

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT SEPT JANVIER

A LA REQUETE DE :

SCP [REDACTED] [REDACTED]
Commissaires de Justice Associés
14, place Moreau David
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 73 98 83 - Fax 01 48 73 95 58
scp.cazenave@wanadoo.fr
R.C.S. 389 196 210 CRETEIL

S.A. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dont le siège se trouve 182 rue
Defrance 75013 PARIS Agissant poursuites et diligences de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Frédéric PUGET, avocat au Barreau de
Paris, structure d'exercice la SELARL PUGET LEOPOLD
COUTURIER, demeurant 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Ayant pour avocat Postulant Maître Harry ORHON, membre de la
SELARL MAKOSSO ORHON BERNANDES-BENCHETRIT, avocat au
Barreau du Val de Marne, demeurant 15 boulevard de Strasbourg
94130 NOGENT SUR MARNE

Dans le prolongement d'un commandement de payer valant saisie
immobilière délivré par acte de notre ministère en date du 08 novembre
2024 à Monsieur [REDACTED] [REDACTED]

La requérante a intérêt à faire procéder à la description du bien lui
appartenant et situé [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
cadastré AD 30 pour 02 ha 73 a 59 ca, consistant en un appartement de
3pp (lot 606), un séchoir (lot 607), une cave (lot 749) et un parking (lot
1646),

Qu'elle me requiert à cet effet.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, [REDACTED] [REDACTED] Commissaire de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,

Me rends aujourd'hui après tentative amiable dans un appartement situé 12 Chemin Remise aux Faisans à ORLY (94310), où en présence du géomètre-expert requis, du serrurier et de deux témoins Monsieur Djibril Camara et Hedi Slama, je peux procéder aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS**LOCALISATION :**

L'immeuble est situé dans la résidence Anotera, 12 Chemin de la Remise aux Faisans à ORLY (94), bâtiment D1, au deuxième étage à gauche.

OCCUPATION :

L'appartement est occupé par Madame [REDACTED] [REDACTED] et ses trois enfants adolescents en vertu d'un bail commençant le 21 juin 2024 pour une durée de un an pour un loyer mensuel de 950 euros plus 250 euros de charges.(photos bail 25, 26, 27, 28, 29)

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Le Syndic de copropriété est le cabinet [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Tel 01 40 31 03 00

QUARTIER :

Le quartier de la Remise aux Faisons jouxte les villes de Choisy le Roi et de Thiais.

Le centre ville d'Orly est à 5 minutes en voiture.

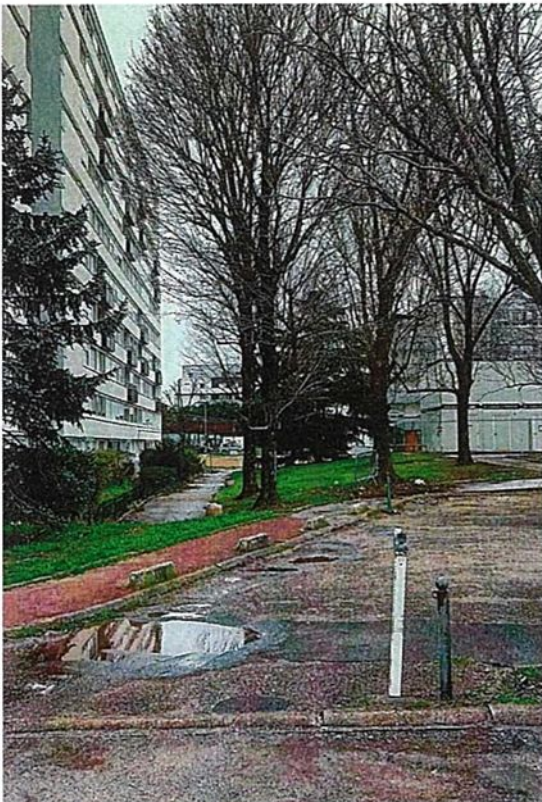
Le RER le plus proche est celui des Saules à 15 minutes à pied.

Toutes les écoles et crèches et équipements sportifs sont à proximité.

Tous les commerces sont à proximité dans l'aire des Martyrs de Chateaubriand.

La ville de Vitry sur Seine et la porte d'Italie sont à 20 minutes en voiture.

IMMEUBLE : (photos 1, 2, 3, 32, 33, 34, 35)



Il s'agit de la résidence Anotera construite dans les années 1960 de plusieurs immeubles de grande hauteur, de type HLM.

Le parc de la résidence est en bon état, paysagé, en bon état d'entretien.

La résidence est fermée sur la rue par une grille en bon état.

Le portail véhicule et le portail piétons sont en bon état, munis d'un code d'accès Vigik.

La résidence fait actuellement l'objet d'une rénovation avec isolation complète.

Les parties communes intérieures sont vétustes.

APPARTEMENT :

La porte d'entrée est en état d'usage, sa serrure fonctionne.
(photo 4)

Entrée : **(photos 5, 6, 7)**

Les peintures sont en état d'usage.
Le parquet est en bon état.

Séjour : **(photos 8, 9)**

Le parquet est en bon état.
Les peintures sont en bon état.
La baie vitrée en PVC et son volet roulant sont en bon état.

Chambre : **(photos 10, 11)**

La porte est en bon état.
Le parquet est en bon état.

Les peintures sont en bon état.
La fenêtre en PVC et son volet roulant sont en bon état.

Chambre : (photos 12, 13)

La porte est en bon état.
Le parquet est en bon état.
Les peintures sont en bon état.
La fenêtre en PVC et son volet roulant sont en bon état.

Cuisine : (photos 14, 15,16, 17)

Les carrelages gris au sol sont en bon état.
Les placards laqués couleur grenat sont en bon état intégrant les éléments de cuisine.
Les carrelages sur les murs sont en état d'usage.
La fenêtre en PVC et son volet roulant sont en bon état.
L'évier et sa robinetterie sont en bon état.
La hotte aspirante est en bon état.
La plaque de cuisson est en bon état.
Le petit débarras attenant est en bon état.

Wc (photo 19)

La porte est en bon état.
Les carrelages gris au sol sont en bon état.
Le wc est en bon état.
Les peintures sont en bon état.

Salle de bains : (photos 20, 21, 22)

La porte est en bon état.
Les carrelages au sol sont en bon état.
Les carrelages sur les murs sont en bon état.
Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état.
Les placards et tiroirs sont en bon état.
La baignoire et sa robinetterie sont en bon état.
La petite fenêtre en PVC est en bon état.

Séchoir lot n°167

Sur le palier commun à droite un petit séchoir indépendant de l'appartement avec sol et murs bruts en état d'usage. (photos 23, 24)

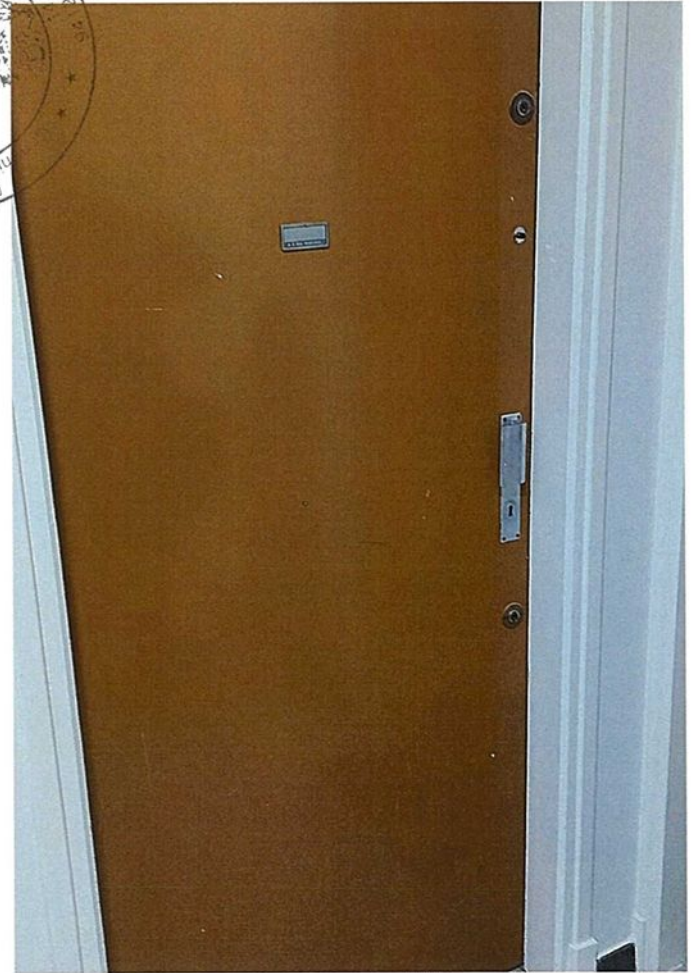
Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE SUR SIX PAGES

COUT : cinq cent quatre vingt quatre euros et 91 centimes



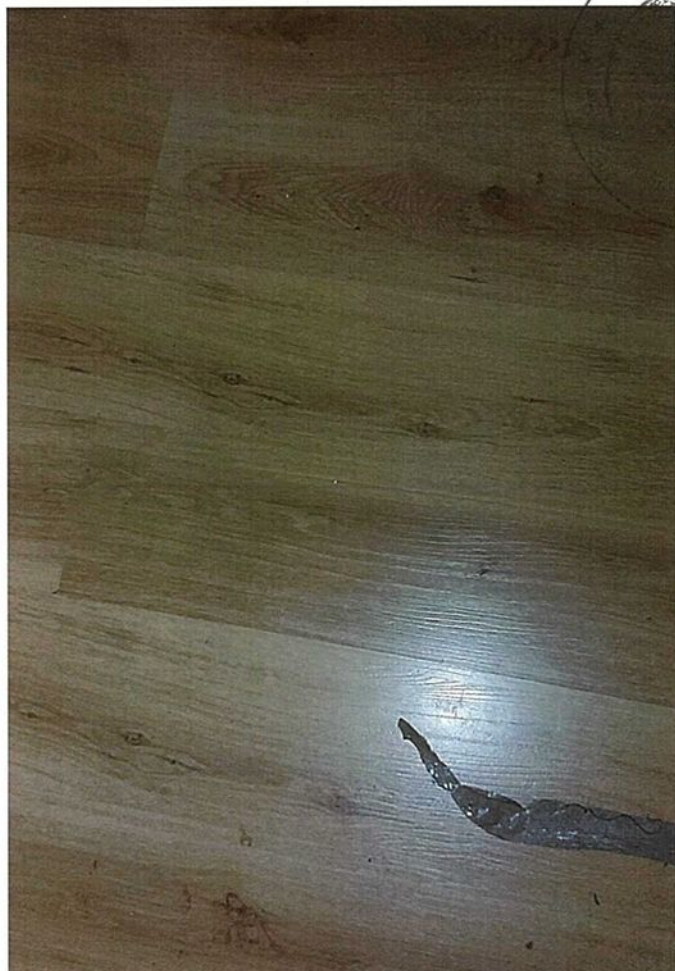




5



6



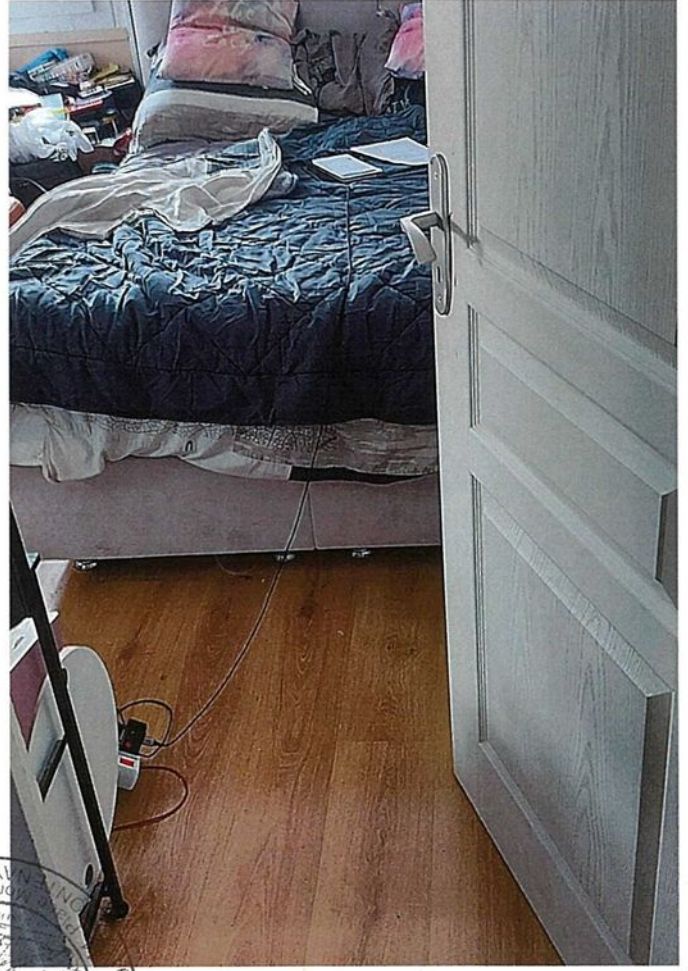
7



8



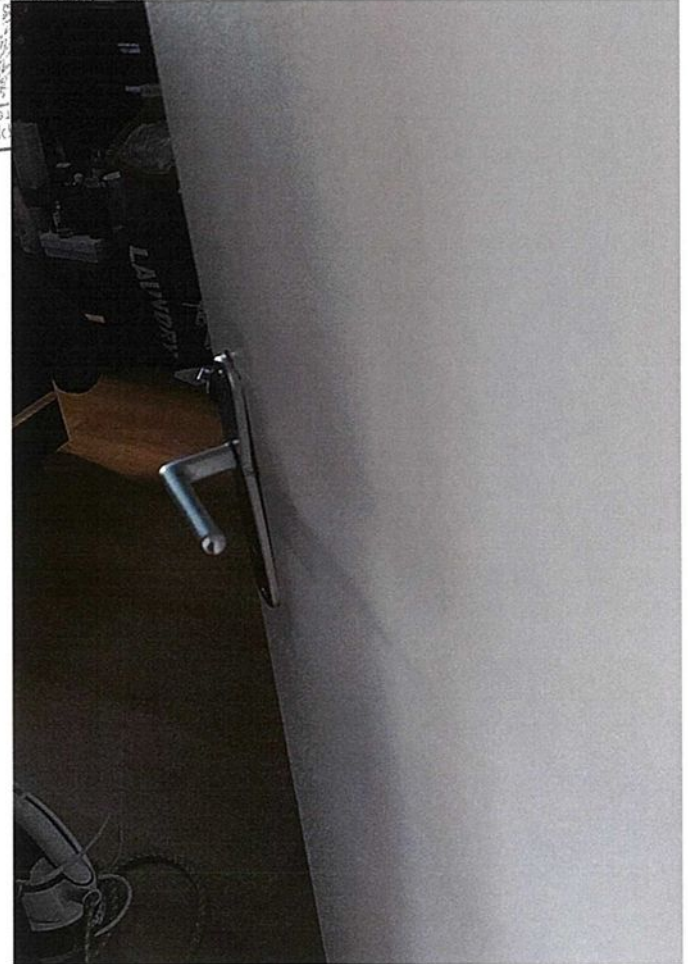
9



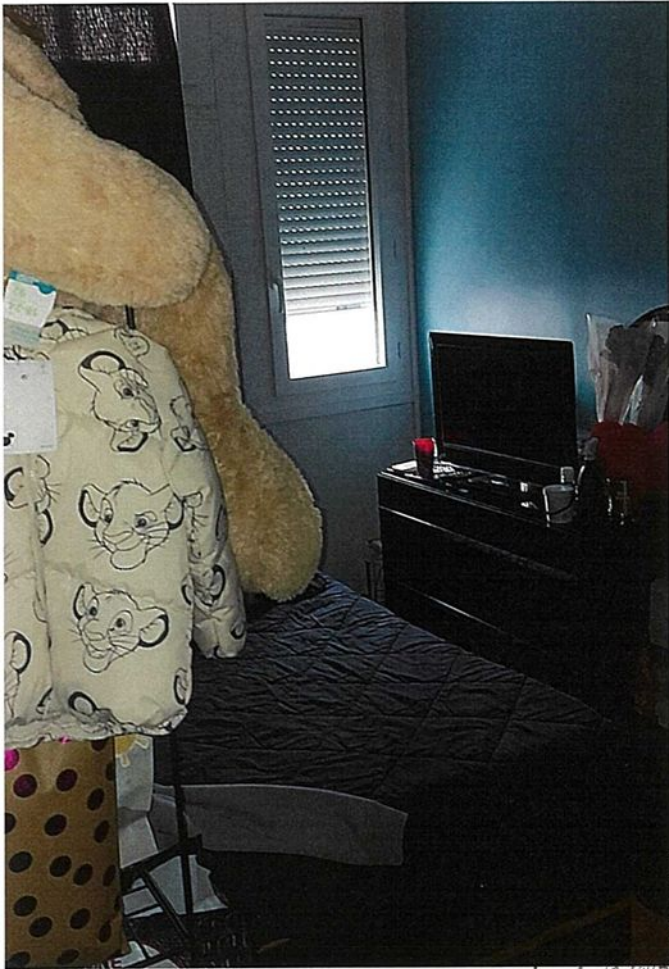
10



11



12



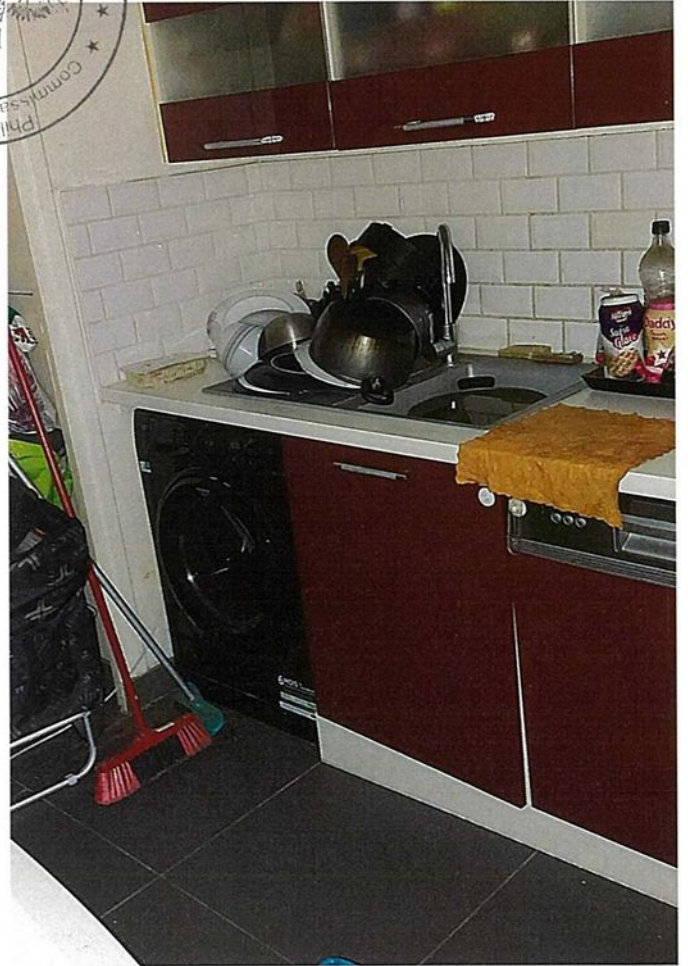
15



14



15



16

PHILIPP
Commis-saire
★ ★ ★



17



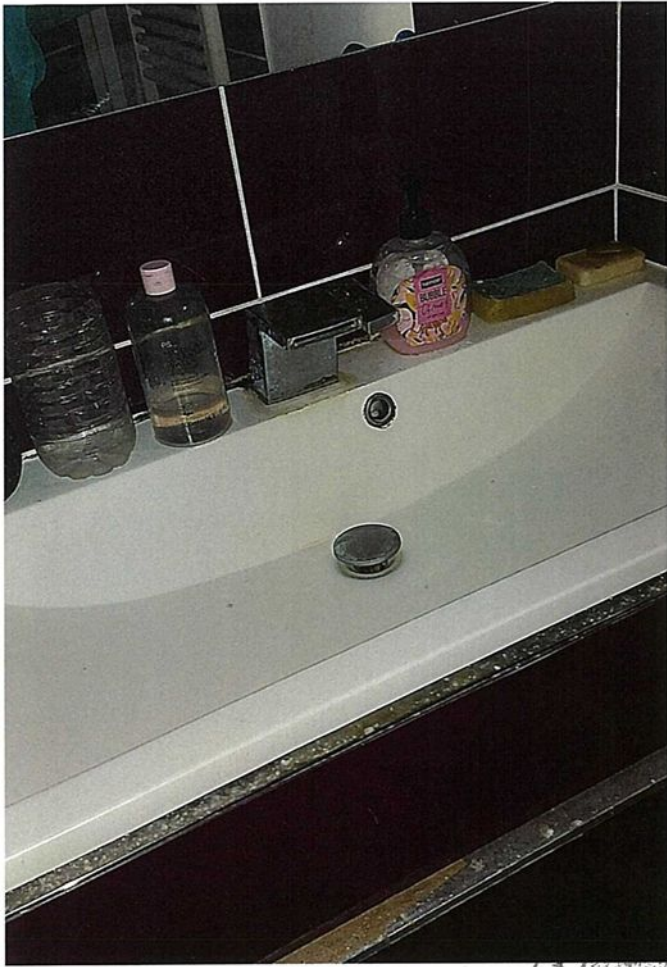
18



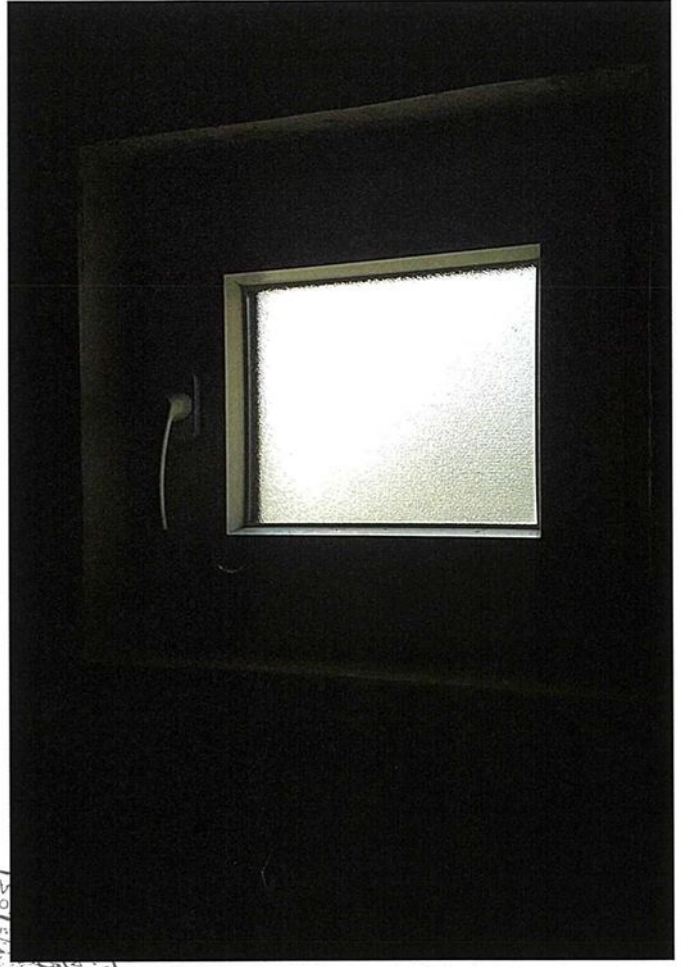
19



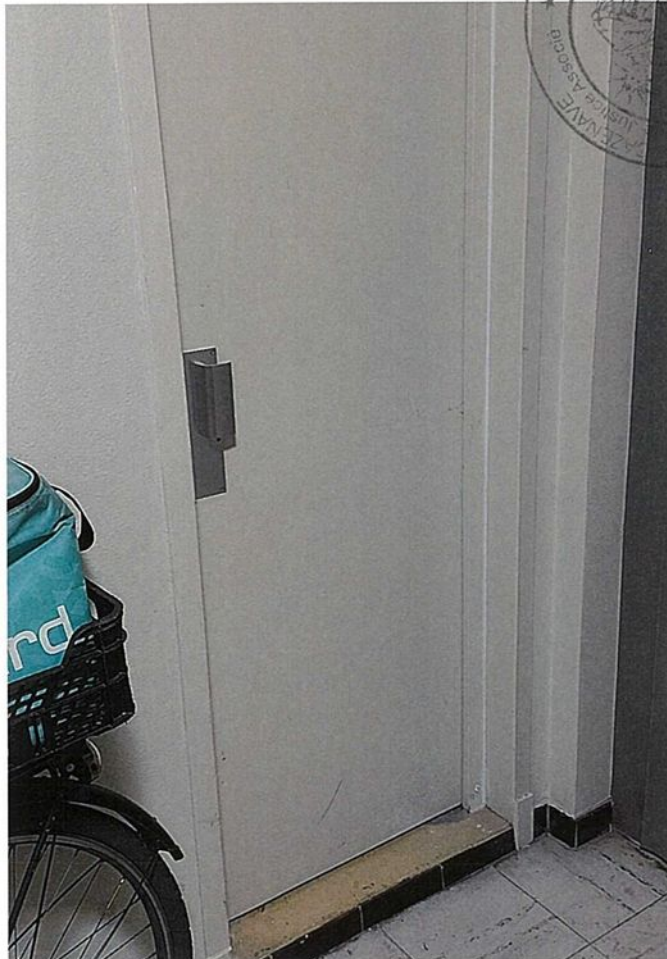
20



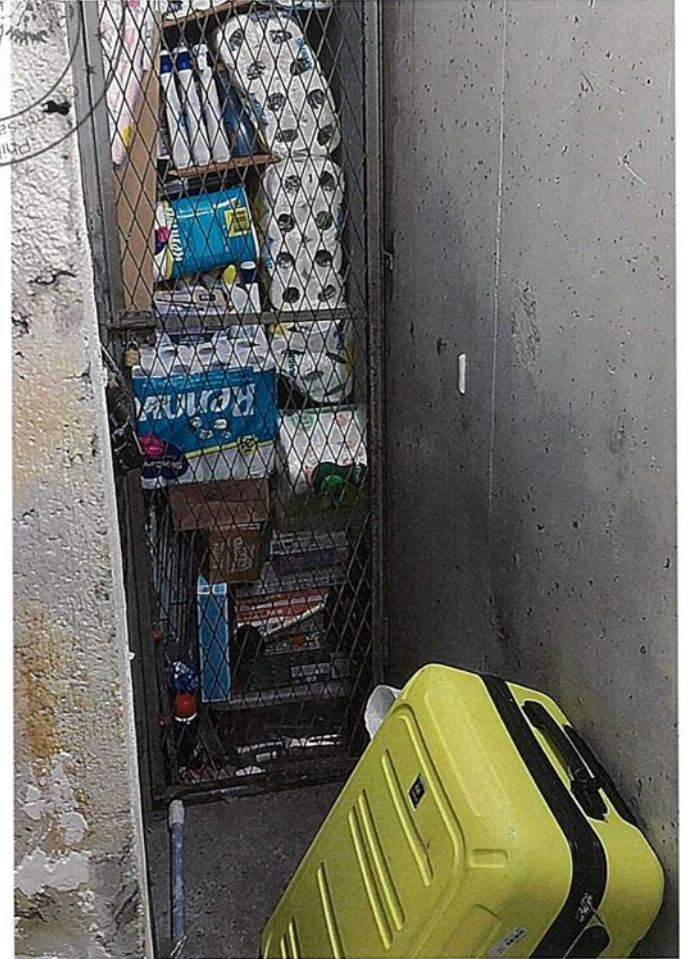
21



22



23



24

CONTRAT DE LOCATION

(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)
LOCAUX MEUBLES À USAGE D'HABITATION

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une cédée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent à 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 en vigueur au jour de sa publication impose la mention par les parties dans le contrat. Il appartient 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 applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat.
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, mesure ou celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties conviennent également de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Abdou Eddine
1 rue Paul Verlaine Yerres

désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

Annibal Vanessa ~~XXXX~~ née le 11/01/1978

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

- Type : Appartement
- Localisation du logement
1 Place du midi 94310 Orly 2eme étage

- régime juridique de l'immeuble : copropriété

- surface habitable : 58 m2

nombre de pièces principales : 3

- Autres parties du logement : balcon et une place de parking (n°96)

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, hotte, four et plaque électriques, frigo : table, chaises, armoires, lit superposé, matelas double

- modalité de production de chauffage : collectif au sol ;

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective ;

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, local poubelle, gardiennage

III. 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 : 21/08/2024

B. Durée du contrat d'un an

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans ce cas, le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, ne peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le locataire peut, quant à lui, mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois sont reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, ne peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer hors charges : 950 €

a) Montant des charges forfait : 250 €

3. Modalités de révision du forfait de charges :

Le forfait des charges pourra être modifiée si une consommation exagérée est constatée

D. Modalités de paiement

Le paiement devra se faire au plus tard le 5 de chaque mois

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire (inférieur ou égal à deux mois de loyer hors charges) : 950 €

« Conditions générales

• Loyer

Son montant est indiqué dans les conditions particulières

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qui aura mandaté à cet effet.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

I. Charges

Leur montant est indiqué dans les conditions particulières

En sus du loyer, le locataire rembourse au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée
- des impositions et taxes qui correspondent à des services dont le locataire profite directement : redevance audiovisuelle, taxe d'habitation... (La redevance audiovisuelle et la taxe d'habitation sont dues annuellement et directement, auprès du Trésor Public, par le locataire présent dans les lieux au 1er janvier de l'année).

Elles seront réglées mensuellement, en même temps que le loyer principal.

I. Dépôt de garantie

Le cas échéant, son montant est fixé dans les conditions particulières.

Le dépôt de garantie est éventuellement versé par le locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont le locataire pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet démantèlement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, régularisation des abonnements en cours tels que téléphone, électricité, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts, fourniture de la dernière facture d'entretien du ballon d'eau chaude datant de moins de 6 mois et remise des clés.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers loyers.

I. Cautionnement

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

• le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

- indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location
- reconnaître la portée et la nature de son engagement

Le Bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais... : loi n° 98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le Bailleur est un Bailleur professionnel (art. L. 341-4 du code de la consommation).

I. État des lieux

L'état des lieux est annexé au contrat.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. L'état des lieux établira notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées au chapitre VIII « Obligations du Bailleur » alinéa 1 ci-dessous (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le Bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

I. Obligations du bailleur

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

Délivrer au LOCATAIRE un logement décent (les caractéristiques sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ne faisant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique

A.J
D.E



25

26

27

28

Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non-versement d'un dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée]

Le 21 juin à Ory,

Le BAILLEUR

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Le bailleur

Les LOCATAIRES

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

Le locataire

Paraphes



FONCIA PARIS EST
 74 Boulevard de Reuilly
 75012 PARIS
 Tél. : 01 40 31 03 00
 Email: parisest-reuilly@foncia.com
 www.foncia.com

RESIDENTS BATIMENT E

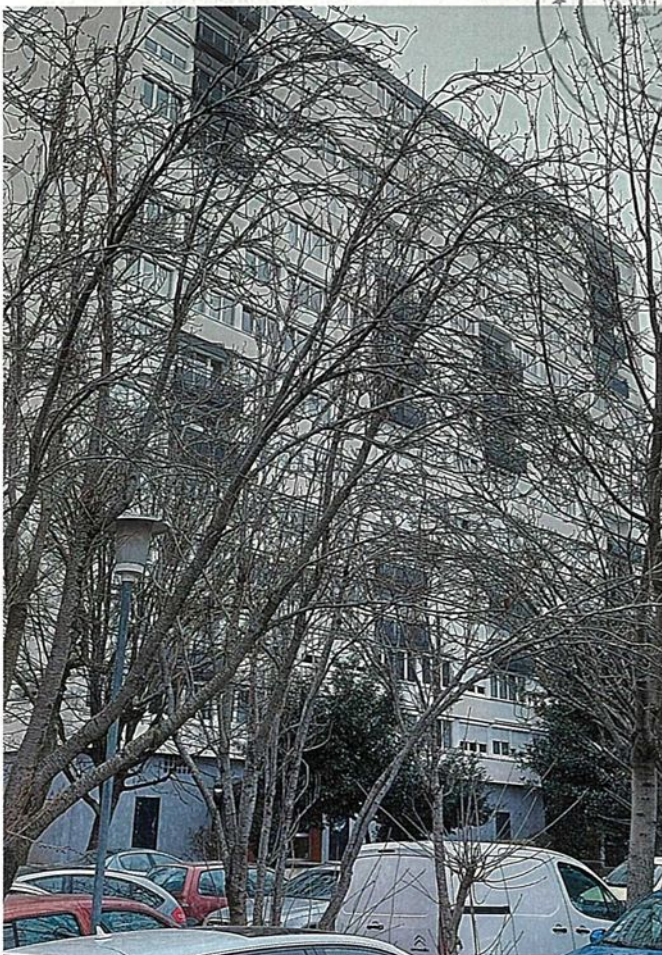
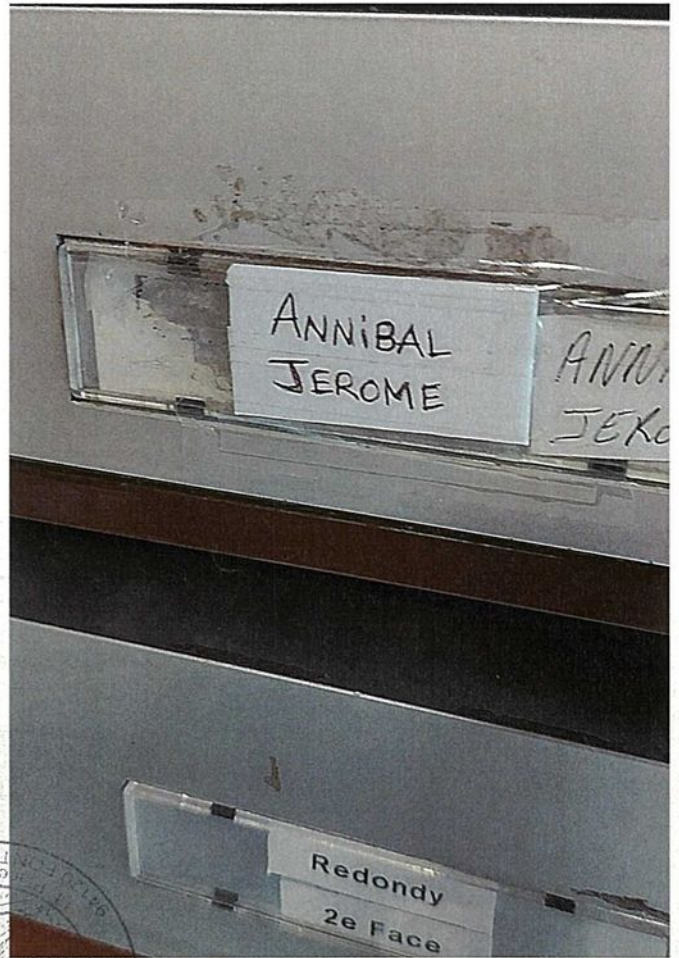
de votre résidence, dans le cadre de la vie en
 ct de vos voisins, nous vous rappelons qu'il est
 eter papiers, mégots de cigarettes, tampons
 utres détritrus par les fenêtres, dans les entrées,

remerçons de respecter ces règles de vie par
 ité et de **SAVOIR VIVRE**.

ement que pour des questions d'assurances, de
 au Règlement de Copropriété, **il est interdit**
 t encombrants dans les couloirs. Ce ne sont pas
 rties privatives, mais bien des parties communes
 semble des copropriétaires.

se déclarer, l'assurance de l'immeuble rejeterait

30 S NE SONT PAS DES POURBLES
 INES TECHNIQUES





35



S.A.R.L. DUPOUY-FLAMENCOURT
Géomètres Experts Fonciers D P L G
41, rue des Bois – 75019 PARIS - Tél. 01.42.02.68.90
Fax. 01.42.02.75.03

Dossier :
Z2945
Date :
31/01/2025
Page : 2/3

Recommandation ! : L'attestation de superficie privative dite « carrez » ne peut en aucun cas être annexée au contrat de location dans le cadre de la mention de la surface habitable. Ces deux définitions ne répondent pas à la même réglementation ; en cas de sinistre, notre responsabilité ne pourrait être mise en cause.

Intervenant : LEFEVRE

Fait à : PARIS

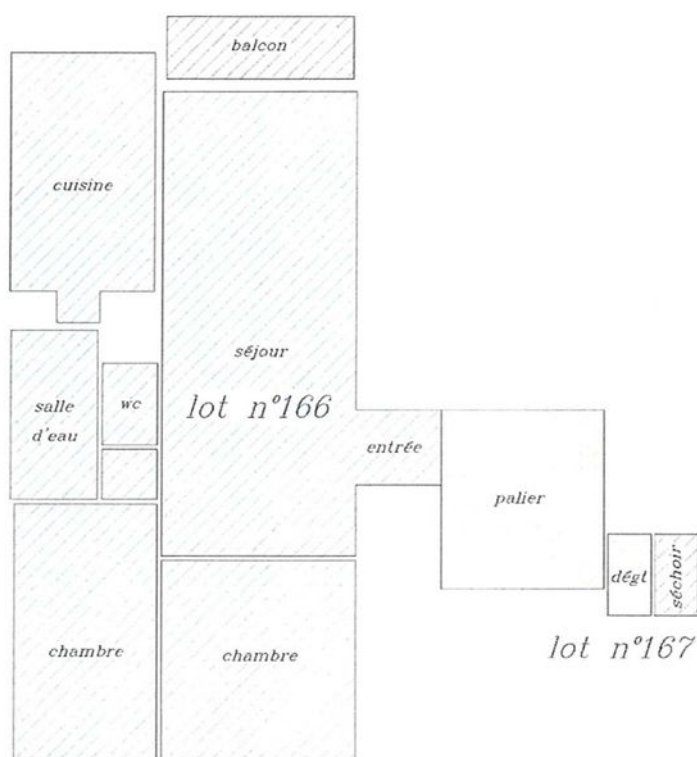
Le : 31/01/2025




Le Géomètre- Expert





VILLE D'ORLY
Val de Marne
12 chemin remise aux faisants
2ème étage porte gauche
lots n°166 et 167



-  Surfaces privées CARREZ
-  Parties communes
-  Surface annexes hors CARREZ

