

**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 QUATRE
ET LE HUIT AOUT**

De 13H00 à 14H25

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,

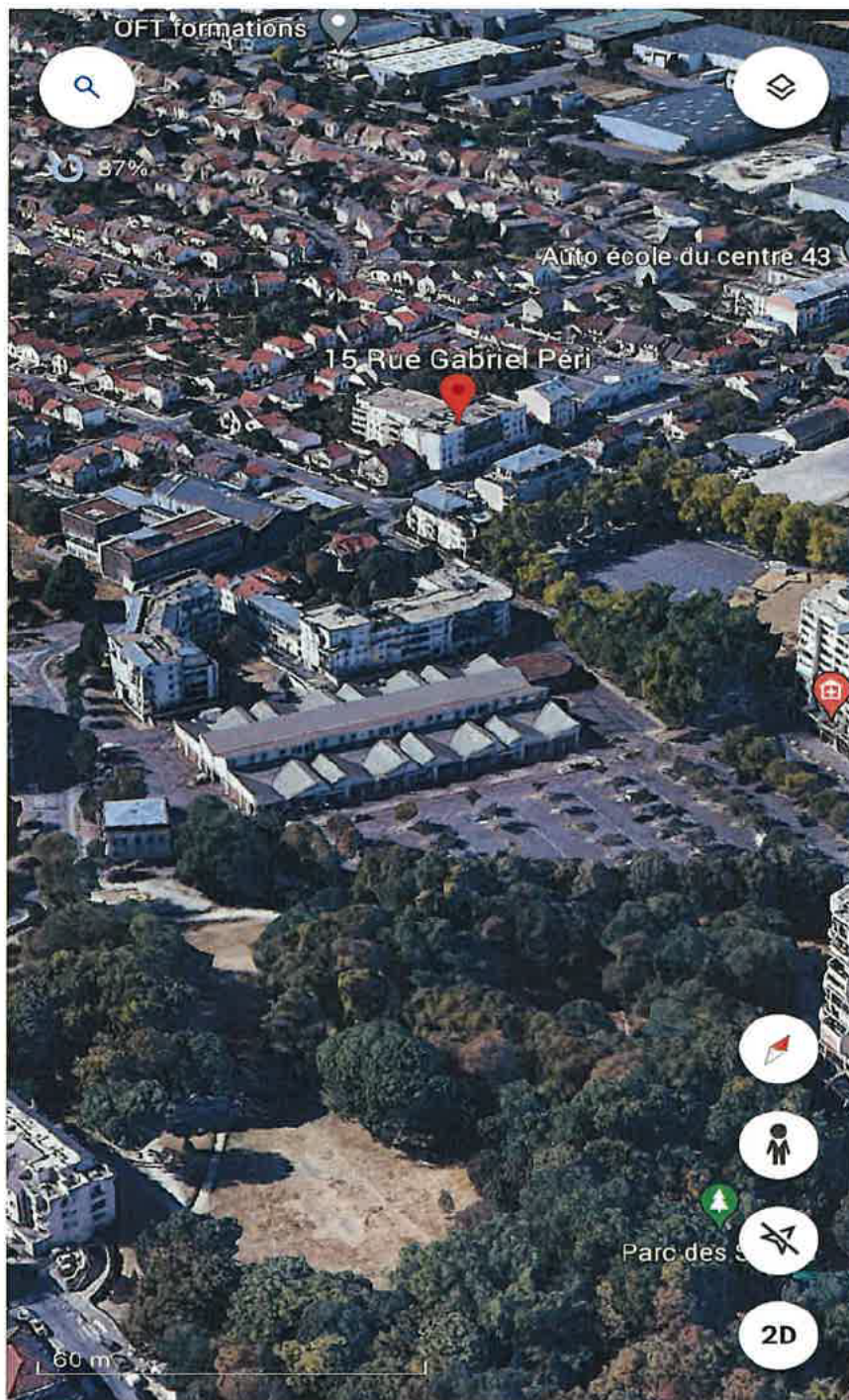
Agissant en vertu d'un jugement rendu le 09.03.2023 devant le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY signifié le 21.03.2023, devenu définitif en vertu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 24.04.2023

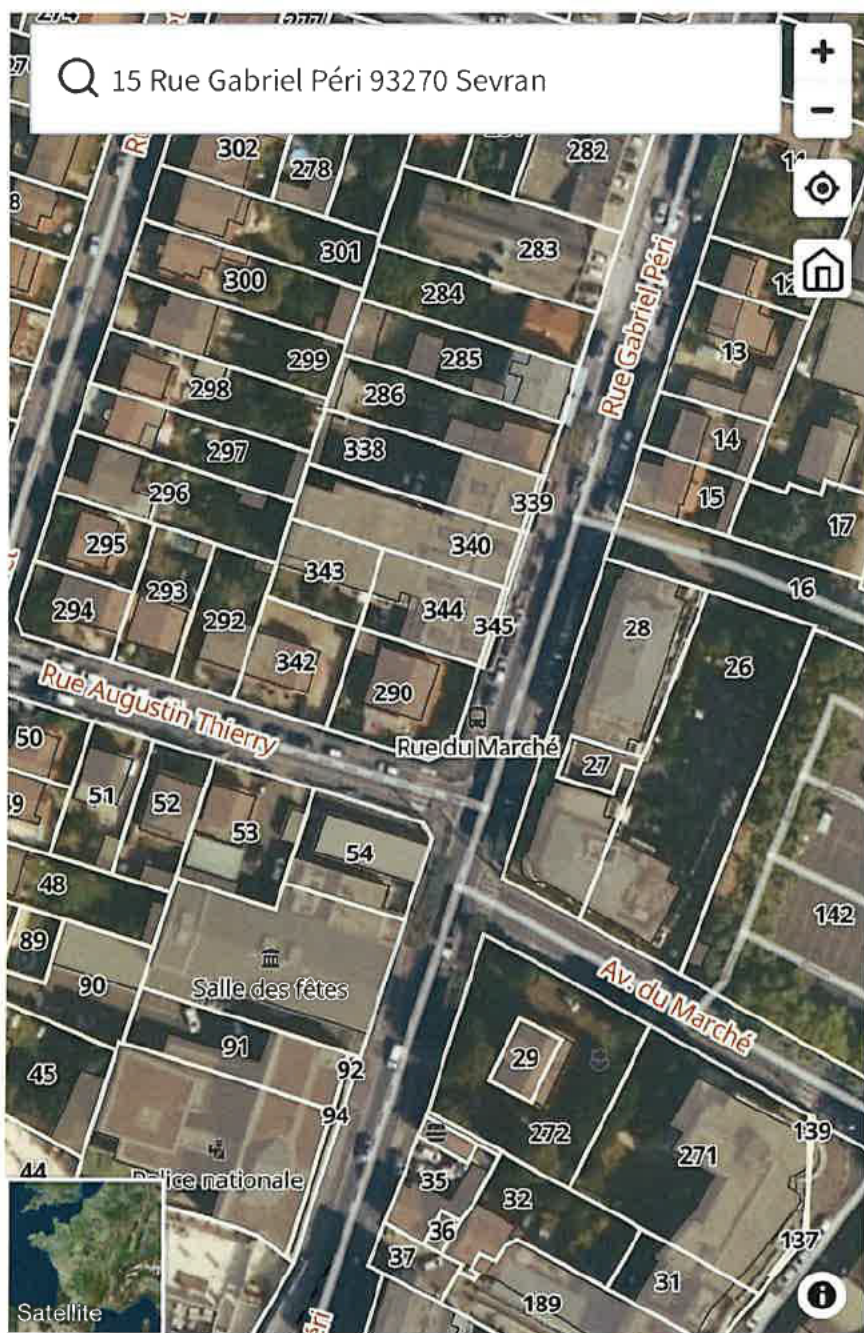
Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 15.07.2024 pour [REDACTED] par acte de Maître Alexandre ALLENO Commissaire de Justice associé à MONTREUIL 93100, 39, Avenue du Président Wilson et le 19.07.2024 pour [REDACTED] par acte de Maître Gabrielle RABANY LAYEC Commissaire de Justice associée à Montreuil

**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 13 heures 00 sis 15 à 19 rue Gabriel Péri 93270 SEVRAN et plus particulièrement au numéro 15 cadastré section AL n°338-340-343-344





Après avoir averti [redacted] et le locataire [redacted] de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et lettre simple en date du 30.07.2024 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 ASV SECURITE et de deux témoins requis par la loi Mr DA SILVA Jean et Mr DELALANDE Arnaud.

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement situé au 4^{ème} étage d'un immeuble à usage d'habitations collectives avec commerces en rez-de-chaussée en pied d'immeuble. La construction du bâtiment date de 2013 et la résidence se nomme CŒUR GABRIEL .

La construction est implantée sur un terrain plat rectangulaire clos avec accès sécurisé sur rue pour les véhicules via un portail métallique électrique et pour le bâtiment via une porte vitrée sur rue donnant sur un sas avec pass vigik et interphone sur rue et un pass vigik et interphone en intérieur de sas.

L'immeuble en forme de T inversé est élevé d'un sous-sol à usage de parking et d'un rez-de-chaussée et de 4 étages droits avec toiture terrasse plate. Les façades sont rythmées de balcons avec garde-corps métallique ajourés. Le gros-œuvre est édifiée de béton strié et de briquettes en rez-de-chaussée en état d'usage.

L'immeuble est situé à proximité du centre de la commune et de sa mairie. Le quartier est hétéroclite composé d'immeubles récents et de pavillons de différentes factures. Il est situé sur un axe routier à passage modéré.

L'immeuble est entretenu et dispose d'un ascenseur.

Le syndic est la société AMI IDF agence de VAUJOURS sis 146 rue de Meaux 93410 VAUJOURS.

Les équipements publics et services sont situés à proximité à moins d'un kilomètre (écoles maternelles et élémentaires Crétier, , primaires sévigné, collège Georges Brassens et Lycée Blaise Cendrars)

Des commerces dont plusieurs petits supermarchés de différentes enseignes (casino, lidl) sont situés à proximité à moins de 500 mètres et accessible à pied. Un marché couvert et à ciel ouvert de la commune est situé à moins de 300 mètres

Des stations de bus se trouve quasiment en pied d'immeubles et à moins de 300 mètres donc accessibles à pied.

La desserte autoroutière est peu aisée et il faut effectuer plusieurs kilomètres avant de rejoindre les routes nationales RN 2 et RN 3 permettant d'accéder aux autoroutes.

La desserte ferroviaire est aisée avec la gare de sevrans-livry RER B située à environ 0,5 km et donc accessible à pied.

Je sonne et frappe à la porte du logement n° 1410 au 4^{ème} étage.

Une personne me répond et m'ouvre la porte. Il s'agit de Mr COULBALY Abdoulaye.

Je me présente, décline mon nom, prénom et ma qualité tout en lui présentant ma carte professionnelle et en lui expliquant les motifs de ma mission.

Il m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission.

Les lieux sont occupés normalement et [REDACTED] me déclare vivre seul à cette adresse et être locataire disposant ainsi d'un contrat de bail dont il me justifie en date du 05.05.2023 avec prise d'effet au 05.05.2023 pour un loyer de 1000 euros et 150 euros de provisions pour charges.

CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION LOGEMENT MEUBLÉ EN RÉSIDENCE PRINCIPALE

Conforme au contrat type défini à l'annexe 2 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015.
Soumis au titre 1er bis 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.

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.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Le bailleur

[REDACTED] demeurant 4 Av. du 8 Mai 1945, 93500 Pantin, France,
Désigné(s) ci-après "le bailleur",

Le locataire

[REDACTED]
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 : 17 Rue Gabriel Péri, 93270 Sevran, France, 4^e étage porte au fond à droite

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

Période de construction : 2012

Surface habitable : 73 m²

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : balcon

Éléments d'équipements du logement : Plaque de cuisson et four

Modalité de production de chauffage : collectif

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle

B. Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un usage exclusif d'habitation à titre de résidence principale.

C. Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

Parking 8

D. Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Ascenseur

E. Équipement d'accès aux technologies de l'Information et de la communication

Raccordement TV

Raccordement ADSL

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. Date de prise d'effet du contrat

Date de prise d'effet du contrat : 05/05/2023

B. Durée du contrat

Durée du contrat : 1 an

À 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 financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel : 1000 €

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

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

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : NON

2° Modalités de révision

a) Date de révision : 1er du mois suivant l'anniversaire

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1T 2023 valeur 138,81

Le loyer sera révisé chaque année à la date indiquée précédemment, en comparant la variation annuelle du dernier indice IRL connu, ou de tout autre indice l'ayant remplacé.

B. Charges récupérables

Modalité de règlement des charges récupérables : forfait de charges

Montant du forfait de charges : 150 € / mois

Modalités de révision du forfait de charges : Indexation identique au loyer

C. Souscription par le bailleur d'une assurance multi-risque habitation pour le compte des colataires

NON

D. Souscription par le bailleur des abonnements privés

NON

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement : mensuelle

Paiement : à terme échu

Date ou période de paiement : au plus tard le 5 du mois

Lieu de paiement : paiement reçu par le propriétaire

Récapitulatif des sommes dues chaque mois par le locataire à partir de la première échéance complète	
Loyer mensuel	1 000,00 €
Provision/forfait de charges	150,00 €
Total	1 150,00 €

V. Travaux

A. Travaux bailleur entre deux locataires

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 :

B. Travaux bailleur en cours de bail

Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

C. Travaux locataire en cours de bail

Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 2000 €

En cas de co-titularité du bail, le dépôt de garantie ne sera restitué en intégralité que lors de la résiliation du contrat, une fois les locaux libérés.

Il est enfin rappelé que le dépôt de garantie ne pourra pas être utilisé par le locataire en déduction du dernier loyer.

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

NÉANT

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est prévu que le bail sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants, si bon semble au bailleur :

- 1) deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie
- 2) un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire
- 3) troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement quitter les lieux sans qu'aucune offre de paiement ou d'exécution de ses obligations ne puisse faire obstacle à la résiliation du contrat. Si le locataire refusait de quitter les locaux, il suffirait d'une simple ordonnance de référé pour constater la résiliation du bail et engager la procédure d'expulsion du locataire.

Il est enfin précisé que le locataire est tenu des obligations du présent bail jusqu'à libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.

IX. Honoraires

NÉANT

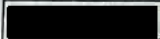

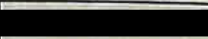

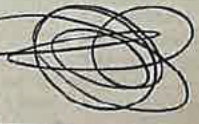
X. Autres conditions particulières

XI. Annexes

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

- une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

Le 05/05/2023 à SEVRAN

 	 "LE LOCATAIRE"  
--	---

L'entrée se réalise par une porte en bois avec serrure renforcée.

L'entrée donne sur un petit hall qui dessert un couloir menant directement au salon avec cuisine ouverte. Le salon dessert un partie nuit et donne sur hall qui dessert une salle de bains en partie gauche et deux chambres et un w.c

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'installation électrique est en état d'usage et qu'il n'y a pas d'alimentation au gaz. Il me déclare que l'appartement mesure environ 76 m².
Le chauffage est collectif.







PARTIES COMMUNES :

REZ-DE-CHAUSSEE :

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

Murs : les murs sont recouverts au niveau du sas d'un revêtement sous forme de plaques de type aggloméré avec miroir en état d'usage et batterie de boîte aux lettres et de peinture en continuité du sas en état d'usage.

Plafond : le faux-plafond acoustique est recouvert de peinture en état d'usage.



ETAGE :

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



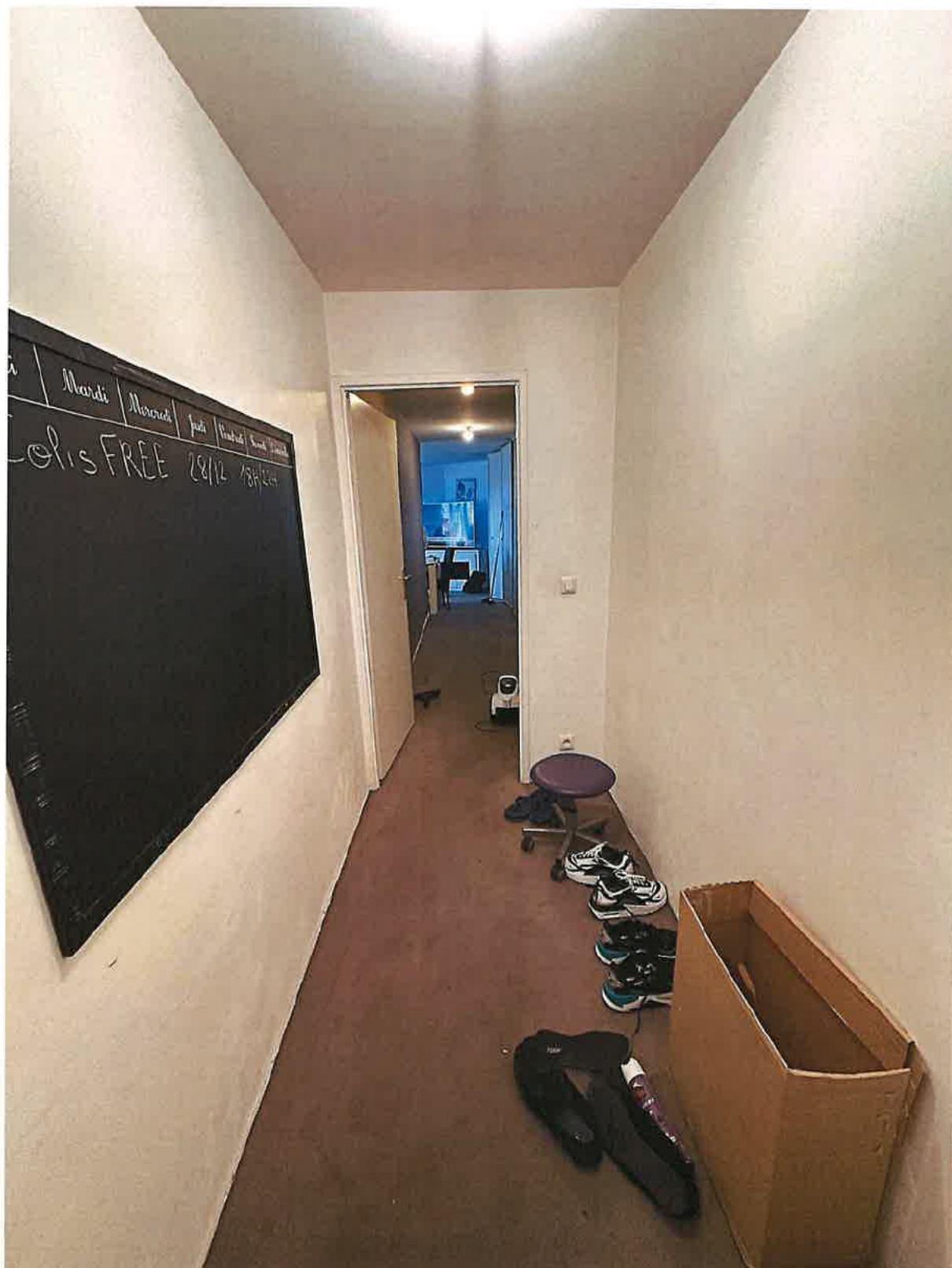
ENTREE ET PALIER :

L'entrée se réalise par une porte en bois serrure renforcée.

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



COULOIR ET SALON AVEC CUISINE OUVERTE :

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

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture sale en certains endroits mais en état d'usage. Présence dans le couloir de deux grands placards avec deux portes coulissantes chacun occupant le pan de mur de droite en état d'usage. Présence au niveau du salon avant la partie nuit d'un placard une porte en PVC en état d'usage et d'un petit placard une porte en PVC abritant le tableau électrique.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage. La porte-fenêtre donne accès à une terrasse constituée de dalles sur plots avec garde-corps constitué d'un petit muret et garde-corps métallique ajouré l'ensemble en état d'usage.

Généralités : présence d'un radiateur.





CUISINE OUVERTE :

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts en bois avec four intégré et évier inox rond un bac en état d'usage.

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage mais sale.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage et volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage.





TERRASSE :





PARTIE NUIT HALL :

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

Sol : le sol est recouvert de moquette sale en mauvais état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



W.C :

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

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

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

CHAMBRE GAUCHE :

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

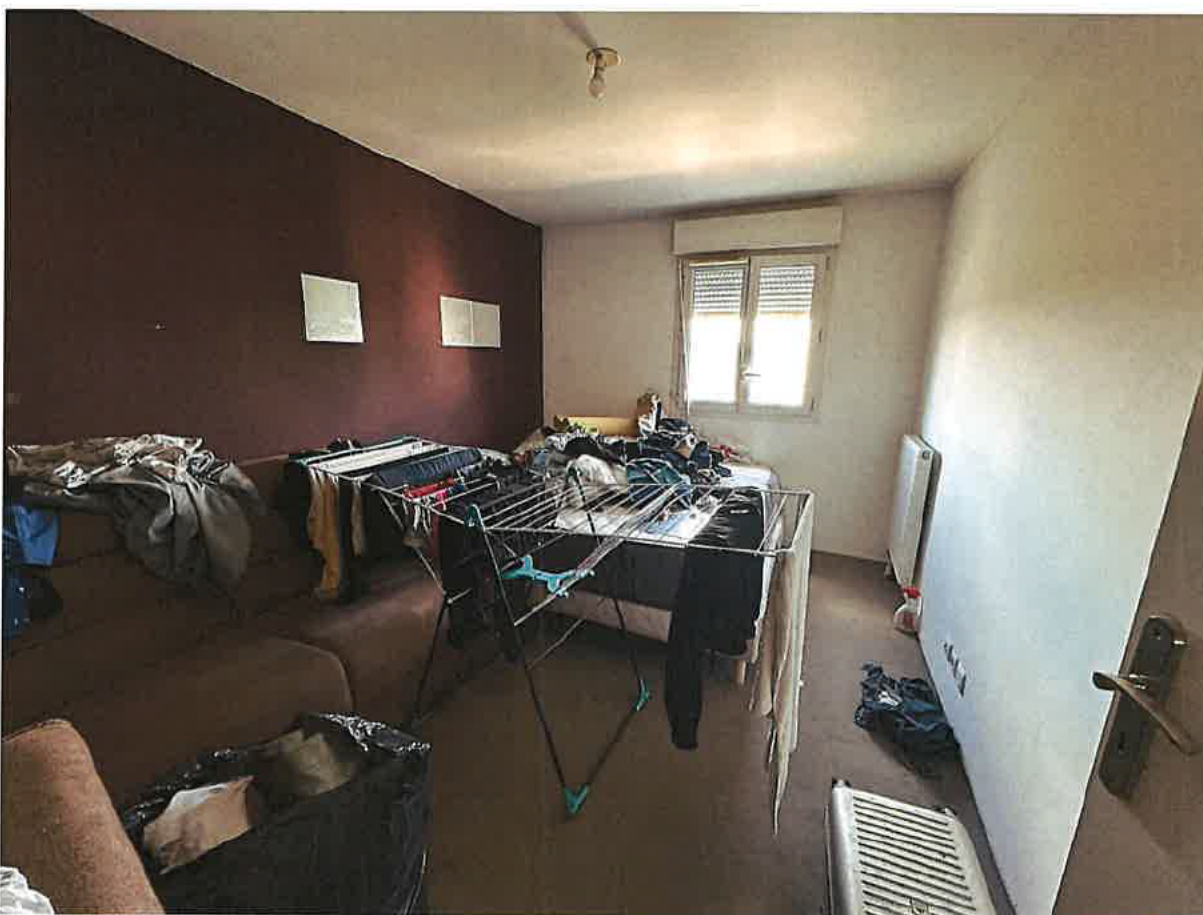
Sol : le sol est recouvert de moquette en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur



CHAMBRE DROITE :

L'accès se réalise par une porte isoplane en état d'usage.
La chambre est plus petite que celle de gauche.

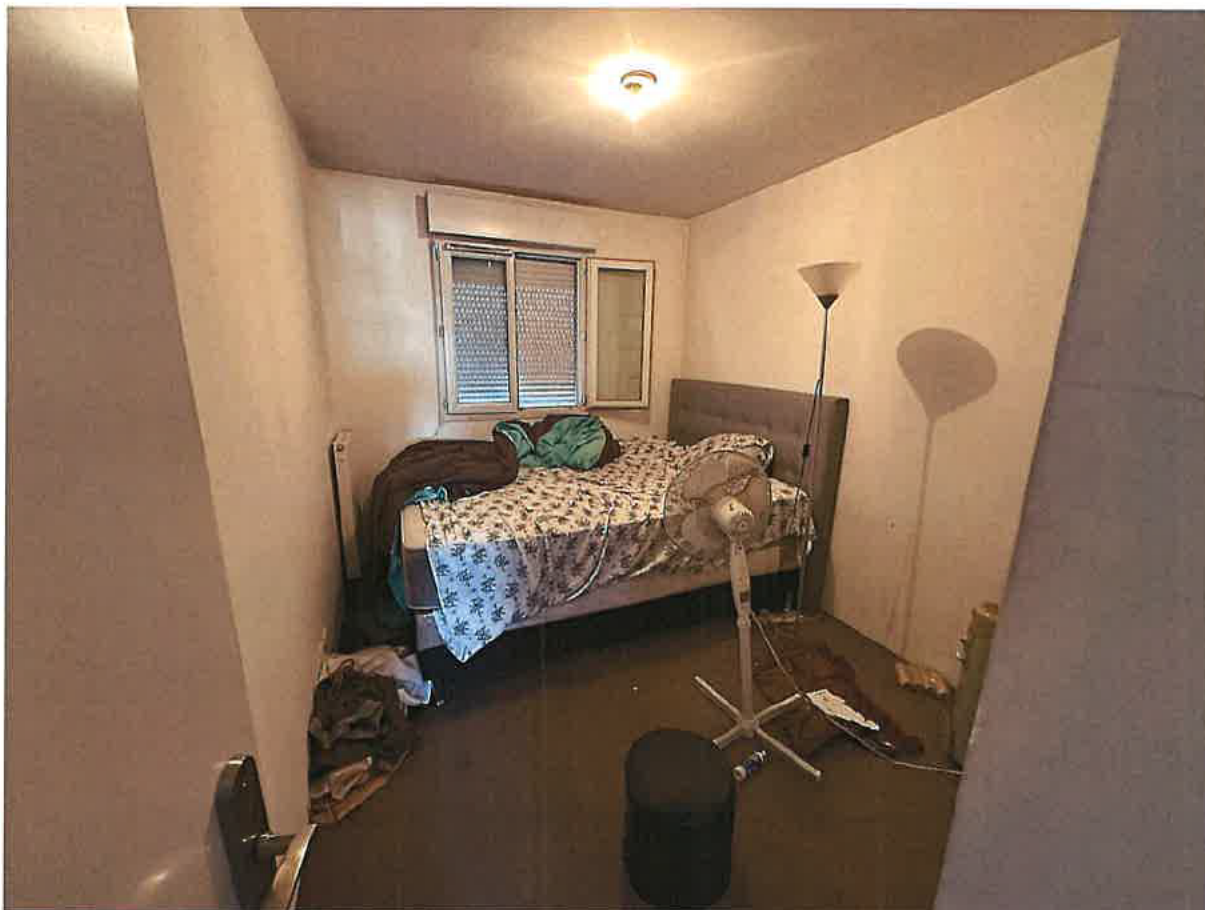
Sol : le sol est recouvert de moquette en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.
Présence d'un placard deux portes coulissantes en PVC en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur



SALLE DE BAINS :

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

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage avec carrelage aux droits de la baignoire en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage rectangulaire de petite dimension située en partie haute et en continuité d'une fenêtre fixe en PVC double vitrage en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'une baignoire en état d'usage , d'un w.c cuvette à l'anglaise en état d'usage, d'un meuble de salle de bains surmonté d'un lavabo une vasque en état d'usage et d'un radiateur en état d'usage.





Ma mission étant terminée,

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

Référence dossier étude : 119579/3152

