

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

Mail : etude@huissier-93.fr

PREMIERE
EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

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

De 15h00 à 16H45

**Et 01h00 pour rencontre des locataires, mise en forme,
rédaction, analyse en mon étude et convocation**

A LA REQUETE DE :

S.A.S BANQUE BCP, Société par actions simplifiée au capital social de 215 335 898 euros, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 433 961 174, dont le siège social est sis 16 rue Herold 75001 PARIS agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège,

Ayant pour Avocat plaidant Maître Denis LANCEREAU avocat inscrit au Barreau de Paris membre de l'AARPI Cabinet TOCQUEVILLE 22 Rue Tocqueville 75017 PARIS et élisant domicile au cabinet de maître Alain CIEOL association BCMH Avocat au Barreau de Seine Saint Denis 2 Rue de Lorraine 93000 BOBIGNY.

Agissant en vertu :

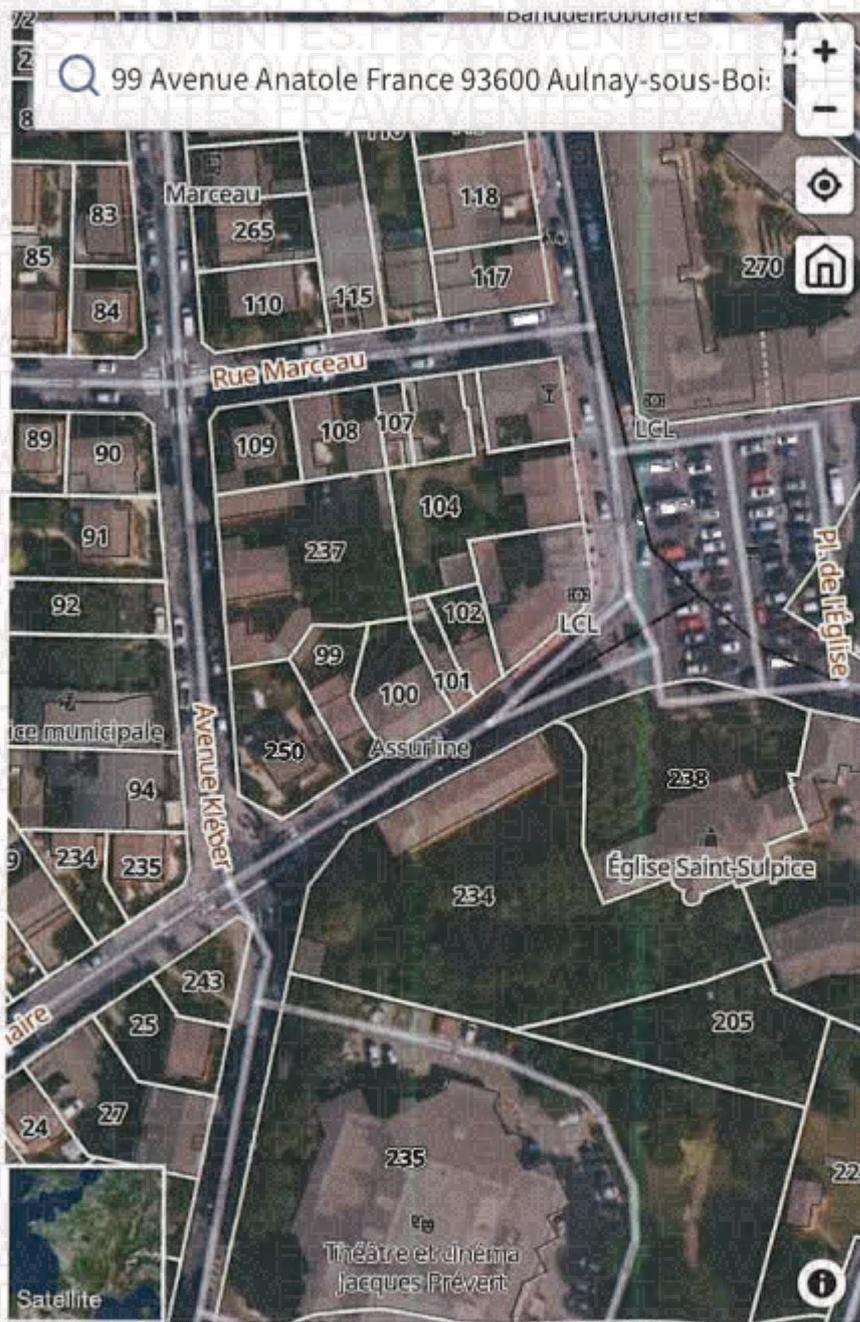
- De la copie exécutoire de l'acte reçu en l'étude de Maître David SUSSMANN, Notaire associé à PARIS 16^{ème} arrondissement en date du 05.03.2021 contenant prêt par la Banque BCP au profit de la  d'un montant de 280.000 euros pour unedurée de 192 mois dont 12 mois de différé d'amortissement au taux de 2,10 % l'an, destiné à

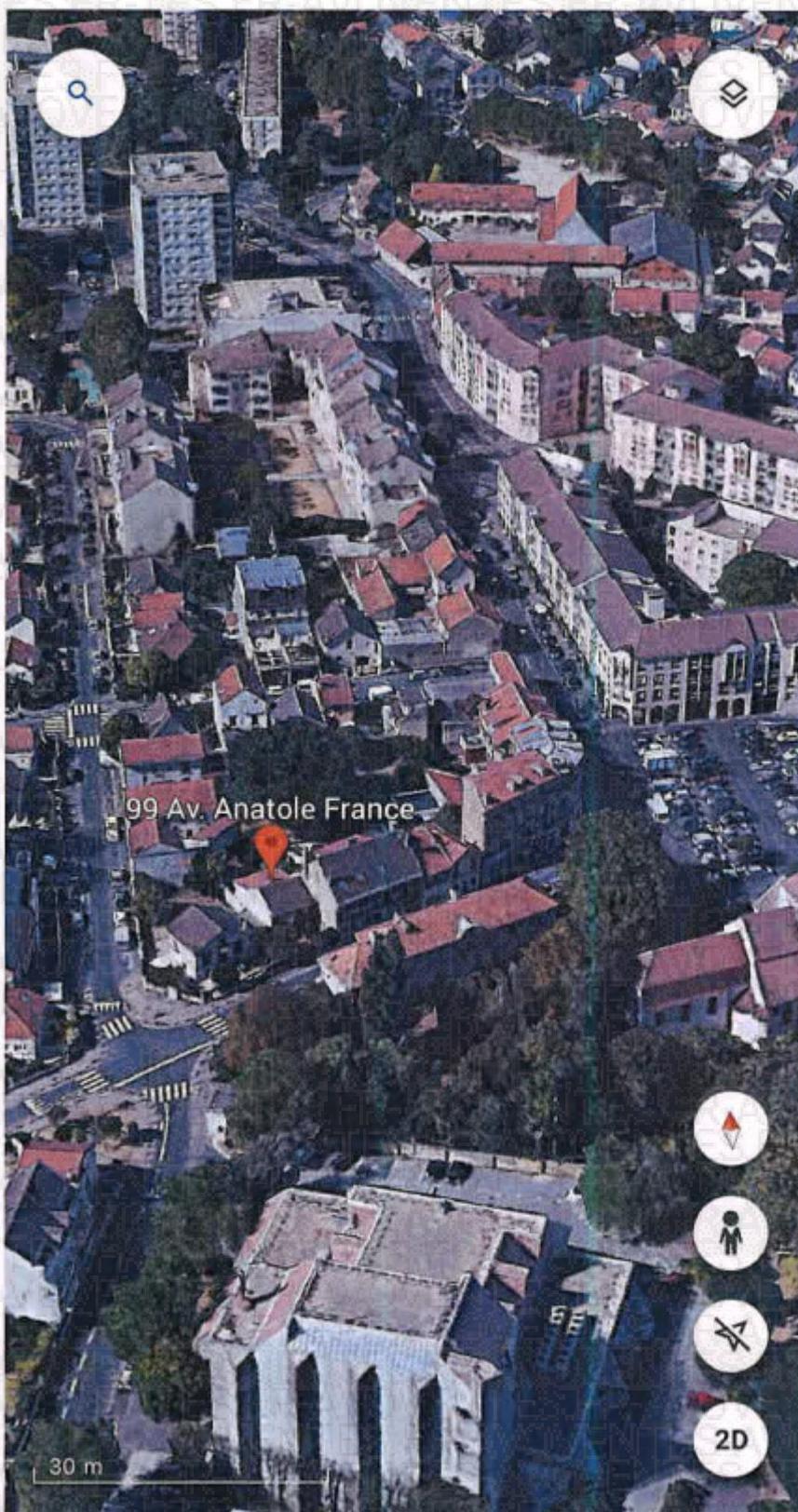
l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à AULNAY SOUS BOIS objet de la présente saisie.

- De l'inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée le 09.04.2021 volume 2021 V numéro 1710
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 30.04.2024 par acte de Maître Alexandre ALLENO Commissaire de Justice Associé à Montreuil 93100, 39, Avenue du Président Wilson.

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 DIX NEUF AVRIL DEUX MILLE VINGT QUATRE à 15 heures 00 sis 99 Avenue Anatole France 93600 AULNAY SOUS BOIS cadastré section AD numéro 99





Accompagné d'un employé de la Société MSI DIAGNOSTICS diagnostiqueur expert à PARIS 19ème 16 rue du Général Lasalle après avoir averti la locataire de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et courrier simple en date du 05.06.2024

Là étant sur place, est présent.

Je me présente, décline mon nom, ma qualité, et l'objet de ma visite tout en lui présentant ma carte professionnelle.

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

Il me déclare être le locataire en titre et vivre avec ses parents et ses 3 frères et sœurs âgés de 18 à 28 ans et régler un loyer de 1040 euros.

Il me justifie de son contrat de location avec prise d'effet au 01.07.2023.

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT VIDE

(Soumis au titre Ier 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)

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. 321-2 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.

Modalités 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.

VY

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

I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

©AVOVENTES.FR

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 : 99 Avenue Anatole France 93600 AULNAY-SOUS-BOIS ;
- type d'habitat : maison individuel ;
- régime juridique de l'immeuble : mono-proprétaire ;
- surface habitable : 100 m2 ;
- nombre de pièces principales : 4 ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : jardin ;
- le cas échéant, Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée ;
- modalité de production de chauffage : individuel ;
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle.

B. Destination des locaux : le bien est à usage d'habitation

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : Aucun

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Aucun

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Fibre optique.

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1^{er} Juillet 2023

VY

B. Durée du contrat : 3 ans reconductible avec tacite reconduction.

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : [...]

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.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 1040 euros

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (8) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Non, la commune d'Aulnay-sous-Bois n'est pas concerné par l'encadrement des loyers.

- le cas échéant Complément de loyer : Il n'est pas prévue de complément de loyer.

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : à la date anniversaire du bail.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3^{ème} trimestre 2020

B. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges : (11)

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : aucun

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : [...].

C. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (12) : NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...] (13).

2. Montant récupérable par douzième : [...].

VY

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuel ;
- paiement à échoir ;
- date ou période de paiement : tous les 5 du mois ;
- le cas échéant, Lieu de paiement : par virement sur le compte du bailleur ;

V. GARANTIES

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire/ Garantie autonome : 1040 euros soit un mois de loyer hors charges.

VI. LE CAS ECHEANT, CLAUSE RESOLUTOIRE

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 du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-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.

VII. LE CAS ECHEANT, HONORAIRES DE LOCATION (17)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du 1 de l'article 5 (I) 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 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.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable

NY

VIII. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune conditions particulières n'est prévue dans le contrat entre les deux parties.

IX. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

La notice d'information

A. La notice d'information

B. Un état des lieux.

Le 11 mai 2023, à Aulnay-sous-Bois,

Signature du bailleur

© AVOVENTES.FR

Contrat type issu de l'annexe 1 du décret du 29 mai 2015.

(1) Préciser si le persona morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si plusieurs de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personnel physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant que défines par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (10) 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. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-452 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause inopposable pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence : (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application (à noter notamment les métrages ou produits concernés). (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est établie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 du loi n° 2014-566 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Les lieux sont garnis normalement, propres et entretenus.

Remarque générale :

Il s'agit d'un pavillon édifié sur un terrain en forme de trapèze plat.

Le pavillon est en retrait de rue et il est accessible par un portail métallique donnant sur une allée et terrasse carrelée avec plantation d'arbres en rideaux.

Le terrain est clôturé en façade avant par un muret surmonté d'une clôture métallique. Il est clos de murs de chaque côté ainsi qu'en partie arrière.

La partie arrière est constituée d'une terrasse carrelée avec en son centre une partie engazonnée et de deux constructions en parpaings inachevées de type apprentis accolés à un mur voisin

Le pavillon est élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec combles non aménagés et aménageables avec toiture deux pans sur une charpente en bois recouverte de tuiles mécaniques en état d'usage.

Le pavillon est édifié de murs avec parements en briques en façade avant et de briques, parpaings sous enduit en état médiocre en partie arrière.

Le stationnement de véhicules dans l'allée de la façade avant est possible.

Les écoles (primaires, élémentaires, collège) sont à proximité à moins de 1 kilomètre. Les arrêts de bus sont au pied de l'immeuble.

L'immeuble est situé dans un quartier composé de pavillons de différentes époques et styles et d'immeubles en copropriété et HLM.

Les commodités sont à proximité immédiate (commerces, petit supermarché, banque, boulangerie, La Poste). Un des marchés de la commune est situé à moins de 200 mètres.

Le diagnostiqueur me déclare que l'électricité présente quelques anomalies mais qu'elle est en état d'usage.

Les transports en communs sont à proximité avec la gare de AULNAY SOUS BOIS ligne B du RER et ligne K du transilien à environ 1,5 kilomètres.

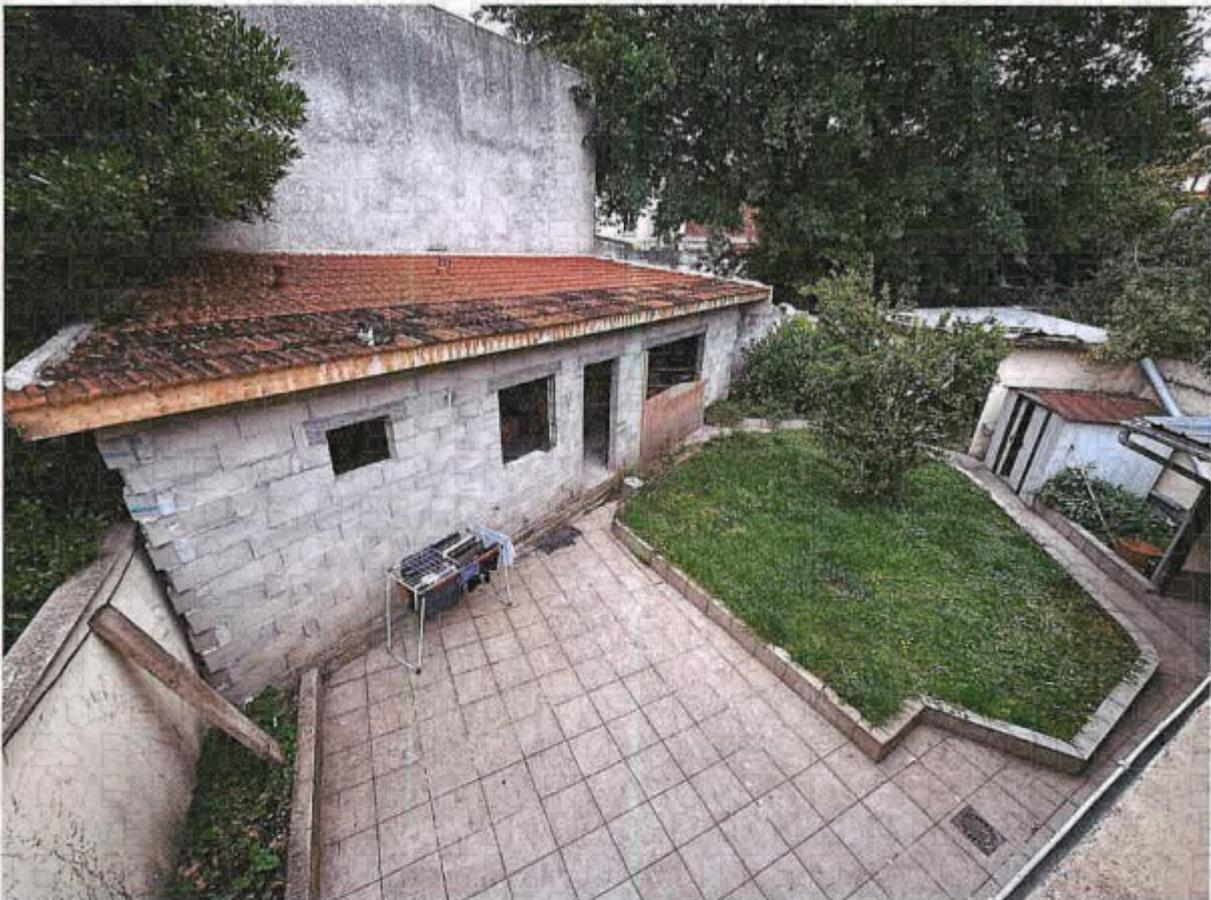
Le transport routier est aisé avec un accès à l'autoroute A3 situé à moins de 4 kilomètres

Le pavillon est ainsi disposé : une entrée donnant directement sur un grand salon desservant en partie arrière une cuisine et une chambre. Un escalier depuis le salon dessert l'étage et donne sur un palier qui dessert deux chambres en partie arrière, en partie face une salle de bains et en partie gauche sur rue deux chambres.









ENTREE :

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

SALON :

Sol : le sol st 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 de deux grandes fenêtres double vantaux ouvrantes en bois double vitrage en état d'usage avec volets de type persiennes métalliques en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



CUISINE :

L'accès est direct depuis le salon via une petite marche.

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts en bois peinture laquée en état d'usage avec évier en inox simple bac , hotte aspirante et four encastré.

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

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage avec crédence constituée de plaques de carrelage en état d'usage.

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

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en bois double vitrage en état d'usage donnant accès à la terrasse arrière.





CHAMBRE :

L'accès se réalise directement sans porte depuis le salon via deux marches.

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 double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage.





ETAGE :

L'accès se réalise par un escalier maçonné en première partie à l'état brut et en bois en continuité en état d'usage.

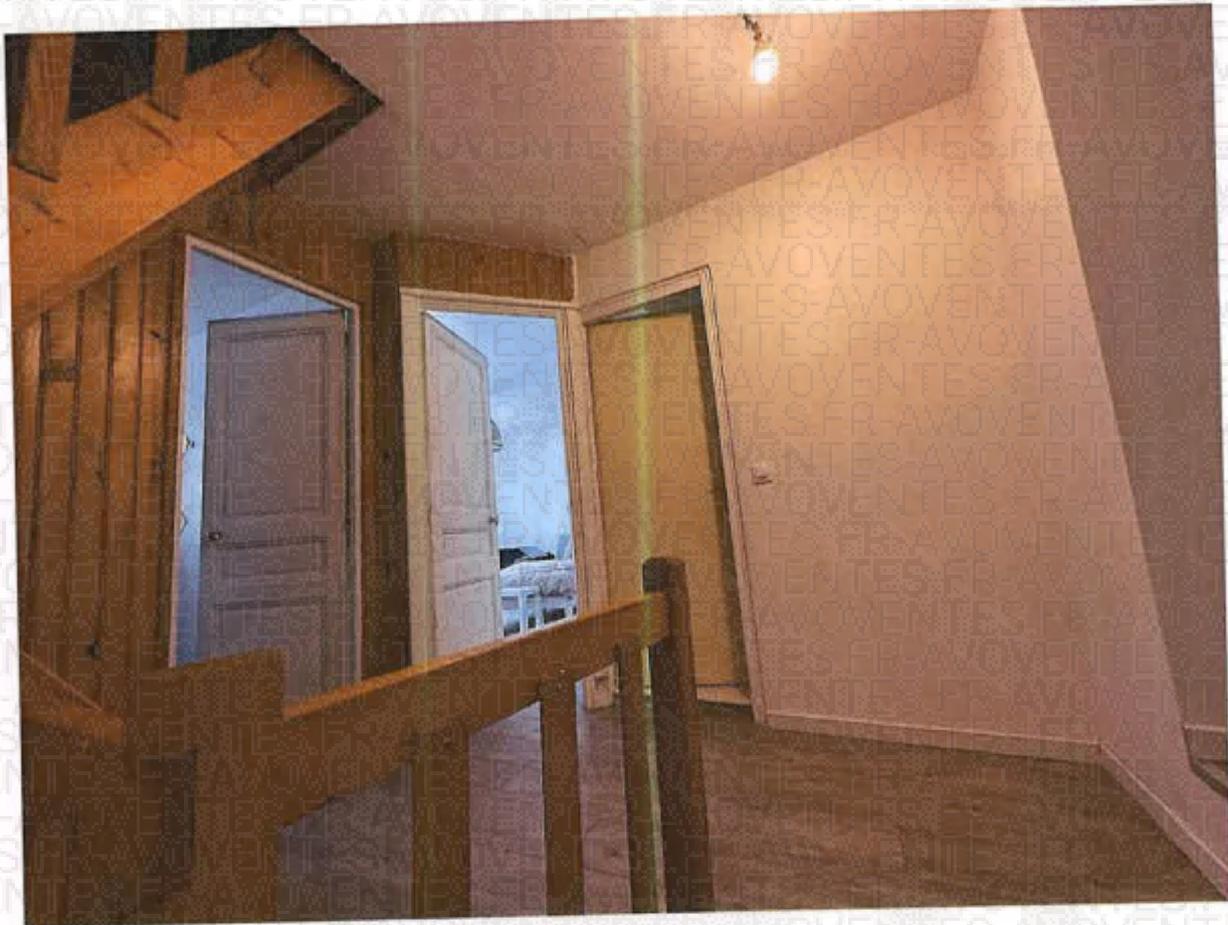


PALIER :

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 DROITE N°1 :

L'accès se réalise via une marche depuis le palier. Absence de porte.

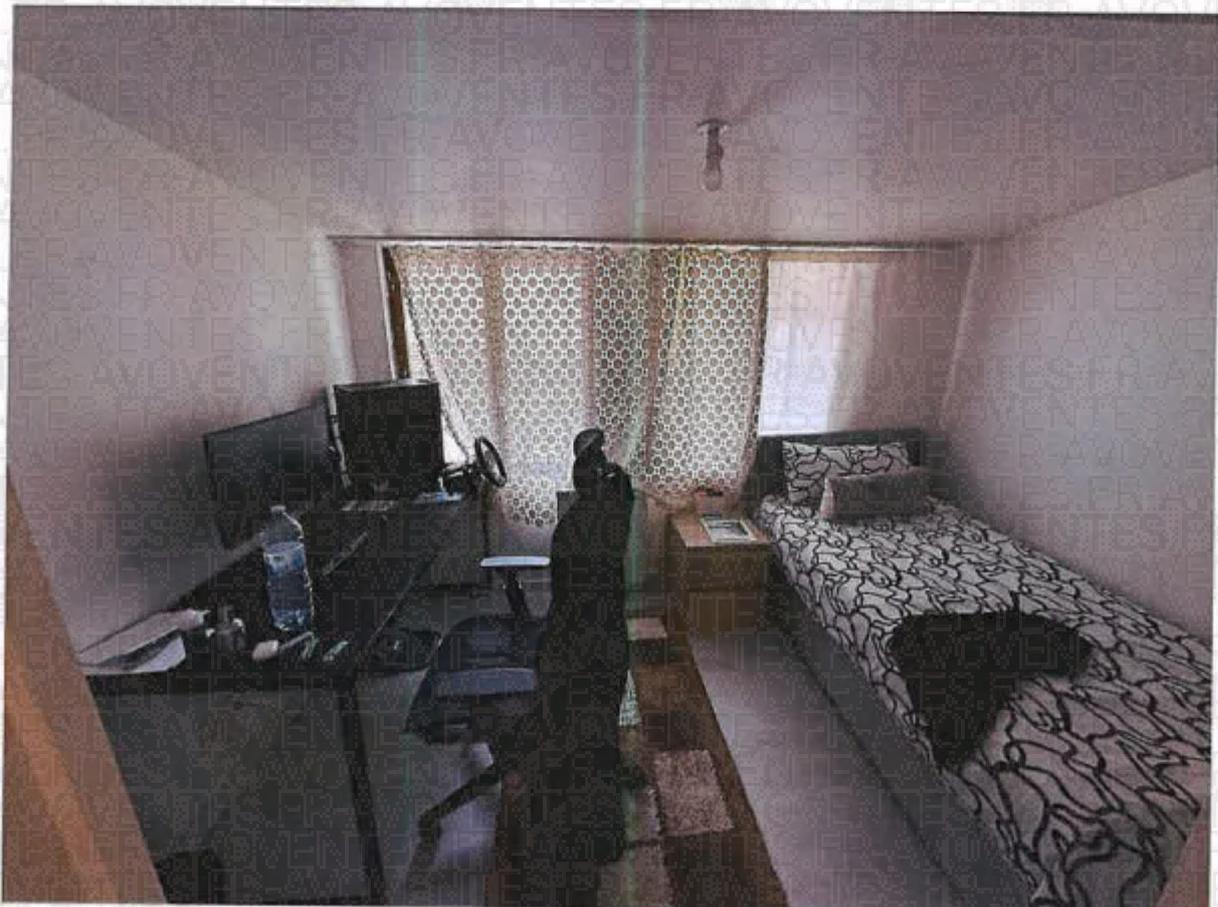
Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

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

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage. Le plafond est légèrement incliné en pente.

Fenêtre : présence de deux fenêtres double vantaux ouvrantes en bois double vitrage en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



CHAMBRE DROITE N°2

L'accès se réalise via une marche depuis le palier. Absence de porte.

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. Le plafond est légèrement incliné en pente.

Fenêtre : présence de deux fenêtres double vantaux ouvrantes en bois double vitrage 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 carrelage sur la mi-hauteur en état d'usage et de toile de verre peinte en continuité en état d'usage.

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

Généralités et équipements : présence d'une baignoire en état d'usage, d'un lavabo en état d'usage et d'un w.c cuvette à l'anglaise en état d'usage.
Présence d'un ballon d'eau chaude.



CHAMBRE SUR RUE 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 de deux grandes fenêtres double vantaux ouvrantes en bois double vitrage en état d'usage avec volets de type persiennes métalliques en état d'usage, l'ensemble donnant sur un petit balcon avec garde-corps métallique en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



CHAMBRE SUR RUE 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 grande fenêtre double vantaux ouvrante en bois double vitrage en état d'usage avec volets de type persiennes métalliques en état d'usage, l'ensemble donnant sur un plus petit balcon avec garde-corps métallique en état d'usage.

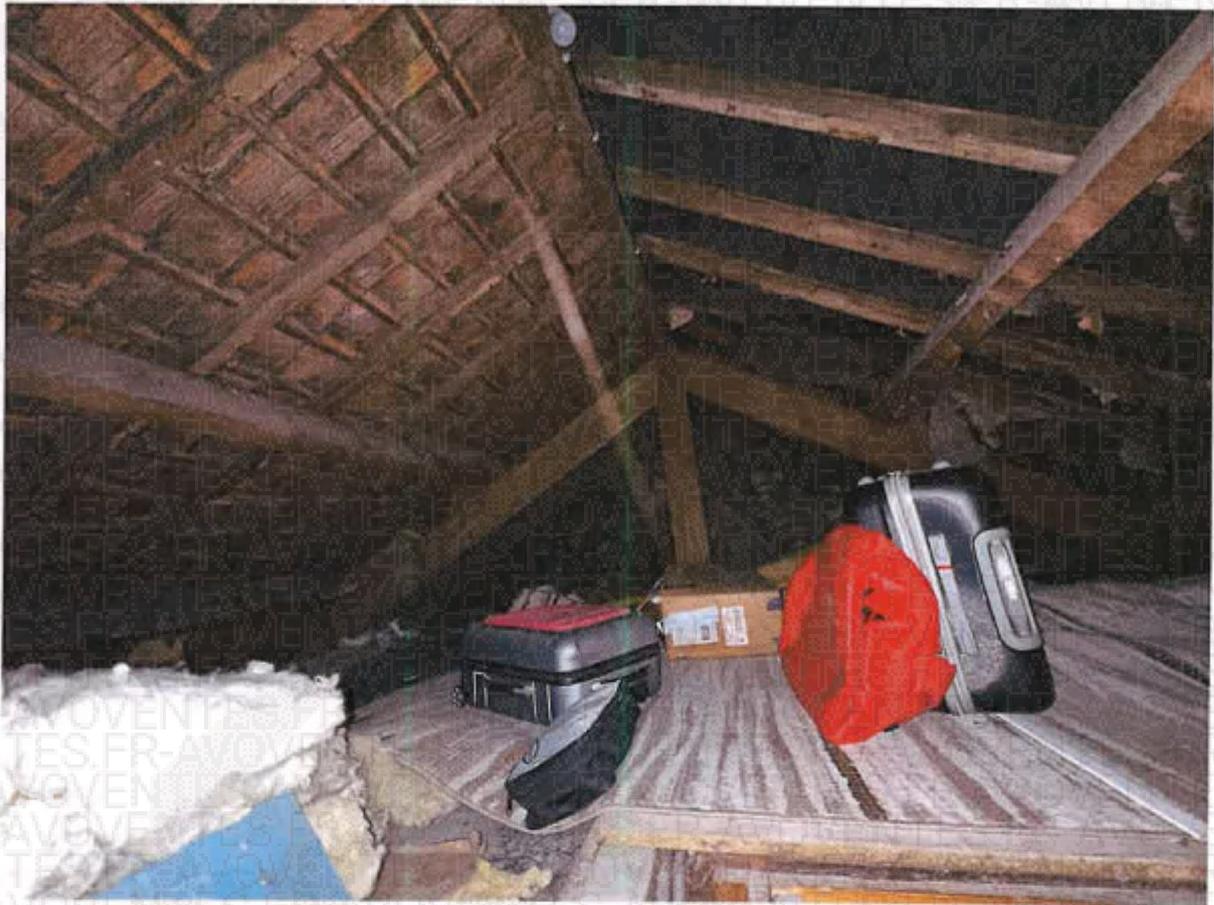
Généralités et équipements : présence d'un radiateur.



COMBLES :

L'accès se réalise depuis le palier. Les combles ne sont pas aménagés. La charpente en bois est visible.

Présence de laine de roche au sol.



CONSTRUCTION ARRIERE TYPE APPENTIS :

Il s'agit d'une construction en parpaings bruts avec ouvertures créées mais sans fenêtre et porte posées.

La toiture un pan recouverte de tuiles mécaniques est posée sur une charpente en bois.

Le sol est en béton brut.

Les murs intérieurs sont à l'état brut.



Une deuxième construction en partie fond droite arrière en angle est existante.
Elle est réalisée de parpaings sous enduit avec toiture terrasse non isolée et dont le revêtement est maintenu par des blocs de parpaings.



Ma mission étant terminée,

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

Référence dossier étude 117418/1700

