

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE TROIS MAI  
A 15 H 30

### A LA REQUETE DU :

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** anciennement dénommée CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, par suite d'une fusion absorption en date du 1<sup>er</sup> mai 2016, Société Anonyme au capital de 124.821.620€, immatriculée sous le N° 379 502 644 au RCS de PARIS, dont le siège est sis 26-28 Rue de Madrid, 75008 PARIS, Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié 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 :  
domicilié 1 Allée Carpeaux Bât A1-2ème étage - appt n°121 93800 EPINAY SUR SEINE, et  
domiciliée 5, allée Joseph Castor KOUROU GUYANE

Il me requiert à l'effet de procéder à la description d'un appartement situé 1, allée Carpeaux à EPINAY (93800), cadastré section AU numéro 110, lieudit « 19, rue de la Justice », correspondant au lot n°17 : Un appartement au deuxième étage, n° 121 + Lot n°18 : Cave

n°103 en sous-sol + Lot n°1318 : Emplacement de parking n°246.

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- DE LA COPIE EXECUTOIRE D'UN ACTE NOTARIE RECU PAR MAITRE CHRISTELE AEGERTER-OLIVIER, NOTAIRE ASSOCIE A PIERREFITTE, EN DATE DU 10 FEVRIER 2012,
- DEUX COMMANDEMENTS DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉS LES 22 FEVRIER 2018 ET 23 AVRIL 2018
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

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

### 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 1, allée Carpeaux à EPINAY (93800), deuxième étage, n° 121.

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

### **CONSTATATIONS**

*L'appartement se situe dans un grand ensemble immobilier « Le Clos des Sansonnets » de la commune d'EPINAY SUR SEINE. Les parties communes sont entretenues et il existe plusieurs espaces verts alentours.*

*L'accès à l'immeuble est sécurisé.*

*Les étages sont desservis par plusieurs ascenseurs.*

*Les places de stationnement se situent au bas des immeubles.*

*Le syndic de l'immeuble est : FNAIM – Pierre de Ville – Agence de Cernay joignable au : 01 34 14 17 15*



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](http://www.ksr-justice.fr)

*La porte de l'appartement m'est ouverte par Madame , locataire en titre ainsi déclarée, qui me présente son contrat de bail que j'annexe au présent procès-verbal, contrat de bail en date du 30 juin 2017, d'une durée de 3 ans, pour un loyer de 690 €.*

- ✓ *L'appartement fait actuellement l'objet de travaux de rénovation.*
- ✓ *Il s'agit d'un chauffage collectif au sol.*
- ✓ *Madame me déclare vivre dans l'appartement avec son fils âgé de 4 ans et prénomme vit occasionnellement dans les lieux.*

#### Distribution :

*L'entrée dessert :*

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - Totalelement à droite   | : deux placards intégrés en bois ;                     |
| - Première porte à gauche | : WC ;   |
| - Porte en face           | : cuisine ;  |
| - Porte face droite       | : salon-séjour ;                                       |
| - Cloison à gauche        | : placard intégré avec étagères en bois à l'intérieur. |

#### DESCRIPTION

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

#### ENTREE

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

*Eléments d'équipement :*

- *Disjoncteur.*
- *Un interphone qui fonctionne.*
- *Plusieurs placards intégrés dont les portes sont en bois*

CAISSE DES DÉPÔTS 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



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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
 contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
 www.ksr-justice.fr



## WC

On y accède derrière une porte en bois, qui s'ouvre et se ferme correctement.

La pièce est aveugle.

Au sol, il s'agit du même carrelage.

Carrelage également présent sur les cloisons jusqu'à une hauteur d'environ 1,60 m, surmonté d'une peinture.

Peinture également présente au plafond. Je constate des cloques et des traces d'humidité ou d'anciens dégâts des eaux sur le plafond, au-dessus du cabinet de toilettes.

*Eléments d'équipement :*

- Une cuvette à l'anglaise.
- Un placard intégré avec étagères.

CAISSE DES DÉPOTS 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



## CUISINE

La poignée située sur la porte a été enlevée.

Au sol, il s'agit d'un carrelage différent en bon état.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage. Certaines cloisons demeurent sans revêtement.

La pièce prend jour par une fenêtre en bois, double battant, simple vitrage, en état d'usage.

*Elément d'équipement :*

- *Un meuble accueillant un évier, deux bacs, en inox, surmonté d'un robinet non mitigeur.*

---

CAISSE DES DÉPOTS 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

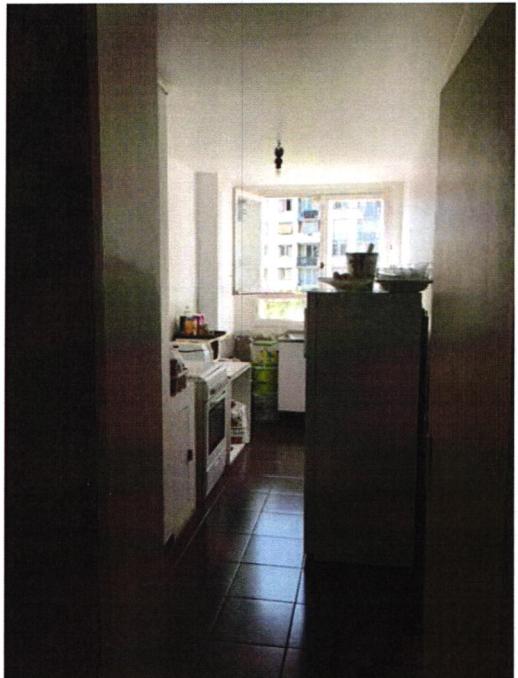
Paiement par Carte Bancaire sécurisé  
Huissiers de Justice associés

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



#### PIECE PRINCIPALE – SEJOUR :

Au sol, même carrelage que dans l'entrée précédemment décrite.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

La pièce prend jour par deux fenêtres, un battant, en bois, entourant une fenêtre, double battant, en bois, le tout simple vitrage, donnant sur le parc de la copropriété.

Je note sur une des cloisons, la présence de traces d'humidité, boursouflures et cloques ainsi que traces de moisissure sur le mur.



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

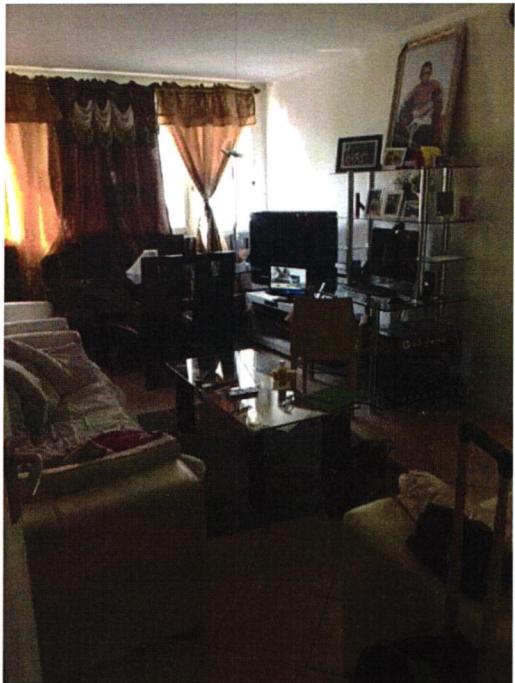
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
 contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
 www.ksr-justice.fr



Une porte dans cette pièce me mène ensuite à un couloir qui va desservir les sanitaires et les chambres.



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

## CHAMBRE 1

Au sol, idem que précédemment décrit pour le carrelage.

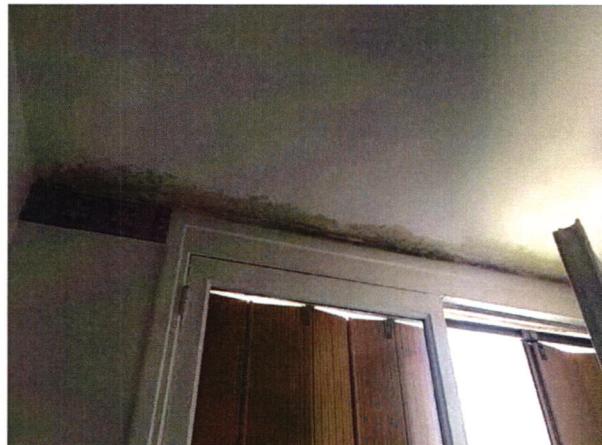
Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert d'une toile de verre peinte. Je note la présence d'une frise en hauteur des cloisons, le tout en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre double battant, en bois, simple vitrage, à l'extérieur de laquelle je constate la présence de volets sur rails, manuels, en PVC.

Je note là aussi également la présence de salpêtre et traces de moisissure sur la toile de verre au plafond ainsi que sur l'une des cloisons de la pièce.

Je note également derrière une porte en bois dans cette pièce, la présence d'un placard intégré, pièce aveugle, dans laquelle je constate la présence d'étagères en bois ainsi que d'une penderie.



## SALLE DE BAINS

Au sol, il s'agit d'un carrelage en état d'usage.

Les cloisons sont également recouvertes d'un carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

CAISSE DES DÉPOTS 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

La pièce prend jour par une fenêtre, un battant, en bois, double vitrage. Le bâti de fenêtre, en bois, est très abimé et j'y constate de nombreuses traces de moisissure.

Le coffrage de la baignoire a été enlevé.



#### CHAMBRE 2 :

On y accède derrière une porte en bois, qui s'ouvre et se ferme correctement depuis le couloir d'accès aux chambres.

Au sol, je constate le même carrelage que précédemment décrit.

Les cloisons et plafond sont recouverts d'une peinture, le tout en état d'usage.

La pièce prend jour par une fenêtre, double battant, en bois, simple vitrage. Le bâti de fenêtre, en bois, est très abimé et j'y constate des traces de salpêtre et moisissure diverse. A l'extérieur de cette fenêtre, je constate la présence de persiennes en PVC, sur rails, le tout en état d'usage. Fenêtre donnant sur le parc extérieur de la copropriété.

#### *Elément d'équipement :*

- *Un placard intégré servant également de tête de lit, avec sept portes en bois. Présence d'étagères en bois à l'intérieur. Absence de penderie.*

Je précise que cette pièce semble servir de lieu de stockage pendant la rénovation de l'appartement, et la description exhaustive est difficile.

---

CAISSE DES DÉPOTS 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



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

- Le diagnostic de performance énergétique
- Le certificat de surface privative pour **62.23m<sup>2</sup> de surface au sol totale.**
- 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**



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

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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



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

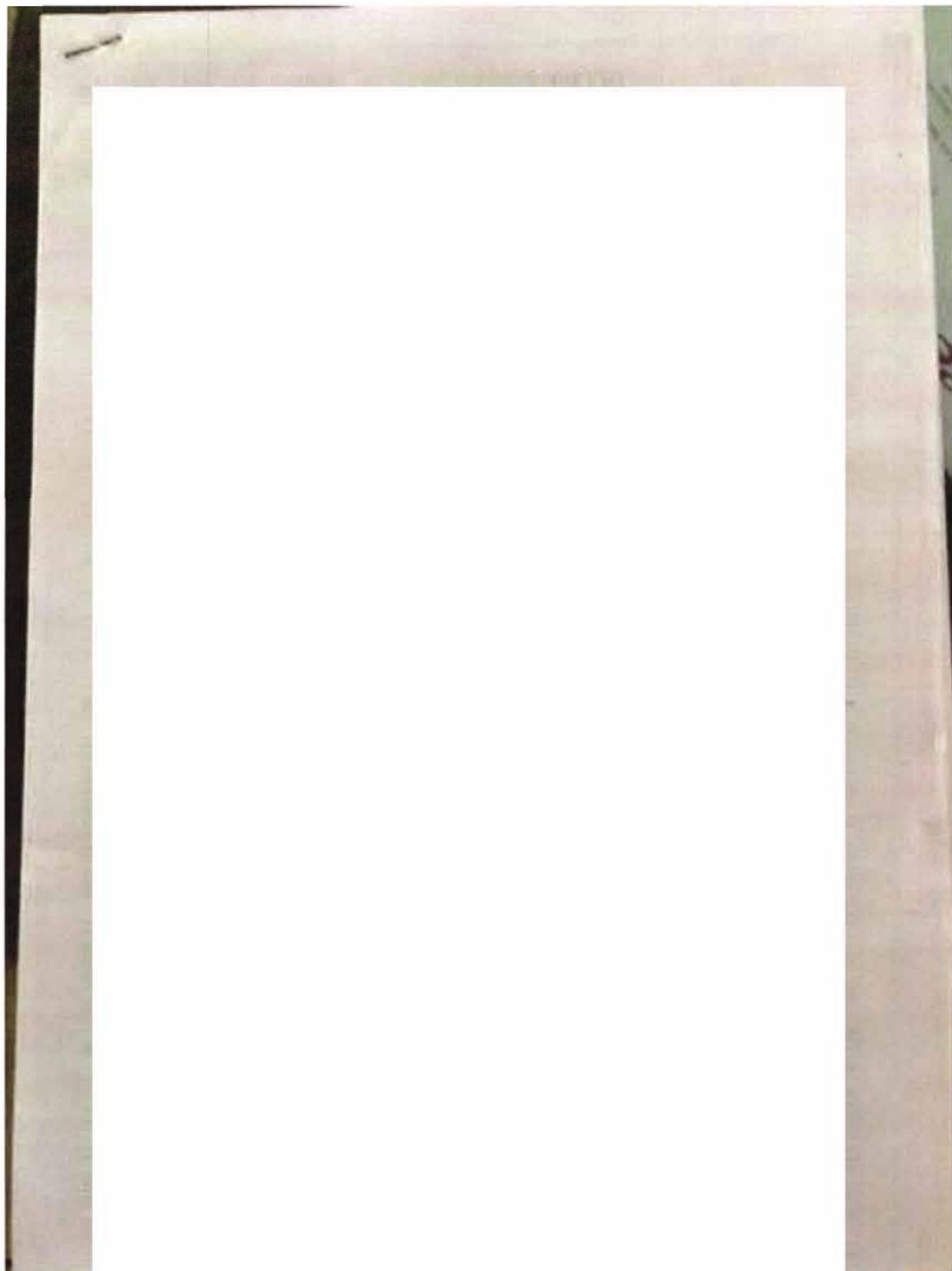
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

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

STANDARD : 01.45.28.29.67  
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46  
www.ksr-justice.fr



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 bail est signé pour une durée de **3 ans**, c'est à dire commençant à compter le **16 juillet 2017** et se terminant le **30 juin 2020**, sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Loyer et Charges**  
Le loyer est payable mensuellement (1) **le x cent quatre mille six cent euros** plus les taxes récupérables et une provision sur charges évaluées de **les toutes lettres** **cent six euros et la taxe d'ordures ménagères au prorata**.  
Il est rappelé que la provision sur charges est payable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement revisé le **16 juillet** de chaque année en tenant compte de l'indice de référence des loyers (article 163, loi n° 2005-1719 du 30/12/2005).

**Dépot de Garantie**  
Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) **les cent quatre mille six euros**, correspondant à **un** mois de loyer.

**Clause de Trouvaille**  
Le locataire (1) reconnaît être en mesure de prendre possession de l'appartement à la date de signature du bail, sans préjudice de la remise des clés.

**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)
- un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (clés)

**LOYERS NULS**  
mot lignes

FAIT A **Epinay** LE **30 juin 2017**  
en deux originaux dont un pour chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR  
  
Philippe Klein  
Huissier de Justice

LE LOCATAIRE(S)  
  
Gérard Suissa  
Huissier de Justice

LA CAUTION  
  
Clémence Garrigue  
Huissier de Justice

CAISSE DES DÉPOTS 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