



PROCES VERBAL

DE DESCRIPTION

Dossier 158097

L'an Deux Mille Vingt et le Dix Huit Juin

A la requête de :

La **SOCIETE CNP CAUTION**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 258.734.553,36 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 383 024 098 et à l'ACP sous le numéro 4021263, ayant son siège social 4 place Raoul Dautry (75716) PARIS CEDEX 15, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile en mon Etude et en celle de la **SCP TOURAUT & ASSOCIES**, Société d'Avocats Inter-Barreaux dont le siège est à MEAUX (77100) 26 Rue des Cordeliers, intervenant par Maître François MEURIN.

EN VERTU :

D'un jugement rendu le 28 Mars 2019 par le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, signifié le 18 Juillet 2019 suivant exploit de la SELARL ACTEHUIS, Huissiers de Justice à MEAUX et définitif comme l'atteste le certificat de non-appel délivré le 3 Octobre 2019 par le secrétariat-greffe de la Cour d'Appel de PARIS.

En garantie une hypothèque judiciaire définitive a été prise au service de la publicité foncière de MEAUX le 14 Octobre 2019 volume 2019 V numéro 8874 se substituant à une hypothèque judiciaire provisoire prise le 8 Octobre 2018 volume 2018 V numéro 7518.

En vue de l'adjudication future des biens saisis appartenant à

En application des articles 20 et 21 de la Loi du 9 Juillet 1991 et conformément aux articles R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Je, Florent JAVILLIER, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Patrick PELLAUX et Florent JAVILLIER, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, demeurant à LAGNY SUR MARNE, 29 Rue Vacheresse, soussigné,

Me suis transporté à CHELLES (Seine et Marne) 23 Rue Saint-Exupéry à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens appartenant à

Là étant, en présence de :



Serrurier de la Société ATH FERMETURES, 2
Bld des Artisans à BAILLY ROMAINVILLIERS (Seine et Marne),

du Cabinet EURODIEX, 49 Avenue Foch à
CHELLES (Seine et Marne), chargé de procéder au mesurage Loi Carrez des
superficies privatives et diagnostics techniques nécessaires,

locataire.

J'ai vu, vérifié et constaté ce qui suit :

La commune de CHELLES est située dans la région Ile de France, faisant partie de l'agglomération parisienne.

Elle est située à 18 km à l'Est de Paris Notre Dame et à 12 km de la Porte de Vincennes.

La gare de Chelles, située en centre-ville, est desservie par :

- la ligne E du RER, vers les Gares Magenta – Gare du Nord et Haussmann – Saint-Lazare à Paris,
- la ligne Transilien Paris-Meaux (ligne P).

En 2017, la commune comptait 54 917 habitants, elle est la 2^{ème} commune la plus peuplée du département de Seine et Marne, après MEAUX.

Des écoles maternelles, primaires, des collèges et lycées y sont implantés.

LOT N° 59

Il s'agit d'un appartement situé au rez-de-chaussée surélevé gauche d'un ensemble immobilier au 23 Rue Saint-Exupéry à CHELLES (Seine et Marne).

Le logement se compose d'une entrée avec couloir de distribution, d'une cuisine, d'un wc séparé, d'une salle de bain, de trois chambres et d'un séjour.

S'y ajoutent une cave et un dépôt au sous-sol du bâtiment A.

Les lieux sont en état d'usage.

Toutes les fenêtres sont en PVC double vitrage.

Chauffage collectif au sol.

▪ **Entrée - couloir de distribution :**

- Sol : parquet en état d'usage.
- Murs : peinture également en état d'usage.
- Plafond : dalle mise en état d'usage.

▪ **Cuisine :** (entrée, première porte gauche)

- Sol : carrelage en état d'usage.
- Murs : partie en lattes de bois en état d'usage ; partie faïence murale également en état d'usage.
- Plafond : dalle en état d'usage.
- La cuisine est équipée de meubles hauts et bas, ainsi que d'un évier double bac avec robinetterie.
- Une fenêtre double donnant côté rue.

- **WC** : (entrée, deuxième porte gauche)
 - Sol : carrelage en état d'usage.
 - Murs et plafond : peinture en mauvais état.
 - Un wc avec couvercle et abattant.

- **Salle de bain** : (entrée, troisième porte gauche)
 - Sol : lino en état d'usage.
 - Murs : Peinture également en état d'usage.
 - Plafond : revêtement en état d'usage.
 - La salle de bain est équipée d'un lavabo un bac avec robinetterie sur meuble bas, ainsi que d'une cabine de douche avec robinetterie.
 - Une fenêtre un battant.

- **Première chambre** : (entrée, quatrième porte gauche)
 - Sol : Parquet en état d'usage.
 - Murs : peinture également en état d'usage.
 - Plafond : dalles en état d'usage.
 - Un placard mural.
 - Une fenêtre donnant côté rue.

- **Deuxième chambre** : (porte fond face dans l'entrée)
 - Sol : parquet en état d'usage.
 - Murs : peinture en mauvais état.
 - Plafond : dalles en état d'usage.
 - Présence de placards muraux.
 - Une fenêtre double côté arrière.

- **Séjour** : (entrée, porte droite)
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs : papier peint en état d'usage.
 - Plafond : dalles en état d'usage.
 - Une porte fenêtre double donnant côté arrière.

- **Troisième chambre** : (attenante au séjour)
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs : papier vert en état d'usage.
 - Plafond : dalles également en état d'usage.
 - Une porte fenêtre côté arrière

Avec les 130/20000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 145

Il s'agit d'une cave dans le bâtiment A, au sous-sol.

Avec les 2/20000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT N° 86

Il s'agit d'un dépôt dans le bâtiment A, au sous-sol.

Avec les 10/20000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ces biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier dénommée «LA GRANDE PRAIRIE» situé à CHELLES (Seine et Marne) 2 à 8 et 11 à 23 rue Saint-Exupéry, 5 à 7 allée des Pavillons et 1, 2, 3, rue Lionel de Marmier cadastré :

- Section BL numéro 55 lieudit «rue Saint-Exupéry» pour une contenance de 1 hectare 13 ares et 22 centiares,
- Section BL numéro 152 lieudit «allée des Pavillons» pour une contenance de 4 ares et 68 centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à

pour en avoir fait l'acquisition
aux termes d'un acte passé le 28 Février 2011 devant Maître Pierre SAUTJEAU, Notaire à CHELLES (Seine et Marne) dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MEAUX (Seine et Marne) le 28 Mars 2011 volume 2011 P numéro 4176.

OCCUPATION

Les lieux sont occupés par _____ en vertu d'un bail sous seing privé en date du 25 Mars 2016, d'une durée d'un an ayant commencé à courir le 1^{er} Avril 2016, lequel s'est poursuivi par tacite reconduction. Le loyer mensuel est fixé à 1 100 € hors charges.

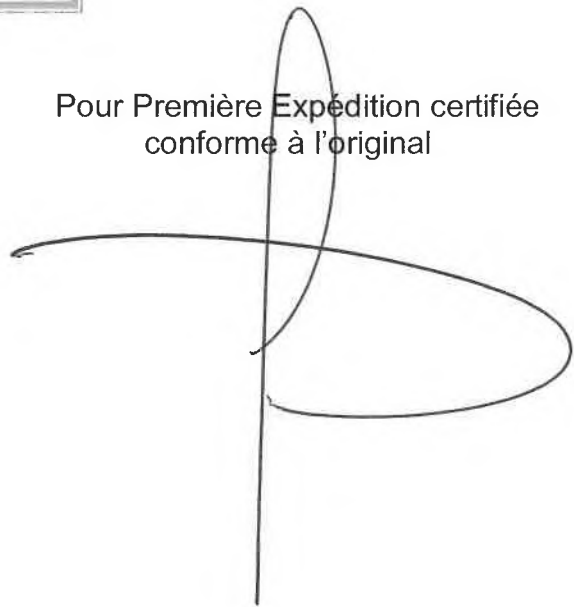
Quatorze (14) photographies ont été prises et sont jointes à la première expédition dudit procès-verbal.

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

**COUT : CINQ CENT DIX HUIT EUROS
QUARANTE DEUX CENTIMES**

Emolument Art.R444-3 C.Com	220.94 €
Vacation Art.A.444-18	180.00 €
Frais de Déplacement Art.A.444-48	7.67 €
Total H.T.	408.61 €
T.V.A.	81.72 €
Taxe Forfaitaire a.302 Y CGI	14.89 €
Débours Témoin	6.60 €
Débours Témoin	6.60 €
TOTAL T.T.C.	518.42 €

Pour Première Expédition certifiée
conforme à l'original



Objet : Contrat de location bail

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

[REDACTED]

Ci-après dénommé(s) " le bailleur "

D'UNE PART,



Ci-après dénommé(s) " le locataire »

AVOVENTES.fr

D'AUTRE PART,

* *
*

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Désignation et consistance des locaux loués :

**23 rue saint Exupery à Chelles (77500)
Bâtiment A, escalier 7, rez de chaussé gauche,**



F4 comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, 3 chambres, une salle de bain, un water-closet et des placards,

La surface louée comprend 61.58 m²

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les 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.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au locataire ; il en sera de même lors de la restitution de celles-ci. À défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties.

Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'habitation du locataire. Il a pour interdiction d'exercer dans les lieux toute activité commerciale ou professionnelle.

Article 3 : OCCUPATION & JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée en raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.



4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.

3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.

7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des



équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.

10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement (notamment la taxe d'habitation) de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquéié à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).

15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de **1 an** qui commence à courir le 1^{er} avril 2016, pour se terminer le 31 mars 2017.

Article 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le présent contrat de location pourra être résilié par le locataire à tout moment. Le congé devra être notifié au bailleur dans les conditions fixées à l'article 7. Le bailleur pourra agir en résiliation anticipée du contrat, par la voie judiciaire, en cas de méconnaissance par le locataire de ses obligations et ce sans qu'il soit



charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à 200 euros par mois.

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE & CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de 1100 euros, représentant un mois de loyer en principal. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 12 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice : deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ; un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.



Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 13 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de "locataire". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.

Article 14 : FRAIS

Les honoraires de rédaction des présentes, y compris, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront partagés par moitié entre celui-ci et le bailleur.

Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

Article 15 : CAUTION

Il est possible de prévoir que la signature du bail est soumise à la fourniture, par le locataire, d'une caution ou d'une garantie à première demande, couvrant un montant à déterminer.

Fait à Chelles
le 25 mars 2016
en 2 exemplaires.

Le bailleur

Le locataire

"lu et Approuvé"



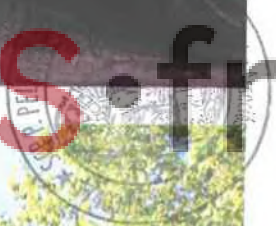


AVOVENTES.fr





AVOVENTES.fr





AVOVENTES.fr



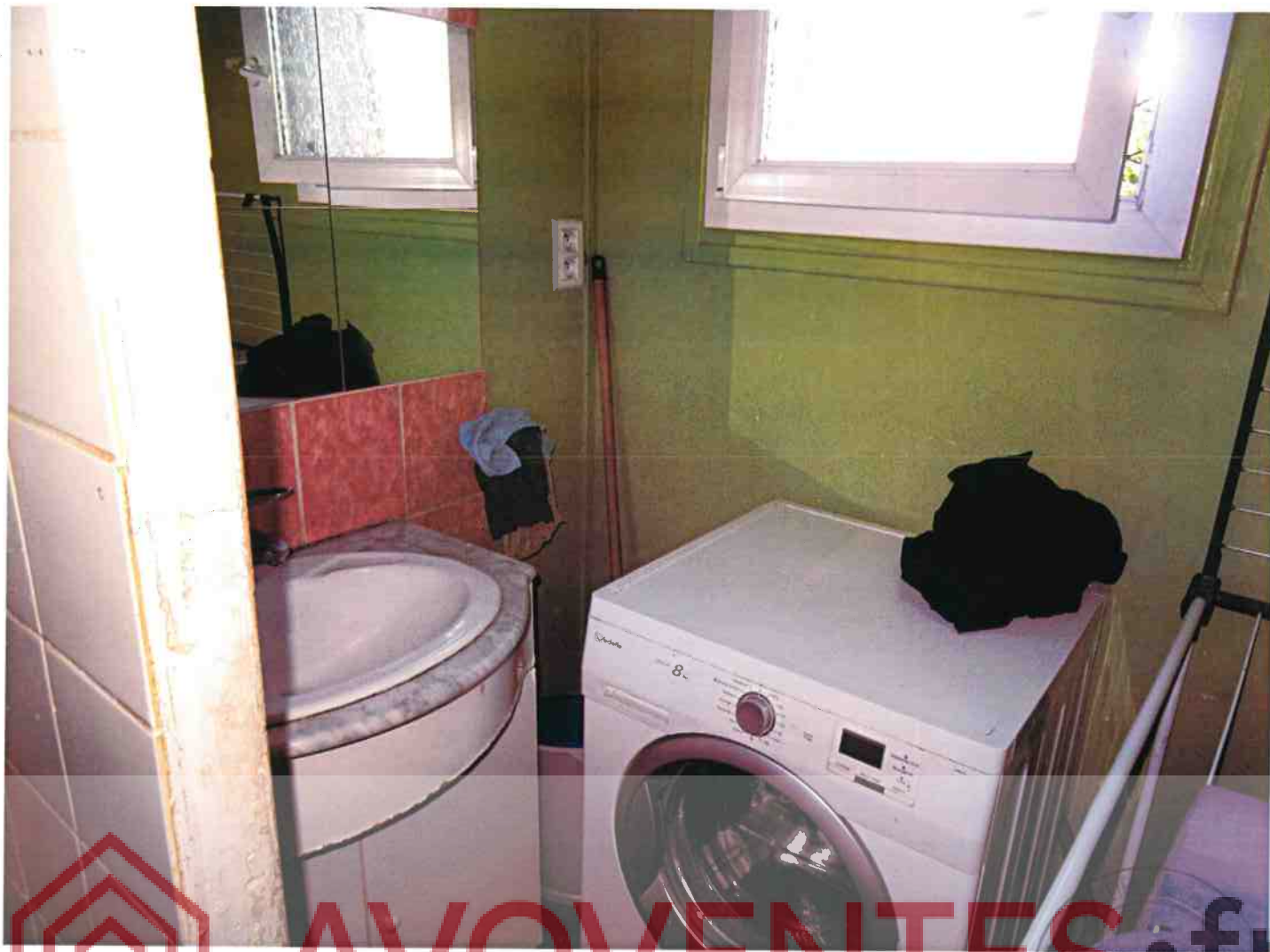
inforama
PORCELAINE



AVOVENTES.fr



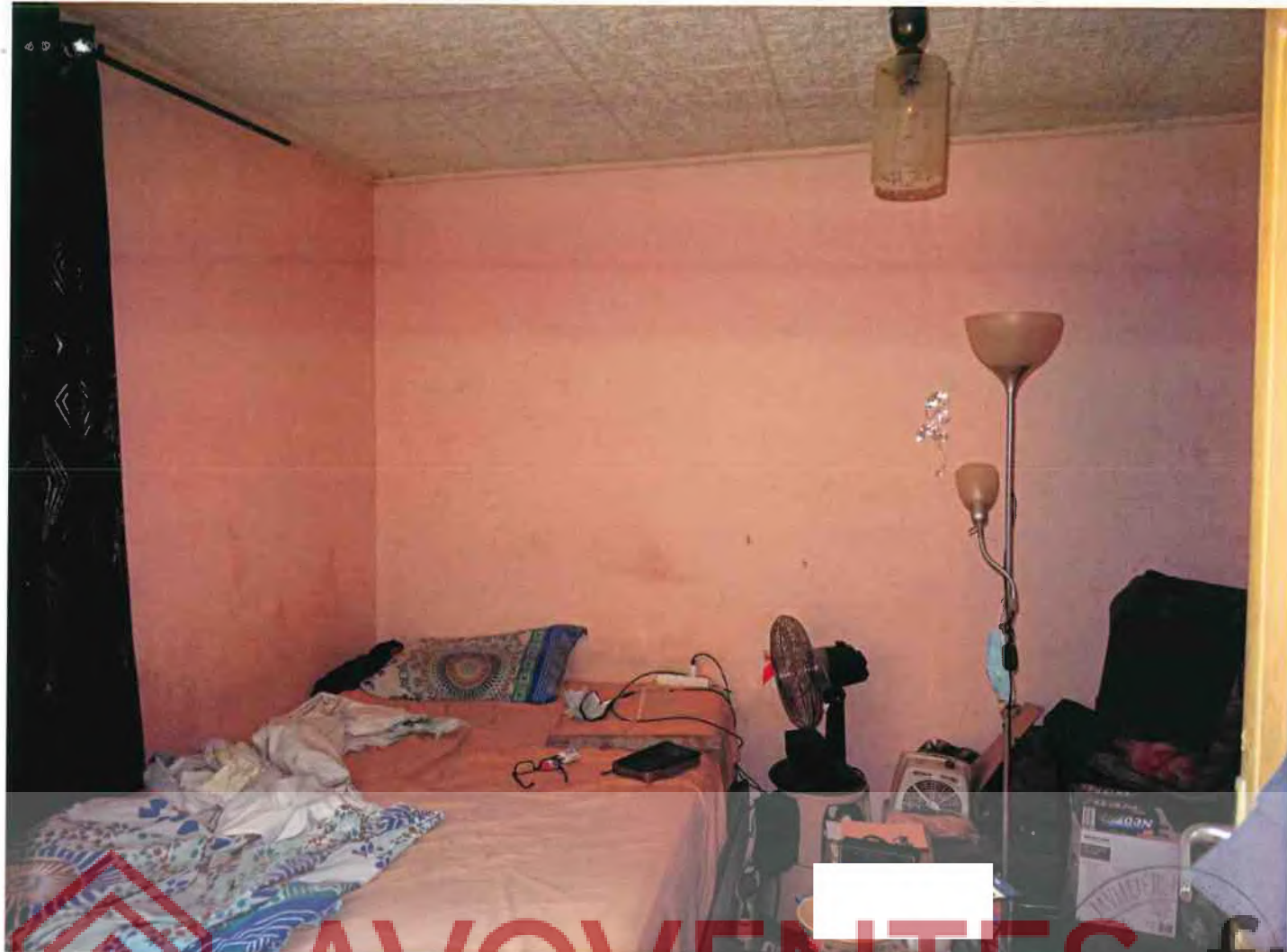




AVOVENTES.fr







AVOVENTES

