

Maître François LIEURADE

**Huissiers de Justice Associé à la
SELARL LIEURADE**

Tél. : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale

18 rue Parmentier

95200 SARCELLES

Etude annexe

3 bis avenue de Paris

95290 L'ISLE ADAM



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE

Constat du 15 Janvier 2018

Page 1 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
ET LE QUINZE JANVIER

A LA REQUETE DU :

LE CREDIT FONCIER DE FRANCE SA au capital de 1.331.400.718,80 €, ayant son siège social à Paris 1^{er} au 19, rue des Capucines RCS Paris 542.029.848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin à PONTOISE (95300) – Tél + 33 01 34 20 15 62 – Fax + 33 01 34 20 15 60, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE et ses suites,

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 14 Décembre 2017.

LEQUEL EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la description des droits et biens immobilier, décrits comme suit :

COMMUNE D'ARGENTEUIL (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 124-126 et 128 rue Paul Vaillant Couturier et 2-4 et 6 rue de Calais cadastré section BM numéros 162 lieudit « 6 rue de Calais » pour 1 a 99 ca, 164 lieudit « 124 rue Paul Vaillant Couturier » pour 2 a 3 ca, 576 lieudit « 6 rue de Calais » pour 35 ca et 722 lieudit « 4 rue de Calais » pour 2 a 64 ca, portant sur le lot de volume A, cadastré section BM numéros 723 lieudit « 4 rue de Calais » pour 6 ca et 725 lieudit « 128 rue Paul Vaillant Couturier » pour 40 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes publié le 25 novembre 1994 volume 1994 P numéro 4522, l'immeuble quant à lui ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 25 novembre 1994 volume 1994 P numéro 4523, modifié par acte publié les 25 novembre 1994 et 2 février 1995 volume 1994 P numéro 4526 suivi d'une attestation rectificative publiée le 2 février 1995 volume 1995 P numéro 487, et par acte publié le 22 août 1995 volume 1995 P numéro 3241 suivi d'une attestation rectificative publiée le 26 janvier 1996 volume 1996 P numéro 368, portant sur le lot suivant :

Constat du 15 Janvier 2018

Page 2 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42) : bâtiment B, au rez-de-chaussée, première porte à gauche en entrant par le porche, un appartement comprenant cuisine, séjour, chambre, salle de bains, wc, entrée, ainsi que les 2983/100.244^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales

Lesdits biens appartenant à Monsieur Demba TOURE et Madame Hawa Hadja KEBBEH suivant acte en date du 5 décembre 2008.

Je, François LIEURADE huissier de justice associé de la SELARL François LIEURADE titulaire d'un office d'huissier de justice 95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné,

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté 6 rue du Calais à ARGENTEUIL (Val d'Oise), rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée,

Où étant ce jour sur place à 13 heures, assisté de Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier, et de deux témoins majeurs requis,

J'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Au moment où j'allais faire procéder à l'ouverture forcée des lieux, Monsieur Marouan AOUNALLAH et Madame Stéphanie AOUNALLAH se présentent à nous. Après leur avoir indiqué l'objet de ma mission, ils me déclarent ne voir aucune objection à son bon déroulement et me précisent occuper les lieux avec leurs trois enfants en vertu d'un bail sous seings privés en date du 11/01/2017 moyennant un loyer hors charges de 980 € (1080 € charges comprises) dont ils me remettent copie, laquelle est annexée au présent acte.

Les lieux consistent en :

- un appartement au rez de chaussée, porte gauche dans le hall d'entrée (lot 42),

L'immeuble, construit dans les années 1990, présente des façades bon état. L'ensemble des menuiseries extérieures des portes et fenêtres sont en bon état.

Les espaces verts et les parties dont l'accès est commun, halls et escaliers sont en bon état d'entretien.

Constat du 15 Janvier 2018

Page 3 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





Le Syndic de la copropriété est le suivant :

Oralia Lescallier
38 RUE LE PELETIER
75009 PARIS 9EME
Tel 01 53 21 23 27

Constat du 15 Janvier 2018
Page 4 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Les lieux sont distribués comme suit :

- **Une entrée:**

La porte d'entrée qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol, les peintures des murs et du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une série de placards de rangement ;
- Un interphone.

- **Les WC en porte droite dans l'entrée :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol est en bon état, ainsi que les peintures murales.

L'équipement comprend :

- Un bloc WC ;
- Un lave-mains.

- **La chambre 1 en porte face droite dans l'entrée :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol, les peintures des murs et du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une porte fenêtre à double vitrage et châssis PVC ouvrant sur la cour commune arrière.



- **La chambre 2 en porte face dans l'entrée :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol, les peintures des murs et du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une porte fenêtre à double vitrage et châssis PVC ouvrant sur le salon.

- **La cuisine en porte gauche dans l'entrée :**

Le carrelage du sol, les peintures des murs et du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une baie vitrée à double vitrage et châssis PVC ouvrant sur la rue ;
- Un évier intégré dans un ensemble de placards de rangement



- **Le séjour attenant à la cuisine :**

Le carrelage du sol, les peintures des murs et du plafond sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une baie vitrée à double vitrage et châssis PVC ouvrant sur la rue ;



Constat du 15 Janvier 2018

Page 7 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



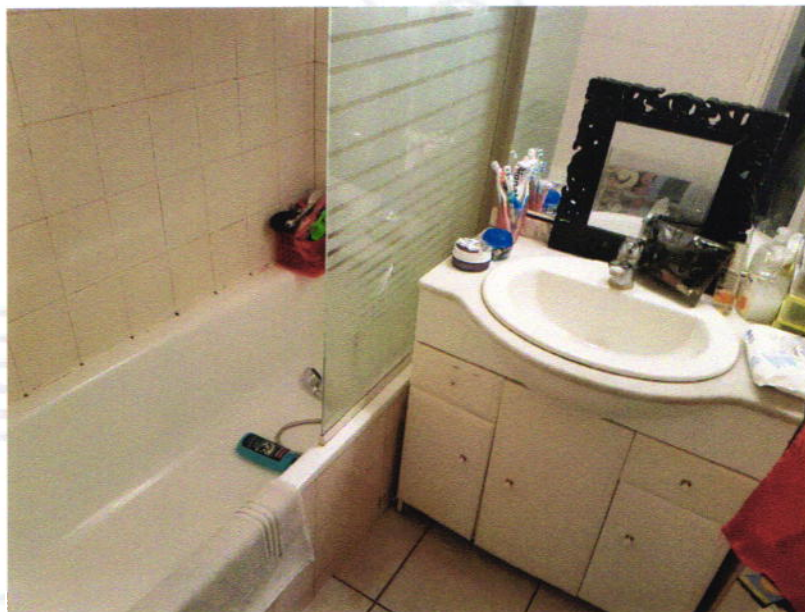
- **La salle de bains en porte gauche gauche dans l'entrée :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol, les faïences murales, les peintures des murs et du plafond sont en bon état.

L'équipement comprend :

- Une baignoire complète.
- Un lavabo.
- Un point lumineux ;



L'ensemble de l'appartement est chauffé par des convecteurs électriques.

Un métrage des lieux est effectué sous mon contrôle par la société CERTIMMO.

***EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.***



Constat du 15 Janvier 2018

Page 8 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Le présent contrat est applicable aux locations et aux sous-locations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception...

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
Le bailleur: M. Amedeo NETZ, 92700 Colombes
Le locataire: AOUNAIAH MAMOUAN

Cu-apres désignation le Bailleur d'une part.
Et le locataire d'autre part.
A l'adresse: AOUNAIAH MAMOUAN

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :
A. Consistance du logement : 63 m2
Adresse : 63 Rue de CAPAIN 95100 ARSENIENF

Statements d'équipements :
Eau chaude sanitaire : Individuelle
Chauffage : Collectif

D. Destination des locaux

Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de
C. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage privé du locataire

B. Détail et répartition des honoraires
1. Honoraires à la charge du bailleur

Autres conditions particulières

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :
Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes.

Le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Le 11/11/2024 MAMOUAN en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"
LES LOCATAIRES
Lu et approuvé

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :
 A. Date de prise d'effet du contrat : 17 juillet 2019 (minimum 1 an)
 B. Durée du contrat : 3 ans 5 ans Durée réduite à :
 C. Le bailleur s'est engagé à proposer, en raison professionnelle ou familiale, ainsi que l'insinuant, justifiant que le bailleur personne physique s'en est acquitté, la cession de son logement au locataire, dans les conditions suivantes :

Le locataire s'est engagé à accepter la cession de son logement au locataire, dans les conditions suivantes :
 - Le locataire s'est engagé à accepter la cession de son logement au locataire, dans les conditions suivantes :
 - Le locataire s'est engagé à accepter la cession de son logement au locataire, dans les conditions suivantes :

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :
 A. Loyer :
 • Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 380 €
 • Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au dernier fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la revalorisation Oui Non
 - Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré par arrêté préfectoral : Oui Non
 Si oui, le loyer de référence est de _____ €/m², et le loyer de référence majoré est de _____ €/m².
 - Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : Oui Non
 Si oui, le montant du loyer de base nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de _____ €, et le complément de loyer est de _____ €, justifié par les caractéristiques suivantes :

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)
 Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de 380 €, versé le _____
 et le complément de loyer est de _____ €.

Le loyer sera automatiquement révisé le _____ chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) : le trimestre de fin de l'année 2017

Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :
 Provisions sur charges avec régularisation annuelle
 Paiement périodique des charges sans provision
 Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)
 Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 100 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.
 C. Contribution pour le partage des économies de charges :
 La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à _____ € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : _____ €

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : _____

En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui Non
 Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de _____ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).
 Ce montant est récupérable par douzième, soit _____ € par mois.

Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : _____ € (en toutes lettres : _____)
 (détaillé comme suit : loyer : _____ €, charges récupérables : _____ €, contribution pour le partage des économies de charges : _____ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____ €).
 Cette somme est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, à l'adresse du Bailleur du Mandataire.

Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)
 Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à _____ € approuvés par tiers par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :
 Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :
 Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :
 Nature des travaux effectués d'entretien et de réparation :

Montant de la majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration effectués par le bailleur :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
 Nature des travaux effectués d'entretien et de réparation :

Montant de la diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux effectués par le locataire :

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de 3800 €, en deux versements de 1900 € chacun, correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUDE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail

CLAUDE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :
 - à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
 - à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
 - à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

- à défaut de respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement 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 de l'article 5 (b) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'intermédiation ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : _____ €/m² de surface habitable :
 - Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ €/m² de surface habitable.