



12/14, blvd du Grand Cerf 86003 POITIERS CEDEX

30 rue du Commerce 86400 CIVRAY

31 bis rue du Marché 86300 CHAUVIGNY

Tél : 05 49 41 10 16

poitiers@aurik.fr

111 av. Maréchal Leclerc 86100 CHATELLERAULT

31 rue Renaudot 86200 LOUDUN

35 rue Edgar Quinet 86170 NEUVILLE DE POITOU

Tél : 05 49 21 02 72

chatel@aurik.fr

Consulter notre site internet : www.aurik.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le TROIS NOVEMBRE

A la requête de :

La BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 549 800 373, dont le siège social est 09, Avenue Newton à MONTIGNY LE BRETONNEUX (78180), agissant poursuites et diligences de son représentant légal y domicilié en cette qualité audit siège

Je, **Yann BRUNET Commissaire de Justice**, Commissaire de Justice associé exerçant au sein de la **SAS AURIK**, Société titulaire d'un Office sis à POITIERS (86003) 12-14 Bvd du Grand Cerf, soussigné,

En vertu d'un ACTE NOTARIE DE Me SERVANT en date du 5 aout 2019 contenant prêt de la BANQUE POPULAIRE [REDACTED]

Je me suis transporté **4 allée Armonville 86000 POITIERS**.

A l'effet de dresser le Procès Verbal de description de l'immeuble sis dite adresse objet de la procédure de saisie immobilière diligentée par la requérante à l'encontre de [REDACTED] [REDACTED] suivant commandement aux fins de saisie immobilière dressé par acte de mon ministère en date du 2 OCTOBRE 2023.

Sur place, j'ai rencontré [REDACTED] qui m'a autorisé à entrer et à dresser ledit procès verbal,



En conséquence, j'ai procédé aux constatations suivantes accompagné du service des eaux Grand Poitiers et de la société DIAGAMTER chargée d'établir le dossier de diagnostic technique.

CONSTATATIONS

L'immeuble à décrire est un appartement de type 3 portant le n° 125 comprenant un séjour-salon avec cuisine ouverte, une salle de bains, un WC, deux chambres, un couloir avec placard, un balcon, un emplacement de parking souterrain n° 184.

Surface « Carrez » : **61,92 m²**

Chauffage : électrique individuel (convecteur électrique)

Eau chaude : électrique individuel (chauffe-eau)

Conditions d'occupation : Selon un acte sous seing privé en date du 22/10/22 le logement est loué à madame KITOYI Orlane pour un loyer charges comprises de 700 €. J'ai annexé le contrat de location au procès-verbal.

Syndic : FONCIA MARMIGNON RODRIGUES 60 BOULEVARD DU GRAND CERF 86000 POITIERS

Entrée/ couloir de circulation

- Porte d'entrée en bon état d'usage
- Interphone
- Tableau électrique : en bon état apparent
- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : peinture en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Placard deux portes coulissantes : chauffe-eau électrique Pacific 200 l



Séjour-Salon

- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : peinture en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Une fenêtre simple battant , huisserie PVC, volet roulant manuel : ensemble en bon état d'usage
- Une porte fenêtre sur balcon, huisserie PVC, volet roulant manuel : ensemble en bon état d'usage
- Un convecteur électrique



Coin cuisine

- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : peinture en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Une fenêtre simple battant , huisserie PVC, volet roulant manuel : ensemble en bon état d'usage
- Un convecteur électrique
- Cuisine équipée et aménagée comprenant un plan de travail, un évier, une hotte aspirante électrique, une plaque de cuisson, des meubles de rangement sous le plan de travail et des meubles de rangement au-dessus du plan de travail
- Une bouche d'aération VMC



Chambre 1

- Porte de communication : en bon état d'usage
- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : plafond en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Une fenêtre simple battant , huisserie PVC, volet roulant manuel : ensemble en bon état d'usage
- Un convecteur électrique
- Un placard deux portes coulissantes : en bon état



Chambre 2

- Porte de communication : en bon état d'usage
- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : plafond en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Une fenêtre simple battant , huisserie PVC, volet roulant manuel : ensemble en bon état d'usage
- Un convecteur électrique
- Un placard deux portes coulissantes : en bon état



Salle de bains

- Porte de communication : en bon état
- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : peinture en bon état d'usage/ carrelage en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- Une baignoire : en bon état d'usage
- Un meuble salle de bains double vasque
- Un sèche serviette électrique



WC

- Porte de communication : en bon état
- Sol : carrelage en bon état d'usage
- Murs : peinture en bon état d'usage
- Plafond : peinture en bon état d'usage
- WC : en bon état d'usage

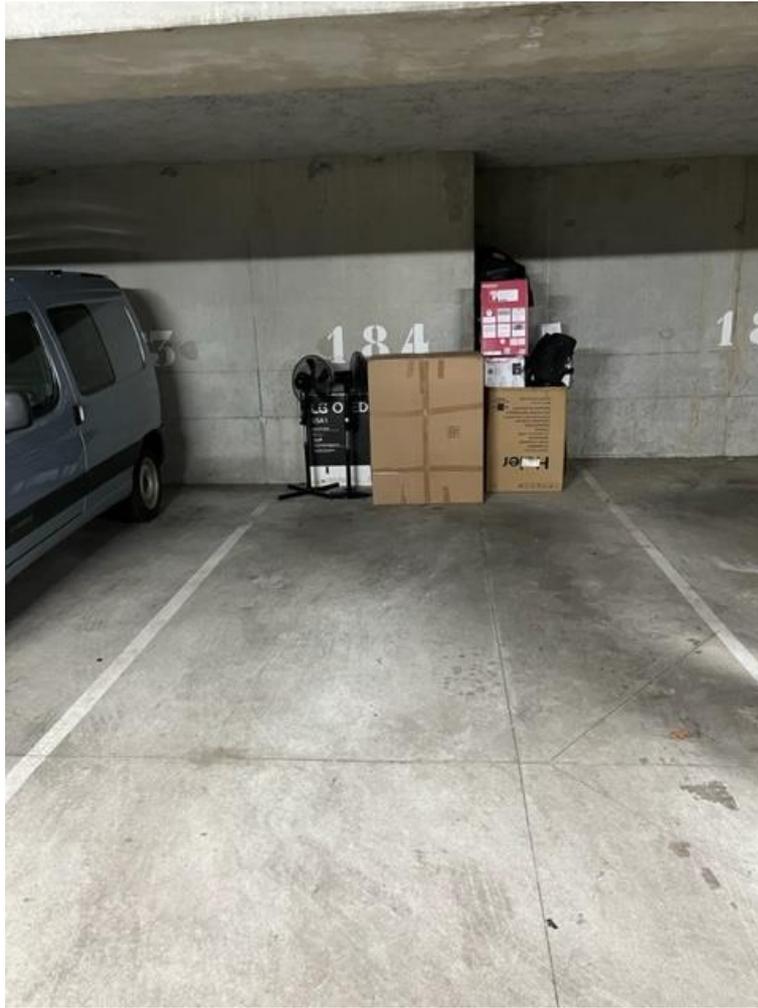


BALCON :





Parking souterrain n° 184 :



Photographie accès parking souterrain :**Photographies résidence :**



CONTRAT DE LOCATION

Contrat de location non meublée à usage D'habitation

Le présent contrat de bail est conclu entre :

[REDACTED]

D'une part.

Et :

Madame Kitadi estère dont le domicile est u allée armonville apt 10 86000

D'autre part.

Ci-après dénommées collectivement les "**Parties**" ou chacune d'elles une "**Partie**".

Le présent contrat de location se conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Cela étant, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien loué est situé à l'adresse suivante :

8 ALLEE JEAN BAPTISTE ARMONVILLE APT 125 86000 POITIERS

Le bien se situe dans un immeuble collectifs construit entre 2007 et 2008

Il est communiqué au Locataire l'ensemble des informations nécessaires quant aux modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Le bien est composé de 3 pièces principales.

La surface du bien loué est de SOIXANTE CINQ METRE CARRE 65 M2

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les locaux loués par le Locataire sont à usage d'habitation et ils ne peuvent faire l'objet d'aucun autre usage.

En outre, les lieux loués constituent la résidence principale du Locataire.

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux doit être dressé à la conclusion et à la fin du présent contrat de bail. Ledit état des lieux doit être dressé en autant d'exemplaires que de parties au contrat de bail, et doit être rédigé de façon contradictoire. Si aucun état des lieux d'entrée n'existe, le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent contrat de bail est signé pour une durée de trois (3) ans.

Le présent contrat de bail prend tous ses effets à compter du ~~24/01/2021~~ 24/01/22

ARTICLE 5 : RENOUELEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER ET RENOUELEMENT TACITE

Au terme du bail, si le loyer a été manifestement sous-évalué, le Bailleur peut demander au Locataire le renouvellement du bail avec réévaluation du loyer.

La demande doit être effectuée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier et doit contenir le nouveau loyer fixé en fonction des loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables et définies dans la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, au terme du bail, le Bailleur peut proposer un renouvellement du bail, à condition qu'il ait averti le Locataire de son intention d'en faire ainsi trois mois avant l'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou alors par acte extrajudiciaire.

Le Locataire peut accepter ou refuser les nouvelles conditions proposées par le Bailleur. L'acceptation est signifiée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours suivant la réception de la lettre, auquel cas le bail est reconduit dans les nouvelles conditions. En cas de refus, le bail arrive à son terme sans reconduction à la date convenue dans le présent contrat.

Au terme du présent contrat de bail, lorsqu'aucune des parties n'a donné congé à l'autre, et même en l'absence de proposition entre les parties de reconduction du présent bail, celui-ci est tacitement reconduit dans les mêmes conditions pour une durée identique à la durée initiale prévue à l'article 4 des présentes.

ARTICLE 6 : CONGE

Le Locataire peut donner congé par lettre recommandée avec avis de réception, ou alors par acte d'huissier. Le congé peut être délivré à tout moment sans motivation, à condition de respecter un préavis de trois (3) mois qui court à compter de la réception de la lettre ou de l'acte d'huissier. Ledit préavis pourra être réduit à un (1) mois dans les conditions définies par la loi.

Le Bailleur peut donner congé par lettre recommandée avec avis de réception, ou alors par acte d'huissier, à condition de respecter un préavis de six (6) mois. Pour pouvoir donner congé, le Bailleur devra motiver sa décision soit par la reprise des locaux, soit par leur vente, soit par un motif légitime et sérieux. En cas de reprise des locaux, le Bailleur doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien entre le Bailleur et le bénéficiaire.

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DES PARTIES

Le Bailleur est tenu de :

- Délivrer un logement en bon état d'usage et décent, conformément aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
 - Assurer l'entretien et les réparations, autres que locatives, des locaux loués, afin qu'ils puissent être mis en état d'usage ;
 - Assurer la jouissance paisible du Locataire pour toute la durée du présent contrat de bail ;
- Permettre les aménagements apportés par le Locataire aux locaux loués, à condition que ceux-ci ne constituent pas une transformation desdits locaux.

D'autre part, il incombe au Locataire :

- De payer le loyer et les charges aux dates convenues dans le présent contrat ;
- D'user des locaux loués dans le respect de sa destination ;
- De ne pas céder ou sous-louer les locaux loués sans l'accord du Bailleur ;
- D'user raisonnablement des équipements loués ;
- De prendre à sa charge les réparations locatives, ainsi que l'entretien des locaux loués, du mobilier et des équipements dont il a la jouissance exclusive ;
- De répondre des dégradations survenues au cours de sa jouissance des locaux sauf cas de force majeure ou fait d'un tiers qui n'a pas été introduit par le Locataire dans les locaux ;
- De s'assurer contre les risques locatifs et à en justifier par une attestation sur demande du Bailleur ;

- De permettre la réalisation de travaux d'entretien ou mise en état dans toutes les parties des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration énergétique ;
- De laisser exécuter les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant l'exécution du présent contrat de bail, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ;
- De laisser le Bailleur ou son mandataire effectuer des visites dans les locaux loués, en vue d'une relation ou d'une vente, et conformément aux dispositions légales en vigueur ;
- D'installer un détecteur de fumée conforme aux dispositions légales.

ARTICLE 8 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bailleur remet au Locataire les documents suivants qui figurent en annexe du présent contrat de bail :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Un 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
- Un Etat des risques et pollutions (ERP)
- un état relatif à la présence ou l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante

Le Bailleur déclare que le bien immobilier n'a pas fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation.

ARTICLE 9 : TRAVAUX

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé aucuns travaux dans le logement depuis la fin du dernier bail et à ce jour aucune intention de réaliser des travaux sur le bien loué.

ARTICLE 10 : LOYER

Le présent contrat de bail est établi en contrepartie du versement d'un loyer, dont le montant s'élève à la somme de SEPT CENT 700 hors charges.

ARTICLE 11 : REVISION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE.

ARTICLE 12 : CHARGES

En plus du loyer dû au Bailleur, ce dernier pourra également exiger le remboursement des charges, tel que prévu par la loi. Les charges seront 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.

• La provision mensuelle au titre du remboursement des charges précitées sera de 590€
Lesdites provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle matérialisée par la communication des résultats antérieurs. Un mois avant ladite régularisation, le Bailleur 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 13 : RECAPITULATIF

Le loyer, charges comprises, correspond à la somme de SEPT CENT 700€

Ladite somme est payable d'avance au terme à échoir le 24 de chaque mois.

ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE

A l'entrée en location, un dépôt de garantie d'un montant de CINQ CENT QUATRE VINGTS DIX EUROS 590€ devra être versé par le Locataire.

Le dépôt de garantie pourra être utilisé par le Bailleur afin de réparer toute dégradation survenue au cours de la jouissance des lieux par le Locataire.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts.

Ce dépôt ne sera pas révisable au cours de la présente location et de ses renouvellements éventuels.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers, charges et accessoires dus et ne dispense en aucun cas le Locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Ce dépôt sera restitué au Locataire en fin de bail et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire. A cette fin, le Locataire doit indiquer au Bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, une adresse à laquelle il est possible de le joindre.

Le délai de restitution de la somme versée à titre de garantie est toutefois réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie.

Le Locataire étant tenu de procéder au déménagement de tous mobiliers et objets personnels et de restituer le logement en bon état d'entretien locatif, il reste débiteur envers le Bailleur du coût de l'enlèvement des mobiliers et objets éventuellement laissés dans les lieux, y compris dans les locaux annexes, des frais d'entretien et de réparations locatives, ainsi que de toute somme dont le Bailleur pourrait être tenu responsable pour le Locataire à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 15 : SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du Locataire, ses héritiers et représentants seront solidaires pour l'exécution des obligations du présent contrat de bail.

ARTICLE 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat de bail pourra être résilié de plein droit dans les cas suivants :

Le non-paiement du loyer et des charges par le Locataire :

- Le non-versement du dépôt de garantie ;
- Lorsqu'une assurance locative n'a pas été souscrite par le Locataire ;

En cas de troubles du voisinage constatés par voie judiciaire, ce qui constituerait une violation de l'obligation d'user paisiblement des locaux.

Dans le cas du non-paiement du loyer, des charges ou encore dans le cas du non-versement du dépôt de garantie, la résiliation du bail interviendra deux (2) mois après une mise en demeure infructueuse.

La mise en demeure devra contenir les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que les dispositions du premier alinéa de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

La constatation de la résiliation du bail intervient après assignation aux fins de constat effectuée par un huissier de justice au représentant de l'Etat.

Pour ce qui est du défaut de souscrire une assurance locative, la résiliation intervient un mois après une mise en demeure infructueuse, conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour tout effet, le Bailleur élit domicile à son propre domicile, lequel figure en en-tête du présent contrat de bail, et non à l'adresse des locaux loués, réservée au débiteur du loyer.

ARTICLE 18 : INTERMEDIAIRES

Aucun intermédiaire n'a participé à la conclusion du présent contrat.

ARTICLE 19 : EXEMPLAIRES

Le présent bail est fait en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat.

ARTICLE 20 : ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent bail :

Annexe 1 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Annexe 2 : Etat des risques et pollutions (ERP)

Annexe 3 : Copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante

Annexe 4 : Etat 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

Annexe 5 : Copie de l'état des lieux d'entrée en location

Annexe 6 : Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

Fait à POITIERS le ~~22/10/12~~

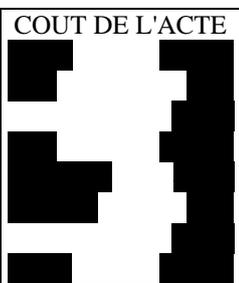
22/10/12

Le Bailleur :



Le Locataire :

Telles sont mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.



**Yann BRUNET Commissaire de
Justice**

