

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX-HUIT MARS

Je Sarah BLAIN, Commissaire de Justice salariée de la société par actions simplifiée « LEROY-BEAULIEU – ALLAIRE – LAVILLAT - CORNÉE » titulaire d'un office de Commissaires de Justice, à la résidence de BAGNOLET (93170) 144, avenue Gambetta, soussignée,

À LA DEMANDE DE :

LA SOCIETE CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE France ILE DE France, en vertu d'un acte de fusion acquisition publié le 27 mai 2016 Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS, sous le n° 379 502 644, dont le siège est 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat postulant : Maître Myriam CALESTROUPAT, membre de la SCP CALESTROUPAT-THOMAS & ASSOCIES, Avocat au barreau de SEINE SAINT DENIS demeurant 8 Ter Boulevard Henri Barbusse à MONTREUIL (93100),

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de MULHOUSE en date du 04 avril 2025, signifié par Commissaire de justice à Madame **[PARTIE SAISIE]** en date du 30 avril 2025 et revêtu du certificat de non-appel en date du 2 juin 2025 ;
- d'un commandement de payer valant saisie immobilière du 27 janvier 2026

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

A l'effet de :

Procéder à l'état descriptif, dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière dépendant d'un ensemble immobilier sis à CLICHY-SOUS-BOIS (93390) – 5 allée de la Fontaine, à savoir :

- **lot numéro CINQ MILLE CENT CINQUANTE (5150)** : dans le bâtiment « La fontaine », escalier E, au quatrième étage, un appartement portant le numéro 90, composé d'une salle de séjour, cuisine, salle d'eau, water-closet, trois chambres.
- **Lot numéro CINQ MILLE DEUX CENT (5200)** : dans le bâtiment « La fontaine », au sous-sol, une cave portant le numéro 50.

Le tout appartenant à [PARTIE SAISIE]

Et conformément aux dispositions des articles :

R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L 322-2. »

L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lequel énonce :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L.142-1 et L.142-2. »

J'AI PROCÉDÉ COMME SUIT :

Je me suis rendue ce jour le **18 mars 2026 à 14h00**, au 5 allée de la Fontaine sur la commune de CLICHY SOUS BOIS (93390) au 4^{ème} étage et dernier étage droite, assistée d'un technicien de la société ARIANE ENVIRONNEMENT.

J'ai procédé comme suit :

Nous sommes reçus par les locataires Monsieur et Madame [TIERS 3 ET 4] à qui je décline nos noms, prénoms, qualités ainsi que l'objet de notre visite.

Ces derniers nous permettent l'accès à leur logement.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

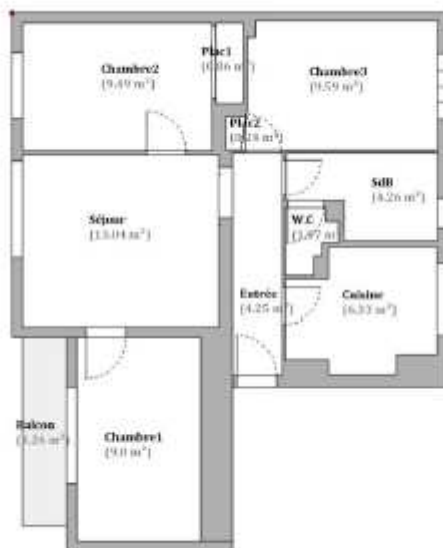
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



COULOIR :

Dès l'accès au logement, il est possible d'emprunter un couloir.

Le sol est recouvert d'un linoléum défraîchi.

Les murs toutes faces confondues sont entoilés et peints, défraîchis, présentant des taches éparses.

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur blanche défraîchie.

L'éclairage artificiel est assuré par un globe fonctionnel lors de mes constatations.

Equipements de cet espace :

- Un détecteur de fumée
- Un tableau électrique
- Disjoncteur
- Un placard d'entrée s'ouvrant sur des planches en bois

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

CUISINE

Sur la droite, il est possible d'accéder à une pièce d'usage de cuisine par une porte pleine.

Le sol est carrelé, présentant un coup dès l'accès.

Les murs toutes faces confondues sont peints en partie haute, défraîchis, présentant des trous chevillés non rebouchés ainsi que des taches éparses.

Le faux plafond est recouvert de peinture de couleur blanche défraîchie, présentant des taches éparses.

L'éclairage artificiel est assuré par un globe fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre double battant PVC.



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

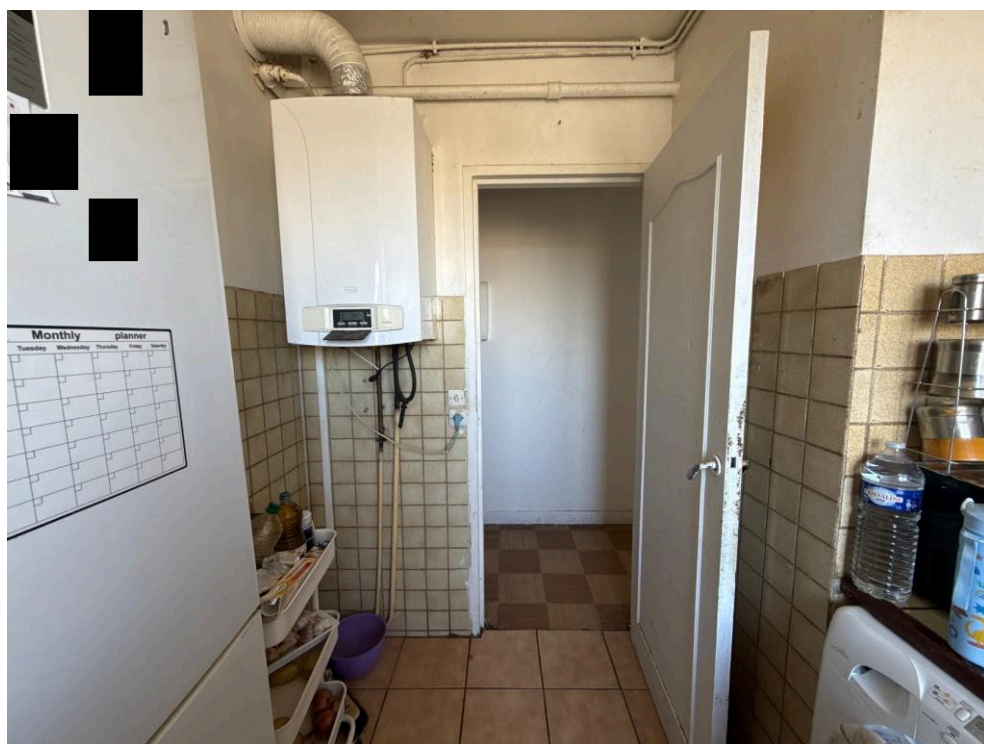
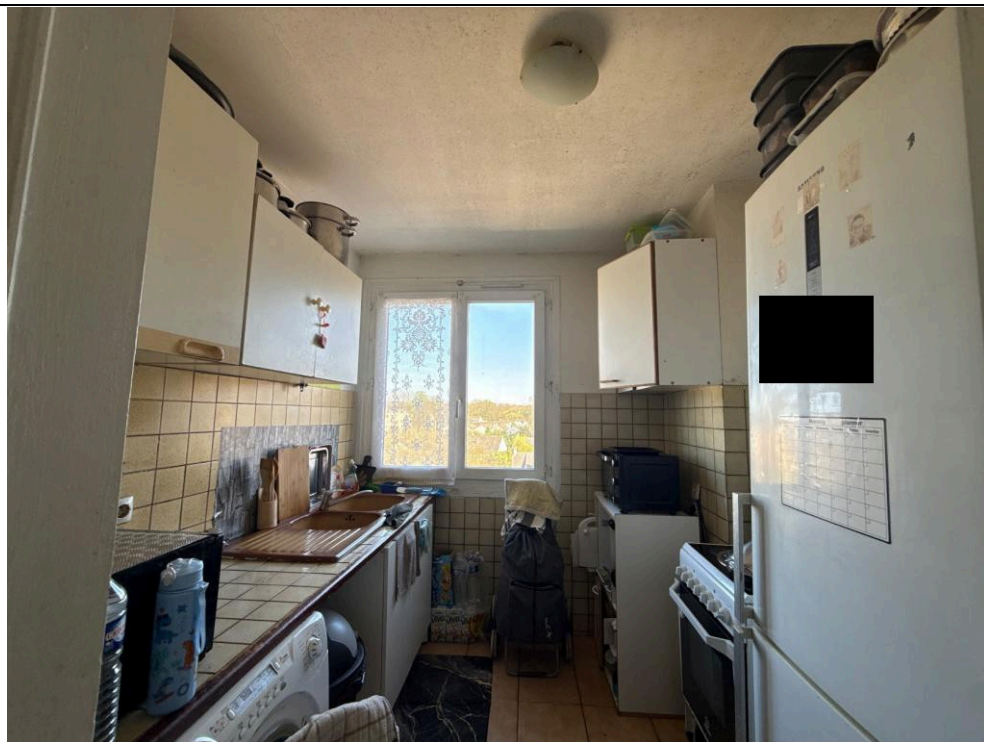
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



La pièce est équipée de :

- Une chaudière de marque DE DIETRICH
- Un plan carrelé comprenant un évier. L'évier est composé de deux bacs et d'une paillasse et d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide. Ceinturant l'évier, un joint d'étanchéité et une faïence carrelage de couleur marron défraîchie, présentant des trous chevillés non rebouchés
- Deux meubles de cuisine situés en un poste de l'évier et un meuble sous évier

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

SALLE DE BAINS :

De retour dans le couloir, deuxième porte sur la droite, il est possible d'accéder à une pièce à usage de salle de bains.

On y accède par une porte pleine.

Le sol est carrelé, présentant des fissures éparses.

Les murs toutes faces confondues sont entoilés et peints, défraîchis.

La cueillie de plafond sur le mur face présente des traces noires s'apparentant à des traces d'humidité.

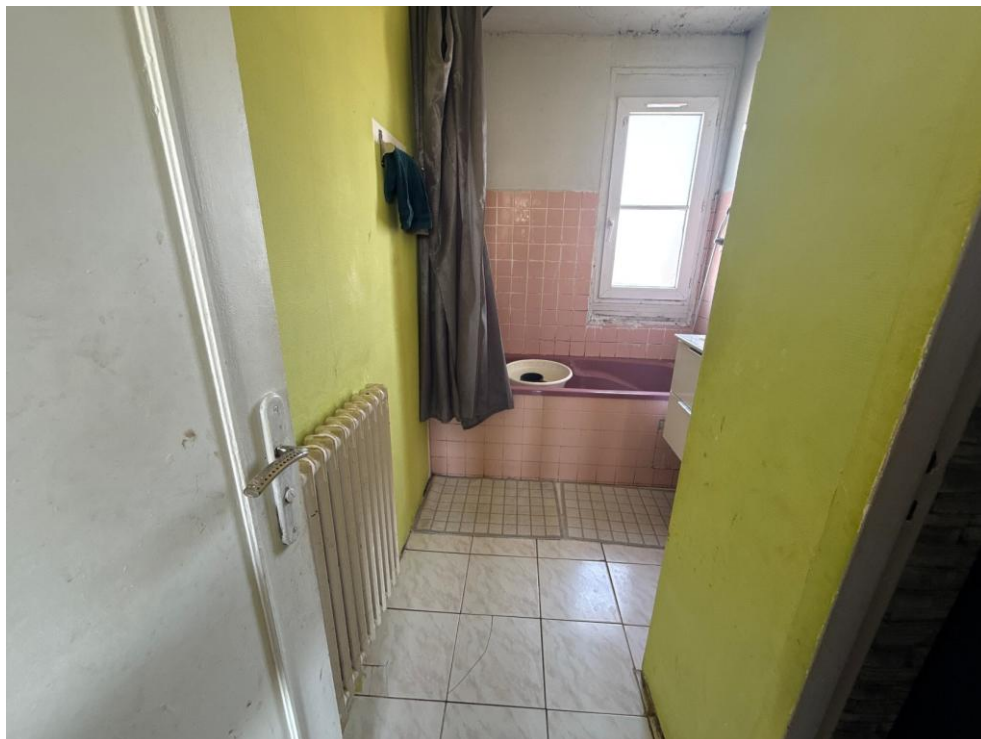
Le faux plafond est peint, en mauvais état en imposte de la fenêtre, présentant des traces de couleur noire. La peinture s'effrite.

L'éclairage artificiel est assuré par un globe fonctionnel lors de mes constatations.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre structure PVC.

Equipements de cet espace :

- Un radiateur relié au chauffage central
- Une baignoire dont le tablier est carrelé. Ceinturant la baignoire, un joint d'étanchéité en mauvais état et une faïence carrelage de couleur rose en mauvais état. Les joints sont en mauvais état, noircis à divers endroits. En allège de la fenêtre, un joint grossier est visible
- Un lavabo équipé d'une robinetterie mitigeur eau chaude/eau froide
- Un meuble fermé par deux tiroirs



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION



WC :

Depuis l'accès sur la droite, il est possible d'accéder aux WC par une porte en bois pleine.

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints en mauvais état, présentant de gros trous chevillés non rebouchés à proximité des WC. Les murs sont en mauvais état, présentant des traces de couleur orangée, s'apparentant à de la rouille.

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

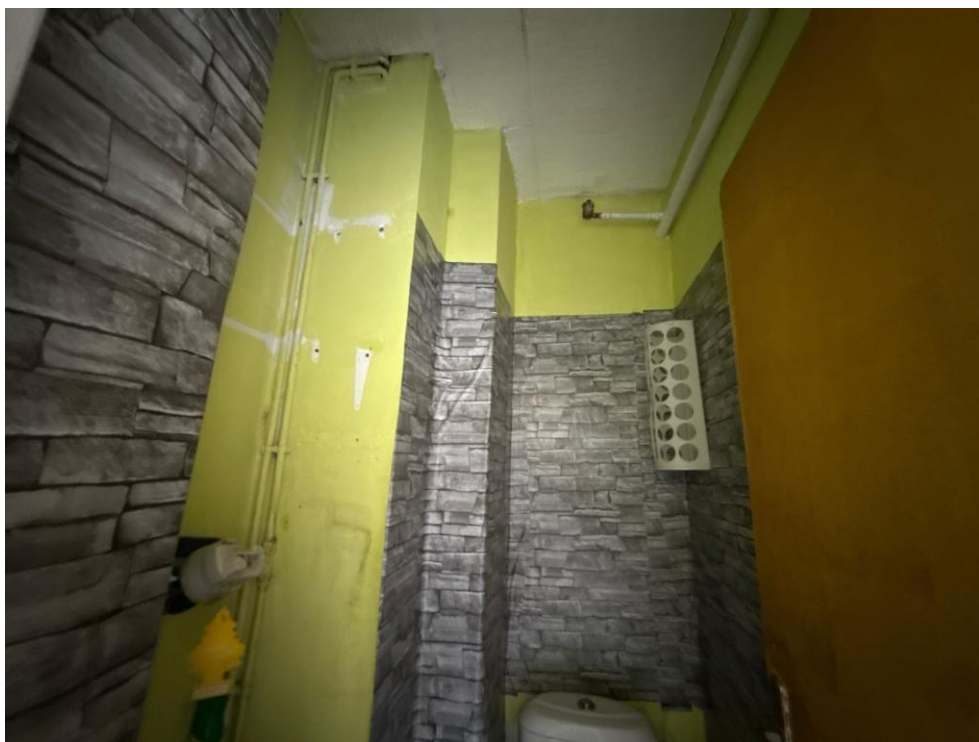
EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

Le faux plafond est recouvert de dalles de faux plafond défraîchies, présentant des taches séparées.

La pièce équipée de :

- Compteur d'eau
- Un WC double abattant, chasse d'eau dorsale



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

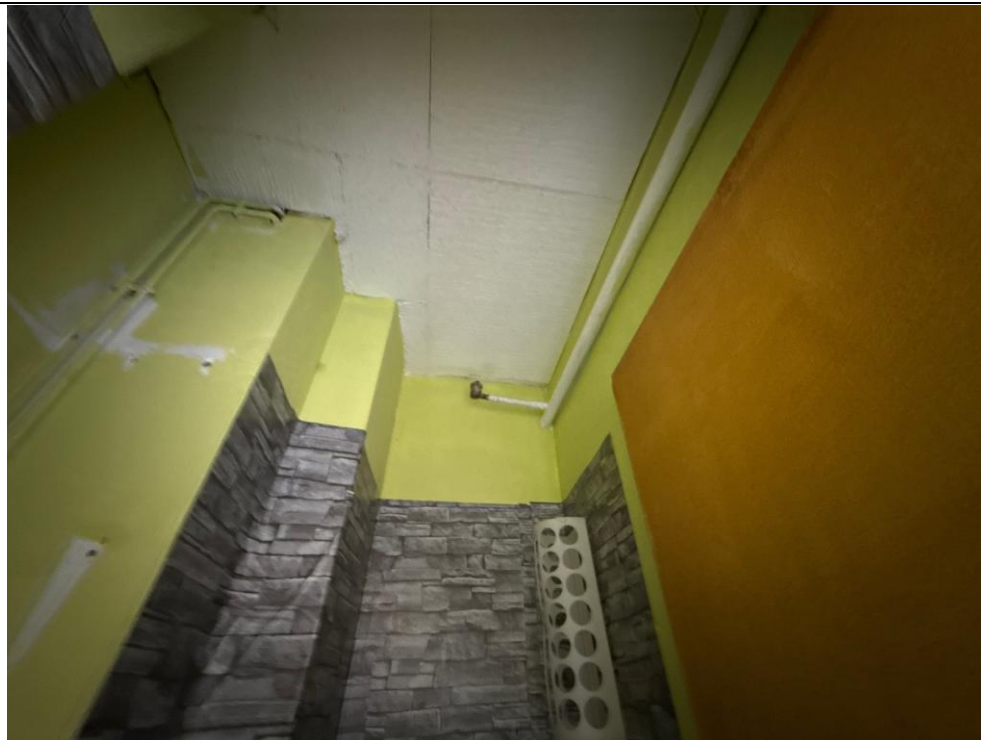
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



CHAMBRE :

De retour dans le couloir porte face, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet en bon état.

Les plinthes sont en bois défraîchis.

Les murs toutes faces confondues sont entoilés et peints, légèrement défraîchis.

Le faux plafond est recouvert de dalles de faux plafond légèrement défraîchies.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre double battant, structure PVC.

La pièce est équipée de :

- Un radiateur relié au chauffage central
- Deux placards fermés par une porte simple battant situés à gauche de l'accès

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

SALON/SEJOUR :

De retour dans le couloir par une baie libre sur la gauche, il est possible d'accéder à une pièce à usage de salon/séjour.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet légèrement défraîchi.

Les murs toutes faces confondues sont entoilés et peints légèrement défraîchis, présentant des traces d'anciens effets mobiliers et des trous chevillés non rebouchés.

Le faux plafond est recouvert de dalles de faux plafond ne présentant pas de désordre apparent.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre simple battant et une fenêtre double battant.

Equipements de cet espace :

- Un radiateur relié au chauffage central recouvert d'une peinture de couleur blanche



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



CHAMBRE :

Depuis l'accès sur la droite, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet, défraîchi, présentant des taches éparées.

Les murs toutes faces confondues sont entoilés et peints, à l'exception du mur gauche recouvert de lambris. Les murs présentent des traces éparées ainsi que des adhésifs et des coulures.

Le faux plafond est recouvert de dalles de faux plafond ne présentant pas de désordre apparent.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre structure PVC. Le bâti de la fenêtre est en bois, défraîchi, présentant des traces noires éparées s'apparentant à des traces d'humidité.

La pièce est équipée de :

- Un radiateur relié au chauffage central recouvert de peinture de couleur blanche en mauvais état
- Sur la droite, une niche ouverte

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



CHAMBRE :

De retour dans la pièce principale à usage de salon/séjour sur la gauche, il est possible d'accéder à une pièce à usage de chambre.

On y accède par une porte pleine.

Le sol est recouvert d'un linoléum d'aspect parquet légèrement défraîchi.

Les murs toutes faces confondues sont entoîlés et peints, défraîchis, présentant de nombreuses traces d'anciens effets mobiliers.

Le faux plafond est recouvert de dalles de faux plafond légèrement défraîchies.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre simple battant structure PVC et une fenêtre double battant structure PVC. Le châssis en bois présente des traces de couleur noire s'apparentant à des traces d'humidité.

La pièce est équipée de :

- Un radiateur relié au chauffage central recouvert d'une peinture de couleur blanche

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

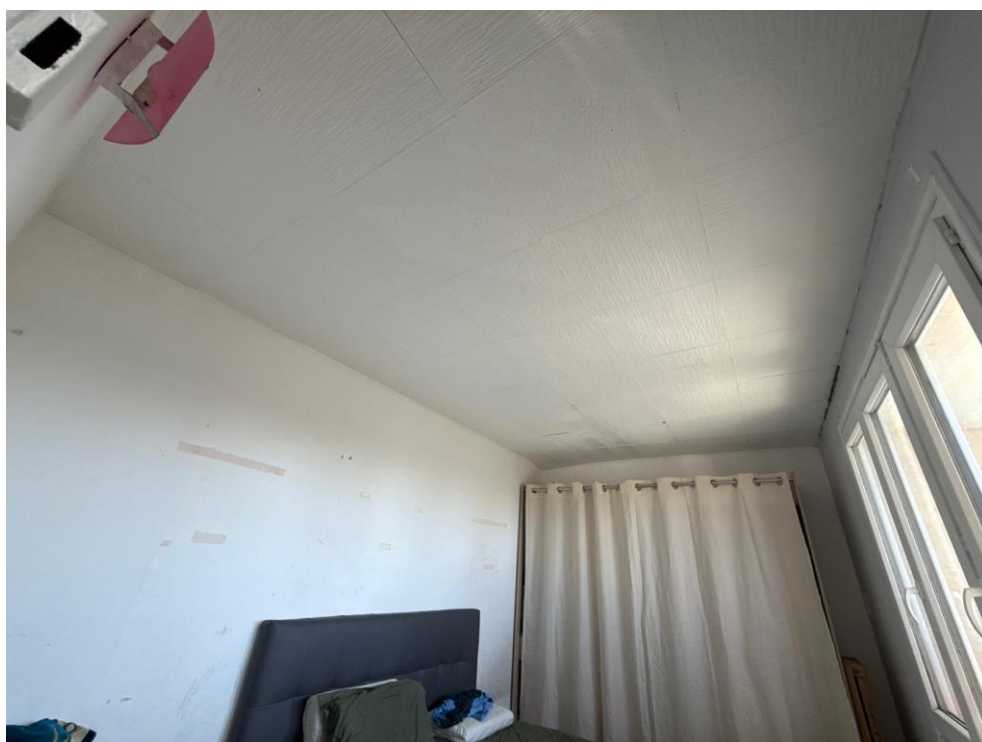
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



BALCON :

De retour dans le salon, deuxième porte sur la gauche, il est possible d'accéder au balcon.

On y accède par une porte pleine.

Clichés photographiques du balcon.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

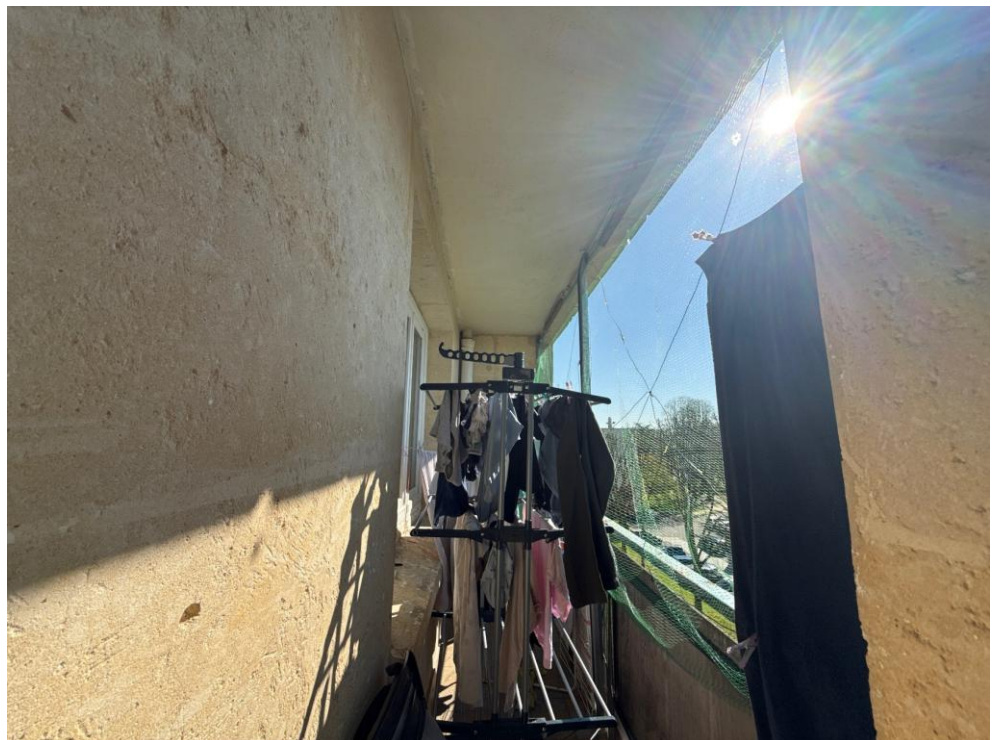
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

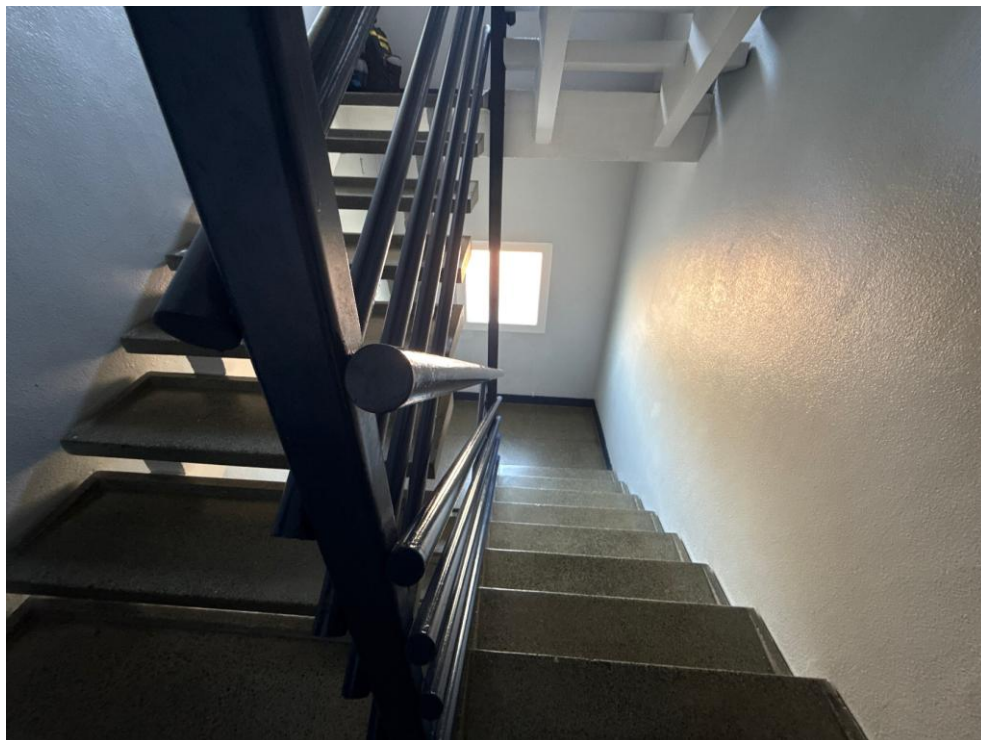
PARTIES COMMUNES ET EXTERIEURS :

Clichés photographiques des parties communes.



Les sols sont en pierres.

Les murs sont peints.



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

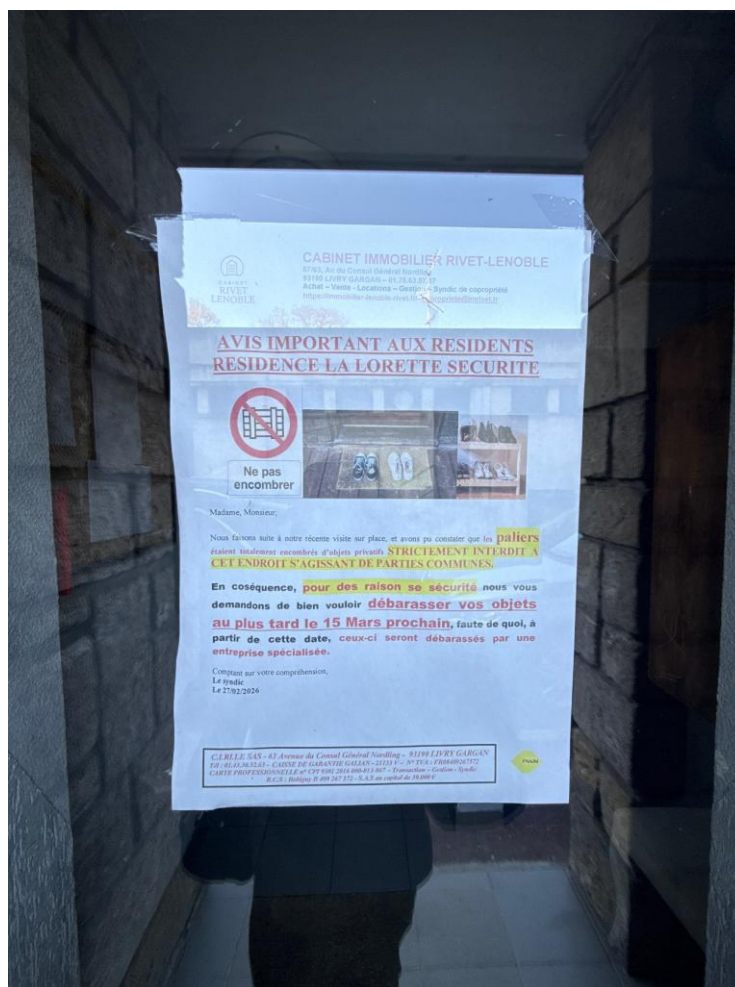
144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



Clichés photographiques de la façade de l'ensemble immobilier et de l'accès au hall.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

GÉNÉRALITÉS

L'appartement est occupé par Monsieur et Madame [TIERS 3 ET 4] et leurs deux enfants mineurs. Ils payent 1 050 € de loyer par mois, charges comprises. Ils sont dans les lieux depuis 2021. Ils me présentent un contrat de location signé.

La copropriété dispose d'un gardien. L'immeuble date des années 60. Il s'élève sur quatre étages. Les immeubles sont équipés de caves. L'appartement est vendu avec un lot cave. Les locataires n'ont pas d'accès à cette cave.

La copropriété emploie une femme de ménage et une société pour entretenir les parties communes, jardins et espaces verts.

Clichés photographiques du contrat de location.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta

93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

Document photographié, montrant une page de contrat de location et un diagnostic de performance énergétique (DPE) superposés.

Document principal (à gauche) : Contrat de location / Colocation

- Titre : **LOCATION / COLOCATION**
- Sous-titre : **CONTRAT INITIAL**
- Section : **CLAUDE DE SOLIDARITE** (cf. chapitre VI page 4)
- Texte : Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre : les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire".
- Section : **CLAUDE RESOLUTOIRE** (cf. chapitre VI page 4)
- Texte : Le présent contrat sera RESOLU IMMEDIATEMENT ET DE RIEN DROIT, d'est-à-dire sans qu'il ait besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Document superposé (à droite) : Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

- Titre : **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE**
- Section : **DÉPENSES ÉNERGETIQUES** (cf. chapitre IV et V)
- Texte : Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le Diagnostic de Performance Énergétique mentionné à l'article L. 126-2 du code de la construction et de l'habitation, pour le logement concerné.
- Section : **DURÉE DE VALIDITÉ DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE** (DPE) (cf. chapitre VI)
- Texte : À compter du 01.07.2021, la durée de validité des DPE est fixée à 10 ans (décret n° 2020-1610 du 17.12.20). Le décret prévoit par ailleurs une durée de validité différente pour les diagnostics réalisés avant le 1er juillet 2021.

Signature des Parties

- Section : **SIGNATURE DES PARTIES** (veuillez signer chaque feuillet séparément)
- Texte : Fait et signé à **CLICHY-SUR-BOIS** le **15.05.2022**
- Texte : en **21** originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Autres sections visibles :

- CLAUDE DE SOLIDARITE** (cf. chapitre VI page 4)
- CLAUDE RESOLUTOIRE** (cf. chapitre VI page 4)
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE**
- SIGNATURE DES PARTIES**
- CLAUDE DE SOLIDARITE** (cf. chapitre VI page 4)
- CLAUDE RESOLUTOIRE** (cf. chapitre VI page 4)

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

V. TRAVAUX (à remplir d'après l'article 1.3.1.2.2 et 2.1)

A. TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU DE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENCE (1) effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement

R.A.S.

B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR (2)

R.A.S.

C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE (3)

R.A.S.

(1) Montant et nature des travaux et la date d'échéance, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois ;
(2) Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer ; classe inscrite pour les travaux de mise en conformité par caractéristiques de décence ;
(3) Durée de cette diminution et en cas de dépôt antérieur du locataire, modalités de son dédommagement par justification des dépenses effectuées.

VI. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Les modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires sont indiquées en page 5 des présentes.

VII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Les modalités de résiliation de plein droit du contrat sont indiquées en page 5 des présentes.

VIII. GARANTIES (à remplir)

Afin de garantir l'exécution de ses obligations, il est demandé au LOCATAIRE ☒ un dépôt de garantie (cf. art. 1.4.3) / ☐ une garantie autonome (cf. art. 1.4.2) (En cas de renouvellement du bail, le montant indiqué est un rapport du montant versé au bail initial, il reste inchangé conformément à l'article 24 de la loi du 06.07.1989).

Montant (inférieur ou égal à 1 mois de loyer hors charges) : Neuf cent cinquante euros (950 €)

Indépendamment de la garantie indiquée ci-dessus, le BAILLEUR ☐ fait / ☒ ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé (cf. notice 1.4.3).

Nom de la caution : _____

IX. HONORAIRES DE LOCATION (à remplir)

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : "La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter les 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 au 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 de ces honoraires 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. Les 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 de ces honoraires 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."

Plafond applicable : montant du plafond des honoraires imputables aux locataires

- prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : _____ €/m² de surface habitable ;

- établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m² de surface habitable.

B. DETAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES

	à la charge du LOCATAIRE	à la charge du BAILLEUR
- prestations de : ☐ visite		
☐ constitution du dossier		
☐ rédaction du bail	€ ttc	€ ttc
- établissement de l'état des lieux d'entrée	€ ttc	€ ttc
- autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR)		€ ttc
- Total :	€ ttc	€ ttc

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR :

X. AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES

Honoraires de visite : le locataire doit laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, le logement (1 heure par jour pendant les jours ouvrables) ;

le locataire s'engage à prendre une assurance habitation

Autres conditions : L'entretien de la chaudière est la charge du locataire.

XI. ANNEXES

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

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;
- l'état des lieux (obligatoire à la remise des clés cf. notice 1.5) ;
- la liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'État ;
- le dossier de diagnostic technique comprenant :
 - le diagnostic de performance énergétique effectué en date (cf DPE page 5) du ;
 - le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - l'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 ;
 - l'état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou de prévention des prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité, dans un secteur d'information sur les sols, dans une zone à potentiel radon de niveau 3 ou dans un plan d'exposition au bruit ;
- l'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 ;
- l'autorisation préalable de mise en location (art. 92 de la loi du 24.03.2014) ;
- les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement.

Paraphes : _____

LC3044 1/550

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU

Fabienne ALLAIRE

Achille LAVILLAT

Suzanne CORNÉE

Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta

93170 BAGNOLET

Standard : 01 43 62 14 97

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT (cf. notice 1.3.2.1 et 1.3.2.2)

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

A. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT : le 15 Mai 2022

B. DURÉE DU CONTRAT : ☒ BAILEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ FAMILIALE" : 3 ANS AU MOINS, soit 36 mois. Préciser l'événement et la raison justifiant la durée :
☐ INFÉRIEURE À 3 ANS (moins d'un mois 12 mois), soit :
réduite du contrat de location :
☐ BAILEUR "PERSONNE MORALE" : 6 ANS AU MOINS, soit :
réduite du contrat de location :
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, renouvelé 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, à son tour, 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 FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1/ Montant du loyer mensuel : Neuf cent cinquante euros (950,00) (cf. notice 1.3.1.1)

(le cas échéant, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base complété de loyer indicé(s) ci-dessous)

2/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

a) le loyer du logement objet du présent contrat ☐ est soumis / ☒ n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation (modalités particulières de fixation du loyer applicables dans certaines zones tendues) ;

b) le loyer du logement objet du présent contrat ☐ est soumis / ☒ n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral ;

Montants : loyer de référence : e/m² ; loyer de référence majoré : e/m² ;

Complément de loyer (le cas échéant) :
Loyer de base (égal au loyer de référence majoré) :
Montant du complément de loyer :
Caractéristiques justifiant le complément de loyer :

3/ 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) :
Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire :
Date de versement :
Date de la dernière révision du loyer :

MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (cf. notice 1.3.1.2.1) :
Le loyer sera révisé chaque année le : sur la base de l'IRL du 1^{er} trimestre 2022 Valeur : 133,93

B. CHARGES RÉCUPÉRABLES (cf. notice 1.3.2) Modalités de règlement des charges récupérables :
☒ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ; Montant : cent euros (100,00)
☐ Paiement périodique des charges sans provision ;
☐ Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait (le cas de colocation uniquement) :
Montant :
Modalités de révision : les parties ☐ conviennent / ☒ ne conviennent pas de la révision annuelle du forfait (il est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal).

C. CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ÉCONOMIES DE CHARGES (le cas échéant cf. 1.3.3)
Participation du locataire : Montant :
Durée restant à courir au jour de la signature du bail :
Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILEUR D'UNE ASSURANCE RC COMPTE DES COLOCATAIRES
Le BAILEUR ☐ souscrit / ☒ ne souscrit pas une assurance pour le compte des colocataires (au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance par le bailleur pour leur compte).
1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :
(correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État)
2. Montant récupérable par douzième :

E. MODALITÉS DE PAIEMENT (cf. notice 1.3.4) Paiement MENSUEL : ☒ à échoir / ☐ à échéance Date ou période de paiement : 08 de chaque mois
Lieu de paiement ☒ Domicile du BAILEUR (page 2)
☐ Autre :
Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location (le cas échéant) :
- Loyer : Neuf cent cinquante euros (950,00)
- Charges récupérables : cent euros (100,00)
- Contribution pour le partage des économies de charges :
- Assurance récupérable pour le compte des colocataires (le cas échéant) :
- Total : Mille cinquante euros (1050,00)

F. MODALITÉS DE RÉÉVALUATION D'UN LOYER : MANIFESTEMENT SOUS-ÉVALUÉ (le cas échéant, au moment d'un renouvellement de contrat cf. notice 1.3.1.3)
1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :
2. Modalités d'application annuelle de la hausse : ☐ par tiers ☐ par sixième

G. DÉPENSES ÉNERGETIQUES (pour information) - année de référence et montant estimé des dépenses annuelles (cf. page 5) Année :
Chauffage : e ; Refroidissement : e ;
Production d'eau chaude sanitaire : e ;
Éclairage, auxiliaires de chauffage de refroidissement d'eau chaude sanitaire et de ventilation : e ;

Paraphes : 3

====

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

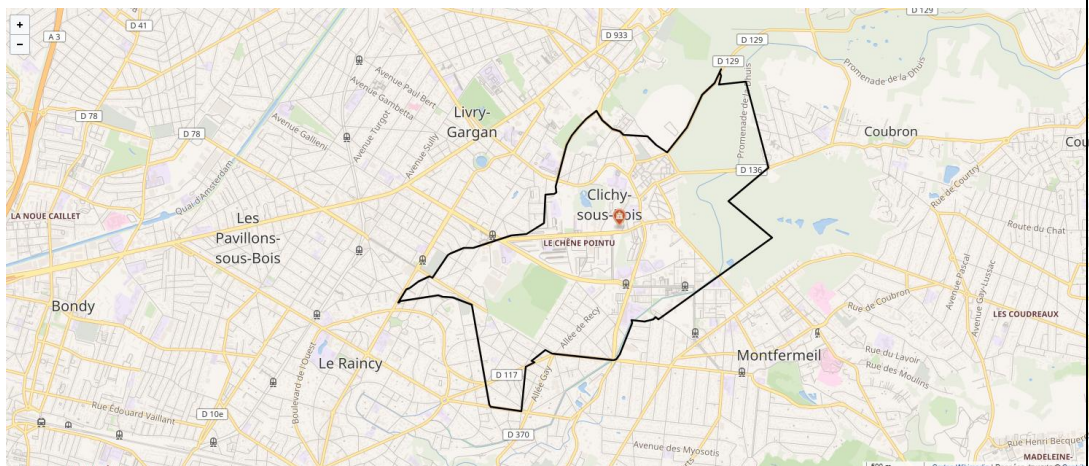
Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



CLICHY SOUS BOIS

Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Le Raincy
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Grand Paris-Grand Est
Maire Mandat	Olivier Klein 2023-2026
Code postal	93390
Gentilé	Clichois
Population	29 735 hab. (2021) Densité : 7 528 hab./km ²

Clichy-sous-Bois est située sur une colline gypseuse à 11 km à l'est des portes de Paris.

La commune s'étend sur 413 hectares, dont 110 de zones boisées. Elle possède de fait un important patrimoine forestier : forêt régionale de Bondy, parc de la Fosse-Maussoin, le bois de Bernouille, parc de la Mairie. Son grand parc forestier est un fragment subsistant de l'ancienne forêt de Bondy.

« Le Chêne Pointu », « la Forestière », le quartier « Orly Parc » qui rassemble plusieurs résidences sociales gérées par le bailleur Orly Parc et « le Bois du Temple » géré par le bailleur SOVAL. La ville côtoie également « les Bosquets », cité sensible située sur le territoire voisin de Montfermeil.

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

Voies de communication

Clichy-sous-Bois n'est desservie par aucun axe autoroutier ni routier d'importance, ni aucune voie ferrée et reste par conséquent une des villes les plus enclavées de la petite couronne parisienne

Transports en commun

Clichy-sous-Bois est en zone tarifaire 4, desservie par le tramway et de nombreuses lignes de bus.

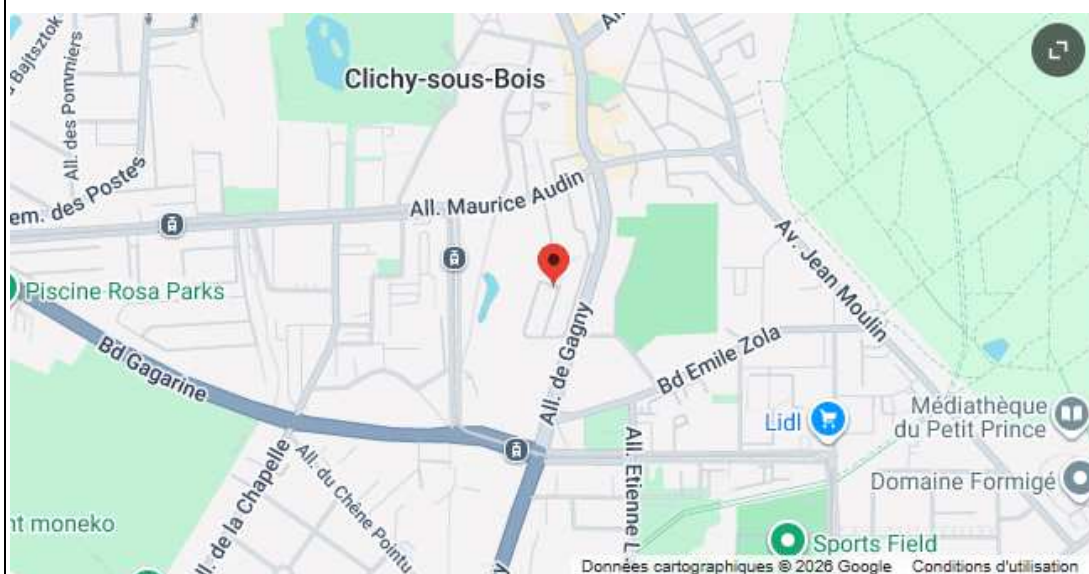
Tramway

- Maurice Audin (T) (4)
- Mairie de Clichy-sous-Bois (T) (4)
- Romain Rolland (T) (4)
- Clichy - Montfermeil (T) (4)

Bus

- Du réseau de bus RATP : 146
- Du réseau de bus Express : 100
- Du réseau Transdev TRA : 602, 603, 613, 623, 643 et 644

SITUATION DU BIEN



SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

=====

Pendant la durée de mes constatations, Monsieur Rui RIBERIO, technicien du Cabinet ARIANNE ENVIRONNEMENT a procédé au mesurage des biens saisis et aux diagnostics prévus par la Loi.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	4.25	4.25	
Séjour	13.04	13.04	
Chambre1	9.8	9.8	
Chambre2	9.49	9.49	
Plac1	0.86	0.86	
Chambre3	9.59	9.59	
Plac2	0.24	0.24	
SdB	4.26	4.26	
W.C	1.07	1.07	
Cuisine	6.33	6.33	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 58,93 m² (cinquante-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)
Surface au sol totale : 58,93 m² (cinquante-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)

J'ai quitté les lieux à 15h00.

=====

SAS

Anatole LEROY-BEAULIEU
Fabienne ALLAIRE
Achille LAVILLAT
Suzanne CORNÉE
Commissaires de Justice Associés

144, avenue Gambetta
93170 BAGNOLET

Standard : **01 43 62 14 97**

ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE

EXPEDITION

REFERENCES A RAPPELER:
42605694

De retour à mon Étude j'ai procédé à la rédaction du présent procès-verbal en y insérant les clichés photographiques pris sur place.

Durée des opérations :

- temps passé sur place : 1 heure
- rédaction du procès-verbal, insertion des photos, mise en page, relecture : 1h40

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent acte comporte 30 feuilles.

Émoluments	220.3
	6
SCT	9,40
Vacation	300.6
	0

H.T.	530.3
	6
Tva 20%	106.0
	7

T.T.C	636.4
	3



Sarah BLAIN
Commissaire de Justice