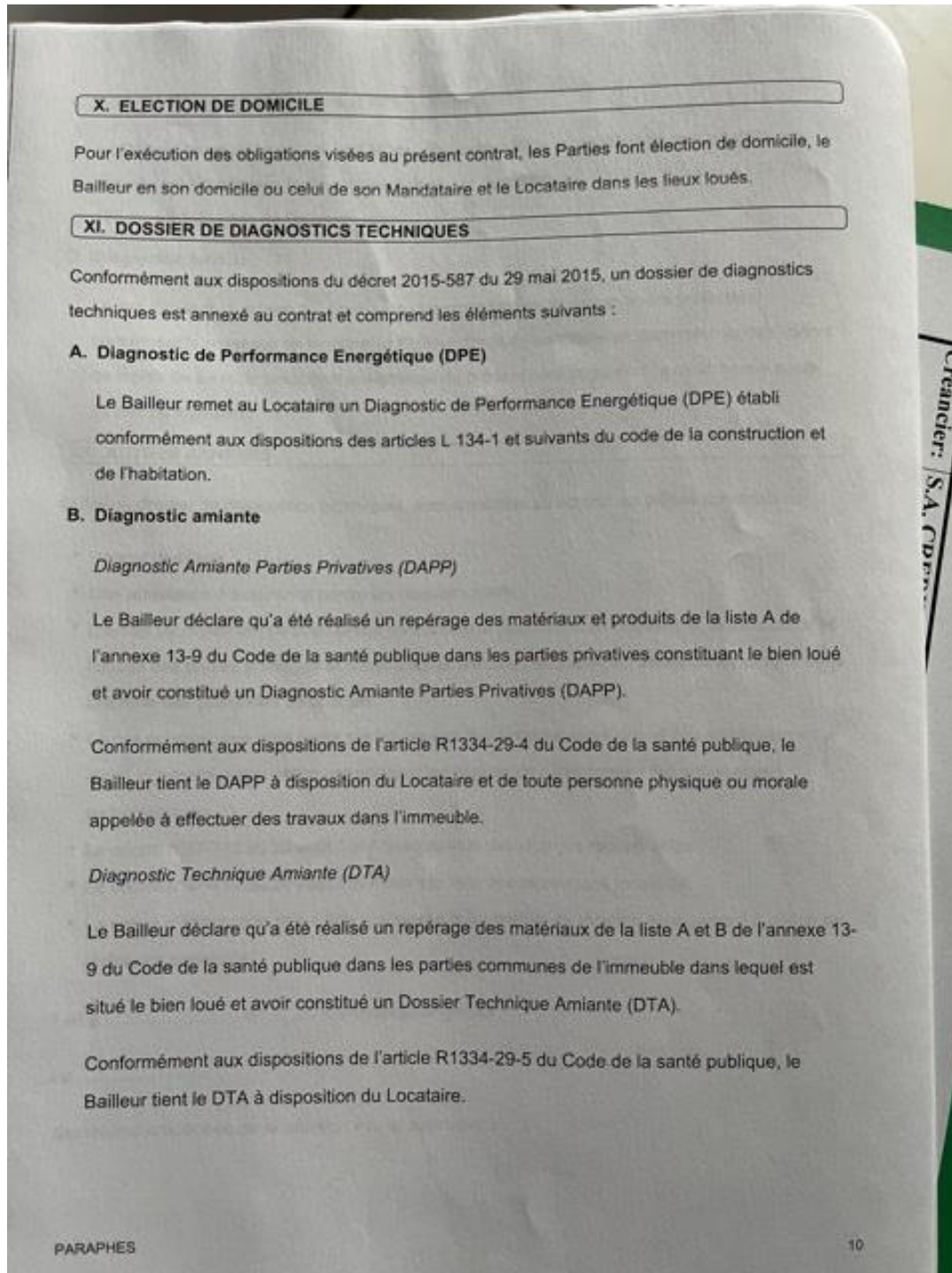


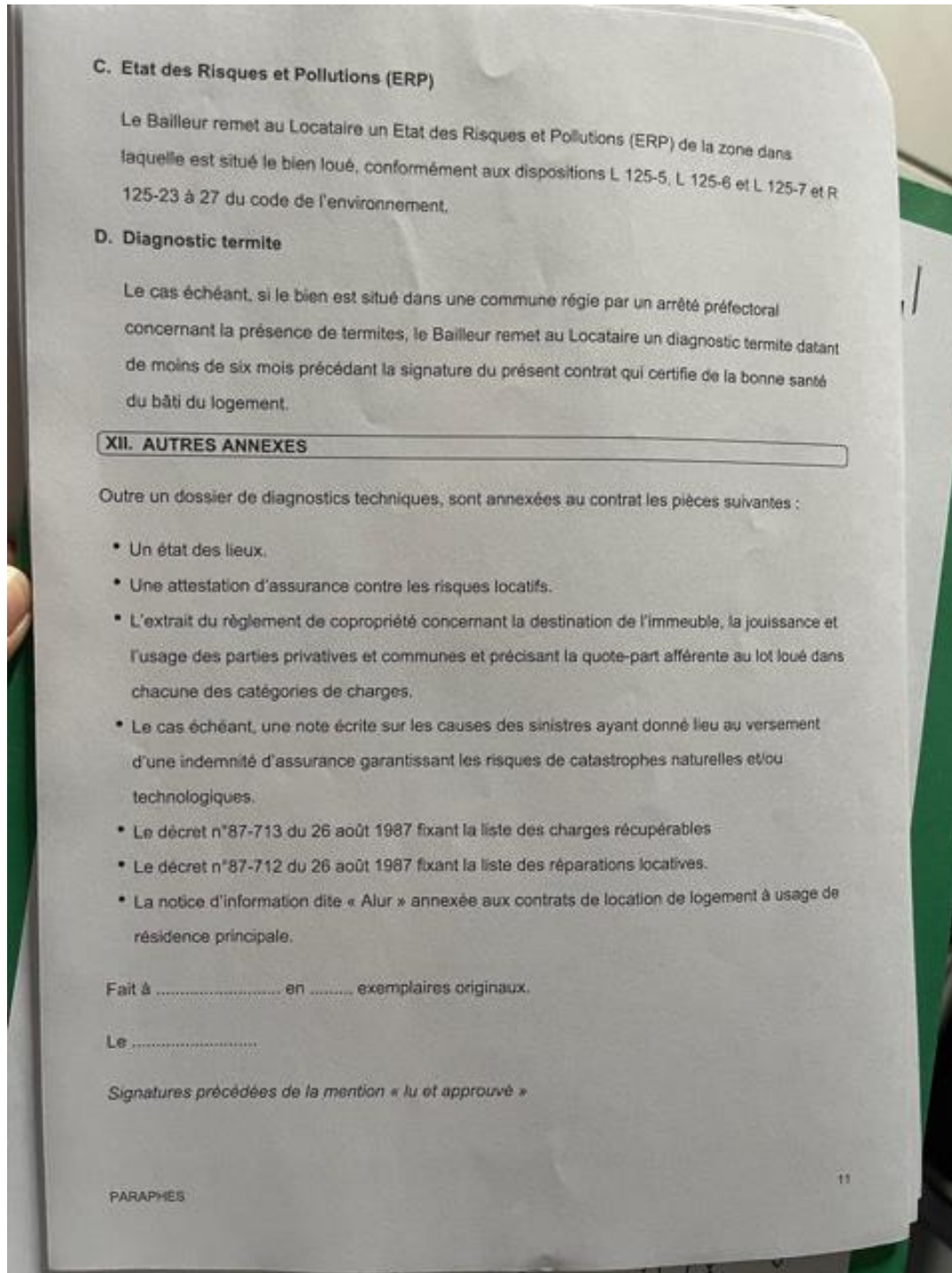


STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





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.
- 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 d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- 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 en exemplaires originaux.

Le

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »

PARAPHES

11



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
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



Distribution :

La porte d'entrée dessert un hall d'entrée qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : une cuisine ;
- Porte face : la pièce principale ;
- Première porte à gauche : un débarras ;
- Deuxième porte à gauche : une salle de bains ;

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

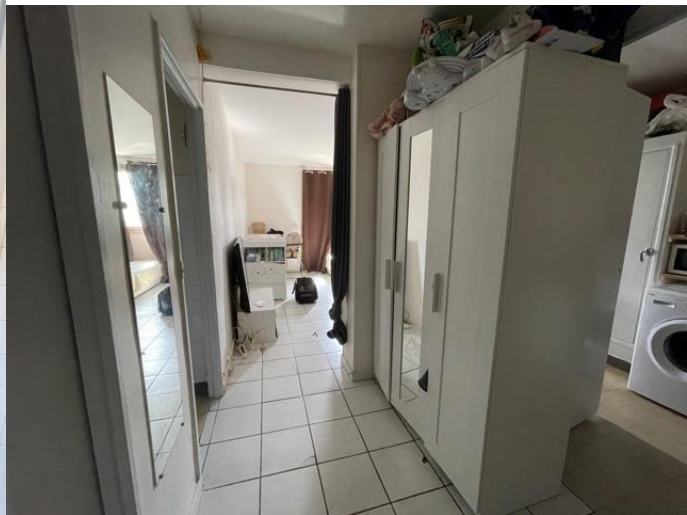
Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée. Certains carreaux sont fissurés.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

Elément d'équipement :

- *Un combiné interphone.*





CUISINE

Le sol est recouvert de dalles plastiques en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale. Autour du plan de travail, le mur est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée sur une hauteur d'environ 50 cm.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Eléments d'équipement :

- *Un placard.*
- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale, excepté six carreaux qui présente des fissures.

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 quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Je note l'absence de poignée sur cette fenêtre. Elle est équipée de volets métalliques.

Elément d'équipement :

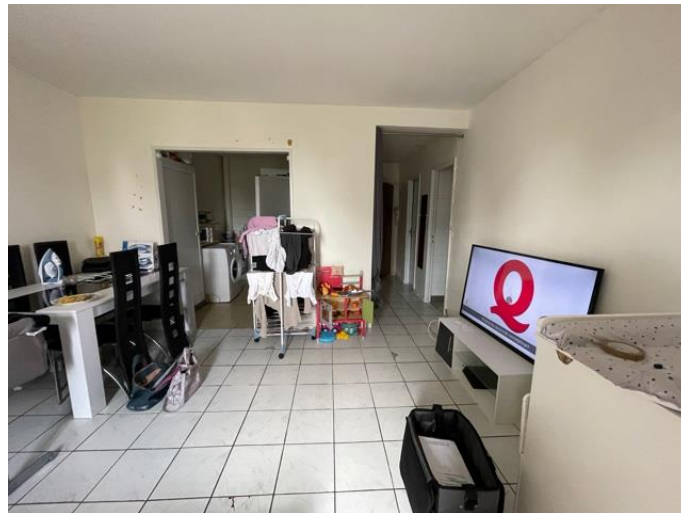
- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





SALLE DE BAINS AVEC WC

Le sol est recouvert de dalles plastiques en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts, jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 m, de carreaux de carrelage en état d'usure normale. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

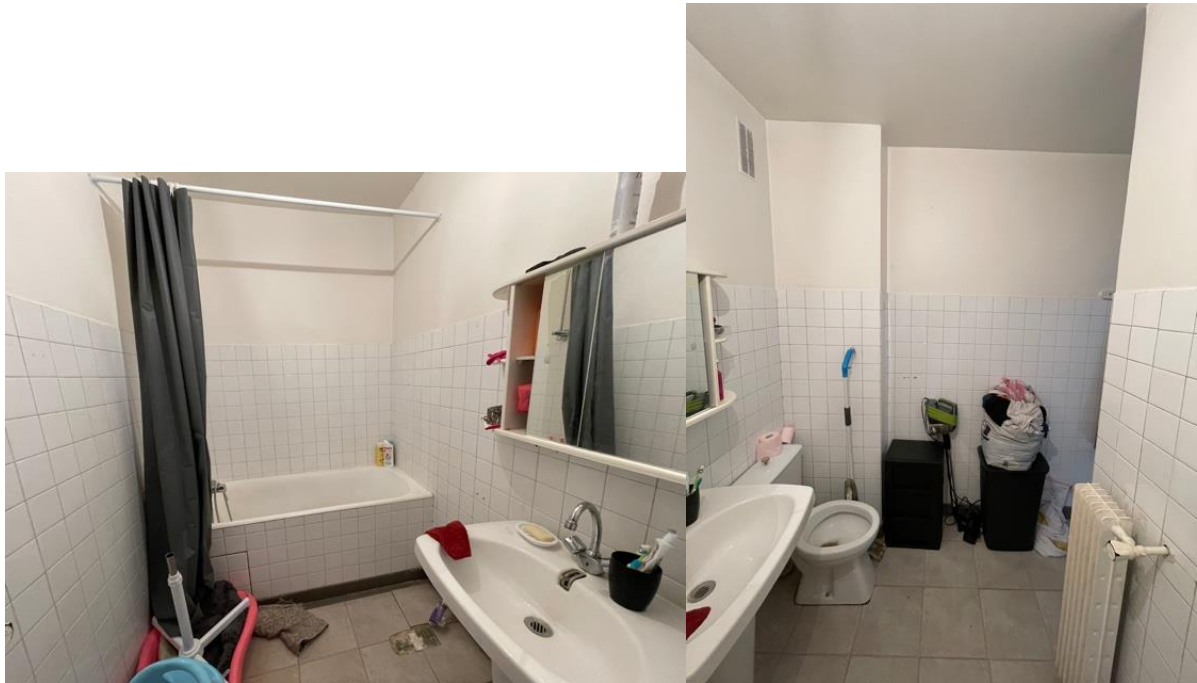
- Une baignoire.
- Une cuvette à l'anglaise.
- Un lavabo.
- Un radiateur.
- Une grille d'aération.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DEBARRAS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage.

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

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

La pièce abrite le compteur électrique et le disjoncteur.





J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 35.97 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *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

