



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE SEPT AOUT
A 11 h 00

A LA REQUETE DU :

Crédit Immobilier de France Développement, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, par suite d'une fusion absorption en date du 1^{er} mai 2016, AG extraordinaire en date du 21 avril 2016, société anonyme au capital de 124 821 601 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 379 502 644 dont le siège social est 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008).

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur _____, né le _____ au Sri Lanka, époux de Madame _____, de nationalité sri lankaise, demeurant 75 boulevard Général Leclerc de Hautecloque à LES LILAS (93260), et appartenant à Madame _____, née le 11 octobre 1979 au Sri Lanka, épouse de Monsieur _____, de nationalité sri lankaise, demeurant 75 boulevard du Général Leclerc de Hautecloque à LES LILAS (93260), il me requiert à l'effet de procéder à la description de biens et droits immobiliers situés sur la commune de NEUILLY-SUR-MARNE, 41 boulevard de la République, cadastrés section AH n° 131, pour une contenance de 7 ares et 90 centiares et correspondant au lot n° 55, bâtiment B, premier étage à gauche, un appartement comprenant une cuisine, une entrée, une chambre, une salle à manger, accessoirisé du lot n° 63 correspondant à la cave n° 63, accessoirisé d'un cabanon de lot de copropriété n° 102.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- LA COPIE EXECUTOIRE D'UN ACTE REÇU PAR MAITRE FREDERIC TURPAULT, NOTAIRE A BOBIGNY, EN DATE DU 21 MARS 2012.
- UN PRECEDENT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE SIGNIFIE LE 18 JUILLET 2017.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.





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 rendue ce jour au 41 boulevard de la République à NEUILLY-SUR-MARNE 93330, premier étage, porte gauche.

Et là étant, en présence de Monsieur _____, diagnostiqueur de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

L'appartement se situe dans une copropriété vieillissante et peu entretenue, sans ascenseur ni gardien. A l'arrière du bâtiment, un jardin non entretenu fait la liaison entre les deux bâtiments composant la copropriété.

S'agissant du syndic en charge de l'immeuble, dans le hall d'entrée du bâtiment A, je constate la présence d'une étiquette laissant apparaître le nom TRANSIM 93, syndic de copropriété, avenue du Général de Gaulle à NEUILLY-SUR-MARNE.





La porte de l'appartement m'est ouverte par Monsieur locataire en titre des lieux, qui m'autorise à procéder à mes opérations de description.

- ✓ *Il me fournit son contrat de bail que j'annexe au présent procès-verbal. Je précise qu'il s'agit d'un contrat de bail portant sur un appartement non meublé répondant aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, en date du 1^{er} décembre 2014, consenti pour une durée de 1 an commençant à courir le 1^{er} décembre 2014, se terminant le 30 novembre 2015 pour un*

Composition de l'appartement :

L'appartement se compose de : une salle de bains, une pièce principale avec une cuisine, une entrée, une chambre, une salle à manger.

Distribution :

Le couloir de distribution dessert :

- Première porte à gauche : salle de bains ;
- En face : pièce principale.





DESCRIPTION

J'accède à l'appartement par une porte en bois en état d'usage, qui s'ouvre et se ferme correctement.

ENTREE ET COULOIR DE DISTRIBUTION

Au sol, il s'agit d'un linoléum imitation parquet en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture. Concernant la première partie de l'entrée, je précise qu'il s'agit d'un faux plafond recouvert de peinture et accueillant des spots lumineux en mauvais état, faux plafond abritant un placard fermé par deux portes en bois au-dessus.

Cette pièce est aveugle.

Je constate la présence du tableau électrique, du compteur gaz ainsi que du compteur électrique avec disjoncteur.





SALLE DE BAINS

J'y accède par une porte en bois en état d'usage avec carreaux de verre.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage en état d'usage. Je constate de nombreux trous de cheville, carreaux fêlés. Je constate la présence de briques de verre sur la cloison entourant le bac de douche.

Le plafond est recouvert de lambris PVC.

Le locataire m'indique connaître des fuites dans cette salle de bains, ce que je peux constater. Au sol, je note la présence de récipients avec eau stagnante et goutte à goutte.

La pièce prend jour par une fenêtre double battant, en bois, double vitrage. Présence de volets en bois à l'extérieur. Le tout en état d'usage.

Eléments d'équipement :

- Une chaudière.
- Une cuvette à l'anglaise en état d'usage.
- Un bac de douche porcelaine surmonté d'un robinet mitigeur sans douchette. je précise que les joints entourant le bac présentent des traces de moisissure, le tout est en mauvais état. Le bac de douche est surélevé.
- Un lavabo surmonté d'un robinet mitigeur en état d'usage.
- Un radiateur mural sèche-serviette.



PIECE PRINCIPALE



Au sol, je constate le même sol plastique imitation parquet en état d'usage.

Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est composé de dalles décoratives en bon état.

Cette pièce accueille également le coin cuisine. Je constate en guise de crédence la présence de dalles de carrelage en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre double battant, en bois, double vitrage. Présence de volets en bois à l'extérieur et d'un garde-corps.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *La cuisine accueille un évier, un bac en inox surmonté d'un robinet mitigeur ainsi que d'une hotte électrique, le tout en état d'usage.*



CHAMBRE

J'y accède au fond de la pièce principale par une porte en état d'usage.



Au sol, je constate le même sol plastique imitation parquet en état d'usage.

Les cloisons sont recouvertes de toile de verre peinte en état d'usage.

Le plafond est composé de dalles décoratives en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre double battant, en bois, double vitrage, avec garde-corps à l'extérieur. Cette fenêtre donne sur le boulevard de la République à NEUILLY-SUR-MARNE. Je précise qu'il n'y a pas de volet à l'extérieur de cette fenêtre.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur mural.*



A plusieurs endroits dans l'appartement, je constate que le système électrique est défaillant, notamment les prises électriques.

A 11 h 20, le locataire me passe quelqu'un au téléphone qui me déclare être la cousine du locataire et à qui j'indique l'objet de ma mission, me précisant que ces derniers ne parlant





pas très bien le français, avaient besoin de précisions sur la raison de ma présence aujourd'hui.

S'agissant du cabanon accessoirisé au lot de copropriété, le locataire m'indique ne pas jouir du cabanon correspondant au lot n° 102. Il me confirme cependant jouir de la cave n° 63.

Dans le jardin commun, seul un cabanon n°103 est identifiable avec le numéro inscrit sur la porte.



Je clôture mes opérations à 11h 40.

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

- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le certificat de surface privative*
- *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



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998,
du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2008 et du 25 mars 2009

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. [REDACTED]
né le [REDACTED] à JAFFNA
demeurant 75. Bd du général Leclerc 93260 Les Lilas
éventuellement représenté par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. M. et Mme. VARATHARASA P. Rathee Pan
né(e) le 28-10-1976 à vaddukodai
demeurant

M.
né(e) le à

demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) Maison individuelle (1)
sis à 41. Bd de la République. 93330 Neuilly sur marne.
Bâtiment B étage 1 porte gauche
consistance des locaux 02 Pièce (32.15 m²)

surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) :

plus cave N° 63 parking N° garage N°

chauffage : collectif ou individuel (1)

eau chaude : collective ou individuelle (1)

équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordures (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de, sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

(1) rayer la mention inutile. EXACOMPTA

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

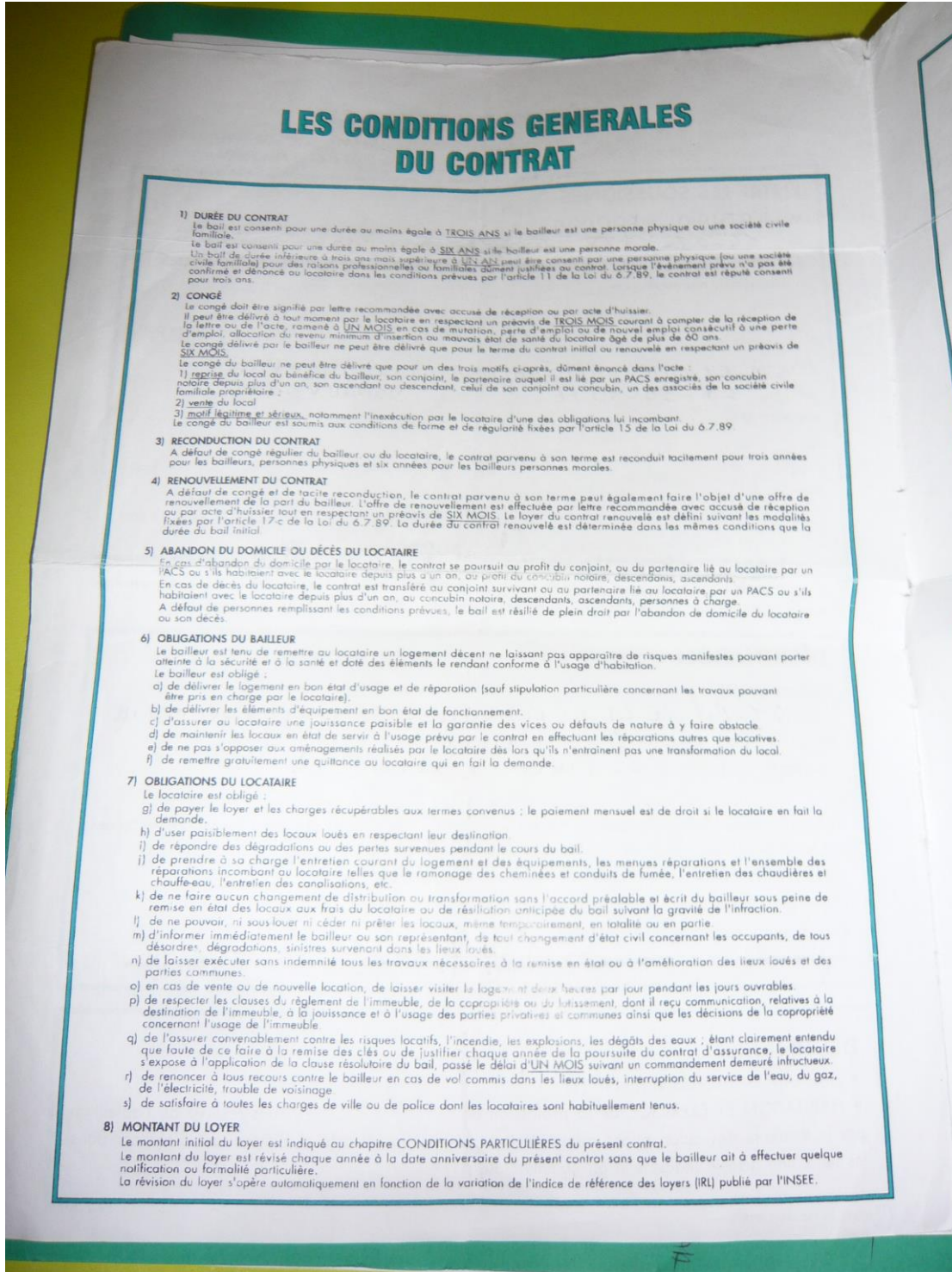
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté



Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

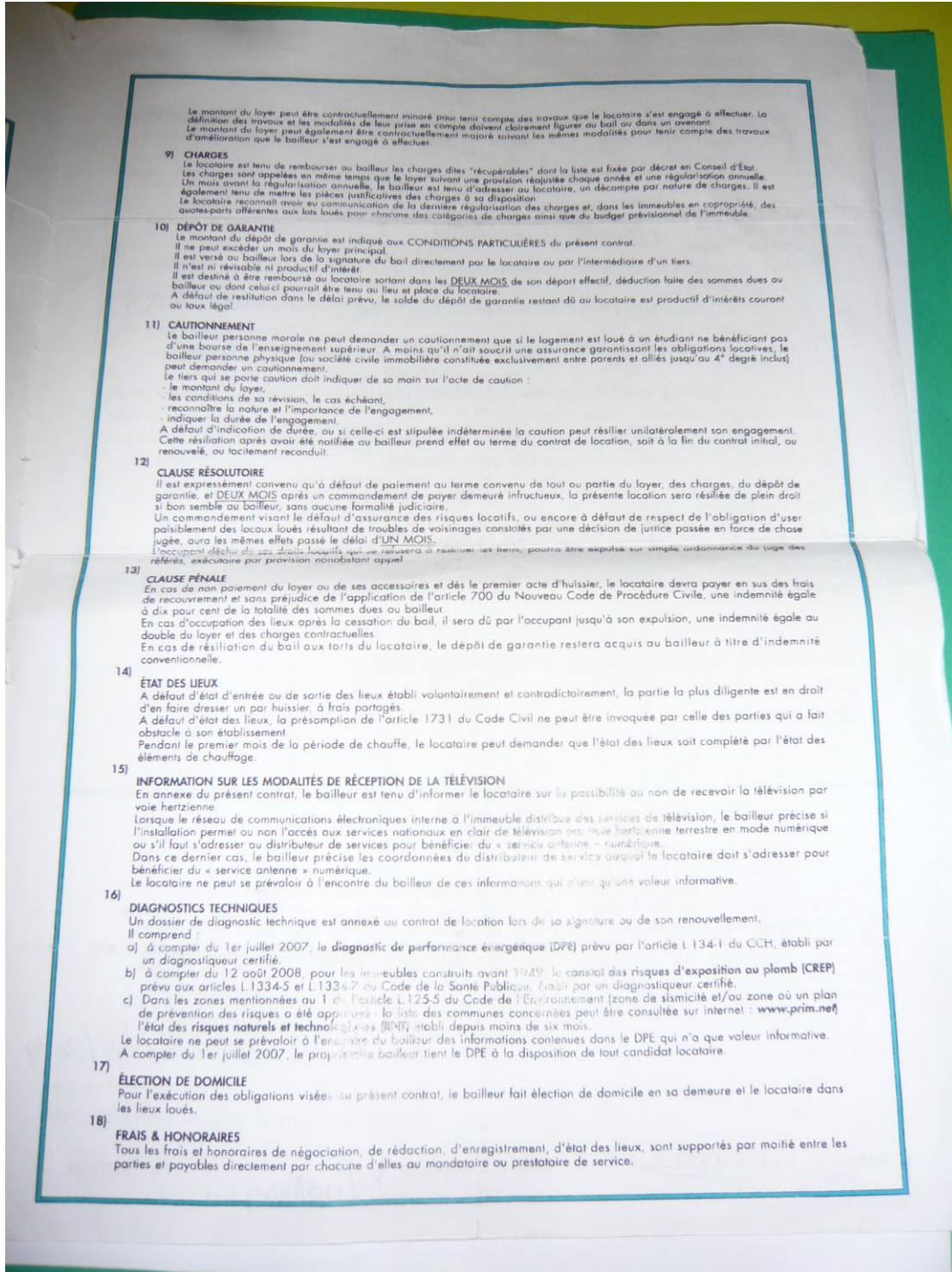
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS





CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71

N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DURÉE
Le présent contrat est consenti pour une durée de un ans commençant à courir le 01/12/2014 et se terminant le 30/11/2015 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges
Le loyer est payable mensuellement (1), trimestriellement (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) Sept cents Euros, plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) Cent cinquante Euros.

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :

Dépôt de Garantie
Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux
Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière
.....

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art.9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art.15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art.16 des clauses générales du contrat)
- clé(s).

RAYÉS NULS
..... mots
..... lignes

FAIT A Les Lilas LE 01/12/2014
en 2 originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR [] LE(S) LOCATAIRE(S) [] LA CAUTION. []

(1) rayer la mention inutile.

CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71



N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 – SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Paiement par Carte Bancaire sécurisé

Huissiers de Justice associés

24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS