

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS

**Huissiers de Justice Associés
Médiateur**

**Stéphanie MORICE
Huissier de Justice salariée**

46, AVENUE DE FONTAINEBLEAU – 94270 LE KREMLIN BICETRE

constat@act94.com

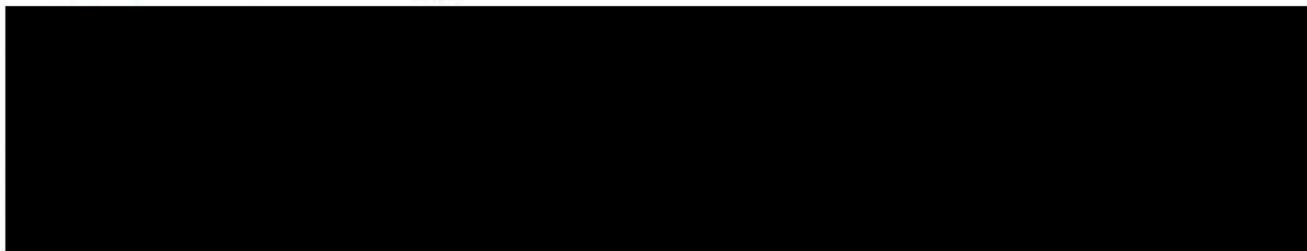
TEL : 01 49 87 08 04

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Article 35 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TROIS JUIN
DE 14H30 A 15H45**

A LA REQUETE DE :



Ayant pour Avocat postulant :

Maître Florence CHOPIN, Avocat au Barreau du Val de Marne, 1-5 avenue Pierre Brossolette, 94000 CRETEIL Tel. 01 42 07 29 56 Fax: 01 48 70 88 98 - PALAIS CRETEIL PC 189, laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Je, Bertrand TRUTTMANN, Membre de la Société Civile Professionnelle DEVAUD -TRUTTMANN et NICOLAS, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussigné,

Commis par ordonnance rendue sur requête par Madame la Vice-Présidente du Tribunal de Judiciaire de CRETEIL, en date du 30 AVRIL 2021.

AVEC LA MISSION :

Commettons, la SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS , HUISSIERS DE JUSTICE Associés demeurant 46 avenue de Fontainebleau, 94270 LE KREMLIN BICETRE

Laquelle se rendra sur les lieux sis 33 rue des Perreux - 94440 VILLECRESNES, savoir :

Une MAISON à usage d'habitation sur sous-sol total, comprenant :

Au sous-sol : GARAGE, chaufferie, cellier, grande pièce

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine aménagée, cellier, salle de bains, chambre et WC.

A l'étage : palier, trois chambres, WC, salle de bains.

Le tout cadastré :

Section AO numéro 652, lieudit « 33 chemin des Perreux » pour 06a 94ca.

Section AO numéro 657, lieudit « 33 chemin des Perreux » pour 08a 26ca.

Afin :

De décrire les lieux, leur composition et leur superficie ;

D'indiquer les conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont il se prévalent ;

Le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété ;

Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

Disons que l'huissier commis pourra être accompagné d'un métreur ou d'un géomètre-expert de son choix lequel pourra :

Établir la surface des lots saisis.

Établir un diagnostic amiante.

Établir un diagnostic parasitaire.

Établir un diagnostic plomb.

Établir le bilan énergétique.

Établir le bilan gaz.

Disons que l'huissier commis et le métreur et/ou géomètre-expert qui l'accompagneront, pourront se faire assister en cas de nécessité, dûment constatée par l'huissier, de la force publique compétente ou toute personne prévue par l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un serrurier.

Et qu'en cas de difficultés, il nous en sera référé.

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT A MA MISSION :

Me suis transporté ce jour sur place 33 bis rue des Perreux – 94440 VILLECRESNES, à 14h30.

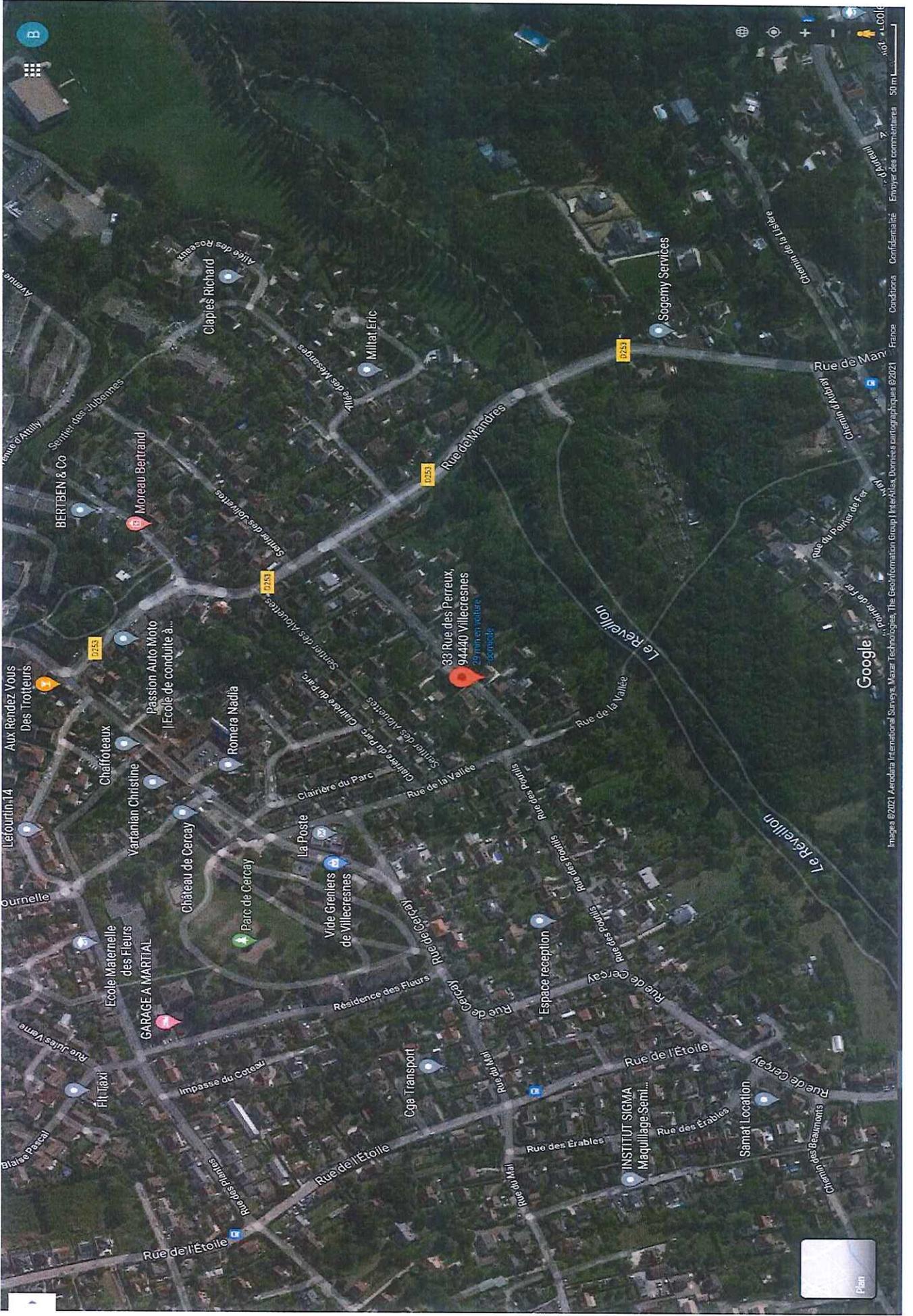
Où étant en présence du géomètre et de [REDACTED] locataire, occupante, je procède aux constatations suivantes :

❖ DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

- ◆ A cette adresse se trouve un pavillon au fond d'une allée, avec sous sol , un étage et combles aménagés , jardin sur l'arrière.
- ◆ Le chauffage est assuré par une chaudière fuel , et distribué par le sol

❖ OCCUPATION DES LIEUX

- ◆ Le pavillon est occupé par [REDACTED]
- ◆ Occupation en vertu d'un bail de 6 ans moyennant un loyer de 1250 euros , du 6 novembre 2020, à compter du 1 janvier 202.



B

Google

Images ©2021 Aerialdata International Surveys, Maxar Technologies, The GeoInformation Group, InterAlia, Données cartographiques ©2021 France Conditions Confidentialité Envoyer des commentaires 50 m

Pan



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

BAIL D'HABITATION

"BAILLEUR"

"LOCATAIRE"

SOLIDARITE

En cas de pluralité de bailleurs, y compris des époux ou des personnes liées par un pacte de solidarité, chacun est tenu à l'exécution solidaire et indivisible du bail. Il est entendu que la dénomination "**BAILLEUR**" employée au présent contrat ne contrevient pas à cette solidarité.

Au même titre, en cas de pluralité de locataires, y compris des époux ou des personnes liées par un pacte de solidarité, chacun est tenu à l'exécution solidaire et indivisible du bail. Il est entendu que la dénomination "**LOCATAIRE**" employée au présent contrat ne contrevient pas à cette solidarité.

En cas de colocation, c'est-à-dire en cas de location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, la règle retenue est celle de la conclusion d'un contrat unique s'imposant à chacun d'eux.

La solidarité du locataire, y compris marié ou lié par un pacte de solidarité, ou du colocataire, prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau locataire ou colocataire figure au bail.

A défaut, cette solidarité s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Cette solidarité s'applique tant au loyer et à ses accessoires qu'aux obligations et charges de toutes sortes dues en vertu du bail ou de la loi.

REGIME JURIDIQUE ET OBJET DU CONTRAT

Le **BAILLEUR** loue au **LOCATAIRE**, qui accepte, en application de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi numéro 86-1290 du 23 décembre 1986, des textes subséquents et des dispositions des articles 1714 à 1762 du Code civil, les locaux dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A Villecresnes ,33 bis chemin des perreux 94440 villecresnes , une maison d'habitation comprenant:

- sous-sol complet,
- rez-de-chaussée comprenant vaste hall d'entrée, cuisine aménagée, salle de séjour double, buanderie, WC, une chambre, , salle de bains avec double vasques)
- étage composé, dégagement, 3 chambres, et salle de bains wc.
- combles au dessus aménagés.

AS *8* *AB*

tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

Le logement ne fait pas partie du périmètre d'une agglomération correspondant à une zone de tension du marché locatif.

EXTENSION ULTERIEURE DE L'OBJET DU CONTRAT

De convention expresse entre les parties, si un garage, une place de stationnement, un jardin ou tout autre bien, venait à être loué ultérieurement, à titre d'accessoire au logement, par le **BAILLEUR** au **LOCATAIRE**, cette nouvelle location ne serait pas considérée comme une location autonome, mais comme l'extension de l'objet du présent contrat et soumise, de ce fait, à toutes les conditions de celui-ci, notamment quant à la date de l'expiration de sa durée initiale, à sa résiliation et à son renouvellement.

ETAT CIVIL - SITUATION MATRIMONIALE

Le **LOCATAIRE** certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au **BAILLEUR** toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civil de solidarité), à peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du **BAILLEUR** à ce sujet, notamment vis-à-vis des notifications et significations faites en application de la loi du 6 juillet 1989 qui seraient alors de plein droit opposables à tout occupant, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de cette loi. Etant précisé que dans l'hypothèse où le bail est consenti à un locataire unique qui conclut par la suite un pacte civil de solidarité, ce bail ne devient pas automatiquement commun au partenaire pacsé, ce dernier ne peut donc pas prétendre à la qualité de locataire, mais il devient solidaire pour le paiement des loyers. Les partenaires liés par un pacte civil de solidarité doivent alors faire ensemble la demande de co-titularité auprès du **BAILLEUR** qui ne peut refuser si les conditions sont remplies.

DESTINATION

Le bien loué est destiné à l'habitation principale du **LOCATAIRE**.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le **LOCATAIRE** ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation.

Le **LOCATAIRE** s'engage à se conformer à ces dispositions.

La superficie habitable du **BIEN LOUE** est d'environ **180 m²** ainsi déclaré par le **BAILLEUR**.

La définition de la surface habitable figure à l'article R 111-2 alinéas 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le **BAILLEUR** supporte, à la demande du **LOCATAIRE**, une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté

DUREE

Le contrat est conclu pour une durée initiale de **6 années** à compter **du 1^{er} janvier 2021**, qui **prendra fin le 31 décembre 2027**.

La première de ces dates est la "date d'effet" du bail au sens du présent contrat.

RENOUVELLEMENT

AS  19

Ce délai est ramené à un mois, si le **LOCATAIRE** :

- vient à être muté ou perd son emploi,
- trouve un premier emploi,
- retrouve un emploi après une perte d'emploi,
- devient bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ou si son état de santé nécessite un changement de domicile,
- se voit attribuer un logement social.

Le délai d'un mois est en outre applicable si le logement se trouve en "zone tendue", les conditions relatives à cette zone étant à définir par décret.

Le **LOCATAIRE** doit, pour bénéficier du délai réduit de préavis, préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congés, à défaut le délai de préavis sera de trois mois.

Chaque délai ci-dessus fixé constitue le "délai de préavis" au sens du présent contrat.

Motifs

Le congé du **BAILLEUR** devra être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.

Le **LOCATAIRE** ne devra justifier son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu.

Effets

En cas de congé motivé notifié par le **BAILLEUR**, le **LOCATAIRE** ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le logement.

En cas de congé notifié par le **LOCATAIRE**, celui-ci, sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le **BAILLEUR**.

A l'expiration du délai de préavis, le **LOCATAIRE** sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

Le présent contrat est consenti et accepté aux conditions générales suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

OBLIGATION LOCATAIRE

Usage

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le logement en bon état d'usage. Il est ici précisé que la cuisine est en partie équipée d'électroménager, composé comme suit, savoir:

- un four,
- une table de cuisson,
- une hotte,
- un lave-vaisselle encastré.

Ces équipements sont laissés à la disposition du **LOCATAIRE** sans garantie de fonctionnement.

En cas de dysfonctionnement ou de panne quel qu'en soit la cause ou l'origine (notamment du fait de la vétusté des appareils), le **LOCATAIRE** s'engage à prendre en charge les frais liés à la réparation ou au remplacement de ses équipements, s'il le souhaite, et ce de telle façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Les appareils remplacés aux frais du **LOCATAIRE** seront sa propriété et il pourra en conséquence en disposer comme bon lui semble pendant la durée du bail et les reprendre ou les revendre à la fin du bail.


AB **AB**

Il s'engage à le maintenir en cet état et le rendre dans ce même état à la fin du bail.

Il entretiendra les canalisations et sera responsable des détériorations causées par le gel ou un mauvais usage de celles-ci.

Il veillera à vidanger en période de froid le système d'arrosage extérieur.

Le **BAILLEUR** et le **LOCATAIRE** reconnaissent que le loyer fixé aux termes des présentes l'a été en tenant compte des obligations pesant sur le **LOCATAIRE** quant à l'entretien du jardin. Lesquelles obligations ont été détaillées au **LOCATAIRE** dès la première visite des **BIENS**.

Divers

Il paiera ses consommations et abonnements aux différents services en usage.

Il s'engage à ne faire aux murs et aux sols de dégâts irréversibles.

Pour les équipements de chauffage individuel et de production d'eau chaude, il devra souscrire un contrat d'entretien et en justifier au **BAILLEUR**.

Il devra, conformément aux deux décrets numéro 2009-648 et 2009-649 du 9 Juin 2009, et selon l'hypothèse dans laquelle le contrat de bail se trouve :

- faire procéder à un contrôle périodique biennal avec entretien sur les chaudières dont la puissance est supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW ;
- faire procéder à un contrôle périodique annuel avec entretien sur les chaudières individuelles dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kW.

Ce contrôle et entretien donnent lieu à la remise d'une attestation par le professionnel. Les dispositions relatives à l'entretien des chaudières installées dans les locaux d'habitation sont fixées par les articles R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement.

Obbligations du bailleur

Le **BAILLEUR** sera tenu d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que celles locatives, en ce compris les réparations rendues nécessaires par la vétusté, à l'exception toutefois des éléments d'équipements d'électroménager de la cuisine, comme indiqué ci-dessus.

A cette fin, le **LOCATAIRE** s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du **BAILLEUR**.

Troubles de jouissance

Le **LOCATAIRE** devra souffrir sans indemnité la réalisation par le **BAILLEUR** de travaux d'amélioration ou nécessaires au maintien en état de la chose louée entrant dans ses obligations, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique, sauf si ces travaux venaient à avoir une durée supérieure à vingt et un jours.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATIONS

Le **LOCATAIRE** ne pourra librement réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation du bien loué.

Sous réserve des autorisations d'urbanisme et autres à obtenir, toute transformation nécessitera l'accord préalable écrit du **BAILLEUR**.

ETAT DES LIEUX

Le **BAILLEUR** est tenu de délivrer au **LOCATAIRE** le logement en bon état d'usage.

AB  AB

CHARGES

Accessoirement au loyer, le **LOCATAIRE** remboursera au **BAILLEUR** sa quote-part dans les charges récupérables telles qu'elles sont définies par la loi, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ces charges seront exigibles sur justification en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- et des impositions et taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la fiscalité y afférentes, qui correspondent à des services dont le **LOCATAIRE** profite directement.

PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Tous paiements auront lieu au domicile ou siège du **BAILLEUR**.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du **BAILLEUR** notifiée au **LOCATAIRE** un mois avant l'échéance.

Lorsque le **LOCATAIRE** en fera la demande, le **BAILLEUR** sera tenu de lui transmettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le **LOCATAIRE** effectuera un paiement partiel, le **BAILLEUR** sera tenu de lui délivrer un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le **LOCATAIRE**.

En cas de pluralité de locataires, le paiement pourra être demandé à l'un seul d'entre eux pour la totalité, compte tenu de la solidarité existant entre eux.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail et le paiement des loyers et autres charges, le **LOCATAIRE** a, à l'instant même, versé directement au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1 250,00 EUR)** correspondant à un mois de loyer à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

Dans le cadre présent le locataire a fait été de travaux en échange du dépôt de garantie
Dont quittance

Ce dépôt de garantie restera entre les mains du **BAILLEUR** pendant toute la durée du bail et ne sera pas révisable ni productif d'intérêts, tant en cours de contrat que lors des renouvellements successifs éventuels.

Il sera restitué dans un délai maximum d'un mois après remise des clés si l'état des lieux est conforme avec celui d'entrée sinon dans les deux mois, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au **BAILLEUR** et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du **LOCATAIRE**, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées, et sous réserve de la justification du changement d'adresse du **LOCATAIRE** auprès du percepteur de la situation des lieux loués.

A défaut de restitution dans le délai légal, la somme portera intérêt au taux de dix pour cent du loyer mensuel par mois de retard.

En aucun cas le **LOCATAIRE** ne pourra imputer le loyer et ses accessoires sur le dépôt de garantie.

Le **BAILLEUR** renonce au bénéfice de la garantie universelle des loyers, telle que prévue à l'article 24-2.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le **LOCATAIRE** au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer resté sans effet, ou de non respect de la destination des locaux, ou de dégradations volontaires ou par négligence constatées, la présente location sera résiliée de plein droit.