

Kirton

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE TRENTE OCTOBRE.**

A la requête du :

Syndicat des copropriétaires de la résidence BRY BEAU SITE, représenté par son syndic la société SGA IMMOBILIERE DU PARC, dont le siège social est NOGENT-SUR-MARNE (94), 4 bis, avenue du Val de Beauté, exerçant sous l'enseigne CITYA SGA pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître MAQUIN-JOFFRE, domiciliée à VINCENNES (94), 14, rue Lejemptel.

Agissant en vertu d'un jugement rendu le 21 mars 2022 par le tribunal de proximité de NOGENT-SUR-MARNE.

Un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été délivré par acte de mon Ministère en date du 9 octobre 2023

EN CONSEQUENCE,

***Je, Arnaud MARTINEZ, Huissier de Justice Associé
près le Tribunal Judiciaire de CRÉTEIL, y résidant 60, rue Jean-
Jaurès à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (Val de Marne), soussigné,***

Me suis transporté ce jour à 15 heures, assisté d'un expert chargé de procéder aux divers diagnostics nécessaires à la mise en vente des biens, à BRY-SUR-MARNE (94), 181 boulevard Pasteur, à l'effet de procéder à la description des biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame [REDACTED] et formant :

- Lot n° 77, un appartement situé dans le bâtiment B, escalier 3, au 4ème étage.
- Lot n° 133, une cave n° 9, située au sous-sol du bâtiment B3.

À l'adresse indiquée, il existe une vaste résidence.

L'appartement dont s'agit est situé dans l'escalier B3, au 4ème étage porte droite.

Sur place, j'ai rencontré Monsieur Vadim CORLATARI locataire à qui j'ai décliné mes nom, qualité et l'objet de ma mission. Monsieur [REDACTED] était également présent lors de mes opérations.

Monsieur CORLATARI m'a donné son autorisation pour instrumenter et m'a précisé qu'il occupait les lieux en vertu d'un contrat de location en date du 30 avril 2023 qu'il m'a présenté.

A la lecture de ce document, je relève que le bail a pris effet le 1^{er} mai 2023 et que le loyer mensuel est de 1200 euros plus 220 euros de charges.

J'ai alors procédé à la description des lieux.

Ils se composent de :

Une entrée dont le sol est recouvert de parquet flottant.

Dans l'entrée à gauche, une pièce à usage de salle de séjour, dont le sol est carrelé et qui prend jour par une fenêtre et une porte-fenêtre.

Dans l'entrée, deuxième porte gauche, une chambre à coucher, dont le sol est en parquet flottant et qui prend jour par une fenêtre.

Au bout de l'entrée, un cagibi, dont le sol est en parquet flottant.

Dans l'entrée à droite, une cuisine, dont le sol est recouvert de linoléum, équipée d'un ensemble de meubles, d'un évier, d'un chauffe-eau à gaz et qui prend jour par une fenêtre.

Attenant à la cuisine, un cellier dont le sol est carrelé.

Dans l'entrée à gauche, un cabinet d'aisances intérieur dont le sol est carrelé, équipé d'une cuvette anglaise avec effet d'eau.

Une salle de bains dont le sol est carrelé, équipée d'une douchière et d'un meuble-vasque et qui prend jour par une fenêtre.

Dans l'entrée au fond à droite, une chambre à coucher dont le sol est en parquet flottant et qui prend jour par une fenêtre.

Durant mes opérations, il a été procédé aux métrés et aux diagnostics nécessaires à la mise en vente du bien.

Les opérations se sont terminées à 17 heures.

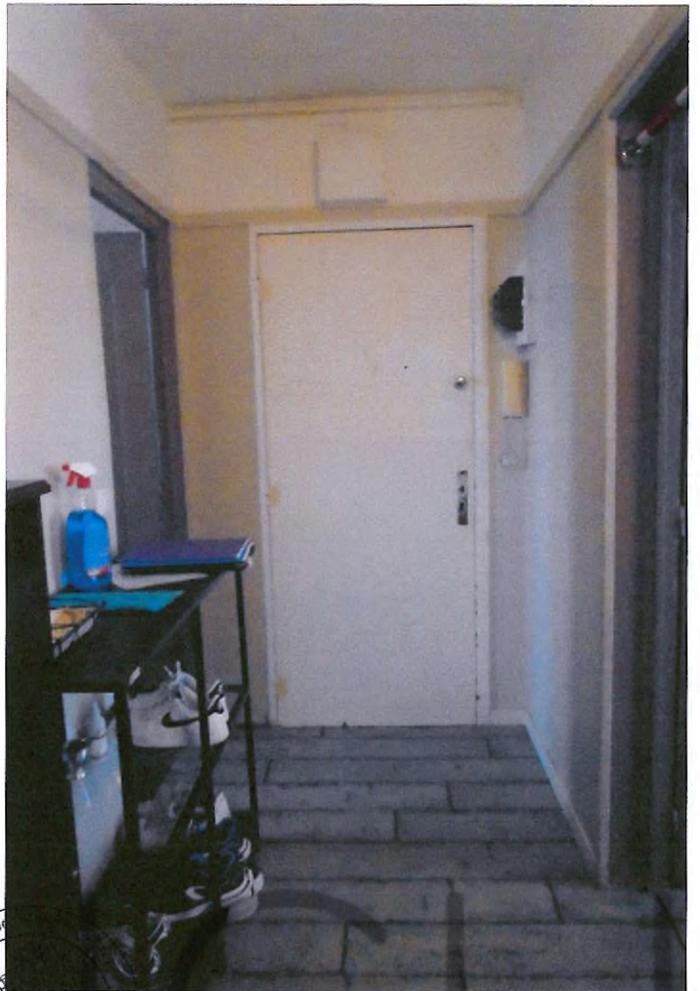
Des photographies ont été prises qui seront certifiées conformes par moi et annexées à mon procès-verbal de constat.

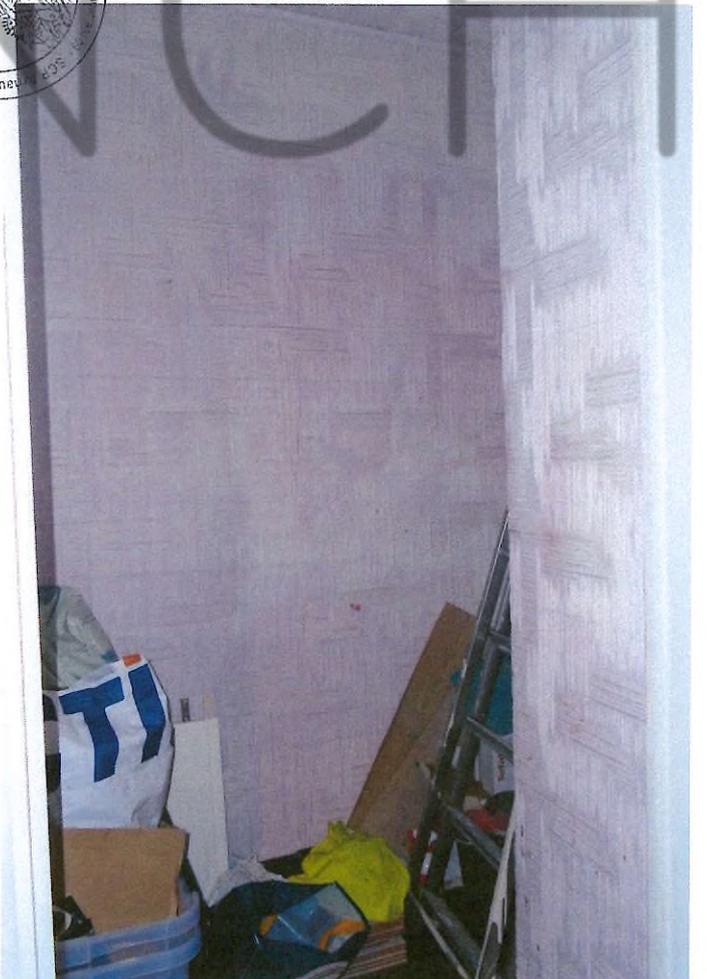
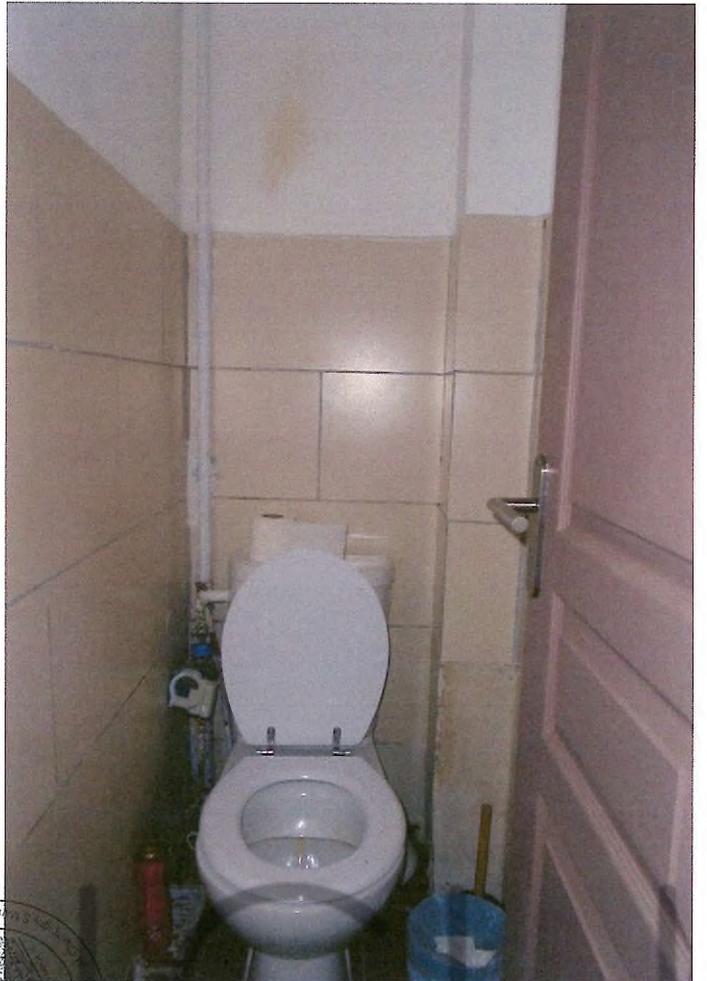
TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

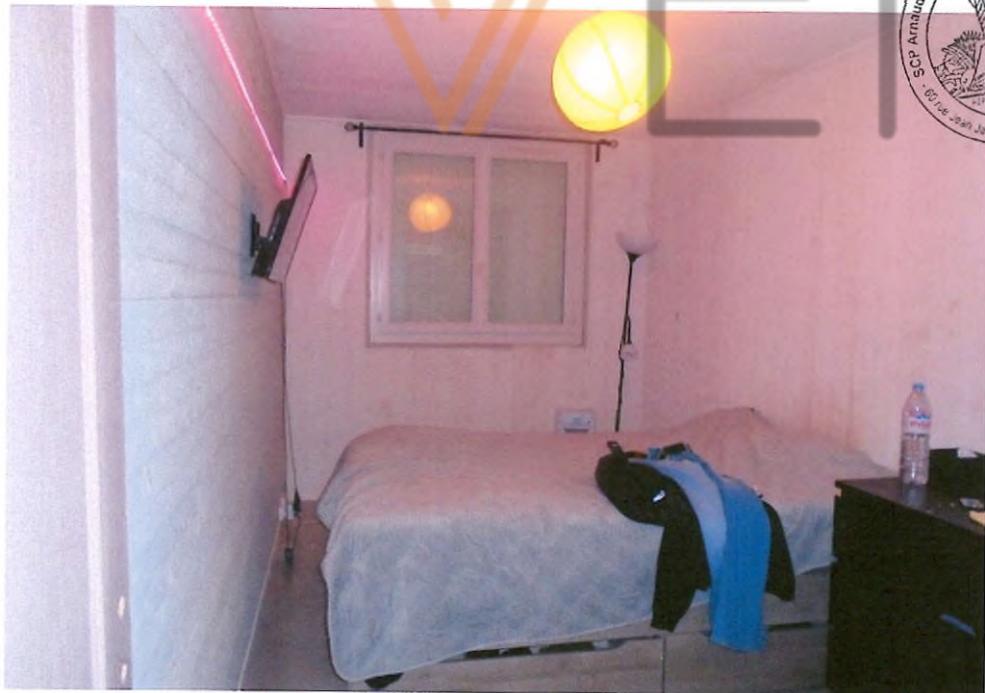
Arnaud MARTINEZ







WENICH



Annexé à mon procès-verbal *de* constat
en la te du 30/10/2023

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement [(35)1.]
- paiement [à échoir / à terme échü]

mensuel
premier de chaque mois
visuel bancaire

date ou période de paiement []

le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location [Détailier la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle [...]
2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de 8] 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 71 décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement [.] (36) P9
- B. Le cas échéant. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur | ou d'acquisitions d'équipements : [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer] (37)
- C. Le cas échéant. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées].

VI. GARANTIES

Le cas échéant. Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : Onfereur ou égal à deux mois de loyers hors charges]. *1 mois*

VU. LE CAS ECHEANT. CLAUSE DE SOLIDARITE

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

VIII. LE CAS ECHEANT. CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pou un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée]. D A

xx | F CAS ECHEANT. HONORAIRES DE LOCATION (38)

A. Dispositions applicables

Les modalités des dispositions du I de l'article 6 de la loi n° 89-1008 du 31 juillet 1989, alinéas 1 à 3, la rémunération des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux, le montant des taxes comprises imputé au preneur, à l'exclusion des honoraires dus aux prestations effectuées par le bailleur, et le montant des honoraires dus au bailleur, à l'exception des honoraires dus aux prestations effectuées par le bailleur, sont fixés 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.

1. Plafonds applicables :

le 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 : 0] €/m2 de surface habitable :

le montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ?] €/m2 de surface habitable.

C. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- A. Restations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et 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 : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;
- le cas échéant. Autres prestations : [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 [détail des prestations effectivement réalisées et 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 [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

x. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

[A définir par les parties]

XL XL ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes

- A. 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 loué dans chacune des catégories de charges



B. 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 (39) .
- 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 (40)
- 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 (41)

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

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (42)

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (43)

F. Le cas échéant. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (44) A Co D —

Le [date], à [lieu],

30/04 / «O»

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

Contrat type issu de l'annexe 2 du décret du 29 mai 2015

(24) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (25) A reproduire s pluralité de bailleur (26) Mention obligatoire S applicable aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 70-2 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (27) s chauffage collectif préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire (28) En cas de production collective préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire (29) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément (30) Zones d'habitation 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 (31) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix huit mois avant la signature du bail (32) S 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 (33) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le locataire (34) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat (35) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire (36) Le cas échéant préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois (37) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de sécurité (38) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à ce titre (39) A compléter de l'entrée en vigueur du décret d'application Esant notamment les matériaux ou produits concernés (40) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition prévue par décret (41) La liste des communes concernées dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral (42) Ces documents sont établis lors de la remise des clés dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat (43) Dispositions applicables à la location d'un logement et un urbanisme rénové (44) Lorsqu'un logement est loué à un particulier, le locataire peut être tenu de justifier de la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué

CONTRAT TYPE DE LOCATION ou DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis au titre de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ,
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type • Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

1. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés + J (v €2 €

- nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique personne morale. (24)) / adresse électronique (facultatif) (25) désigné(s) ci-après le bailleur
- Le cas échéant, représenté par le mandataire- COK - A TA K 1 VAD M. - or
- [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée]. CHAOFFSVR LJV «c
- Le cas échéant [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant] (26)
- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif) désigné(s) ci-après le locataire.

Il a été convenu ce qui suit : Hémice A tt

Le- Cxx Clon.teon

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location «un logement ainsi déterminé 3 ahekk

A. Consistance du logement

043 68

- localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc] ; c ; c
- type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ; yovueore <O-R%.
- régime juridique de l'immeuble : [monopropriété ou copropriété] ; de 1949 à 1974 de 1978 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005 ;
- période de construction : [exemples : avant 1949,
- surface habitable o. m2 ;
- nombre de pièces principales : [4] ;
- le cas échéant, autres parties du logement [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] ; 00e
- le cas échéant. Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ; Melle 00.0
- modalité de production chauffage : [individuel ou collectif (27) ; CoveCA
- modalité de production d'eau chaude sanitaire [individuelle ou collective] (28) CoReY .

B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

c. Le cas échéant. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garages etc.] ; Care

D. Le cas échéant, Enumération 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, gardiennage autres pressions et services collectifs etc] azzone, eerc veny, qa ii • n, "f

B. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication exemples modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc 1 O.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE ET DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies

A. Date de prise d'effet du contrat : [...] 04/05 ('Lo 23

B. Durée du contrat [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et 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 son échéance et 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 à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et 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 son échéance et après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [...] (29) -20 6

b) Le cas échéant. Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30)

- 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/ Non] ;

- montant du loyer de référence : [...] €/m2 / Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m2 ;

- Le cas échéant. Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré., le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant. Informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] (31).

2° Le cas échéant. Modalités de révision :

a) Date de révision : [...] 04/05/23

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [...] 01/01/2023

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait]

2. Le cas échéant. Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges [...] 119 €

3. Le cas échéant. Modalités de révision du forfait de charges [...] (32).

C. Le cas échéant. En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (33) : [Ou Non]

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...] (34)

b) Montant récupérable par douzième : []