

**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](mailto: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 – HOUILLOON 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] Monsieu [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.

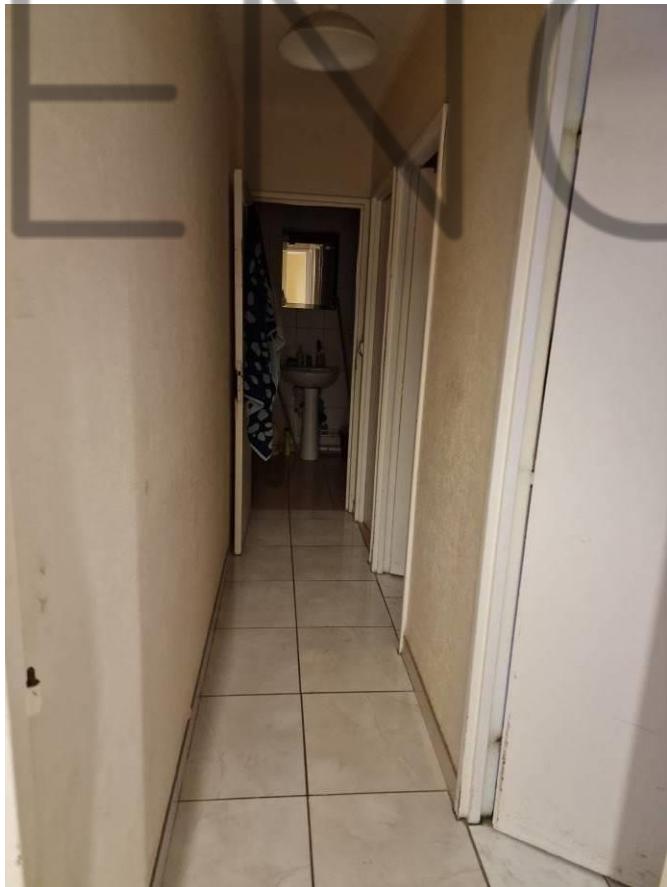
Le chauffage et la production d'eau chaude sont collectifs.



Entrée



Entrée



Couloir



Cuisine aménagée avec évier en inox



Cellier à la suite de la cuisine



Salle de séjour



Loggia séjour



Chambre 1



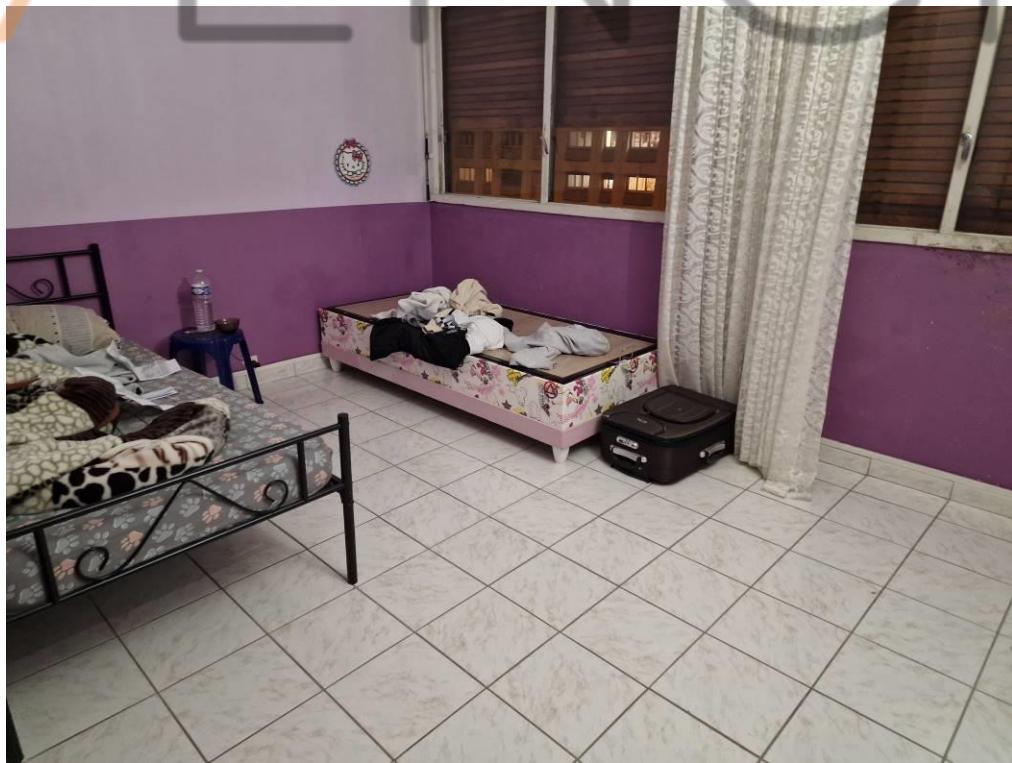
Chambre 1 – loggia



Chambre 2



Chambre 3



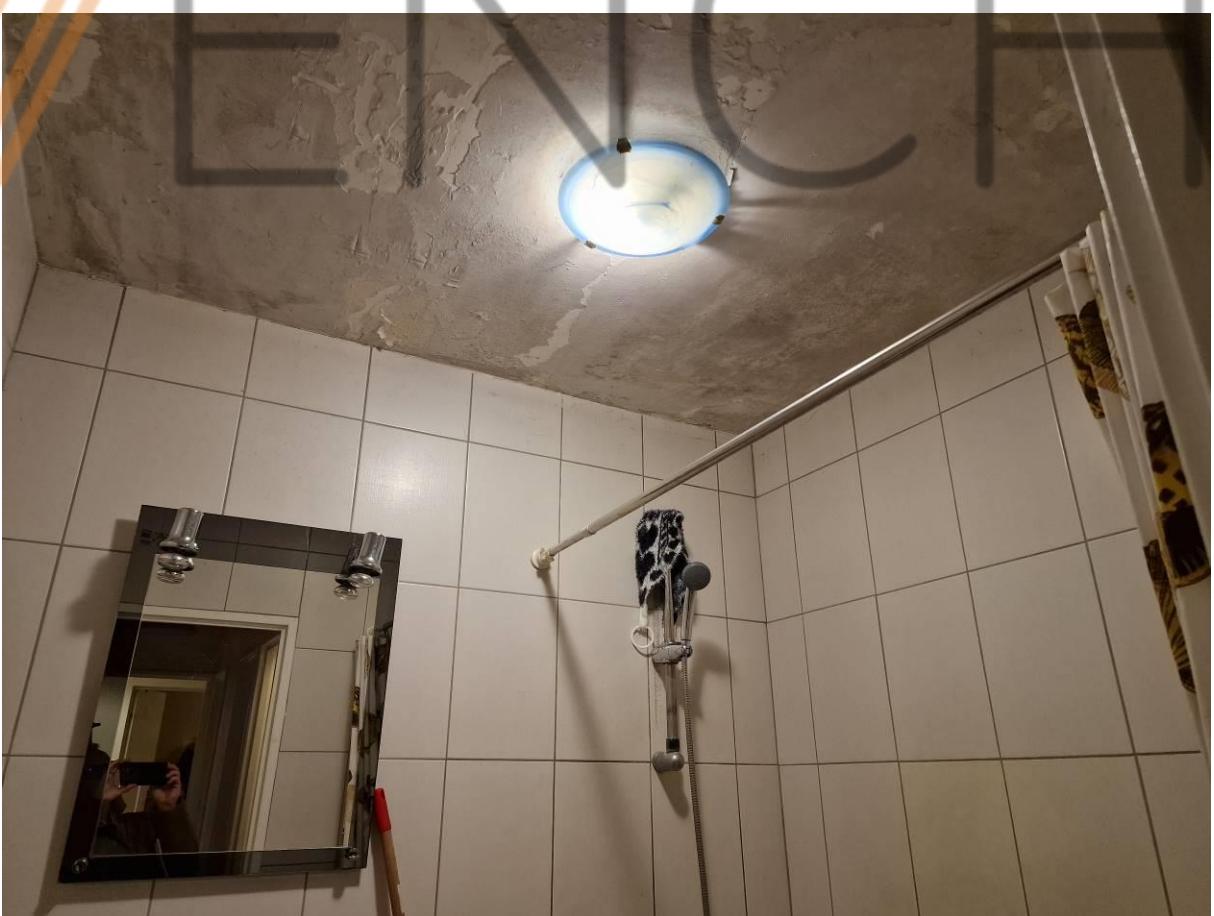
Chambre 3



Toilettes



Salle de bain



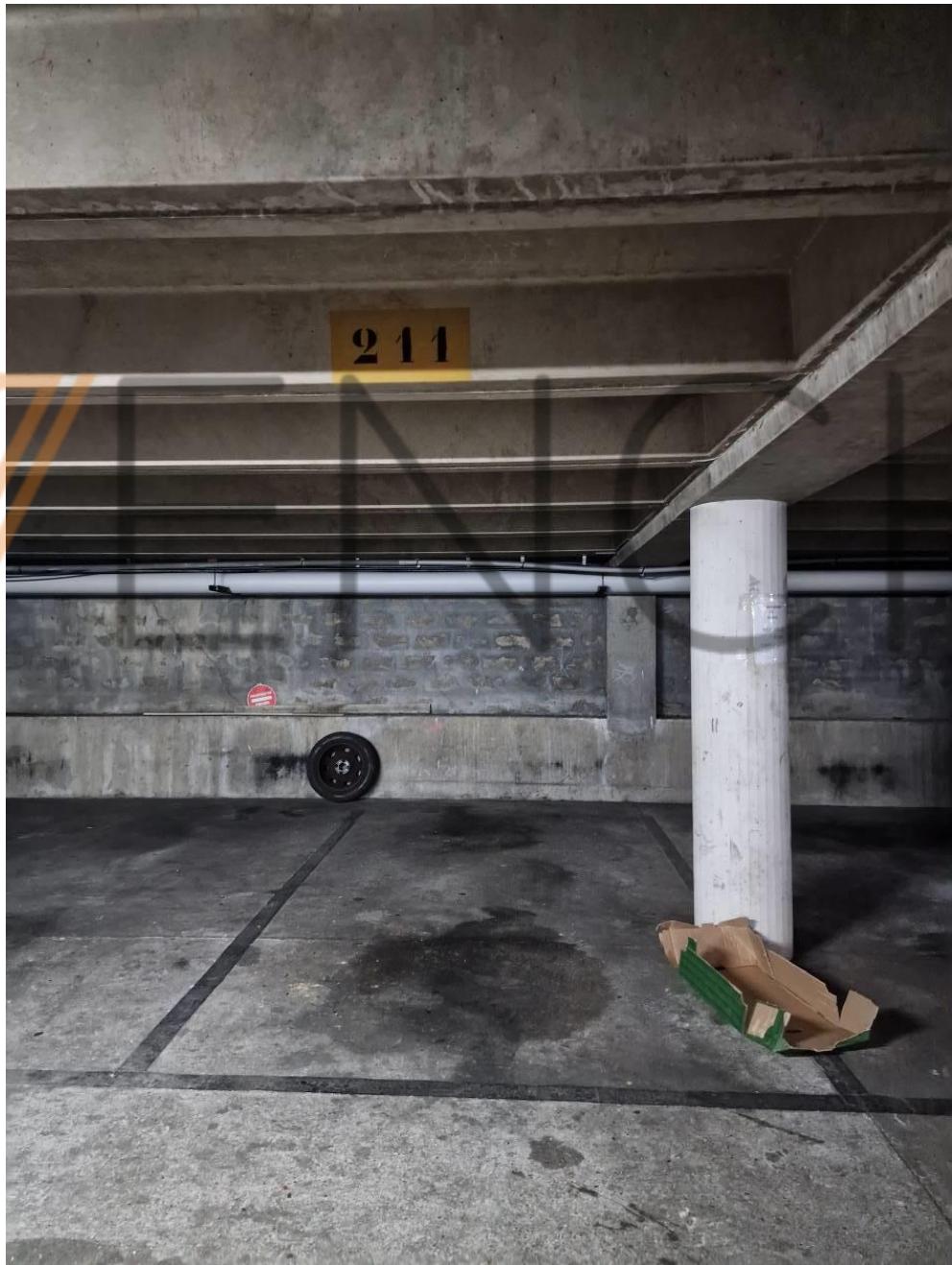
Salle de bain

**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] selon bail en date du 1<sup>er</sup> janvier 2024 photographié ci-dessous :

**CONTRAT TYPE DE LOCATION**  
**Pour logement non meublé**

(Soumis au titre ler 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  
M. El Nada
- Nom et prénom du bailleur :
- 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 des Drs Gremillet, 95240 Sarcelles
- Adresse email (facultatif) :

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

- Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : Mme Cécile FOZ, née le 01/03/1984, en tant que locataire

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 des Drs Gremillet, 95240 Sarcelles, Appartement Bâtiment 223, Escalier A, 1er étage Gauche, + Garage
- Type d'habitat, immeuble :  Collectif  Individuel
- Identifiant fiscal du logement : ... NC ...
- 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

J De 1989 à 2005  Depuis 2005

- Surface habitable : 78 M<sup>2</sup>
- 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 <sup>1</sup> :  Individuel  Collectif
- modalité de production d'eau chaude sanitaire <sup>2</sup> :  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 2034, 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 Energétique (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° 5.55  Parking N° ...  Garage N° 2.11  Autres : .....

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

<input type="checkbox"/> Garage à vélo	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts	<input checked="" type="checkbox"/> Aires et équipements de jeux
<input type="checkbox"/> Laverie	<input checked="" type="checkbox"/> Local poubelle	<input type="checkbox"/> Gardienage	<input type="checkbox"/> Autres.....

E. Equipment 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).

<sup>1</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.  
<sup>2</sup> En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

**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 : 01/01/2024

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

**IV. CONDITIONS FINANCIÈRES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1<sup>e</sup> Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>3</sup> : Neuf cent cinquante euros 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<sup>4</sup> :

C. Modalités de paiement

- périodicité du paiement<sup>5</sup> : mensuel Paiement :  échoir  terme échu  
- date ou période de paiement : le 5 de chaque mois Lieu de paiement : Sacré-Coeur

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

- Loyer (hors charges) : 950,-€ | Forfait charges : 300,-€ | Total : 1250,-€ / Mois

- Contribution pour le partage des économies de charges :

---

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

✓ 3 sur 5 – Contrat de location conforme Loi Alur

Paraphes

... de colocatation, 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<sup>6</sup>:

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur<sup>7</sup> (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 colocatation, c'est à dire de 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 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,

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

<sup>7</sup> Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire et la paiement des loyers et des charges lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huiissier ou pour non-versement du dépôt de garantie, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huiissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.

Le 01/01/2024, à Sarcelles.

Signature du bailleur

Signature du locataire

VENCH

ge 5 sur 5 – Contrat de location conforme Loi Alur

Paraphes

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