

**SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO
G.RABANY-LAYEC**

**Commissaires de Justice associés
39, Avenue du Président Wilson
93100 Montreuil-Sous-Bois**

**Tel 01.42.87.01.16
Fax 01.42.87.13.11**

Mail : etude@huissier-93.fr

**PREMIERE
EXPEDITION**

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE SIX FEVRIER**

De 09H30 à 10h40

A LA REQUETE DE :

La société [REDACTED], Société coopérative à capital et personnel variable au capital de 113.561.784,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont el siège social est sis 26 quai de la Rapée 75012 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, domicilié es qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Alain CIEOL, Avocat Associé du Cabinet BCMH, Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 2 Rue de Lorraine, 93000 BOBIGNY,

Agissant en vertu d'un jugement rendu par Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 03.06.2025, signifié le 20.06.2025 devenu définitif en vertu d'un certificat de non appel délivré le 04.08.2025 par le greffe de la Cour d'Appel de Paris

Et d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié en date du 27.11.2025 par acte du ministère de Maître Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice à Montreuil 93100, 39, Avenue du président Wilson

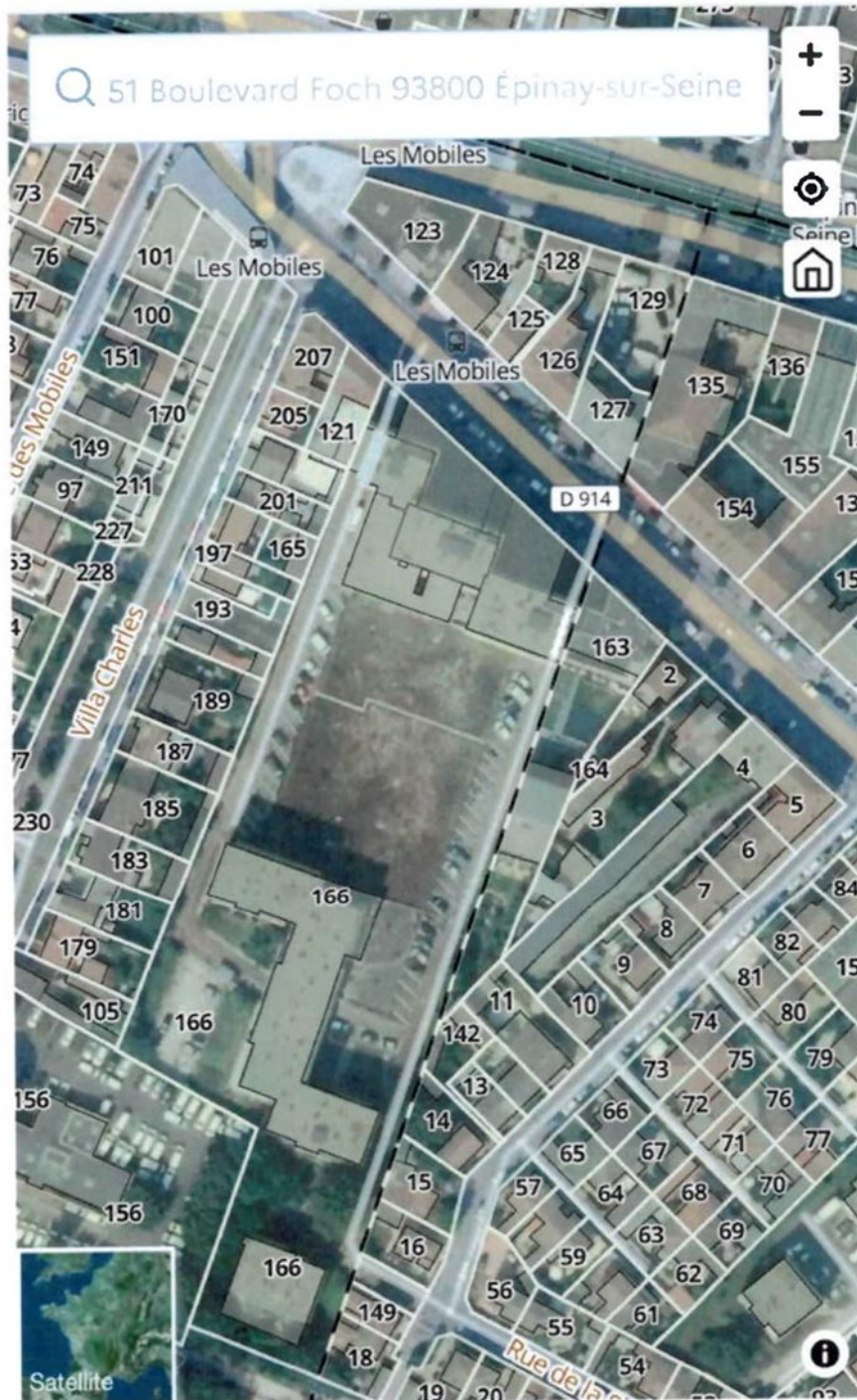
Et d'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 16.01.2026

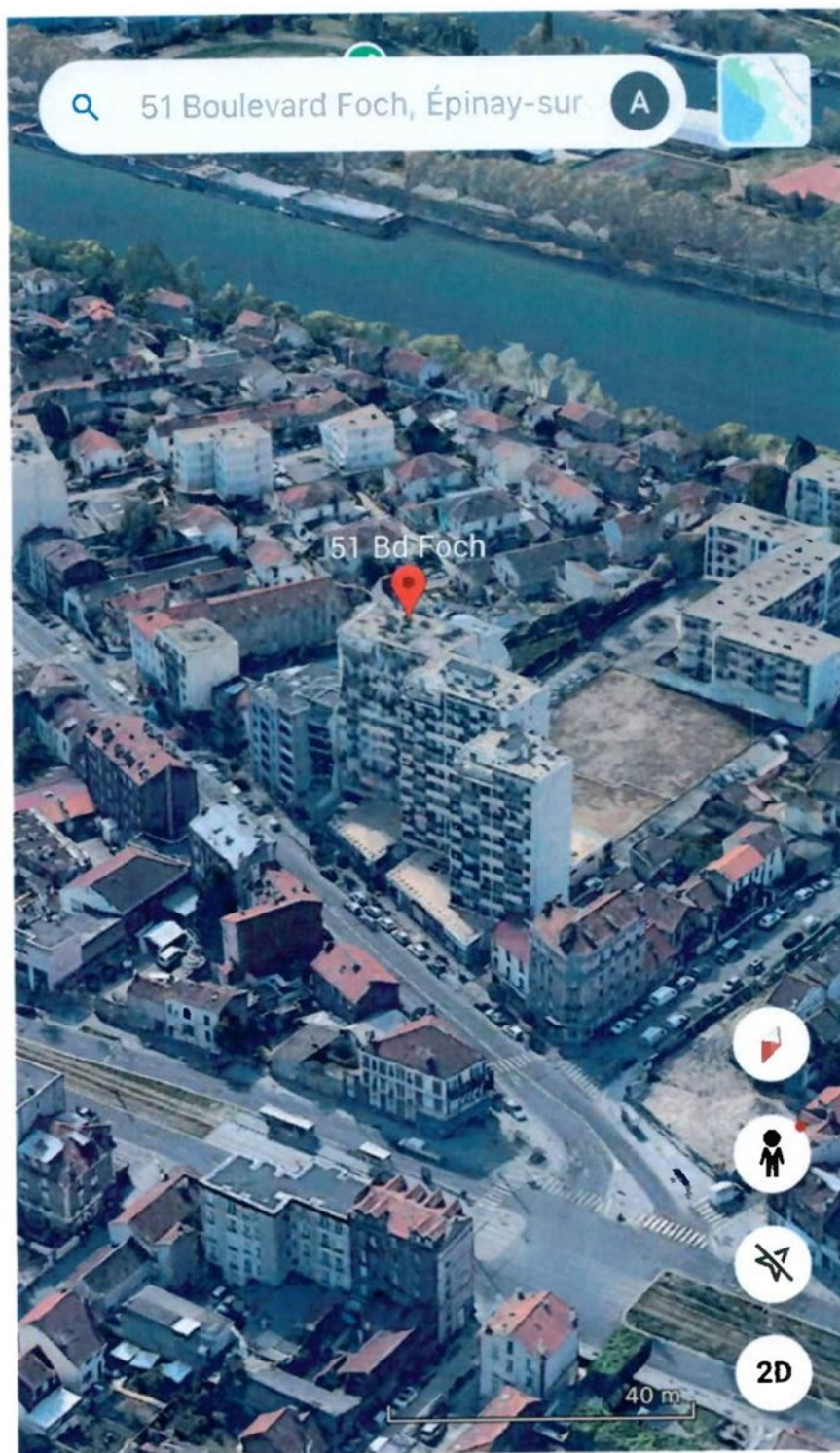
**Je, Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice associé, membre de la
SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO – G. RABANY-LAYEC,**

Commissaires de justice associés, Audienciers près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY et près du tribunal de proximité de Montreuil-Sous-Bois, domicilié, 39, avenue du Président Wilson, 93104 Montreuil-Sous-Bois , soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à 09 heures 30 sis 51/53 Boulevard Foch, Chemin du Halage sans numéro 87 93800 EPINAY SUR SEINE et plus précisément 51/53 Boulevard Foch bloc C bâtiment G étage 9 1ere porte gauche escalier cadastré section AK n°166 après avoir averti Madame GERY Julie et l'occupante des lieux Mme [REDACTED] de ma visite ce jour par lettre recommandée avec avis de réception et lettre simple en date du 27.01.2025 accompagné d'un employé de la Société RESAM DIAGNOSTIQUES diagnostiqueur expert à MONTREUIL 93100, 95 Avenue du Président Wilson, d'un serrurier de la société CLEVOLUTION et de deux témoins requis par la loi [REDACTED] et [REDACTED]

Là étant sur place, sis 51/53 Boulevard Foch, Chemin du Halage sans numéro 93800 EPINAY SUR SEINE cadastré section AK n°166 et plus précisément 51/53 Boulevard Foch bloc C bâtiment G étage 9 1ere porte gauche escalier





REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'une résidence datant des années 1960-1970 de plusieurs immeubles donnant sur rue et une allée centrale avec espace engazonné au-dessus des parkings menant à d'autres bâtiments de dimension inférieure.

Le logement étudié est situé dans un bâtiment accolé aux autres et donnant sur le Boulevard.

La résidence est située dans le quartier « les Mobiles » composé d'immeubles à usage d'habitations collectives avec commerces en pied, d'époques et de factures différentes et de pavillons modestes en retrait vers des allées menant aux berges de seine.

Le bâtiment G est entouré de deux autres bâtiments de même conception et hauteur.

Il est élevé sur sous-sol à usage de parkings, d'un rez-de-chaussée et de 11 étages droits.

Il est édifié de briques et parpaings béton avec façades sous enduit vieillissant mais en état d'usage. Les façades avant et arrières sont rythmées de balcons et loggias.

La résidence est sécurisée et clôturée, accessible depuis plusieurs portillons et portails motorisés.

Le bâtiment G est accessible via un portillon avec pass vigik sur rue puis une porte vitrée avec interphone et pass vigik donnant sur un hall avec batterie de boîtes aux lettres.

Un ascenseur dessert les étages.

La résidence est entretenue et dispose d'un gardien.

Le syndic de copropriété est [REDACTED] à [REDACTED]

Le centre-ville est éloigné mais accessible via le tramway ligne T8 situé à toute proximité et accessible à pied arrêt station les Mobiles.

De nombreux commerces de proximité sont présents sur le Boulevard avec établissement bancaire et donc facilement accessibles à pied.

Les écoles, collèges et lycées sont accessibles à pied.

Une ligne de bus est accessible à pied. La gare RER C d'EPINAY SUR SEINE situé à proximité du centre-ville est desservie par la ligne T8 du tramway mais n'est pas facilement accessible à pied.

La desserte routière est aisée avec la proximité de l'accès à l'autoroute A1.

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'électricité est en état d'usage.

Il n'y a pas de système de chauffage dans les pièces de salon, cuisine et chambres et seulement un radiateur sèche serviette dans chacune des pièces d'eau.

Le diagnostiqueur expert me déclare que le logement mesure environ 67,06 m²

Je frappe à la porte du logement situé au bâtiment G 9ème étage 1ere porte gauche escalier.

Mme Flora VILLAREAL SAN MARTIN est présente et répond à mes appels.

Je me présente, décline mon nom, prénom, ma qualité et l'objet de ma mission tout en lui présentant ma carte professionnelle.

Elle m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission.

Elle me déclare être locataire par contrat qu'elle me justifie sur son téléphone en date du 01.12.2021 et régler un loyer de 1500 euros dont 250 euros de charges. Elle me déclare sous-louer les pièces de l'appartement à 4 autres personnes.

U. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 10 de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de 1500 €, détaillé comme suit :

- Loyer : 1250 €

- Charges récupérables : 250 €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de € appliquée :



par tiers*



par souleme*

* selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

Montant de la majoration du loyer : €

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux :

Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de : 1500 €

(en toutes lettres : mille cinq cent euros)

* dix mois de loyer hors charges
ou

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi n° 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes man-



Reply

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

- ☒ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :
☐ Autre :

- Modalité de production de chauffage :

- ☐ Individuel ☒ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

inclus dans les charges

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- ☐ Individuel ☒ Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

- ☒ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- ☐ Cave / n° : ☐ Parking / n° : ☐ Garage / n° : ☐ Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- ☐ Garage à vélo ☒ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie
☒ Local poubelle ☐ Gardiennage ☐ Autres prestations et services collectifs :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :

Internet

Test éligibilité fibre optique et ouverture de ligne au 01 88 24 42 55
(non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h, samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h, service Select'el)

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : *01/12/2021*

B. Durée du contrat :

trois ans

(minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.



← Reply

JNS FINANCIERES
conviennent des conditions financières suivantes :

Montant du loyer initial :

Montant du loyer mensuel : 1500 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fractionnement du loyer applicables dans certaines zones tendues :
Zones d'urbanisation continue de plus de 10 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis à un décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

☐ Oui ☒ Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de référence : € / m²
☐ Montant du loyer de référence majoré : € / m²

☒ Non

- un complément de loyer est prévu :

☐ Oui ☐ Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
☐ Montant du complément de loyer : €
☐ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

☒ Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :
☐ Date de versement :
☐ Date de la dernière révision du loyer :

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel :

b) Date ou trimestre de référence de l'indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ Paiement périodique des charges sans provision ☐ Forfait de charges

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : 250 €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

☒ Non

Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

In état des lieux, un inventaire et un état de l'état du mobilier (établis lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat)

- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 01/12/2010 Epney-sur-Seine

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé »

Signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention
« Lu et approuvé »

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 74 59 45 56 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h, samedi 8h-18h30, dimanche 9h-17h, service Selectia) pour effectuer vos compléments de démarches en matière de gaz et d'électricité et éviter toute coupure.

L'entrée se réalise par une porte en bois deux verrous simples et donne directement sur le salon avec cuisine semi ouverte. Un couloir distribue sur la droite deux chambres et en partie face droite un w.c et face gauche deux salles d'eau et en partie gauche une chambre.

Le logement est propre. Il fait l'objet d'infiltrations au niveau du plafond du couloir et les murs et plafonds des salles d'eau sont en mauvais état. Les fenêtres du logement sont en très mauvais état à changer.









PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont entretenues même si elles sont vétustes.

REZ-DE-CHAUSSEE :

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur la mi-hauteur en état d'usage et de peinture en continuité en état d'usage. Présence d'une batterie de boîtes aux lettres.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Généralités : présence d'un ascenseur en état de fonctionnement.





ETAGE :

Il y a 4 appartements par palier.

Sol : le sol est recouvert de dalles de linoléum en état d'usage.



Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



ENTREE ET SALON :

L'entrée se réalise par une porte en bois simple deux verrous simples en état d'usage.

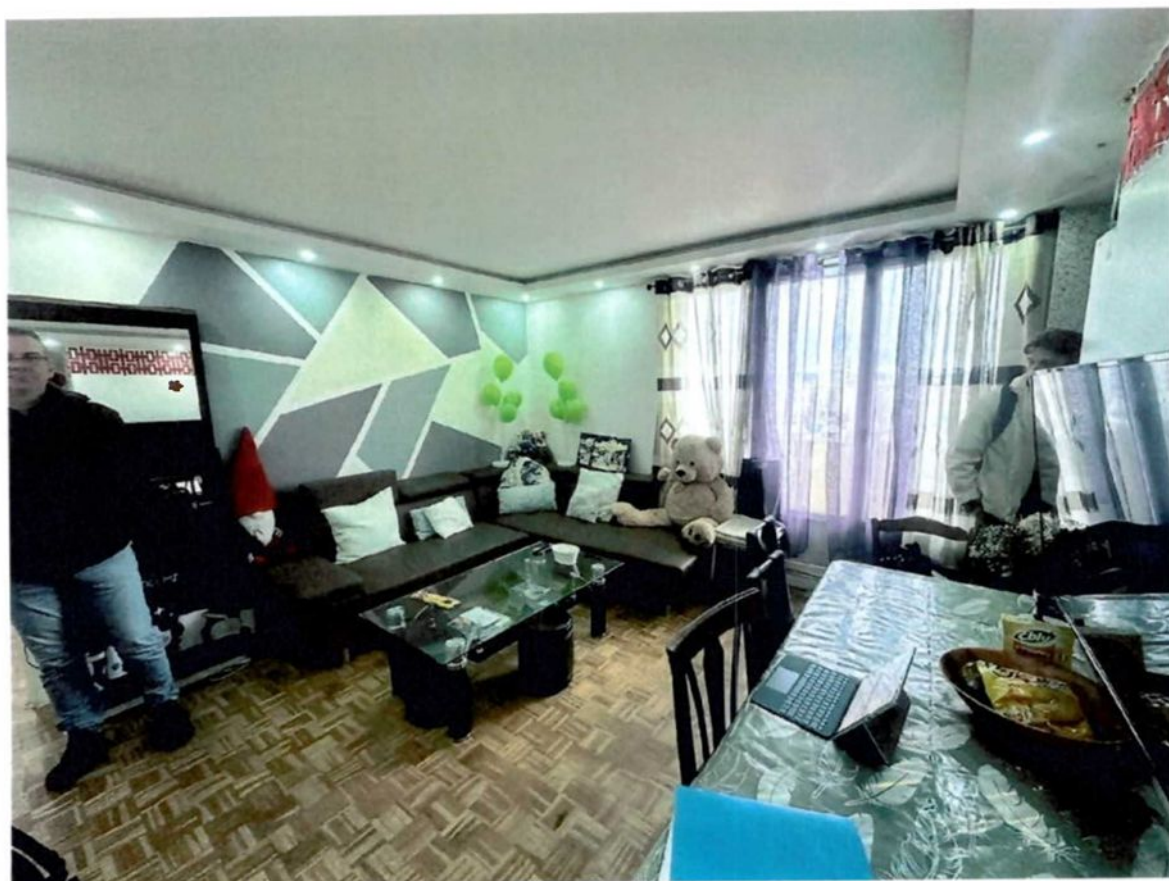
Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

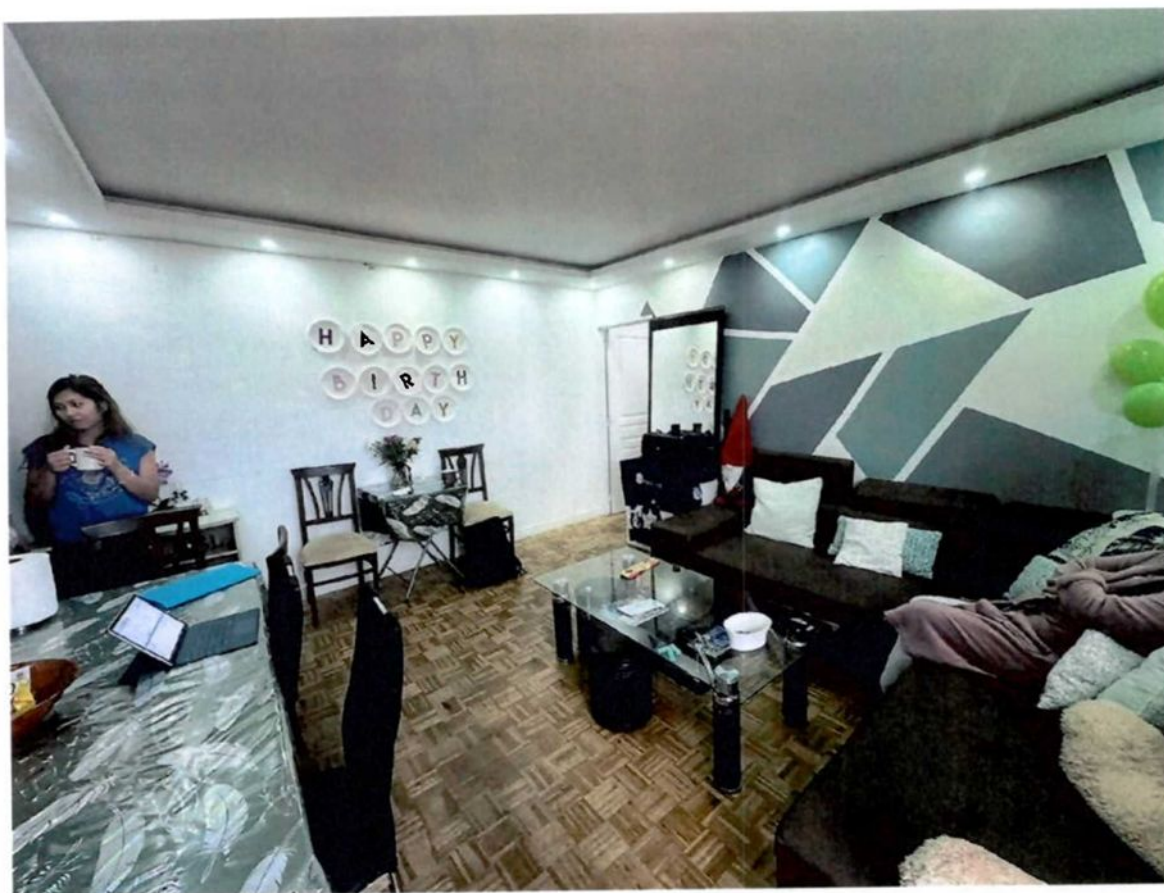
Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond avec spots encastrés est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en bois simple vitrage en très mauvais état avec une baie fixe en continuité.
La porte-fenêtre donne accès à un balcon longeant la totalité de l'appartement.











CUISINE :

L'accès est direct sans porte depuis le salon et il y a une grande ouverture sur l'entrée.

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts en bois en état d'usage avec évier un bac, hotte aspirante, four encastré.

Sol : le sol est recouvert de dalles de quartz en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de dalles de quartz en état d'usage y compris pour la crédence et de peinture en continuité en état d'usage.

Plafond : le plafond avec spots encastrés est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en bois simple vitrage en très mauvais état.

La porte-fenêtre donne accès à un balcon longeant la totalité de l'appartement.



COULOIR NUIT :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.



Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état avec peinture cloquée et infiltrations.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état mauvais état avec peinture cloquée et infiltrations.





CHAMBRE 1 :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond avec spots encastrés est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en bois simple vitrage en très mauvais état.

La porte-fenêtre donne accès à un balcon longeant la totalité de l'appartement.

CHAMBRE 2 :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

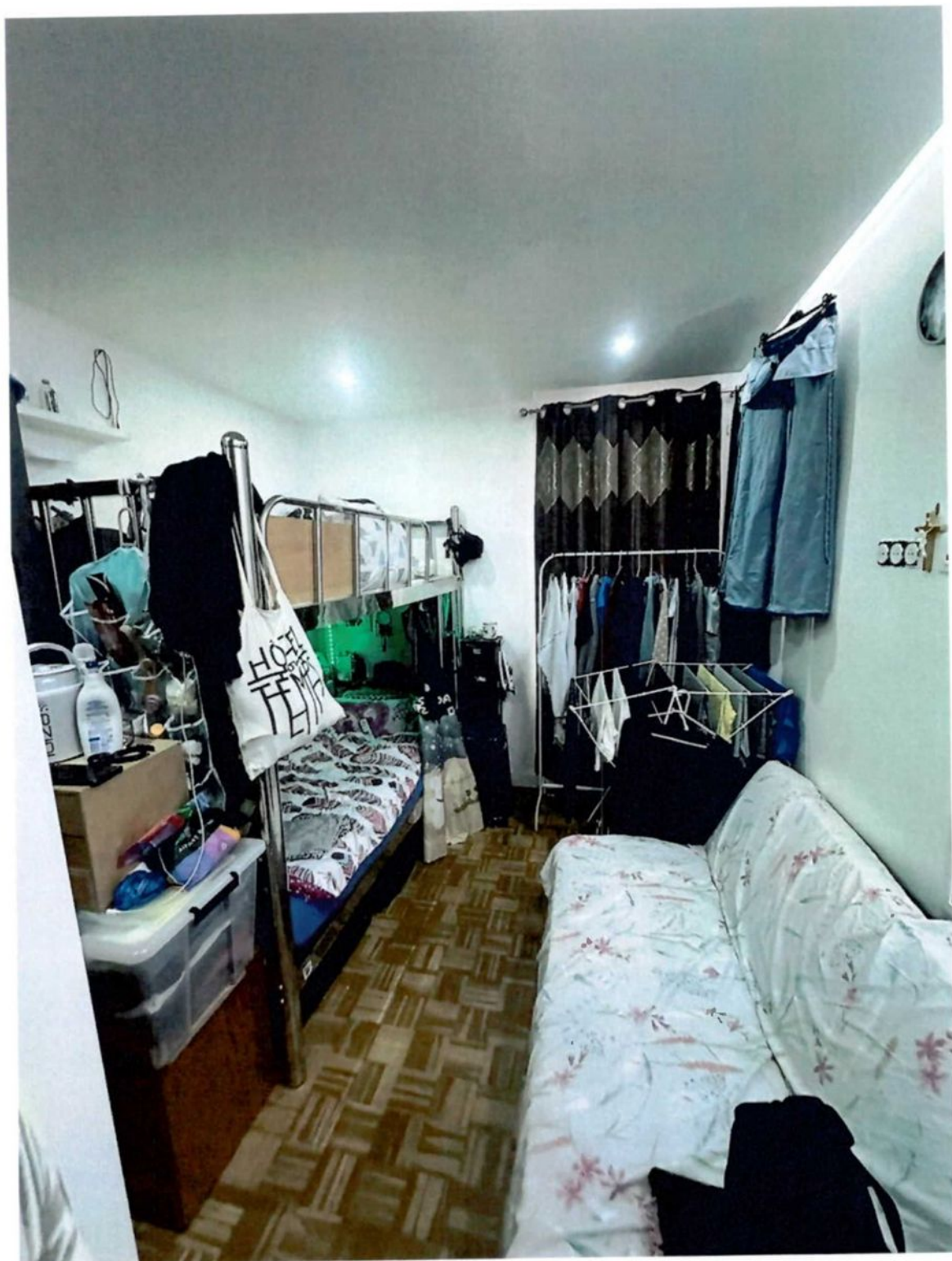
Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond avec spots encastrés est recouvert de peinture en état d'usage.



Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre simple vantail ouvrante en bois simple vitrage en très mauvais état.
La porte-fenêtre donne accès à un balcon longeant la totalité de l'appartement.





W.C :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de dalles de quartz en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre simple vantail en bois de petite dimension.

Généralités et équipements : présence d'un w.c suspendu.



SALLE D'EAU 1 :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.
La salle de bains est aveugle.



Sol : le sol est recouvert de dalles de quartz en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en très mauvais état avec peinture cloquée, gorgé d'eau et moisissure.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en très mauvais état d'usage avec peinture cloquée, gorgé d'eau et moisissure.

Généralités et équipements : présence d'une douche avec portes coulissantes vitrées en état d'usage. Présence d'un lavabo et d'un radiateur sèche-serviettes.



SALLE D'EAU 2 :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.
Cette salle d'eau est plus petite que la première.



Sol : le sol est recouvert de dalles de quartz en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre de petite dimension un vantail en bois simple vitrage en état d'usage.

Généralités et équipements : présence d'une douche avec portes coulissantes vitrées en état d'usage. Présence d'un lavabo et d'un radiateur sèche-serviettes.



CHAMBRE 3 :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.



Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en bois simple vitrage en très mauvais état.

La porte-fenêtre donne accès à un petit balcon avec vue sur paris et ses monuments emblématiques.





Ma mission étant terminée,

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, clos ce jour établi sur trente-quatre pages recto, enregistré au rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude : 136348/992





Small text block, likely a caption or description, located below the photograph.



Small text block, likely a caption or description, located below the logo.