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

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 VINGT DEUX ET LE TRENTE-ET-UN JANVIER
A 15 H 30

A LA REQUETE DE :

Crédit Immobilier de France Développement, venant aux droits du Crédit Immobilier de France Ile-de-France, inscrit au RCS de Paris sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28, rue de Madrid à PARIS (75008).

Agissant poursuites et diligences 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 , il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 51/53, boulevard Foch à EPINAY-SUR-SEINE (SEINE-SAINT-DENIS), correspondant au lot de copropriété n°280, accessoirisé d'une cave n° 26 au sous-sol correspondant au lot de copropriété n°425.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE NOTTET LE 11 JUIN 2010.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 06 JANVIER 2022 DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre 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 :

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Me suis transportée ce jour 51/53, boulevard Foch à EPINAY-SUR-SEINE,

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

CONSTATATIONS

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

A mon arrivée, je rencontre le gardien de l'immeuble qui m'indique qu'un nouveau syndic vient d'être nommé. Après recherches, la société CONVERGENCE IMMOBILIER me confirme qu'elle a été nommée récemment administrateur provisoire de la copropriété. Les locaux de CONVERGENCE IMMOBILIER sont 10, avenue Emile Aillaud à GRIGNY 91350.

Le gardien m'indique que l'appartement de se situe dans le bâtiment H au premier étage, deuxième porte à gauche en sortant des escaliers.

L'accès à la copropriété s'effectue au moyen d'un interphone et d'un badge d'accès.

La copropriété dispose des services d'un gardien et de l'ascenseur.

Les parties communes sont dans un état d'entretien correct.

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

A mon arrivée devant l'appartement, je sonne à la porte. Un homme m'ouvre et me déclare s'appeler Monsieur

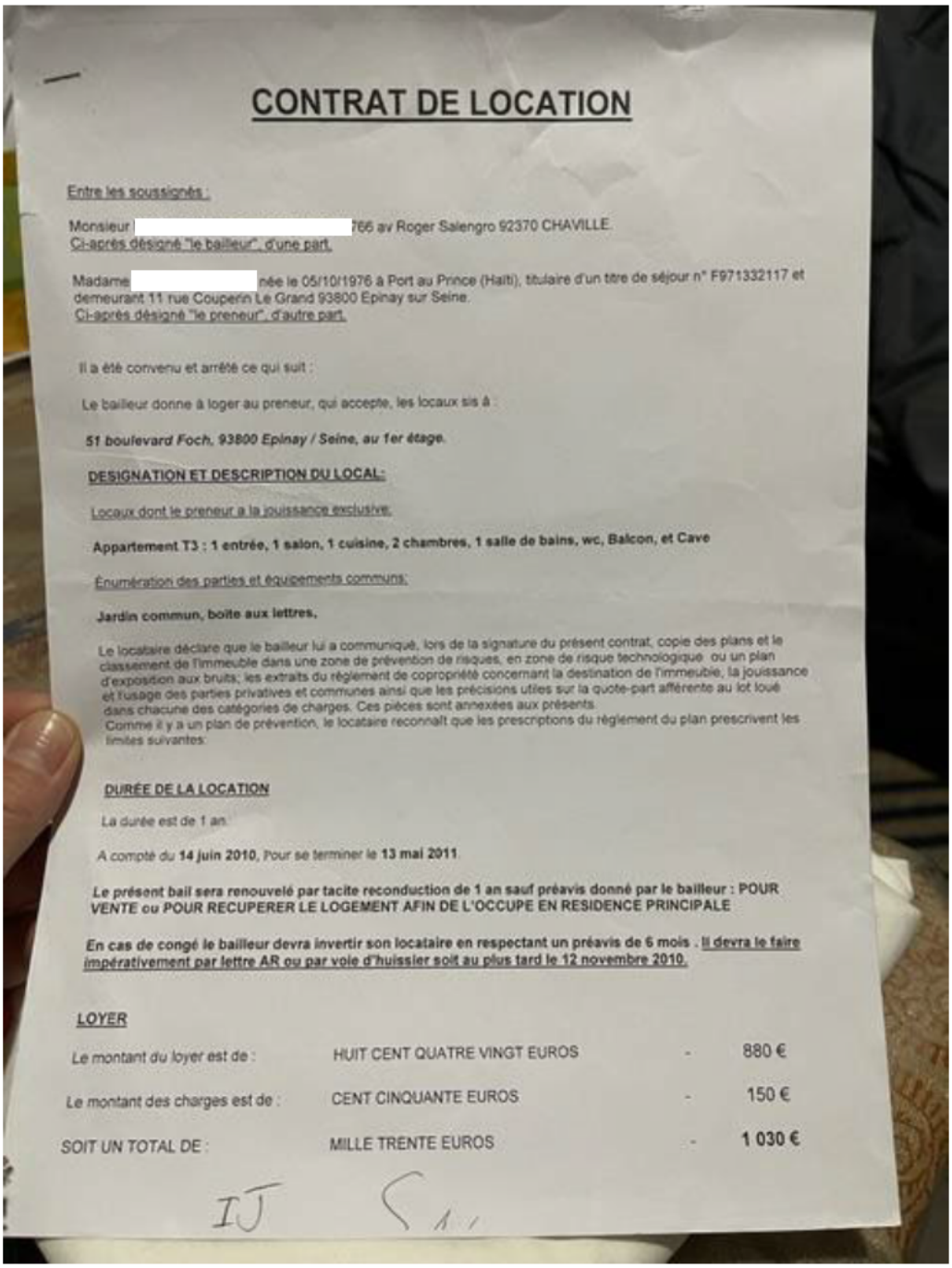
- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux avec qui est locataire en titre du logement depuis plus de 10 ans. Il me précise que quatre enfants vivent également dans les lieux. Je lui demande la production du contrat de location et ce dernier le cherche.*
- ✓ *Il m'indique également que le loyer est de 1030 € qu'il règle tous les mois à Monsieur INNOCENT en espèces et sans délivrance de quittance.*
- ✓ *Il m'informe qu'il bénéficie de l'usage de la cave.*
- ✓ *Madame m'indique qu'elle n'a que très rarement les quittances délivrées par malgré le fait qu'elle lui ait demandé à plusieurs reprises mais que celui-ci s'y refuse.*
- ✓ *Elle me précise également que ce dernier vient chercher le loyer en espèces.*
- ✓ *Elle m'indique que sa part à elle du loyer s'élève à par* mois, le complément (530 €) étant versé par la CAF.

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

BAIL



CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés :

Monsieur [redacted] 766 av Roger Salengro 92370 CHAVILLE.
Ci-après désigné "le bailleur", d'une part.

Madame [redacted] née le 05/10/1976 à Port au Prince (Haiti), titulaire d'un titre de séjour n° F971332117 et demeurant 11 rue Couperin Le Grand 93800 Epinay sur Seine.
Ci-après désigné "le preneur", d'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loger au preneur, qui accepte, les locaux sis à :

51 boulevard Foch, 93800 Epinay / Seine, au 1er étage.

DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL:

Locaux dont le preneur a la jouissance exclusive:

Appartement T3 : 1 entrée, 1 salon, 1 cuisine, 2 chambres, 1 salle de bains, wc, Balcon, et Cave

Énumération des parties et équipements communs:

Jardin commun, boite aux lettres,

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, copie des plans et le classement de l'immeuble dans une zone de prévention de risques, en zone de risque technologique ou un plan d'exposition aux bruits; les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que les précisions utiles sur la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces pièces sont annexées aux présents.
Comme il y a un plan de prévention, le locataire reconnaît que les prescriptions du règlement du plan prescrivent les limites suivantes:

DURÉE DE LA LOCATION

La durée est de 1 an.

A compté du **14 juin 2010**, Pour se terminer le **13 mai 2011**.

Le présent bail sera renouvelé par tacite reconduction de 1 an sauf préavis donné par le bailleur : POUR VENTE ou POUR RECUPERER LE LOGEMENT AFIN DE L'OCCUPE EN RESIDENCE PRINCIPALE

En cas de congé le bailleur devra invertir son locataire en respectant un préavis de 6 mois . Il devra le faire impérativement par lettre AR ou par voie d'huissier soit au plus tard le 12 novembre 2010.

LOYER

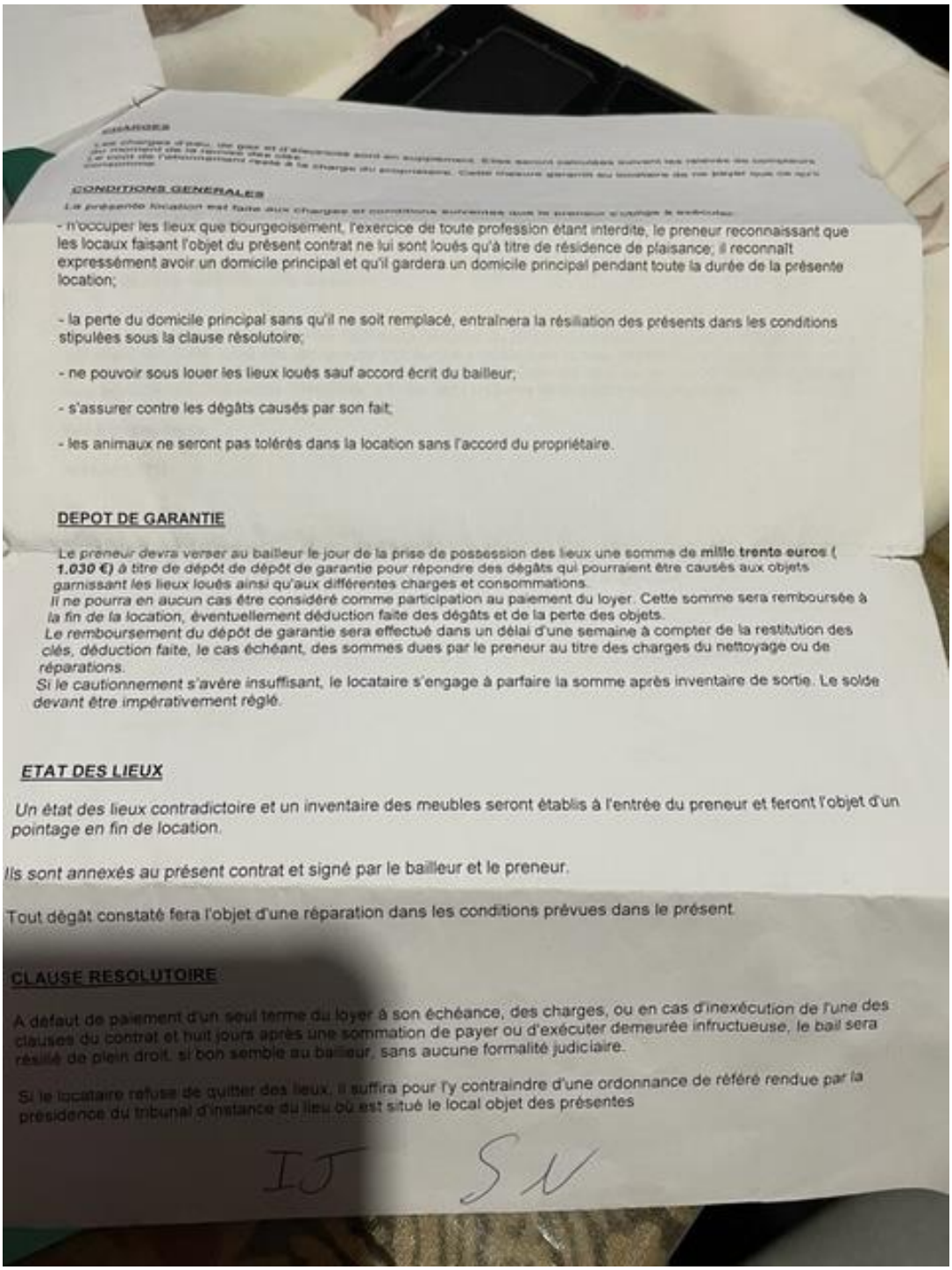
Le montant du loyer est de :	HUIT CENT QUATRE VINGT EUROS	-	880 €
Le montant des charges est de :	CENT CINQUANTE EUROS	-	150 €
SOIT UN TOTAL DE :	MILLE TRENTE EUROS	-	1 030 €

IJ

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CONDITIONS GENERALES

- n'occuper les lieux que bourgeoisement, l'exercice de toute profession étant interdite, le preneur reconnaissant que les locaux faisant l'objet du présent contrat ne lui sont loués qu'à titre de résidence de plaisance; il reconnaît expressément avoir un domicile principal et qu'il gardera un domicile principal pendant toute la durée de la présente location;

- la perte du domicile principal sans qu'il ne soit remplacé, entraînera la résiliation des présents dans les conditions stipulées sous la clause résolutoire;

- ne pouvoir sous louer les lieux loués sauf accord écrit du bailleur;

- s'assurer contre les dégâts causés par son fait;

- les animaux ne seront pas tolérés dans la location sans l'accord du propriétaire.

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur devra verser au bailleur le jour de la prise de possession des lieux une somme de **mille trente euros (1.030 €)** à titre de dépôt de dépôt de garantie pour répondre des dégâts qui pourraient être causés aux objets garnissant les lieux loués ainsi qu'aux différentes charges et consommations.
Il ne pourra en aucun cas être considéré comme participation au paiement du loyer. Cette somme sera remboursée à la fin de la location, éventuellement déduction faite des dégâts et de la perte des objets.
Le remboursement du dépôt de garantie sera effectué dans un délai d'une semaine à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues par le preneur au titre des charges du nettoyage ou de réparations.
Si le cautionnement s'avère insuffisant, le locataire s'engage à parfaire la somme après inventaire de sortie. Le solde devant être impérativement réglé.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire et un inventaire des meubles seront établis à l'entrée du preneur et feront l'objet d'un pointage en fin de location.

Ils sont annexés au présent contrat et signé par le bailleur et le preneur.

Tout dégât constaté fera l'objet d'une réparation dans les conditions prévues dans le présent.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance, des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du contrat et huit jours après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

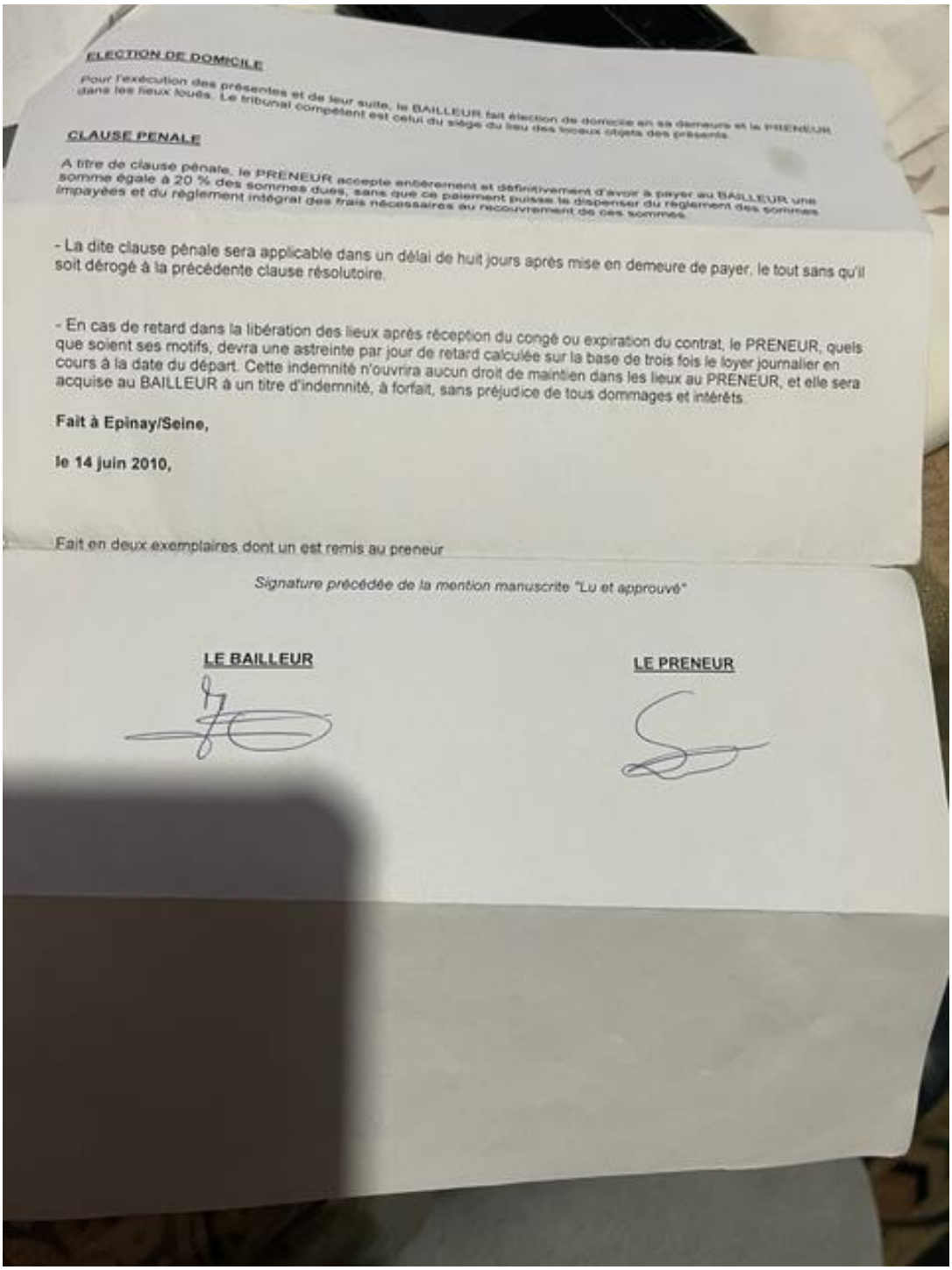
Si le locataire refuse de quitter des lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par la présidence du tribunal d'instance du lieu où est situé le local objet des présentes

IJ SV

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués. Le tribunal compétent est celui du siège du lieu des locaux objets des présents.

CLAUSE PENALE

A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 20 % des sommes dues, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées et du règlement intégral des frais nécessaires au recouvrement de ces sommes.

- La dite clause pénale sera applicable dans un délai de huit jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

- En cas de retard dans la libération des lieux après réception du congé ou expiration du contrat, le PRENEUR, quels que soient ses motifs, devra une astreinte par jour de retard calculée sur la base de trois fois le loyer journalier en cours à la date du départ. Cette indemnité n'ouvrira aucun droit de maintien dans les lieux au PRENEUR, et elle sera acquise au BAILLEUR à un titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Fait à Epinay/Seine,

le 14 juin 2010,

Fait en deux exemplaires dont un est remis au preneur

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

LE BAILLEUR **LE PRENEUR**

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Distribution :

La porte d'entrée donne accès à un hall d'entrée qui dessert lui-même,

- Première porte en face : la cuisine ;
- Porte à droite : le salon qui dessert en enfilade un couloir de distribution ;

Ce couloir de distribution dessert lui-même, de gauche à droite, une chambre, les WC, une salle de bains et une deuxième chambre.

L'expert m'indique que la production de chauffage s'effectue de manière collective.

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de parquet dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur.

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail, de carreaux de carrelage dans un état vétuste. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Elle donne accès à une loggia, laquelle est totalement encombrée, rendant impossible sa description. Je peux néanmoins voir qu'elle est fermée en partie haute par des fenêtres coulissantes à ossature métallique.

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de parquet en très mauvais état.

Les murs sont recouverts de papier peint en très mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par deux portes-fenêtres, équipées de montants en bois, de simple vitrage et de volets en bois. Elles donnent accès à la loggia qui est également encombrée à cet endroit--là et il m'est donc impossible d'en décrire l'état.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*

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

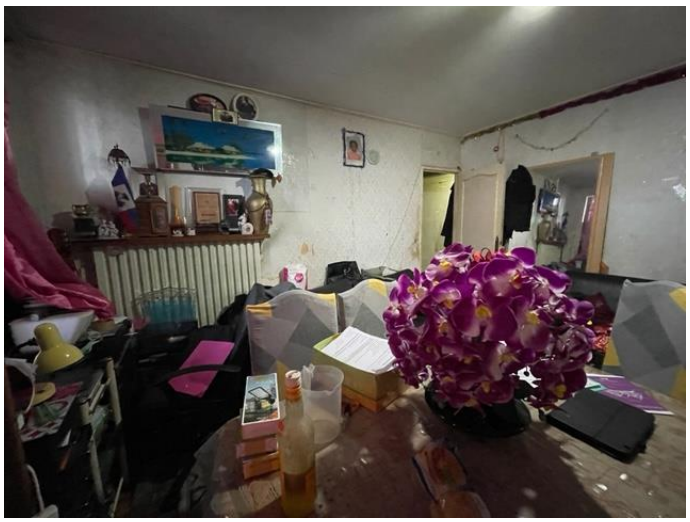
STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

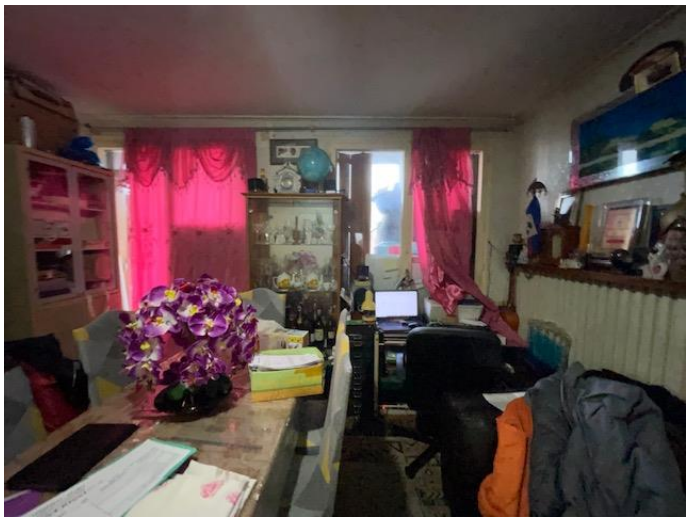
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

COULOIR DE DISTRIBUTION DE L'ESPACE NUIT

Le sol est recouvert de parquet en très mauvais état.

Le mur est recouvert d'un revêtement imperméable. m'indique que le mur est entièrement gorgé d'humidité et c'est la raison pour laquelle il a posé ce type de revêtement. Le dégât semble provenir du plafond et également de la baignoire du logement.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

Elément d'équipement :

- *Un grand placard sur toute la hauteur du mur de droite.*

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont entièrement carrelés en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec d'importantes traces d'humidité dans le coin à gauche.

La pièce est aveugle.

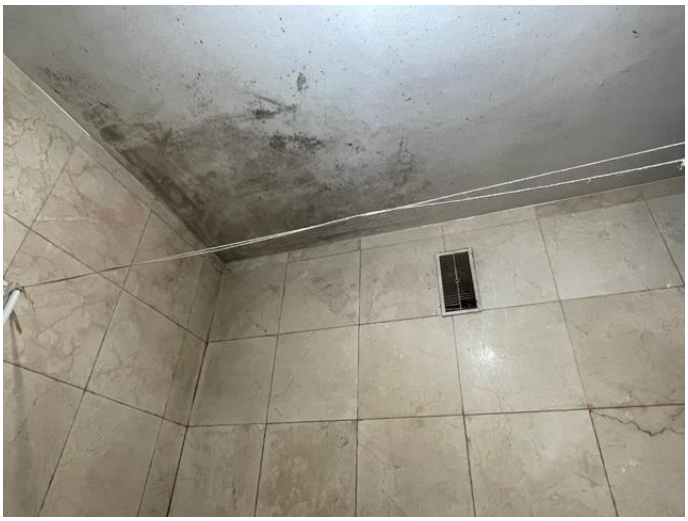
Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Une baignoire.*
- *Un meuble avec vasque.*

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PREMIERE CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois et de simple vitrage. Ladite porte-fenêtre est équipée de volets en bois et donne accès à une loggia qui donne sur la cour de l'immeuble. Là encore, la loggia est trop encombrée pour que je puisse en décrire l'état.

Eléments d'équipement :

- *Un grand placard sur toute la largeur et toute la hauteur de la pièce.*
- *Un radiateur.*

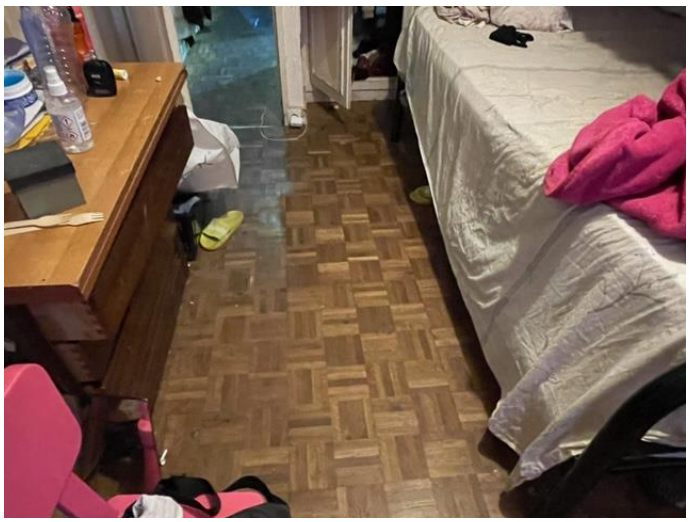
Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence COTI
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

DEUXIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

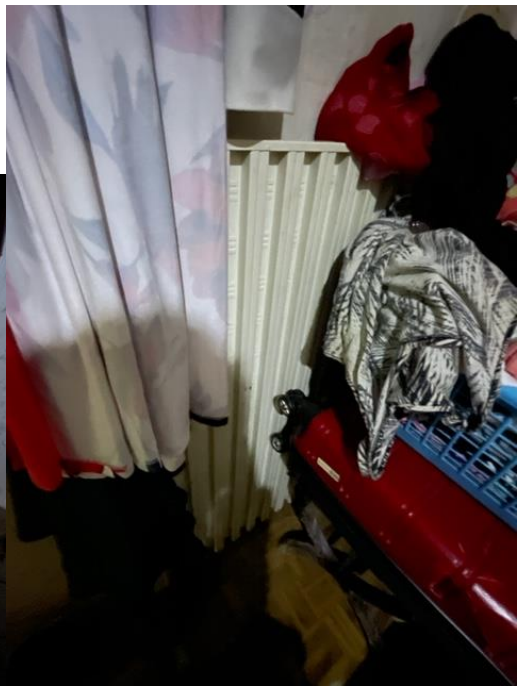
Les murs sont recouverts de papier peint en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de simple vitrage et de volets en bois. Ladite porte-fenêtre donne accès à une loggia qui est totalement encombrée. Je ne peux donc en décrire l'état.

Eléments d'équipement :

- *Un grand placard situé tout autour du lit.*
- *Un radiateur.*



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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

WC

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de papier peint dans un état vétuste. Je constate l'absence de papier peint dans le coin de la pièce mitoyen à la salle de bains. Je relève la présence de salpêtre.

Le plafond est recouvert de papier peint dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette de WC à l'anglaise.*

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

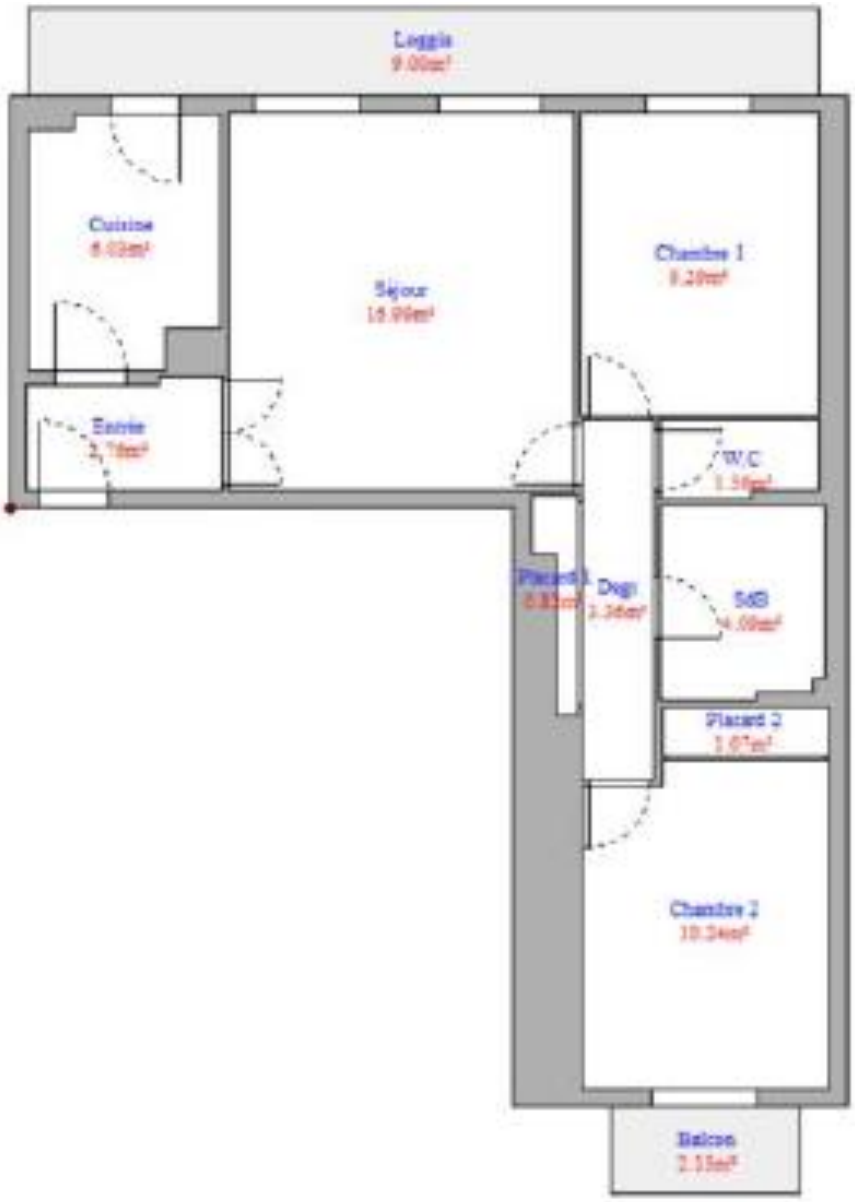
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PLAN



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 certificat de surface privative pour 56,21 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions.*

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.

Stéphanie ROBILLARD