



HUIS JUSTITIA BORDEAUX

· HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS ·

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

- DRESSÉ PAR MAÎTRE NICOLAS AMRANE-LARRIEU -



HUIS JUSTITIA BORDEAUX

· HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS ·

117 COURS BALGUERIE STUTTENBERG
33300 BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE CINQ DECEMBRE
(05/12/2025 – 13 h 45)

À LA REQUÊTE DE

La Caisse de Crédit Mutuel de Bordeaux Bastide, inscrite au RCS sous le n°327512398, ayant son siège social sis 64 Avenue Thiers à (33100) BORDEAUX, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice,

Assistée par le cabinet FORZY – BOCHE-ANNIC – MICHON, Avocats au barreau de Bordeaux, demeurant 169 Rue Emile Combes à (33700) MERIGNAC.

EN VERTU DE

- Des articles L142-1, L322-2, R322-1, R322-2 et R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.
- De la Grosse en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Marie SANMARTIN, Notaire associé, titulaire d'un Office Notarial sis 20 Cours du Maréchal Foch à BORDEAUX, en date du 17/01/2017.

LAQUELLE NOUS A EXPOSÉ

- Ayant des retards de règlement, un commandement de payer valant saisie-immobilière a été signifié le 03/11/2025 à
- Que le délai de huitaine étant passé, nous procédons au procès-verbal descriptif de l'immeuble.



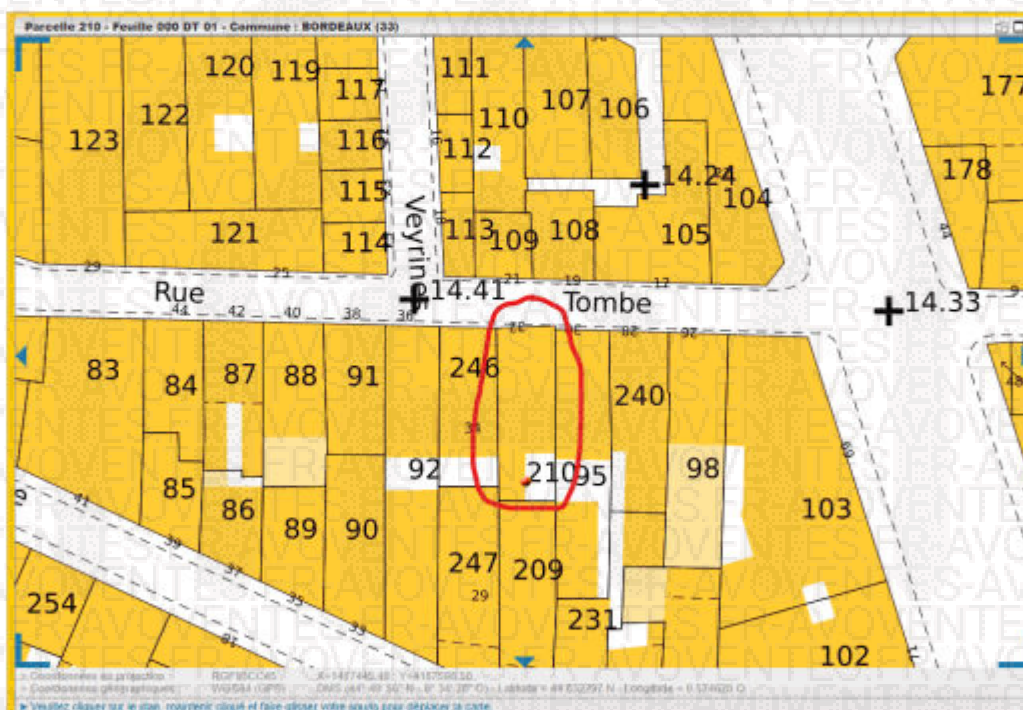
DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION

NOUS, MAÎTRE NICOLAS AMRANE-LARRIEU, MEMBRE DE LA SELARL HUIS JUSTITIA BORDEAUX, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, À LA RÉSIDENCE DE BORDEAUX, Y DEMEURANT, 117 COURS BALGUERIE STUTTENBERG, SOUSSIGNÉ,

CERTIFIONS NOUS ÊTRE TRANSPORTÉ CE JOUR, au 32 Rue Tombe L'Oly à (33000) BORDEAUX où, en présence du locataire nous avons fait les constatations suivantes :



Nous annexons un plan édité sur cadastre.gouv.fr afin de localiser le bien :



L'immeuble se situe au 32 Rue Tombe L'Oly à (33000) BORDEAUX, cadastré : Section DT numéro 210 pour 1 a 06 ca et notamment :

- Le lot n°2 et les 90/1000èmes des parties communes générales

Il existe un état descriptif de division – règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me FONTALIRANT-PENE, Notaire à BELVES, le 23/12/1988, publié au service de la Publicité Foncière de Bordeaux 2 le 19/12/1990, volume 1990.P numéro 11334.



Les biens et droits immobiliers dont il s'agit appartiennent à pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Jean-Marie SANMARTIN, Notaire associé à Bordeaux, en date du 17/01/2017, publié au service de la Publicité Foncière de Bordeaux le 27/01/2017, volume 2017.P, numéro 1539.

Le Syndic de la copropriété est actuellement la société FONCIA.

Le bien correspond à un appartement de type studio situé en rez-de-chaussée côté cour.

Le logement est actuellement occupé par suivant un bail meublé sous seing privé en date du 13/07/2025 et ce pour un loyer mensuel de 745€ charges comprises.

Le locataire nous déclare quitter les lieux d'ici la fin de l'année.

Nous joignons copie du bail fourni par le locataire :

**CONTRAT DE LOCATION
D'UN BIEN MEUBLE À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE**

Article 1 - Désignation des parties Entre les soussigné(e)s :

CAVOVENTES.FR

ci-après dénommé(e) le locataire,
d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le propriétaire loue au locataire, qui accepte, pour la durée et selon les conditions et clauses indiquées ci-dessous, un logement meublé à usage de résidence principale.

Article 2 - Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement meublé destiné exclusivement à la résidence principale du locataire. Celui-ci ne pourra l'affecter à un autre usage et il ne pourra donc, notamment, y exercer une activité professionnelle, même libérale. Si le locataire veut exercer une activité professionnelle, il doit préalablement demander l'autorisation au propriétaire et obtenir son accord écrit.

Article 3 - Description du bien loué

Description :

- Adresse du logement : 32 rue Tonbe L'OLY 33000 BORDEAUX
- Type d'habitat : studio
- Régime juridique : logement en copropriété

- Surface habitable : 21m²
- Nombre de pièces principales : 1
- Chauffage individuel
- Eau chaude sanitaire individuelle

Il est communiqué au locataire toutes les informations nécessaires pour connaître les modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Le logement comprend les équipements classiques permettant l'accès aux technologies de l'information et de la communication.

Éléments d'équipements du logement : le propriétaire remet au locataire un logement meublé conforme aux dispositions du décret du 31 juillet 2015 n° 2015-081 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé. À ce titre, les parties attestent que le logement comporte au moins :

- une table et des chaises
- des étagères de rangement
- des luminaires
- des rideaux ou des volets dans la ou les chambres
- la literie nécessaire pour chaque lit
- une plaque de cuisson
- un four et/ou un four à micro-ondes
- un réfrigérateur ainsi qu'un congélateur ou un compartiment congélation
- la vaisselle nécessaire à la prise d'un repas
- le matériel d'entretien ménager adapté au logement et à ses caractéristiques

Proprio Proprié
ML AE



- le matériel d'entretien ménager adapté au logement et à ses caractéristiques

En outre, lors de la signature du présent contrat et de la remise des clés au locataire, un inventaire précis est réalisé par le propriétaire afin de dresser la liste complète des équipements qui composent l'appartement et de leur état : le mobilier, la vaisselle, les éléments de décoration, etc... Cet inventaire est joint à ce contrat, en plus de l'état des lieux.

Annexes à usage commun :

- raccordement TV
- raccordement Internet ou fibre
- Autres :

Article 4 - Date de prise d'effet et durée du contrat

Le présent contrat de location meublée est conclu pour une durée de **9 mois (renouvelable)** à compter du **15 Août 2025**.

À l'expiration de cette période le présent contrat se poursuivra par tacite reconduction pour des périodes successives de **9 mois** à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties dans les conditions prévues à l'article 7 ci-après

(Après validation écrite de chaque partie).

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux doit être établi contradictoirement entre les parties avant l'entrée du locataire dans le logement. Un exemplaire sera adressé à chacune des parties. Un état des lieux de sortie sera également établi lors du départ du locataire. Le propriétaire devra faire l'inventaire de tous les meubles et équipements constitutifs du logement meublé en précisant leur état de fonctionnement et de réparation.

Article 6 – Travaux

- Travaux effectués :

Le propriétaire déclare avoir réalisé avant cette mise en location, les travaux suivants : Isolation / Peinture / Pose sol et carrelage / Salles d'eau ..., pour un montant global de + de 50 000 €.

- Travaux futurs :

Le propriétaire devra informer le locataire des travaux qu'il souhaite entreprendre, par une notification, en recommandé avec avis de réception ou remise en main propre. Cette notification devra informer le locataire sur la nature des travaux et leurs modalités d'exécution.

Le locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de ces travaux.

Article 7 – Résiliation

A - Par le locataire

Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre décharge. Il est rappelé que le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai du préavis.

B - Par le propriétaire

Le propriétaire pourra donner congé à la date d'expiration du bail moyennant un délai de préavis de trois mois. Ce congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier.

Article 8 – Loyer

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

Le loyer mensuel du logement hors charges: 695€ HC

La provision mensuelle au titre du remboursement des charges sera de: 50€

Le loyer charges comprises correspond donc à la somme de: 745€ CC

Cette somme est payable d'avance au terme à échoir le **5 du mois**.

Ce loyer est payé chaque mois par virement.

Le paiement sera constaté par une quittance envoyée gratuitement par le propriétaire au locataire si ce dernier en manifeste le souhait.

Paraphé Pi
4. / DC



Article 9 – Révision

Le loyer est révisable à la fin de chaque année, selon la variation d'un indice publié par l'INSEE.

Article 10 – Charges

Outre le loyer principal, le locataire réglera au propriétaire une provision des charges récupérables conformément à la loi. Cette provision des charges sera remboursée périodiquement au propriétaire par le locataire au moment du versement du loyer. **(La provision de charges pourra être révisée jusqu'à 2 fois par an)**

Les charges sont exigibles sur présentation d'un justificatif 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.

Les provisions de charges feront l'objet d'une régularisation annuelle matérialisée par la communication des résultats antérieurs. Un mois avant la régularisation, le propriétaire communiquera au locataire le décompte ainsi que le mode de répartition des charges. Pendant un mois à compter de l'envoi dudit décompte, le locataire peut accéder aux pièces justificatives produites.

Article 11 – Quittances et reçus

Lorsque le locataire en fera la demande, le propriétaire lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le propriétaire lui délivrera un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Le montant du loyer et des charges ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

Article 12 – Dépôt de garantie

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de **1390€** à titre de dépôt de garantie de la bonne exécution de ses obligations, qui n'excède pas deux mois de loyer principal (**hors charges**) et ne peut être révisée ni produire d'intérêts.

Le dépôt de garantie devra être restitué dans son intégralité au locataire au plus tard un mois après que celui-ci ait remis les clés au propriétaire et effectivement quitté les lieux.

Toutefois si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux initial, le délai de restitution du dépôt de garantie sera porté à deux mois.

En aucun cas le dépôt ne pourra être affecté par le locataire au paiement des derniers loyers et accessoires dus. Il sera en partie ou entièrement attribué au propriétaire lorsque :

- le locataire ne s'est pas acquitté de l'ensemble des loyers
- le propriétaire s'est acquitté en lieu et place du locataire de manègements dont il n'était pas tenu
- l'état des lieux de sortie, établi contradictoirement, n'est pas conforme à celui établi initialement.

Article 13 – Obligations des parties - Conditions générales

A – Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage à :

- remettre au locataire un logement décent au sens des articles 2, 3 et 4 du Décret précité n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989, le locataire pourra à tout moment demander au propriétaire la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence;
- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi;
- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués;

Paraphe



- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée;
- en cas de mutation, transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau propriétaire, ainsi que, le cas échéant, ceux du mandataire ;

B – Obligations du locataire

Le locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

- occuper les lieux loués et d'en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui.
- ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués; ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers, sans l'autorisation du propriétaire.
- prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant.

NB: ne pas REPEINDRE/MODIFIER COULEUR des murs

Article 14 - Dossier de Diagnostic Technique

Un dossier de Diagnostic technique est annexé au présent contrat de location. Ce dossier comprend, en fonction de la situation du bien, les éléments suivants: (il pourra être fait/transmis ultérieurement à l'entrée dans les lieux, si le locataire doit intégrer rapidement le logement)

- un Etat des risques naturels et technologiques, si le logement se trouve dans une zone couverte par un Plan de prévention des risques technologiques ou par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.
- si le bien immobilier a déjà fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation, le propriétaire annexe aux présentes un descriptif précis du dommage et de ses causes.
- un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique. Ce document prouve l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou de l'existence de revêtement contenant du plomb en quantité telle qu'elle ne dépasse pas le plafond fixé par l'arrêté du 25 avril 2006 portant sur le CREP, si le permis de construire de l'immeuble date d'avant 1949.
- un Diagnostic de performance énergétique effectué dans les 6 mois qui précèdent la signature du présent bail. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative.
- un Diagnostic amiante relatif à la présence ou à l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante dans le logement et, s'il y en a, dans les parties communes, conformément aux dispositions des articles L. 1334-12-1 et R. 1334-15 du Code de la santé publique.
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz relatif à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, le cas échéant pour les installations datant de plus de 15 ans.

Article 15 – Clause résolutoire – Clause pénale

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, deux (2) mois après l'envoi d'un commandement demeure infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- violation de la destination des lieux loués ;
- non souscription d'une assurance locative par le ou les locataires ;
- trouble anormal du voisinage constaté par voie judiciaire.

Parache M. AL



Le délai sera de un (1) mois en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au propriétaire à chaque période convenue.

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font election de domicile :

- le propriétaire, en son domicile sus-indiqué
- le locataire, dans les lieux loués.

ANNEXES

- Cartes d'identité des locataires
- Etat des lieux d'entrée
- Inventaire des équipements qui composent le logement
- Diagnostics obligatoires
- Extrait du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués

Fait à Bordeaux, le 13/07/2025

Un exemplaire est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE PROPRIETAIRE (signature ci-dessous)

13/07/2025

LOCATAIRE(S) (signature, précédé de la mention bon pour accord)

15/07/2025



DESCRIPTIF

L'ensemble du logement est en état mais sale.

Pièce principale :

Le sol est composé d'un parquet flottant type bois.

Les murs sont tapissés et peints.

Le plafond est doublé peint, avec un point lumineux.

Présence d'une porte fenêtre donnant sur la cour intérieure, double battant, cadre en bois et double vitrage.

Au niveau des volets, le locataire nous indique que les volets ne ferment pas.

Présence d'un radiateur fixé au mur de la façade arrière.

Accolé à l'entrée, présence du tableau électrique avec le disjoncteur.

Présence d'une kitchenette.

Présence d'un grand meuble de cuisine en bois mélaminé, avec plaque à induction et four.

Présence d'une hotte aspirante, d'un évier simple vasque en inox.

Présence également d'un meuble avec un plan de travail de type bar.





Salle d'eau:

Le sol est carrelé.

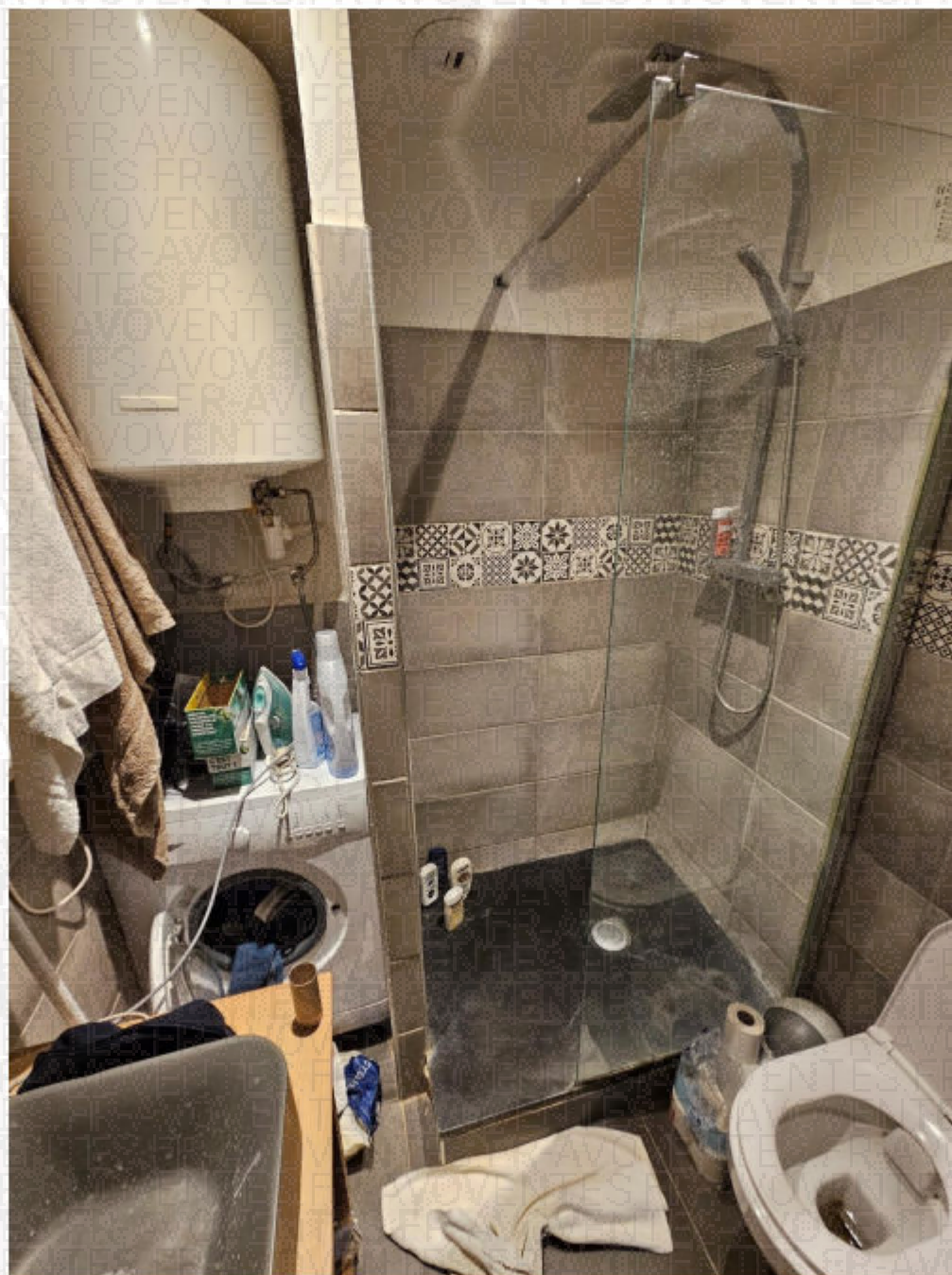
Les murs sont partiellement recouverts de crédence. Le reste est doublé et peint.

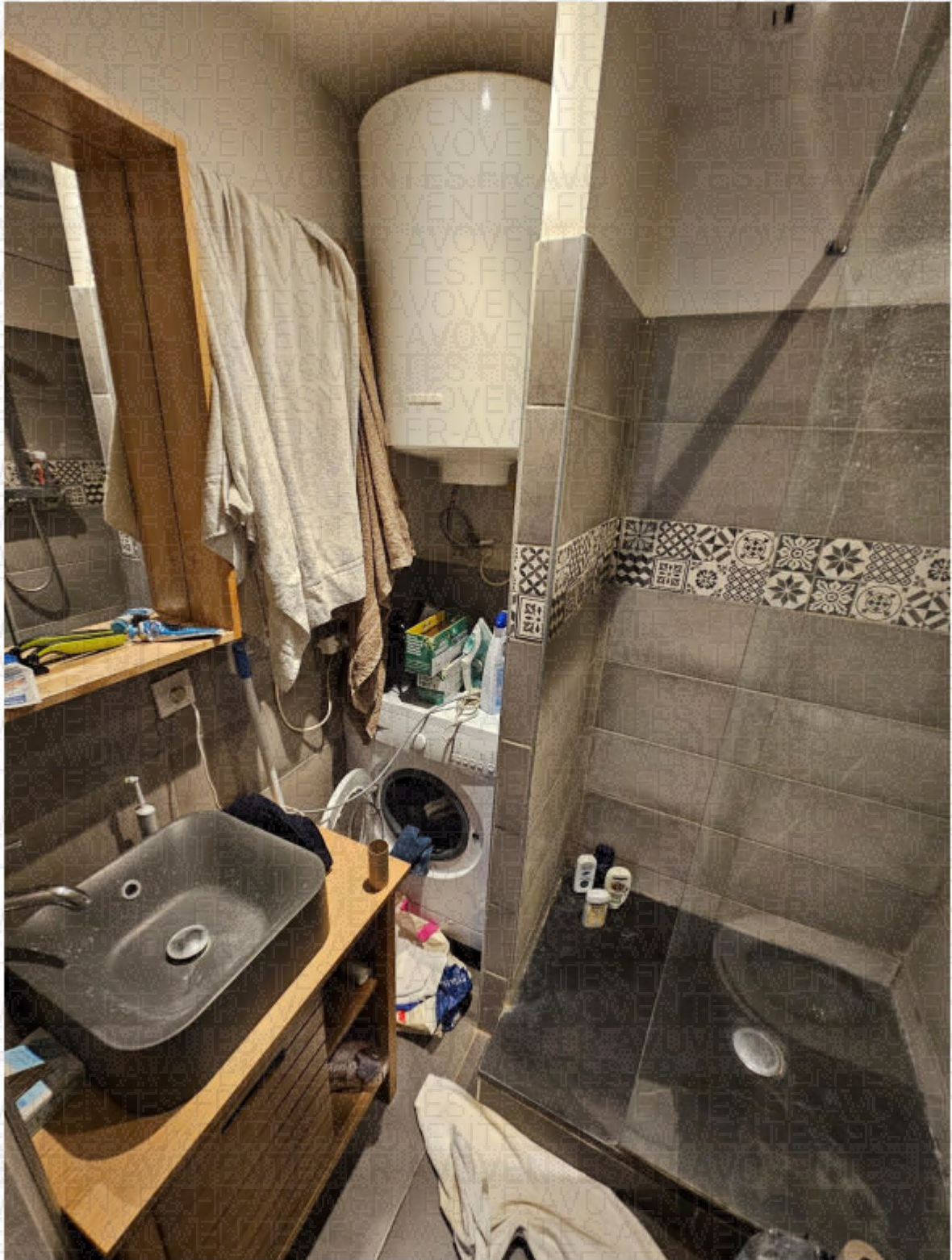
Le plafond est doublé et peint.

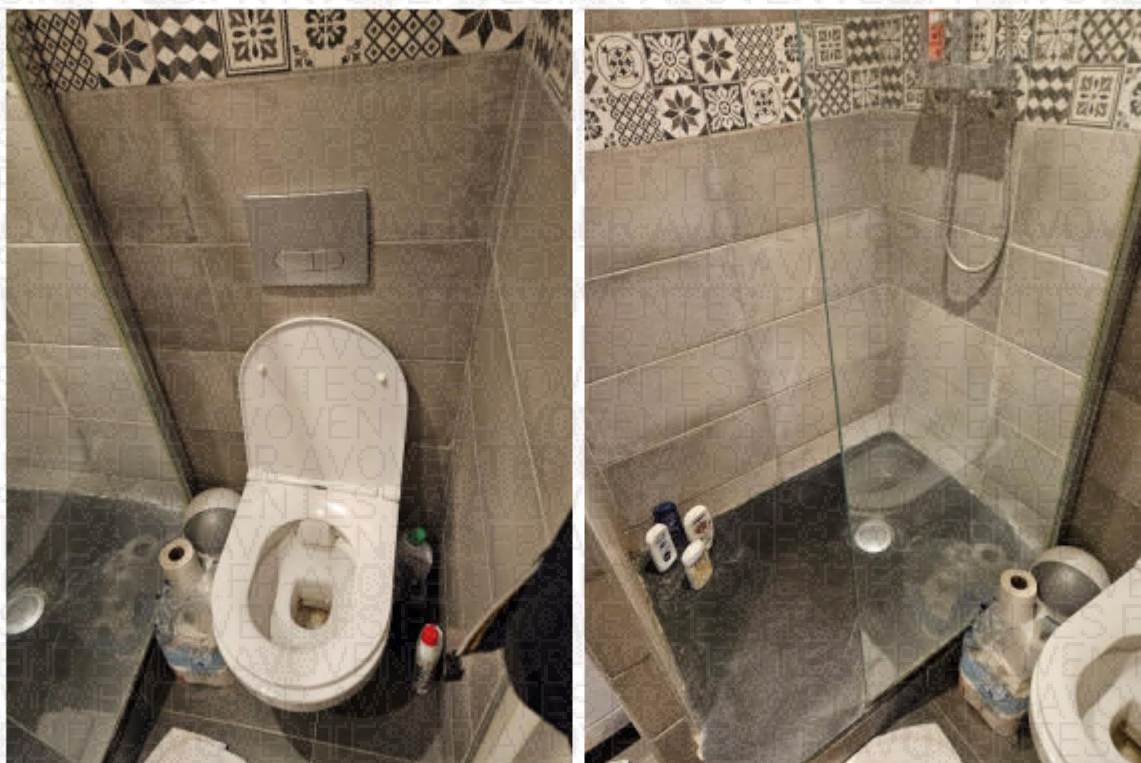
Présence d'un bac à douche avec pare-douche.

Présence d'un WC suspendu et d'un petit meuble évier.

Présence d'un cumulus.







LES PHOTOGRAPHIES SONT PRISES PAR NOUS LORS DE NOS CONSTATATIONS FAITES ET ANNEXÉES AU PRESENT CONSTAT.



TELLES SONT LES CONSTATATIONS QUE NOUS AVONS FAITES ET DE TOUT QUOI NOUS AVONS DRESSÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



COÛT : DEUX-CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES

Procès-verbal de Constat H.T.....	219,16 €
Taxe de déplacement (article 18.1).....	9,40 €
T.V.A 20 %.....	45,71 €
TOTAL.....	274,27 €

MAÎTRE NICOLAS AMRANE-LARRIEU