

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice associés

16, rue de Picardie
93290 TREMBLAY EN FRANCE

01 49 63 45 45 - 01 49 63 45 47
EXPEDITION

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS À SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

ET LE QUINZE FEVRIER

À LA REQUÊTE DU :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration, au capital de 1 331 400 718,80 € immatriculée sous le numéro 542 029 848 du registre du commerce et des sociétés de Paris, ayant son siège 182, avenue de France – 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat :

La **SELARL TAVIEAUX MORO – de la SELLE**
Prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO
Société d'avocats inscrite au Barreau de Paris
6, rue de Madrid – 75008 PARIS
Tél. : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 - Vestiaire J 130

Et pour Avocat Plaidant :

La **SCP W2G**
Prise en la personne de Maître Valérie GARCON
Avocat inscrit au Barreau de Seine-Saint-Denis
21, avenue du Général de Gaulle – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
Tél. : 01.48.54.90.87 – Fax : 01.48.54.89.15

et pour géomètre :

Cabinet **DUPOUY/FLAMENCOURT**
118/130 Avenue Jean-JAURÈS - 75942 PARIS Cedex 19

Agissant en vertu :

- **La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 20 décembre 2010 par Maître Béatrice DELPUECH, notaire à DONZERE (26), contenant un prêt « FONCIER LIBERTÉ » d'un montant de 161 464,00 € au taux de 4,10 %, consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Julien GEMIEUX, destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 26 janvier 2022.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

DÉFÉRANT À CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

me suis à rendu ce mardi **QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX**, à NOISY-LE-GRAND, 5, boulevard du Levant, au quatrième étage à droite en sortant de l'ascenseur, porte face au fond du couloir, porte n° 160, dans un bien immobilier ;

- appartenant à Monsieur GEMIEUX Julien, né le 25 mars 1982 à LES PAVILLONS-SOUS-BOIS (93), de nationalité française, demeurant 18, rue de la Forge Royal PARIS (75011),
- Et donné en location à Madame DEGLI Akouvi en vertu d'un contrat de location, depuis le 1^{er} janvier 2022,

Où étant dans les biens saisis,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 8 février 2022 à Monsieur GEMIEUX et aux occupants non dénommés de M. GEMIEUX à leur adresse respective, une convocation pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le mardi 15 février 2022 dans l'après-midi.

Sur place, je rencontre :

- Madame DEGLI Akouvi, à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur des lieux

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et le diagnostic usuel.

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

La saisie porte sur les biens et droits immobiliers sis à
NOISY-LE-GRAND (93160)
5, boulevard du Levant,

un ensemble immobilier édifié principalement sur un terrain cadastré section BV n° 215 pour une contenance de 00ha 11a 34ca, et pour partie dans le LOT VOLUME NUMERO SIX (6) d'un ensemble immobilier sis à NOISY-LE-GRAND (93160), cadastré section BV n° 18, lieu-dit « avenue du Levant, sans numéro », pour une superficie de 00ha 51a 69ca.

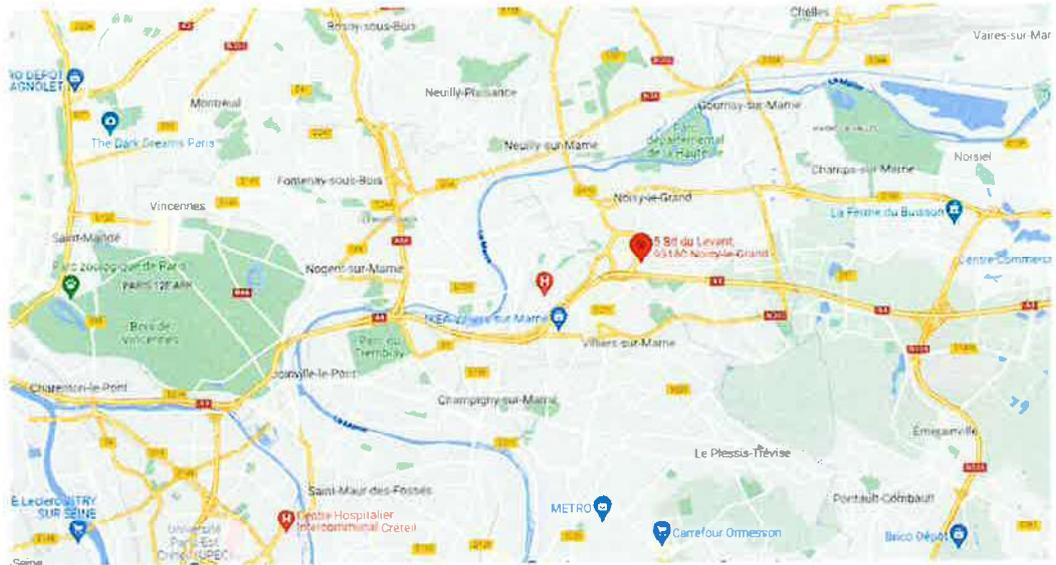
Lot cent soixante (160) :

Au quatrième étage, à droite en sortant de l'ascenseur, porte face au fond du couloir, un APPARTEMENT comprenant entrée, dégagement, coin cuisine, séjour, chambre avec rangement, annexe avec placard, salle d'eau avec WC.

Et les cent-cinquante-sept/dix mille millièmes (157/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

GÉNÉRALITÉS

La résidence se situe au centre administratif de la ville de Noisy-Le-Grand, à proximité du Centre Commercial et des différents modes de transports en commun (lignes de bus et RER A). Et encore à proximité de l'échangeur de l'autoroute A4.



Cet appartement dépend d'un immeuble de construction moderne, correspondant à une trentaine d'années environ, élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de 4 étages desservis par ascenseur.

L'ensemble est en état. Les ravalements extérieurs sont plus ou moins défraîchis.

Les parties communes sont entretenues.

La résidence est sécurisée avec un sas fermé par code vigik et dispose d'un gardien.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic professionnel, le Cabinet FONCIA – LA CLOSERIE MONT D'EST – 409 Place Gustave Courbet – 93160 NOISY-LE-GRAND
TEL 01.55.85.15.49

Selon les déclarations qui me sont faites ;

- les charges de copropriété au titre du 1^{er} Trimestre 2022 s'élèvent à 534.35 €.











CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est donné en location à Madame DEGLI Akouvi, en vertu d'un contrat de location meublée, signé le 1er janvier 2022, pour une période d'un an renouvelable à compter du 1^{er} janvier 2022, moyennant un loyer mensuel de 835 € charges comprises. Une copie du contrat de location dont est annexée au présent acte.

DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

La porte palière n°160, ouvre sur une entrée comprenant également un coin cuisine.



ENTRÉE/COIN CUISINE

L'entrée et le coin cuisine est éclairée par une fenêtre un vantail, menuiseries PVC double vitrage, donnant sur un balcon non accessible.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en état.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

Au niveau du coin cuisine, les murs sont doublés de carreaux de faïence de bas en haut.

La cuisine est équipée d'un meuble avec un plateau en mélaminé comprenant des plaques de cuisson deux feux électriques, un évier inox un bac, alimenté en eau chaude et eau froide, et comprenant une réserve pour une machine à laver.

La pièce est ventilée par une ventilation mécanique haute.

Au niveau de l'entrée, il existe un cache compteur électrique avec compteur, disjoncteur et sous-disjoncteurs. Et un interphone reliant ledit appartement à l'entrée de l'immeuble.







À gauche de ce coin cuisine, j'accède à une salle d'eau avec WC.

SALLE D'EAU AVEC WC

La pièce est aveugle.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

La pièce est aménagée de :

- un lavabo alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur ;
- un receveur de douche fermé par un simple rideau de douche, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet thermostatique, avec flexible et douchette ;
- une cuvette suspendue comprenant une chasse d'eau incorporée double flux.

Présence d'une trappe donnant accès à une gaine technique.

La pièce est ventilée par une VMC.

Le chauffage est assuré par un radiateur porte-serviette électrique.



Puis, dans le prolongement de l'entrée et du coin cuisine, j'accède à la pièce principale.

PIÈCE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par une fenêtre à un vantail, menuiseries en aluminium brossé double vitrage, donnant côté boulevard.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à un vantail, menuiseries en aluminium brossé double vitrage, donnant côté boulevard.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



&&&&&

Après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Dix-sept photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.
- La copie du contrat de location.

&&&&&

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
TTC	629,32



Huissier Signataire
Philippe LETELLIER
Comblay-en-France

EXEMPLE CONTRAT DE LOCATION MEUBLEE

Article L.632-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Julien GEMIEUX né le 25 Mars 1982 à Pavillons sous Bois demeurant au 2 rue Rousselle, 92800 Puteaux

CI – APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part,

ET M. Mme DEGLI AKOUVI né(e) le 24/07/1969 à Lagny sur Marne demeurant au 5 BOULEVARD DU LEVANT
93160 NOISY LE GRAND

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués : 5 Boulevard Du Levant, 93160, Noisy-Le-Grand
Bâtiment étage4..... porte...160.....superficie42m².....

Consistance et désignations des lieux :

Appartement ~~Maison individuelle~~

Chauffage : ~~collectif~~ **individuel** Eau chaude : ~~collective~~ **individuelle**

Équipement communs : **antenneTV collective** ~~interphone~~ **gardiennage** ~~interphone~~
~~ascenseur~~ **digicode** ~~câble~~ autre.....

Le détail des éléments d'équipement individuels et des meubles meublants est précisé dans l'inventaire annexé au présent contrat.

DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT

~~HABITATION ET EXERCICE de la profession de, 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.~~

ETAT DES LIEUX

L'état des lieux a fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties soit
3.....exemplaires. Il est annexé au présent contrat.

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée
de 1 an à compter du... 1 Janvier 2022. Sous réserve de tacite reconduction.
~~de 9 mois à compter du..... le locataire ayant le statut d'étudiant.~~

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et charges

Le loyer mensuel est fixé à (en toutes lettres)... 835€ (Huit cents Trente cinq euros). Il est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant à terme à échoir entre le 1^{er} et le 8 de chaque mois.
Les charges récupérables sont : comprises dans le loyer

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle de.....835€ (Huit cents Trente cinq euros).

Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} septembre, de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référence est celui du 4^e trimestre de l'année 2021 d'une valeur de 132,62 (<https://www.inil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lir/>)

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) 835€ (Huit cents Trente cinq euros)

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :
Un état des lieux dressé lors de la remise des clés

Un inventaire des meubles
Un acte de caution solidaire

-Clé(s) remises : 2 , Boite aux lettres, Local vélo.....

Rayés nuls :mots.....lignes

Fait et signé à Paris le 1^{er} Janvier 2022 en 3 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

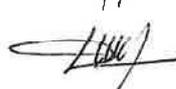
LE BAILLEUR

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

Lu et approuvé


LE(S) LOCATAIRES

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

Lu et approuvé


(1) : Rayer la mention inutile

LA CAUTION

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

~~*Lu et approuvé*~~

LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée 1 an.
Le bail est consenti pour une durée de 9 mois si le locataire a le statut d'étudiant.

2) CONGÉ

Le congé émanant du bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un acte extrajudiciaire informant le locataire en respectant un préavis de **TROIS MOIS**.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

- 1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
- 2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.
Le congé émanant du locataire doit prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis d'**UN MOIS**.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT (uniquement lorsque le bail n'est pas un meublé étudiant)

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **TROIS MOIS**. Si le locataire accepte les nouvelles conditions par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier dans le délai de 30 jours, le contrat est renouvelé pour un an. En cas de refus du locataire ou à défaut de réponse dans le délai ci-dessus indiqué, le bail est réputé avoir expiré à sa date d'échéance. Il n'est ni renouvelé ni tacitement reconduit.

5) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- b) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel

6) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- f) de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur
- g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
 - i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'**UN MOIS** suivant un commandement demeure infructueux.
- l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
- m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

7) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat.
Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

8) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables sont soit comprises dans le loyer, soit fixées forfaitairement. Elles peuvent donner lieu au versement d'une provision mensuelle. La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale par le budget prévisionnel. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

9) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans le délai fixé aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

10) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant.
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement.
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

11) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai **d'UN MOIS**. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

12) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

13) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

14) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

15) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

