

**S.C.P. LPL Huissier**

**Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER**

**Sylvia LOUIS-AMEDEE**

Huissiers de Justice associés

16, rue de Picardie

93290 TREMBLAY EN FRANCE

☎ 01 49 63 45 45 - ✉ 01 49 63 45 47

**EXPEDITION**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION  
DE BIENS À SAISIR  
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE VINGT-SIX JUIN

**À LA REQUÊTE DU :**

**COMPTABLE DU SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS  
D'AUBERVILLIERS**, agissant comme Comptable Public en cette  
qualité domiciliée au Service des Impôts des Particuliers – 87  
Boulevard Félix Faure à AUBERVILLIERS (93300).

**Ayant pour Avocat :**

**Maitre Élise BARANIACK**

Avocat associé de la SCP WUILQUE - BOSQUÉ - TAOUIL -  
BARANIACK - DEWINNE

Avocat au barreau de la Seine-Saint-Denis, PB 173

Demeurant à AULNAY-SOUS-BOIS (93600), 2, place de la République

Tél : 01.48.66.75.00. – Fax : 01.48.69.71.47.

**et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-Jaurès - 75942 PARIS Cedex 19



### **Agissant en vertu :**

- **Des rôles d'impôts (titres rendus exécutoires) suivants :**  
**Impôt sur le revenu 2003 rôle n° 07/53011**  
**Contributions sociales 2003 rôle n° 07/53201**  
**Contributions sociales 2004 rôle n° 07/53202**  
**Impôt sur le revenu 2004 rôle n° 07/53012**  
**Taxe foncière 2010 rôle n° 10/22101**  
**Taxe foncière 2011 rôle n° 11/22101**  
**Taxe foncière 2013 rôle n° 13/22101**  
**Taxe d'habitation 2013 rôle n° 13/77001**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 8 juin 2017.**
- **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 de Grande Instance de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,**

me suis à rendu ce jour **VINGT-SIX JUIN DEUX MILLE DIX-SEPT à 14 heures 30**, à LA COURNEUVE (93120), 42, rue Christino Garcia, dans les biens immobiliers appartenant à **AVOVENTES** où étant dans les lieux :

### **J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé une convocation aux occupants de l'immeuble, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le Lundi 26 juin à partir de 14 heures 30.

Lors de cette opération, ie suis accompagné de :

- **AVOVENTES** du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.

Sur place, ie rencontre :

**AVOVENTES**

Auxquels, je décline mes nom prénom qualité et l'objet de notre mission et lesquels m'invitent à pénétrer à l'intérieur de la maison, que je décris tel qui suit :



## GÉNÉRALITÉS

Il s'agit d'une maison de ville divisée en deux logements et d'une dépendance, élevée d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

Le pavillon est construit à 1 mètre en retrait de la chaussée et en limite sur les côtés latéraux.

Le bien immobilier est ancien et entretenu.

Il se situe à l'écart du centre-ville dans un quartier pavillonnaire et calme.

Il comprend un pavillon divisé et comprenant :

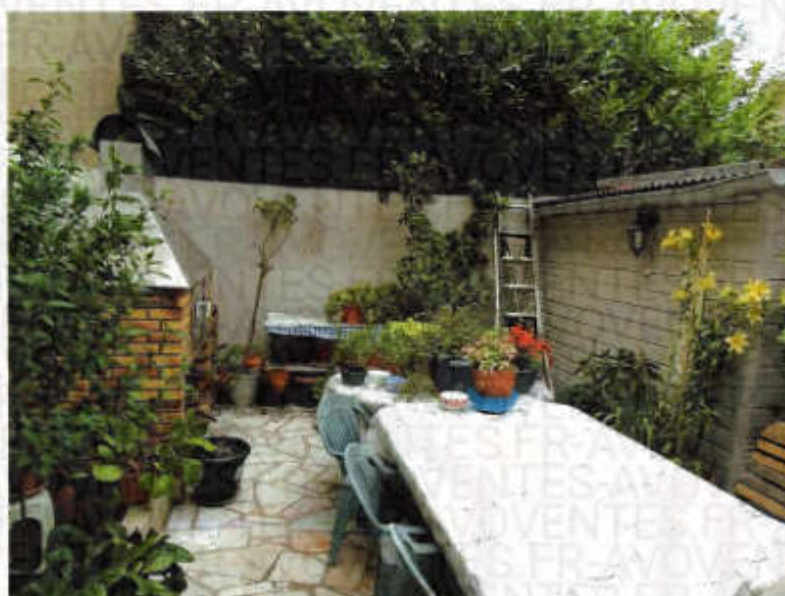
- un porche traversant
- un appartement au rez de chaussée donné en location à AVOVENTES
- un appartement au 1<sup>er</sup> étage occupé par la propriétaire AVOVENTES

Derrière le pavillon, il existe une petite annexe, aménagée en studio, non occupée.

Entre l'annexe et le pavillon, une terrasse entièrement carrelée est aménagée.











### **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT DU 1<sup>er</sup> ETAGE**

On y accède depuis la cour par un escalier intérieur, lequel ouvre sur une porte palière unique.

Sur place, je rencontre AVOVENTES laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur de l'appartement qu'elle occupe.

La porte palière est munie d'une serrure multipoint qui ouvre sur l'appartement.





### ENTRÉE

Les plafonds et murs sont peints.

Les menuiseries sont peintes et vernies.

Le sol est carrelé, carrelage en bon état.





Depuis l'entrée et à gauche, j'accède à un salon.

### SALON

La pièce à usage de petit salon est éclairée par une fenêtre un vantail châssis PVC double vitrage donnant sur une petite terrasse d'environ 2 m<sup>2</sup>, dont le sol est entièrement cimenté.

Les plafond, murs et menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un parquet vitrifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.







À l'opposé du salon, il existe une salle de bains

### SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC rénové double vitrage fermé par des persiennes et donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

Le plafond est peint.

Les murs sont habillés de carrelage de bas en haut.

Le sol est entièrement carrelé.

La salle de bains est équipée :

- d'une baignoire en synthèse alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette,
- d'un lavabo sur plan marbré reposant sur meuble de rangement et surmonté d'un miroir avec éclairage.
- d'une installation pour machine à laver le linge.

Le chauffage est assuré par un porte-serviette électrique.





### TOILETTES

Les plafond, murs et menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé.

La pièce est équipée :

- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale,
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique.



Face à la porte d'entrée, j'accède à la pièce principale avec coin cuisine.



## PIÈCE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE

L'ensemble est éclairé par trois fenêtres à deux vantaux châssis PVC double vitrage donnant côté rue et fermées par des persiennes.

Les plafond, murs et menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé, identique à l'entrée.

Dans cette partie, il n'existe aucun appareil de chauffage.

Dans un coin de la pièce est aménagée la cuisine, avec des éléments de rangement bas et hauts scellés aux murs, comprenant un évier en synthèse un bac et demi alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Devant cet évier et devant le plan de travail, le mur est doublé de carreaux de faïence type mosaïque.

Absence totale de gaz de ville.





Depuis la pièce principale, j'accède à une chambre.

### CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC double vitrage, fermée par des persiennes donnant côté cour.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est moqueté.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



### BATIMENT ANNEXE FORMANT PETIT LOGEMENT

Puis accompagné de AVOENTES je procède à la description de l'annexe, un débarras situé sur le côté latéral, entre le côté latéral droit de la propriété et le fond de cette propriété.

Il s'agit d'une construction en bois, habillée de bardage et couverte de tôles ondulées métalliques, qui forme un petit logement.





## **DESCRIPTION DE L'ANNEXE AU REZ DE CHAUSSEE**

### **PIÈCE PRINCIPALE ET COIN CUISINE**

La porte palière est en bois, vitrée en partie supérieure, et ouvre directement sur la pièce principale coin cuisine.

La soupenette de toiture est peinte.  
Les murs sont peints et propres.  
Le sol est entièrement carrelé.

Face en entrant, un coin cuisine est aménagé et comprend un bloc évier aménagé de deux plaques de cuisson électriques, reposant sur un meuble de rangement deux portes et alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Devant ce bloc évier, le mur est habillé de carreaux de faïence.







### CHAMBRE

Perpendiculaire à cette pièce, il existe une chambre éclairée par un vasistas.

L'ensemble est bas de plafond.  
Les murs sont soit habillés de lambris, soit peints.  
Le sol est moqueté.



### SALLE D'EAU

De retour sur mes pas et depuis le coin cuisine sur la partie droite, il existe une petite salle d'eau éclairée par une fenêtre un vantail.



La soupente est peinte.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence de bas en haut.

Le sol est carrelé.

Cette salle d'eau est équipée :

- d'un receveur de douche fermé par une cabine de douche, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet thermostatique avec flexible et douchette.
- D'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.
- d'un lavabo alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur reposant sur un plan marbré et reposant sur un meuble de rangement deux portes et surmonté d'un miroir.
- D'un ballon de production d'eau chaude électrique.

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

La pièce est ventilée par une aération haute naturelle.



### **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT DU REZ DE CHAUSSEE**

Puis, me suis rendu au rez-de-chaussée de l'immeuble dans un logement donné en location à AVOVENTES en vertu d'un contrat de location pour logement non meublé signé le 1<sup>er</sup> juillet 2016, pour une durée d'un an au motif de vente de la maison à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2016 et moyennant un loyer mensuel de 600 € charges comprises.

Une copie de ce contrat de location est annexée au présent procès-verbal.



Sur place, accompagné de AVOVENTES je rencontre AVOVENTES son frère, à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, lequel m'invite à pénétrer à l'intérieur dudit appartement.

### PIÈCE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE

La porte palière en bois est munie d'une serrure et ouvre sur la pièce principale.

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, châssis PVC double vitrage et fermée par un volet roulant à commande manuelle.

Les plafond, murs et menuiseries sont peints. Un dégât des eaux est visible au plafond.

Le sol est carrelé, carrelage en bon état.

Dans cette même pièce, il existe un coin cuisine matérialisé par des meubles de rangement bas et hauts scellés aux murs, comprenant un évier émaillé un bac et demi alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Absence totale de gaz.







Depuis l'entrée à cette pièce et sur la droite, il existe deux chambres.

### **PREMIÈRE CHAMBRE**

La première est éclairée par une porte d'entrée et une fenêtre deux vantaux fermée par un volet roulant donnant sous le porche.

Le plafond et murs et menuiseries sont peints.  
Le sol est moqueté.

Absence totale de chauffage.





## SECONDE CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant côté rue, châssis PVC double vitrage fermée par un volet roulant à commande manuelle.

Les plafond, murs et menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert de dalles moquettées.

Absence de chauffage.

Les deux chambres peuvent communiquer et sont aujourd'hui séparées par une porte.



Puis, de retour sur la pièce principale et sur la partie gauche, j'accède à une salle d'eau éclairée par une fenêtre à un vantail, châssis PVC double vitrage donnant sur la cour commune.



## SALLE D'EAU

Le plafond est peint.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence de bas en haut

Le sol est entièrement carrelé.

La salle de bains est équipée :

- D'un receveur de douche fermé par un pare-douche coulissant alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette.
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique.
- d'un lavabo alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, reposant sur un plan marbré et meuble de rangement, le tout surmonté d'un miroir.

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



&&&&&

Après tentative et 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 :

- Trente-trois photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.



&&&&&

**TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.**

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

| COUT ACTE                             |               |
|---------------------------------------|---------------|
| EMOLUMENT<br>ART. R444-28             | 220,94        |
| TRANSPORT                             | 7,67          |
| VACATION ART. R444-18                 | 300,00        |
| HT                                    | 528,61        |
| TVA 20,00 %                           | 105,72        |
| TAXE FORFAITAIRE<br>Art.302 bis Y CGI |               |
| Serrurier                             |               |
| Témoins                               |               |
| <b>TTC</b>                            | <b>634,33</b> |





# CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au décret n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par le décret n° 2014-336 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-567 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :  
- des locations formelles par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;  
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

## DÉSIGNATION DES PARTIES

# AVOVENTES

## OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement :

Adresse : 42 Rue Christino Garcia - 93120 LA COURNEUVE

Bâtiment, étage, porte :

☐ Immeuble collectif ☐ Individuel  
☒ Mono propriété ☐ Copropriété

Période de construction : ☒ Avant 1949 ☐ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005

Surface habitable : 70 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

☐ Autre :

Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :

☐ Autre :

Chauffage : ☐ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☐ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

### B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

### C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°

### D. Désignation 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 poubelles

☐ Gardennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

### E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision :

Modalités de raccordement internet :



## 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: 01 juillet 2016

D. Durée du contrat : 1 an ☐ 5 ans ☐ Durée réduite à 420 J

Vente de la Maison

En l'absence de proposition de renouveau dans le contrat, l'usage est, à son terme, reconduit.

mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le baïeur, quasi à lui, peut mettre fin au bal à sa discrétion et après avoir donné congé, soit pour reprendre

### CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 600 € CH. COMPRIS (sauf electricite)

\* Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement social du parc public est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à 5 %

relocation ☐ On ☐ Next

• Le lover du logement objet du présent contrat est-il en situation de louer sa résidence principale au locataire collectif ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le foyer de référence est de 6,3 m<sup>2</sup> et le foyer de référence majoré est de 6,3 m<sup>2</sup>.

- Le type du logement doit être précisé (cité, appartement, maison, etc.). ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant du loyer de base, réglementairement fixé au loyer de référence majoré, est de €

et le complément de l'oxygène est de  $100 - 20,9 = 79,1$  %.

\* Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Déclarer si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)



## ARTICLE 1

Le présent contrat est conclu entre les soussignés ci-dessous désignés, en vertu de leur qualité de propriétaires de l'immeuble ci-dessous désigné, et le locataire ci-dessous désigné, en vertu de sa qualité de locataire.

Le présent contrat est conclu en vertu de la loi n° 1010 du 10 mai 1967 relative aux loyers et aux conditions de location des logements.

Le présent contrat est conclu en vertu de la loi n° 1010 du 10 mai 1967 relative aux loyers et aux conditions de location des logements.

Le présent contrat est conclu en vertu de la loi n° 1010 du 10 mai 1967 relative aux loyers et aux conditions de location des logements.

Le présent contrat est conclu en vertu de la loi n° 1010 du 10 mai 1967 relative aux loyers et aux conditions de location des logements.

Le présent contrat est conclu en vertu de la loi n° 1010 du 10 mai 1967 relative aux loyers et aux conditions de location des logements.

## GARANTIES

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

## CLAUDE DE SOLIDARITE

Les parties déclarent avoir connaissance de leur responsabilité respective en matière de solidarité et de l'absence de solidarité entre elles.

## CLAUDE RESOLUTOIRE

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

## HONORAIRES DE LOCATION

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

### A. Dispositions applicables

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

Le locataire s'engage à verser au propriétaire la somme de 100.000 francs en tant que garantie de l'exécution de son contrat.

PVD te 20.6.11



## II. Détail et répartition des honoraires

### 1. Honoraires à la charge du bailleur

Prestation de visite du bien, de constitution du non-débit et de rédaction de bail, présence à tout des prestations effectivement réalisées à ce montant des honoraires TTC due à la signature du bail.

Prestation de réalisation de l'état des lieux, présence à tout des honoraires TTC due à compter de la réalisation de l'état des lieux.

Autres prestations prévues à l'objet des présentes et conditions de rémunération.

### 2. Honoraires à la charge du locataire

Prestation de visite du bien, de constitution du non-débit et de rédaction de bail, présence à tout des prestations effectivement réalisées à ce montant des honoraires TTC due à la signature du bail.

Prestation de réalisation de l'état des lieux, présence à tout des honoraires TTC due à compter de la réalisation de l'état des lieux.

## AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

## ANNEXES

Les parties s'entendent avoir été avisées du fait que :

- ☐ Le bailleur, un tiers ou le propriétaire concerné la destruction de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et continues, et s'engage à quelle soit effectuée au lot tout dans chacune des catégories de charges.
- ☐ Un document de diagnostic technique comprenant :
- ☐ un diagnostic de performance énergétique ;
- ☐ un constat de risque d'érosion du sol pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- ☐ et des schémas, une copie d'un état mentionnant l'existence ou la présence de matériaux ou de produits ou la construction contenant de l'amiante ;
- ☐ et des schémas, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont il doit être d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
- ☐ et des schémas, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, présent ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ;
- ☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;
- ☐ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont il doit être une copie, celle du conducteur du contrat) ;
- ☐ Le bailleur, une autorisation préalable de mise en location ;
- ☐ Le bailleur, les éléments aux moyens habituellement constatés dans le logement pour des logements équipés.

Le 04/07/2016, La Courneuve en 2 original dont un remis à chaque signataire.

# AVOVENTES

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Pays :

Téléphone :

E-mail :

Signature :

Date :

Signature :

Date :

Signature :

Date :

Signature :

Date :