

SAS AXE LEGAL**Office d'Argenteuil**

Commissaires de Justice

102, boulevard Héloïse

95100 ARGENTEUIL

Téléphone : 01.34.41.76.27

Mail : n.gousseau@axe-legal.fr**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION****L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE TROIS JANVIER à 18 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 d'Argenteuil, résidant au 102, boulevard Héloïse, 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 le 15 mars 2024 par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE [REDACTED]

[REDACTED] Monsieur [REDACTED]

Me suis rendu ce jour **3 janvier 2025 à 18 h 15** au n° 6, place du Docteur Guérin à SARCELLES (95200), où, là étant, en présence du locataire Monsieur [REDACTED],

J'AI PROCEDE A LA DESCRIPTION SUIVANTE :

Le bien saisi se trouve dans un ensemble immobilier daté des années 1970 qui comporte plusieurs bâtiments disposés autour d'une dalle et d'espaces verts.

Le bâtiment en question est élevé sur rez-de-chaussée de quatre étages droits.

Le gros œuvre est construit en béton.

Les façades sont sous en enduit et pâte de verre.

La toiture est de type toit-terrasse.

Les menuiseries extérieures sont métalliques à simple vitrage.

Les volets en bois sont déroulants.



Place du Docteur Guérin



N°6 place du Docteur Guérin

Lot numéro 509 :

Il s'agit d'un appartement de quatre pièces principales situé au 4^{ème} étage gauche.

Il se compose d'une entrée qui distribue à gauche la cuisine et la salle de séjour. A droite, un couloir dessert trois chambres, toilettes et la salle de bain.

Les sols sont carrelés.

Les murs sont tendus d'une toile peinte ou peints. Faïence murale dans les pièces humides.

Les plafonds sont peints.

La salle de bain est équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Les toilettes sont équipées d'une cuvette de W.C.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.



Entrée



Entrée



Couloir



Cuisine aménagée avec évier en inox



Cellier à la suite de la cuisine



Salle de séjour



Loggia séjour



Chambre 1



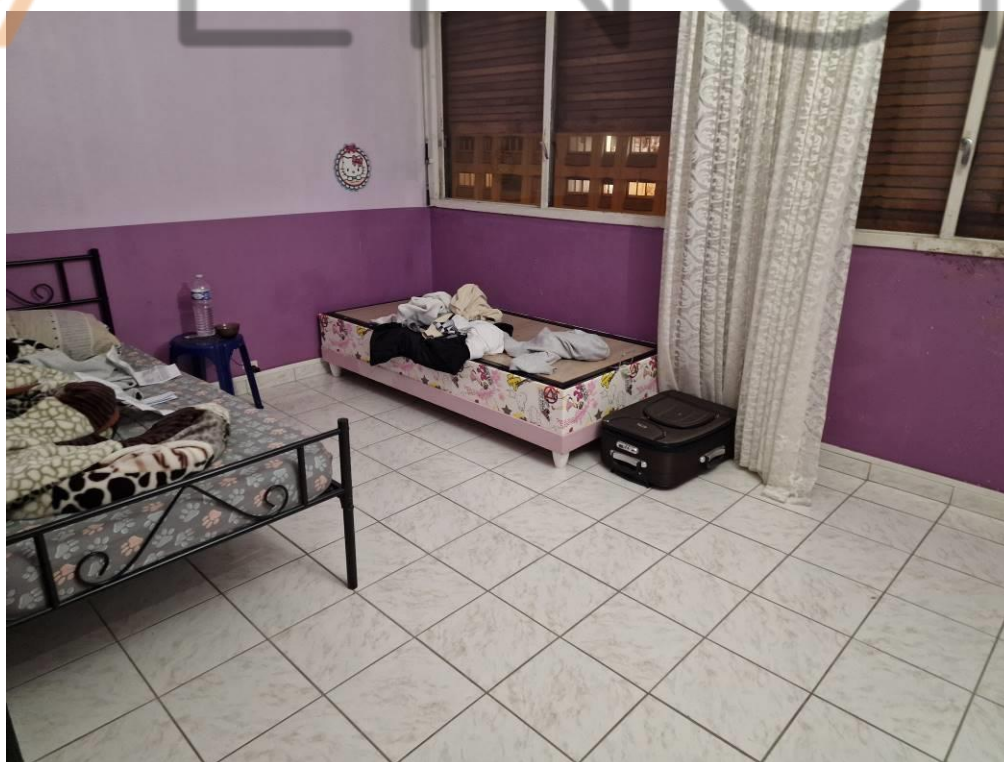
Chambre 1 – loggia



Chambre 2



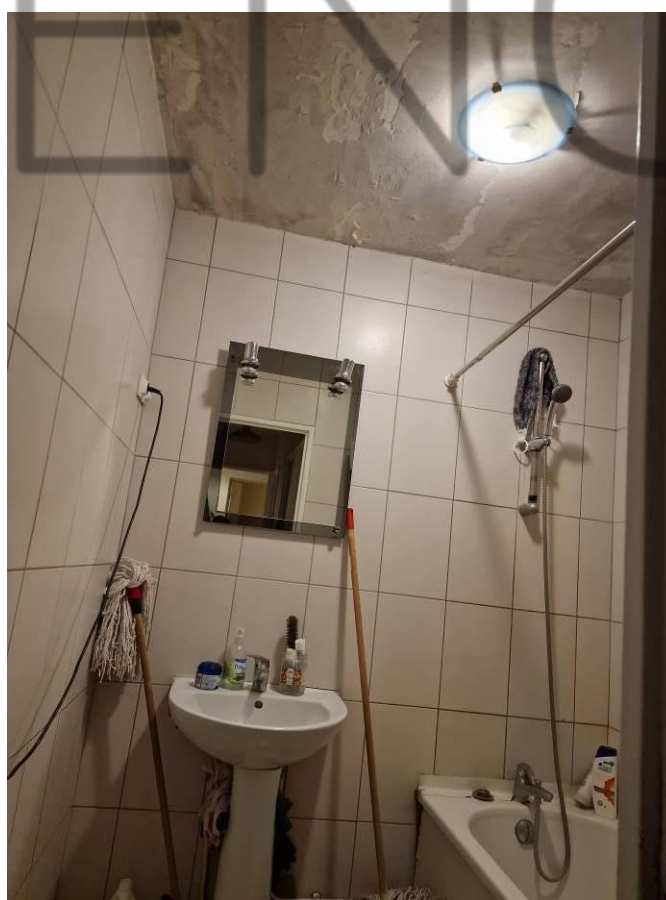
Chambre 3



Chambre 3



Toilettes



Salle de bain



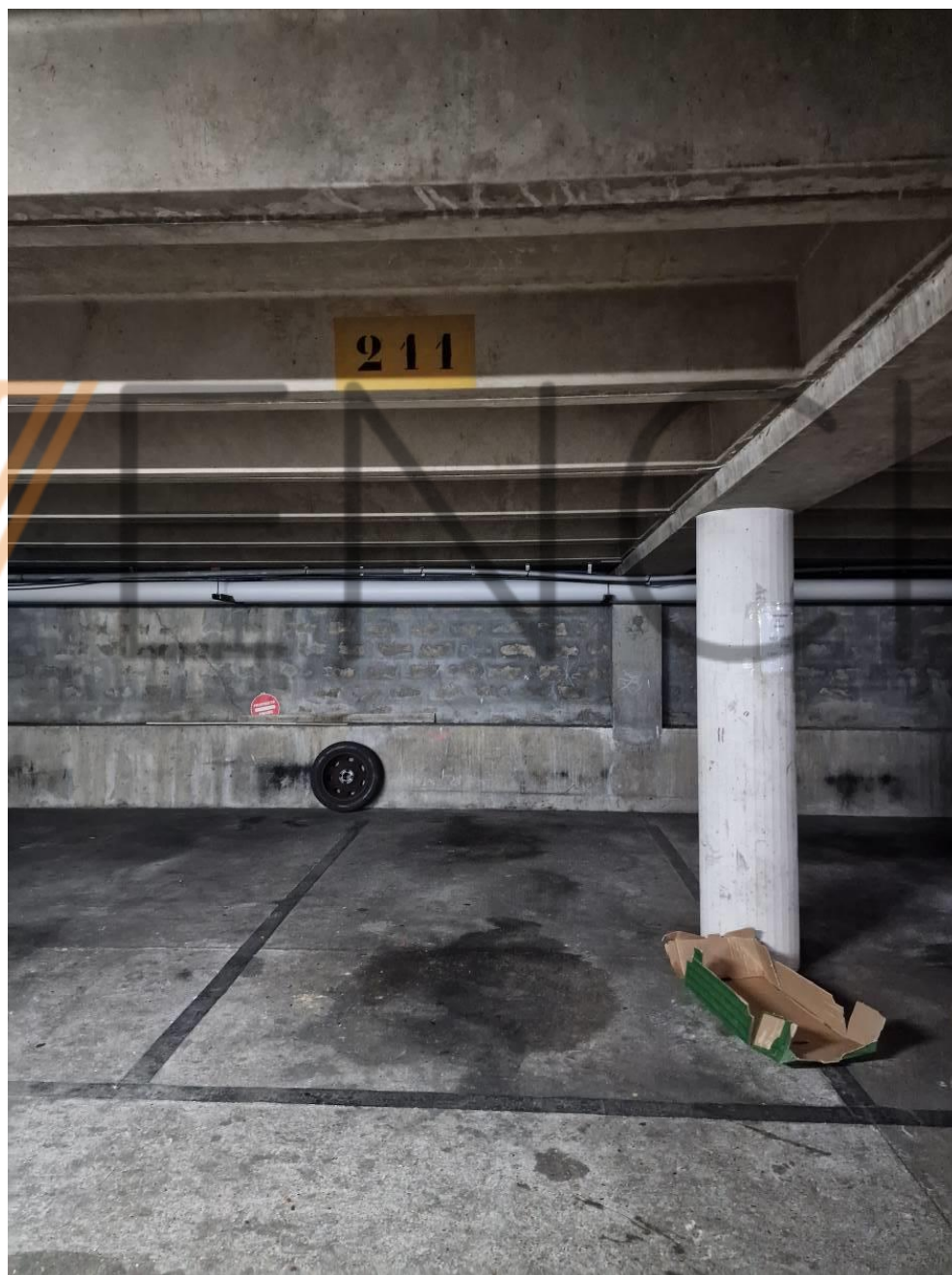
Salle de bain

Lot numéro 549 :

Il s'agit d'une cave située au sous-sol de l'immeuble. Elle n'a pu être visitée en l'absence de clé de la porte commune.

Lot numéro 1311 :

Il s'agit d'un emplacement de stationnement situé au sous-sol de l'immeuble qui porte le numéro 211.



°0°0°0°

Le logement est occupé par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] selon bail en date du 1^{er} janvier 2024 photographié ci-dessous :

CONTRAT TYPE DE LOCATION

Pour logement non meublé

(Soumis au titre Ier 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)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Qualité du bailleur : ☒ Personne physique ☐ Personne morale
- Nom et prénom du bailleur : M. Et. NADALIN
- Dénomination (si personne morale) :
- Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus
 - ☐ Oui ☒ Non
- Domicile ou siège social du bailleur :
- Adresse : 6 place du Dr. Gervin 95200 Sarcelles
- Adresse email (facultatif) :

Désigné (s) ci-après « le bailleur » :

- Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : M. C. CES. 152 rue p. N. S. 95115 St. Omer

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

- Localisation du logement : adresse / bâtiment / étage / porte ... : 6 place du Dr. Gervin 95200 Sarcelles
appartement Bât. 2.3. 1^{er} étage
+ Garage
- Type d'habitat, immeuble : ☒ Collectif ☐ Individuel
- Identifiant fiscal du logement : NK
- Régime juridique de l'immeuble ☐ Mono propriété ☒ Copropriété
- Période de construction ☐ avant 1949 ☒ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989

1 sur 5 – Contrat de location conforme Loi Alur

Paraphes

De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005 ☒

• Surface habitable : 78 m²

• Nombre de pièces principales : 4 (3 chambres)

• Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse ☐ Balcon

☐ Loggia ☐ Jardin ☐ Autres

• Eléments d'équipements du logement (exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.) :

Modalité de production de chauffage 1 : ☐ Individuel ☒ Collectif

modalité de production d'eau chaude sanitaire 2 : ☒ Individuel ☐ Collectif

- rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

i) A compter du 1er janvier 2025, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

iii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe D du DPE ;

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

i) A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

ii) A compter du 1er janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE ;

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

- niveau de performance du logement (classe du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)) : F

B. Destination des locaux : ☒ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☒ Cave N° 545 ☐ Parking N°... ☒ Garage N° 211 ☐ Autres :

D. Énumération 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 :

E. Équipement 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.] :

Forfait Box Internet : Test d'éligibilité Fibre / ADSL et ouverture de ligne à votre nouvelle adresse: appelez-le 02 30 95 10 98 (non surtaxé – sans engagement du lundi au vendredi de 9h à 19h et le samedi de 10h à 17h).

¹ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

² En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

Page 2 sur 5 – Contrat de location conforme Loi Alur

Paraphes

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 : 01/10/2024

B. Durée du contrat : ☒ 2 ans (Fin 31/12/2025)

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel ³ : 950 €

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

☒ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ En cas de colocation seulement, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : 300 € par mois dont charges

3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges ⁴ :

C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ⁵ : Mensuel Paiement : ☒ à échoir ☐ à terme échu

- date ou période de paiement : le 5 du mois Lieu de paiement : Salers

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

- Loyer (hors charges) : 950

- Charges récupérables : 300

- Contribution pour le partage des économies de charges :

³ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

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.

Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

3 sur 5 – Contrat de location conforme Loi Alur

Paraphes

de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

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 ⁶ :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ⁷ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

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. 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.
Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

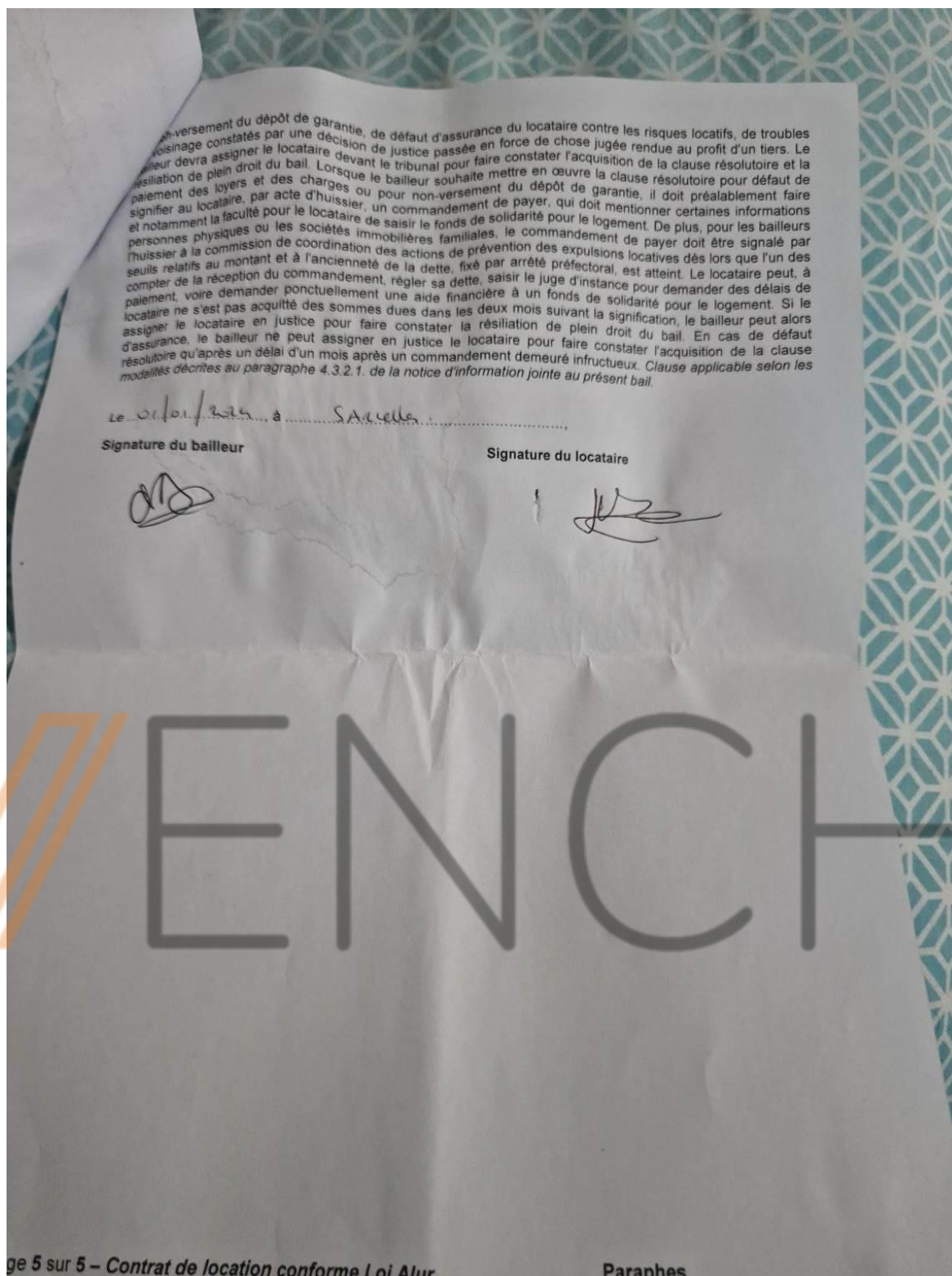
Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- 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 et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit. (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- En cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu,

⁶ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

⁷ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;



Le syndic de copropriété est la société 2ASC IMMOBILIER – 52.54, avenue du 8 mai 1945 – 95200 SARCELLES - Tél : 01 39 94 01 62- contact@2ascimmobilier.fr

°0°0°0°

Vingt-quatre 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.



Nicolas GOUSSEAU

VENCH