

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 plaçant 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 18 mai 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 Pierre Koenig**, consistent en **UN APPARTEMENT** et **UNE CAVE** :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUARANTE ET UN (41) – au dixième étage, porte numéro 103, un appartement de 71,33 m² comprenant : entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, WC, séchoir, rangement, placard et dégagement, et les 191/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO QUATRE VINGT ONZE (91) – au sous-sol, une cave numéro 41, et les 1/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

CADASTRES licudit « 26 boulevard Salvador Allende » : section AX n°216 pour une contenance totale de 4 ares 4 centiares

Lesdits biens appartiennent à _____ pour les avoir acquis de _____
né le 10 août 1969 à BHAUN (Pakistan), de nationalité française, et
Madame _____ son épouse, née le 29 octobre 1972, de nationalité française, aux
termes d'un acte reçu par Maître Lionel PAIN, Notaire à SARCELLES, du 29 juin 2018.

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

Me suis transportée ce jour sur le fonds sis 4, Avenue Pierre Koenig à SARCELLES (Val d'Oise), 9^{ème}
étage, 10^{ème} porte gauche en sortant de l'ascenseur gauche, porte 103,

Où étant sur place à 9 heures 30, assisté de Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier,

J'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Sur mes appels, Monsieur _____, ainsi déclaré se présente à nous, m'invitant à
pénétrer dans les lieux après que je lui eu attesté de mes qualités et identités.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission, il me déclare ne voir aucune objection à son bon déroulement et
me préciser occuper les lieux avec son épouse et leurs enfants depuis le 1^{er} avril 2021 en vertu d'un contrat de
bail dont il me présente copie suivante :

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail
 Contactez le 09 70 73 31 13 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H; samedi 8H30-18H30, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité
 et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION / COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLE

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : 1 S.
- Domicile ou siège social du bailleur : CHEZ CASE SOCIALE ANTILLA, 62 Rue De la chapelle 75018
- Qualité du bailleur :

Personne physique Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Oui Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) :

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :
- Adresse du mandataire :
- Activité exercée par le mandataire :
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
- Nom et adresse du garant :

- Nom et prénom du locataire : [REDACTED]
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire : [REDACTED]
- Adresse email du locataire (facultatif) : [REDACTED]
- Adresse email du second locataire (facultatif) :

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 4 AVENUE DU MARECHAL PIERRE KOENIG
- Bâtiment / escalier / étage / porte : Bâtiment 4 10 em etage G 95200 Sarcelles

Immeuble collectif Immeuble individuel | Mono-propriété Copropriété

- Période de construction :
 Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 De 1989 à 2005 Depuis 2005

- Surface habitable (en m²) : 75 m²

- Nombre de pièces principales : 04

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia

Jardin Autre :

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre :

- Modalité de production de chauffage :

Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

A. Z

M. H

M. L

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire

B. Destination des locaux :

- Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- Cave / n° : Parking / n° : Garage / n° : Autre :

D. Le cas échéant, énumération 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 :

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

- Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble :
 - Modalités de raccordement Internet :

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

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 01 / 04 / 2021

B. Durée du contrat :

- 3 ans (personne physique) 6 ans (personne morale)
 Durée réduite à 01 an (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

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

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

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial : 850 €

a) Montant du loyer mensuel : 1.000 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- 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 Montant du loyer de référence : €/m²
 Montant du loyer de référence majoré : €/m²

Non

- un complément de loyer est prévu :

- Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
 Montant du complément de loyer : €

Non Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

A. Z

M. H

M. L

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

- Oui Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :
- Date de versement : / /
- Date de la dernière révision du loyer : / /
- Non

2. Le cas échéant, modalités de révision :

- a) Date de révision du loyer annuel : /
- b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle Paiement périodique des charges sans provision Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : €

3. 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.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

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 :

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

- Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat),
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.
- Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 07 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de €, détaillé comme suit :

- Loyer : €
- Charges récupérables : €
- Contribution pour le partage des économies de charges : €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de € appliquée :

- par tiers* par sixième* *selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. 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, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. 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 :

Montant de la majoration du loyer : € (Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome : 1000€ €
(en toutes lettres : Mille Euro)

A.Z

M.H M.L

*ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :
 - en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
 - en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
 - en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
 - en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner 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 du I 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.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires 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 aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

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 (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- autres prestations (précisez 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 (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- 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 (notice téléchargeable sur le site <https://selectra.info/demenagement/kit-location/contrat-bail/notice>)
- Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la 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 02.04.2021

à Sarcelles

en

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire

A. Z

LU et APPROUVÉ

Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

[Signature]

LU et APPROUVÉ

M. H. M. L.

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

[Signature]

Le LU et approuvé

Les lieux consistent en un appartement (lot n°41), ainsi qu'une cave (Lot 91).

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°41 de l'Etat Descriptif de Division) :

Les lieux sont distribués comme suit :

- **Un dégagement d'entrée:**

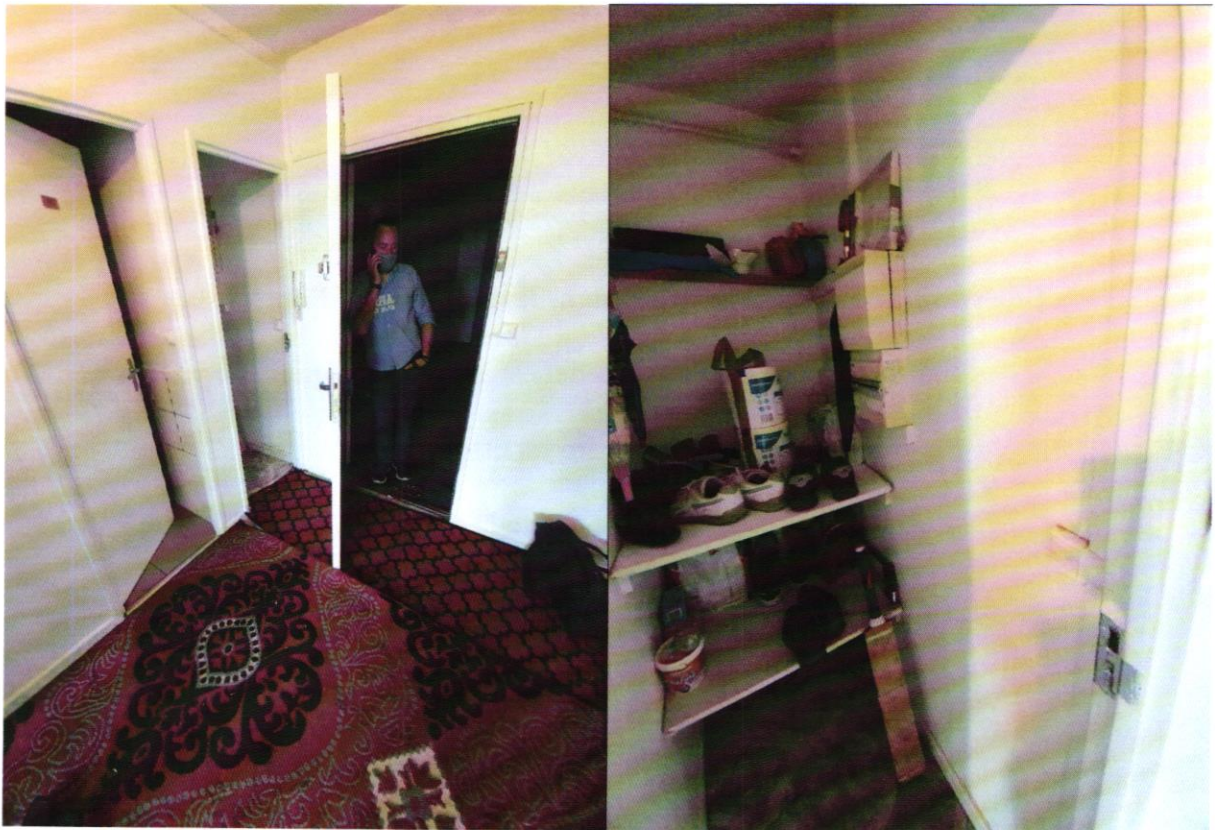
La porte palière qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

Le sol du sol est à l'état brut.

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 revêtement plastique 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 réduit 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^{ère} 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^{ème} chambre face dans le dégagement vers l'arrière :**

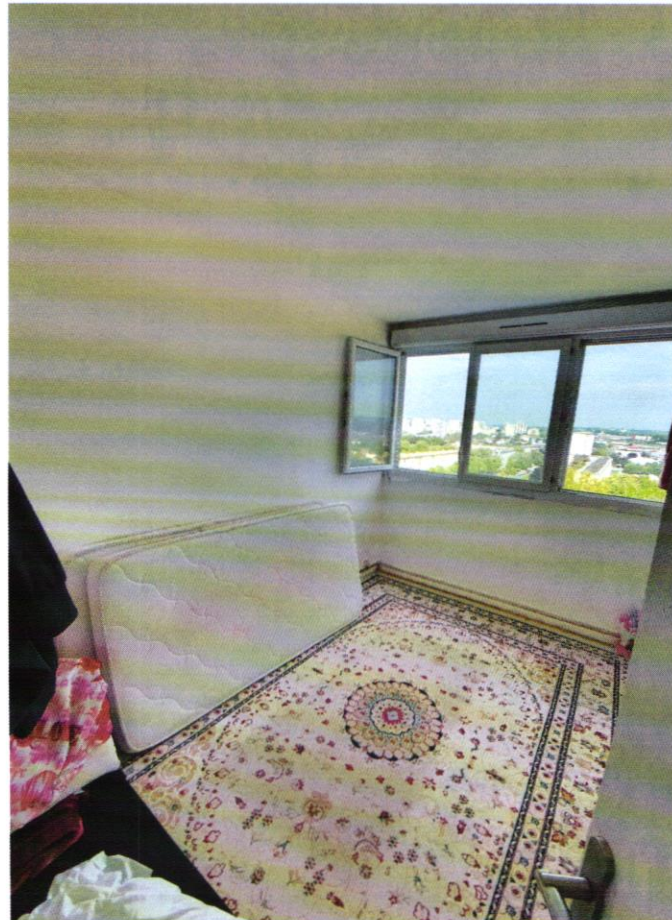
La porte qui permet d'y accéder est à l'état d'usage.

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.



- **Une 3^{ème} 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.

- **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.

L'équipement comprend :

- Une douche.
- Un lavabo.



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

Une cave:

Cette cave n°41 est située au sous-sol du bâtiment et constitue le n° 91 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.*