



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE CINQ FEVRIER
A 14h30**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires de la résidence LE GROS SAULE, situé 2 à 50, avenue de Savigny à AULNAY-SOUS-BOIS,

Représenté par son syndic, la société NEXITY LAMY, dont le siège social est situé 19, rue de Vienne 75008 PARIS, représentée par ses avocats, Maître Eric AUDINEAU et Maître Florence LOUIS,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur Mustapha KISSI et à Madame Sonia KISSI, il me requiert à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 2, avenue de Savigny à AULNAY-SOUS-BOIS, au dixième étage, porte face gauche, correspondant au lot de copropriété n° 2358, accessoirisé d'une cave au sous-sol correspondant au lot de copropriété n° 2401 et d'un emplacement de voiture extérieur situé au rez-de-chaussée correspondant au lot de copropriété n° 4026.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE D'AULNAY-SOUS-BOIS EN DATE DU 1ER AOUT 2014.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DELIVRE LE 12 DECEMBRE 2017 ET LE 03 JANVIER 2018.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCEDURES CIVILES D'EXECUTION.

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 2, avenue de Savigny à AULNAY-SOUS-BOIS (SEINE-SAINT-DENIS), au dixième étage, porte face gauche en sortant de l'ascenseur,

Et là étant, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

La porte de l'appartement m'est ouverte par Madame Anissa BADDI, locataire, qui m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Je précise l'avoir préalablement convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception et je lui demande de me fournir son contrat de location.

- ✓ *Madame Anissa BADDI m'indique vivre dans les lieux avec ses deux filles et son frère.*
- ✓ *Elle me présente ensuite son contrat de location qui a pris effet le 01/08/2015 pour une durée initiale d'un an et pour un loyer de 800 € hors charge. Le montant des charges n'est pas précisé sur le contrat de location. Madame BADDI m'indique qu'elle ne règle aucune charge de copropriété et que le propriétaire lui appelle 800 € par mois. La photographie du contrat de location est annexée au présent acte.*
- ✓ *Le chauffage est collectif dans l'immeuble.*
- ✓ *L'accès à l'immeuble se fait au moyen d'un interphone.*
- ✓ *L'immeuble est pourvu d'un gardien.*
- ✓ *L'immeuble est également équipé de deux cabines d'ascenseur permettant d'accéder aux étages.*
- ✓ *La place de stationnement est située immédiatement à droite de l'immeuble en sortant.*



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

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

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 KISSI SONIA ET MUSTAPHA
Né(e) le 24/11/87 10/08/79 à BLANC MESNIL (77100, Seine-et-Marne)
demeurant 6 RUE DES LILAS 93000, Rosny-sous-Bois
éventuellement représenté(e) par

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

Et M/Mme BADDI ANISSA
Né(e) le 07/06/1984 à TUNIS
demeurant 2 AVENUE Savigny 93000, Rosny-sous-Bois

M/Mme

Né(e) le à

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 : (1)
Adresse : 2 AVENUE Savigny
Copropriété : Oui / Non (1)
N° de lot : 103 Quote-part du lot :
Bâtiment 6 Etage 10^{ème} Porte 103
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) :
Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) SURFACE 48,54^{m²}
Dépendances : Cave N° 10 Parking N° 4026 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.

Reproduction interdite. Tous droits réservés à EXACOMPTA





DURÉE
Le présent contrat prendra effet le 1 Août 2015 pour une durée initiale de 1 ans

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges
Le loyer est payable d'avance et en totalité le 5 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire.
Le montant du loyer mensuel est fixé à 800 € (en toutes lettres huit cent euro et zéro centime sans charge comprise)
Le montant de la provision sur charges est de € (en toutes lettres)
Soit un total mensuel de : 800 € (en toutes lettres huit cent euro et zéro centime)
Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 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 800 € (en toutes lettres huit cent euro et zéro centime) 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 :
pour un montant de €. En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.
Clause Particulière
.....

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)
- clé(s).

RAYÉS NULS
..... mots
..... lignes

FAIT A Aulnay-S-Bois LE 1 Août 2015
en originaux dont un remis à chaque signataire.

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

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

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

(1) rayez la mention inutile

Madame, mes salutations distinguées.

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



Composition de l'appartement :

L'appartement se compose de : une entrée, un cagibi, un WC, une cuisine, une salle de bains, un salon et une chambre.

DESCRIPTION

ENTREE

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

Les murs sont recouverts de peinture blanche dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usage.

Elément d'équipement :

- *Un combiné interphone situé à côté de la porte.*





CAGIBI

Le sol est recouvert de parquet en mauvais état.

Les murs sont dénués de revêtement.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène dans un état vétuste.

Cette pièce abrite le disjoncteur et le tableau électrique.





WC A GAUCHE DANS L'ENTREE

On y accède par une porte en mauvais état, dont la poignée est manquante.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage, eux-mêmes recouverts de dalles plastiques en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche dans un état vétuste.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

- *Une cuvette à l'anglaise.*





SALLE DE BAINS A DROITE DANS L'ENTREE

On y accède par une porte dont la poignée est manquante.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2 m, en état d'usage. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état.

Le plafond est recouvert de toile de verre, elle-même recouverte de peinture blanche en état d'usage.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

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





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 en mauvais état. Au-delà, 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 et de double vitrage ainsi que par une fenêtre fixe située en partie inférieure.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





SALON

Le sol est recouvert de dalles plastiques en bon état.

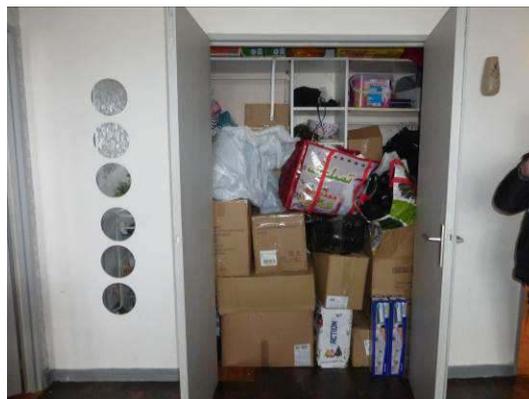
Les murs sont recouverts de papier peint en bon état et de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants dont deux fixes, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de persiennes métalliques et donne vue sur la caserne de pompiers et sur le cimetière. Madame BADDI m'indique que la fenêtre ne ferme pas correctement.

Eléments d'équipement :

- *Un radiateur.*
- *Un placard.*





CHAMBRE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture blanche et de papier peint en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC et de double vitrage. Ladite fenêtre est équipée de persiennes métalliques et donne vue sur la caserne de pompiers. Je peux voir la présence d'un jour entre les deux battants de cette fenêtre.

Elément d'équipement :

- *Un radiateur.*





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

- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le certificat de surface privative pour 48,55m²*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

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

