



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT QUATRE MAI  
A 11h30**

### **A LA REQUETE DE :**

**CAISSE DE CREDIT MUTUEL ENSEIGNANT PARIS HAUSSMANN**, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 479 595 720, dont le siège social est situé 35 bis, rue de PROVENCE 75009 PARIS,

*Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,*

### **LAQUELLE M'EXPOSE :**

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à \_\_\_\_\_, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 35, avenue Aristide Briand à STAINS (SEINE-SAINT-DENIS), escalier B, au rez-de-chaussée droite, correspondant au lot de copropriété n°7, accessoirisé, au sous-sol, d'une cave portant le n°17 et correspondant au lot de copropriété n°69 et, au rez-de-chaussée, d'un emplacement de parking portant le n°74 et correspondant au lot de copropriété n°274.

### **EN AGISSANT EN VERTU DE :**

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE BONDUELLE EN DATE DU 14 JANVIER 2019.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 12 AVRIL 2022.
- 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 au 35, avenue Aristide Briand à STAINS (SEINE-SAINT-DENIS), escalier B, au rez-de-chaussée droite,

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

### CONSTATATIONS



*Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué le locataire pour l'informer de ma visite. A mon arrivée, ce dernier est présent et m'indique être*

- ✓ *Il me présente son contrat de location signé par Madame \_\_\_\_\_, lequel a pris effet le 10 novembre 2021 et comporte un loyer de 700 € par mois additionnés de 100 € de provisions pour charges.*
- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux seul. Il héberge de temps en temps ses trois enfants.*





✓ *Il me déclare également avoir la jouissance de la place de parking mais pas de la cave dont il ignore l'emplacement.*

*Le syndic de l'immeuble est la société FONCIA GIS GONESSE située 26, rue de Paris à 95500 GONESSE.*

**PARTIES COMMUNES :**





**Distribution :**

*La porte d'entrée du logement dessert un couloir de distribution qui dessert :*

- Première porte à gauche : le salon avec cuisine ouverte ;
- Deuxième porte à gauche : une chambre ;
- Porte en face : une salle de bains ;

**DESCRIPTION**

**COULOIR DE DISTRIBUTION**

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

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Je note la présence du tableau électrique et du disjoncteur.

*Elément d'équipement :*

- *Un placard.*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





---

### **SALON AVEC CUISINE OUVERTE**

Le sol est recouvert de linoléum en bon état.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.  
Côté cuisine, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à trois battants dont un fixe, équipée de montants en bois, de simple vitrage et de volets métalliques. Ladite fenêtre donne sur la terrasse.

*Elément d'équipement :*

- *Un radiateur.*







## **CHAMBRE**

Le sol est recouvert de linoléum en bon état.

Les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et de volets métalliques. Ladite fenêtre donne accès à la terrasse.

*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



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





---

### **SALLE DE BAINS**

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

Les murs sont entièrement carrelés, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Une baignoire.*
- *Un radiateur.*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



### PLACE DE PARKING



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

## BAIL

**Contrat de location**  
(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – bail type conforme aux dispositions de la loi Alur de 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015)  
**LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION**

Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

**Démarches électricité et gaz (locataire)**  
Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)

**I. Désignation des parties**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur :  Personne physique  Personne morale

Nom et prénom du bailleur : \_\_\_\_\_

Dénomination (si personne morale) : \_\_\_\_\_  
Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :  oui  non

Adresse : 14 avenue du Général De Gaulle 91140 Villebon-sur-Yvette  
06.59.59.93.01.

Adresse email (facultatif) : f\_iberraken@yahoo.com

désigné (s) ci-après « le bailleur » :

Le cas échéant, représenté par un mandataire :  oui  non

Nom et prénom du mandataire : \_\_\_\_\_

Dénomination (si personne morale) : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Activité exercée : \_\_\_\_\_

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle\* : \_\_\_\_\_

Le cas échéant, nom et adresse du garant : \_\_\_\_\_

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : \_\_\_\_\_  
76 rue Gambetta 93240 Stains.  
06.18.72.66.50. yahyaou71@gmail.com

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 :

\* Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Page 1 sur 7  
www.jeloueblen.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2021

Paraphes IF 04



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

A. Consistance du logement  
Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :  
Appartement sis 35/39 b avenue Aristide Briand (RDC à droite face) 93240 Stains  
Appartement comprenant : entrée, séjour-cuisine, une chambre et une salle de bain avec wc. Lot n°  
Jussance exclusive d'un jardinet. Un emplacement parking n° 274.

Type d'habitat, Immeuble :  collectif  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 : 35,21 m<sup>2</sup> - nombre de pièces principales : 2

- Autres parties du logement :  grenier  comble  terrasse  balcon  loggia  jardin  
 Autres : Emplacement parking

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... :

Modalité de production de chauffage :  individuel  collectif <sup>2</sup>

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :  individuel  collectif <sup>3</sup>

B. Destination des locaux :  usage d'habitation  usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :  
 cave n°  parking n° 274  garage n°  Autres : \_\_\_\_\_

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 : \_\_\_\_\_

E. 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 etc.] :

Internet : Test éligibilité fibres optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

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. Date de prise d'effet du contrat : 10 / 11 / 2021 \_\_\_\_\_

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]  
 Durée réduite : \_\_\_\_\_ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis <sup>4</sup> le justifie)

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

<sup>2</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.  
<sup>3</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.  
<sup>4</sup> Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

Page 2 sur 7  
www.jelouvein.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2021

Paraphes IF 04



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

ans 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 :

a) Montant du loyer mensuel <sup>5</sup> : 700,00 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues <sup>6</sup>

- 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

- montant du loyer de référence : 13,5 €/m<sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré : 16,2 €/m<sup>2</sup>

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] <sup>7</sup> :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 09 / 11 / 2021 b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3<sup>ème</sup> du 15/10/2021

**B. Charges récupérables**

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

[En cas de colocation seulement] Forfait de charges

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

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges <sup>8</sup> :

**C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges <sup>9</sup> :**

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

<sup>5</sup> Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Page 3 sur 7  
www.jeloueblon.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2021

Paraphes IF 04



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

A.  
Ad  
Ac  
Ac  
Ju  
T  
P  
C  
E

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour les colocataires<sup>10</sup> :  Oui  Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires<sup>11</sup> : \_\_\_\_\_

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_

E. Modalités de paiement  
Périodicité du paiement<sup>12</sup> : Mensuel \_\_\_\_\_ Paiement :  à échoir  à terme échu  
Date ou période de paiement : le 5 de chaque mois \_\_\_\_\_ Lieu de paiement : Virement

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :  
Loyer (hors charges) : 700,00 € \_\_\_\_\_ Charges récupérables : 100,00 € \_\_\_\_\_  
Contribution pour le partage des économies de charges : \_\_\_\_\_

En cas de colocation, à l'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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : \_\_\_\_\_  
2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou 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<sup>13</sup> : \_\_\_\_\_

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur<sup>14</sup> [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] : \_\_\_\_\_

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] : \_\_\_\_\_

<sup>10</sup> Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.  
<sup>11</sup> Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.  
<sup>12</sup> Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.  
<sup>13</sup> Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.  
<sup>14</sup> Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

Page 4 sur 7  
www.jelouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2021

Paraphes *IF* *oy*

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



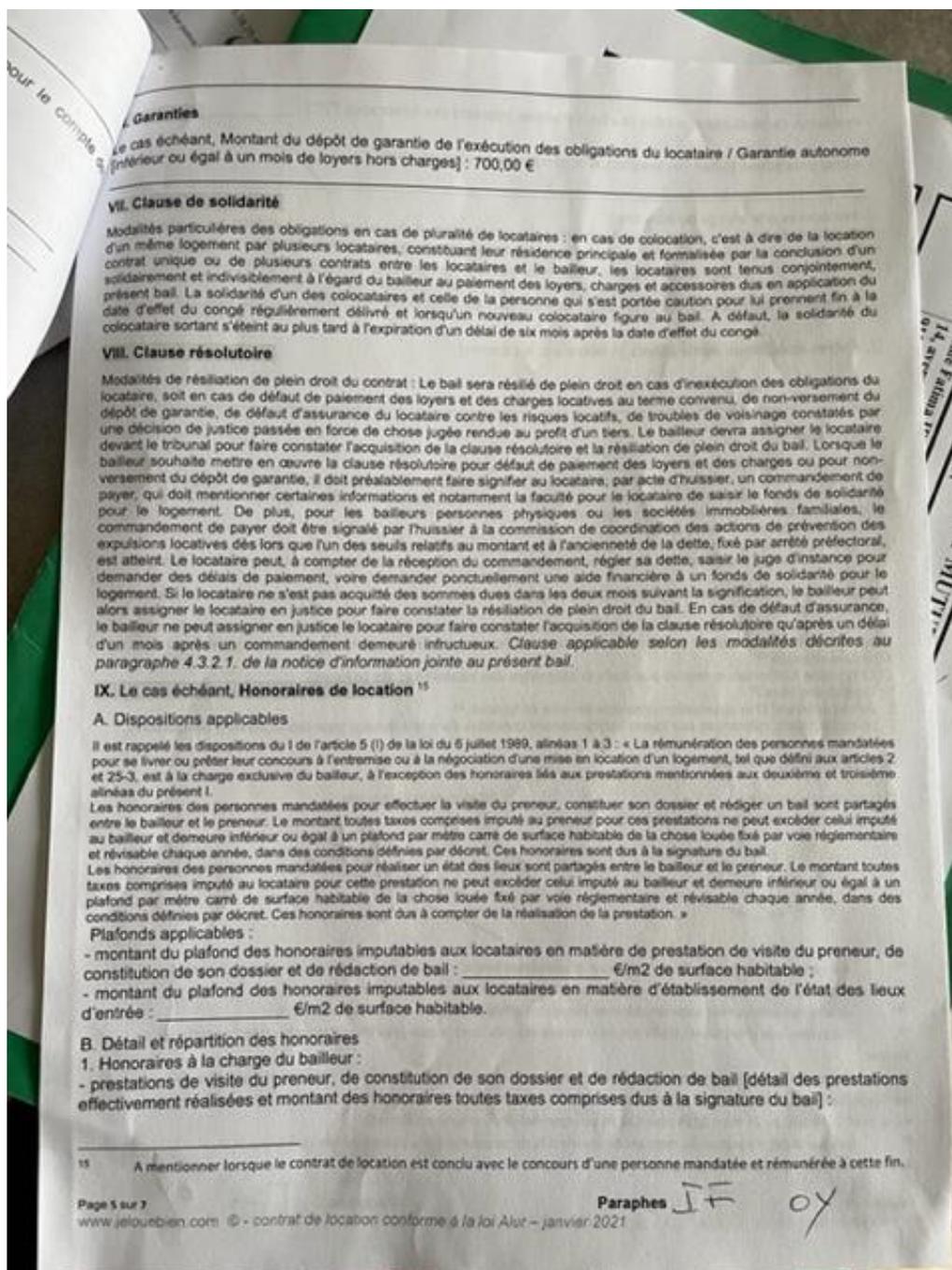
Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
Huissiers de Justice associés

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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : \_\_\_\_\_

- autres prestations [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 [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] : \_\_\_\_\_

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] : \_\_\_\_\_

**X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**XI. Annexes**

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

A. 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

B. 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 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante <sup>16</sup> ;
- 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 <sup>17</sup> ;
- 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 <sup>18</sup> ;

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux <sup>19</sup>

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location <sup>20</sup>

F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables <sup>21</sup>

Le 08/11 / 2021, à Stains,

Signature du bailleur  
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

*[Signature]* *[Signature]*

<sup>16</sup> A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

<sup>17</sup> A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

<sup>18</sup> La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

<sup>19</sup> L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

<sup>20</sup> Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

<sup>21</sup> Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Page 4 sur 7  
www.jefloebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2021

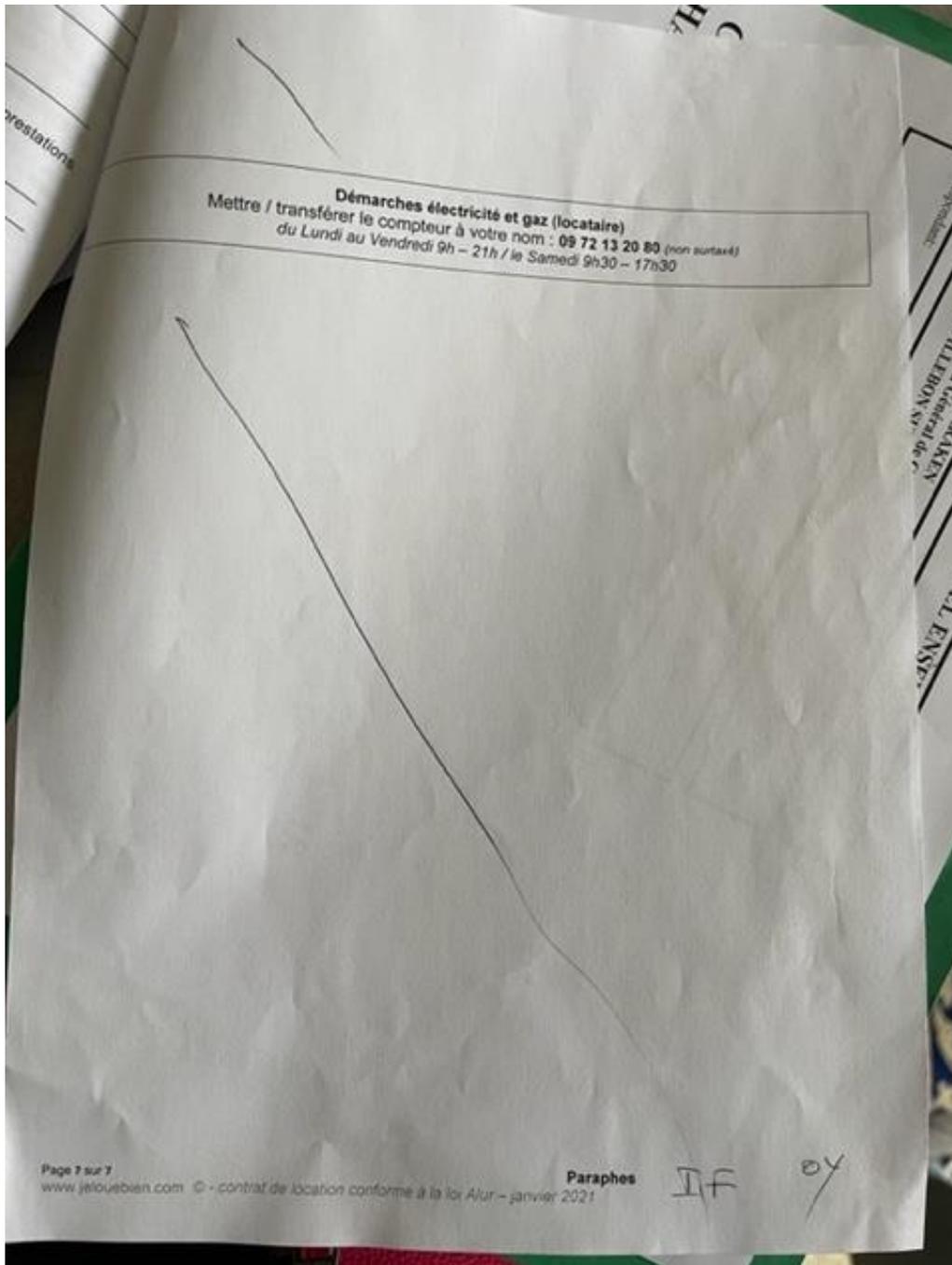
Paraphes *IF* *oy*



STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr

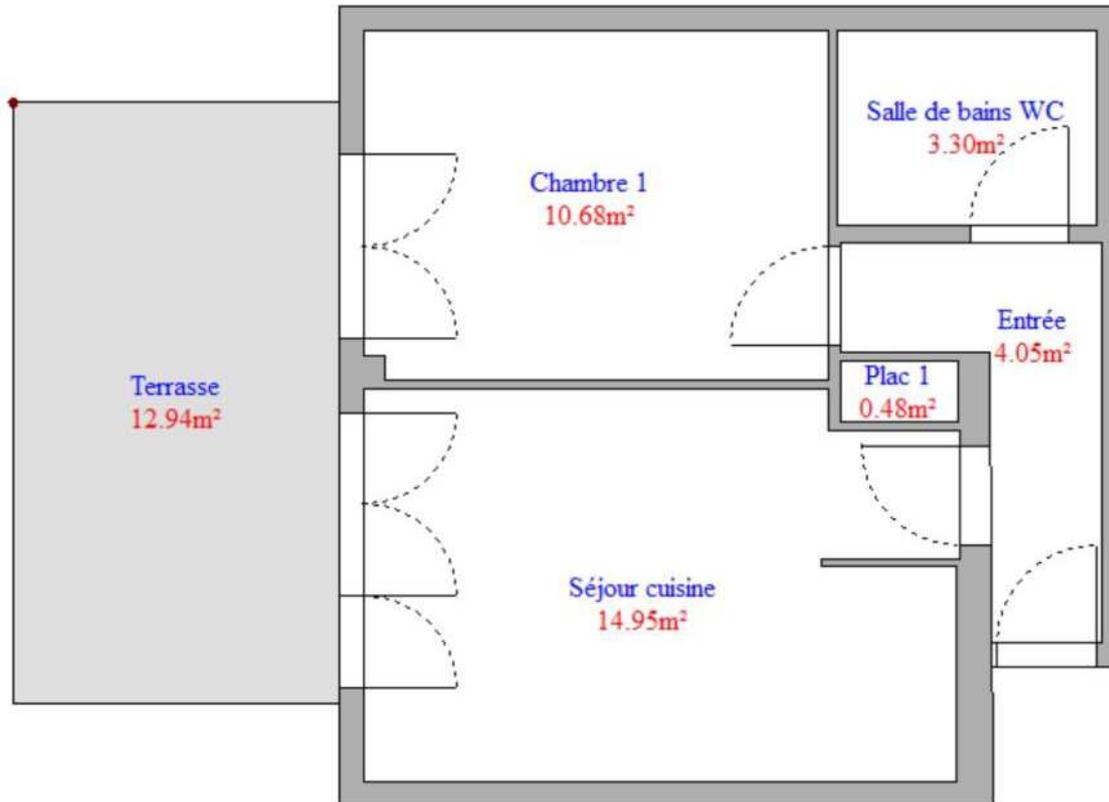


TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr





**PLAN**





---

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

- *Le certificat de surface privative pour 33,46 m<sup>2</sup> loi carrez et 12,94 m<sup>2</sup> de terrasse*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

**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**

