

Société Civile Professionnelle
Sylvie COHEN
Pierre TOMAS
Elisabeth TRULLU
Huissiers de Justice Associés

7 rue Grimaldi - 06000 NICE

☎ : 04.93.88.20.02

Courriel :

etude@cohentomastrullu.com

Site internet :

www.huissiers-nice-06.com

Paiement par CB et téléphone



Horaires d'ouverture

Du lundi au jeudi

de 8 h 30 à 12 h 30

et de 13 h 30 à 17 h 30

Le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30

et de 13 h 30 à 16 h 30

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE
CINQ DECEMBRE à 16 heures**

A LA REQUETE DU :

Monsieur le Comptable Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé des Alpes – Maritimes, représentant l'Administration Fiscale, domicilié en ses bureaux sis 22 rue Joseph Cadéï (06172) NICE CEDEX 2.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Franck GAMBINI**, Avocat au barreau de GRASSE, y demeurant 4 avenue Alphonse Morel (06130), Membre de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, laquelle se constitue sur le présent commandement et ses suites, et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

En vertu d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 17 OCTOBRE 2022

et

En vertu de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19.12.2011, Articles L142-1, L142-2 et L142-3, reproduits ci-après :



Art. L142-1 : *En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.*

Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.

Art. L142-2 : *Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré.*

Art. L142-3 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de payer signifié par un huissier de justice et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles.*

En vertu du Décret n° 2012-783 du 30.05.2012, Articles R322-1, R322-2 et R322-3, reproduits comme suit :

Art R322-1 : *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.*

Art. R322-2 : *Le procès-verbal de description comprend :*

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;*
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;*
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;*
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.*

Art. R322-3 : *L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.*

JE, PIERRE TOMAS, HUISSIER DE JUSTICE AU
SEIN DE LA SCP S.COHEN - P.TOMAS - E.TRULLU,
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES A LA
RESIDENCE DE NICE, Y DEMEURANT 7 RUE
GRIMALDI,

Ai procédé aux constatations suivantes.

Les biens dont s'agit sont situés à Cagnes sur Mer (06800),
24 rue Pasteur., résidence « Cagnes Azur ».

Préalablement à mon intervention de ce jour, Monsieur
RIELA m'avait indiqué que ses biens étaient gérés par
l'agence FONCIA CAGNES SUR MER.

Je prends rendez-vous avec la représentante de ladite
agence.

La représentante de l'agence me communique la copie du
bail copies qui sera annexée au présent descriptif.

Je prends donc contact avec le locataire, et rendez-vous est
fixé ce jour.

SYNDIC

Le syndic de la copropriété est CITYA NICE, 18 rue Hôtel
des Postes, 06000 NICE.



L'ensemble des emplacements de deux roues ont été fermés
et réunis pour former un seul local, donné en location à
Monsieur NEGREL.

Un plan des emplacements et garages m'est fourni et sera annexé au présent descriptif.

Monsieur NEGREL me donne accès.

En ouvrant la porte métallique du garage, nous arrivons sur le lot 94 qui correspond au n° 18.

Tous les lots ont été réunis pour former un seul lot :

- à gauche en entrant : les lots 104, 105, 106 et 107 correspondants au n° 1 à 4 au plan.

Les emplacements de deux roues sont délimités par des marques au sol.

- à droite en entrant : les lots 108, 109, 110 et 111 correspondants au n° 5, 6, 7 et 8 au plan.

Plafond : béton brut.

Murs et parois : parpaings et béton brut.

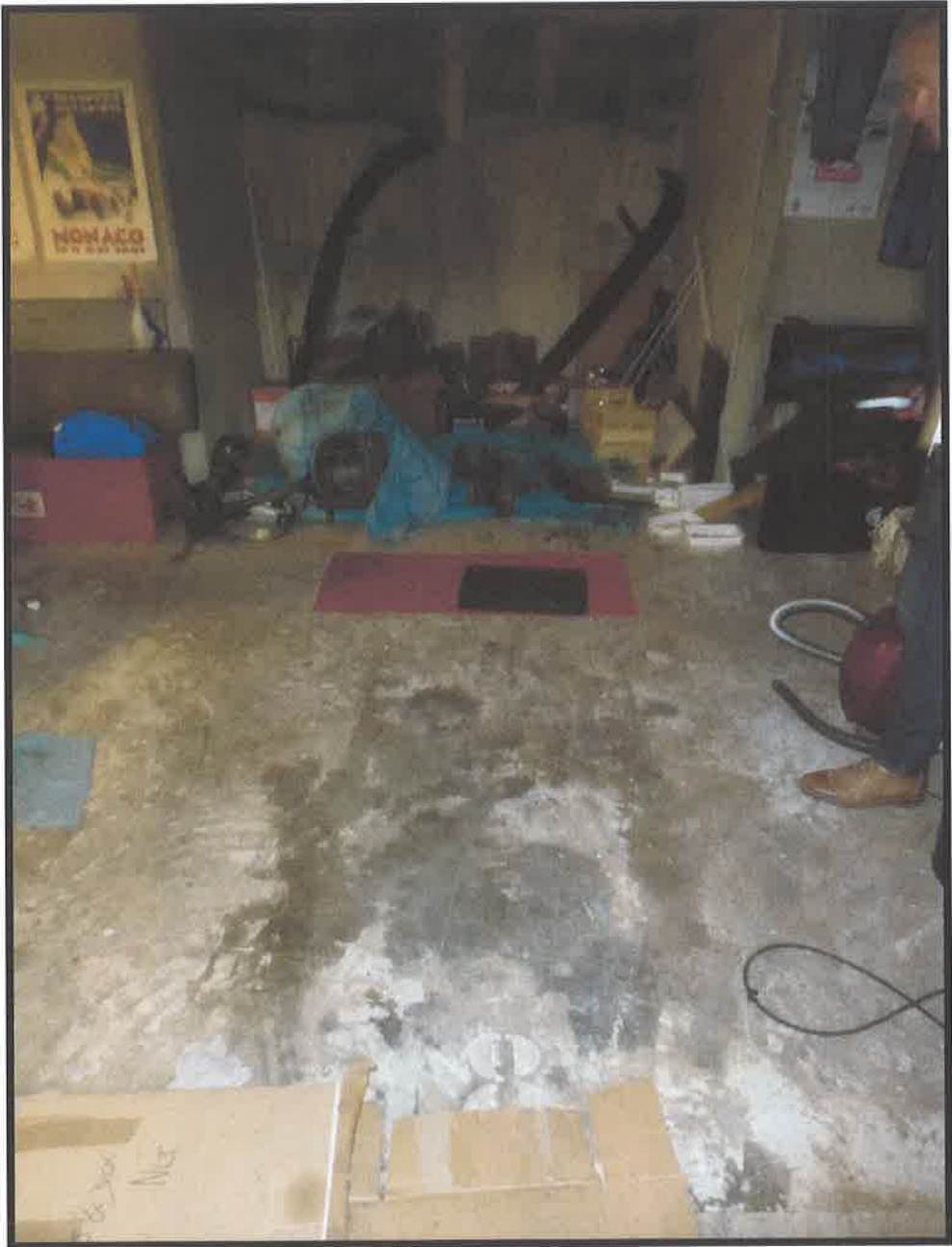
Sol : béton brut.

Surface du garage : 40 m².











PROCES VERBAL DESCRIPTIF - SCI RIELA

Telles sont les constatations que j'ai faites.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et arrêté mes opérations et de tout ce qui précède, je dresse le présent procès verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

EMOLUMENTS Art R444-3 C Com.	219,16
FRAIS DE DEPLACEMENT	7,67
TVA	45,37
	<hr/>
	272,20
HONORAIRES	150,00
JURIS EXPERTISES	120,00
	<hr/>
TOTAL EUROS	542.20

COUT : CINQ CENT QUARANTE DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES



Durée de référence : 1 heure
Motif de l'urgence : aucun

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les conditions générales de la location sont les suivantes :

I - DESTINATION DU LOCAL OU DE L'EMPLACEMENT

La convention exprime sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendant que la location soit à usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de quelque nature que ce soit.

Cette condition est impérative ; en cas d'utilisation non conforme à sa destination du local ou de l'emplacement, LE PRESENT ENGAGEMENT SERA RESILIÉ en application de la clause résolutoire.

II - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du LOCATAIRE, et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 - Assurer que LOCATAIRE aura jouissance paisible des lieux loués, et garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 - Remettre au LOCATAIRE une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande.
- 4 - Fournir un dossier de diagnostic technique annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2015 653 du 8/06/2015). Ce dossier comprend le cas échéant, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones mentionnées au 1 de l'article 1.12-3 du code de l'environnement.

III - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE prendra le bien objet des présentes au l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité. La présente location est faite à titre personnel ; elle ne peut être cédée et le LOCATAIRE s'interdit toute sous-location matérielle, sauf autorisation écrite préalable donnée par le BAILLEUR.

- 1 - Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 - Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages, passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 - Nutzer de la remise ou de l'emplacement loué que pour l'usage auquel elle ou il est destinée, et n'y apporter aucune modification.
- 4 - Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'épave, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le BAILLEUR.
- 5 - Entretien en bon état l'emplacment ou le local faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien. En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux défectueux.
- 6 - Informer immédiatement le BAILLEUR de tous sinistres et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les lieux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des lieux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les lieux engagés. Le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux loués.
- 8 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux, ... et à justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui produisant police et quittances(s).

Il devra en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le BAILLEUR n'ait à le lui demander.

EN CAS DE LOCATION DE LOCAL, POSSÉDANT UNE FERMETURE INDIVIDUELLE :

- 9 - Ne pas introduire ni posséder aucun animal dans les lieux loués, sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.
 - 10 - Prendre le local dans l'état où il se trouve au jour de l'engagement, sans pouvoir exiger aucune réparation à l'entrée en jouissance, ni pendant la durée de la location, et veiller au bon état et au bon fonctionnement de la fermeture ; en aucun cas, aucune démolition ou aucun aménagement sans le consentement écrit et signé du propriétaire.
- Toutes amendations faites par le LOCATAIRE resteront la propriété du BAILLEUR, et ce sans indemnité.

EN CAS DE LOCATION DE LOCAL OU D'EMPLACEMENT DESTINÉ À GARER UN VEHICULE :

- 11 - Nutzer du box automobile ou de l'emplacment loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.
- 12 - Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles. Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.
- 13 - Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours en décaissant auprès d'une compagnie d'assurances, notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.
- 14 - N'entreposer aucune marchandise.

fixés en PAGE 4

IV - LOYER, REVISION

Le local (ou l'emplacment) n'est pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers, le loyer est librement fixé entre les parties.

Ce loyer, fixé en page 4, ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué à plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, sans que le bénéficiaire de cette indexation soit tenu de procéder à aucune notification préalable.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le LOCATAIRE sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un virement supplémentaire exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse.

Le montant du loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

indiqués en PAGE 4

V - DUREE, CONGE, RECONDUCTION

La durée de la location, indiquée en page 4, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale.

Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée en page 4.

VI - CHARGES

Le LOCATAIRE paiera la quote part des charges qui peuvent lui incomber : chauffages, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus généralement toutes charges afférent à la chose louée.

VII - DÉPÔT DE GARANTIE

La somme versée à titre de dépôt de garantie n'est pas productive d'intérêts.

Elle sera remboursée à la fin de la location après la remise des lieux en état propre, restitution des clés, et après déduction s'il y a lieu des réparations locatives.

Elle ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

VIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, en motif après mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans les cas suivants :

- défaut de paiement aux termes convenus, de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées,
 - non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
 - utilisation des lieux non conforme à leur destination contractuelle,
 - inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement, qui sont toutes de rigueur.
- Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du LOCATAIRE devra occuper sans délai, ni titre, ordonné par le juge.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèques, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, même s'il y a eu remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas approuvé.

IX - CLAUSES PENALES

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le LOCATAIRE s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en réajustement du préjudice subi par le BAILLEUR, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- 2 - Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, réside à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ce jusqu'à complet démantèlement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux, il étant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

X - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées au présent contrat, qu'elles qu'elles soient, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

XI - FRAIS, HONORAIRES

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes et les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués en page 4.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en résulteront la suite ou la conséquence, seront à la charge du LOCATAIRE qui s'y oblige.

XII - CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le BAILLEUR remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
 - indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
 - limiter la durée de son engagement ; lorsque le cautionnement le comporte aucune indication de durée ou si sa durée est stipulée illimitée, recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement, étant précisé que la résiliation prend effet au terme du contrat de location (selon l'acte de caution) ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit au cours duquel le BAILLEUR reçoit notification de la résiliation.

Le BAILLEUR a une obligation d'information au moins annuelle de la caution personne physique lorsque en cas de cautionnement illimité ou si le bailleur est un bailleur professionnel (article 2393 du code civil et article 1341-1 du code de la consommation).

