

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-SEPT

LE DIX-SEPT FÉVRIER

REFERENCE ETUDE

N° 50160233

C.F.F.

/

BINGOL Mickaël

PVD

ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme dont le siège social est 19, Rue des Capucines à PARIS (75001), 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 Étude.

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 11, Avenue de la Commune de Paris à GARGES-LES-GONESSE (95140), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 12 Septembre 2008 par Maître Dominique DELAYRE, Notaire à GARGES-LES-GONESSE (95), prêts furent consentis par LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Mickaël BINGOL,

- Qu'à la garantie de ces prêts, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE GARGES-LES-GONESSE (VAL D'OISE),

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 9, Avenue de la Commune de Paris....., portant sur le lot suivant sis 11, Avenue de la Commune de Paris :

- **LOT NUMÉRO QUARANTE-HUIT (48) :** au deuxième étage, côté escalier 2, numéro 224, un appartement sur façade Est de trois pièces principales : cuisine, entrée, dégagement, WC, salle de bains, cellier, ainsi que les 964/112.000^{ème} 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 ces 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 R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Franck DUBUT, de Monsieur Nicolas MENOUD, Serrurier requis de la SARL CLES EN MAIN, de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence de Madame Cigdem HAN-BINGOL, locataire des lieux, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON ET COMMUNE
DE GARGES-LES-GONESSE (95140)
11, AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS
DEUXIEME ÉTAGE
APPARTEMENT DEUXIEME PORTE GAUCHE
(EN SORTANT DE L'ASCENSEUR)**

**UN APPARTEMENT DE TROIS PIÈCES PRINCIPALES, SE
DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :**

- Entrée

- Pièce de séjour donnant par baie vitrée en façade sur rue

- Cuisine attenante au séjour

- Dégagement de distribution

- Deux chambres

- Salle de bains avec baignoire et lavabo

- W.C.

- Pièce aveugle à usage de débarras

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 48 pour 964/112.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de Monsieur et Madame Ferhat et Cigdem HAN, en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à Garges les Gonesse du 1^{er} Février 2014, d'une durée de 3 ans ayant débuté le 2 Février 2014, et moyennant le paiement d'un loyer actuel mensuel de 950,00 €, provision sur charges incluse.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Cabinet 2ASC IMMOBILIER
52/54, Avenue du 8 Mai 45
95200 SARCELLES

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, et dégagement
de distribution

Plaques de polystyrène collées au
plafond
Papier peint sur les murs
Revêtement plastique au sol

Pièce de séjour et pièce aveugle
usage de débarras

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Revêtement plastique au sol

Chambres

Peinture au plafond
Papier peint sur les murs
Parquet au sol

Cuisine

Peinture au plafond
Papier peint et faïence murale
Revêtement plastique au sol

Salle de bains

Papier peint au plafond
Peinture et faïence murale
Carrelage au sol

W.C.

Plaques de polystyrène collées au
plafond
Peinture murale
Carrelage au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafond, murs et sol correctement entretenus.

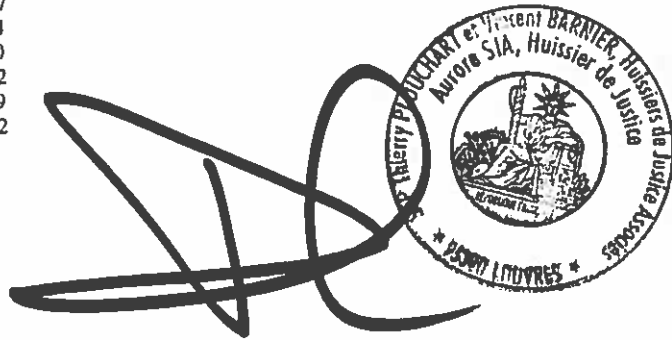
À l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

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 annexé le Certificat de Superficie dressé sur deux pages par le Cabinet DAPP EXPERT, une copie du contrat de location, et 8 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
Art 444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	377,22



Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : **BINGOL486**
Date du repérage : **17/02/2017**

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 : 11, Avenue de la Commune de Paris Commune : 95140 GARGES-LÈS-GONESSE Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Etage 2; Porte 2ème porte gauche Lot numéro 48,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mr BINGOL Adresse : 11, Avenue de la Commune de Paris 95140 GARGES-LÈS-GONESSE
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 :
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 : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un) Surface habitable totale : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un) Surface au sol totale : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un)	

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/02/2017**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Aucun 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
Entrée	3.70	3.70	3.70	
Cuisine	7.89	7.89	7.89	
Salon	19.24	19.24	19.24	
Dégagement	7.65	7.65	7.65	
Remise	2.17	2.17	2.17	
Wc	1.18	1.18	1.18	
Salle de bain	3.99	3.99	3.99	
Chambre 1	9.43	9.43	9.43	
Chambre 2	9.36	9.36	9.36	

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un)
Surface habitable totale : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un)
Surface au sol totale : 64.61 m² (soixante-quatre mètres carrés soixante et un)

Fait à **GARGES-LÈS-GONESSE**, le **17/02/2017**

Par : **HEIL Sigrid**



CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2006 et du 25 mars 2009

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Bingol Michaël
né le 13/11/1987 à Varfo
demeurant 62 rue des Alpes 75000 Anvers
éventuellement représenté par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

ET Mme Han Cigdem
née le 27/11/1988 à Varfo
demeurant M Avenue de la commune de Paris 95110 Garges les Gonesse

M.
né(e) le à
demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE LOCATAIRE

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1)

Maison individuelle (1)

sit à

Bâtiment M étage 2 porte L

consistance des locaux Avenue de la commune de Paris
95110 Garges les Gonesse

surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) : 64 m²

plus cave N° parking N° garage N°

chauffage : collectif ou individuel (1)

eau chaude : collective ou individuelle (1)

équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordures (1)

DESTINATION

• HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)

• HABITATION ET EXERCICE de la profession de sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

(1) voir le règlement local.

Le montant du loyer pour les communications est fixé pour toute durée des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La déduction des taxes et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail en deux ou trois fois. Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour toute durée des travaux d'entretien que le locataire s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire s'engage de rembourser au bailleur les charges dites "individuelles" dont le bail est fait par décret en Conseil d'Etat, les charges non comprises au même titre que le loyer ainsi que toutes dépenses relatives à l'usage et à une réparation normale. Un mois avant la liquidation annuelle, le bailleur se fait adresser au locataire, en dédoublé par copie de charges, et est également tenu de rendre les pièces justificatives des charges à sa disposition. Le locataire s'engage de la déduction (répartition) des charges et, dans les limites de sa responsabilité, des quotes-parts relatives aux travaux pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'année.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Il ne peut excéder en tout état de cause le montant du loyer annuel. Il est versé au bailleur lors de la signature du bail directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Il est restitué à titre remboursable au locataire avant son départ effectif, déduction faite des sommes dues au bailleur au titre de ses obligations. Le bailleur ne peut en aucun cas en faire le gage de location. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est produit d'intérêts courus au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le locataire s'engage de fournir au bailleur une cautionnement en vertu de la loi n° 12 du 19 mai 1958 relative au cautionnement par d'une tierce personne physique ou morale civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'à 4° degré inclus peut constituer un cautionnement.

Le bail qui se porte caution doit indiquer de sa suite et suite de suite :

- le montant du loyer,
- les conditions de sa restitution, le cas échéant,
- nécessaire la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéfiniment le cautionnement est réputé sous-entendu être un engagement. Cette obligation est à titre de garantie au bailleur prend effet au terme de contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou autrement renouvelé.

12) CLAUSE RÉCIPROQUE

Il est expressément convenu qu'il s'agit de paiement au titre des loyers, des charges, du dépôt de garantie, et **QU'ILS SONT** égale et réciproquement de payer vis-à-vis l'autre, le présent bailleur sera tenu de plein droit à son tour de rembourser, sans aucune déduction, les sommes dues au locataire. Le locataire s'engage de payer le dépôt de garantie des risques locatifs, en outre à défaut de respect de l'obligation d'entretien préalable des locaux toute responsabilité de dommages matériels ou corporels est imputée au locataire. En cas de sinistre, le locataire s'engage de payer le montant des dommages et intérêts dus au bailleur en vertu de son droit locatif qui se résout à restituer les loyers, pour être restitué au simple endossement du juge des référés, en matière de dommages matériels.

13) CLAUSE FINALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et de la somme des intérêts, le locataire devra payer en cas de loyer de recouvrement et sera passible de l'application de l'article 1700 du Nouveau Code de Procédure Civile, sans aucune limite de délai de prescription de la somme des intérêts dus au bailleur. En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, le bailleur a pour l'occupant jusqu'à son éviction, une responsabilité égale au double du loyer et des charges contractuelles. En cas de résiliation du bail ou parti du locataire, le dépôt de garantie restant dû au bailleur à titre d'indemnité contractuelle.

14) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état des lieux au moment de la signature du bail, le bailleur et le locataire, en vertu de la loi n° 12 du 19 mai 1958 relative au cautionnement par d'une tierce personne physique ou morale civile immobilière, la présente clause ne peut être invoquée par l'une des parties qui a fait défaut de remplir ses obligations. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

15) INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE RÉCEPTION DE LA TÉLÉVISION

En vertu de la présente clause, le bailleur est tenu d'informer le locataire sur la possibilité ou non de recevoir la télévision par voie hertzienne.

Lorsque le locataire de communications électroniques utilise à l'adresse de location des services de télévision, le bailleur garantit et s'engage à fournir au locataire les services de télévision par voie hertzienne lorsque ce mode de réception est le plus approprié au lieu de location. Dans ce dernier cas, le bailleur fournit les coordonnées de distribution de service auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier de ce service télévisif à domicile. Le locataire se peut se présenter à l'adresse de location de ces informations qui sont prises en compte.

16) DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :
a) A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L. 134-1 du CEH, établi par un diagnostiqueur agréé.
b) A compter du 12 août 2009, pour les immeubles construits avant 1949, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) prévu par l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur agréé.
c) Dans les zones réglementées au 1 de l'article L. 125-5 du Code de l'Aménagement Rural de l'habitat rural, un plan de prévention des risques et d'entretien de la façade des communes concernées pour les communes en danger : notamment l'état des risques naturels et technologiques (ERN) établi depuis le 1er juillet 2007.
Le locataire se peut se présenter à l'adresse de location de ces informations contenues dans le DPE qui n'a que valeur informative. A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur fait le DPE à la disposition de son conseil locataire.

17) ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile au domicile et le locataire chez lui.

18) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de rédaction, de rédaction, d'enregistrement, d'actes des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au notaire ou prestataire de service.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 années ... ans commençant à courir le 02/02/2014 ... et se terminant le 02/02/2017 ... sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), ~~trimestriellement~~ (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) Neuf cent euro ... plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) /

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 01/01 ... de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) ... dont la valeur s'établit à :

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) Neuf cent euro ... correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) ~~propriétaire~~ (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de ... pendant ... mois.

Clause Particulière

Appartement comprenant 2 chambre, 1 Salon et une salle à manger.

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lois locales pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art. 9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art. 15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art. 16 des clauses générales du contrat)

RAYÉS NULS

... mois
... lignes

FAIT à Paris les LE 01/02/2014
en 2 copies ... originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION

(1) Il n'y a pas de mention locale

