

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**



SCP Blanc-Grassin
HUISSIERS DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE LUNDI VINGT SEPT NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS.**

A LA REQUETE DE :

Madame Nathalie REIX, dont l'état civil sera communiqué en tant que de besoin, demeurant 61 rue Roger François, 94700 MAISONS ALFORT, FRANCE,

M'AYANT EXPOSE :

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu contradictoirement et en premier ressort par Madame le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire de CRÉTEIL en date du 22 Septembre 2022.

Selon lequel la SCP BLANC GRASSIN, Commissaires de Justice à CRÉTEIL, est désignée pour décrire le bien sis 61 rue Roger François à MAISONS ALFORT (94700), ainsi que les conditions d'occupation dans un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire.

La SCP BLANC GRASSIN est autorisée à se faire assister de tout professionnel qualifié à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avérerait nécessaire.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Xavier DI PERI, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle BLANC - GRASSIN, Commissaires de Justice Associés demeurant 22 Avenue du Gal LECLERC à BOISSY-SAINT-LEGER (94), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

61 rue Roger François

94700 MAISONS ALFORT

EN PRÉSENCE DE :

Société BAGNOLET OUVERTURE Serrurier,
Société RESAM DIAGNOSTICS.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je constate

Arrivé sur place à 11 heures 15, il s'agit d'un pavillon, depuis la voie publique j'aperçois de la lumière dans une des pièces.

Je sonne à de nombreuses reprises à la sonnette.

Personne ne répondant à mes appels, nous rentrons dans la parcelle et nous rendons devant la porte palière du pavillon.

Après plusieurs minutes d'attente à frapper à la porte, un jeune homme (adolescent) vient ouvrir.

Je lui décline mon identité, lui présente ma carte professionnelle et lui expose l'objet de notre intervention.

Il me déclare être seul dans le pavillon et me demande s'il peut appeler sa mère, puis il me la passe.

Après lui avoir exposé de nouveau l'objet de mon intervention, cette dernière souhaite être présente et me demande de l'attendre. Je l'informe que je vais commencer ma mission et que je serai présent à son arrivée.

Environ 20 minutes plus tard un couple arrive dans le pavillon et nous demande de stopper notre intervention en attendant la police qu'ils ont appelé. Nous acceptons et attendons les forces de l'ordre.

Durant cette attente je décline à nouveau mon identité aux personnes venant d'arriver et leur présente ma carte professionnelle, et leur expose l'objet de mon intervention. Ils ne souhaitent pas s'exprimer avant l'arrivée de la police.

Quelques minutes plus tard plusieurs personnes de la BAC se présentent, je leur présente ma carte professionnelle et leur expose l'objet de mon intervention.

Ils expliquent aux occupants le bien fondé de mon opération et leur indiquent qu'ils vont classer sans suite.

Nous reprenons alors nos opérations avec l'accord des occupants

Informations sur les conditions d'occupation

La jeune femme qui vient d'arriver me décline son identité :

Elle m'indique être locataire en titre de l'appartement en vertu d'un contrat de location qu'elle me justifie et dont je prends une copie.

Le contrat signé avec _____, prend effet au 17 Septembre 2023 pour une durée d'un an, moyennant un loyer mensuel de 3200 euros.

Elle m'indique occuper le pavillon avec son conjoint et son fils de 15 ans, durant les

travaux qui sont en cours dans leur pavillon, et qu'elle devrait partir avant la fin de 1er semestre 2024.

Elle ne peut me communiquer d'autres informations car elle vient tout juste d'emménager.

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : s'habiller pas de votre vos compléments d'énergie à votre nom de la signature du bail.
Contactez le 99 71 07 85 55 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h; samedi 8h-18h; dimanche 10h-17h ;
service Clientel pour toutes vos questions d'habitat et de gas naturel à votre nom et dans toute urgence).

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION
LOGEMENT MEUBLÉ
(Loi n°109-612 du 6 juillet 1989)

I. DESIGNATION DES PARTIES
Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : [REDACTED]
- Domicile ou siège social du bailleur : 61 Rue Roger-François 94700 St. Albert
- 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) : jaimedelaparis@orange.fr
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 : [REDACTED]
- Nom et prénom du locataire :
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire :
- Adresse email du locataire (facultatif) :
- 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 : 61 Rue Roger-François 94700 St. Albert
- Bâtiment / escalier / étage / porte : 1er étage
☐ Immeuble collectif ☒ Immeuble individuel ☐ Moto-prisonnier ☐ Copropriété
- Période de construction :
☒ Avant 1949 ☐ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1990 à 2000 ☐ Après 2000
- Surface habitable (en m²) : 16 m²
- Nombre de pièces principales : 2 pièces
- Le cas échéant, autres parties du logement :
☐ Grenier ☒ Comble aménagé ou non ☒ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia
☒ Jardin ☐ Autre :

1.

cas échéant, éléments d'équipements du logement :

☒ Cuisine équipée ☒ Installations sanitaires : ASDB + ASD + ZWC

☐ Autre :

- Modalité de production de chauffage :

☒ Individuel ☐ Collectif

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

- 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 privé 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 ☐ Cardemoye ☐ Autres prestations et services collectifs :

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) :

Contrats de la maison : internet et assurance habitation
Texte digitalisé et disponible en ligne & souscription Assurance Habitation au 09 71 07 85 55
(sans surcoût, lundi-jeudi de 9h-21h, vendredi de 9h-18h, dimanche de 10h-17h, service client)

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 : 17/03/23

- Date de prise d'effet du contrat :

B. Durée du contrat : 1 AN

(minimum : 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de locaux sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à tout moment, 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. Les contrats de locations meublées consenties pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au contrat à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après en avoir donné congé.

2.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. La fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 330 €

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

☒ Non ☐ Montant du loyer de référence majoré : €/m²

2. 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 :

3. 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.

☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :

☐ Date de versement : / /

☐ Date de la dernière révision du loyer : / /

4. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : 01/01

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

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : 100

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le complément de loyer :

☐ Oui ☐ Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour le complément de loyer (montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un décret en Conseil d'Etat), Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

☒ Non

3.

modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 5 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de 2500 €, détaillé comme suit :

Loyer : 2400 €

Charges récupérables : 100 €

En cas de co-location, assurance récupérable pour le compte des colocataires :

E. 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 ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : €

(Classez l'usage 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

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de : 6400 € (en toutes lettres : Six mille quatre cents euros).

*deux 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 charges ;
- 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

Ambanbonner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée :

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (II) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes man-

4.

pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que prévu aux articles 2 et 15-3, est à la charge exclusive du bailleur. À l'exécution des honoraires liés aux prestations mentionnées ci-dessus, son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputable au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par an 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 imputable 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 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 la réalisation de la prestation) ;

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

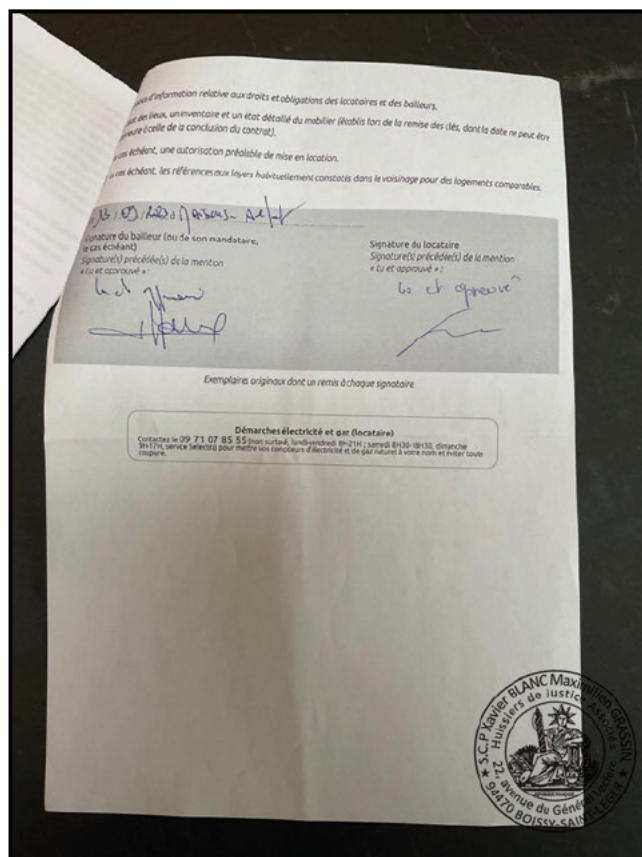
Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

☐ 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 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 1^{er} janvier 1990 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits dangereux dans 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 la sécurité et la possibilité de 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, ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

5.



6.

Rez de chaussée

Entrée

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de papier peint en état d'usage.

Au plafond la peinture est en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond

L'entrée est pourvue d'un interphone et chauffée par un radiateur

La porte palière à un battant vitré est en état d'usage.



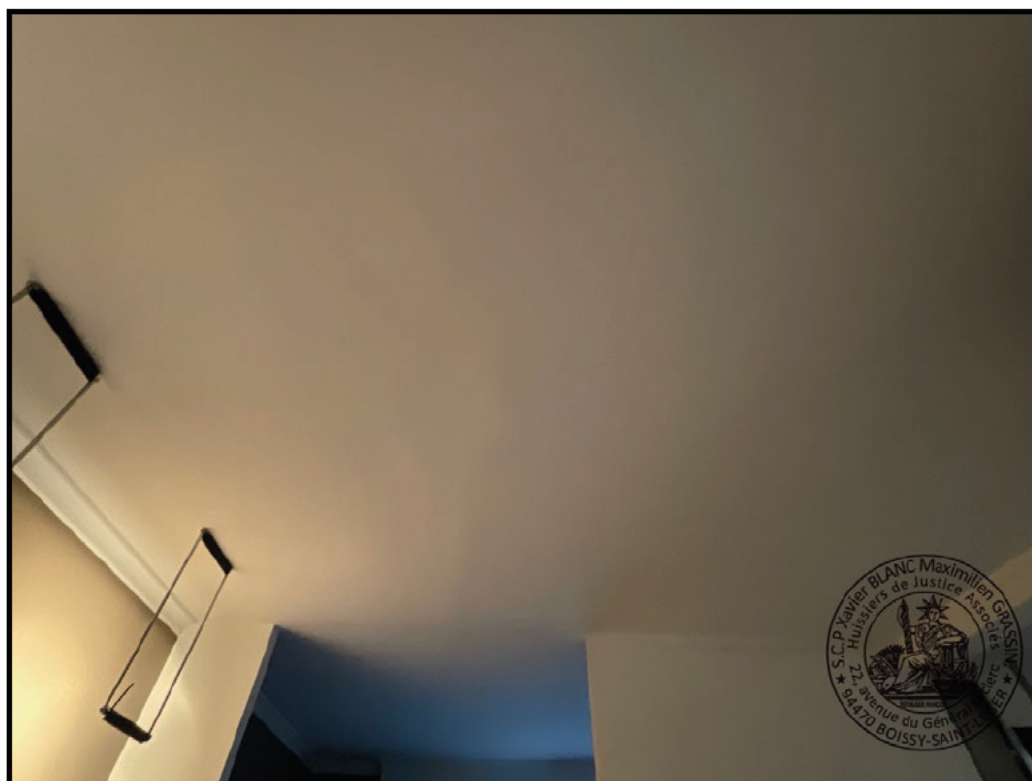
1.



2.



3.



4.

Cabinet d'aisances

Le sol est recouvert de carrelage en bon état.

Les murs et le plafond sont recouvert d'une peinture en bon état

Un lavabo + robinetterie en bon état

Un wc suspendu + plaque de commande murale chromée en bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par des spots au plafond.

La porte d'accès à un battant est en bon état



1.



2.



3.



4.