

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-NEUF JUIN

Mes opérations sur site ont débuté à 9 heures 30 pour s'achever à 10 heures 20.

A LA REQUÊTE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE, Société Coopérative à Capital et Personnel variables, dont le siège social est situé à PARIS 12^{ème} arrondissement, 26, quai de la Rapée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 775 665 615, représentée par ses dirigeants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER :

- Par Maître Xavier NORMAND-BODARD, Avocat à la Cour d'appel de PARIS, 7, place de Valois, 75001 PARIS,
- Qu'elle est créancière de Monsieur [REDACTED], époux [REDACTED], en vertu d'un acte notarié de prêt reçu par Maître Magali LEDENTU-WILLIAMME, Notaire Associée à LONGJUMEAU, en date du 31 octobre 2017,
- Que la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France a décidé d'engager une procédure de recouvrement de sa créance par la mise en place d'une saisie immobilière initiée par la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilier, en date du 1^{er} juin 2022,
- Que Monsieur [REDACTED] n'ayant pas déféré audit commandement dans un délai de huit jours, en réglant les causes, il m'est demandé de dresser un procès-verbal de description dans les termes de l'article 35, qui prévoit qu'à l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement, afin de dresser un procès-verbal de description dans les conditions prévues par les articles 20 et 21 de la loi du 9 juillet 1991,

- Que ce procès-verbal doit comprendre, selon l'article 36 du même décret :

1. La description des lieux, leur composition et leur superficie,
2. L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent,
3. Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété,
4. Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis notamment par l'occupant,

Étant ici précisé que l'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié, en cas de nécessité, selon l'article 37 du même décret,

- Qu'il m'est demandé en outre de faire dresser les différents diagnostics immobiliers prévus par la loi, relatifs à ce bien immobilier, constitués des lots 20 et 21 de l'état descriptif de division et de copropriété relatif à un immeuble en copropriété situé 3, rue Frédéric Bastiat, 75008 PARIS.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

J'ai, Joël LEROI, Huissier de justice, associé de la SARL LEROI & Associés, titulaire de deux offices d'Huissiers de Justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et Versailles, exerçant en l'office de Paris, 6 place Tristan Bernard (17^{ème} arrondissement),

Procédé ainsi qu'il est dit ci-après :

D'une enquête préliminaire diligentée sur place le 7 juin 2022, de 15h à 15h 40 , il est apparu que les lieux saisis étaient notamment occupés par Madame Karina DOS SANTOS.

Il a alors été pris rendez-vous avec Madame DOS SANTOS, aux fins de dresser le présent procès-verbal de description à la date du 29 juin 2022, à 9 h 30 sur place.

De fait, ce jour, VINGT-NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT-DEUX, je me suis présenté à 9 h 30 précises, 3, rue Frédéric Bastiat, 75008 PARIS, où étant,

J'ai constaté ce qui suit :

Sur place, je rencontre Monsieur BALLOUKA, EURL EXPIM, chargé de dresser les différents diagnostics prévus par la Loi.

Le gardien de l'immeuble nous indique que le local concerné se situe au 6^{ème} étage, couloir de gauche, au fond à droite, porte 12.

Nous avons alors accédé à la porte palière concernée qui porte le numéro 12.

Sur place, je rencontre Madame Karina DOS SANTOS, à qui j'ai décliné mes nom, qualité et l'objet de ma mission et les nom, qualité et l'objet de la mission de Monsieur BALLOUKA, de l'EURL EXPIM..

Madame DOS SANTOS nous introduit dans son logement.

OCCUPATION DU BIEN

Sur ma demande, Madame DOS SANTOS m'indique qu'elle habite les lieux seule.

Elle m'indique qu'elle est locataire depuis le 1^{er} mai 2022, pour un loyer mensuel de 950 euros + 50 euros de charges, soit un total de 1 000 euros.

Madame DOS SANTOS me produit un contrat de location de locaux meublés, signé entre Monsieur [REDACTED], 21, [REDACTED] 75116 PARIS et Madame Karina DOS SANTOS.

La désignation figurant sur ce bail est la suivante :

Studio : 1 studio avec lit, cuisine, douche, WC sur le palier.
Surface approximative : 20 m²
6^{ème} étage, porte droite n° 12.

Il s'agit d'un bail afférent à des locaux meublés, d'une année, et renouvelable.

Le chauffage est assuré par un système individuel électrique.

La production d'eau chaude est assurée par un ballon individuel électrique.

Copie du contrat de location est intégrée ci-après au présent procès-verbal de description.



CONTRAT DE LOCATION
LOCAUX MEUBLES

Non soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (D. du 08/01/1990 modifiée par la loi n° 92-14 du 21 juillet 1992 (D. du 24/07/1992)

LE BAILLEUR :
Nom : M. BOGEY Lionel
Adresse : 21, rue Leroux
Dénommé(s) ci-après « LE BAILLEUR », (au singulier)

LE LOCATAIRE :
Nom : Larina Hostenzy A. des Santos
Adresse : 2 rue de la Boëlle Roug CP: 75009
Téléphone : 6 52 60 32 27 Né le : 16/11/1990 à: Châtampol
Dénommé ci-après « LE LOCATAIRE », (au singulier)

CONDITIONS PARTICULIERES

CP : 75116 Ville : Paris

MONTANT DES PAIEMENTS pour la période de location :
Loyer : (en chiffres) 950 € (en lettres) Neuf cent cinquante euros
Charges (hors Edf) : (en chiffres) 50 € (en lettres) Cinquante euros
TOTAL : (en chiffres) 1000 € (en lettres) Mille euros
Dépôt de garantie : (en chiffres) 1300€ (en lettres) Mille trois cent euros

SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX :
Studio : 1 studio avec lit, cuisine, douche, WC sur le palier.
Surface approximative 20m²
Adresse : 3 rue FREDERIC LANTAT CP: 75008 Ville: PARIS
Etage : 6^{me} Porte : droite n° 12 Cave n° Parking n°

DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION :
LOCATION MEUBLÉE A L'USAGE DE RÉSIDENCE SECONDAIRE
En cas d'usage mixte professionnel et habitation, LE LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que LE BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

DUREE :
Date de départ du bail : 1^{er} mai 2022
Durée du bail : 1 an renouvelable

ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION :
A souscrire par le locataire

Logiciel de gestion de biens immobiliers – www.rentila.com

Paraphes (page 1) :

GARANTS SOLIDAIRES
Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution. La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer mensuel s'élève à la somme de (voir conditions particulières en page 1) euros.

NOM : _____
Adresse : _____
Téléphone : _____ Né(e) le : _____ CP : _____ Ville : _____
Nationalité : _____

LA DUREE
La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (voir conditions particulières en page 1) sauf congé préalable.

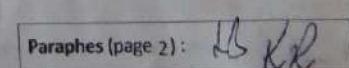
LE LOYER MENSUEL:
Il est payable d'avance le 1^{er} de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (si il existe mandat de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).
Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) HORS CHARGES

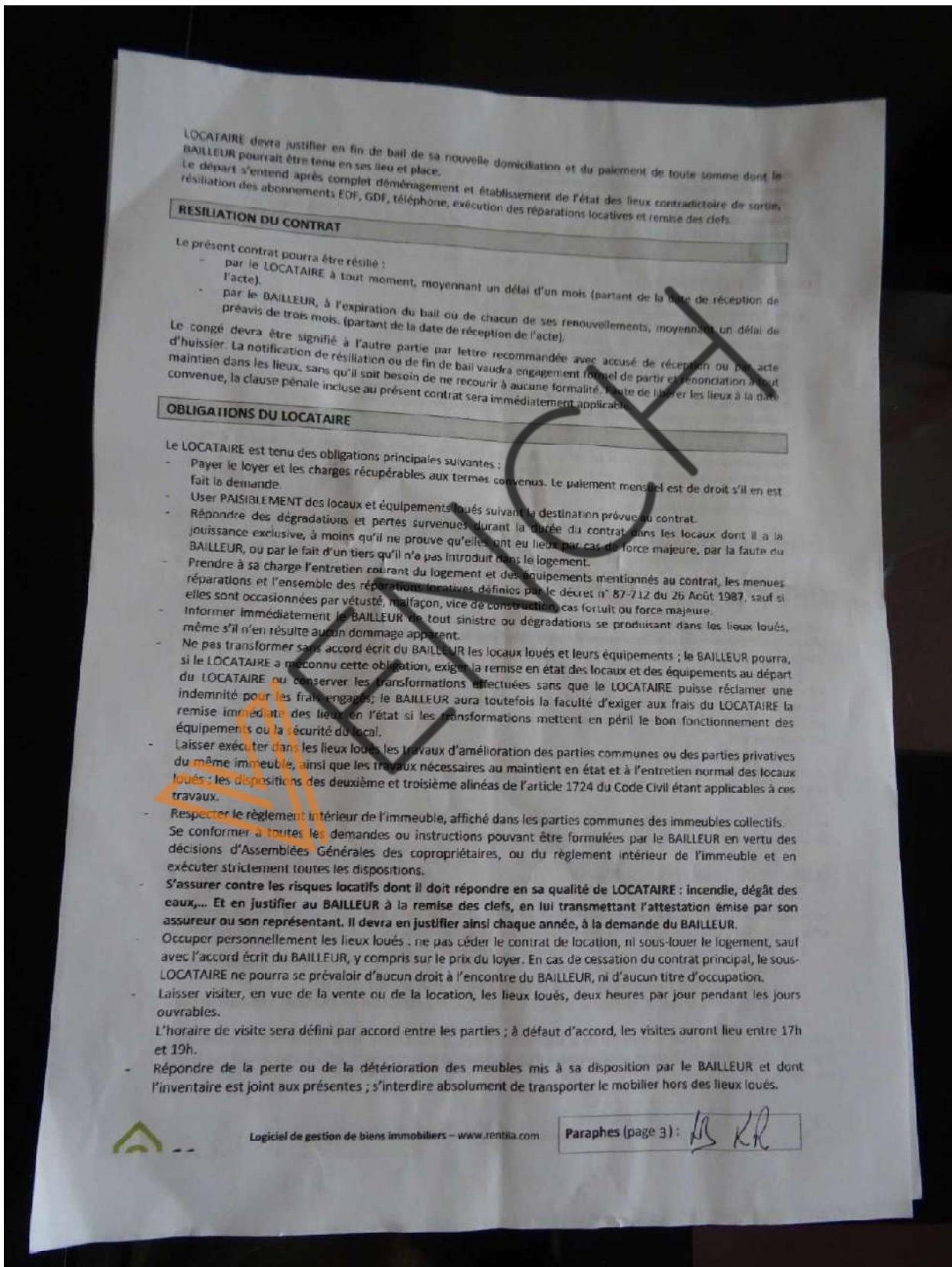
LES CHARGES
En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.
Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.
Le montant prévisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir conditions particulières en page 1). Ce montant sera modifié et ajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.
La régularisation s'opèrera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 5 ans en arrière.

AUTRES CHARGES
Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le LOCATAIRE en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

DEPOT DE GARANTIE
Le dépôt de garantie est de (voir conditions particulières en page 1).
Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de deux mois de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au-delà de deux mois produira intérêt au taux légal au profit du LOCATAIRE. Le

 Logiciel de gestion de biens immobiliers - www.rentalia.com

Paraphes (page 2): 



Ne pas dénégocier sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relai des différents remboursements, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1721 du C.G.I.)

Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au LOCATAIRE un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi SRU).
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le locataire et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsqu'en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE - INVENTAIRE

Un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par modié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Un inventaire des meubles loués accessoirement aux locaux est annexé au présent contrat et fera l'objet d'un pointage en fin de location.

Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

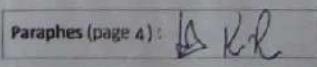
CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et en plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentiel du présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au BAILLEUR à chaque période convenue.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

 Logiciel de gestion de biens immobiliers - www.rentila.com

Paraphes (page 4) : 

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.

De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales suivantes :

- En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le LOCATAIRE supportera une majoration de plein droit de dix pour cent sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- En cas de résiliation du présent contrat de location du fait du LOCATAIRE en application de l'une des clauses résolutoires ci-dessus, ou en cas de non respect des délais de préavis énoncés ci-dessus, le dépôt de garantie prévu aux présentes demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit, à titre de clause pénale, en réparation du préjudice subi. Une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien sera en outre due jusqu'à libération complète des lieux et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Les LOCATAIRES s'engagent à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

CLAUSE DE SOLIDARITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

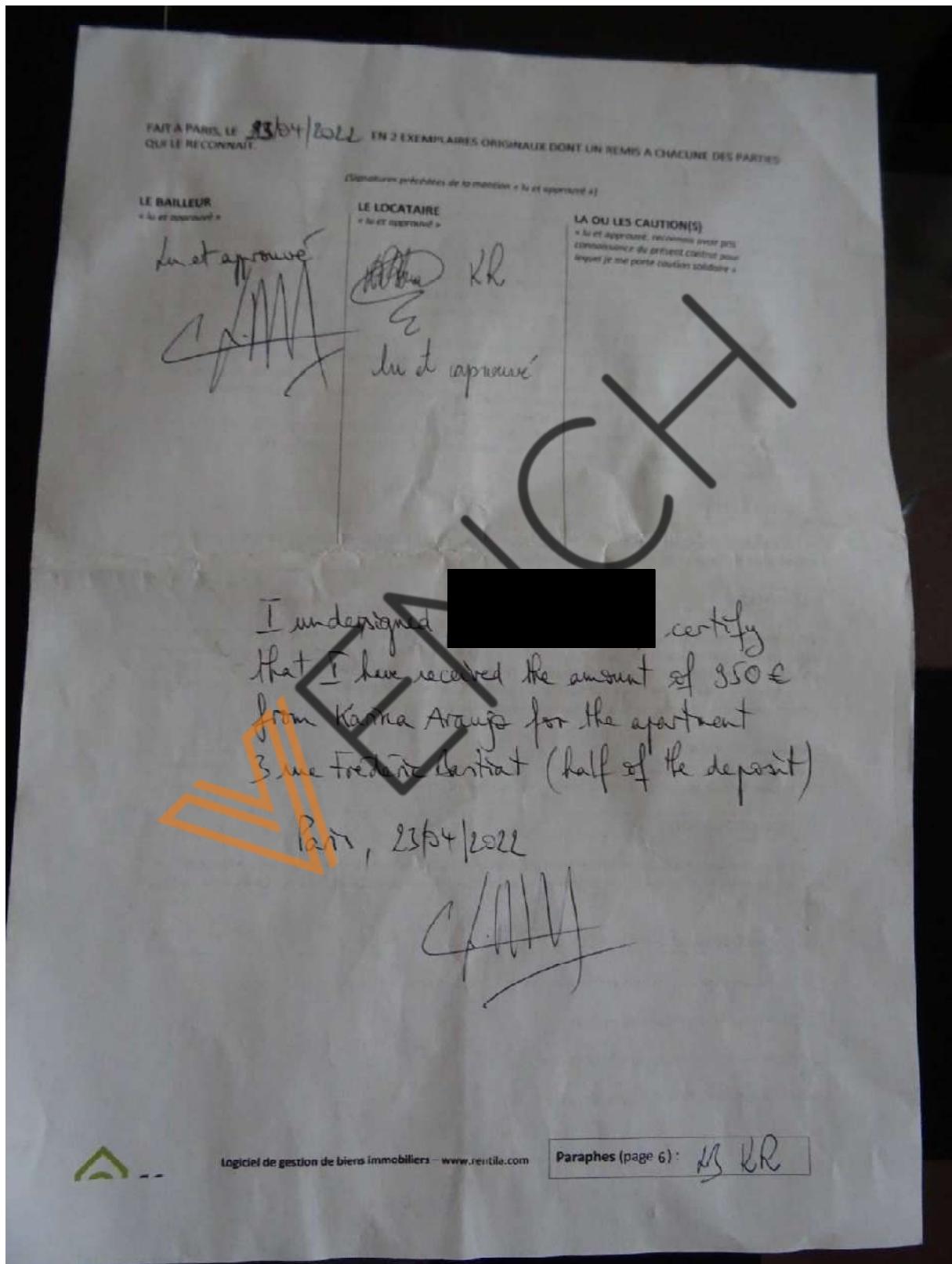
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font election de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT, CLES

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clés au LOCATAIRE.
- Etat descriptif et inventaire du mobilier.
- Acte de caution solidaire. Nom de la caution : *Karine Petidonneau A. des Santé*

Nombre de clés remises : 2 clés (porte studio)





DESCRIPTION DU BIEN

Le local se présente dans l'état et l'agencement ci-après rapportés :

Il s'agit de la réunion de deux chambres de bonne .

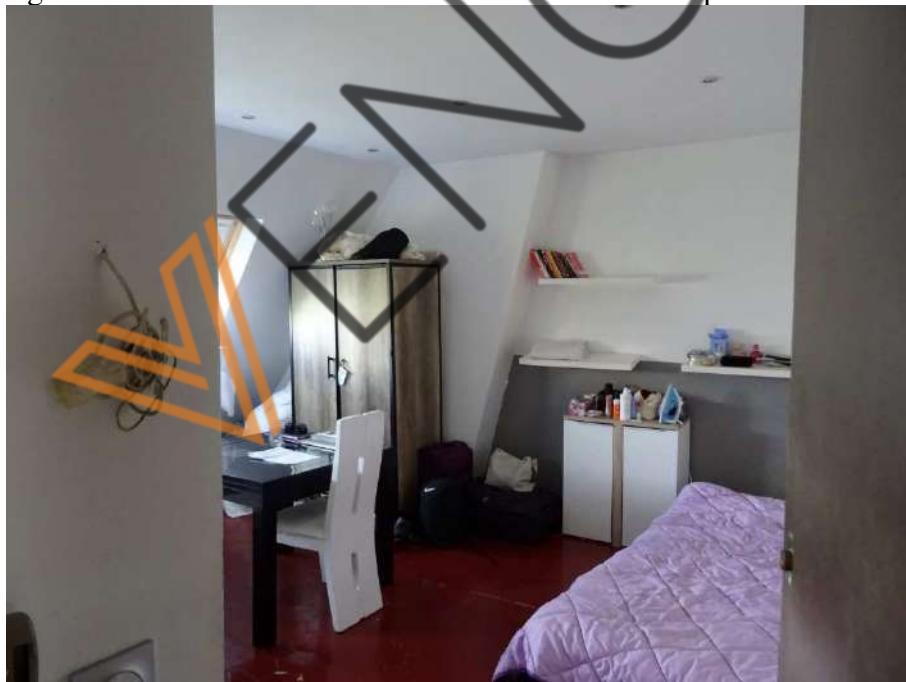
Sol : tommettes anciennes repeintes, en bon état d'usage.

Murs : peinture en bon état d'usage.

Faux plafond : peinture en bon état. Un ensemble de spots d'éclairage intégrés dans le faux plafond.

Une porte palière à un battant, avec verrou intérieur.

Deux grands Velux de facture récente avec store intérieur pour chacun d'entre-eux.





Un coin-cuisine aménagé sur une partie de la pièce et comprenant un bloc-évier en inox avec sur la droite deux plaques de cuisson électriques.

À côté et sur la gauche, présence d'un lavabo de salle de bain, au dessus de deux tiroirs et surmonté d'un miroir, avec sur la gauche un sèche-serviettes électrique.



Il existe une cabine de douche avec bac surélevé, douchette sur tuyau flexible, robinet-mélangeur eau chaude-eau froide et porte de douche.

Les trois panneaux intérieurs sont carrelés sur les 8/10^{ème} de leur hauteur. Présence d'une grille de ventilation type VMC en plafond de la cabine de douche .

À côté, présence d'un grand placard de rangement, avec une VMC en partie haute et un point d'éclairage avec douille.





PARTIES COMMUNES

6^{ème} étage :

Il s'agit du couloir des chambres de bonne.

L'ensemble est en bon état d'entretien et de propreté.

Sol : tommettes anciennes.

Murs : toile de verre peinte en bon état d'usage et de propreté.

Plafond : peinture en bon état d'usage.





WC à usage commun :

Sol : carrelage.

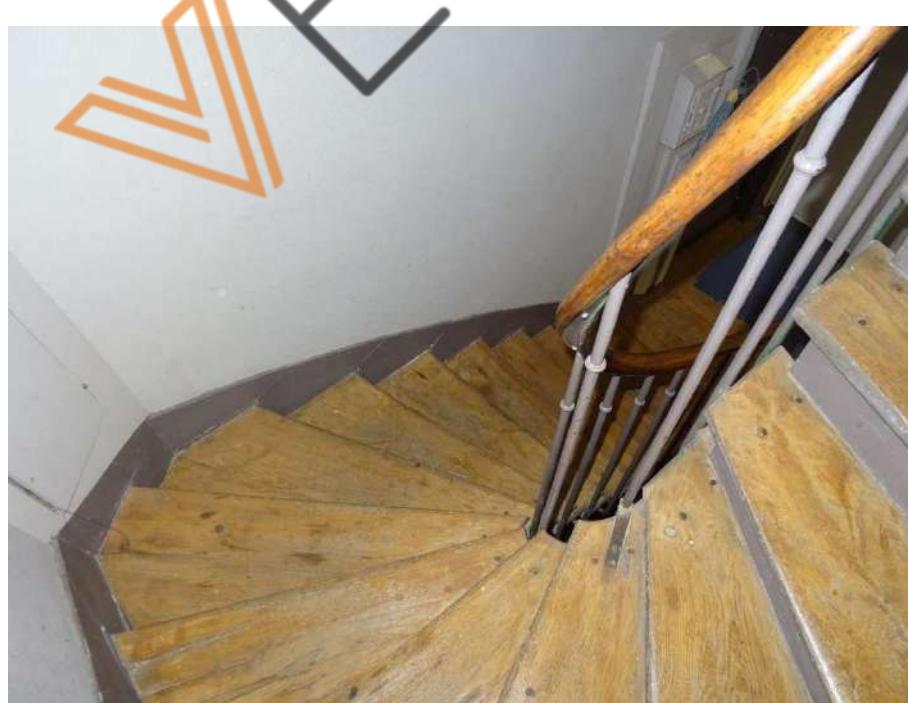
Une cuvette à la française.

Pas de remarque particulière, : l'ensemble paraît très propre.

Escalier :

Il s'agit d'un escalier en bois, avec marches vernies et contremarches peintes.

Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'une toile de verre peinte, en bon état d'usage.

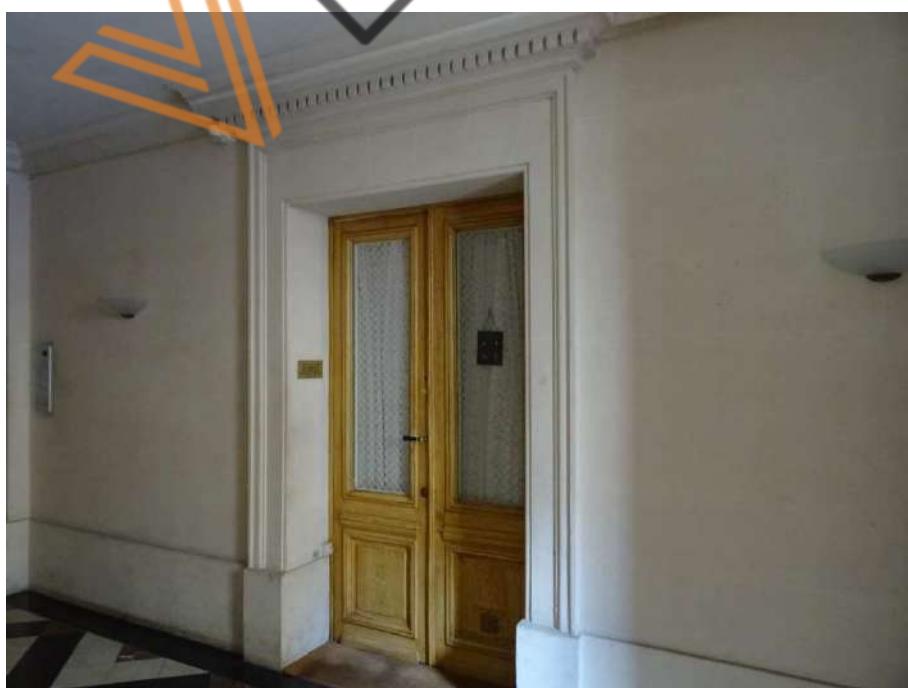


Hall d'entrée :

Présence d'une porte cochère, avec système de digicode et d'une loge de concierge.

Sol : dalles de marbre.

Murs : pierres apparentes ou simili. L'ensemble est en bon état.



Façade de l'immeuble, de style haussmannien : en pierres de taille en très bon état d'ensemble.





LOCALISATION DU BIEN

Cet immeuble donne sur une rue à sens unique, qui semble peu passante, dans un quartier particulièrement résidentiel.

SYNDIC

Le syndic de l'immeuble est la Société WARREN & ASSOCIES, 77, rue de Rome, 75017 PARIS, tél : 01 78 16 40 02.

Plus rien étant à constater, je me suis alors retiré des lieux.

J'ai intégré ci-dessus différentes photographies réalisées par mes soins .

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Joël LEROI

