

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT

ET LE DOUZE JANVIER

A LA REQUETE DE :

REPRESENTEE PAR :

Maître Vincent RIEU, Avocat associé de DORIAVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domicilié 23 bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, qu'elle constitue pour les siens sur le présent et ses suites

AGISSANT EN VERTU :

Copie exécutoire d'un jugement rendu le 27 décembre 2017 par le Tribunal de la
Commune de MONTPELLIER,
certificat de non appel du 14 juin 2018.

Je, **Thierry LE FLOCH** Huissier de Justice associé, membre de la SCP MOUTON Jean-Christophe - LE FLOCH Thierry, à la résidence de 34960 MONTPELLIER, et y demeurant 15 Passage Lonjon, soussigné,

Me suis transporté sur la commune de **MONTPELLIER (Hérault) – 212, rue Vendemiaire** à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, le susnommé n'ayant pas satisfait au commandement au fin de saisie immobilière signifié par exploit de Maître Thierry LE FLOCH, Huissier de Justice associé de la SCP MOUTON – LE FLOCH à la résidence de MONTPELLIER, le 27 décembre 2017.

AINSI QU'IL SUI :

Désignation :

Biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à MONTPELLIER (34), dénommé RESIDENCE LES TERRASSES DE MARIANNE, 212 rue Vendemiaire, cadastré section SA n°84 pour 49 a 36. LOT VOLUME 5, savoir :

- Le lot 5104 : niveau R+1, un appartement de Type 2 comprenant : une kitchenette/séjour, une chambre avec placard, salle de bain, WC, entrée et balcon et 62/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Le lot 5042 : niveau R-2 un parking et 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 29 décembre 1994 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 25 janvier 1995 volume 1995 P n°1144, modificatif du 29 décembre 1997 publié le 13 février 1998 volume 1998 P n°2112, modificatif du 21 avril 1999 publié le 14 mai 1999 volume 1999 P n°6505.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 24 février 1998 publié au 1er bureau du service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 10 mars 1998 volume 1998 P n°3434, modificatif du 2 octobre 1998 publié le 16 octobre 1998 volume 1998 P n°12584.

Tel que le dit bien est ci-dessus désigné sans aucune exception ni réserve.

Je me suis par conséquent rendu dans ladite commune, où j'ai procédé en présence de Monsieur Julien VALADE de la société LOGIS EXPERTISES, au descriptif suivant, l'accès à l'ensemble immobilier étant libre depuis la voie publique :

L'appartement est loué à Monsieur Lucas Cammarata selon bail annexé en fin

LOGIS EXPERTISES

Patrimoine Immobilier

75, boulevard de Strasbourg
34400 LUNEL

Tél : 04 67 71 60 86 Fax : 04 67 71 80 31

CERTIFICAT DE SUPERFICIE 'LOI CARREZ'

Conformément à la Loi N°96-1107 du 10 décembre 1996 et au décret d'application
N°97-532 du 23 mai 1997 portant délimitation de la superficie privative d'un lot
de copropriété (Lot Carrez).

DOSSIER: 011827 (SB31114)	Défini le: 12/01/2018
Lieu: Me LE FLOCH	Par: Julien VALADE
Etude: SCP RIBLI DE CROZALS	
Nom du propriétaire: SCI JADE 34	
Adresse du propriétaire: 7 rue les Cistes	
34140 MEZE	
Téléphone:	
Adresse du bien: Résidence les terrasses de MARIANNE	
212 rue Vendémiaire	
34000 MONTPELLIER	
Nature du bien: Appartement	Régimes cadastrale: SA 44
Etage: r+1	Lot (s): Lots 3104 et 3042

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE : 27,80 M²

RELEVÉ DE SURFACES PRIVATIVES	
Entrée	2,25
Séjour/Cuisine	11,70
Chambre	7,82
EDB	3,89
WC	2,14
TOTAL PRIVATIF :	27,80

RELEVÉ DE SURFACES ANNEXES	
Balcon	1,86
TOTAL ANNEXES :	1,86

Émis à Lunel le : 17/01/2018

LOGIS EXPERTISES
75 Bd de STRASBOURG
34400 LUNEL
Tél. 04 67 71 60 86
Lunel n° 01 86



L'appartement situé au 1^{er} étage de type 2 comprenant: kitchenette/séjour, une chambre avec placard, salle d'eau, WC, entrée et balcon.

ENTREE (photo n°1 et 2)

La porte d'entrée en face externe ne présente aucune dégradation nécessitant d'être rapportée.

Le revêtement du sol constitué d'un carrelage de couleur claire est en bon état.

Les murs et cloisons peints en blanc ne souffrent d'aucune dégradation notable.

LES WC (photo n°3)

Le revêtement de sol constitué d'un carrelage de couleur claire ne souffre d'aucune dégradation majeure.

Les WC ainsi que la cuvette avec battant demeurent dans un état général correct.

Les murs peints en blanc sont en bon état et ne souffrent d'aucune dégradation notable.

SEJOUR + KITCHENETTE (photos n°4 à 6)

Cette pièce se compose pour la partie kitchenette : d'un évier inox simple bac, de deux plaques électriques, d'un meuble haut et d'un meuble bas, l'ensemble est maintenu en bon état d'entretien. Le faïençage partiel au dessus de l'évier demeure en bon état d'entretien.

Le revêtement de sol constitué d'un carrelage de couleur claire est exempt de toute dégradation notable nécessitant d'être rapportée.

Les murs et cloisons peints en blanc ne souffrent d'aucune dégradation majeure.

La VMC présente dans cette espace mérite d'être nettoyée.

La porte fenêtre ainsi que la fenêtre en double vitrage PVC avec volet roulant manuel, ne souffrent d'aucune dégradation majeure.

Le plafond peint en blanc est maintenu est en excellent état.

TERRASSE (photo n°7)

Cet espace est exempt de toute dégradation majeure nécessitant d'être rapportée à l'exception de trainées noirâtres sur le garde corps en face interne.

Le sol constitué d'un carrelage de couleur claire est en bon état.

CHAMBRE (photo n°8 à10)

Le revêtement de sol constitué d'un carrelage de couleur claire demeure en très bon état.

Les murs et plafond peints en blanc ne souffrent d'aucune dégradation notable nécessitant d'être rapportée.

Le placard encastré fermé est maintenu en excellent état.

La chambre bénéficie d'une double porte fenêtre double vitrage PVC avec volet roulant manuel l'ensemble est en bon état de fonctionnement.

SALLE DE BAIN (photo n°11 à 14)

Cette espace se compose : d'une baignoire, d'une douche + mitigeur, d'un lavabo encastré, d'un meuble bas et d'un miroir, l'ensemble est maintenu en bon état d'entretien.

Le revêtement constitué d'un carrelage de couleur claire est exempt de toute dégradation majeure nécessitant d'être rapportée.

Je ne décèle aucune anomalie sur le faïençage partiel de cet espace.

La VMC mérite d'être nettoyé.

GARAGE (photo n°15)

La place de parking située en R-2 est exempte de toute dégradation notable nécessitant d'être rapportée.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL** pour servir et valoir ce que de droit





Photo n° 1



Photo n° 2

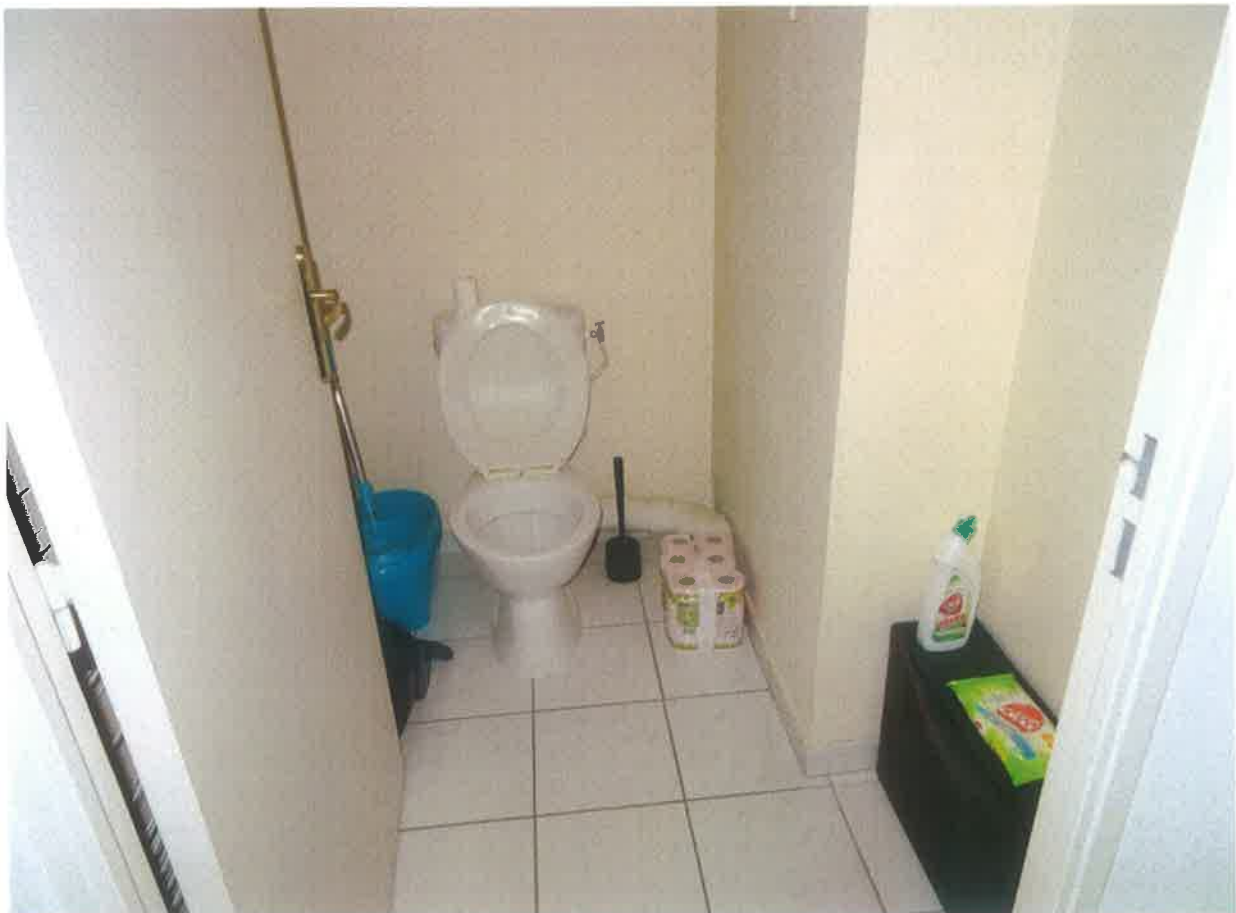


Photo n° 3



Photo n° 4



Photo n° 5



Photo n° 6



Photo n° 7



Photo n° 8



Photo n° 9

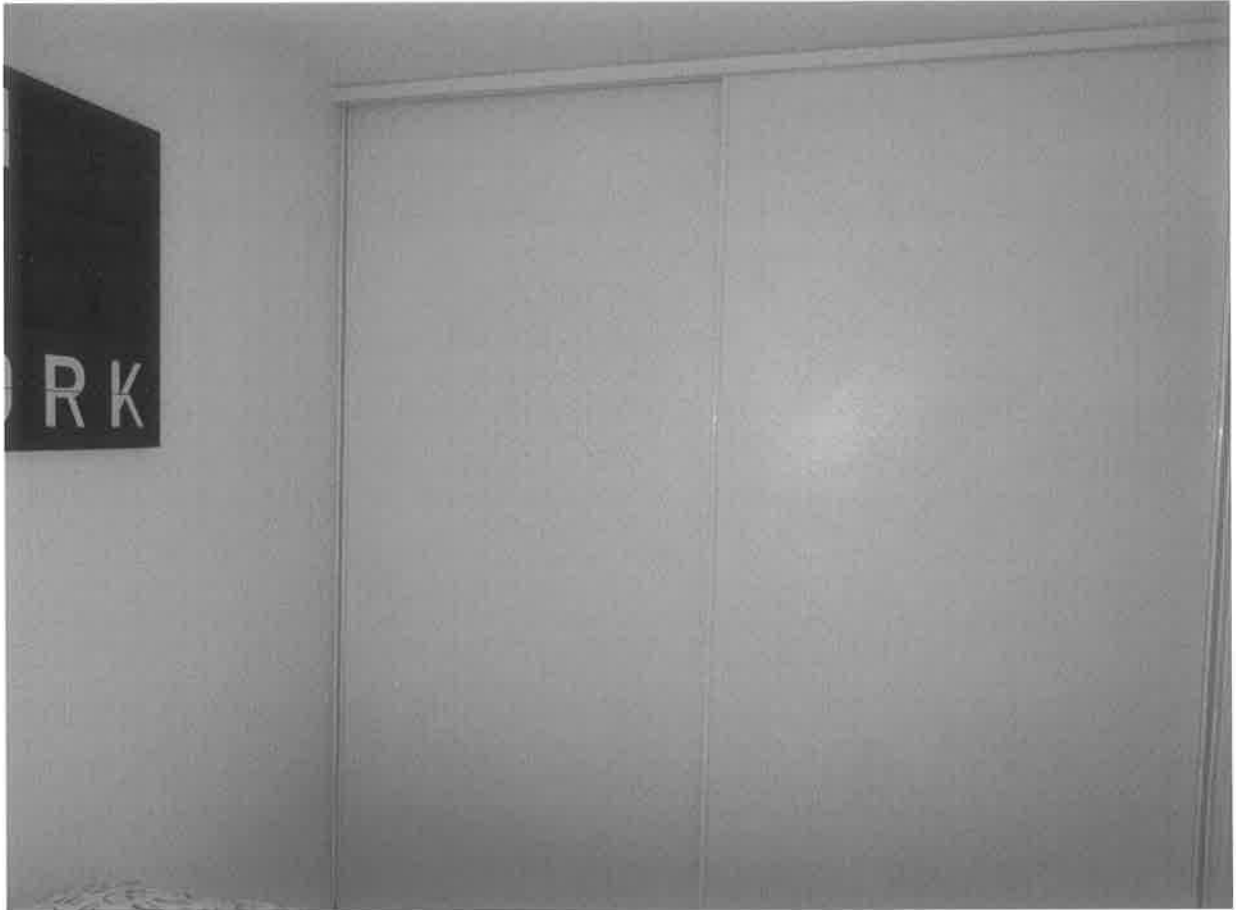


Photo n° 10



Photo n° 11



Photo n° 12



Photo n° 13



Photo n° 14



Photo n° 15

BAIL HABITATION PRINCIPALE

SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location est composé

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENTU CE QUI SUIT :

1- CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. BAILLEUR

S.C.I. JADE 34,

Représenté(e) par FRANCE GESTION SARL, 107, av S.CHAMPLAIN CS 29519 - CS 29519 - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2, régulièrement mandaté à cet effet.

1.2. LOCATAIRE

Monsieur Lucas CAMMARATA, né le 30/05/1996 à ARLES (13)

1.3. LOCAUX LOUES

— Situation : **TERRASSES DE MARIANNE APT N°101 - 135 rue Nivose - 34000 MONTPELLIER.**

— Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués:

Appart. T1 SURFACE HABITABLE : 27.70 m² ETAGE N° 01

Formant le lot n° 0104 et représentant les 62 / 10000 des tantièmes généraux de l'immeuble

— Équipements :

chauffage collectif - chauffage gaz - chauffage électrique - climatisation - gardien - piscine
ascenseur - interphone - antenne T.V. - espaces verts

— Locaux accessoires:

garage fermé n° Lot n° Tantièmes généraux

parking n° 49 sous-sol extérieur Lot n° 0042 Tantièmes généraux 10 / 10000

cellier n° Lot n° Tantièmes généraux

— Destination des locaux :

USAGE EXCLUSIF D'HABITATION PRINCIPALE

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

26547
- 94300

PARAPHER

LC 

1.4. DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

1.4.1 - Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 22/07/2016

Date d'échéance du bail : 21/07/2019

1.4.2 - Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

1.5. LOYER - REVISION

1.5.1. - Informations préalables :

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire :

- montant : 473.06 €

- date de versement : Mai 2016

1.5.2. - Montant du loyer mensuel : 473.00 €

payable par mois, d'avance le premier jour du terme.

1.5.3 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : jour d'anniversaire du bail.

L'indice de référence de loyer connue à ce jour est celui du deuxième trimestre 2016 indice : à venir

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire.

1.6. CHARGES ET TAXES

En sus du loyer, le locataire sera redevable d'une provision sur charges locatives fixées mensuellement à ce jour à la somme de 55.00 €.

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Il est précisé que cette provision mensuelle exclue le paiement de la taxe d'ordures ménagères qui sera annuellement imputée.

1.7. DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de : 473.00 €

Ledit montant correspond à un terme de loyer hors charges.

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- A part égales entre chaque copropriétaire
- Intégralement à M.....
- Autres modalités de restitution.....

1.8. MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est :

FRANCE GESTION SARL, 107, av S.CHAMPLAIN CS 29519 CS 29519- 34961 MONTPELLIER CEDEX 2,, titulaire de la carte professionnelle n°2006/34/188 délivrée par la préfecture de l'HERAULT, garanti par la Caisse de Garantie de l'Immobilier CGAIM, 89, rue La Boétie, 75008 PARIS, sous le numéro d'adhérent : 22020 K pour un montant de 1.060.000 €

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.9. FRAIS DE REDACTION DE BAIL

Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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.

PARAPHES

LC  2

2.15. CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.16. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus telles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de 15 jours.

2.17. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

LE LOCATAIRE « Lu et approuvé »

"Lu et approuvé"


LE BAILLEUR ou son MANDATAIRE « Lu et approuvé »

"Lu et approuvé"


En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.18. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire : les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

2.19. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE, FRANCE GESTION SARL, 107, av S.CHAMPLAIN CS 29519 - - 34961 MONTPELLIER CEDEX 2.

A MONTPELLIER, le 02 juin 2016
en DEUX exemplaires.

Et comprend :
 MOTS NUL(S)
 LIGNES NULLE(S)

FRANCE GESTION
SARL au Capital de 10000 €
107, Avenue Jean-Marie Champlain
CS 29519
34961 MONTPELLIER Cedex 2
Tél. 04 67 66 31 33
Fax 04 67 66 31 30