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 SEIZE FEVRIER
A 15 H 20

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 70, rue Dalayrac à FONTENAY-SOUS-BOIS,

Représenté par son syndic, la société ALT'IMMO COPRO, inscrite au RCS de CRETEIL sous le numéro 839 181 427, dont le siège social est situé 121, Grande rue Charles de Gaulle à NOGENT-SUR-MARNE,

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 70, rue Dalayrac à FONTENAY-SOUS-BOIS, au troisième étage, porte droite, correspondant au lot de copropriété n°11.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NOGENT-SUR-MARNE LE 7 SEPTEMBRE 2020.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 21 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 au 70, rue Dalayrac à FONTENAY-SOUS-BOIS, au troisième étage, porte droite,

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

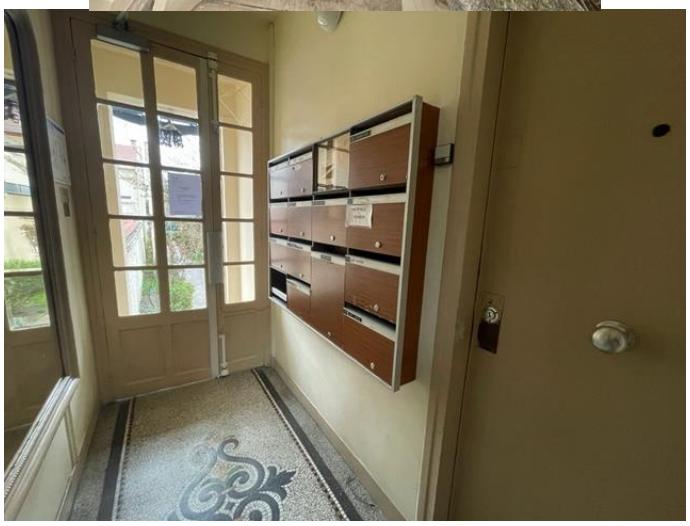
STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai convoqué par lettre recommandée les occupants du bien saisi. Il s'agit de Monsieur Rémi DAVAUD. Ce dernier est présent.

- ✓ *Il m'indique qu'il vit dans le logement avec sa mère et son fils.*

- ✓ *Il me présente les 2 premières pages de son contrat de location où je peux voir que les locataires sont Monsieur Rémi DAVAUD et Madame Estime VERNETTE. Je peux également voir que le contrat a pris effet le 24 novembre 2008 pour un loyer initial de 760 € additionné de 140 € de provision pour charges.*
- ✓ *Il me présente sa dernière quittance de loyer où il est indiqué que le loyer est actuellement de 848,50 € avec une provision pour charges de 140 €.*

L'accès à la copropriété s'effectue sur la rue Dalayrac par un portail métallique, lequel est sécurisé par un digicode.

Une allée permet d'accéder au hall de l'immeuble.

L'accès à l'immeuble est sécurisé au moyen d'une porte avec digicode.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

Le palier dessert trois appartements.

Distribution :

La porte d'entrée dessert un couloir de distribution qui dessert lui-même :

- Première porte à droite : une chambre ;
- Porte en face : une salle d'eau ;
- A gauche : le salon et la cuisine ;

DESCRIPTION

ENTREE ET COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de lames de bois jusqu'à une hauteur d'environ 1,50 m. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

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

La pièce accueille le tableau électrique, vétuste, et le disjoncteur.

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

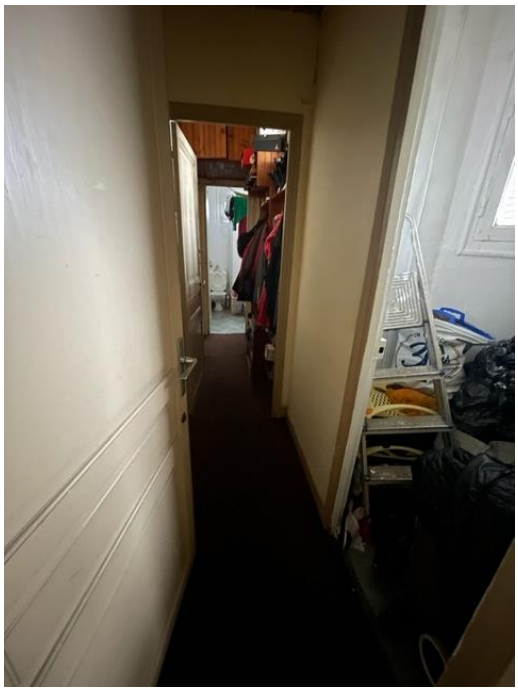
STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

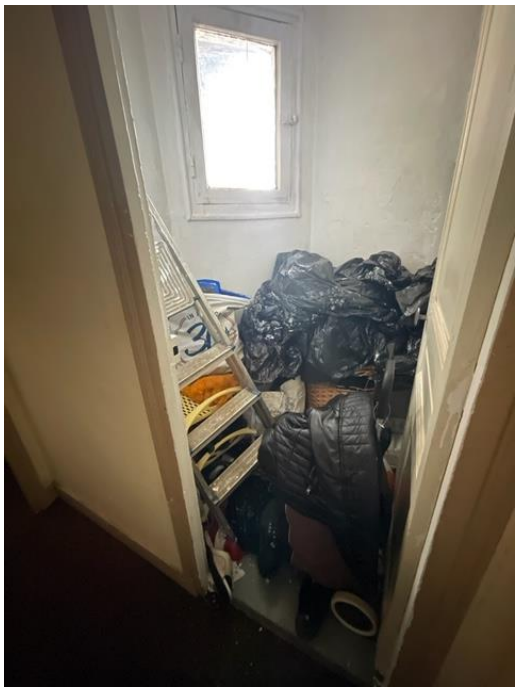
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

CHAMBRE

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

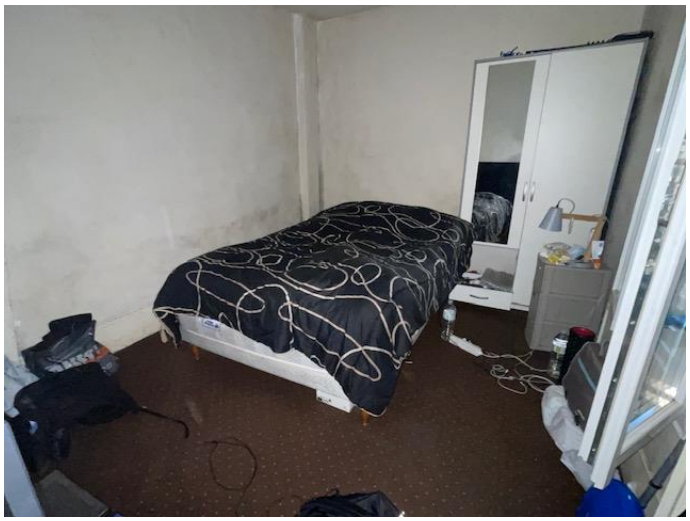
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste avec d'importantes traces d'humidité et plus particulièrement dans le coin gauche de la pièce et en partie inférieure.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques et d'un garde-corps. Ladite fenêtre donne sur la cour de l'immeuble.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



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

SALLE D'EAU

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

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

La pièce prend jour par une petite fenêtre haute, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de barreaux métalliques.

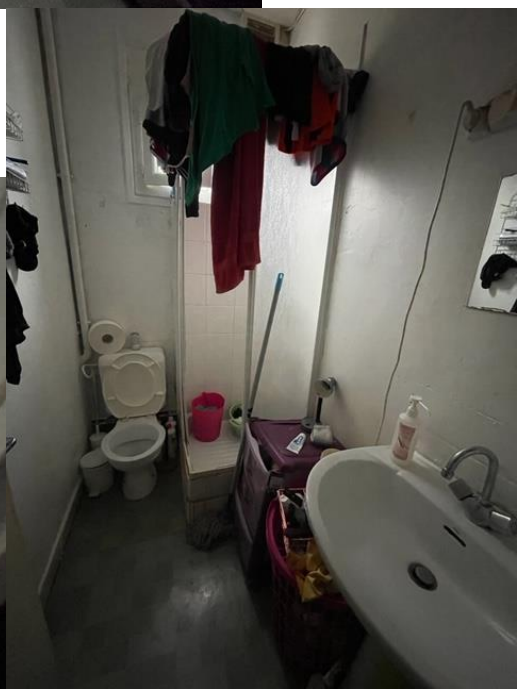
Eléments d'équipement :

- *Une grille d'aération.*
- *Un lavabo.*
- *Une cabine de douche.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *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

CUISINE

Le sol est recouvert de linoléum dans un état vétuste.

Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste. Autour du plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de carrelage dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre haute à simple battant, équipées de montants en bois, de simple vitrage et de barreaux métalliques.

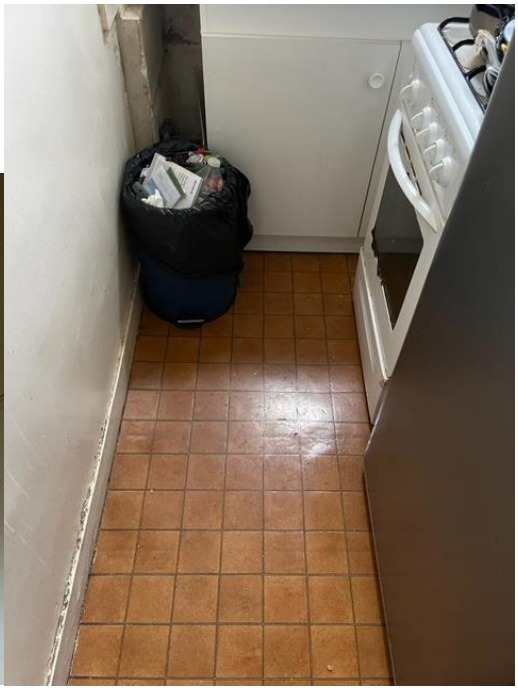
Elément d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*

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

SALON

Le sol est recouvert de moquette dans un état vétuste.

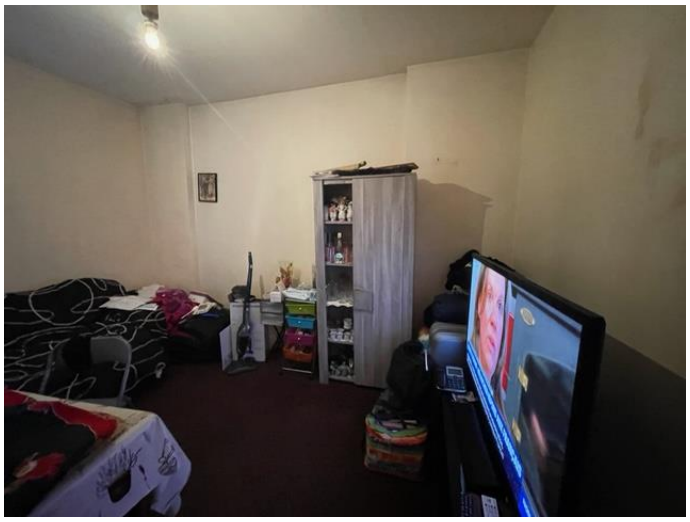
Les murs sont recouverts de peinture dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage, de volets métalliques et d'un garde-corps. Ladite fenêtre donne sur l'allée menant à la rue Dalayrac.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur électrique.*



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

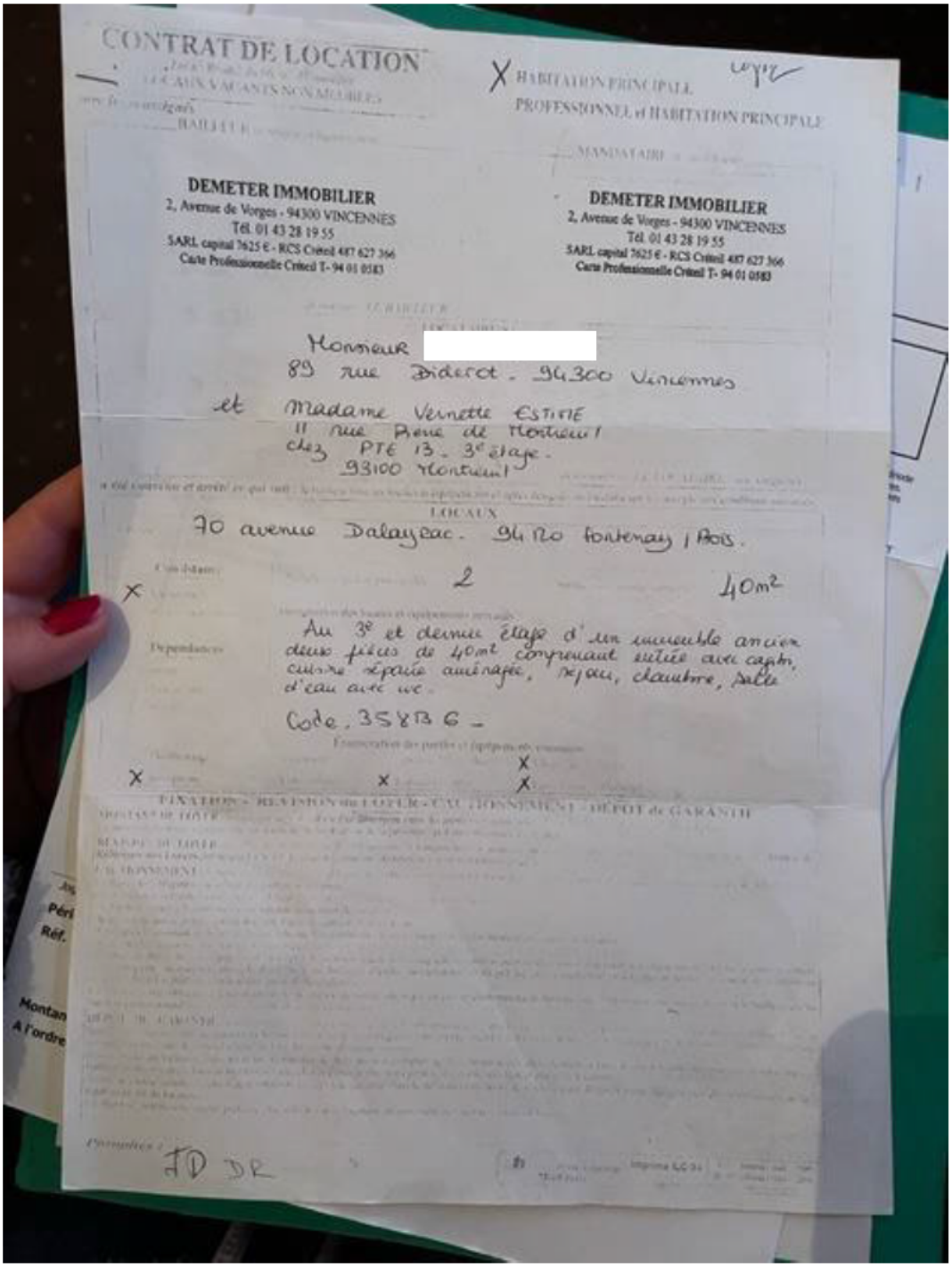
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

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

BAIL ET QUITTANCE



CONTRAT DE LOCATION

X HABITATION PRINCIPALE
PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE

DEMETER IMMOBILIER
2, Avenue de Vorges - 94300 VINCENNES
Tél. 01 43 28 19 55
SARL capital 7625 € - RCS Créteil 487 627 366
Carte Professionnelle Créteil T- 94 01 0583

DEMETER IMMOBILIER
2, Avenue de Vorges - 94300 VINCENNES
Tél. 01 43 28 19 55
SARL capital 7625 € - RCS Créteil 487 627 366
Carte Professionnelle Créteil T- 94 01 0583

Monsieur [redacted]
89 rue Diderot - 94300 Vincennes
et Madame Vernette ESTIFE
11 rue Pierre de Montreuil
chez PTE 13 - 3e étage -
93100 Montreuil

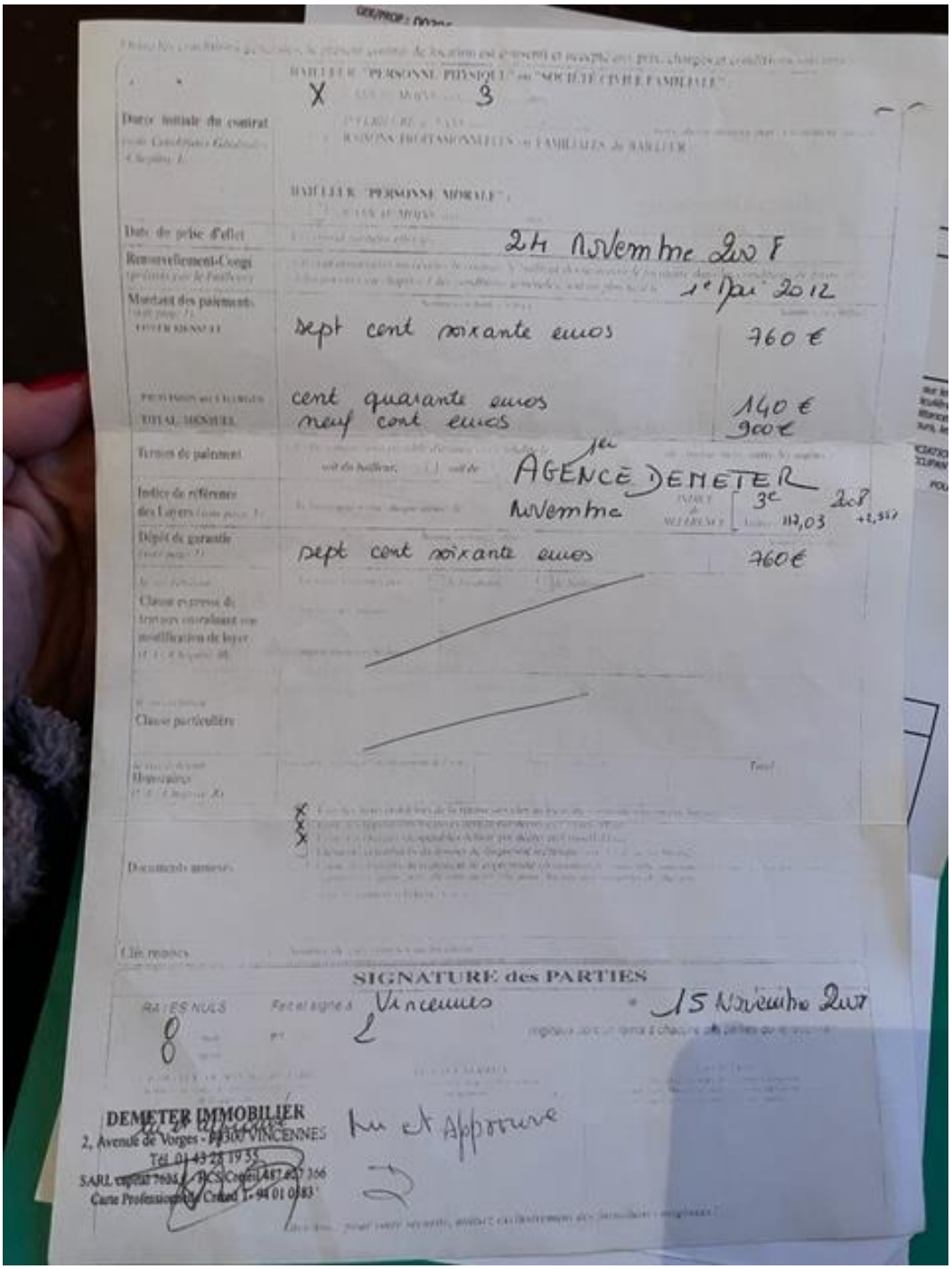
LOCAUX
70 avenue Dalayrac - 94120 Fontenay / Bois.
2 40m²
Au 3e et dernier étage d'un immeuble ancien deux pièces de 40m² comprenant entrée avec placard, cuisine équipée aménagée, séjour, chambre, salle d'eau avec wc.
Code. 358B6 -

FD DR

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



BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" ou "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE"
X 3

Durée initiale du contrat

BAILLEUR "PERSONNE MORALE"

Date de prise d'effet: 24 Novembre 2008

Renouvellement-Congé: 1er Mai 2012

Montant des paiements

	sept cent soixante euros	760 €
	cent quarante euros	140 €
TOTAL MENSUEL	neuf cent euros	900 €

Termes de paiement: 1er AGENCE DEMETER

Indice de référence des Loyers: Novembre 3e 2008 117,03 +2,357

Dépôt de garantie: sept cent soixante euros 760 €

Clause expresse de travaux entraînant une modification de loyer

Clause particulière

Honoraires

Documents annexés

Clés remises

SIGNATURE des PARTIES

RATÉS NULS 8 Fait et signé à Vincennes 15 Novembre 2008

2

DEMETER IMMOBILIER
2, Avenue de Vorges - 94300 VINCENNES
Tél. 01 43 28 19 55
SARL capital 7605 - RCS Créteil 487 627 366
Carte Professionnelle Créteil T - 94 01 0583

Lu et Approuvé

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

GER/PROP : 00396, COHEN Jacob
PERIODE : 01/12/2021 - 31/12/2021 LE, 03/01/2022

LIBELLE		MONTANT
SOLDE LOYER	11/2021	7,00
ACOMPTE LOYER	12/2021	834,00
PROVISIONS CHARGES	12/2021	140,00
REFERENCE : 01873		
PERIODE		NET PAYE
DE REGLEMENT : Chèque		981,00 €
NET PAYE :		

CABINET SETI
69, AVENUE PARMENTIER
75011 PARIS
Tél. : 01 48 05 06 03
Fax. : 01 48 05 26 10
S.A.R.L au capital de 7622 €
Siret : 642 028 039 00021
Gestion N° : G 0187

RECU

[redacted]
70 RUE DALAYRAC
94120 FONTENAY S/BOIS

Le présent reçu annule tous reçus émis à titre d'acompte sur les sommes indiquées ci-contre. Il ne concerne, sauf spécification particulière, que la période visée en référence et ne présume pas de paiement des quittances antérieures. En cas de congé, d'occupation irrégulière, de révision en cours, les versements quittancés le sont à titre provisoirement et, en compte.
LA DELIVRANCE D'UN RECU NE COMPORTE JAMAIS RENONCIATION AUX DROITS ET ACTIONS DU GERANT, NI NOVATION DONT L'OCCUPANT PUISSE SE PREVALOIR.

POUR ACQUIT

DATE : 03/01/2022
DATE DE REVISION : 01/11/2022 PERIODE : 01/01/2022 31/01/2022

LIBELLE	MONTANT
Report antérieur	14.50
LOYER PRINCIPAL	848,50
PROVISIONS CHARGES	140,00
REFERENCE : 01873	
PERIODE 01/01/2022 - 31/01/2022	NET A PAYER
NET A PAYER	1 003,00 €

CABINET SETI
69, AVENUE PARMENTIER
75011 PARIS
Tél. : 01 48 05 06 03
Fax. : 01 48 05 26 10
S.A.R.L au capital de 7622 €
Siret : 642 028 039 00021
Gestion N° : G 0187

AVIS D'ECHEANCE
(sans valeur de quittance)

[redacted]
70 RUE DALAYRAC
94120 FONTENAY S/BOIS

Cet avis ne constitue en aucun cas une renonciation aux droits et actions du gérant et ne présume pas du paiement des quittances antérieures.

Votre loyer a été revisé en Novembre - merci de vous mettre à jour et de régler les prochains mois.
988,50 €

Joignez ce coupon réponse à votre règlement

Période du 01/01/2022 **au** 31/01/2022
Réf. 01873 DAVAUD Rémy
70 RUE DALAYRAC
94120 FONTENAY S/BOIS

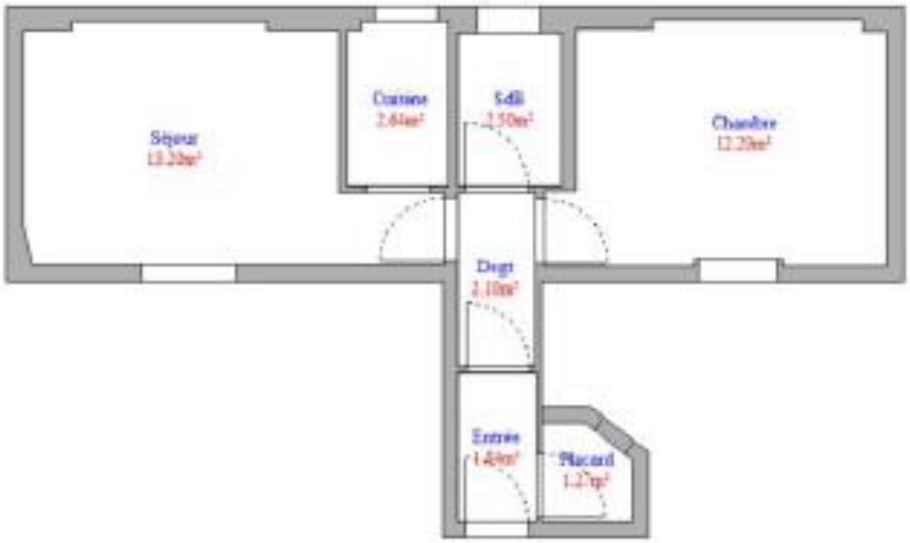
Montant à régler : 1 003,00 €
A l'ordre de : CABINET SETI

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



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

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

- *Le certificat de surface privative pour 35,75 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *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