Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE SIX JUILLET
A 14 H 30

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la résidence La Pama à CLICHY-SOUS-BOIS, 1-12 allée Hector Berlioz, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société IMMO DE FRANCE PARIS ILE DE FRANCE, SAS au capital de 23 486 519,79 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° B 529 196 412 dont le siège social est à PARIS (75008), 20 rue Treilhard.

Pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur , de nationalité sri lankaise, demeurant dernier domicile connu, 12 allée Louis Grampa, premier étage droite, à CLICHY-SOUS-BOIS, il me requiert à l'effet de procéder à la description des biens situés à CLICHY-SOUS-BOIS (93190), 12 allée Louis Grampa correspondant au lot n° 334, un appartement au premier étage du bâtiment A2, porte à droite, accessoirisé d'une cave lot n° 1 334.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DU RAINCY EN DATE DU 26 JUIN 2014 AUJOURD'HUI DEFINITIF.
- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DU RAINCY EN DATE DU 12 NOVEMBRE 2015 AUJOURD'HUI DEFINITIF.
- UN PRECEDENT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE SIGNIFIE LE 2 JUIN 2017.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Clémence GARRIGUE, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24-26 avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée,

Me suis transportée ce jour au 12, allée Louis Grampa à CLICHY-SOUS-BOIS, 1er étage à droite, assistée de Monsieur Rui RIBEIRO, diagnostiqueur de la société ARIANE ENVIRONNEMENT.

Et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

L'appartement est situé dans une copropriété peu entretenue de CLICHY-SOUS-BOIS. L'appartement est situé au premier étage, il n'y a pas d'ascenseur. Les parties communes sont relativement propres. L'accès à l'immeuble se fait par une porte à code. Je précise la présence d'un gardien dans la résidence.

- ✓ *L'immeuble est pourvu de chauffage et eau chaude individuels gaz.*





Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

Je frappe à la porte. Une dame dénommée « Vanita », ainsi déclarée m'ouvre, elle m'autorise à procéder à mes opérations de description. Je joins son mari par téléphone car cette dernière ne parle pas le français. Il me confirme être locataire du propriétaire saisi, et être en chemin pour me retrouver sur place. Il m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Distribution :

La pièce principale dessert :

- Première porte à droite : cuisine ;
- Deuxième porte à droite : couloir menant :
  - Première porte à droite : WC ;
  - Seconde porte en face : salle de douches ;
- Troisième porte à droite : chambre 1 ;
- Porte face : cagibi ;
- Porte gauche au fond : chambre 2

DESCRIPTION

J'accède à l'appartement par une porte blindée, qui s'ouvre et se ferme correctement.



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

PIECE PRINCIPALE

Au sol, je constate la présence de carrelage en état d'usage.

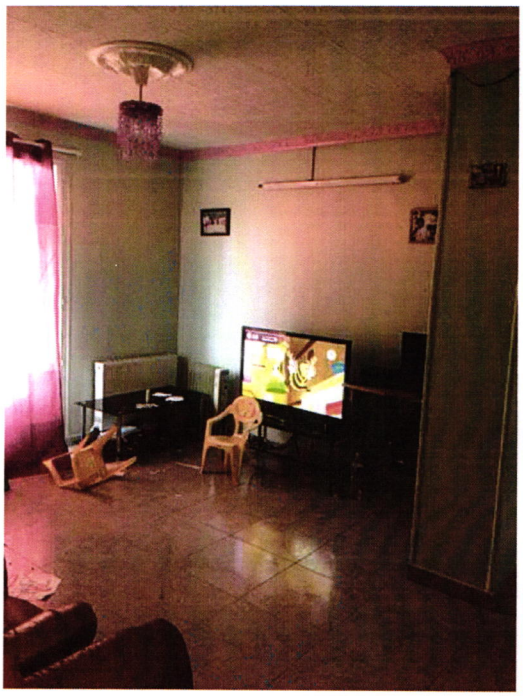
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

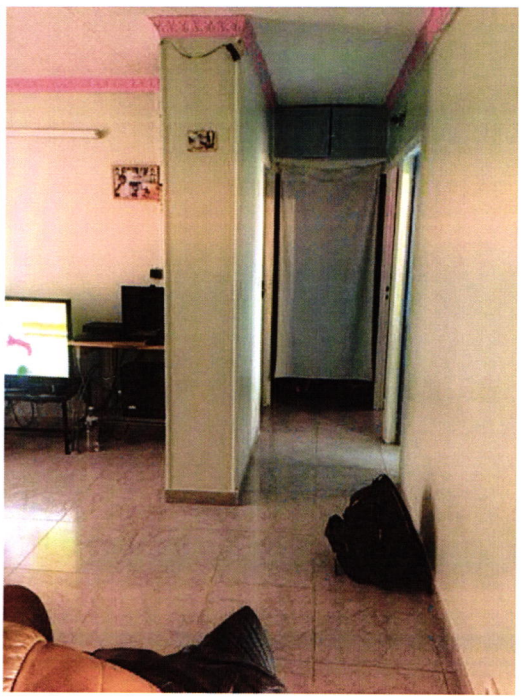
Le plafond est recouvert de dalles décoratives en état d'usage.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre trois battants, en PVC, double vitrage à l'extérieur desquels je constate la présence de volets type persienne et d'un garde-corps métallique.

Eléments d'équipement :

- *Un tableau électrique.*
- *Un interphone.*
- *Un radiateur mural.*





Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

CUISINE

J'y accède par une porte en bois qui s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol et les murs sont entièrement carrelés. Le carrelage posé sur les murs est très abimé à différents endroits et il existe de nombreuses traces de salissure.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

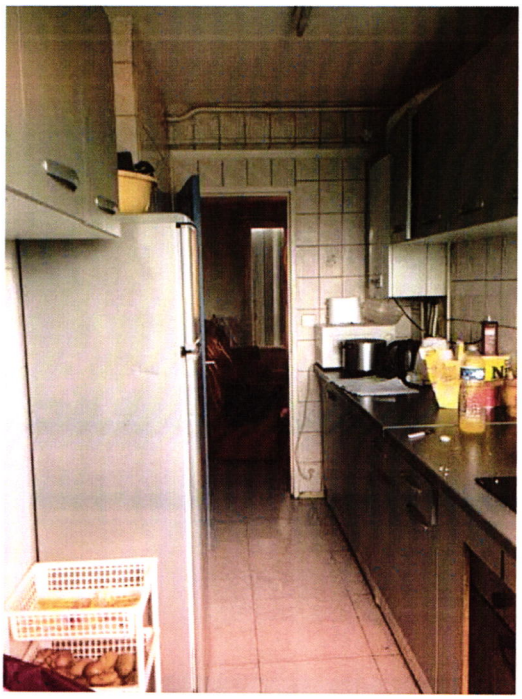
La cuisine est composée de meubles de cuisine mélaminés en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre un battant, en PVC blanc, double vitrage, qui s'ouvre et se ferme correctement.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur mural.*
- *Un évier un bac, en inox, surmonté d'un robinet mitigeur.*
- *Une plaque de cuisson, trois feux.*
- *Une hotte électrique.*
- *Une chaudière.*



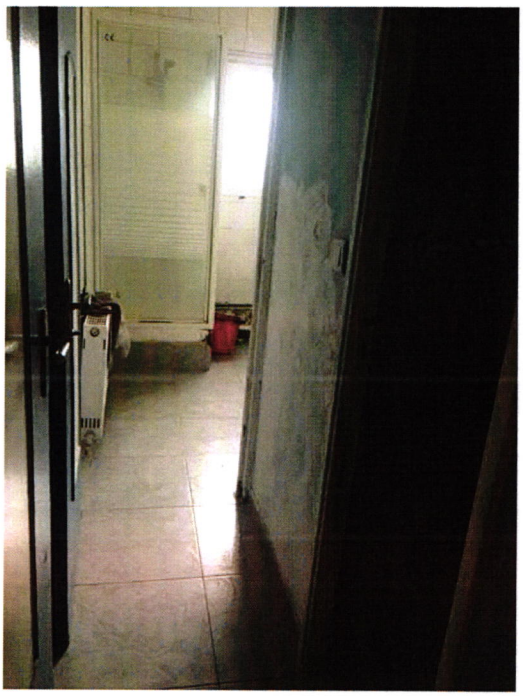


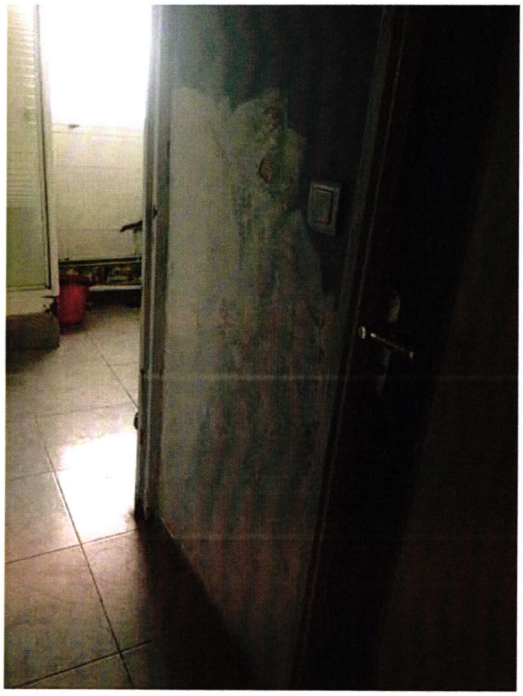
STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

COULOIR DE DISTRIBUTION DES SANITAIRES :

Je constate que la peinture est manquante sur une partie de la cloison et que celle-ci laisse apparaître des chocs dans la cloison.





WC

Le sol est recouvert du même carrelage.

La pièce est aveugle.

Aux murs et au plafond, je constate la présence de peinture en état d'usage.

Une crédence composée de carreaux de carrelage est visible derrière la cuvette à l'anglaise sur une hauteur d'environ 1 m, en état d'usage.

Eléments d'équipement :

- *Un plafonnier en mauvais état.*
- *Une cuvette à l'anglaise en mauvais état.*

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



SALLE DE DOUCHES :

J'y accède par une porte en bois en mauvais état.

La pièce est entièrement carrelée au sol et aux murs. En dessous de la fenêtre, les carreaux de carrelage sont très abimés et/ou manquants.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état. Je constate de nombreuses traces de moisissure et d'humidité.

La pièce prend jour par une fenêtre un battant, en PVC blanc, double vitrage, qui s'ouvre et se ferme correctement.

Eléments d'équipement :

- *Un meuble accueillant une vasque surmontée d'un robinet mitigeur en état d'usage.*
- *Un bac de douche surélevé, entièrement carrelé à l'intérieur, en état d'usage avec colonne de douche.*
- *Un radiateur mural encrassé.*

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr









Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr

CHAMBRE 1 à Droite :

J'y accède par une porte en bois, qui s'ouvre avec difficultés.

Le sol est recouvert du même carrelage.

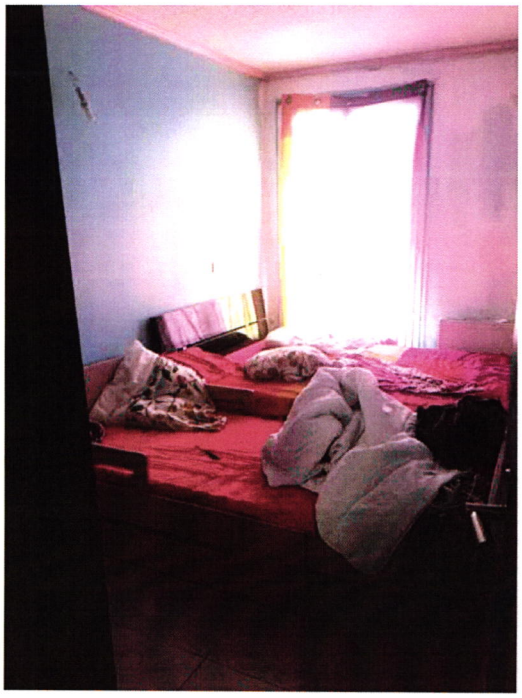
Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état. La cloison accueillant la fenêtre ainsi que le bout de la cloison située à droite sont sans revêtement.

Le plafond est recouvert de dalles décoratives.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre double vitrage, en PVC blanc, double battant, avec garde-corps métallique à l'extérieur.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*





CAGIBI

Il est situé derrière un rideau de fortune.

Je constate que cette pièce n'est pas aménagée.

Le système électrique est défaillant.

Au-dessus, je constate la présence d'un placard intégré, deux portes, en bois.

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr





CHAMBRE 2

Le sol est recouvert de carrelage.

Les cloisons sont recouvertes de peinture en très mauvais état et notamment sur la cloison face accueillant la fenêtre double battant, le plafond est recouvert de dalles décoratives en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre double battant, en PVC blanc, double vitrage avec présence de persiennes en PVC à l'extérieur.

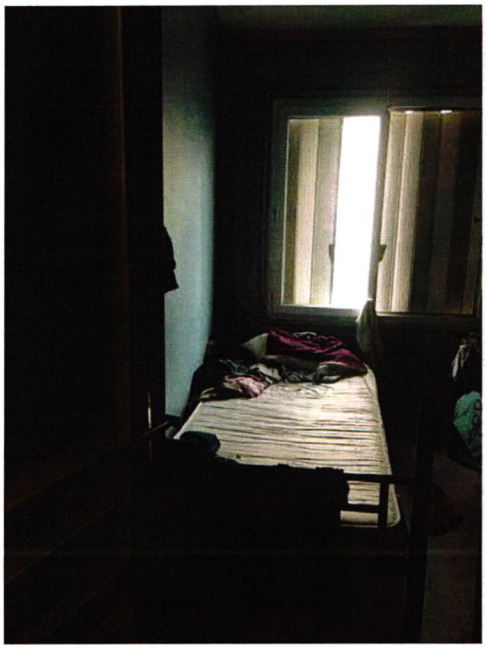
Elément d'équipement :

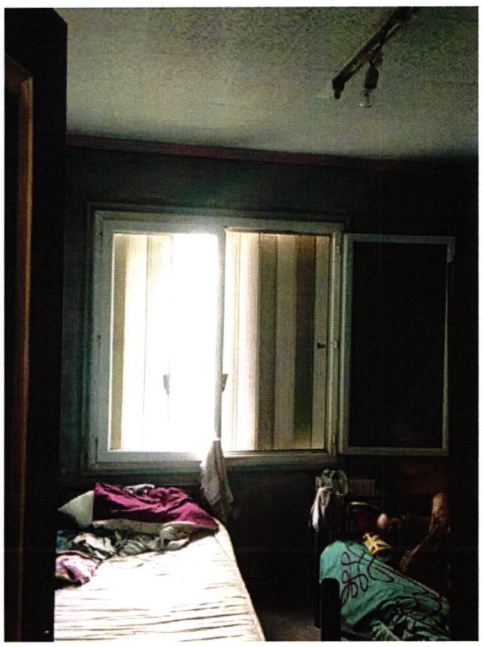
- *Un radiateur mural.*

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr





A 14 h 50, l'homme joint précédemment par téléphone arrive dans les lieux.

Le susnommé locataire s'appelle Monsieur . Il me présente son contrat de bail original sur quatre pages que je prends en photographie et annexe au présent procès-verbal. Le montant des loyers est de 900 € charges comprises. Il s'agit d'un contrat de location bail d'habitation non meublé classique soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, en date du 27 juin 2014 pour une durée de trois ans, date d'effet du contrat de bail 1er juillet 2014.

Je clôture mes opérations de description à 15 h 00.

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le certificat de surface privative pour une surface au sol totale de 52.85m²*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

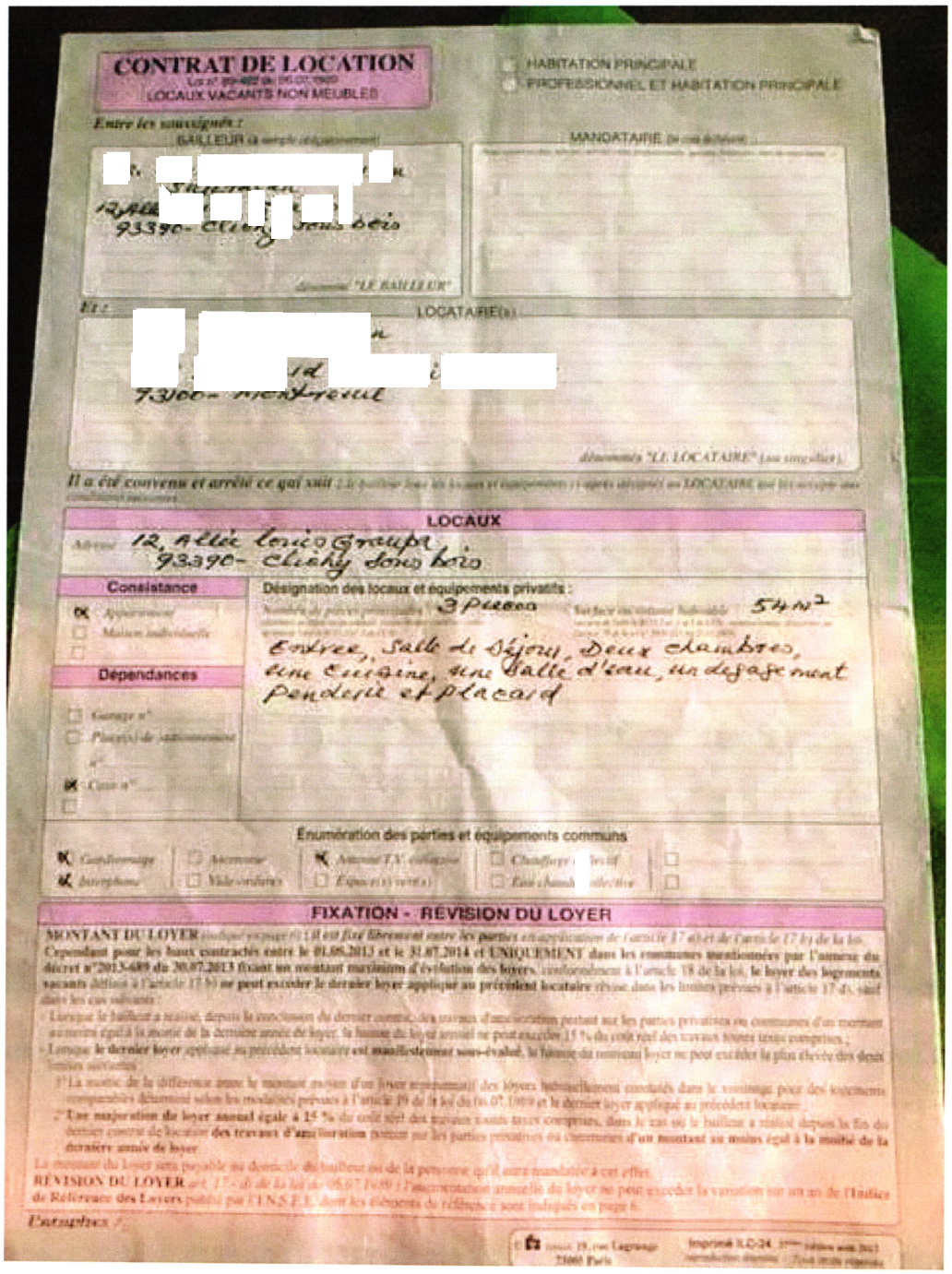
Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
le présent procès-verbal de constat
pour servir et valoir ce que de droit.

Clémence GARRIGUE

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



CONTRAT DE LOCATION
LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

☐ HABITATION PRINCIPALE
☐ PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés :

BAILLEUR (ou mandataire éventuellement)

MANDATAIRE (le cas échéant)

[redacted]
12 Allée
93390- Clichy sous bois

désignés "LE BAILLEUR"

Et :

LOCATAIRE(s)

[redacted]
7300- Montreuil

désignés "LE LOCATAIRE" (ou ensemble).

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes.

LOCAUX

Adresse : 12, Allée Louis Groupe
93390- Clichy Sous bois

Consistance
☒ Appartement
☐ Maison individuelle

Dépendances
☐ Garage n°
☐ Place(s) de stationnement n°
☒ Cave n°
☐

Désignation des locaux et équipements privatifs :
Nombre de pièces principales : 3 Pièces
Surface des locaux habitables : 54 m²
Entrée, Salle de Séjour, Deux chambres, une Cuisine, une Salle d'eau, un dégagement Penderie et placard

Énumération des parties et équipements communs
☒ Gardiennage ☐ Ascenseur ☒ Antenne TV collective ☐ Chauffage ☐
☒ Interphone ☐ Vide-ordures ☐ Espace(s) vert(s) ☐ Eau chaude ☐

FIXATION - RÉVISION DU LOYER

MONTANT DU LOYER (indiquer en page 6 si il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17 a) et de l'article 17 b) de la loi.
Cependant pour les baux contractés entre le 01.08.2013 et le 31.07.2014 et UNIQUEMENT dans les communes mentionnées par l'annexe du décret n°2013-689 du 30.07.2013 fixant un montant maximum d'évolution des loyers, conformément à l'article 18 de la loi, le loyer des logements vacants défini à l'article 17 b) ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire révisé dans les limites prévues à l'article 17 d), sauf dans les cas suivants :
- Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du dernier contrat, des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;
- Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder le plus élevé des deux termes suivants :
1° La moitié de la différence entre le montant annuel d'un loyer renouvelé des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables déterminé selon les modalités prévues à l'article 19 de la loi du 06.07.1989 et le dernier loyer appliqué au précédent locataire ;
2° Une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises, dans le cas où le bailleur a réalisé depuis la fin du dernier contrat de location des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes d'un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer.
Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.
RÉVISION DU LOYER (cf. 17-1 de la loi du 06.07.1989) : l'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'I.N.S.E.E. dont les éléments de référence sont indiqués en page 6.

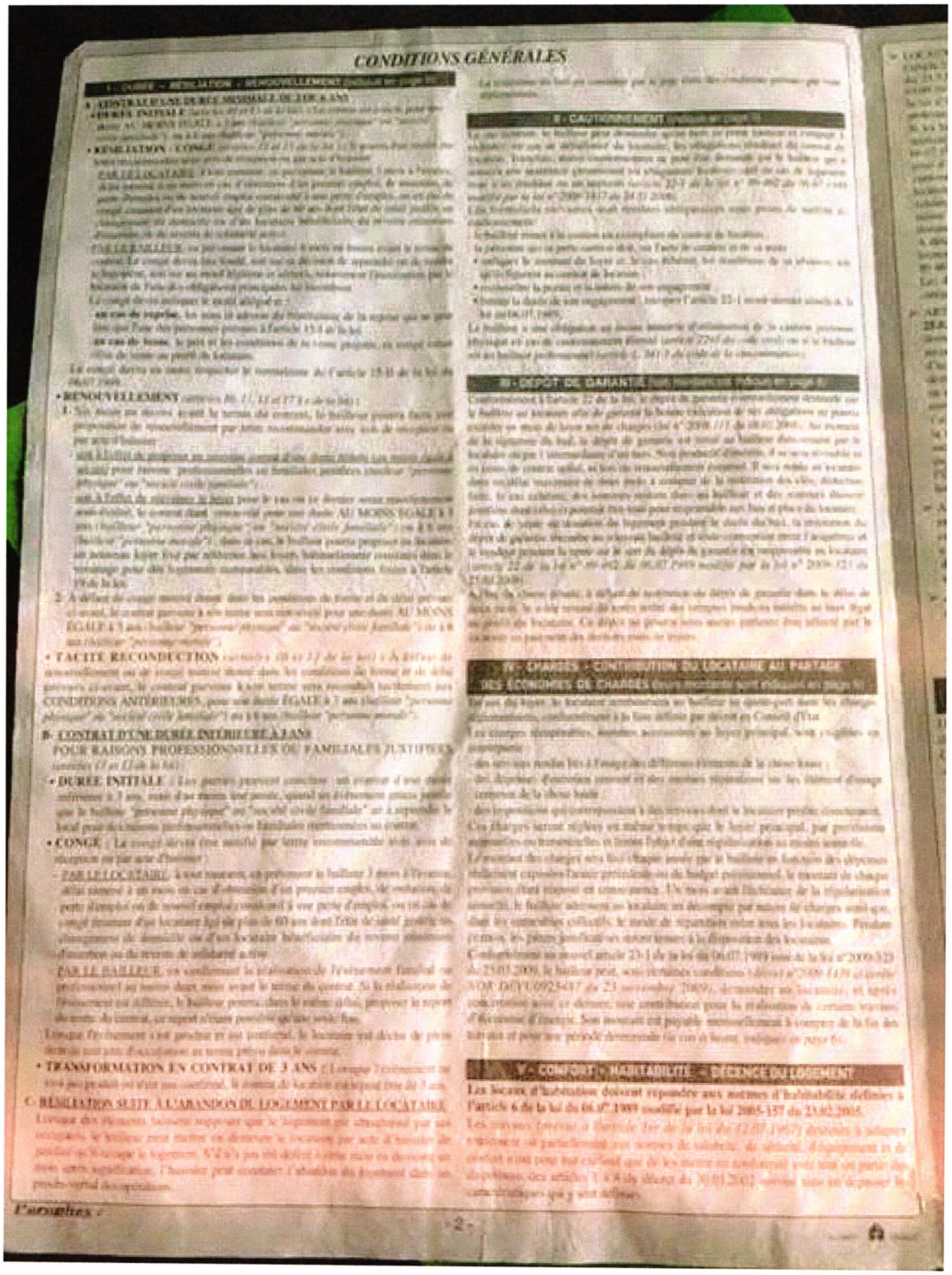
Enregistrée à :

Imprimé ILC-24 [illegible] édition avril 2013 — reproduction interdite — tous droits réservés

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



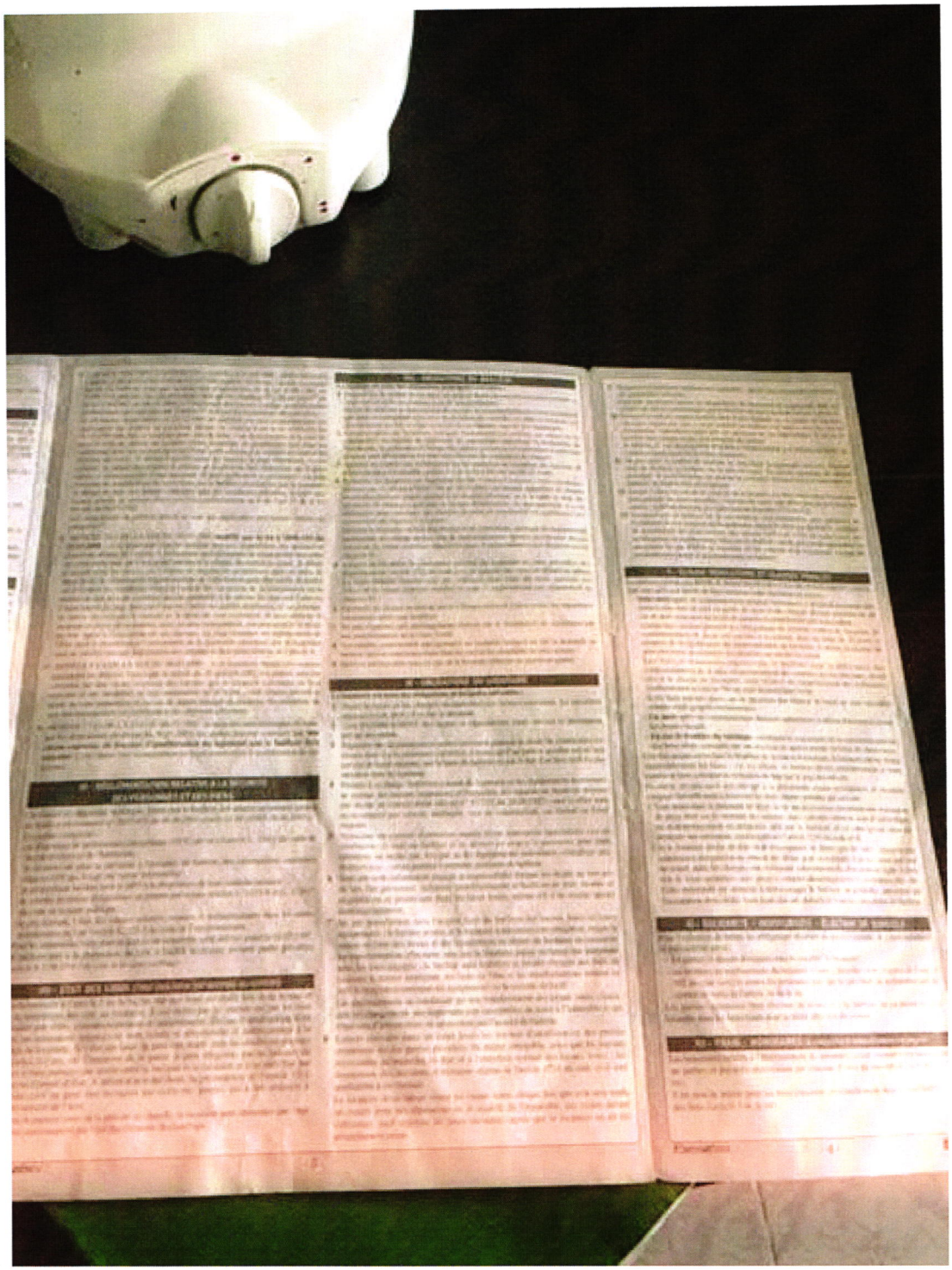
CONDITIONS GÉNÉRALES

- 2 -

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

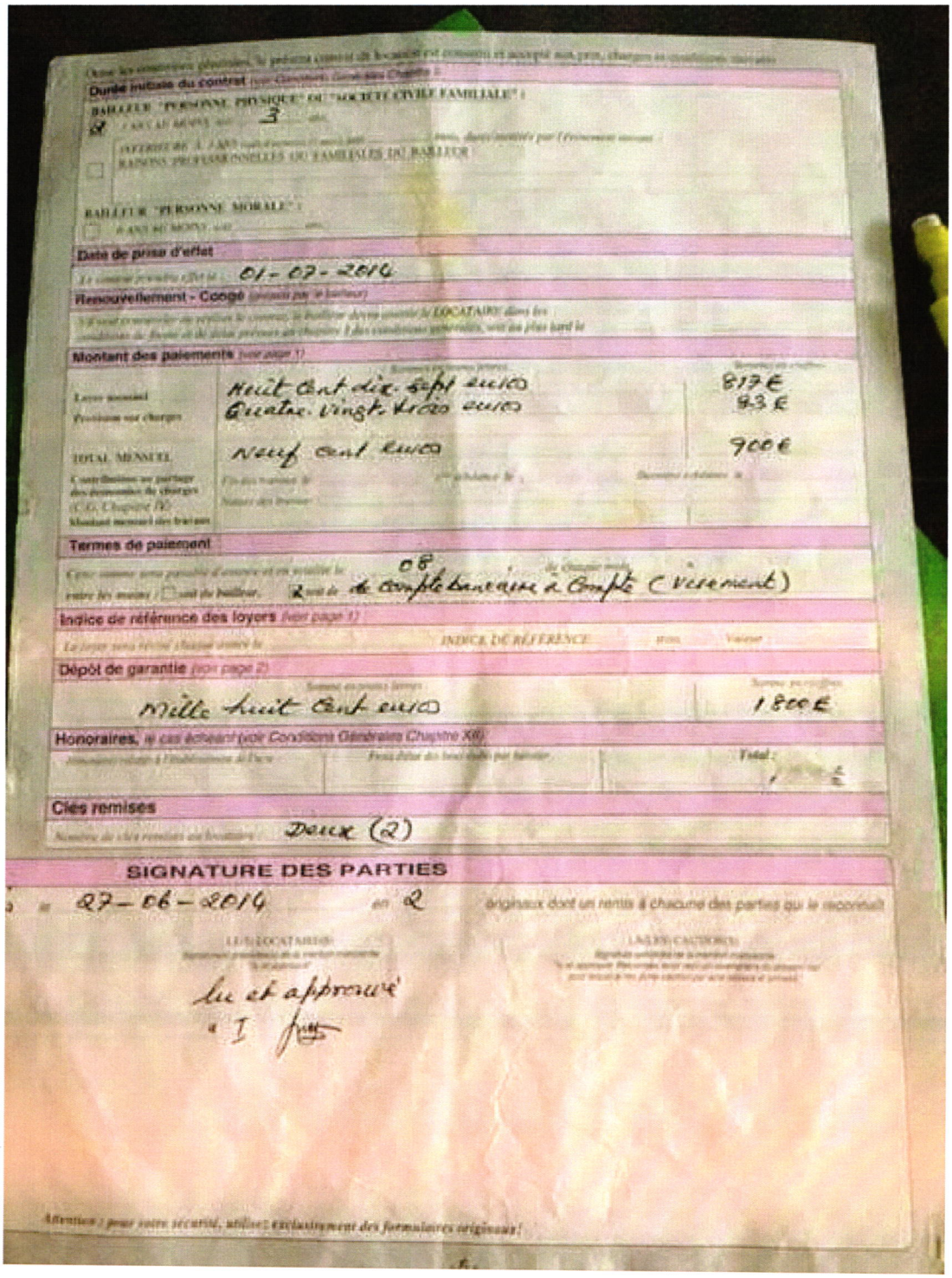
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissier de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
Klein.suissa@wanadoo.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.huissier-rosny93.fr



Durée initiale du contrat
3
Date de prise d'effet
01-07-2014
Renouvellement - Congé
Montant des paiements
Loyer mensuel — Huit Cent dix-Sept euros — 817 €
Provision sur charges — Quatre-vingt-treize euros — 93 €
TOTAL MENSUEL — Neuf cent euros — 900 €
Termes de paiement
CB de compte bancaire à Compte (Virement)
Indice de référence des loyers
Dépôt de garantie
Mille huit Cent euros — 1 800 €
Honoraires, le cas échéant (voir Conditions Générales Chapitre XII)
Clés remises
Deux (2)
SIGNATURE DES PARTIES
27-06-2014 en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît
Lu et approuvé
« I »