

**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

**PREMIERE
EXPEDITION**

Mail : etude@huissier-93.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE QUATRE MARS**

De 10H00 à 11H15

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 2 Rue de Lorraine, 93000 BOBIGNY,

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 03.07.2024 signifié le 16.07.2024 et devenu définitif en vertu d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'appel de PARIS le 17.09.2024.

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 27.01.2025 à [REDACTED]

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,**

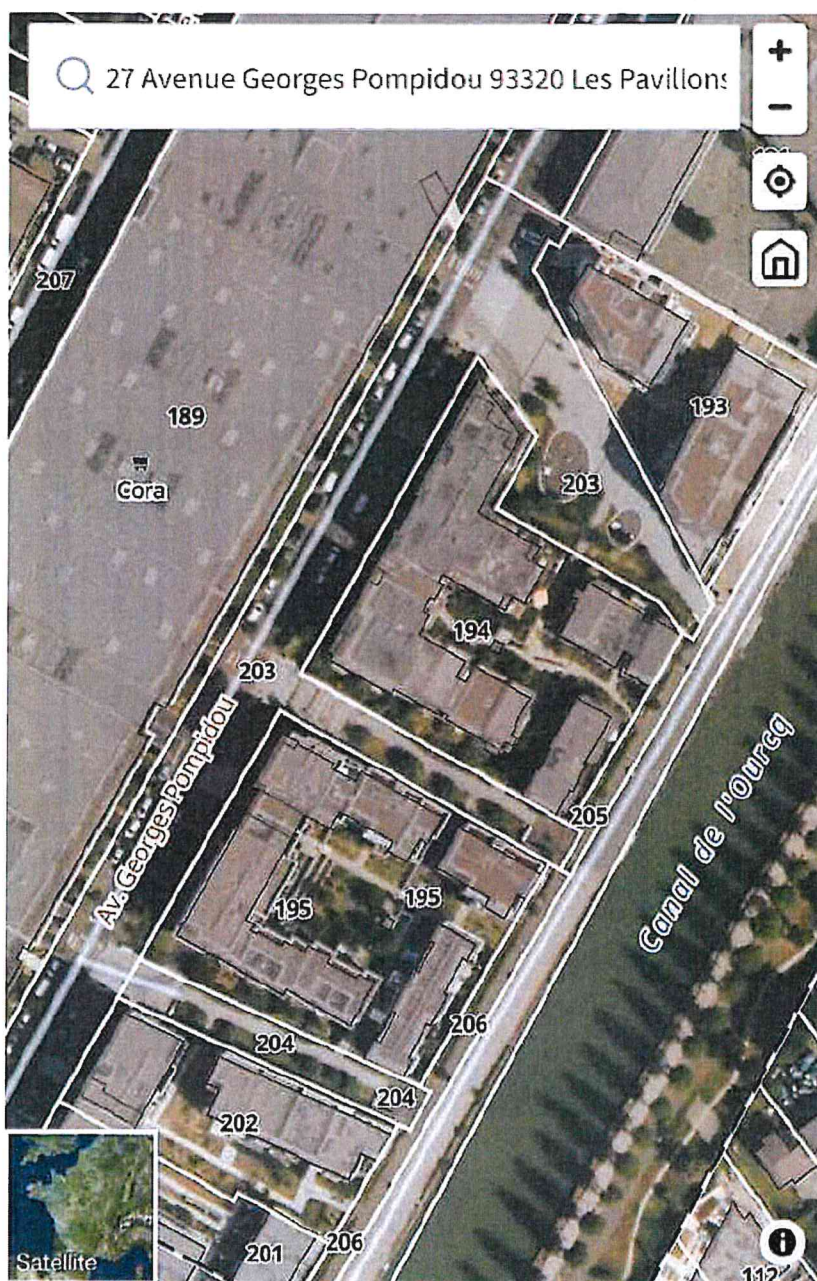
Certifie m'être transporté ce jour à 10 heures 00 sis 27 Avenue Georges
Pompidou 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS cadastré section C n°194

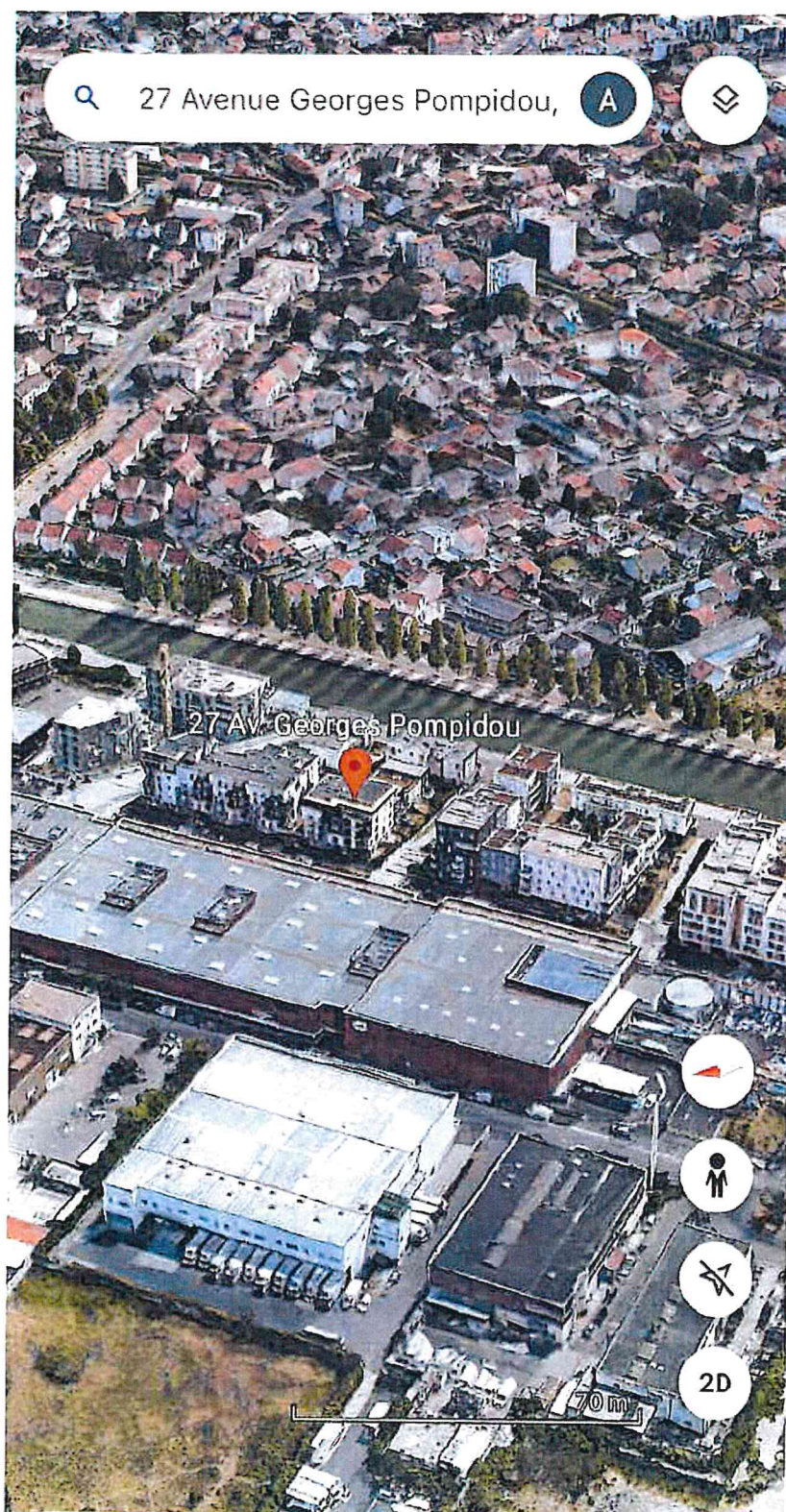
Après avoir averti



DESCRIPTION NOTARIALE DES BIENS SAISIS :

Il s'agit d'un appartement lot n° 17 bâtiment A 3^{ème} étage 1 porte A303 droite
ascenseur et fond face sis 27 Avenue Georges Pompidou 93320 LES
PAVILLONS SOUS BOIS cadastré section C n°194





SYNDIC :

Le syndic est la société CITYA IMMOBILIER PROXIMONET 9 Cours
Raoult 77100 MEAUX tel :01.77.35.19.07

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement situé dans un ensemble immobilier de plusieurs bâtiments édifiés en 2015 destinés à l'usage d'habitation collective et de style architectural moderne.

Le bâtiment A est implanté en retrait de l'alignement de la rue et les bâtiments composants la résidence sont implantés le long d'une allée et d'une cour arborée jusqu'à la promenade du Canal de l'Ourcq

La résidence est clôturée avec portillon électrique.

L'entrée est sécurisée par une porte avec interphone et badge vigik.

L'entrée des parkings sous-sols est située côté avenue Georges Pompidou.

La résidence est entretenue et dispose de quelques espaces verts également entretenus. Un ascenseur dessert les étages et sous-sols.

Le bâtiment abritant le logement objet du présent procès-verbal de description est situé au bâtiment A sur Avenue et est élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 4 étages droits.

Le gros-oeuvre est édifié de béton, les façades sont sous enduit en état d'usage et de parement bois en état d'usage et la toiture est réalisée d'une toiture plate dite toiture terrasse avec façades rythmées par des balcons et des terrasses aux derniers étages.

L'électricité est en état d'usage, et au regard de la date de construction n'est pas soumise à diagnostic.

Le chauffage est collectif au gaz naturel.

Le bâtiment est situé le long de l'avenue Georges Pompidou avec en partie face sur avenue un centre commercial avec supermarché CARREFOUR et en partie arrière une allée piétonne longeant le canal de l'Ourcq.

Le quartier est composé de résidences d'habitations collectives récentes à proximité d'une zone industrielle. Il s'agit d'un quartier résidentiel calme.

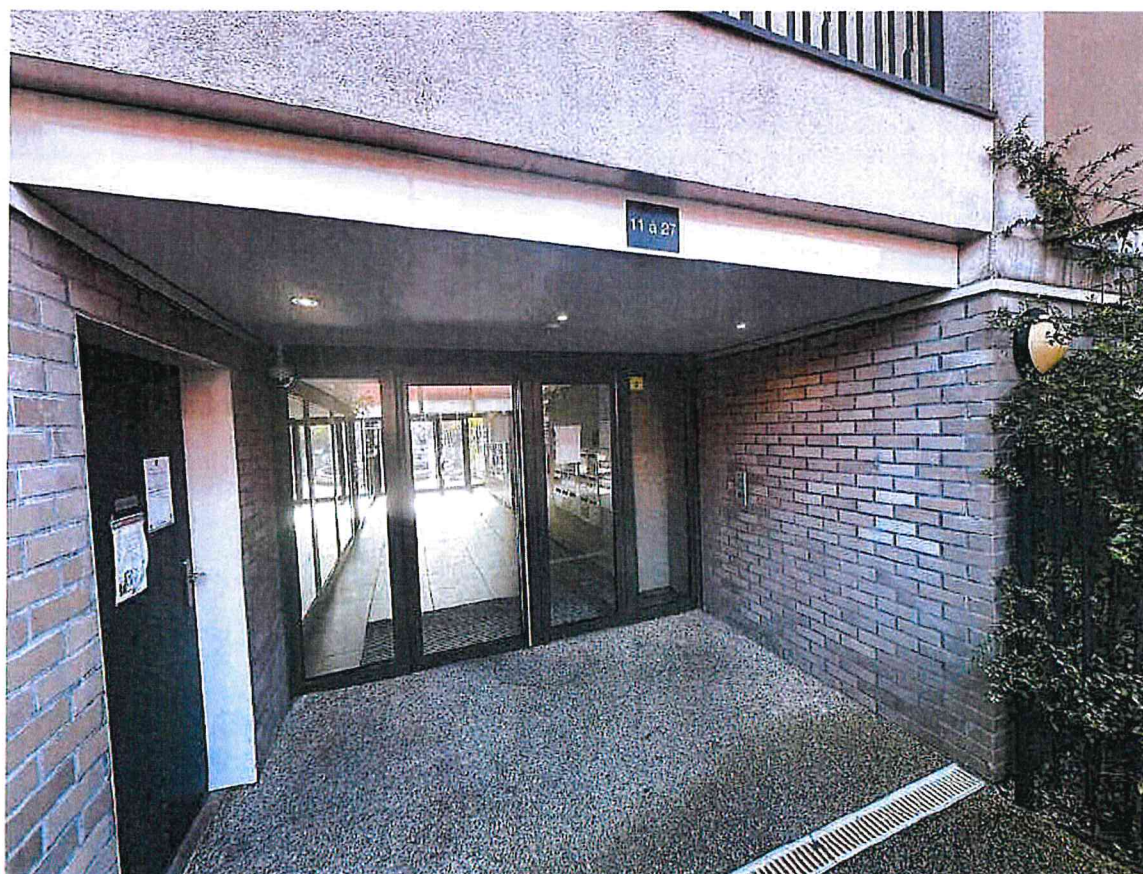
Les établissements scolaires de la maternelle au lycée sont accessibles à pied dans un périmètre de 500 mètres.

Les commerces du fait du centre commercial immédiatement en face de la résidence sont accessibles à pied.

Une station de bus se trouve à proximité à environ 250 mètres.

La desserte autoroutière est aisée avec la proximité d'un accès à l'autoroute A1 et A86.

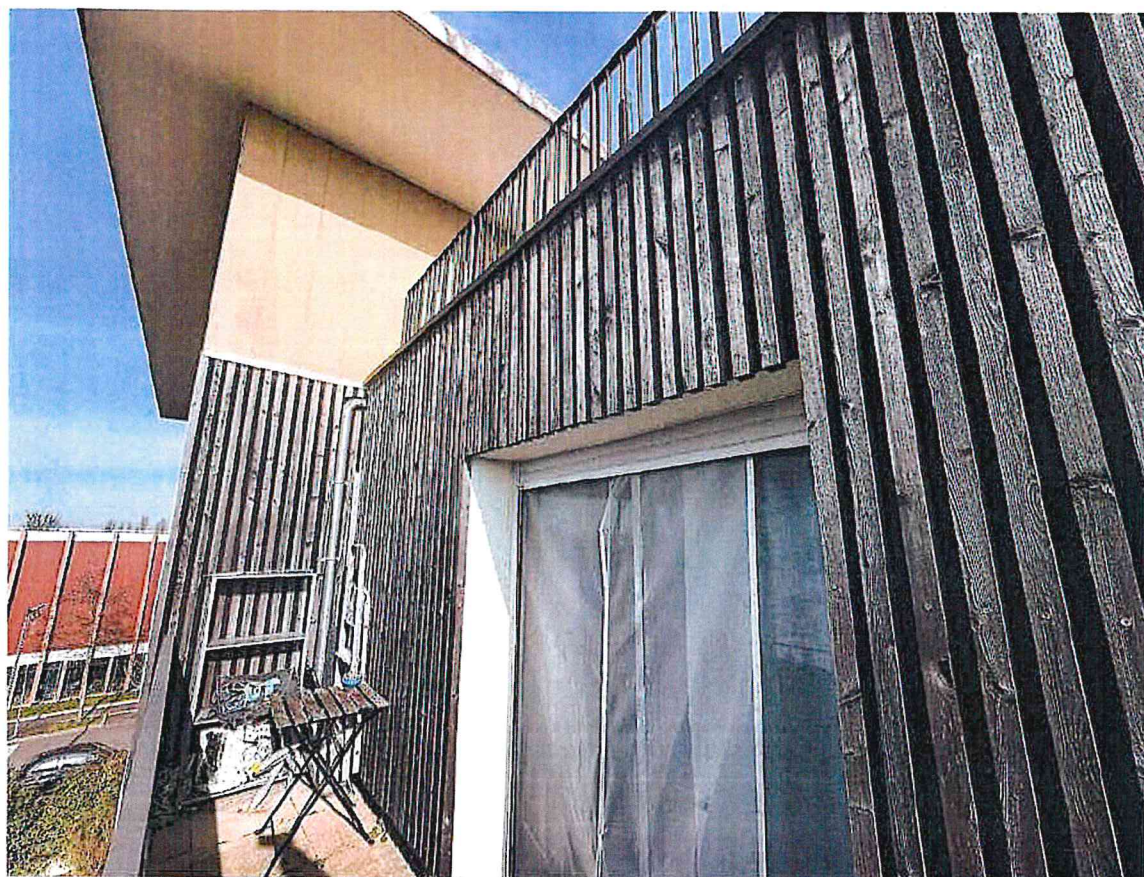








Vue depuis le balcon





PARTIES COMMUNES :

REZ-DE-CHAUSSEE :

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

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

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

L'accès aux étages se réalise par un ascenseur en état d'usage.

ETAGE :

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

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

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

logement



APPARTEMENT :

Je frappe à la porte du logement.

[REDACTED]

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 visite.

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

Il s'agit d'un appartement de type 3 pièces occupé et meublé normalement.

[REDACTED]

Elle me justifie d'un bail datant du 12.11.2018 pour un loyer hors charges de 797.57 euros à date du bail et provision mensuelle pour charges de 119 euros.

BAIL D'HABITATION LOCATION DE LOGEMENT NU
Soumis au titre I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports
locatifs

CONDITIONS PARTICULIERES

Ce contrat conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES est constitué du présent chapitre
CONDITIONS PARTICULIERES et du chapitre CONDITIONS GENERALES. Ces deux parties forment un tout indissociable.

Entre les soussignés

[Redacted signature area]

D'UNE PART

ET

[Redacted signature area]

Ci-après désignés par les termes « LE PRENEUR » au singulier

D'AUTRE PART

En cas de pluralité de co-preneurs désignés ci-dessus sous le vocable « le PRENEUR » au singulier, il y aura solidarité et
indivisibilité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat (art. 2-18 des conditions
générales du bail).

Il a été arrêté et convenu ce qui suit

[Redacted signature area]

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Nature du bien loué

- ☒ Usage exclusif d'habitation principale
☐ Usage mixte d'habitation principale et professionnelle pour la profession de :

Le LOCATAIRE s'interdit d'exercer dans les locaux toute activité commerciale, industrielle ou artisanale

Bâtiment A / étage 3 / Porte : 303

Surface habitable du logement : 59.57m²

Désignation des locaux et équipements à usage privatif (éléments d'équipements du logement) :

Entrée, cuisine ouverte sur le séjour donnant sur un balcon, une salle de bain, un WC séparé, deux chambres

Locaux accessoires :

- ☒ Parking n°17 ☐ Garage ☐ Piscine
☐ cave n°

Équipements à usage commun :

- ☐ Garage à vélo ☒ Ascenseur ☒ Espace verts ☐ Air et équipement de jeux ☒ Local à poubelle
☐ Gardiennage

Type d'Habitat :

- ☒ Immeuble collectif ☐ Individuel

Régime juridique de l'immeuble :

- ☐ Mono propriété ☒ Copropriété

Période de construction : ☐ Avant 1949 ☐ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1989 à 2005 ☒ Depuis 2005

Modalité de production de chauffage :

- ☐ Individuel ☒ Collectif

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- ☐ Individuelle ☒ Collective

Etat des lieux (article 3 de la loi du 6 juillet 1989)

L'état des lieux loués fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier.

DUREE DU CONTRAT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de :

- ☒ 3 ans renouvelables par tacite reconduction

A compter du 16/11/2018 pour expirer le 15/11/2021

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut 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.

- ☐ Le Cas échéant, (Durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie) :

A compter du ---/---/--- pour expirer le ---/---/---

Événement et raisons justifiant la durée réduite :

Bail-Habitation Lot-89

Page 2 sur 6

Paraphes

FE

MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel hors charges de 797.57€ (sept cent quatre-vingt-dix-sept euros et cinquante-sept centimes), payable d'avance le cinquième jour du terme au domicile du bailleur ou de son représentant.

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 ☐ 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 de surface habitable
Montant du loyer de référence majoré : € / m² de surface habitable

Si un complément de loyer est prévu :

Montant du loyer de base : € / m² de surface habitable
Montant du complément de loyer : € / m² de surface habitable
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

Informations relatives au loyer du dernier locataire. Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire :
- Dernier loyer : 797.57€ (Euros) - date de versement : 05/11
Date de la dernière révision : 02/12/2017

INDEXATION DES LOYERS

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Date de révision : 15/11
Trimestre de Référence de l'IRL : 2 Trimestre 2017 : Indice 126.19

CHARGES

Le preneur versera au bailleur une provision mensuelle fixée à 119€ (cent dix-neuf euros),

Cette somme sera acquittée en même temps que le loyer, et sera régularisée annuellement au moment de l'établissement des comptes.

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables telles qu'énumérées au décret n° 87-713 du 26 août 1987, exigibles 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel l'extinction de la solidarité met fin à l'engagement de la caution.

HONORAIRES DE LOCATIONS

Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent ».

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations 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 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 ».

Le montant du plafond des honoraires imputables aux locataires pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 10 €/ m² de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de 3 €/m² de surface habitable.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont partagés selon les modalités définies ci-dessus, entre le bailleur et le preneur et s'élèvent à 916,57€ TTC (Euros) au taux actuel de la TVA de 20,00 %, suivant le détail ci-après :

Détails et répartition des honoraires :

	Le Locataire	Le Bailleur
Honoraires d'entremise et de négociation		
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	595,70€ TTC	737,86€ TTC
Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	178,71€ TTC	178,71€ TTC
TOTAL	774,41€ TTC	916,57€ TTC

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

A définir par les parties :

La Tom fera l'objet d'un appel séparé.

DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT

- ☒ Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ☒ Etat des risques naturels et technologiques
- ☐ Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)
- ☐ Copie d'un état mentionnant l'absence ou le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
- ☒ Etat des lieux
- ☐ Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- ☐ Caution solidaire
- ☐ Extraits du règlement de copropriété 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.
- ☐ Modalités de réception TV dans l'immeuble
- ☒ Notice d'Information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

00 FE

BAIL D'HABITATION LOCATION DE LOGEMENT NU
Soumis au titre I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports
locaux

CONDITIONS GÉNÉRALES

CHAMP DU CONTRAT TYPE : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

MODALITES D'APPLICATION DU CONTRAT TYPE : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. 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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT

A Paris, le 12/11/2018

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND 0 MOTS NULS 0 LIGNES NULLES

LE BAILLEUR ou son mandataire
Lu et approuvé
« signature »

LE(S) PRENEUR(S)
Lu et approuvé *lu et approuvé*
« signature »

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

L'entrée donne sur un petit couloir qui dessert à gauche un w.c, à droite sur le pignon face droite de l'immeuble un salon avec cuisine ouverte et en partie

gauche arrière la partie nuit avec un petit hall qui dessert deux chambres et une salle de bains.

L'appartement est en très bon état entretenu.

ENTREE ET COULOIR :

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

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

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

Présence d'un placard deux portes en PVC coulissantes en état d'usage et d'un placard une porte en PVC abritant le tableau électrique.

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

Généralités et équipements : présence d'un interphone-vidéophone.





W.C :

L'accès se réalise par une porte en bois 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.

SALON AVEC CUISINE OUVERTE :

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

Sol : le sol est recouvert de parquet 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 porte-fenêtre en bois double vitrage en état d'usage avec volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage donnant accès à un balcon dont le sol est recouvert de dalles gravillonnées sur plots avec garde-corps métallique ajouré en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.





CUISINE OUVERTE :

La cuisine installée par la locataire selon ses déclarations est équipée de meubles bas et hauts en bois finition laquée blanche en état d'usage avec four encastré, un évier, une hotte aspirante l'ensemble 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 crédence en carrelage en état d'usage.

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



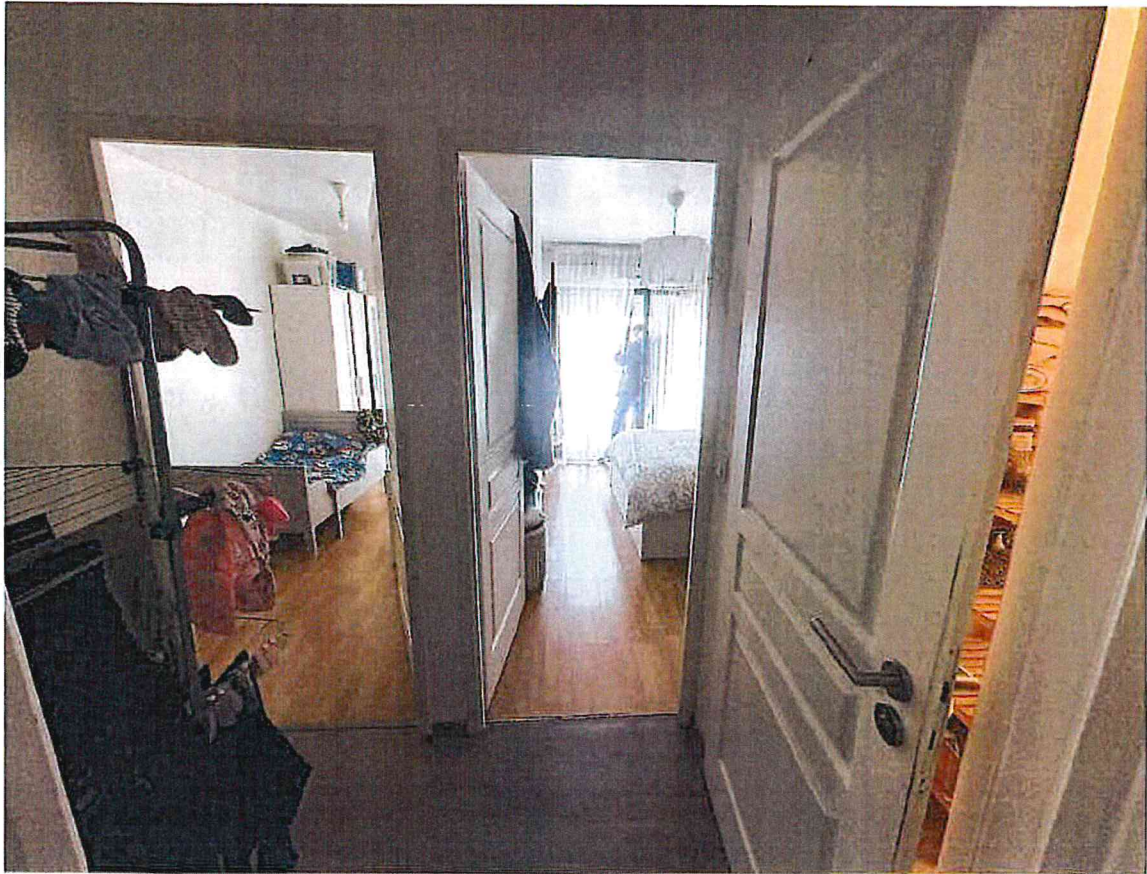
PARTIE NUIT :

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

Sol : le sol est recouvert de parquet 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.



CHAMBRE GAUCHE :

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

Sol : le sol est recouvert de parquet 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 simple vantail en bois ouvrante double vitrage en état d'usage avec une partie basse fixe en bois double vitrage 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 en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet 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 porte-fenêtre double vantaux en bois ouvrante double vitrage en état d'usage avec une partie basse fixe en bois double vitrage avec volets roulants mécaniques en PVC en état d'usage et garde-corps métallique ajourée en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



SALLE DE BAINS :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.
La pièce est aveugle.

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage et de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage aux droits de la baignoire.

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

Généralités et équipements : présence d'une baignoire en état d'usage avec pare-douche paroi vitrée, un meuble de salle de bains deux portes surmonté d'un lavabo, d'un miroir et d'un bandeaux lumineux en état d'usage.
Présence d'un radiateur sèche-serviette en état d'usage.



PLACE DE STATIONNEMENT LOT 96 :

La place de stationnement porte le n°17 et est située au 1^{er} sous-sol.



Ma mission étant terminée,

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

Référence dossier étude : 126077/5620

