



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT-CINQ MARS
A 09 H 30**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de la résidence L'ARMONIAL située 18/20, avenue du Pavé neuf à NOISY-LE-GRAND,

Représenté par son syndic, la société OPS, inscrite au RCS de MELUN sous le numéro 831 911 938, dont le siège social est situé 3/5, rue Réaumur à COMBS-LA-VILLE, exploitant sous le nom commercial de CABINET IMMOBILIER LACAZE & HENRY,

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 20, avenue du Pavé neuf à NOISY-LE-GRAND (SEINE-SAINT-DENIS), au quatrième étage du bâtiment A, porte à droite sur le palier, correspondant au lot de copropriété n°23 et disposant d'un droit de stationnement automobile pour une durée expirant le 31 décembre 2050 à titre de servitude réelle à l'intérieur du parc de stationnement banalisé dénommé "Parc B" et, en cas de saturation de celui-ci, dans le parc de stationnement dénommé "Parc C".

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY LE 19 OCTOBRE 2021.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 07 MARS 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 :





Me suis transportée ce jour au 20, avenue du Pavé neuf à NOISY-LE-GRAND (SEINE-SAINT-DENIS), au quatrième étage du bâtiment A, porte à droite sur le palier,

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

CONSTATATIONS

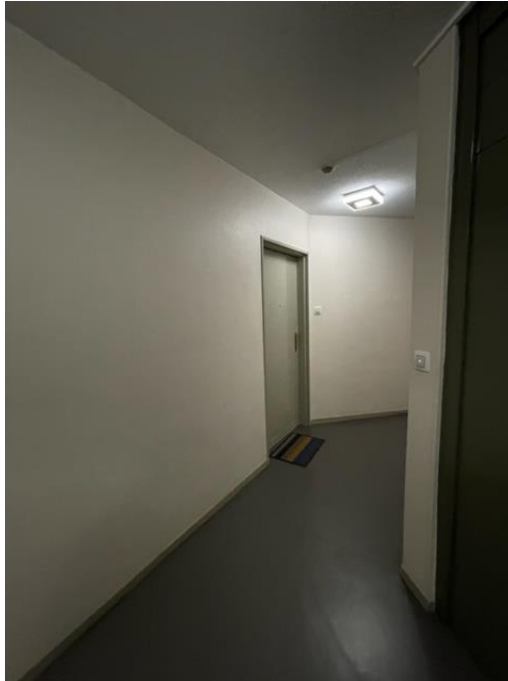


STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





L'accès à l'immeuble s'effectue sur la place au moyen d'un digicode et, au niveau de la porte du hall, au moyen d'un interphone.

Le hall A se situe sur la gauche.

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété dispose d'un ascenseur.

Sur le palier, la porte du logement est la porte Y.

Je frappe à cette porte. Un homme m'ouvre la porte. Il m'indique être

- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux avec sa femme et leurs trois enfants depuis le 1^{er} août 2020.*
- ✓ *Il me présente son contrat de location qui comporte un loyer mensuel de 1200 € donc 250 € de provisions pour charges ainsi que l'ensemble de ses quittances. Je photographie le contrat ainsi que les trois dernières quittances.*
- ✓ *Il me déclare également qu'il a mis en place un virement automatique de sa banque vers la banque du propriétaire pour le règlement mensuel du loyer.*
- ✓ *Il m'indique qu'il ne bénéficie pas de place de parking.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

BAIL ET QUITTANCES

CONTRAT DE LOCATION
Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M/Mme [REDACTED]
Né(e) le [REDACTED] à NANTERRE, 92
demeurant 20 avenue du général de Gaulle, 93160 Rosny-sous-Bois
éventuellement représenté(e) par [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) **LE BAILLEUR** d'une part,

Et M/Mme [REDACTED]
Né(e) le 11.02.1936 à TROUVILLE, 76
demeurant 02 place Louis Aragon, 93160 Rosny-sous-Bois
M/Mme [REDACTED]
Né(e) le [REDACTED] à [REDACTED]
demeurant [REDACTED] à [REDACTED]

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) **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

Consistance : Appartement / Maison / Autre : appartement (1)
Adresse : 20 avenue du général de Gaulle, 93160 Rosny-sous-Bois
Copropriété : Oui / Non (1)
N° de lot : Quote-part du lot :
Bâtiment 20 Etage 04 Porte L5
Nombre de pièces principales (destinées au séjour et au sommeil, éventuellement chambres isolées, conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3) : 4 pièces
Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) : 93 m²
Dépendances : Cave N° Parking N° Garage N°
Chauffage : Collectif / Individuel (1)
Eau chaude : Collective / Individuelle (1)
Equipements communs : Antennes TV / Interphone / Gardien / Ascenseur / Vide-ordures /
Espaces verts / Fibre optique / Autre : (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de (1), 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) rayer la mention inutile. 12-2 T.T. U.3

Reproduction interdite, tous droits réservés à ESACONFIA

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

CONTRAT DE LOCATION
 Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M/Mme [REDACTED]
 Né(e) le [REDACTED] à **MAZNAJIM Sri Lanka**
 demeurant **20 avenue du Parc neuf 93160 Rosny-Bois**
 éventuellement représenté(e) par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE BAILLEUR d'une part,

Et M/Mme **THANARUCAN THAMDIRAN**
 Né(e) le **18.03.1986** à **TELLIPALAI Sri Lanka**
 demeurant **08 Allée Louisragon 93160 Rosny-Bois**

M/Mme
 Né(e) le
 demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) 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

Consistance : Appartement / Maison / Autre : **appartement** (1)
 Adresse : **20 avenue du Parc neuf 93160 Rosny-Bois** (1)
 Copropriété : Oui / Non (1)
 N° de lot : Quote-part du lot :
 Bâtiment **20** Etage **04** Porte **L5**
 Nombre de pièces principales (destinées au séjour et au sommeil, éventuellement chambres isolées, conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3) : **4 pièce**
 Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) : **93 m²**
 Dépendances : Cave N° Parking N° Garage N°
 Chauffage : ~~Collectif~~ / Individuel (1)
 Eau chaude : ~~Collective~~ / Individuelle (1)
 Équipements communs : Antennes TV / Interphone / Gardien / Ascenseur / Vide-ordures /
 Espaces verts / Fibre optique / Autre : (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de (1), 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.

Reproduction interdite. Tous droits réservés à ERACONFSA

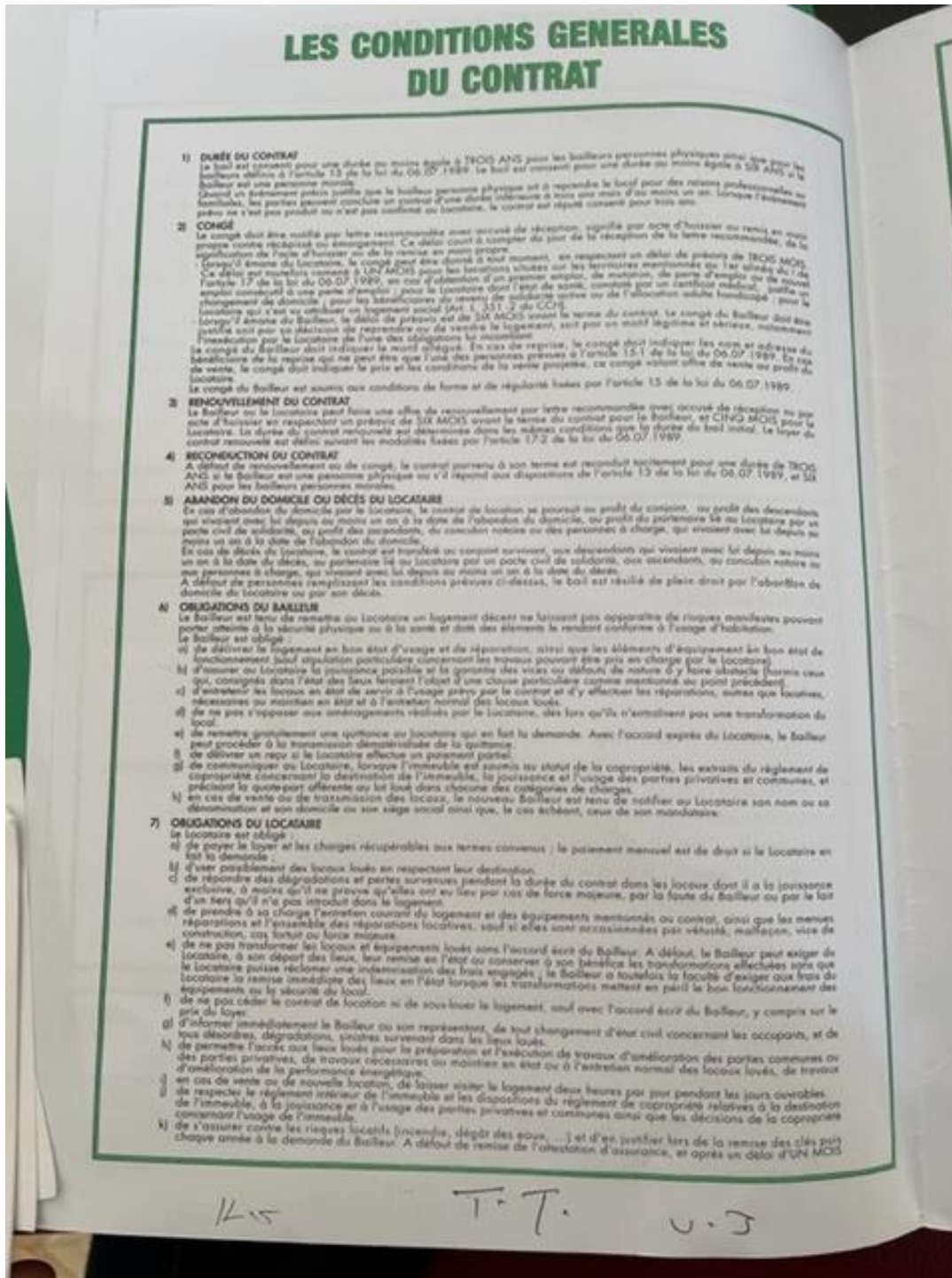
(1) rayer la mention inutile. **12.11** **T.T.** **0.3**



STANDARD : 01.45.28.29.67
 contact@ksr-justice.fr



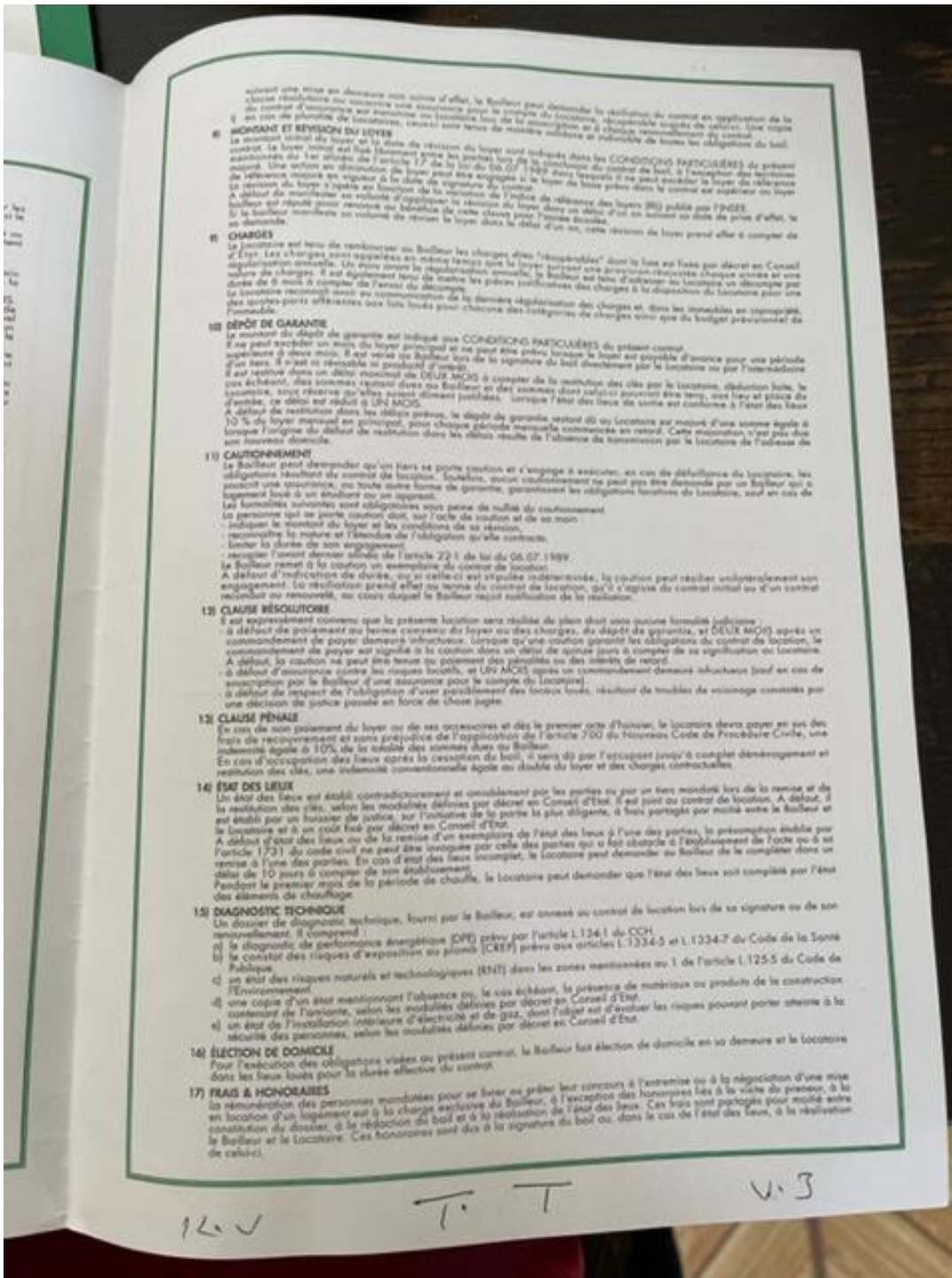
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
 www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



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



Païement 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 prendra effet le 01/01/2020 pour une durée initiale de 2 ans.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges
 Le loyer est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire.
 Le montant du loyer mensuel est fixé à 950 € (en toutes lettres nove cent cinquante euros)
 Le montant de la provision sur charges est de 250 € (en toutes lettres deux cent cinquante euros)
 Soit un total mensuel de 1200 € (en toutes lettres mille deux cent euros)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 10/12 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 :

Loyer de référence (uniquement pour les locations situées dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989).
 Le loyer de référence est de € et le loyer de référence majoré est de €.
Loyer du précédent locataire (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois à la signature du présent contrat)
 Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de €, versé le

Dépôt de Garantie
 Le dépôt de garantie est fixé à 1200 € (en toutes lettres mille deux cent euros) correspondant à un mois de loyer. Il est rappelé que le dépôt de garantie ne peut excéder un mois du loyer principal.

Clause de Travaux
 Le Locataire (1) Bailleur (1) exécutera les travaux ci-après décrits : Parten
 pour un montant de 500 €. En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière
cette appartement est loué pour 2 personnes.

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)
- le dossier de diagnostic technique (1)
- la dernière régularisation des charges (1)
- le cas échéant, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- 4 clé(s).

RAYÉS NULS
 mots
 lignes

FAIT A noté LE 01/01/20
 en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR ou son mandataire
 Signature précédée de la mention " Lu et approuvé "

LE(S) LOCATAIRE(S)
 Signature(s) précédée(s) de la mention " Lu et approuvé "

LA CAUTION
 Signature précédée de la mention " Lu et approuvé "

(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



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

Distribution :

La porte d'entrée du logement dessert un couloir de distribution qui dessert lui-même de gauche à droite :

- Un WC ;
- Une cuisine ;
- Un salon ;
- Une première chambre ;
- Une deuxième chambre ;
- Une troisième chambre ;
- Une salle de bains ;

OBSERVATIONS GENERALES

L'appartement est chauffé au moyen de radiateurs électriques mobiles.

L'installation électrique semble en mauvais état.

DESCRIPTION

HALL D'ENTREE

Le sol est recouvert de carreaux de linoléum en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce abrite le tableau électrique et le disjoncteur.



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 en bon état.

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

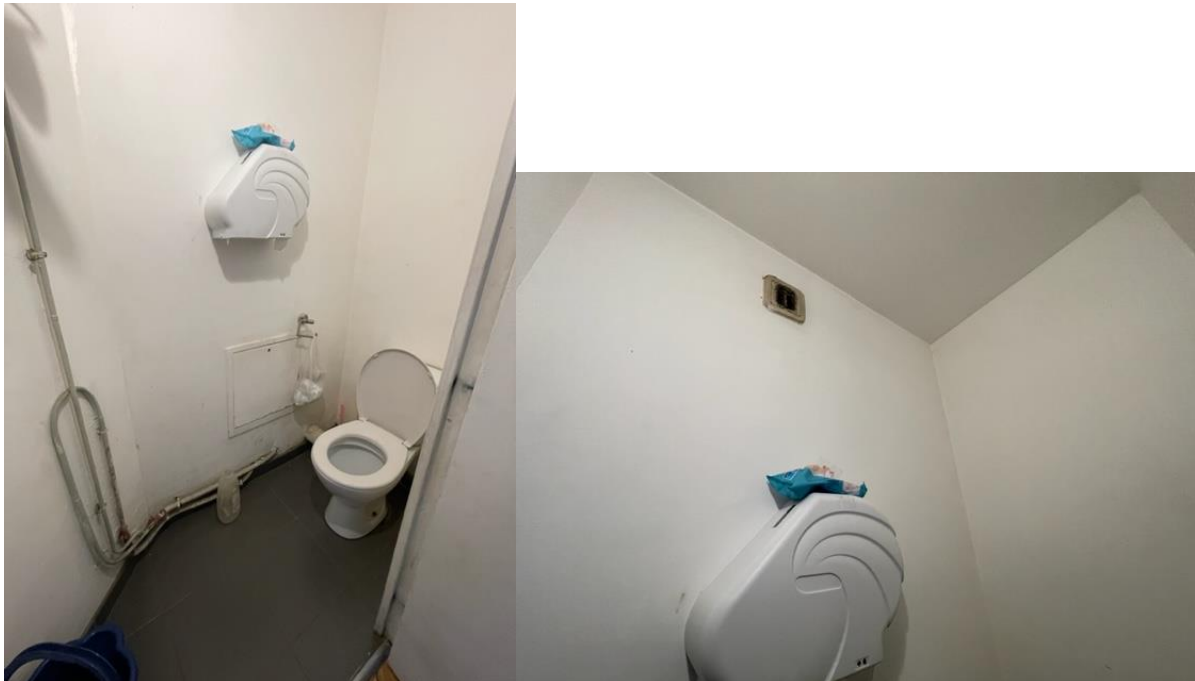
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette à l'anglaise.
- Une grille d'aération.

Le locataire m'indique qu'il a subi à plusieurs reprises des fuites dans les toilettes provenant des canalisations de l'immeuble.





CUISINE

Le sol est recouvert de dalles de linoléum en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

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

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en bois et de double vitrage. Ladite porte-fenêtre est équipée de volets en plastique et donne accès à un petit balcon.

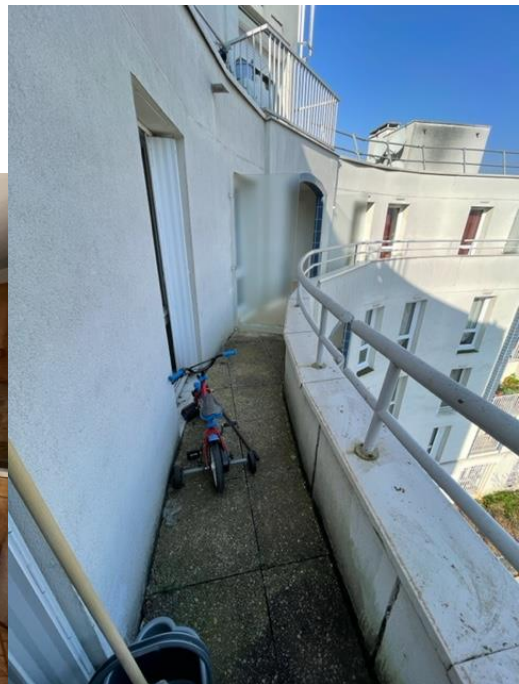
La pièce prend également jour par une fenêtre à deux battants dont un fixe, équipée de montants en bois et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de volets en plastique.



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 bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une rangée de fenêtres dont une grande fixe et deux mobiles, équipées de montants en bois et de double vitrage. Aucune des deux fenêtres mobiles ne s'ouvre. Le locataire m'indique qu'elles sont cassées et que le propriétaire refuse d'effectuer les travaux de réparation.



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 état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et sale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.



PREMIERE CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture sale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en bois, de double vitrage et de volets en plastique. Elle donne accès à un petit balcon.



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 état d'usure avancée. Les lames sont désolidarisées entre elles et je peux voir de la moquette sous le parquet.

Les murs sont recouverts de peinture sale.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants dont le battant inférieur est fixe, équipée de montants en bois, de double vitrage et de volets en plastique.





TROISIEME CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état. Les lames sont désolidarisées entre elles.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants dont le battant inférieur est fixe, équipée de montants en bois, de double vitrage et de volets en plastique.





SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage autour de la baignoire et, au-delà, de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée. Celle-ci est craquelée.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Une baignoire.*
- *Un meuble avec vasque.*
- *Un ballon à production d'eau chaude.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





PLAN





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

- *Le certificat de surface privative pour 81.28 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *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

