

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER

Huissiers de Justice Associés

25, Rue Paul Bruel

95380 LOUVRES

Tel : 01 34 72 60 60

Fax : 01 34 72 68 18

CCP PARIS N° 626251 N

Email : etude.plouchart@wanadoo.fr



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

REFERENCE ETUDE
N° 50180022
CRCAM LANGUEDOC

/
NAJI Youness
PVDM
ACTE500 Tiers

LE SEIZE MARS

À LA DEMANDE DE :

LA CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC, Société Coopérative à capital variable, dont le siège social est Avenue de Montpelliéret Maurin à LATTES (34), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

Je, **Thierry PLOUCHART**, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle **Thierry PLOUCHART & Vincent BARNIER**, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 24, Rue des Jardins « Résidence Les Jardins de Pierrelaye » à PIERRELAYE (95480), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Qu'en vertu d'un acte reçu le 27 Septembre 2007 par Maître Bernard VIDAL, Notaire à MONTPELLIER (34), prêt fut consenti par la requérante au profit de Monsieur et Madame Youness et Bertha NAJI.
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE PIERRELAYE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Les Jardins de Pierrelaye »... portant sur les lots suivants, sis 24, rue des Jardins :

- **LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DOUZE (92) :** dans le bâtiment M, un appartement comprenant séjour avec kitchenette, dégagement, une chambre, salle d'eau avec W.C. et la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardin,

Ainsi que les 96/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **LOT NUMÉRO CENT QUARANTE-QUATRE (144) :** un parking extérieur,

Ainsi que les 4/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ses biens.
- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée, et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R. 322-1 et L. 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Ivan THIBONNET, Serrurier requis de la SARL CLEFS EN MAIN, ainsi qu'en présence de Madame Joëlle MENEUX, locataire des lieux, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT D'ARGENTEUIL
CANTON DE TAVERNY
COMMUNE DE PIERRELAYE (95480)
24, RUE DES JARDINS
RÉSIDENCE POUR SENIORS
« LES JARDINS DE PIERRELAYE »
24, RUE DES JARDINS
APPARTEMENT N°92**

I) UN APPARTEMENT DE PLAIN-PIED EN REZ-DE-CHAUSSÉE, DE DEUX PIÈCES PRINCIPALES, SITUÉ DANS LE BÂTIMENT M, DIVISÉ EN :

- Pièce de séjour, dans laquelle on pénètre directement, équipée d'une porte-fenêtre donnant sur une terrasse

- Coin cuisine à l'américaine, non fermé sur le séjour

- Dégagement de distribution avec un placard abritant le ballon d'eau chaude

- Une chambre avec penderie

- Salle d'eau avec lavabo, douche et W.C.

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

Droit à la jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet engazonné.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 92 pour 96/10.000^{èmes} des Parties Communes Générales.

**II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT
EXTERIEUR POUR VÉHICULE:**

Paraissant former le Lot n° 144 pour 4/10.000^{èmes} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de Madame Joëlle MENEUX, en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à LATTES du 17 Juillet 2017, conclu pour une durée de 3 ans ayant pris effet le 17 Juillet 2017 pour expirer le 16 juillet 2020, et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 634,00 euros dont 91,00 euros de provision sur charges.

Ce bien se trouve inclus dans la Résidence pour Séniors « Village d'Or ».

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET FONCIA VEXIN
8, Rue Thiers
95300 PONTOISE

Charges de copropriété déclarées : 385,00 euros par Trimestre

ASSURANCE

D'après les déclarations de la locataire, les lieux seraient assurés auprès de la MACIF, sans autre précision.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Pièce de séjour et chambre

Peinture sur plafond et murs
Carrelage au sol

Coin cuisine

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Carrelage au sol

Dégagement

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Carrelage au sol

Salle d'eau

Peinture au plafond
Peinture et faïence murales
Carrelage au sol

De façon générale, le logement présente un intérieur en bon état d'usage, avec des revêtements de plafonds, murs et sols récents et correctement entretenus.

Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés le Certificat de Mesurage dressé sur deux pages par le Cabinet DAPP EXPERT, un exemplaire du bail d'habitation qui m'a été remis par la locataire, et 6 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

COÛT

Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22



JK

Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : NAJI961
Date du repérage : 16/03/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Val-d'Oise Adresse : 24, rue des Jardins - Bât M Commune : 95220 PIERRELAYE Références cadastrales non communiquées Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Lot numéro Non communiqué,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mr et Mme NAJI Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP PLOUCHART BARNIER SIA Adresse : 25 RUE PAUL BRUEL 95380 LOUVRES	Repérage Périmètre de repérage :

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
Aurore SIA
Huissiers de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : HEIL Sigrid Raison sociale et nom de l'entreprise : DAPP Adresse : 6 RUE DU GUE 77122 MONTHYON Numéro SIRET : 808849897 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54712571 / 14/01/2017
--

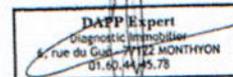
Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)
Surface habitable totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)
Surface au sol totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)

**Résultat du repérage**Date du repérage : **16/03/2018**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Salon / Cuisine	25.49	25.49	25.49	
Dégagement	2.31	2.31	2.31	
Chambre 1	10.81	10.81	10.81	
Placard	0.48	0.48	0.48	
Salle d'eau + Wc	5.37	5.37	5.37	

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)****Surface habitable totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)****Surface au sol totale : 44.46 m² (quarante-quatre mètres carrés quarante-six)**Fait à **PIERRELAYE**, le **16/03/2018**Par : **HEIL Sigrid**

Enumération des parties et équipements communs Ascenseur, Interphone, Club House et Espaces verts.

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

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans à compter du 17/07/2017 pour expirer le 16/07/2020

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois 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.

4. CONDITIONS FINANCIERES

A. LOYER

- Dès lors que le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent bail. Montant et date de versement du loyer acquitté par le précédent locataire : 540.43 euros le 05/2017

Ancien locataire : VAUQUELIN Roger

- Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal hors charges de 543.00 euros (cinq cent quarante-trois euros) exigible au domicile du bailleur ou de son représentant, le 01 de chaque mois

B. CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables telles qu'énumérées au décret n° 87-713 du 26 août 1987, exigibles 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.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur une provision mensuelle fixée à 91.00 euros, (quatre-vingt-onze euros) se décomposant 54.60 euros au titre des charges classiques et 36.40 euros au titre des charges de services, toutes deux récupérables. Cette somme sera acquittée en même temps que le loyer, et sera régularisée annuellement au moment de l'établissement des comptes.

Soit un loyer mensuel, provisions sur charges incluses de 634,00 euros

En outre, l'attention du locataire a été attirée sur le fait que la résidence VILLAGE D'OR est une résidence à destination des séniors. Le locataire entend ainsi bénéficier de services (Club house, régisseur et animations). A ce titre, il s'engage à signer une convention distincte portant sur lesdits services, annexée au présent contrat de location.

De surcroît, le locataire pourra être amené, s'il le souhaite, à bénéficier de prestations de services supplémentaires payantes, délivrées par des prestataires extérieurs, suivant tarif qui lui sera communiqué sur demande. La résidence VILLAGE D'OR n'étant pas une résidence services, le contrat de bail reste soumis aux dispositions de la loi du 6 Juillet 1989.

5. TRAVAUX

La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

NATURE : Néant

MONTANT : Néant

6. DEPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de 543.00 euros au titre du dépôt de garantie. Représentant un mois de loyer hors charges.

7. INDEXATION DES LOYERS

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice à retenir est le dernier connu à la signature du contrat c'est-à-dire l'indice du 2^{ème} trimestre 2017 s'établissant à 126,14 .

Paraphe(s)

JM

Page 2 sur 10

AP

Le nouveau loyer prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée ; il s'appliquera de manière rétroactive dans le cas de retard de publication (ce qui donnera lieu à un rappel de loyers).

8. ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Article 5-1 loi 6 juillet 1989, alinéa 1, 2, 3 :

« 1- 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 locataire, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 €/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.

B. DETAILS ET REPARTITIONS DES HONORAIRES

1. Honoraires à la charge du bailleur :

626.00 euros, se décomposant comme suit :

- 443.25 euros pour la visite du locataire, la constitution de son dossier et la rédaction de bail
- 132.00 euros pour l'état des lieux d'entrée
- 50.75 euros pour la recherche de locataire

2. Honoraires à la charge du locataire :

575.25 euros, se décomposant comme suit :

- 443.25 euros pour la visite du locataire, la constitution de son dossier et la rédaction de bail
- 132.00 euros pour l'état des lieux d'entrée

9. CLAUSE DE SOLIDARITE

Cf. Article 15 des Conditions Générales du présent bail

10. CLAUSE RESOLUTOIRE

Cf. Article 20 des Conditions Générales du présent bail

11. . CONDITION SUSPENSIVE

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, M..... congé ayant été donné pour le.....

L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette libération n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé, sauf pour le preneur à opter pour une prise d'effet du bail différée au jour de mise à disposition des lieux loués, laquelle devra intervenir dans les huit jours de la notification de mise à disposition des lieux adressée par le bailleur. La faculté d'option ci-dessus prévue n'est ouverte que dans un délai de trois mois de la date d'effet initiale du bail.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au preneur.

12. CAUTION

L'exécution du présent bail est garantie par demeurant et demeurant en qualité de caution(s).

Paraphe(s)

JM

AP

Il s'agit d'un (ou de) cautionnement(s) solidaire(s) par lequel (lesquels) la (les) caution(s) renonce(nt) aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le preneur a contractées en signant le présent bail.
 Son (leurs) engagement(s) est (sont) à durée déterminée et prendra (prendront) fin le 16/07/2020 date d'expiration dudit bail.
 Un exemplaire de l'engagement de la (des) caution(s) est annexé au présent bail.

DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT

- Décret 87-712 et 87-713
- Notice explicative du bail
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- La convention de charges relatives aux services spécifiques d'une résidence VILLAGES D'OR
- Etat des risques naturels et technologiques
- Etat des lieux
- Engagement(s) de caution(s) solidaire(s) (si caution(s))
- 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, disponible sur demande auprès du Régisseur

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire des conditions générales du présent bail dont il déclare accepter les termes sans réserve.

Fait et signé à LATTES, le 17/07/2017 en 2 exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

BAILLEUR	LOCATAIRE(S)	CAUTION(S)
<p><i>Lu et approuvé</i></p> <p>SAS SAGESTIMM 1421, Avenue des Platanes 34970 BOIRARGUES - LATTES Tél: 04 67 138 397 Fax: 04 67 132 634 RCS Montpellier 430 053 553</p>	<p><i>Lu et approuvé</i></p> <p><i>Mme. Mercus</i></p>	
<p>*signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »</p>	<p>*signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et Approuvé »</p>	<p>*signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et Approuvé Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat ainsi que des conditions générales pour lequel je me porte caution solidaire par acte séparé et annexé »</p>

JM





