

# PROCES VERBAL DE CONSTAT



## SAS HUISSIER-06

Jean-Charles ALBERTINI – Jean-Maurice BRETAUDEAU

*Huissiers de Justice associés*

31 Rue de Paris – Etage 7 – CS 7155

06010 NICE Cedex 01

Service Constat 04 93 92 89 44 - [www.huissier-06.com](http://www.huissier-06.com)

**SAS HUISSIER-06**  
**Jean-Charles ALBERTINI**  
**Jean-Maurice BRETAUDEAU**  
Huissiers de Justice associés

31 Rue de Paris

Etage 7

CS 7155

06010 Nice Cedex 01

☎ : 04.93.92.91.92

☎ : 04.93.92.91.44

contact@huissier-06.com



Site web :

http://www.huissier-06.com

BNP PARIBAS

IBAN N° : FR 76 30004 01136 00010108116 72  
BNPAFRPPNIC

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COPIE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTIF

LE SAMEDI VINGT QUATRE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT A PARTIR DE 10 HEURES 30

### A LA DEMANDE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance régie par les articles L. 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège social se trouve 455 Promenade des Anglais à Nice 06200, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié es qualité,

Je J.M. BRETAUDEAU, Huissier de Justice associé de la Société par Actions Simplifiée HUISSIER-06, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice dont le siège social est 31 Rue de Paris à NICE (06000), soussigné,

Faisant suite à un Commandement de Payer valant Saisie Immobilière signifié le 22/09/2020,

Certifie m'être rendu ce jour, à l'heure indiquée, 68 avenue des Pignatières à Saint Laurent du Var à l'effet de procéder à la description des biens immobiliers de Monsieur Ludovic ROLLAND.

Etant à ladite adresse, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence d'un technicien de la SARL CONSEILS DIAG et de Monsieur Ludovic ROLLAND auquel j'ai décliné mon nom, ma qualité et indiqué les motifs de notre présence :

### Généralités :

Biens situés dans l'ensemble immobilier « Résidence les Jardins de Florence » sis 68-92 avenue des Pignatières et 267 avenue du 11 Novembre à Saint Laurent du Var, cadastré section AY n° 92,93, 235 et 236.

Syndic : Cabinet CITYA NICE IMMOBILIER sis 18 rue Hôtel des Postes à Nice 06000.

Biens consistant en un appartement au rdc du bâtiment B sis 68 avenue des Pignatières, localisé face à l'entrée de ce bâtiment B, et un garage n° 1 (parking existant qui a été fermé) au troisième sous-sol du parking commun.

Surface habitable Loi Carrez : 25,01 m<sup>2</sup> (suivant rapport établi par le technicien).

### COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016  
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs  
réglementés des huissiers de justice

Honoraires (Art L444-1)	
Honoraires Constat	220,94
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
<b>Total HT</b>	<b>228,61</b>
TVA (20,00 %)	45,72
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
<b>Total TTC</b>	<b>289,22</b>

Acte soumis à la taxe



Références : V - 131231  
KC - PVCONSTAT

Appartement de type F1 (studio) en bon état, habitable en l'état.

Appartement occupé par Monsieur David AMAR en vertu d'un bail de 3 ans ayant pris effet le 15/06/2018 (loyer mensuel : 601,43 euros / provision mensuelle sur charges : 35 euros).

Garage occupé par Monsieur Ludovic ROLLAND.



Ensemble immobilier récent sans gardien, comportant 3 bâtiments et 3 niveaux de sous-sol desservis par des ascenseurs, dont les parties communes sont en bon état ; l'accès piéton aux bâtiments se fait par l'avenue des Pignatières, tandis que l'entrée et la sortie du parking se font par l'avenue du 11 Novembre passant en contrebas de la copropriété.

Ensemble immobilier situé en centre-ville à proximité immédiate de l'avenue du Général Leclerc, dans un quartier animé avec des commerces, ainsi qu'à proximité d'une entrée et d'une sortie de l'autoroute A8.

**Appartement :**

**Entrée :**

Sol carrelé, peinture murale et plafond.

Espace équipé d'un placard avec une porte à deux vantaux coulissants.



Séjour avec kitchenette :

Sol carrelé, peinture murale et plafond.

Equipements en état d'usage : kitchenette équipée avec appareils électroménagers et rangements ; une fenêtre et une porte-fenêtre orientées Est comportant chacune deux battants, double vitrage et volet roulant manuel.





Salle d'eau :

Sol carrelé, peinture et faïence sur les murs, plafond.

Equipements en état d'usage : lavabo sur meuble de rangement, wc, douche et sèche-serviette mural.



Equipements de l'appartement :

- Eau chaude et chauffage individuels électriques.
- Un climatiseur réversible, avec moteur en façade.
- Une terrasse dallée et couverte orientée Est attenante au séjour, prolongée par un jardinet se trouvant en contrehaut de la terrasse.



**Garage :**

Local de 13,40 m<sup>2</sup> environ, à l'état d'usage, dont l'accès se fait par une porte basculante métallique à fonctionnement manuel.

7- Révision annuelle du loyer (date d'anniversaire du bail) suivant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.  
 Indice de base : 1er TRIMESTRE 2018 valeur : 127,22 (nouveau calcul selon loi n°2008-111)

**8- ACOMPTÉ DE CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**  
 Provision mensuelle = 35 euros (Taux Cinq Euros)  
 (payable par mois et d'avance) hors abonnement individuel d'électricité, impôts et taxes.  
 \*Sous réserve d'être révisable en cas d'évolution des charges locatives annuelles selon le bilan de la Copropriété.

**SUPLIATIONS PARTICULIÈRES**  
 Le preneur doit souscrire à une Assurance contre les risques locatifs pour le logement et transmettre chaque année un justificatif au bailleur ou mandataire (cf conditions générales)

Clause résolutoire : Voir Article 12 des Conditions Générales

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA PROTECTION DES DONNÉES**  
 Le preneur s'engage à fournir les données personnelles nécessaires à la mission de gestion locative confiée au mandataire par le bailleur. Chaque partie pourvue user de son droit de suppression, modification ou suppression à l'initiation des données, par courrier recommandé avec avis de réception à l'intention du mandataire.

**Le preneur reconnaît avoir pris connaissance et reçu en exemplaire des conditions générales (quatre pages) du présent bail. Il reconnaît la validité de l'attribution relative aux Droits et Obligations des Locataires et des bailleurs. Les obligations techniques obligatoires, l'état des lieux d'entrée, l'exercice du règlement de copropriété et le cas échéant, la facture des honoraires à la charge du preneur fixés selon les termes en vigueur (Forfait inférieure à la Loi dans ce cas) dont il accepte sans réserve.**

FAIT ET SIGNÉ A NICE, le 15/06/2018 EN TROIS ORIGINAUX

**LE BAILLEUR**  
 OU SON REPRÉSENTANT :

**LE PRENEUR :**  
 Monsieur David AMAR

**STB IMMO**  
 19 rue Saint Philippe - 06000 NICE  
 718 06 83 43 99 14 63 26 47 73  
 02 91 99 14 63 26 47 73

**STB IMMO**  
 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE  
 - Tél: 04 93 98 40 70 / 06 26 604 696 - Fax: 04 93 98 40 40 - contact@stb-imm0.fr  
 SAGE IMMOBILIERE ET BIEN D'ÉTAT - 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE  
 SAGE IMMOBILIERE ET BIEN D'ÉTAT - 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE  
 SAGE IMMOBILIERE ET BIEN D'ÉTAT - 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE  
 SAGE IMMOBILIERE ET BIEN D'ÉTAT - 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE  
 SAGE IMMOBILIERE ET BIEN D'ÉTAT - 19 RUE SAINT PHILIPPE - 06000 NICE

**BAIL DE 3 ANS - CONDITIONS PARTICULIÈRES (2 pages)**  
 Location N° 316/1A/2018 **BAIL D'HABITATION (Usage d'habitation exclusif)**  
**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**  
**Bailleur :** Monsieur Ludovic ROLLAND demeurant à Saint Laurent du Var (06700) Residence Jeanne d'Arc - but D3 - 214 Avenue Jeanne d'Arc, représenté par son gérant la S.A.R.L. - GTB IMMO, 19 rue Saint Philippe, 06000 NICE.  
**ET,**  
**Preneur :** Monsieur AMAR David né le 23/03/1977 à NOISY-LE-SEC, de nationalité Française, Présumé N° 12CE2015, Cœurneur salarié, demeurant 177 avenue Jean Glon 06700 Saint Laurent du Var. En cas de décès de preneur, ceux-ci sont responsables de façon solidaire et indivisible pour toutes les obligations du bail et pendant toute sa durée.

**1- Désignation :**  
 Adresse : 68 Avenue des Pionnières, 06700 Saint Laurent du Var  
 Intitulé : LES JARDINS DE FLORENCE - but B - étage : RDC. Lot N° : 0304 représentant 80 (huitième) des charges générales (appartenance n° B/004 sur le plan)  
 Composition : STUDIO pièces principales : UNE (SEJOUR) cuisine que : Coin cuisine, entrée, salle de douche, terrasse/jardin  
 Surface : 25 m<sup>2</sup> Autre : .....  
 Copropriété : OUI Date construction : 2011  
 Équipements individuels : Cuisine aménagée semi équipée, volets roulants, climatisation réversible, cumulus eau chaude  
 Equipements nécessaires d'usage commun : boîtes aux lettres, parlophone, encofre froid-secon compteur.

**2- DURÉE DU CONTRAT : TROIS ANS (3 ANS)**  
**3- DATE D'EFFET : 15/06/2018 (Quinze Juin deux mille Dix Huit)**  
**4- DATE D'EXPIRATION : 14/06/2021 (Quatorze Juin Deux Mille Vingt et Un)**  
**5- LOYER PRINCIPAL MENSUEL (modalités)**  
 586 euros ( Cinq Cent Quatre Vingt Six Euros) hors charges payable par mois et d'avance - (dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 586.03 € date : février 2018)  
 Favoris Revisés depuis le dernier contrat de location : Renovation des peintures toutes pièces

**6- DÉPÔT DE GARANTIE,**  
 586 euros ( Cinq Cent Quatre Vingt Six Euros) versés ce jour.

**DAC**





**ARTICLE 9 : EXPIRATION**  
A l'expiration du présent bail, les parties pourront convenir, d'accord, d'un renouvellement sans dépossession législative en vigueur au moment de l'expiration. Le contrat sera renouvelé par défaut de convention expresse, sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE**  
Le présent bail est conclu pour une durée déterminée de dix ans, à compter de la date de signature de l'acte d'habitation. Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 11 : RETARD DE PAIEMENT**  
En cas de retard de paiement de la somme due par le locataire, le bailleur a le droit de suspendre l'exécution de son obligation de fournir le logement. Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE**  
Le locataire déclare avoir élu domicile au lieu de la location. Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 13 : TOLERANCES**  
Le locataire s'engage à respecter les conditions de la location. Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 14 : DEPOT DE GARANTIE**  
Le locataire a versé au bailleur la somme de... Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

**ARTICLE 15 : CHARGES**  
Le locataire s'engage à payer les charges de la location. Le contrat sera résilié de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration. Le contrat sera renouvelé sans préjudice de la possibilité de résiliation de plein droit, au jour de l'expiration, si le locataire n'a pas demandé le renouvellement avant le jour de l'expiration.

Page 3

Page 4

Page 5

Page 6

000

Telles sont mes constatations.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai intégré des photos prises par mes soins.

Jean-Maurice BRETUDEAU

