

**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

Mail : etude@huissier-93.fr

**PREMIERE
EXPEDITION**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE DIX-NEUF JUIN**

De 13H00 à 14H00

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 commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de Maître Alexandre ALLENO Commissaire de Justice associé au sein de la SCP CHASTANIER-ALLENO-RABANY-LAYEC Commissaire de Justice associés et L. POMMIER Commissaire de Justice salarié, 39 Avenue du Président Wilson 93100 MONTREUIL en date du 23.05.2025

Et en vertu d'un jugement rendu par le tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 14.05.2024 signifié le 24.05.2024 devenu définitif ainsi que cela résulte d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'appel de PARIS en date du 05.07.2024

**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 le**

tribunal de proximité de MONTREUIL, domicilié, 39, avenue du
Président Wilson, 93104 Montreuil-Sous-Bois, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à 13 heures 00 sis 6 rue Ampère 93800
EPINAY SUR SEINE cadastré section AJ n°91

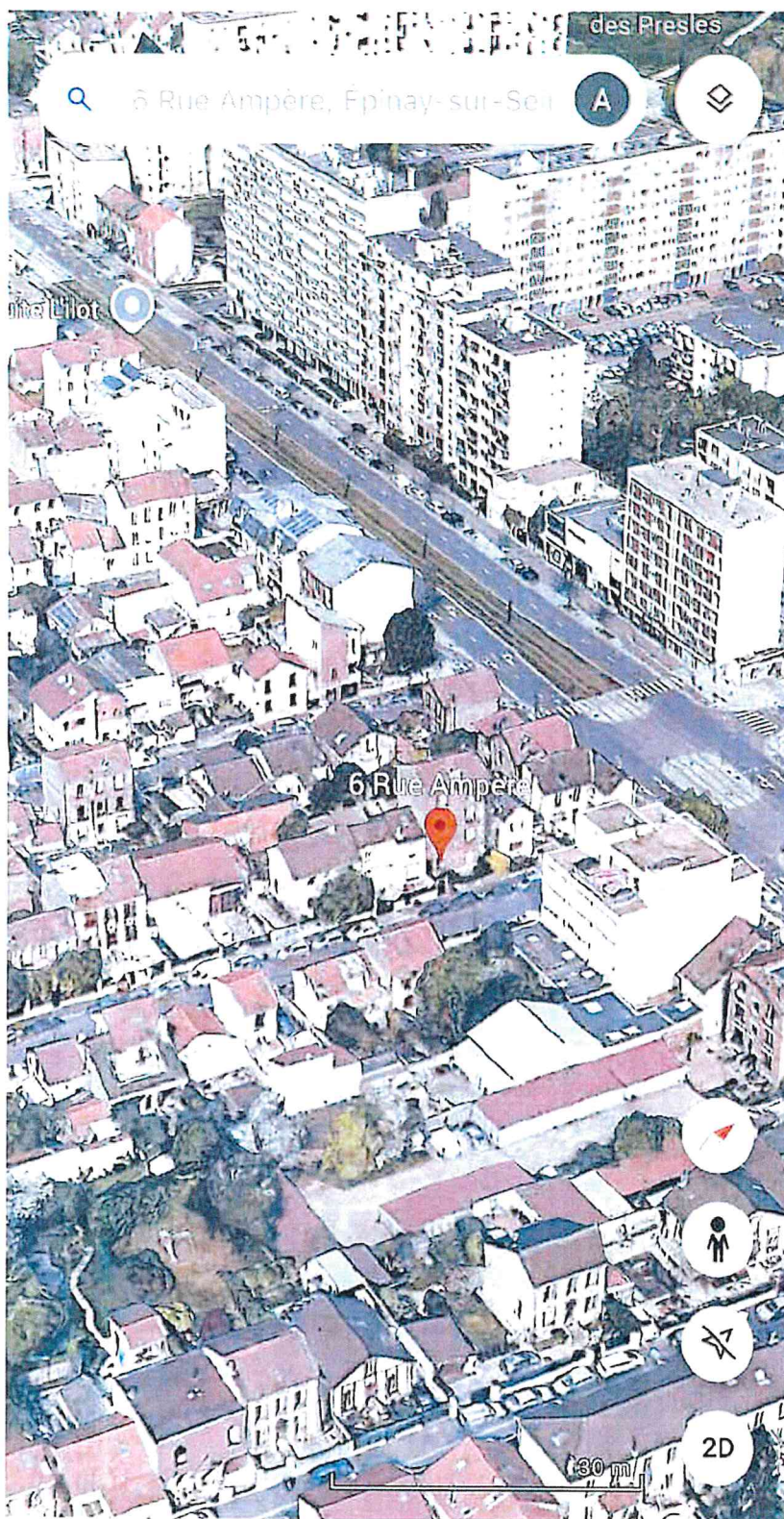


Déclaré,

DESCRIPTION CADASTRALE :

Là étant sur place, sis 6 rue Ampère 93800 EPINAY SUR SEINE cadastré
section AJ n°91





CONDITIONS D'OCCUPATION :

Je frappe à la porte du logement premier étage porte gauche lot 2.



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

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

Il me déclare vivre à cette adresse dans l'appartement avec son épouse et leurs deux enfants âgés de 11 et 7 ans. Il me justifie d'un bail dont le nom de la partie locataire n'est pas indiqué en date du 01.07.2022

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-507 du 29 mai 2015 et à la loi N° 2016-1021 du 23 novembre 2016 dite loi ELAN.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires 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 logements 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.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les suivants :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur :

Adresse : 10 rue Ampère 93800 Epinay S/S

☒ Personne physique ☐ Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et affiliés ☐ Oui ☒ Non

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse :

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 6 rue Ampère 93800 Epinay S/S

Bâtiment, étage, porte : 1^{er} étage porte gauche

☐ Immeuble collectif ☐ Individuel

☐ Mono propriété ☒ Copropriété

Période de construction : ☐ Avant 1949 ☒ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005

Surface habitable : 41 m² Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☒ Jardin

☐ Autre :

Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :

☐ Autre :

Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Le cas échéant, la consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1^{er} janvier 2023, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

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

☒ Cave N° 3 ☐ Parking N° ☐ Garage N°

D. Désignation 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 poubelles

☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

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

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement internet :

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 : 01/07/2022

(minimum 1 an)

B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée indéfinie à :

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le locat :

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.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 845 €.

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial 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 rélocation : ☐ Oui ☐ Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☐ Non

- Le loyer de référence est de € /m², et le loyer de référence majoré est de € /m².

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €.

et le complément de loyer est de €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de €, versé le

et révisé pour la dernière fois le

Le loyer sera automatiquement révisé le 01/01 chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

☒ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 15 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de :

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 860 € (en toutes lettres huit cent soixante euros), détaillé comme suit : loyer : 845 €, charges récupérables : 15 €, contribution pour le partage des

économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 05 de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :
Elles sont uniquement lors d'un renouvellement de contrat.
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à
montant de la hausse de loyer.

G. Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic
de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, etc.)
réfroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;
dans le diagnostic de performance énergétique ;
estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année :

€ annuels ☐ par tiers ☐ par système (selon la durée du contrat et le

€ (préciser le montant ou le fourchette inscrits

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :
Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant
de 860 € (en toutes lettres huit cent soixante euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUDE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUDE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- en cas de défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 6 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se
faire 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 I.

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.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

☐ Le cas échéant, un extrait du règlement 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.

☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

- le cas échéant, un diagnostic bruit.

☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

☒ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)

☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 04/07/2022 à Epreny, 515 en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.



LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

0122

Remarques générales :

Il s'agit d'un appartement situé dans un petit immeuble à usage d'habitation collective datant des années 1920 à usage d'habitation collective.

La copropriété est entretenue.

L'immeuble est situé dans une rue à sens unique dans un quartier pavillonnaire calme perpendiculaire à l'Avenue de la République, axe majeur de circulation de la ville avec passage de la ligne de tramway T8.

L'immeuble est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages avec toiture deux pans recouverte de tuiles mécaniques sur une charpente en bois. L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.

Le gros-œuvre est édifié de briques et les façades sont sous enduit type crépi en état d'usage.

Le style architectural est typique de la période de construction sans charme particulier.

L'immeuble est accessible via un portillon métallique non sécurisé faisant suite à un muret bahut avec clôture métallique en état d'usage. La porte d'entrée de l'immeuble dispose d'un code ne fonctionnant pas à son passage.

Le chauffage est individuel.

Des commerces et services sont présents et accessibles à pied et les établissements scolaires jusqu'au collège sont accessibles à pied.

La desserte ferroviaire est aisée avec la proximité de deux gares SNCF ligne C du RER à la gare d'Epinay sur seine située à environ 2 kilomètres et par la ligne H de la Gare d'Epinay Villetaneuse à environ 1,5 km. La ligne de Tramway T8 avec un arrêt est située à toute proximité à moins de 500 mètres ainsi que des arrêts de bus

La desserte routière est aisée avec la toute proximité de l'avenue de la République et de l'accès à l'Autoroute A15.

L'appartement est ainsi distribué : un couloir dessert à gauche une salle d'eau avec w.c, une cuisine, en partie face une chambre, en partie droite sur rue une chambre et en partie droite sur rue un salon.

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'électricité est en état d'usage.

Le logement est en état d'usage et entretenu.

Le syndic de la copropriété n'a pu être identifié.





PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont propres et entretenues.

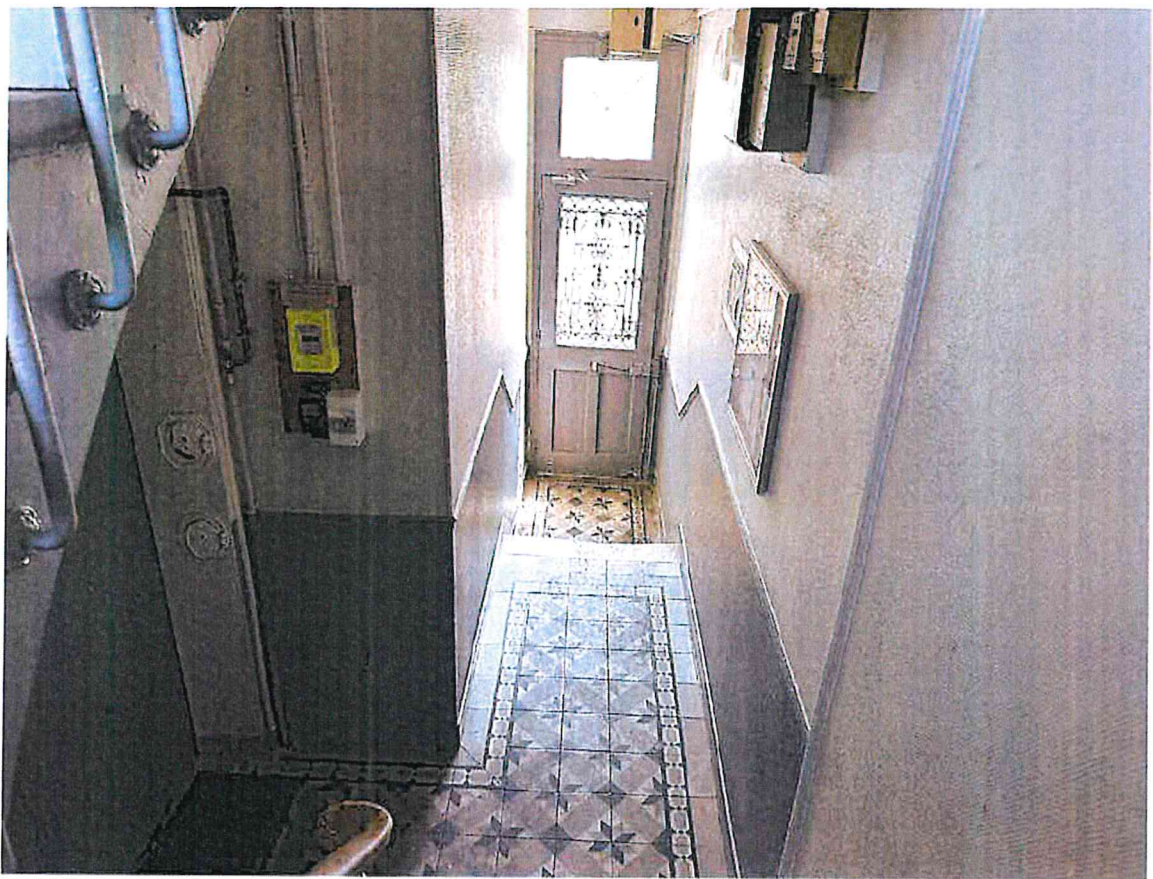
Sol : le sol est recouvert de carrelage d'époque de la construction en état d'usage.

Le sol des paliers est recouvert de parquet.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage. Les plinthes en bois de l'escalier sont en mauvais état.

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





COULOIR ET ENTREE :

L'entrée se réalise par une porte en bois en état d'usage avec verrous simples.

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

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

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





SALON :

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

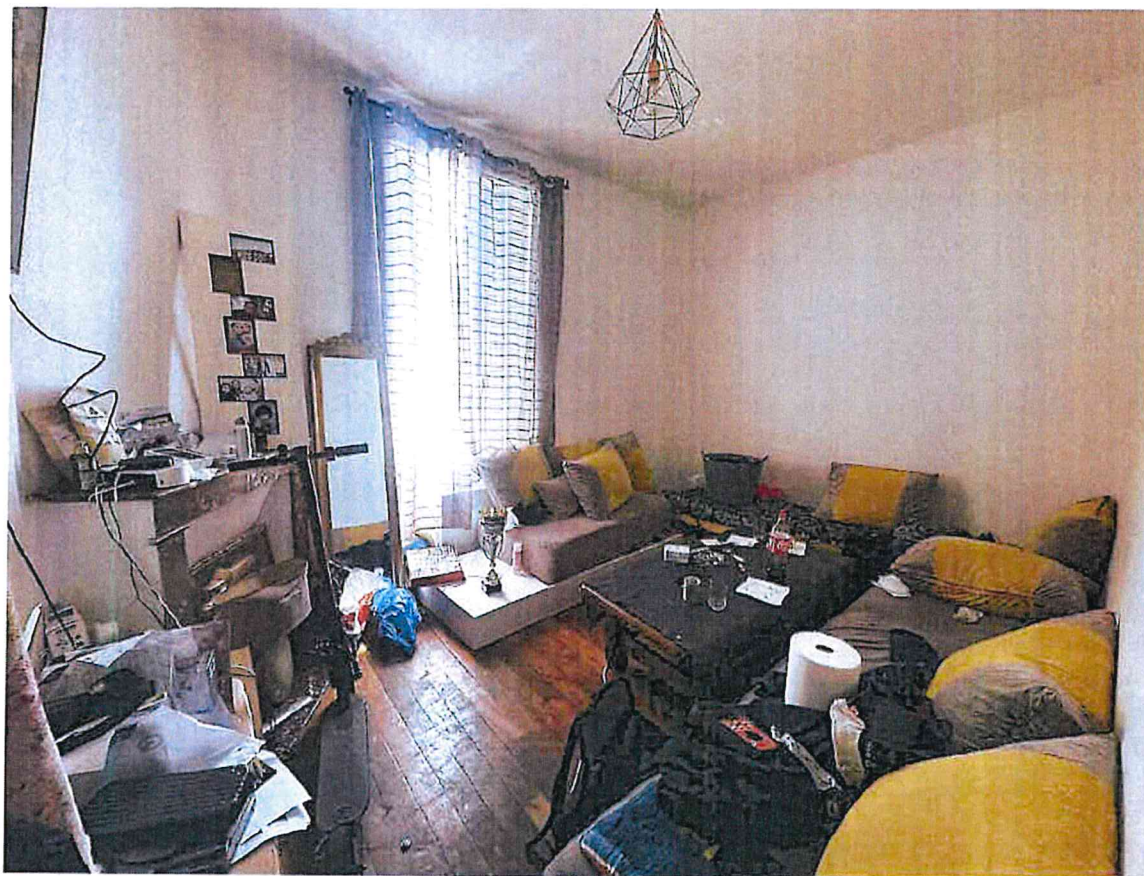
Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur et d'une cheminée.



SALLE D'EAU AVEC W.C :

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

La pièce est aveugle.

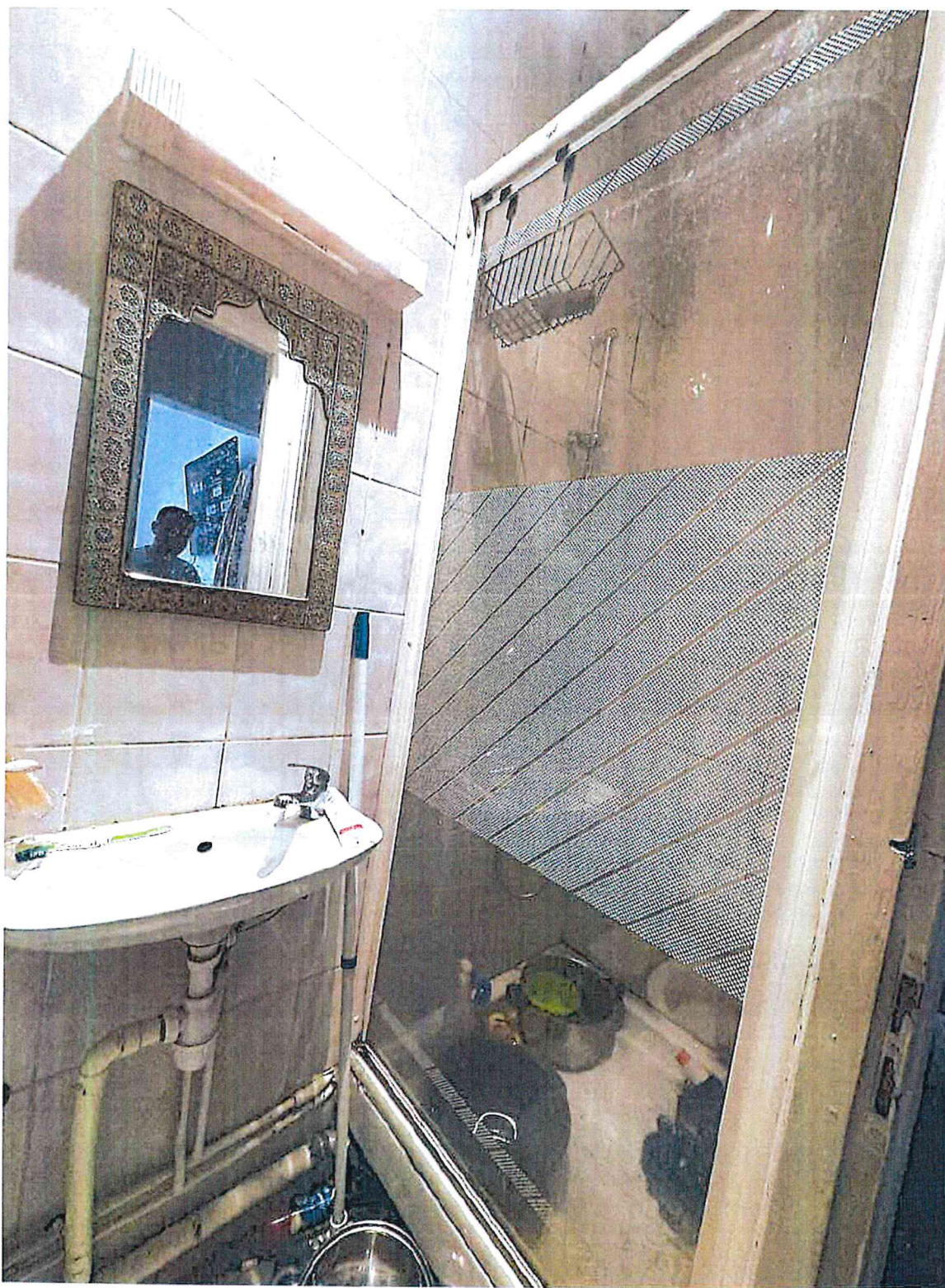
La pièce est de petite dimension.

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

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en mauvais état avec moisissure.

Généralités et équipements : présence d'un w.c cuvette à l'anglaise en état d'usage, d'un lavabo en état d'usage, d'une douche avec une porte battante vitrée en état d'usage et d'un ballon d'eau chaude.







CUISINE :

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

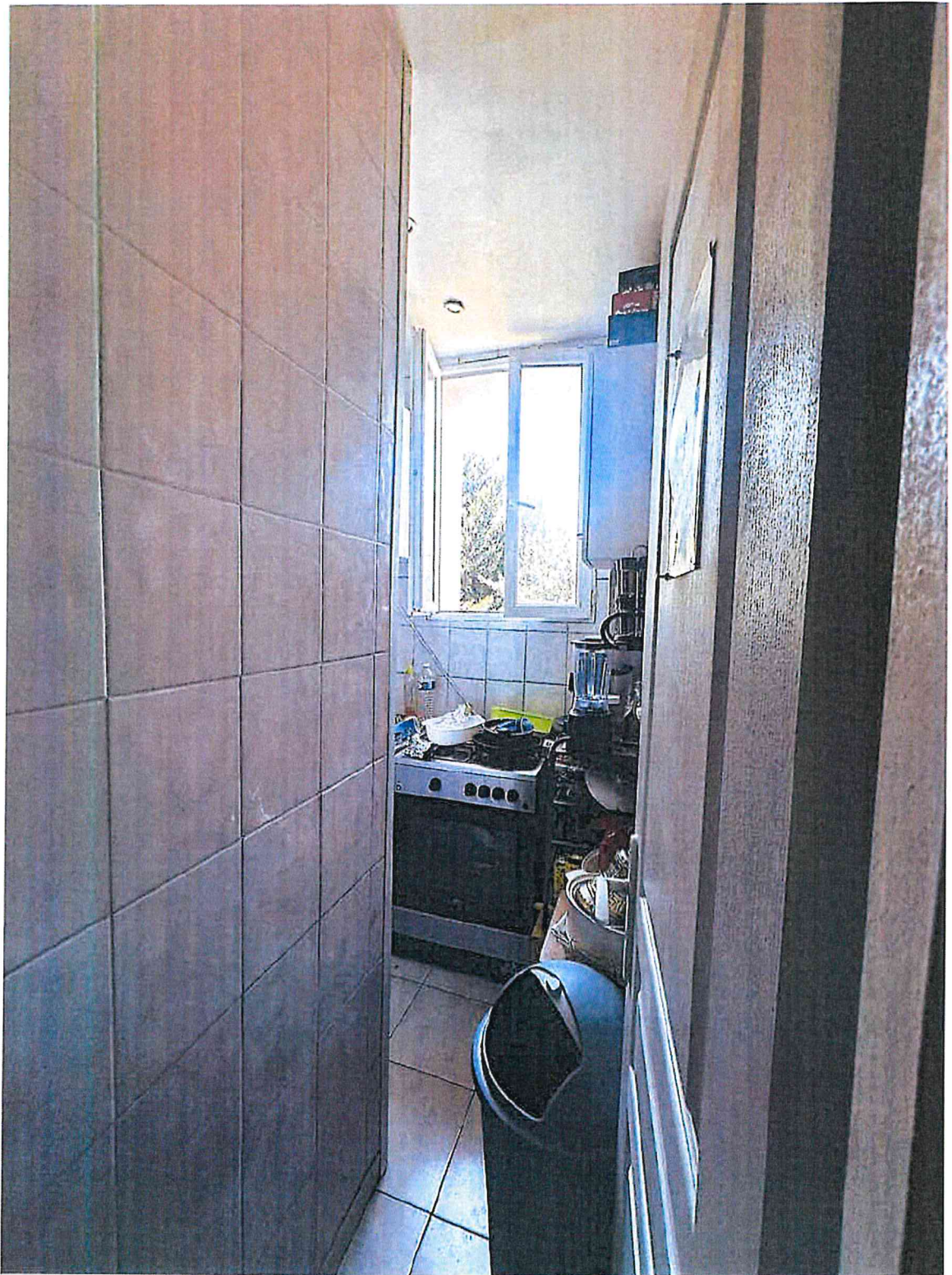
La cuisine très étroite est équipée sommairement d'un meuble bas surmonté d'un évier inox un bac et d'un meuble haut en bois.

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

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

Plafond : le faux plafond avec spots encastrés est recouvert de toile de verre peinte en état d'usage.

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





CHAMBRE FACE :

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 toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



CHAMBRE DROITE SUR RUE :

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 toile de verre peinte en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de toile de verre peinte en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage avec volets persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



CAVES :

Les caves n'ont pu être visitée.

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 feuilles recto, enregistré au rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude 130288/5137

