

# PROCES-VERBAL DE CONSTAT



**SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS**

**Huissiers de Justice Associés  
Médiateur**

**Stéphanie MORICE  
Huissier de Justice salariée**

46, AVENUE DE FONTAINEBLEAU --- 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

TEL : 01 49 87 08 04

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Article 35 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE DIX JANVIER**

A LA REQUETE DE :

**CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC)**, Banque régie par les articles L 511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. au capital de 608 439 888 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°542 016 381 – dont le siège social est situé à PARIS (75009), 6 avenue de Provence, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège, en cette qualité.

Ayant pour Avocat :

**La SCP LANGLAIS-CHOPIN**

Agissant par Maître Florence CHOPIN

Avocat au Barreau du Val de Marne

Demeurant 1 à 5 avenue Pierre Brossolette – 94000 CRETEIL.

Tel : 01 42 07 29 56 - Fax 01 48 70 88 98 – PALAIS CRETEIL 189

Laquelle se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

*Je, Bertrand TRUTTMANN, Membre de la Société Civile Professionnelle DEVAUD –TRUTTMANN et NICOLAS, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussigné,*

Commis par ordonnance rendue sur requête par Madame la 1<sup>re</sup> Vice-Présidente de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, en date du 07 Janvier 2020.

AVEC LA MISSION DE :

⇒ Se rendre sur les lieux sis 7 et 9 rue Jean Mermoz - ZAC DES AVIATEURS - Lot C1 de la ZAC - 94310 ORLY, et concernant :

➔ LOT NUMERO CENT DIX (110) :

- Dans le bâtiment B, au deuxième étage, escalier B, dégagement gauche, porte fond, un APPARTEMENT B202 de quatre pièces, comprenant :
  - Entrée,
  - Séjour,
  - Cuisine ouverte,
  - Chambre,
  - Dégagement,
  - Deux chambres,
  - Salle de bains,
  - WC.
- Droit à l'usage exclusif d'un balcon.

⇒ LOT NUMERO DEUX CENT TRENTE DEUX (232) :

- Dans le bâtiment S, escaliers SA et SB, au premier sous-sol, un PARKING DOUBLE numéro 32-36.

Biens et droits immobiliers appartenant à :

1/ Monsieur \*, né le 10 AOUT 1976 à BANKA BAFANG (CAMEROUN), de nationalité française, époux de Madame \*, ayant expressément fait élection de domicile, selon courrier du 7 NOVEMBRE 2018, au Cabinet de Maître MOUAFU TAMBO BLAISE, Avocat au Barreau de Paris, demeurant 99 Boulevard Beaumarchais 75003 PARIS, dans les termes suivants :  
« pour les besoins de la procédure de saisie immobilière qui pourrait être mise en œuvre par la Banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL aux fins de règlement du solde des crédits ».

2/ Madame \*, née le 19 DECEMBRE 1984 à BABONG (CAMEROUN), de nationalité camerounaise, épouse de Monsieur Daniel Ebnézer KEUPFI, demeurant chez Monsieur Rodrigue TENE TAMBOU - 4 Villa de la Dame Blanche 94120 FONTENAY SOUS BOIS OU ENCORE logée par son employeur 2 avenue Victor Hugo 93360 NEUILLY PLAISANCE.

Afin :

- 1°/ De décrire les lieux, leur composition et leur superficie.
- 2°/ D'indiquer les conditions d'occupation et l'identité des occupants, ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent.
- 3°/ Le cas échéant, le nom et l'adresse du Syndic de copropriété.
- 4°/ Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

⇒ **DISONS** que l'Huissier commis pourra être accompagné d'un métreur ou d'un géomètre-expert de son choix lequel pourra :

- Etablir la surface des lots saisis.
- Etablir un diagnostic amiante.
- Etablir un diagnostic parasitaire.
- Etablir un diagnostic plomb.
- Etablir le bilan énergétique.
- Etablir le bilan gaz.

⇒ **DISONS** que l'Huissier commis et le métreur et /ou géomètre-expert qui l'accompagneront, pourront se faire assister en cas de nécessité, dûment constatée par l'Huissier, de la Force Publique compétente ou toute personne prévue par l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et d'un serrurier.

⇒ Lit qu'en cas de difficultés, il nous en sera référé.

J'AI PROCÉDE COMME SUIT A MA MISSION :

Me suis transporté ce jour sur place à ORLY (94310) 9, rue Jean Mermoz à 10 Heures 30.

Où étant en présence de Monsieur MAPENZI KANTIA, le fils du locataire, je procède aux constatations suivantes :

## ❖ DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

- ◆ A cette adresse se trouve un immeuble de six étages sur rez-de-chaussée faisant partie d'une résidence.

## ❖ DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

- ◆ A cette adresse se trouve un appartement dépendant d'un immeuble situé 9, rue Jean Mermoz à ORLY (94310), dans un bâtiment donnant sur cour, escalier B 2<sup>ème</sup> étage, porte B202 à usage d'habitation.

## ❖ AMENAGEMENT DE L'IMMEUBLE

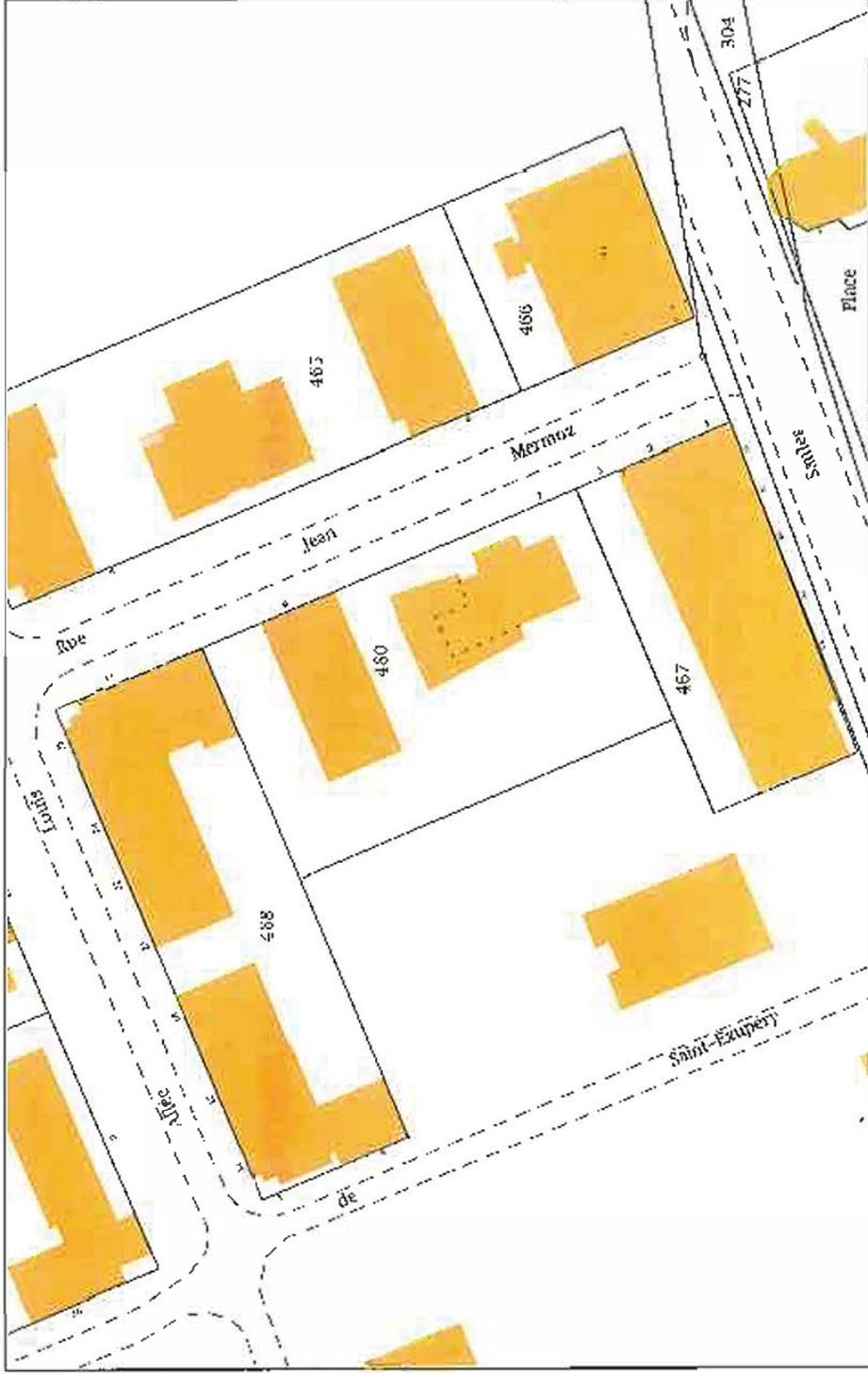
- ◆ Chauffage : Central collectif au sol

## ❖ OCCUPATION DES LIEUX

- ◆ Les lieux sont occupés par Monsieur \*, ainsi que deux enfants âgés de 17 ans et 10 ans. Locataires selon un bail joint

## ❖ RENSEIGNEMENTS COMPTABLES

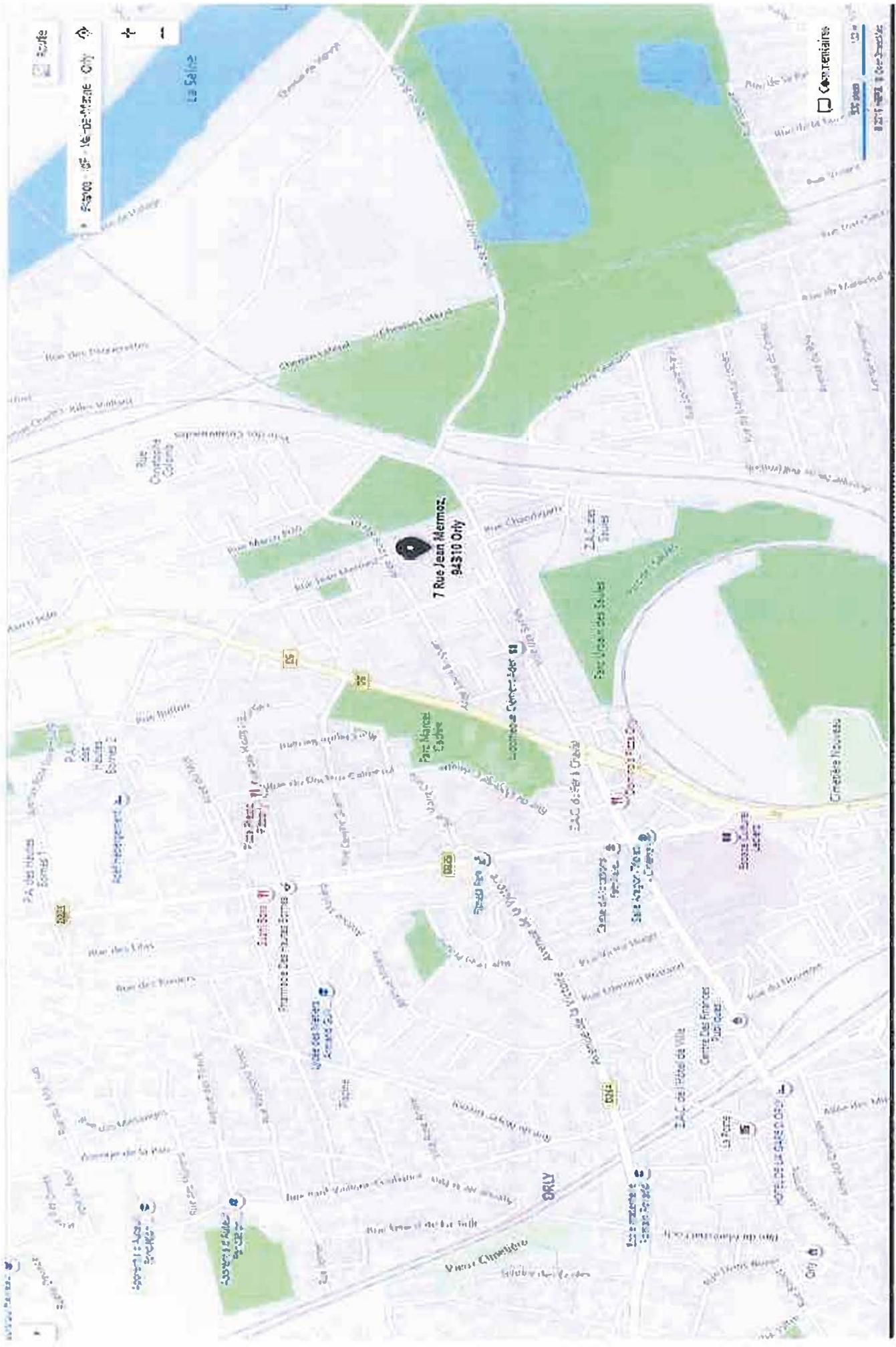
- ◆ Syndic : CABINET COULON  
47, avenue de la République  
CHLOISY LE ROI (Val de Marne)



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

© 2017 Ministère de l'Énergie et des Commerces Électriques

Impression non normalisée du plan cadastral



Paris 16 - de-Mairie Orly

7 Rue Jean Mermoz, 94310 Orly

Parc Mairie

Cimetière de la Ville

ORLY

Compartiments

1000m 100m 50m



# CONTRAT DE BAIL A USAGE D'HABITATION

Entre les soussignés :

- **Monsieur \***, S/C Commission des Marchés Financiers, 247 Boulevard de la Liberté, BP 3307 Douala Cameroun, Tél : +237 698 76 76 98

Ci-après désigné « le Bailleur » d'une part,

et

- **Madame \***, 9 Rue Jean Mermoz, 94310 Orly, Tél : +33 6 05 88 48 86 ;
- **Monsieur TCHEUMALIEU FANSI Manuel Roland**, 9 Rue Jean Mermoz, 94310 Orly, Tél : +33 6 36 28 74 12 ;

Ci-après ensemble désignés « les Preneurs », d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1<sup>er</sup> : Objet du Contrat**

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

**Localisation : 9 Rue Jean Mermoz, 94310 Orly, 2<sup>e</sup> étage, Bâtiment B, porte 202.**

**Consistance du logement : 80 m<sup>2</sup>, 4 pièces principales comprenant une cuisine entièrement équipée, un balcon, deux places de parking en sous-sol (n<sup>o</sup> 32 et 36).**

Il n'est pas fait plus ample description, Les preneurs déclarant avoir visité et connaître le local loué.

Les preneurs occuperont les lieux dans l'état où ils les trouveront, au moment de l'entrée en jouissance.

## **Article 2 : Destination des lieux loués**

La présente location est exclusivement à usage d'habitation.

### **Article 3 : Date de prise d'effet et durée du Bail**

Le présent bail est consenti pour une durée de trois (03 ans) renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, sauf dénonciation par une des parties, notifiée par écrit au moins deux mois avant la date anniversaire du contrat.

Le présent bail prend effet le **15 Février 2017**.

### **Article 4 : Aménagement- Transformation- Grosses réparations**

Les preneurs ne pourront faire aucune modification de la configuration sans avoir obtenu l'autorisation expresse du bailleur. Le bailleur s'occupera des grosses réparations qui s'imposent à l'immeuble.

### **Article 7 : Assurance**

Les preneurs s'engagent à souscrire auprès d'une compagnie solvable une police d'assurance couvrant les risques locatifs (explosion, incendie, dégâts des eaux, bris de glace, ainsi que le recours des voisins) pour toute la durée de bail.

### **Article 8 : Visite des lieux**

Les preneurs devront laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera utile, à charge pour le bailleur d'avoir à prévenir Les preneurs 48 heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, Les preneurs devront laisser visiter le locataire et acquéreur éventuels.

### **Article 9 : Entretien – Réparation**

Les preneurs entretiendront les lieux loués en bon état de propreté et de réparations locatives, en jouiront en bon père de famille et les restitueront en fin de bail en bon état.

A l'expiration de la location, les preneurs devront faire établir, contradictoirement avec le bailleur, lui même présent ou dûment représenté, un état des réparations lui incombant. A défaut d'exécution, Les preneurs devront effectuer ces réparations ou alors régler le montant total des sommes y afférentes telles que déterminées par l'expert ou les experts choisis de commun accord de manière que les lieux remis à la

disposition du bailleur soient délivrés en parfait état d'entretien et représentation au moment de la cessation de la location.

### **Article 10 : Electricité et Eau**

Les preneurs reconnaissent qu'en attendant l'obtention de son abonnement ENEO, ils donneront à la fin de chaque mois leur contribution pour le paiement des factures d'eau et d'électricité sur simple demande du bailleur ou de son représentant. L'évaluation de ses consommations sera déterminée à partir des compteurs divisionnaires placés par le bailleur.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage, et toutes ampoules sont exclusivement à la charge des preneurs.

### **Article 11 : Remise des clés**

Le jour de l'expiration de la location, Les preneurs devront remettre au bailleur les clés des locaux. Dans le cas où par le fait des preneurs, le bailleur ne pourrait reprendre la libre disposition des lieux le jour de l'expiration du bail, il aura droit à une indemnité au moins égale à un mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### **Article 12 : Loyer – Charges – Dépôt de garantie**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel hors charges de mille (1.000) Euros.**

Le loyer est payable mensuellement et d'avance et au plus de tard le 3 de chaque mois.

Le montant du loyer est révisable après chaque période triennale suivant l'accord des parties.

Les parties conviennent de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait. Ce montant ne peut être manifestement disproportionné au regard des charges réelles.

Le forfait des charges est fixé à cent (100) Euros par an. Il sera acquitté au début du contrat et après chaque période d'une année à compter de la prise d'effet du contrat. Le forfait de charges est révisable aux mêmes conditions que le loyer.

Les parties conviennent du versement d'un dépôt de garantie dont le montant est l'équivalent de un (01) mois de loyer.

### **Article 13 : Clause de solidarité :**

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement, et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers et accessoires dus en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

#### **Article 14 : Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit sans formalité judiciaire huit jours après une simple mise en demeure par exploit d'huissier de payer ou de remplir les clauses de bail. L'expulsion sera prononcée par simple ordonnance du juge de référé, sans préjudice de tout dommages - intérêts.

#### **Article 15 : Obligations des parties**

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleur et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

##### **A- Obligations du bailleur :**

###### **> Délivrer un local décent**

Le bailleur est tenu de remettre aux locataires un local décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

###### **> Délivrer un local en bon état**

Le bailleur est tenu de remettre aux locataires un local en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le local n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée. Une telle clause ne peut concerner que des locaux répondant déjà aux caractéristiques de décence.

###### **> Entretien le local**

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives.

#### ➤ Usage du local

Le bailleur doit assurer aux locataires un usage paisible du local. Le local loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du local, départ du locataire...), d'interdire l'accès au local à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le local sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

### **B- Obligations des preneurs :**

#### ➤ USAGE

Les preneurs ne pourront donner aux locaux loués d'autres destinations que celles d'HABITATION personnelle à l'exclusion de toute activité commerciale, professionnelle, artisanale ou industrielle, même temporairement.

#### ➤ ETAT DES LIEUX

##### • Lieux

Les preneurs prendront les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. En fin de bail, il les restituera en bon état. Un état des lieux loués sera établi contradictoirement lors de l'entrée en jouissance et Les preneurs ne pourra, soit à la prise de possession, soit postérieurement, exiger du bailleur d'autres réparations que celles définis au paragraphe ci-après.

##### • Entretien - Réparation

Les preneurs entretiendront les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives. Il en jouira en bon père de famille. Dans le cas où avant l'entrée en jouissance ils devront être restitués dans le même état en fin de bail.

##### • Grosses réparations

101 CK

Les preneurs souffriront les grosses réparations et toutes transformations qui pourraient devenir nécessaires ou que le bailleur jugera utiles d'effectuer en cours de location quelles qu'en soient l'importance et la durée sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer quant bien même la durée de ces travaux serait supérieure à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les techniciens dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le bailleur.

➤ **Visite et accès des lieux**

Les preneurs devront laisser le bailleur visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera nécessaire, à charge pour le bailleur d'avoir prévenu Les preneurs par lettre reçue par ce dernier au moins vingt quatre heures à l'avance et de justifier le but de sa visite. Ils devront également laisser pénétrer les architectes, entrepreneurs et leur personnel pour tous travaux, relevés et inspections utiles.

**Article 21 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font élection de domicile à Orly.

Fait à Orly en 02 exemplaires, le 12 février 2017

**Les preneurs**

AÏZA NÉDANE  
CONSTANCE GILIE TCHOUMALIEU FRANÇOIS  
Manuel  


**Le Bailleur**

  
KEUFFS DENIS ROBERT

## L'appartement est composé :

- Entrée, Trois chambres, Coin-cuisine, Salle de bains, WC.

### ↳ ENTREE ET COULOIR DE DEGAGEMENT

La porte d'accès est munie d'une serrure, d'une sonnette et d'un interphone,  
Le sol est recouvert d'un plancher flottant en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

#### Cet espace est équipé :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'un placard mural deux portes,
- D'un tableau électrique avec disjoncteur et fusibles.

### ↳ CHAMBRE

#### 1<sup>ère</sup> porte droite

La porte d'accès est simple,  
Le sol est recouvert de moquette en état d'entretien,  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

#### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'une porte-fenêtre en PVC ouvrante à double vitrage, donnant sur le balcon,
- De volets roulants,
- D'une bouche d'aération sur fenêtre.

## ➤ SEJOUR / SALLE A MANGER AVEC COIN-CUISINE

### Face :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- De deux portes-fenêtres en PVC ouvrantes à double vitrage, donnant sur le balcon,
- De volets roulants,
- D'une bouche d'aération sur fenêtre.

## ➤ COIN-CUISINE

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture et de carrelage en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'un évier en inox un bac et d'une paillasse,
- D'un placard sous évier en bois laminé deux portes,
- L'alimentation en eau est assurée par un robinet chromé avec un système mélangeur en bon état,
- D'une protection murale carrelée,
- D'une installation pour machine avec vidange,
- D'un plan de travail en I. reposant sur un placard avec électroménager encastré,
- De plaques de cuisson,
- D'une hotte aspirante,
- D'une bouche d'aération haute avec portillon.

## ➤ SAS

### Porte fond face dans le séjour

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état,  
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture en bon état d'usage,

### Cet espace est équipé :

- D'un point lumineux au plafond.

Le SAS dessert deux chambres, la salle de bains ainsi que les WC.

## ➤ SALLE DE BAINS

### Porte droite

La porte d'accès est en bois, elle est munie d'une poignée et d'un verrou,  
Le sol est recouvert de carrelage en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'une baignoire avec douche,
- D'un flexible et d'une pomme d'arrosage en métal,
- D'une protection murale carrelée en bon état d'usage,
- D'une vasque en faïence en bon état, reposant sur un meuble,
- L'alimentation en eau est assurée par un robinet chromé avec un système mélanger et une bonde,
- D'un sèche-serviettes,
- D'une fenêtre en PVC basculante à double vitrage,
- D'une bouche d'aération haute avec portillon.

## ⇒ WC

### Porte gauche

La porte d'accès est en bois, elle est munie d'une poignée et d'un verrou,  
Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'un lave-mains reposant sur un placard,
- D'une cuvette WC munie d'un siège abattant en plastique et d'une chasse d'eau avec dossier cassé,
- D'une bouche d'aération haute avec portillon,
- D'une installation pour machine à laver.

## ⇒ CHAMBRE

### Porte face droite

La porte d'accès est simple,  
Le sol est recouvert d'un parquet en état d'entretien,  
Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'une fenêtre en PVC ouvrante à double vitrage,
- De volets roulants,
- D'une bouche d'aération sur fenêtre.



## ➤ CHAMBRE

### Porte face gauche dans le SAS

La porte d'accès est simple,  
Le sol est recouvert d'un parquet en bon état,  
Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

### Cette pièce est équipée :

- D'un éclairage plafonnier,
- D'une fenêtre en PVC ouvrante à double vitrage,
- De volets roulants,
- D'une bouche d'aération sur fenêtre.

**Telles sont mes constatations.**

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

*Acte compris dans l'état déposé au bureau de l'enregistrement de Villejuif pour le mois en cours de la date du présent acte.*

Signature de l'Huissier de Justice.

