

SAS AXE LEGAL
Office de PONTOISE
 Commissaires de Justice
 76 bis, rue Pierre Butin
 95300 PONTOISE
 Téléphone : 01.34.41.76.35
 Mail : n.gousseau@axe-legal.fr



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
 ET LE PREMIER DECEMBRE à 13 h 15**

A LA REQUETE DE :

La **S.A CREDIT LOGEMENT**, dont le siège social est 50, boulevard de Sébastopol – 75 PARIS CEDEX 03, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés au dit siège,

Ayant pour avocat Me **Pascal PIBAULT** membre de la **S.C.P PETIT – MARCOT – HOUILLON et Associés**, Société d'Avocats au Barreau du VAL D'OISE, demeurant 22, rue Victor Hugo à PONTOISE (95300),

Je, Nicolas GOUSSEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS AXE LEGAL, office de Pontoise, résidant au 76 bis, rue Pierre Butin, soussigné,

Agissant en vertu des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE en date du 9 décembre 2022 au préjudice de Monsieur **Adille** [REDACTED],

Me suis rendu ce jour **1^{er} décembre 2023 à 13 h 15** au n°39, avenue Albert Sarraut à GOUSSAINVILLE (95190), où, là étant, assisté d'un technicien de la société CERTIMMO 78 chargé de réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires et de relever la surface loi Carrez, j'ai rencontré le locataire et son frère qui m'ont laissé rentrer et,

J'AI PROCÉDÉ A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

Le bien saisi se trouve dans une maison de ville datée des années 1930 élevée sur cave d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles. Il existe un parking entièrement clos accessible par la rue de l'Égalité.

Le gros œuvre est en béton et briques.

Les façades sont enduites.

La toiture est composée de tuiles.

Les menuiseries extérieures sont en PVC à double vitrage.

Il n'y a pas de volets.





Lot numéro 21 :

Il s'agit d'un appartement de deux pièces principales situé au 1^{er} Etage gauche.

Il se compose d'une entrée qui dessert à droite une pièce de séjour avec cuisine ouverte et en face un dégagement qui donne en face dans la salle d'eau et à gauche dans un escalier qui mène à une chambre sous combles.

Les sols sont carrelés ou recouverts d'un parquet en stratifié dans les combles.

Les mur, doublés de placo plâtre, sont peints en blanc.
Les plafonds sont peints en blanc.

Les murs de la cage d'escalier sont couverts de moisissures. Le plafond suinte.

Des infiltrations ont détérioré le mur derrière le bac à douche.

La cuisine est aménagée d'éléments de rangement en bois plaqué avec un évier en inox.

Il n'y a pas de système de chauffage.



Entrée



Mur de la salle d'eau vu de l'entrée



Séjour



Cuisine

Salle d'eau :

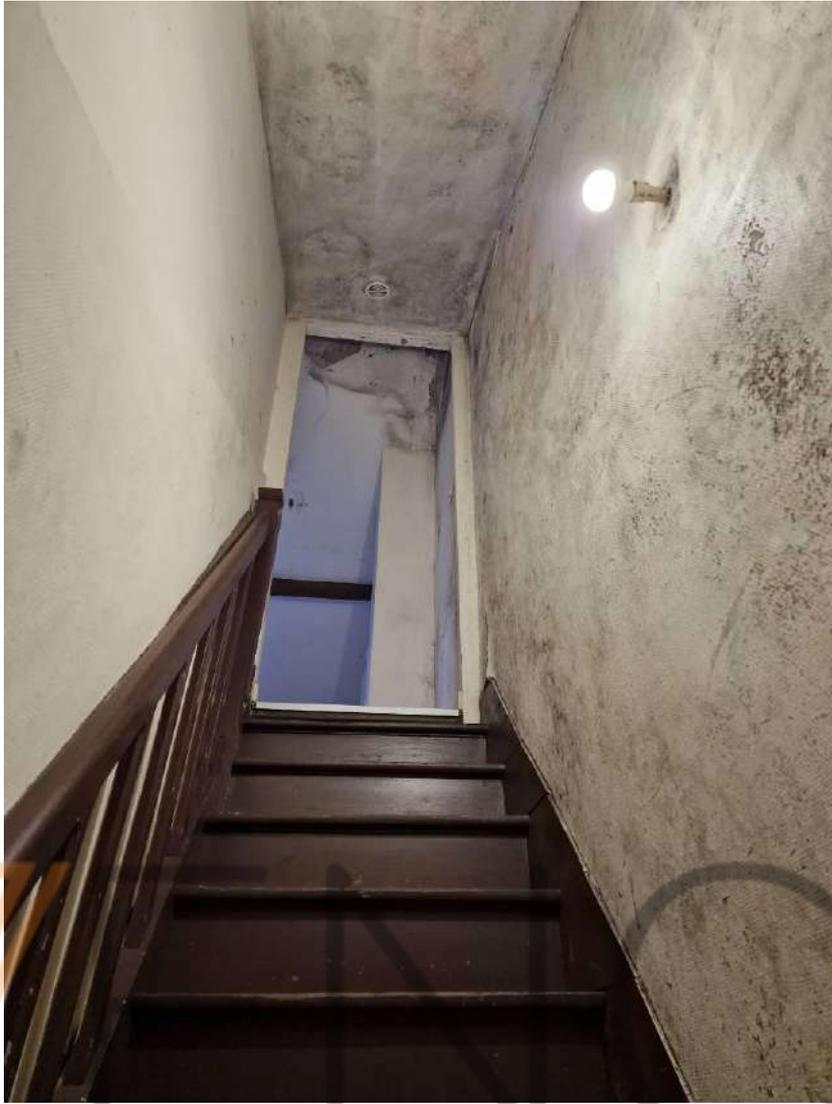
Le sol est carrelé.

Les murs sont recouverts de faïence.

La pièce est équipée d'un bac à douche, d'un lavabo et d'une cuvette de W.C. Présence d'un ballon électrique et d'un radiateur sèche serviettes.







Cage d'escalier







Chambre sous combles

°0°0°0°

Le logement est loué à Monsieur CHABI MOHAND OUALI selon contrat de location en date du 12 aout 2021 dont photographie ci-dessous.

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
 Contacts : 09 74 59 45 56 (pour l'urgence, lundi-vendredi 8h-21h, samedi 10h-18h et dimanche 14h-17h).
 Service Selectra pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et faire toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : **M. SABER ADILLE**
 - Domicile ou siège social du bailleur : **4 rue du Château 95300 Montigny**
 - 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) :

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 :

- Nom et prénom du locataire : **CHAB MOHAMED OUALI**
 - 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 : **39 Av. ALBERT SARLOULT 95190 BASSINVILLE**
 - Bâtiment / escalier / étage / porte : **1 étage, porte droite**
 Immeuble collectif Immeuble 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 (en m²) :
 Nombre de pièces principales :
 Le cas échéant, autres parties du logement :
 Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia
 Jardin Autre :

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :
 Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.
 Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû ¹⁰ de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de 800 €, détaillé comme suit :
- Loyer : €
- Charges récupérables : €
- Contribution pour le partage des économies de charges : €
- En cas de colocation, 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 :

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 : €
(Clause invalide 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

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :
800 €* (en toutes lettres : huit cent euros ;)
* ce montant doit être inférieur ou égal à un 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 charge
- 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

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 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de 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 les risques pouvant 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, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

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

Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

M. O. S. U. à BASSAINVILLE

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

[Signature] Lu et approuvé

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

[Signature] LU ET APPROUVE

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le **09 74 59 45 56** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 800 €
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
 Montant du loyer de référence majoré : €/m²

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
 Montant du complément de loyer : €
 Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

Non

c) 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 : / /

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel 12/12

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 (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : 30 €

3. 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.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie)

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

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

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du 1 de l'article 5 (f) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent 1. Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations 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 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 imputé 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 compter de 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 compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

QUITTANCE DE LOYER

Quittance de loyer du mois de MAI 2022

Adresse de location : 39 AVENUE - ALBERT - SARROULT
95 190 GOUSSAINVILLE

ADRESSE DE BAILLEVA = 4 RUE DU CHATEAU 5360
MONTMAGNY
06-20-89-36-04

Le soussigné MR SABER - ADILLE propriétaire du logement
désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de MR CHABI - MOHAND - QUALI
la somme de Huit-cent euros (en toutes lettres) 800,00€ euros (en chiffres),
au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location du 01.05 au 31.05.2022
/ / 20 et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits.

Détail du règlement

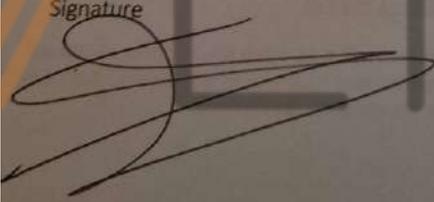
Loyer : 770,00 euros

Provision pour charges : 30,00 euros

Total : 800,00 euros

Date du paiement : le 05/05/2022

Fait à GOUSSAINVILLE, le 05/05/2022

Signature


Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être établis précédemment en cas de paiement partiel du montant du présent terme. Elle est à conserver pendant trois ans par le locataire (article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

°°°°°

La copropriété semble ne pas disposer de syndic.

Le technicien a réalisé les diagnostics immobiliers obligatoires et relevé la surface loi Carrez.

°°°°°

Dix-neuf photographies sont insérées au présent procès-verbal.

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

COUT : Deux cent soixante-douze euros et 20 cts T.T.C



Nicolas GOUSSEAU
Commissaire de Justice

WENCH