

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 14 Janvier 2019

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-NEUF
ET LE QUATORZE JANVIER

A LA REQUETE DU :

SOCIETE DE CAUTION MUTUELLE HABITAT RIVES DE PARIS, Société Coopérative de caution mutuelle à Capital variable régie par les articles L515-4 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs au cautionnement mutuel et aux établissements de crédit, inscrite par la Banque Fédérale des Banques Populaires sous le n° S. 581 et agréée collectivement par le Comité des établissements de crédit (Décret du 23 juin 1993) RCS PARIS 429 903 362, dont le siège social est sis Immeuble Sirius 76/78 avenue de France 75204 PARIS CEDEX 13.

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 17 décembre 2018.

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 DE MOISSELLES ET PAR EXTENSION BAILLET EN FRANCE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Le Clos de la Renardière » sis rue de Paris et rue Guy Vennat sur la commune de Moisselles et par extension sur la commune de Baillet en France, cadastré sur la commune de Moisselles section AA numéros 1 lieudit « 75 rue de Paris » pour 2 a 1 ca, 154 lieudit « 75 rue de Paris » pour 1 a 82 ca et 156 lieudit « rue Guy Vennat » pour 30 a 79 ca, et sur la commune de Baillet de France section AB numéros 73 lieudit « Les Renardières » pour 27 ca, 75 lieudit « Che de Baillet a Moisselles » pour 1 a 53 ca, 77 lieudit « les Renardières » pour 2 a 56 ca et 79 lieudit « 1 Che de Baillet a Moisselles » pour 1 a 35 ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division publié le 20 décembre 2011 volume 2011 P numéro 7184, portant sur les lots suivants sis 2 rue Guy Vennat :

Constat du 14 Janvier 2019

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 ONZE (11) : dans le bâtiment U, au rez-de-chaussée, un appartement n°2001 comprenant entrée, séjour-cuisine, deux chambres, salle d'eau, wc, balcon, ainsi que les 116/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- LOT NUMERO QUATRE-VINGT QUATORZE (94) : dans le bâtiment U, au niveau entresol, escalier P2, un emplacement de parking double numéro 62, ainsi que les 14/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lesdits biens appartenant à Madame Karmelle Falcia BIYOT-NZOUMBA suivant acte en date du 21 septembre 2013 publié le 10 octobre 2013 volume 2013 P numéro 4364.

**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 2 rue Guy Vennat à MOISSELLES (Val d'Oise), Bâtiment B, rez de chaussée, porte 2001,

Où étant ce jour sur place à 16 heures, assisté de Monsieur Antoine MICHALSKI, serrurier, et de deux témoins majeurs requis, Monsieur Loïc BOULIN et Madame Marion LE CAMUS, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Au moment où j'allais faire procéder à l'ouverture forcée des lieux, Monsieur Thierry RICHARD-HILAIRE se présente à nous.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission, il me déclare ne voir aucune objection à son bon déroulement et me précise occuper les lieux avec sa compagne et leur enfant depuis le 4 octobre 2018, en vertu d'un bail sous seings privés dont copie est annexée au présent acte, moyennant un loyer mensuel Hors Charges de 700 €.

Les lieux consistent en :

- un appartement n°2001 au rez de chaussée, (lot 11),
- et un emplacement de parking double à l'entresol n°62 (lot 94);

L'immeuble, construit en 2013, présente des façades en 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.

Constat du 14 Janvier 2019

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 :

Actipole Gestion
92 Route de Domont 95460 Ézanville
Tel : 01 34 53 53 53

Les lieux sont distribués comme suit :

- **Une entrée:**

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

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

L'équipement comprend :

- Un placard de rangement ;
- Un interphone.

- **La salle de séjour/coin cuisine en porte droite dans l'entrée :**

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

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

Constat du 14 Janvier 2019

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



En partie cuisine, le carrelage est en bon état

L'équipement comprend :

- Une baie vitrée à double vitrage PVC ouvrant sur un balcon ;
- Une fenêtre à double vitrage PVC;
- Un évier en inox et placards de rangement ;



- Une 1^{ère} chambre attenante:

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

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

Constat du 14 Janvier 2019

Page 5 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire

Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



L'équipement comprend :

- Une fenêtre à double vitrage PVC;



- **Une 2^{ème} chambre en porte face dans l'entrée :**

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

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

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à double vitrage PVC;

- **La salle de bains en 2^{ème} porte gauche dans l'entrée:**

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

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

L'équipement comprend :

- Une douche complète.
- Un lavabo ;

Constat du 14 Janvier 2019

Page 6 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 WC en 1^{ère} porte gauche dans l'entrée:**

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

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

L'équipement comprend :

- Un bloc WC ;



Constat du 14 Janvier 2019

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



L'ensemble de l'appartement est chauffé par un chauffage collectif.

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.***



HUISSIER DE JUSTICE

Constat du 14 Janvier 2019

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



BAIL A USAGE D'HABITATION

Objet :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame BIYOT-NZOUMBA Karmelle Falcia (karmelle@msn.com)
demeurant 8 allée de la liberté 95570 Bouffémont

Ci-après dénommé(s) « le bailleur »



D'UNE PART,

Monsieur RICHARD-HILAIRE Thierry (thierryrichardhilaire@gmail.com)
demeurant 20 place des droits de l' homme 95570 BOUFFEMONT

&

Madame MARR Haya (avatkursiy@gmail.com)
demeurant 10 rue Jean Jacques Rousseau 78 130 LES MUREAUX

Ci-après dénommé(s) « le locataire »

D'AUTRE PART,

* *
*

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et par le présent contrat, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

KW *m'h*
TR-H

Désignation et consistance des locaux loués :

La surface louée comprend 2, rue Guy Vennat 95570 Moisselles, Appartement 2001, Situé au RDC, Bâtiment A, Escalier A dans la résidence « Clos de la Renardière »

- **Type d'habitat** : Collectif
- **Régime juridique de l'immeuble** : Copropriété
- **Période de construction** : 2013
- **Surface habitable** : 56 m²
- **Nombre de pièces principales** : 3 pièces comprenant entrée, séjour-cuisine, deux (2) chambres, salle d'eau, w.c, balcon, sanitaires, *cuisine équipée*;
- **Modalité de production de chauffage** : Collectif
- **Modalité de production d'eau chaude sanitaire** : Collectif
- **Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire** : 2 places parking extérieur
- **Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun** : *Garage à vélo, ascenseur, local poubelle*
- **Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication** : Raccordement à internet via fibre ou ADSL possible



Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités. Il déclare également que le bailleur lui a remis lors de la signature du présent contrat un état des lieux établi dans les conditions définies ci-dessous.

Le locataire déclare que le bailleur lui a communiqué, lors de la signature du présent contrat, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Article 1 : ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties au moment de la remise des clés au locataire ; il en sera de même lors de la restitution de celles-ci. À défaut, et sans mise en demeure préalable, cet état sera établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente. L'huissier avisera les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les frais seront alors partagés par moitié entre les deux parties.

TRH *m'h*

Un exemplaire de l'état des lieux est joint à l'exemplaire du présent contrat de location qui est remis à chaque partie.

Article 2 : DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'habitation du locataire. Toute activité commerciale et/ou professionnel y est interdit, sous réserve accord préalable du bailleur.

Article 3 : OCCUPATION & JOUISSANCE

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au locataire les locaux en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués ; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée en raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
3. Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat. En particulier, il s'engage à respecter les stipulations prévues à cet égard par le règlement intérieur de l'immeuble et par le règlement de copropriété, dont il déclare avoir pris connaissance. Il s'engage également à respecter toutes les décisions, prises à compter de son entrée en jouissance, par l'assemblée générale des copropriétaires.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant 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.



[Handwritten signatures] T.R.H. M.H

4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil étant applicables à ces travaux.

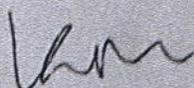
7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.

Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

8. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz,...) et en justifier à première demande du bailleur.

10. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du Code civil. Si ces réparations durent plus de 40 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

 TR-H M-H



11. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

12. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location, deux heures par jour, au choix du bailleur, sauf les jours fériés.

13. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement (notamment la taxe d'habitation) de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable.

14. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations, ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).

15. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

Article 4 : DURÉE

Le présent contrat de location est conclu pour une durée de 3 ans, qui commence à courir le 04 octobre 2018, pour se terminer le 03 octobre 2021.

Article 5 : RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le présent contrat de location pourra être résilié par le locataire à tout moment. Le congé devra être notifié au bailleur dans les conditions fixées à l'article 7. Le bailleur pourra agir en résiliation anticipée du contrat, par la voie judiciaire, en cas de méconnaissance par le locataire de ses obligations et ce sans qu'il soit nécessaire que la demande en justice formée à cet effet soit précédée d'un congé.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement par l'une des parties, le présent contrat de location parvenu à son terme est renouvelé tacitement pour une durée au moins égale à 3 ans.

Article 6 : CONGÉ

La partie qui entend user de son droit de résilier le présent contrat par anticipation ou de celui de refuser son renouvellement est tenue de notifier à l'autre un congé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur. Toutefois, en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un préavis d'un mois. Le délai est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un



[Handwritten signature]

T R - H M - H

changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Le congé notifié par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer selon les cas : les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que le lien de parenté avec le bailleur, son conjoint ou son concubin notoire, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de reprendre la chose louée pour la faire habiter par un membre de sa famille ; le prix et les conditions de la vente, lorsque le congé est donné par le bailleur en vue de la vente de la chose louée. Le congé ainsi donné vaut offre de vente au locataire ; le motif légitime et sérieux invoqué par le bailleur pour justifier le non-renouvellement du contrat.

Article 7 : LOYER

Le présent contrat de location est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de 700 euros hors taxes et hors charges, qui sera payable d'avance le cinquième jour de chaque mois, au plus tard.

Article 8 : RÉVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du contrat, en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Article 9 : CHARGES

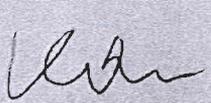
Outre le loyer, le locataire devra rembourser au bailleur et, sur justification, les charges récupérables telles qu'elles sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Le paiement de ces charges fera l'objet de provisions mensuelles payables en même temps que le loyer, la régularisation ayant lieu chaque année. Un mois avant cette régularisation, le bailleur devra communiquer au locataire le décompte par nature de ces charges.

La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à 50 euros par mois.

Article 10 : PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le paiement des loyers et des charges se fera au domicile du bailleur par virement communiqué par le bailleur au locataire. Le bailleur émettra à ce titre des avis d'échéance et/ou des quittances.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

 m'h
TRH



Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : DÉPÔT DE GARANTIE & CAUTIONS

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera la somme de 700 euros, représentant un mois de loyer en principal, 700€ correspondant au dépôt de garantie dont le paiement a été opéré par voie de compensation avec la prise en charge par le locataire des travaux de rénovation de l'appartement. En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire.

Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, dans le mois suivant l'envoi par le syndic du relevé des comptes de charges de la période intéressée, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. En aucun cas, le locataire ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 12 : CLAUSE RÉVOCATOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice : deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ; un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 13 : SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées par le terme de " locataire ". Par ailleurs, le locataire s'engage à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale.



[Handwritten signature]
TR-H m.h

Article 14 : FRAIS

Les honoraires de rédaction des présentes, y compris, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi par le ministère d'un huissier de justice, ainsi que ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront partagés par moitié entre celui-ci et le bailleur.

Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

Article 15 : CAUTION

Il est possible de prévoir que la signature du bail est soumise à la fourniture, par le locataire, d'une caution ou d'une garantie à première demande, couvrant un montant à déterminer.

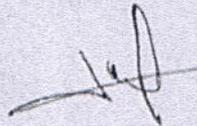
Fait à Moisselles
le 04 octobre 2018
en 3 exemplaires.

Lu et approuvé



Le bailleur

Lu et approuvé



Le locataire

Lu et approuvé



[Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "]

