

**SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO
G.RABANY-LAYEC**

**Commissaires de Justice associés
L.POMMIER**

**Commissaire de Justice salarié
39, Avenue du Président Wilson
93100 Montreuil-Sous-Bois**

**Tel 01.42.87.01.16
Fax 01.42.87.13.11**

EXPEDITION

Mail : etude@huissier-93.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE CINQ DECEMBRE**

De 13H00 à 14H15

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT LOGEMENT, S.A au capital de 1.253.974.758,25 euros, dont le siège social est sis 50 Boulevard de Sébastopol 75155 PARIS CEDEX 03, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, domicilié es qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Alain CIEOL, Avocat Associé du Cabinet BCMH, Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 27/29 Rue de Carency , 93000 BOBIGNY,

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY en date du 28.04.2017 signifié le 06.06.2017 devenu définitif en vertu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'appel de Paris en date du 07.07.2017 et d'une hypothèque judiciaire provisoire publiée le 18.08.2016 et d'une hypothèque judiciaire définitive s'y substituant publiée le 04.08.2017 volume 2017 n° 02960

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 17.10.2022 par acte de maître Gabrielle RABANY LAYEC Commissaire de Justice associée à Montreuil

Je, Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice associé, membre de la SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO – G. RABANY-LAYEC, Commissaires de justice associés et L.POMMIER Commissaire de Justice salarié , Audienciers près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY et près du

tribunal de proximité de Montreuil-Sous-Bois, domicilié, 39, avenue du Président Wilson, 93104 Montreuil-Sous-Bois , soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à 13 heures 00 sis 55-57 Bis Allée de Richelieu 93190 LIVRY GARGAN cadastrée section B n°1587-2014-2017 après avoir averti la DNID en sa qualité de curateur de [REDACTED]

[REDACTED] de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et lettre simple en date du 25.11.2022 accompagné d'un employé de la Société RESAM DIAGNOSTIQUES , diagnostiqueur expert à MONTREUIL 93100, 95 Avenue du Président Wilson , d'un serrurier de la société CLEVOOLUTION et de deux témoins requis par la loi Mr FERRION Frédéric et Mr NOGRE Peter.

Là étant sur place, sis 55-57 Bis Allée de Richelieu 93190 LIVRY GARGAN cadastrée section B n°1587-2014-2017

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement situé dans un petit ensemble immobilier construit au début du 20^{ème} siècle comportant deux bâtiments d'habitation, dont un principal à usage d'habitation collective aligné sur rue et l'autre étant une maison individuelle en arrière. Il y a des garages en fond de parcelle.

Le bâtiment principal est élevé sur sous-sol avec caves, d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et de combles perdus.

Le logement étudié se trouve au rez-de-chaussée accessible en partie arrière avec entrée indépendante et de deux logements à l'étage accessibles via un escalier intérieur par une entrée située sur le pignon face gauche.

Le gros-œuvre est édifié de maçonnerie avec façades sous enduit. La toiture à deux pans est réalisée d'une couverture en tuiles mécaniques sur une charpente en bois.

L'immeuble est situé en limite de la commune voisine de SEVRAN dans le quartier pavillonnaire de Freinville. Il s'agit d'un quartier excentré et éloigné des commodités du centre-ville. Le quartier fait l'objet de construction de nouveaux logements avec un supermarché.

La desserte routière est aisée, avec la proximité de l'accès à la route Nationale 3 permettant de rejoindre l'autoroute A104 à quelques kilomètres.

La desserte ferroviaire est peu aisée et nécessite un transport préalable en véhicule pour atteindre la gare RER B de Sevrans Livry à plus de 2 km. Une station de tramway ligne T4 est située à quelques centaines de mètres et donc accessible à pied.

Le syndic n'a pu être identifié mais il s'agirait certainement d'un syndic bénévole.

Le diagnostiqueur expert me déclare que le disjoncteur et la coupure générale sont situés hors de l'appartement dans les communs et que l'électricité dans son ensemble est en état médiocre à revoir.

Le chauffage et la production d'eau chaude se réalise par chaudière individuelle à gaz en état d'usage. Le diagnostiqueur me déclare qu'il n'y a pas de remarques particulières.

Je frappe à la porte du logement. Une personne répond à mes appels. Il s'agit de [REDACTED]

Je me présente, déclare mon nom, prénom, ma qualité et l'objet de ma mission tout en lui présentant ma carte professionnelle.

Elle m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission. Elle me déclare vivre avec ses 3 enfants majeurs et être locataire depuis le 15.04.2021 pour un loyer de 1100 euros charges comprises. Elle me présente un bail en ce sens.

FAGE 1

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE PROFESSIONNELLE
PROFESSIONNELLE et HABITATION PRINCIPALE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

NOM, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) qui agit en tant que locateur social, logement de BRIC, ou en tant que propriétaire foncier

[REDACTED]

NOM, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (marité, concubine, PACS ou autre) dénommé(s) "LE BAILLEUR"

[REDACTED] née le 11/07/1993 au Algérie

(le cas échéant) identité de la CAUTION (préciser obligatoirement au présent contrat un acte de cautionnement) (3) dénommé(s) "LA CAUTION"

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre conjoints et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (3) Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Pour les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-dessous désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	
CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input type="checkbox"/> construit en <input type="checkbox"/> mono propriété <input type="checkbox"/> copropriété
SITUATION (adresse)	57 Allée Richelieu 93190 LIVRY-GARÇON
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Appartement comprenant : séjour, 2 chambres, cuisine, salle de bain, wc et une petite cour Nombre de pièces principales : 3 surface habitable : 75 m ²
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° <input type="checkbox"/> parking n° <input type="checkbox"/> cave n° <input type="checkbox"/> jardin arboré ou non <input type="checkbox"/> piscine <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> porch <input type="checkbox"/> annexe TV <input type="checkbox"/> vérandah
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espaces verts <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> climatisation <input type="checkbox"/> système TV collectif <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input type="checkbox"/> téléphone chauffage <input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective

(4) À défaut d'un seul des lieux, préciser les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires, et autres.

DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER : Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

DOCUMENTS ANNEXES en option : Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.

trois derniers bulletins de salaires dernier avis d'imposition trois derniers quittances de loyer
 justificatifs d'identité en cours de validité nombre de copies restant à fournir
 et autres documents exigés en vertu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux dispositions relatives à la location de logements vacants.

HEBER DIFFUSION B.P. 15 - 40000 BRAGUIGNAN Cedex - Tél. 04 91 01 41 93 Fax 04 91 68 00 15 - REPRODUCTION INTERDITE - 50413

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - REVISION

Le montant initial du loyer et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre PAR au bailleur. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant la date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année scolaire.

VII - CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1988. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions (d'été) en ce cas, leur montant est réglé mensuellement. Les demandes de provisions sont réglées par la commission de réajustement, antérieurs à la fin de la période d'évaluation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant toute régularisation, le bailleur en communique au locataire le récapitulatif par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant six mois à compter de la fin de ce compte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

VIII - DEPOT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations, énoncées par le locataire, il ne doit être supérieur à un mois de loyer au principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payé d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le verse de l'ensemble de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée. Obligatoire dans le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrai être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne peut faire l'objet d'aucune rétention durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après avoir été complété est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principe, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans le délai résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX - TRAVAUX EVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir par une clause expresse, de l'étendue que le locataire accorde ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de délit antérieur du locataire, les modalités de décomptement sur justification des dépenses effectuées, lorsque les parties sont convenus, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la répartition du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette répartition ne peut porter sur une diminution de loyer.

X - ETAT DES LIEUX

L'état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par l'huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux est établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la prescription établie par l'article 1721 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son mandataire de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

XI - CLAUSE RESOLUTOIRE - CLAUSES PENALES

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges penales, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeure infructueux, le contrat sera résilié irrévocablement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assistance contre les maîtres locatifs du non-justificatif de paiement d'une seule pénalité. Le locataire peut demander au Juge de la concurrence des offres de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, ou doit, à peine d'ineffectivité, porter l'assignation aux fins de contrat de résiliation du bail au représentant obligatoirement de l'Etat au moins deux mois avant l'audience, si le locataire refuse de quitter les lieux et punit le contrat par ordonnance de référé. Le bailleur pourra contre la résiliation du bail si le locataire est condamné pour fraude ou au contraire par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XII - SOLIDARITE - ELECTION DE SOUS-LOC

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité, entre les parties co-occupant ou sous-locataires sous le nom de "les locataires", entre les relations ou représentants de locataire visant à écarter toute réserve de l'article 102 du Code civil et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat au vu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur et sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

*** MONTANT INITIAL DU LOYER** (cocher une des options ci-dessous)

loyer constant le décret fixe annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la révision

loyer révisé selon le loyer de référence majoré par un coefficient

loyer de référence majoré du loyer de référence majoré

complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer à justice

loyer révisé au début d'une nouvelle année

PAGE 1

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <small>Conditions générales - articles 1</small>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> ANS (entre 16 et 21 ANS) ou ANS (entre 22 et 29 ANS) ou ANS (entre 30 et 39 ANS) ou ANS (entre 40 et 49 ANS) ou ANS (entre 50 et 59 ANS) ou ANS (entre 60 et 69 ANS) ou ANS (entre 70 et 79 ANS) ou ANS (entre 80 et 89 ANS) ou ANS (entre 90 et 99 ANS) ou ANS (100 ANS)	
DATE DE PRISE D'EFFET	15/04/2021	
PAIEMENT MENSUEL <small>loyer initial hors taxes contributions au fonc charges (provision initiale)</small>	Somme en chiffres 1000,00 100,00 1100,00	Somme en lettres Mille euros Cent euros Mille cent euros
DERNIER LOYER <small>epoché au locataire précédent</small>	Date: / / Montant: / /	
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au comptant du bailleur le / / de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <small>Conditions générales - articles 11</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au / / trimestre 2021 : 109,55 Date de la révision annuelle : 15/04	
DÉPÔT DE GARANTIE <small>(maximum : 3 mois de loyer)</small>	Somme en chiffres 1000,00	Somme en lettres Mille euros
Avantissement TRAVAUX ENTRVAIANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux effectués par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement	

Les parties responsables ayant signé :

Locataire (à cocher) État des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)

État de l'établissement de copropriété État de l'équipement de l'immeuble Quitte par des charges

Un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'état est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs - Défectueux de l'état dans le logement - Oui Non

OBLIGATIONS DU BAILLEUR : Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne agréée compétente :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'effondrement de planche (CREP) des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 2010
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prisht.net)
- Une déclaration sur papier libre sur les risques ayant fait l'objet d'une information sommative à une préfecture ressortant comme tels.

Un dossier amoncelé des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1^{er} septembre 1987.

REVENDUS

Fait à Stirling Courgen le 25/04/2021

en 2 exemplaires dont un original est remis à chacune des parties qui le reçoit.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) LES LOCATAIRES (1) CAUTIONNEMENT (0)

Avec signature et la signature préalable de la date au ruban et être prêt au contrat de location. L'avis de la date au ruban est à la CAUTION.

Les lieux sont propres mais très humide et des parties de murs au niveau de l'entrée, de la buanderie et de la salle de bains sont recouverts de moisissures.

L'entrée se réalise par une porte en PVC avec demi-lune vitrée en partie haute et serrure simple donnant directement sur la cuisine et en partie droite sur une buanderie sous escalier et en partie face gauche sur un salon qui dessert sur rue 2 chambres et en partie arrière une salle de bains.





ENTREE ET CUISINE :

L'entrée se réalise par une porte en PVC demi-lune vitrée en partie haute avec serrure simple en état d'usage.

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts en bois en état d'usage avec plaque 4 feux gaz, évier un bac en inox et four encastré en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture crépi en état d'usage avec présence de moisissure en partie basse côté gauche de l'entrée.

Plafond : le faux-plafond avec spots encastrés est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets électriques roulants en PVC en état d'usage.



BUANDERIE :

Absence de porte.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de carrelage et de peinture avec moisissure très prononcée en partie basse côté mur droit.

Plafond : le plafond sous l'escalier des parties communes est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre de petite dimension simple vantail ouvrante en bois simple vitrage en mauvais état.



SALON :

Absence de porte. L'accès se réalise directement depuis la cuisine.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de lambris en bois peint en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante double vitrage en PVC en état d'usage avec volets battants en PVC en état d'usage donnant accès à une terrasse.

Généralités : présence de deux radiateurs en état d'usage.



TERRASSE :

La terrasse est constituée de dalles gravillonnées en état d'usage. Elle est close de murs sur la rue et le pignon face droit et dispose d'un portail en PVC deux vantaux en état d'usage.





CHAMBRE DROITE :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec infiltrations et dégât des eaux.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets roulants électriques en PVC en état d'usage.

Généralités : présence d'un radiateur.



CHAMBRE GAUCHE :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets roulants électriques en PVC en état d'usage.

Généralités : présence d'un radiateur.



SALLE DE BAINS :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.
La pièce est très humide.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec moisissure.

Fenêtre : présence d'une fenêtre simple vantail ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage mais dont les contours sont recouverts de moisissure avec grille de sûreté métallique en état d'usage.
Présence de 12 pavés de verre

Généralités : présence d'une baignoire arrondie en état d'usage, d'un meuble de salle de bains avec une vasque en état d'usage surmonté d'un miroir et d'un radiateur en état d'usage et d'un w.c cuvette à l'anglaise complet en état d'usage.

Ma mission étant terminée,

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, clos ce jour établi sur onze feuilles, enregistré au rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude : 101306/707

