

COPIE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE QUINZE

ET LE TREIZE OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE DE FRANCE, Société Civile Coopérative à Personnel et Capital Variables, ayant son siège social à PARIS (75012), 26 Quai de la Râpée, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat Maître Bernard Claude LEFEBVRE, Avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 20 Quai de la Mégisserie à PARIS (75001) ;

Et pour la validité de la Procédure a fait élection au domicile de Maître Catherine DENNERY HALPHEN, Avocat au Barreau de Nanterre, 8 rue Louis Philippe à NEUILLY SUR SEINE (92200).

AGISSANT EN VERTU :

« De la Copie Exécutoire de l'Acte Notarié, reçu par Maître COLOMBINA, Notaire à MEUDON (92), le 20 janvier 2009. »

« D'une Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers, publiée le 24 février 2009. »

« D'une Ordonnance rendue sur Requête par Madame Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Nanterre, en date du 1^{er} octobre 2015. »

Je, Yves de FORCADE la ROQUETTE, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle, « Yves de FORCADE la ROQUETTE et Gaëlle CONTENTIN, huissiers de justice associés », 5/7, rue de la Garenne – 92310 SEVRES (Hauts de Seine), soussigné,

Me suis transporté ce jour 19-21 Route des Gardes à MEUDON (92360), et en présence de :

- Monsieur Hervé PAILLARD, Géomètre,
- D'un représentant la Société AS DIAGNOSTICS,
- Monsieur Vadim COCIORVA, locataire,

J'AI ETABLI LES CONSTATATIONS SUIVANTES :

Chronologie :

Préalablement, je me suis rendu à deux reprises sur place (les 18 et 22 septembre) pour tenter d'entrer en relation avec l'occupant de cet appartement.

Je lui ai laissé mes coordonnées l'invitant à appeler mon Etude.

A défaut de réaction, l'ordonnance du 1^{er} octobre 2015 a été rendue.

Finalement, l'occupant a pris contact avec moi et un rendez-vous a fixé ce jour.

Je rencontre sur place Monsieur Vadim COCIORVA, locataire, qui pour les besoins du constat nous laisse libre accès au lieu.

Je lui signifie et laisse copie de l'ordonnance du 1^{er} octobre 2015.

Environnement / Immeuble (photos n° 1 à 6) :

L'immeuble dont il s'agit est un immeuble datant des années 1970, de bon standing, et en bon état d'entretien, situé dans un quartier résidentiel, sur le bord de MEUDON.

L'immeuble est situé face à la gare du tramway T2 ; la station porte le nom de MEUDON SUR SEINE.

La résidence bénéficie d'un gardien.

L'accès à la résidence s'effectue notamment depuis un portail sécurisé par un interphone.

L'accès à l'immeuble en lui-même est sécurisé également par un deuxième interphone.

Conditions d'occupation :

Monsieur Vadim COCIORVA me présente un contrat de location signé à MEUDON le 30 décembre 2013, entre la SCI VALENTINA, Propriétaire, et lui-même ainsi que son épouse Madame Adriana COCIORVA (photos n° 7 et 8).

Ce bail a pris effet le premier janvier 2014 pour une durée de trois ans et se terminant le 31 décembre 2016.

Le loyer charges comprises est de 800 euros.

Le contrat de location est régi par la Loi du 6 juillet 1989. Ce contrat de location prévoit entre autres clauses, une clause résolutoire au terme de laquelle, à défaut de paiement au terme convenu et deux mois après commandement de payer, la présente location sera résiliée de plein droit.

Description :

Configuration de l'appartement :

L'appartement à proprement dit est situé au rez-de-chaussée bas du bâtiment A2 (photos n° 28 à 30).

Le logement est le premier appartement à droite en sortant de l'ascenseur.

Derrière la porte palière, nous rejoignons une entrée qui dessert par le fond la chambre et par la gauche, immédiatement en arrivant, le séjour qui communique lui-même avec une cuisine, cuisine qui communique avec la salle de bains – WC de cet appartement.

Dans son ensemble, cet appartement est en bon état d'entretien et ses revêtements sont en bon état. Sa rénovation est récente.

Entrée (photos n° 9 à 12) :

Sol :

L'entrée en elle-même est un espace aveugle dont le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Murs et plafond :

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur rose, au plafond une peinture de couleur blanche.

Le tout à l'état neuf.

Equipements :

- ✓ Dans l'entrée, nous avons un boîtier d'interphone.
- ✓ Une applique murale sous globe.
- ✓ Au moins une prise électrique.

Par le fond de l'entrée, nous rejoignons la chambre.

Chambre (photos n° 13 à 16) :

Sol :

Le sol est également recouvert d'un parquet flottant en parfait état.

Murs et plafond :

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur rose-orangé, plafond de couleur blanche.

Le tout à l'état neuf.

Equipements :

- ✓ Cette chambre comporte une fenêtre à deux panneaux, menuiserie en bois, équipée à l'extérieur de volets en bois.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Une porte actuellement condamnée qui communique avec la cuisine.

- ✓ Des placards encastrés dans cette chambre.

Par la gauche, nous rejoignons en premier lieu le séjour.

Séjour (photos n° 17 à 19) :

Sol :

Le sol est également recouvert d'un parquet flottant à l'état neuf.

Murs :

Les murs sont recouverts d'une peinture rose/orange à l'état neuf.

Plafond :

Au plafond, une peinture de couleur blanche, également à l'état neuf.

Equipements :

- ✓ Une double fenêtre, menuiserie en bois, équipée comme la précédente de double vitrage, verre transparent, avec à l'extérieur des persiennes en bois.
- ✓ Un radiateur de chauffage central, la production de chauffage et d'eau chaude étant fournie par l'immeuble.
- ✓ Un placard encastré.
- ✓ La porte de communication avec la chambre.

Nous rejoignons, depuis ce séjour, une cuisine ouvrant sur cette même façade, façade qui donne sur les espaces verts de la résidence.

Cuisine (photos n° 20 à 25):

Sol :

Le sol est recouvert de ce même parquet à l'état neuf.

Murs :

Murs, peinture de couleur rose.

Plafond :

Plafond, peinture de couleur blanche.

Le tout à l'état neuf.

Equipements :

- ✓ Un plafonnier.
- ✓ Un ensemble d'équipements électriques, d'aspect semi-récent.
- ✓ Cette cuisine est en partie équipée d'un plan de travail encastrant deux plaques électriques, un bac évier et quelques placards.
- ✓ Une fenêtre, équipée à l'extérieur de persiennes en bois.

Nous rejoignons, depuis cette cuisine, une salle de bains qui est un espace aveugle.

Salle de bains/WC (photos n° 26 et 27) :

Sol :

Au sol, des dalles plastiques en bon état.

Murs :

Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur rose à l'état neuf.

Plafond :

Au plafond, des dalles de polystyrène en bon état.

Equipements :

- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Un lavabo sur pied en émail de couleur blanche.
- ✓ Une baignoire, avec en périphérie une protection carrelée. Un pare-douche. Une robinetterie mitigeuse.
- ✓ Une cuvette WC est également présente dans cet espace.
- ✓ Sur l'un des murs, nous avons une sortie de fils équipée d'une ampoule.

Eau chaude / chauffage :

Le chauffage est collectif.

La production d'eau chaude est fournie par l'immeuble.

Syndic de copropriété :

Le Syndic est :

Cabinet OGIM BAUER ET ASSOCIES
98 rue de Sèvres à PARIS (75007)
Tél. 01.40.65.93.70

Relevé de superficie :

Monsieur Hervé PAILLARD, géomètre-expert, a parallèlement procédé au relevé de superficie.

Aux termes de son attestation (jointe), la superficie de l'appartement est de 33,80 m².

Il a également été procédé aux diagnostics obligatoires.



Il est annexé au présent Procès-verbal de Constat :

- 30 photographies prises par mes soins et qui sont la juste reproduction de mes constatations,
- Une attestation de superficie établie par le Cabinet PAILLARD.



TELLES SONT MES CONSTATATIONS

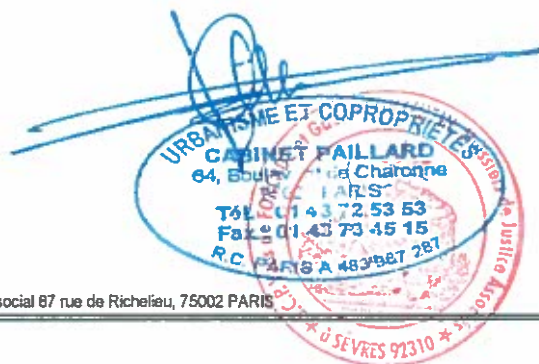
**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**





ATTESTATION DE SUPERFICIE D'UN LOT DE COPROPRIETE

1 - IDENTIFICATION DU BIEN			
DEPARTEMENT COMMUNE ADRESSE REFERENCE CADASTRALE TYPE DE BÂTIMENT TYPE DE LOCAL NIVEAU LOT DATE DU CONTRÔLE DOSSIER N°	HAUTS DE SEINE MEUDON (92190) 19-21 route des Gardes - Résidence "Château du Montalais" Section AI n° 534 et 535 pour une contenance totale de 65a 02ca Immeuble en copropriété Appartement Bâtiment A2 - Rez-de-chaussée droite ascenseur, porte droite n° 540 13/10/2015 151835		
2 - DESIGNATION	TOTAL PLANCHER	EMBRASURE, MARGE ET HAUTEUR < -1,80 m	SUPERFICIE (Loi Carrez)
Entrée	3,48		3,48
Chambre avec placard	9,39	0,05	9,34
Cuisine	5,27	0,05	5,22
Salle de bains - W.c.	3,77	0,05	3,72
Séjour avec placard	12,56	0,52	12,04
TOTAL	34,47	0,67	33,80
3 - SURFACES ANNEXES			
DESIGNATION	OBSERVATIONS	SUPERFICIE	
Balcon			
Terrasse			
Emplacement de stationnement			
Jardin			
<p>Surfaces exprimées en m²</p> <p>Certificat établi uniquement d'après les renseignements et indications transmis par le propriétaire et/ou donneur d'ordre, sur la composition et la localisation du ou des lots objets du présent certificat. De ce fait nous rappelons au(x) propriétaire(s) et autres parties prenantes leurs responsabilités en cas de litiges ultérieurs concernant le présent rapport. La responsabilité de l'entreprise, ainsi que celle du technicien ayant réalisé le certificat, ne pourront être engagées. Certificat établi sans la communication et sans la vérification du règlement de copropriété relatif à la description et répartition du ou des lots, de servitudes, ainsi qu'aux éventuelles modifications apportées par le cédant.</p> <p>(Loi Carrez du 18/12/1996) - Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété :</p> <p>Art 4-1- La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.</p> <p>Art 4-2- Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée en 4-1.</p>			
DESIGNATION DE L'OPERATEUR			
Nom et Prénom :	PAILLARD Hervé		
Nom de l'entreprise :	Cabinet PAILLARD		
Adresse :	64 boulevard de Charonne - 75020 PARIS		
n° SIRET :	48396728700010		
Date :	19 octobre 2015		
Titulaire d'un contrat d'assurance ALLIANZ - RC n° 55296769 - Siège social 87 rue de Richelieu, 75002 PARIS			



1.



2

3



4



CONTRAT DE LOCATION

Le n° 89-402 du 8 juillet 1989
modifiée par la loi n° 84-624 du 21 juillet 1984 et par la loi n° 2007-26 du 13 janvier 2007

ENTRE LES SOUS-SIGNÉS
SCI VALENTINA
Demeurant 15 chemin des GRAVIERS 78630 HORAINVILLIERS

représenté par M. ANDERGO FELICIAN

ET-APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR, d'une part
et M. Cociorva Adriana
Cociorva Vadim

ET-APRÈS DÉNOMMÉ 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. Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités.

DÉSIGNATION

Appartement
sis à MEUDON
Bâtiment 19-21 route des gardes 92190 MEUDON RDJ
Consistance des locaux 2 pièces

chauffage : collectif
eau chaude : collective
équipements communs : interphone gardien

DESTINATION DES LOCALS

HABITATION EXCLUSIVEMENT



CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le 1^{er} janvier 2014
et se terminant le 31 décembre 2016, sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

Loyers et charges
Le loyer est payable mensuellement d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire par virement bancaire.
Le montant du loyer mensuel est fixé à la somme de 800 € huit cent euros plus les taxes récupérables (droit au bail) et une provision sur charges indicées de 100 € Soixante dix euros.
Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles.

Le loyer sera automatiquement révisé le 1^{er} janvier de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 derniers indices trimestriels du coût de la construction publiés par l'INSEE. Le dernier indice connu est celui du premier trimestre 2013, paru le 8 juillet 2013 trimestre et s'élevait à 1549

Dépôt de garantie
Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 800 € huit cent euros correspondant à un mois de loyer

Clause de travaux
Le locataire/propriétaire exécutera les travaux ci-après décrits :
NEANT

Clauses particulières
En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir rédigé ou reçu :
- un état des lieux dressé lors de la remise des clés
- un contrat de caution solidaire

RAYES NULS
0 mots
0 lignes
Fait à Meudon le 30 décembre 2013
En 2 originaux dont un pour chaque signataire.
(signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)
Le bailleur Le locataire

lu et approuvé
[Signature]

9



10



m

XXXXXX



m

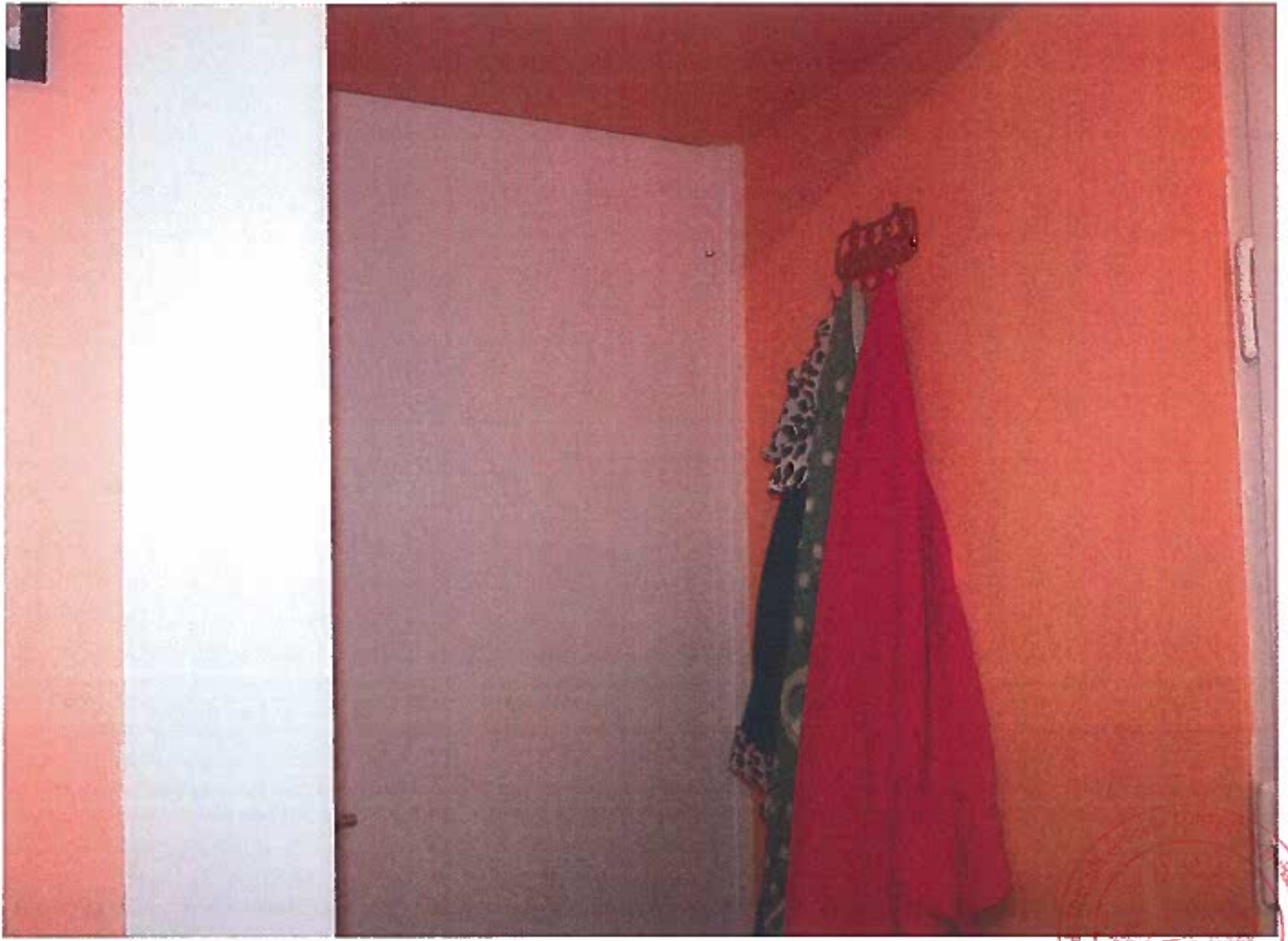


23

Red circular stamp with illegible text.



24



25



26

28



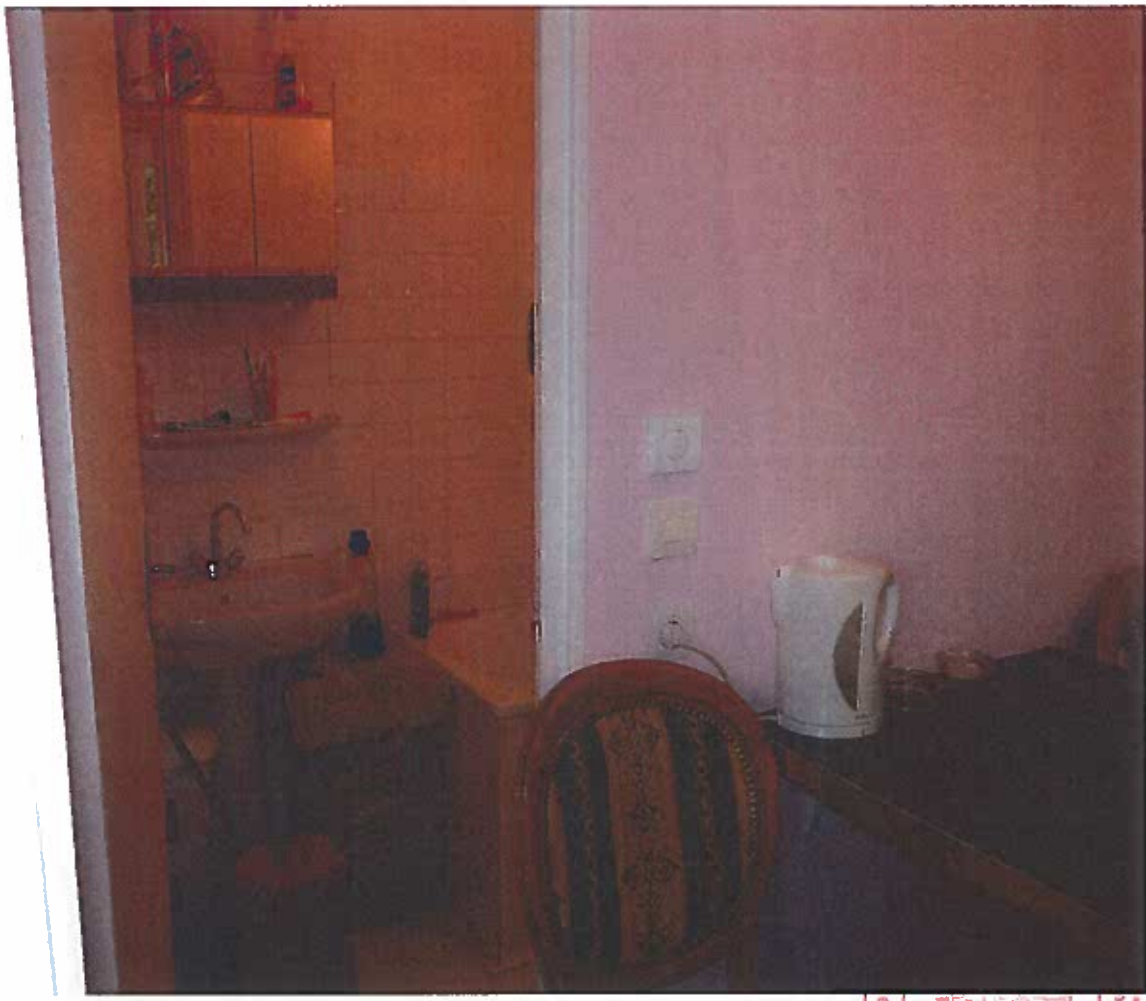
28

28



29

21



22

23



24

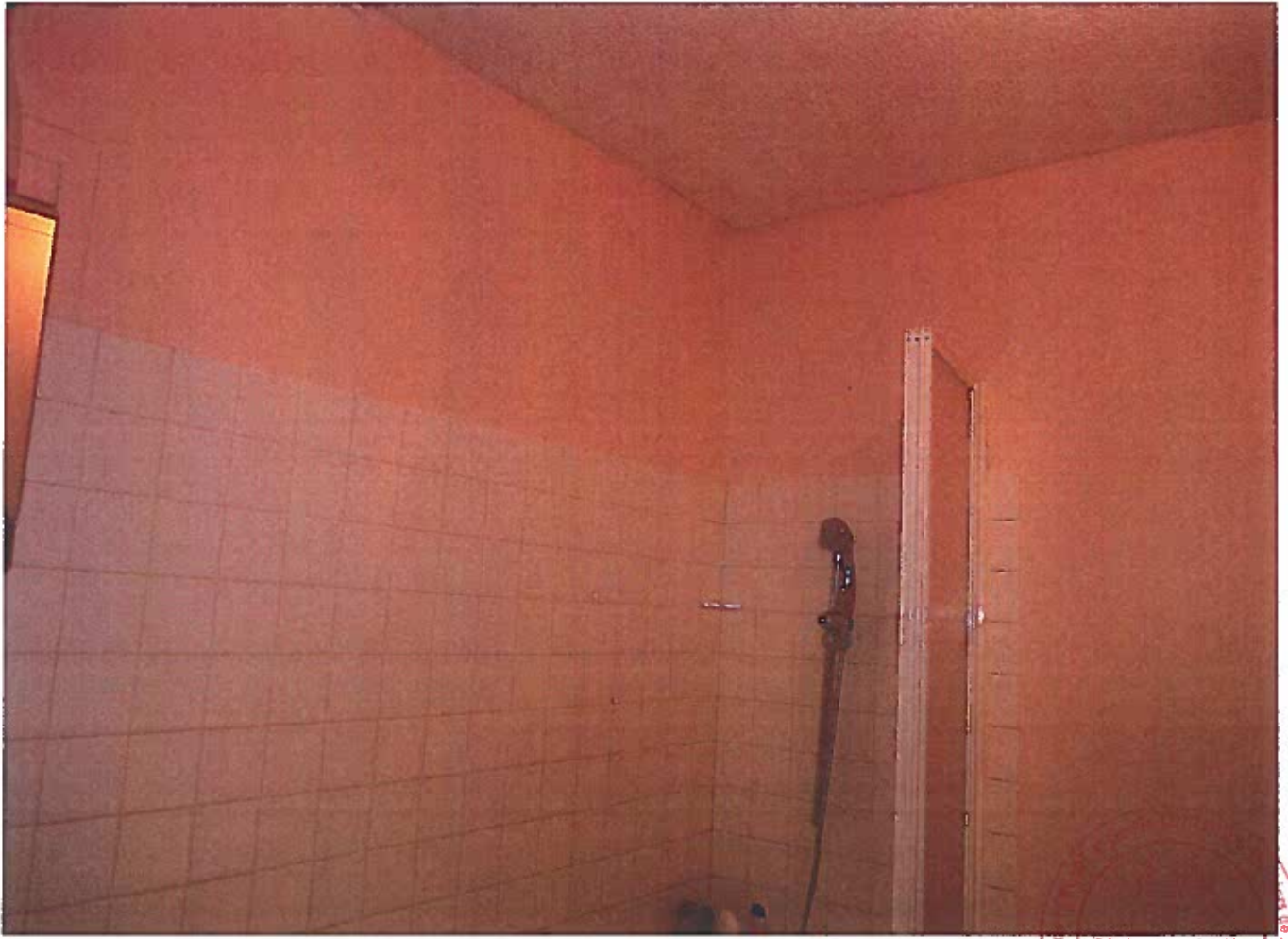


21



26

28



29

27



30