

**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

Mail : etude@huissier-93.fr

**PREMIERE
EXPEDITION**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT NEUF NOVEMBRE**

De 09H00 à 10H15

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 Judiciaire de VERSAILLES en date du 24.11.2020 signifié le 30.11.2020 et devenu définitif ainsi que cela résulte d'un CNA en date du 29.01.2021

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de maître Carla ANCHETA Commissaire de Justice associé à CONFLANS SAINTE HONORINE (YVELINS) en date du 03.11.2023

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 09 heures 00 sis 2 rue Emile Zola 93200 SAINT DENIS cadastré section S n°42

après avoir averti

de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et lettre simple en date du 13.11.2023 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 CLEVOLUTION et de deux témoins requis par la loi Mr BENATTOU Abed et Mr GATEBLE Frédéric.

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement de type 2 pièces avec cuisine et salle de bains et w.c situé dans un ensemble immobilier datant de la première moitié du 20^{ème} siècle destiné à l'usage d'habitation collective sans style architectural particulier. Le bien est clôturé de murs et une porte d'accès sur rue ne fermant pas donne sur une cour pavée avec un appentis à usage de local poubelles.

Le bâtiment est élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

Le gros-œuvre est édifié de maçonnerie avec façades sous enduits très vétustes non entretenus.

La toiture est réalisée de tuiles mécaniques sous charpente en bois.

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont vétustes dégradées et non entretenues.

L'ensemble immobilier n'est pas sécurisé. Les portes d'entrée du rez-de-chaussée et de la porte sur rue sont cassées.

Il n'y a pas d'ascenseur.

La desserte routière est aisée avec la proximité de l'accès à l'autoroute A1 et de l'accès à la RN1. Des arrêts de bus se situent à proximité.

La desserte ferroviaire se réalise avec la proximité d'un arrêt de la ligne de tramway ligne T1.

L'ensemble immobilier est dans un quartier composé d'habitat individuel et collectif et de grands ensembles sociaux avec des commerces à toute proximité et notamment un petit supermarché. Les écoles sont accessibles à pied. L'hôpital DELAFONTAINE est situé à toute proximité.

Le syndic est la société ONE SERGIC 6 rue Conrad Adenauer à WASQUEHAL .

Je frappe à la porte du 4^{ème} étage porte droite.

Une personne m'ouvre les lieux. Il s'agit de

Je me présente, décline mon nom, prénom et ma qualité tout en lui montrant ma carte professionnelle.

Il m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission. Il me déclare occuper les lieux avec son épouse et leur fils adolescent suivant contrat de location datant du 20.09.2023 pour un loyer mensuel de 600 euros hors charges et 50 euros de charges. Il me justifie de son contrat de location.

CONTRAT DE LOCATION
Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M/Mme [REDACTED]
Né(e) le [REDACTED]
demeurant B RUE CIMBRIE 98711 martha des Indes
éventuellement représenté(e) par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE BAILLEUR d'une part,

Et M/Mme [REDACTED]
Né(e) le [REDACTED]
demeurant B.B. RUE LOUIS BLANC
M/Mme [REDACTED]
Né(e) le [REDACTED] à [REDACTED]
demeurant [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le Bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Consistance : Appartement / Maison / Autre (1)
Adresse : 2 Rue Emile Zola
Copropriété : Oui / Non (1)
N° de lot : Quota-part du lot :
Bâtiment Etage cf Porte
Nombre de pièces principales (destinées au séjour et au sommeil), éventuellement chambres isolées conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3) : 2 pièces
Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) : 24.5 m²
Dépendances : Cave N° Parking N° Garage N°
Chauffage : Collectif / Individuel (1)
Eau chaude : Collective / Individuelle (1)
Equipements communs : Antennes TV / Interphone / Gardien / Ascenseur / Videordres / (1)
Espaces verts / Fibre optique / Autre :

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de (1), sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires et préalables à l'exercice d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

(1) rayer la mention inutile.

- réviser son prix en dernière lieu prévu d'aller, le Bailleur peut demander la révision du contrat en application de la clause résolutoire ou solliciter une indemnité pour le préjudice de location, réparable auprès de l'Etat, une fois qu'il n'est plus en mesure de louer, sans avoir recours au montage collectif et individuel de tous les occupants du lot.
- 12) MODALITÉS ET RÉVISION DU LOYER**
Le contrat de location est soumis à la révision du loyer aux conditions des **CONDITIONS PARTICULIÈRES** de présent mandataire ou, à défaut, aux dispositions de l'article 1708 du Code de Commerce. L'application des dispositions de référence est soumise à la condition que le loyer de base prévu dans le contrat ne soit pas inférieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature du contrat.
- A défaut de mention dans le contrat de la révision du loyer, le locataire ne peut pas demander la révision du loyer. Le locataire ne peut pas demander la révision du loyer dans un délai d'un an à compter de la date de signature du contrat, à moins qu'il ne soit en mesure de prouver que le loyer de base prévu dans le contrat est inférieur au loyer de référence en vigueur à la date de signature du contrat.
- 13) CHARGES**
Le locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "régulières" dans le lot en vertu des décrets Conseil d'Etat. Les charges sont opposées au locataire en vertu de la loi sur les garanties relatives à la location de locaux d'habitation. Le locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "régulières" dans le lot en vertu des décrets Conseil d'Etat. Les charges sont opposées au locataire en vertu de la loi sur les garanties relatives à la location de locaux d'habitation. Le locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "régulières" dans le lot en vertu des décrets Conseil d'Etat. Les charges sont opposées au locataire en vertu de la loi sur les garanties relatives à la location de locaux d'habitation.
- 14) DÉPÔT DE GARANTIE**
Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** de présent contrat. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 15) CAUTIONNEMENT**
Le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à répondre, en cas de défaillance du locataire, des obligations résultant du contrat de location. Le locataire, s'il est cautionné, ne peut pas être demandé par le Bailleur qu'il n'a pas fourni une caution, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de défaillance du locataire. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 16) CLAUSE RÉSOLUTOIRE**
Le présent contrat est soumis à la clause résolutoire de plein droit aux conditions mentionnées ci-dessus. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 17) CLAUSE PÉNALE**
En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès la première mise en demeure, le locataire est tenu de verser au Bailleur une indemnité égale à 10% de la totalité des sommes dues au Bailleur. Le locataire est tenu de verser au Bailleur une indemnité égale à 10% de la totalité des sommes dues au Bailleur.
- 18) ÉTAT DES LIEUX**
Un état des lieux est établi conjointement et amiablement par les parties au moment de la signature du contrat. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 19) DIAGNOSTIC TECHNIQUE**
Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au contrat de location. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 20) ÉLECTION DE DOMICILE**
Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le locataire élu domicile au lieu de son logement ou de son lieu de travail. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.
- 21) FRAIS D'HONORAIRES**
La rémunération des personnes mandatées pour le louer ou prêter leur concours à l'exécution du présent contrat est à la charge exclusive du Bailleur. Le locataire est tenu de verser au Bailleur le montant du dépôt de garantie au moment de la signature du contrat.

DURÉE
Le présent contrat prendra effet le 20/09/2023 pour une durée initiale de 01 ans.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges
Le loyer est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer mensuel est fixé à 600 € (en toutes lettres six cent euros)
Le montant de la provision sur charges est de 50 € (en toutes lettres cinquante euros)
Soit un total mensuel de : 650 € (en toutes lettres six cent cinquante euros)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :
Loyer de référence (uniquement pour les locations situées dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989).
Le loyer de référence est de 600 € et le loyer de référence majoré est de €.
Loyer du précédent locataire (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois à la signature du présent contrat)
Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de €.
Le dépôt de garantie est fixé à 650 € (en toutes lettres six cent cinquante euros) correspondant à un mois de loyer.
Il est rappelé que le dépôt de garantie ne peut excéder un mois du loyer principal.

Clause de Travaux
Le Locataire (1) Bailleur (1) exécutera les travaux ci-après décrits :
.....
pour un montant de € En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière
.....

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :
- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- le dossier de diagnostic technique (1)
- la dernière régularisation des charges (1)
- le cas échéant, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1).
..... clés(s).

RAYÉS NULS
..... mots
..... lignes

FAIT A St. Julien le 20/09/2023
en 02 exemplaires dont un remis à chaque signataire

LE BAILLEUR ou son mandataire
Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"
Lu et approuvé
AM

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"
Lu et approuvé

LA CAUTION
Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"
.....

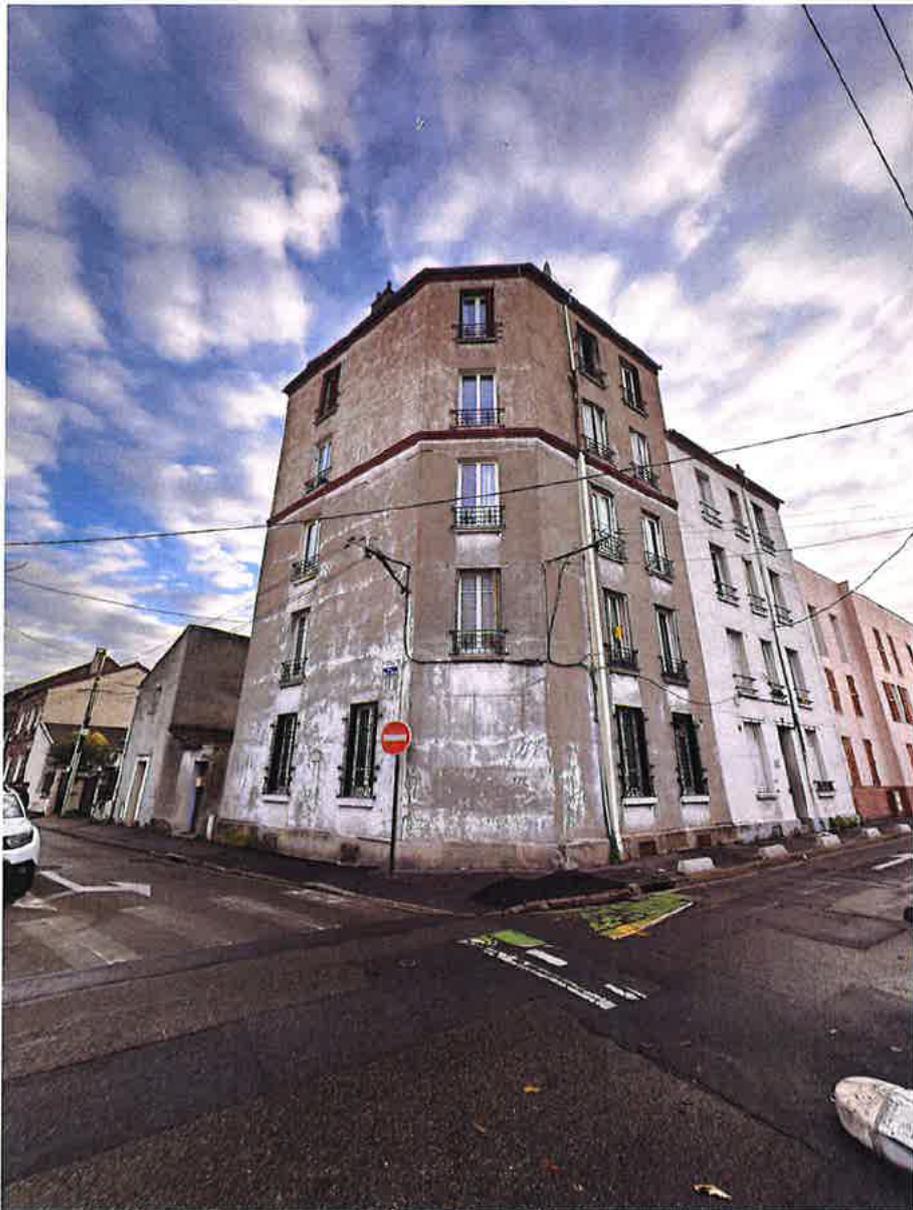
(1) rayer la mention inutile.

L'entrée se réalise directement sr le salon lequel dessert à droite une salle d'eau, un w.c et une cuisine et en partie gauche une chambre.

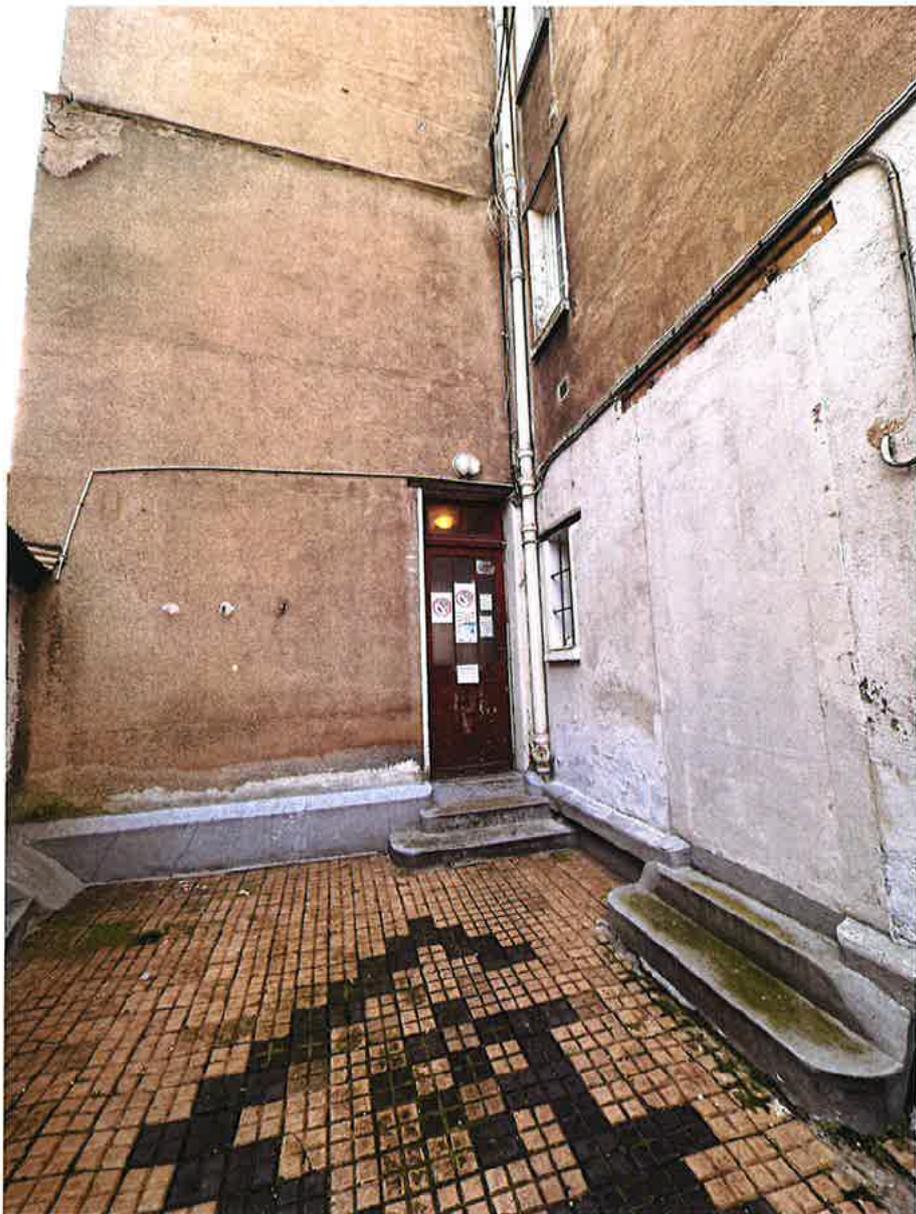
Le chauffage est électrique.

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'installation électrique est en bon état d'usage.

Le logement n'est pas alimenté par le gaz









REMARQUE GENERALE :

Les lieux sont meublés et occupés normalement. Ils sont en mauvais état d'entretien dû à la présence de très nombreuses moisissures prononcées sur les murs et plafonds et ce dans l'ensemble des pièces.

PARTIES COMMUNES :

Rez-de-chaussée :

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état médiocre.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

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



Étage :

Sol : le sol est recouvert de parquet en état médiocre.

Murs : Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état dégradées et écaillées.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état, dégradées et écaillées.



Porte du palier



PORTE D'ENTREE ET SALON :

L'entrée se réalise depuis une porte fermant à clés sur le palier donnant accès à deux appartements disposant d'un petit couloir d'accès commun.

L'entrée dans l'appartement se réalise par une porte simple en bois avec serrure simple.

L'entrée donne directement sur le salon.

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

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état avec présence de moisissure prononcée notamment aux angles des murs et côté mur de la fenêtre.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissure.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vantaux en état d'usage avec volets métalliques de type persiennes et garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités : présence d'un radiateur en état d'usage.



SALLE DE BAINS :

L'accès se réalise par une porte en bois avec poignée manquante.
L'accès se réalise par une petite marche.

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

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.
Présence de carrelage aux droits de la douche et du lavabo en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.

Fenêtre : présence d'une fenêtre simple vantail ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage.

Généralités : présence d'une douche avec rideau en état d'usage, un lavabo en état d'usage et un ballon d'eau chaude et un radiateur sèche-serviette.



W.C :

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

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

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissure.

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

Généralités : présence d'un w.c cuvette à l'anglaise en état d'usage.

CUISINE :

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

Sol : le sol est recouvert de carrelage fendu en certains endroits.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.

Présence d'une crédence carrelage en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.



CHAMBRE :

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

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

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissures très prononcées.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux en PVC ouvrante double vitrage en état d'usage avec une fenêtre fixe en continuité en PVC double vitrage.



Ma mission étant terminée,

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

Référence dossier étude : 110327/792

