

**S.A.S ID FACTO**  
Philippe DOUCEDAME  
Thierry SALMON  
Thibaut FRANQUEVILLE  
Delphine BERNINI  
Huissiers de Justice Associés  
Marie BRUN et Anne ANGELO  
Huissier de Justice Salariées  
Office de MONTLHERY (91310)  
119 ter Rue Paul Fort  
Tel : 01 69 01 67 89  
Mail : contact@dsf-huissiers.fr

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

EXPEDITION

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE VINGT-SIX AVRIL A 09 HEURES 00**

Dossier N° 103926

**A LA REQUETE DE :**

La BANQUE PALATINE (anciennement dénommée BANQUE SANPAOLO), Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 538.802.860 €, ayant son siège social à Paris (75008), 42 rue d'Anjou, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 104 245, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés es qualités audit siège

Pour qui est élu domicile au cabinet de maître François JAMES, Avocat au Barreau de l'Essonne, domicilié 5 Boulevard de l'Europe, 91000 EVRY, qui se constitue et occupera pour le demandeur,

Et ayant pour avocat plaident Maître Laure HOFFMANN, Avocat au barreau de Paris, demeurant 97 avenue de Villiers à 75017 PARIS,

lequel m'a fait exposer par Maître Laure HOFFMANN, avocat :

- Qu'une procédure de saisie-immobilière a été diligentée par la requérante à l'encontre de Monsieur [REDACTED], demeurant actuellement [REDACTED], propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Grigny (Essonne), 6-8 allée des Ecureuils,
- Que dans ce cadre, un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été signifié le 7 février 2019 par la S.A.S ID FACTO, Office de Montlhéry (Essonne), 119 ter rue Paul Fort,
- Que conformément aux dispositions légales, elle me requiert de procéder à la description du bien saisi., étant précisé que le bien est actuellement occupé par des tiers et qu'elle a dès lors obtenu sur requête une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance d'Evry datée du 7 mars 2019

Déférant à cette réquisition,

*Je, Thierry SALMON, Huissier de Justice Associé au sein de la S.A.S ID FACTO, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Montlhéry (91310), 119 ter rue Paul Fort, soussigné,*

Me suis rendu ce jour à Grigny (Essonne), 8, allée des Ecureuils, où étant et en présence de Monsieur Christophe LACRAMPE, Commissaire de Police de Juvisy-sur-Orge (Essonne), Wilfrid PALIX, serrurier et Thierry BILIEN, diagnostiqueur, j'ai procédé aux constatations suivantes :

A cette adresse se dresse un bâtiment en longueur, se poursuivant sur le n° 6 de l'allée, les deux terrains étant séparés par un mur.

Personne ne répondant à mes appels, j'ai demandé au serrurier requis de crocheter la serrure du portillon.

Il n'y parvient pas et je lui demande en conséquence de crocheter la serrure du portail. Il y parvient, sans aucun dégât à la serrure, ce qui me permet l'accès à la propriété.

En façade avant se trouve une porte devant laquelle se trouve un salon de jardin.

Je contourne le bâtiment par la gauche et frappe à la porte arrière.

Une femme finit par m'ouvrir à qui je décline mes nom et qualité, expose le but de ma visite, et remets copie de la requête et de l'ordonnance susvisées.

Elle me déclare être [REDACTED], sœur de Monsieur [REDACTED]

Elle m'indique qu'elle ne vit pas régulièrement ici, et que la maison est occupée à titre habituel et gracieux par ses parents, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] qui sont absents pour le moment, et son frère, Monsieur [REDACTED] qui est présent.

## **HABITATION DE PLAIN PIED AU N° 8**

J'accède à l'habitation de plain-pied par la cuisine.

A droite de celle-ci se trouve le salon/salle à manger.

Me dirigeant vers la porte sur façade avant de la maison, je constate qu'un couloir part sur la gauche, desservant une chambre à droite, une chambre face droite, une salle d'eau à gauche, des WC en retour à gauche et un deuxième couloir face gauche.

Ce deuxième couloir dessert, une fois que l'on s'y trouve, une chambre à droite et une chambre fond face.

CUISINE (Photographies 1 à 3)

On y accède par une porte dont la peinture est usagée, et dont la vitre est fêlée.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs, la peinture est usagée, sale.

En plafond, la peinture est en état d'usage.

**Equipement :**

- un compteur électrique,
- un tableau de fusibles,
- un disjoncteur différentiel,
- un évier à deux bacs et une pailasse, sur un placard à deux portes, prolongé par un plan de travail et entouré d'un ensemble de rangement, l'ensemble usagé et sale,
- une plaque de cuisson en très mauvais état,
- une hotte de marque Electrolux,
- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage en bon état, avec volets articulés en bon état d'usage.

SALON/SALLE A MANGER (Photographies 4 à 6)

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- deux fenêtres à deux ouvrants et double vitrage en PVC, en bon état, équipées de volets roulants électriques ne fonctionnant pas,
- un convecteur électrique,
- une porte, donnant sur la façade avant de la maison, avec vitres en double vitrage.

PREMIER COULOIR (Photographie 7)

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs, la peinture est usagée.

En plafond, la peinture est en état d'usage.

**Equipement :**

- un convecteur électrique.

**CHAMBRE A DROITE DANS LE PREMIER COULOIR (Photographies 8 et 9).**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs, la peinture est en état d'usage, présente quatre trous en partie face.

En plafond, la peinture est en bon état d'usage.

**Equipement :**

- une fenêtre à deux ouvrant sen PVC et double vitrage en bon état, équipée d'un volet roulant ne fonctionnant pas,
- un placard encastré à droite, avec portes coulissantes, en bon état.

**CHAMBRE FACE DROITE DANS LE PREMIER COULOIR (Photographies 10 et 11).**

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état d'usage.

**Equipement :**

- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage, en bon état, équipée d'un volet roulant électrique ne fonctionnant pas.

**SALLE D'EAU (Photographies 12 à 15)**

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en état d'usage.

Aux murs, la peinture est usagée, présente des cloques derrière la cuvette anglaise.

En plafond, la peinture est usagée.

**Equipement :**

- une grande douche à l'italienne en état d'usage, sale, les parois étant par ailleurs entartrées,
- une vasque en «émail blanc, très sale, sur un placard à deux portes,
- une fenêtre à un ouvrant, en état d'usage,
- un radiateur sèche-serviette,
- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir dossier, sale,
- une aération haute.

WC

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir dossier, sale,
- une aération en plafond.

DEUXIEME COULOIR (Photographie 16)

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état d'usage.

CHAMBRE DE DROITE DANS LE DEUXIEME COULOIR (Photographie 17)

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état d'usage.

Le parquet au sol, la peinture aux murs et en plafond sont en bon état d'usage.

Cette pièce ne comporte pas d'ouverture sur l'extérieur.

CHAMBRE FOND FACE DANS LE DEUXIEME COULOIR (Photographies 18 à 20)

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état d'usage.

Au sol, le parquet est en bon état d'usage.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- deux baies basculantes en simple vitrage en état d'usage, équipée de volet roulant électrique ne fonctionnant pas,
- une porte-fenêtre coulissante, à simple vitrage, en état d'usage.

Hormis dans le salon/salle à manger, dans le premier couloir et dans la salle d'eau, le chauffage est assuré par des appareils d'appoint.

\*  
\* \*

Par ailleurs, lorsque l'on se trouve dans la partie arrière du jardin, face à la façade arrière de l'habitation de plain-pied, descend à gauche un escalier vers le sous-sol.

Je frappe et un homme finit par ouvrir.

Madame [REDACTED] qui m'accompagne m'indique qu'il s'agit d'amis, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et leur enfant, lesquels occupent le sous-sol aménagé en logement.

## LOGEMENT EN SOUS-SOL

On y accède par une porte en bon état, avec vitrage en partie haute.

### PIECE PRINCIPALE AVEC COIN CUISINE (photographies 21 à 23)

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état d'usage.

**Equipement :**

- une fenêtre à un ouvrant en PVC et double vitrage, en bon état,
- un évier à un bac et une paillasse, avec ensemble de placard, en bon état,
- une hotte d'aspiration,
- deux aérations en plafond,
- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage
- un tableau de fusibles en bon état.

Le chauffage est assuré par un radiateur d'appoint.

SALLE D'EAU A GAUCHE DANS LA PIECE PRINCIPALE (Photographies 24 et 25).

On y accède par une porte coulissante en état d'usage.

Le carrelage au sol, et la peinture aux murs et en plafond sont en bon état.

**Equipement :**

- un bac à douche arrondi en bon état,
- une vasque sur un rangement à deux tiroirs, en bon état,
- un radiateur sèche-serviette
- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir dossier, en bon état,
- un ballon d'eau chaude en état d'usage.

CHAMBRE A DROITE (Photographies 26 à 28)

On y accède par une porte dont la peinture est en état d'usage.

Le carrelage au sol, la peinture aux murs et en plafond sont en bon état.

**Equipement :**

- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage, en bon état.

EXTERIEUR DU N° 8 (Photographies 29 à 38)

La toiture et les souches de cheminée sont en bon état apparent.

En façade avant, le spectre d'une ancienne véranda est visible, des gravats se trouvant par ailleurs encore dans le jardin.

Il se trouve une descente en fibrociment.

\*  
\* \*

Madame [REDACTED] qui a joint téléphoniquement son frère Monsieur [REDACTED] me le passe et celui-ci m'indique que sa propriété s'étend également au n° 6 allée des Ecureuils, cette partie étant donnée en location.

Nous nous rendons donc, accompagnée de Madame [REDACTED], au n° 6 de l'allée des Ecureuils.

Je rencontre Monsieur [REDACTED], Madame [REDACTED],  
Madame [REDACTED], leur fille.  
Madame [REDACTED] m'indique qu'ils sont locataires de Monsieur [REDACTED] et me présente son bail.

Celui-ci est en date du 2 septembre 2018 à effet du 1<sup>er</sup> octobre 2018, pour une durée de 9 ans et stipule un loyer de 700,00 € mensuel outre 50,00 € de charge payable tous les 15 du mois.

Il semble que la dénomination des parties ait été intervertie, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] étant indiqué en qualité de bailleur, et Monsieur [REDACTED] qualité de locataire.

Monsieur [REDACTED] et Madame S. [REDACTED] m'indique qu'ils occupent le logement avec leur fille, Mesdames [REDACTED] présente sur place, et Y. [REDACTED] actuellement absente.

Je prends des clichés de ce bail (Photographies 41 à 43).

## HABITATION DE PLAIN PIED AU N° 6

L'accès se fait par une porte en bon état, dans un salon/salle à manger.

La cuisine se trouve en face, donnant par ailleurs accès à une véranda.

Un premier couloir à gauche dans ce salon/salle à manger dessert une chambre à gauche, une chambre face gauche, une salle d'eau à droite, des WC en retour à droite, un deuxième couloir face droite.

Ce deuxième couloir dessert, une fois que l'on se tient dedans, un dressing à gauche et une chambre fond face.

### SALON/SALLE A MANGER (Photographies 42 et 43)

Le parquet au sol, la peinture aux murs et en plafond sont en bon état.

#### **Equipement :**

- deux fenêtres à deux ouvrants en PVC et double vitrage, équipées de volets roulants électriques en état de fonctionnement, l'ensemble en bon état,
- deux convecteurs électriques en bon état,
- un tableau de fusibles en bon état.

CUISINE (Photographies 44 à 46)

On y accède par une porte dont la peinture est en bon état.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs, la peinture est en état d'usage.

En plafond, la peinture est en bon état.

**Équipement :**

- une aération haute,
- un évier à un bac et une paillasse, sur un plan de travail, l'ensemble entouré de rangements, le tout en bon état,
- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage en bon état, avec volets articulés.

ARRIERE DERRIERE LA CUISINE (Photographies 47 et 48)

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs, la peinture est en bon état.

Les lames de faux-plafond sont en état d'usage.

PREMIER COULOIR (Photographie 49).

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Équipement :**

- un convecteur électrique en bon état.

CHAMBRE GAUCHE DANS LE PREMIER COULOIR (Photographie 50)

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- un convecteur électrique en bon état,
- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage en bon état mais dont le volet roulant électrique ne fonctionne pas.

**CHAMBRE FACE GAUCHE DANS LE PREMIER COULOIR (Photographies 51 et 52)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- un convecteur électrique en bon état,
- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage en bon état avec volet roulant électrique en état de fonctionnement.

**SALLE D'EAU (Photographies 53 à 55)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- un radiateur sèche-serviette électrique en bon état,
- une fenêtre à un ouvrant en PVC et double vitrage en bon état,
- une grande douche à l'italienne en bon état d'usage,
- une vasque sur rangement à deux tiroirs en état d'usage,
- une cuvette anglaise avec abatant double et réservoir dossier en bon état.

**WC (Photographie 56)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le carrelage est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- une aération haute,
- une cuvette anglaise avec abatant double et réservoir dossier en bon état.

**DEUXIEME COULOIR (Photographie 57)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**DRESSING DANS LE DEUXIEME COULOIR (Photographie 58)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

Ce dressing ne comporte pas d'ouverture sur l'extérieur.

**CHAMBRE FOND FACE DANS LE DEUXIEME COULOIR (Photographies 59 à 61)**

On y accède par une porte en bon état.

Au sol, le parquet est en bon état.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état.

**Equipement :**

- un convecteur électrique en bon état,
- deux fenêtres à deux ouvrants en PVC et double vitrage en bon état dépourvues de volet.

**EXTERIEUR DU N° 6 (Photographies 62 à 70)**

La toiture et les souches de cheminée sont en bon état apparent.

En façade avant, le spectre d'une ancienne véranda est visible.

Il se trouve une descente en fibrociment.

Telles sont mes constatations.

J'annexe au présent Procès-Verbal de Description 70 photographies prises ce jour par mes soins.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

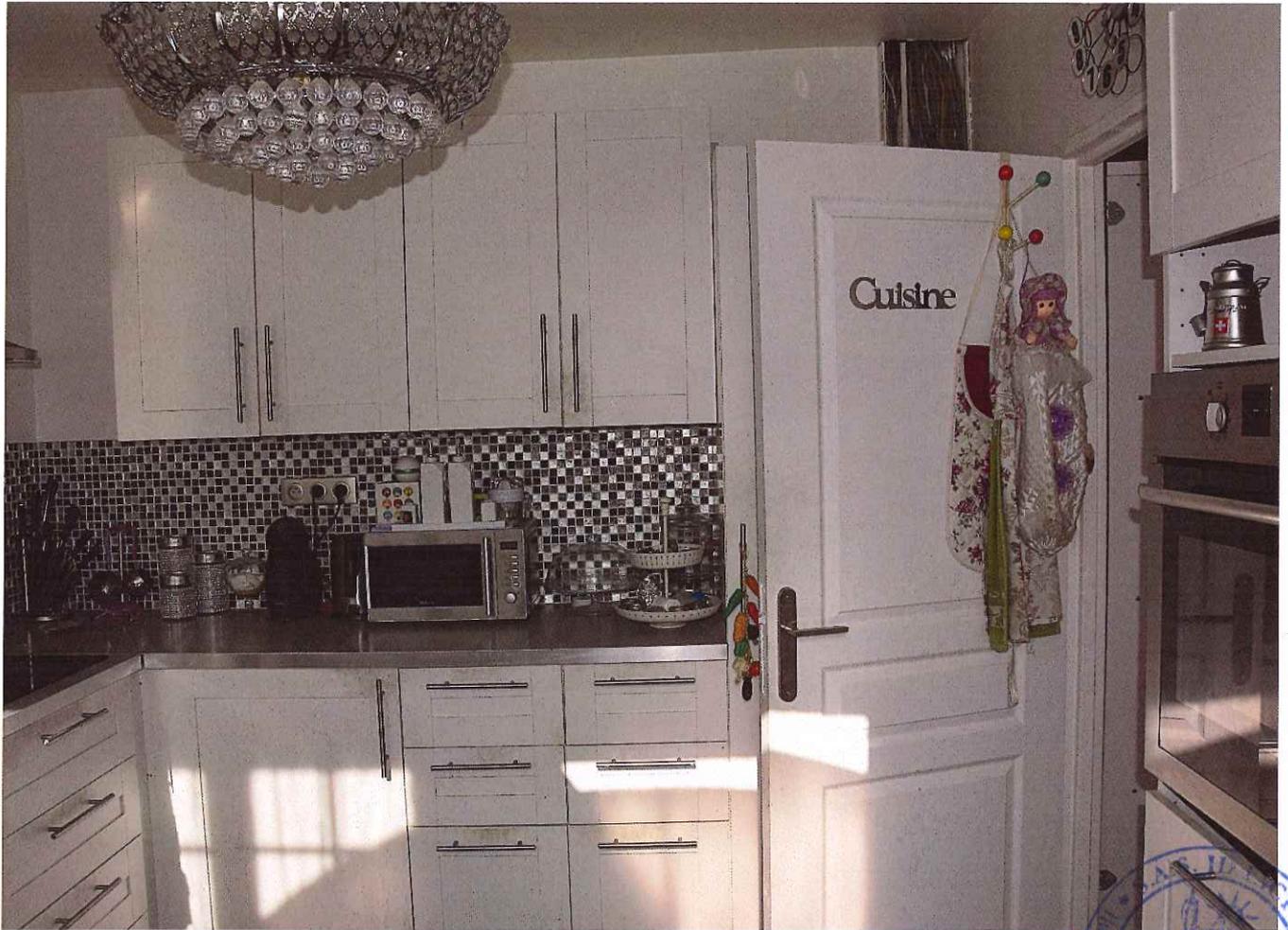
Procès-Verbal	600,00 €
Honoraires de rédaction	350,00 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	957,67 €
TVA à 20%	191,53 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>1 164,09 €</b>

"Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement"

**Thierry SALMON**  
Huissier de Justice associé



*[Handwritten signature]*



1



2



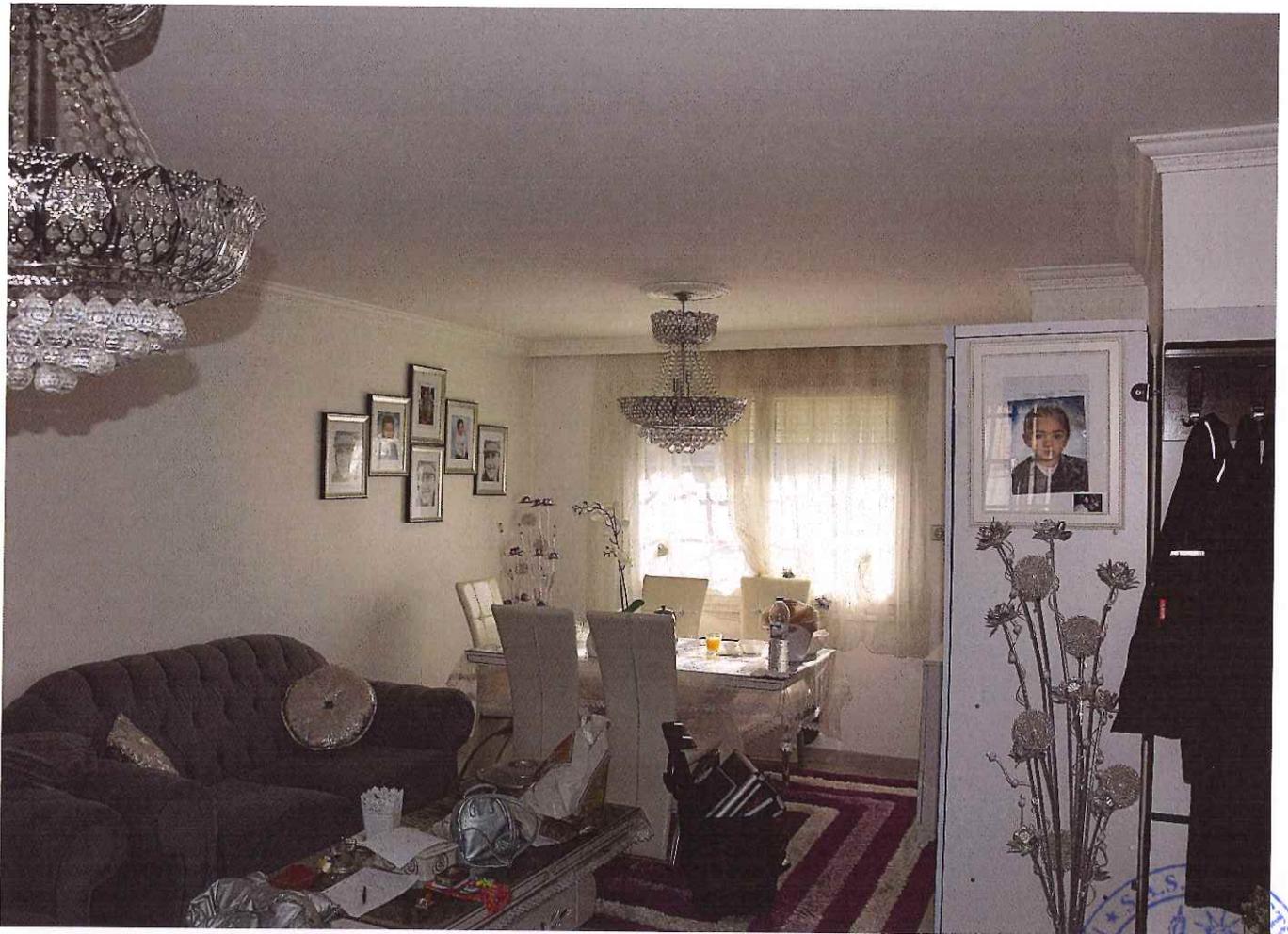


3



4





JUSTIÇA DE PAZ  
JUSTIÇA DE ASSOCIADOS - 91310  
MANTENIMENTO



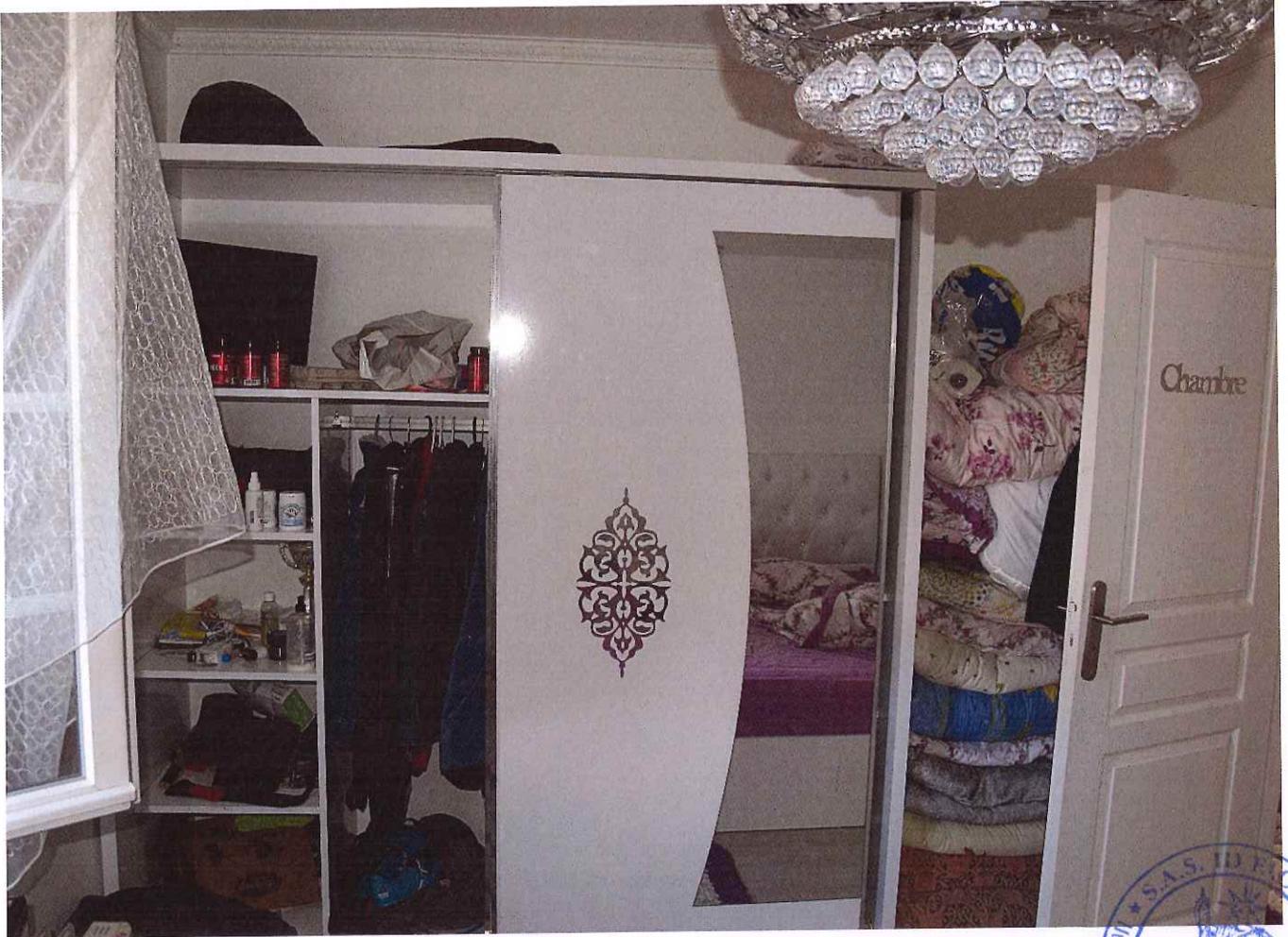


7



8

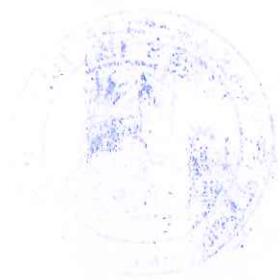


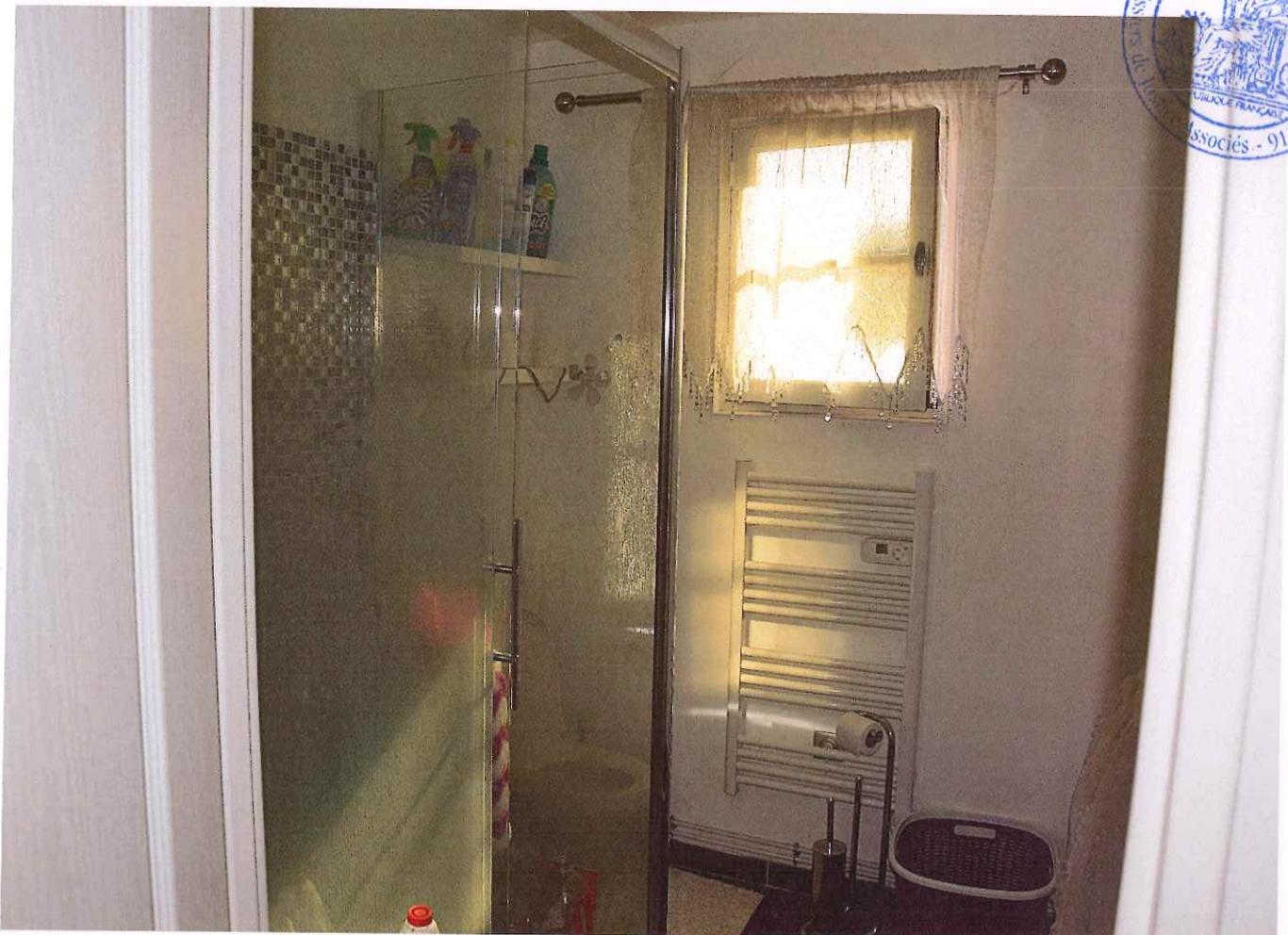


9

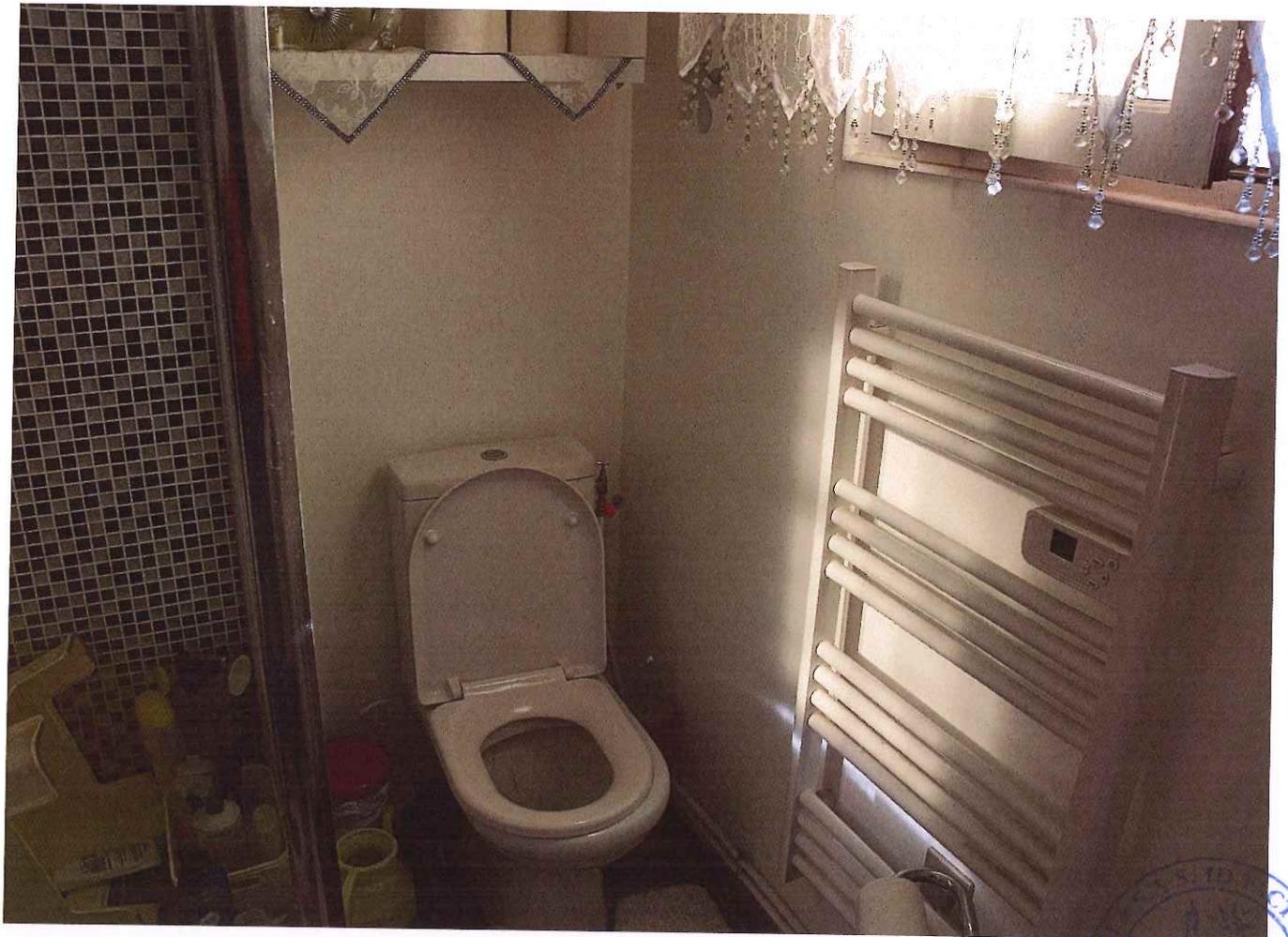


10







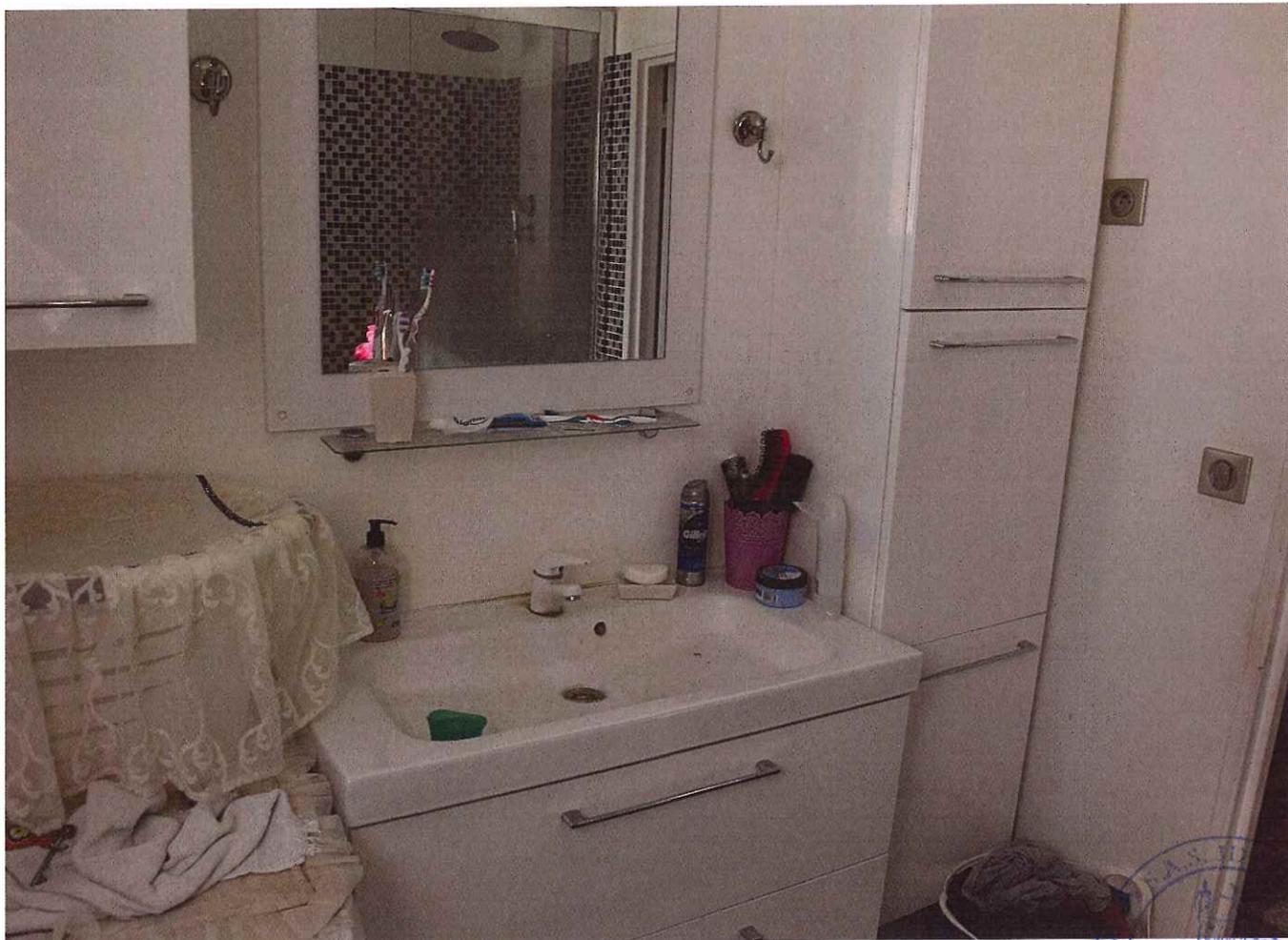


13

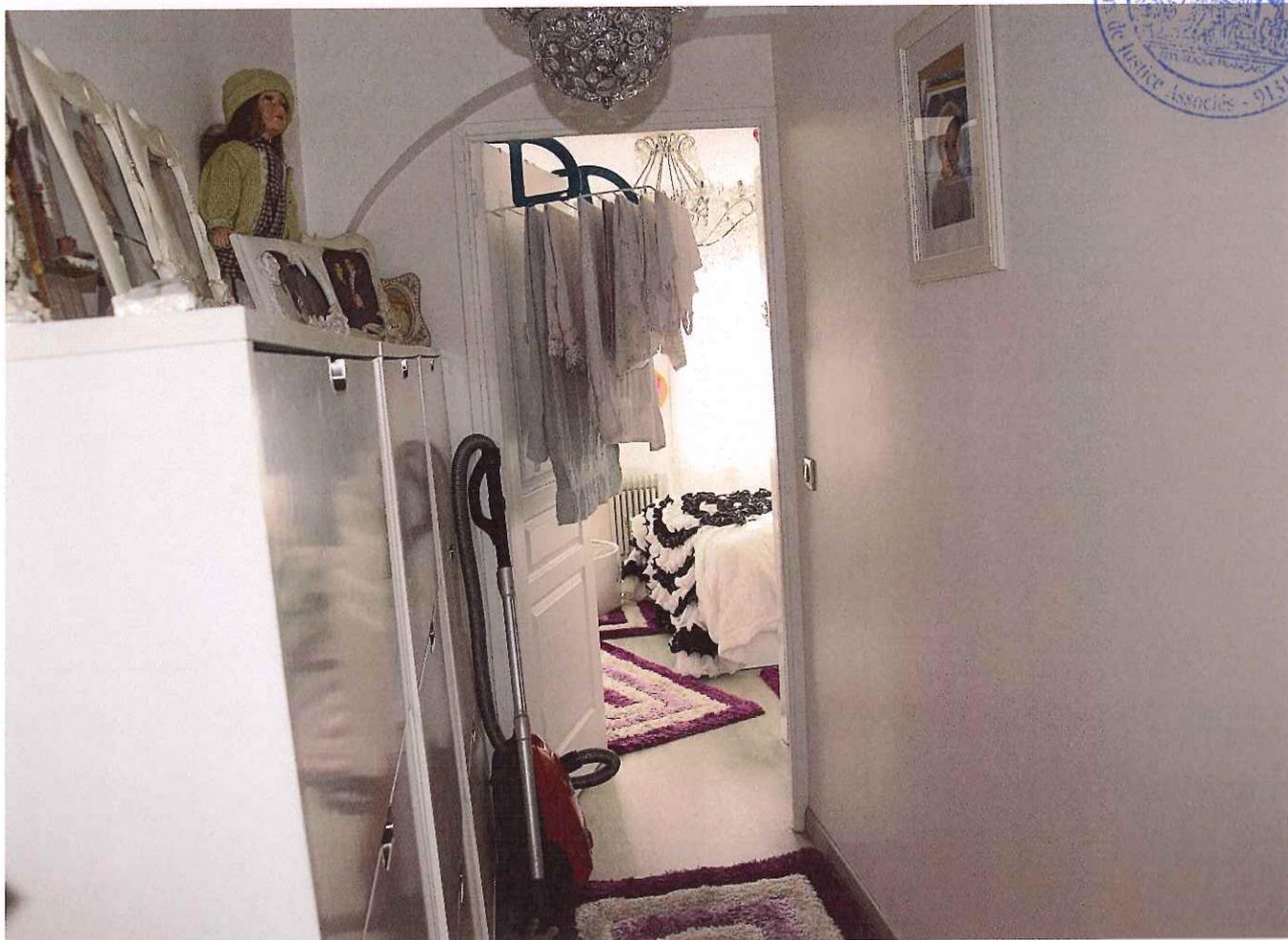


14





15



16







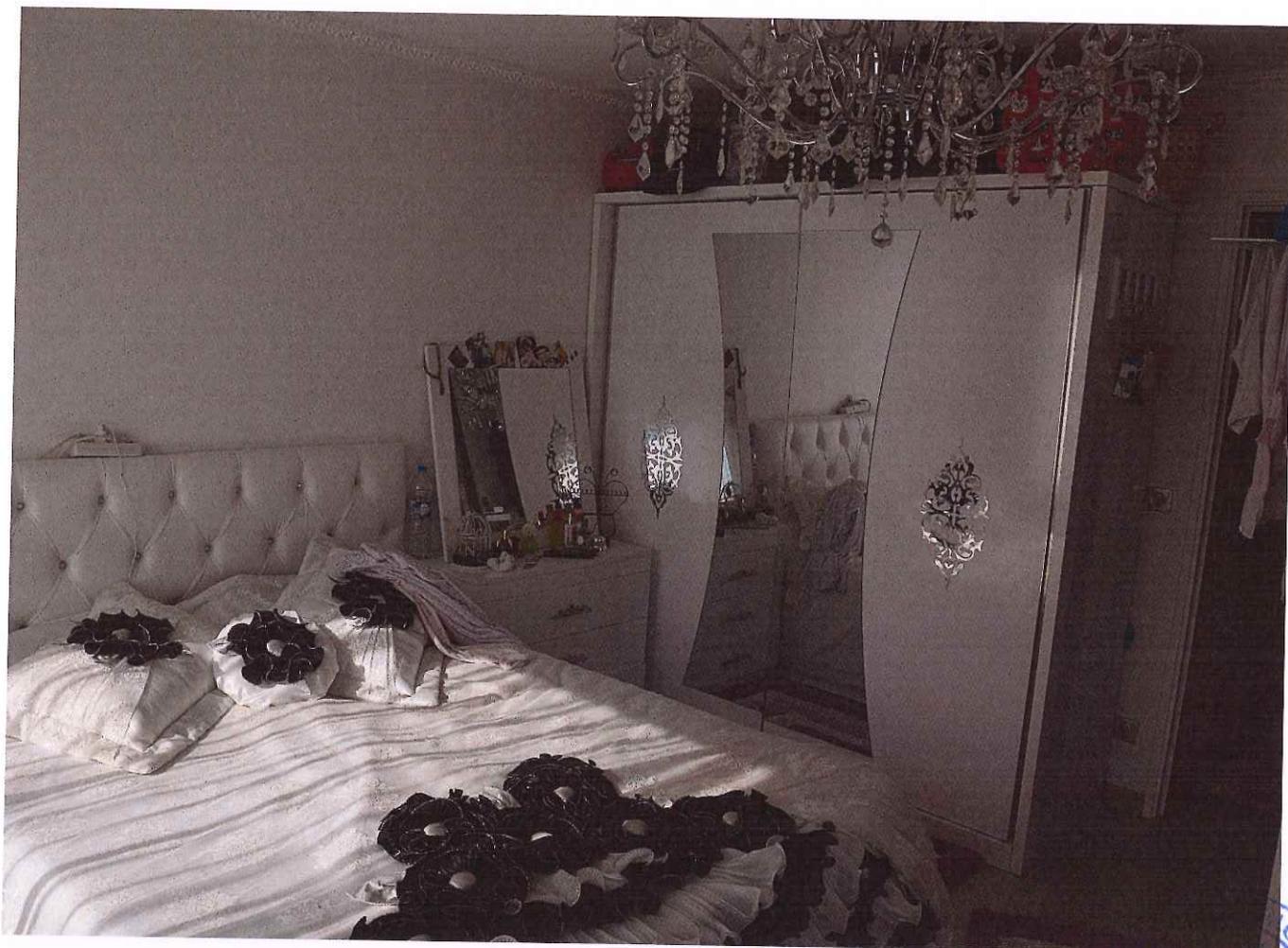
17



18







5







21







23



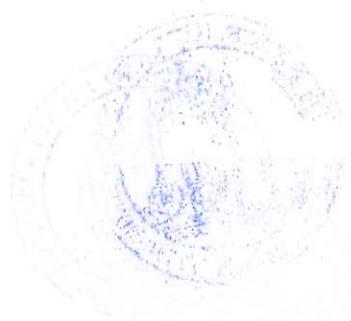
24

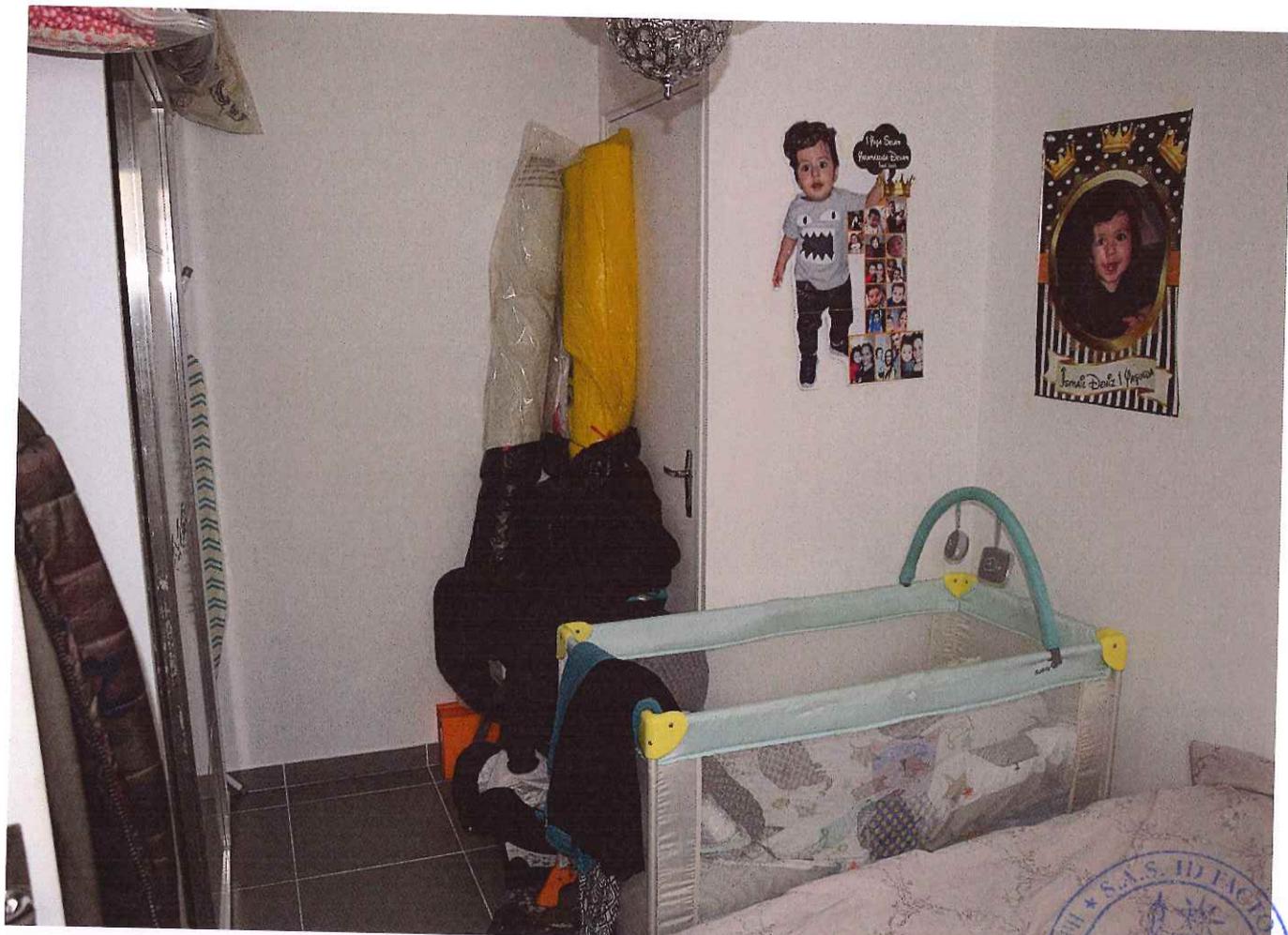




25





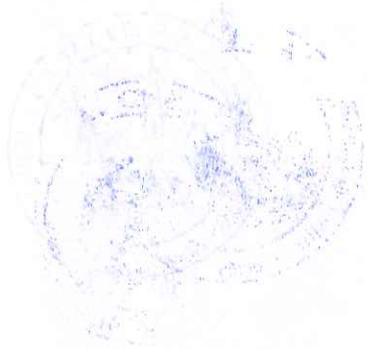


27



28





11





29



30





31

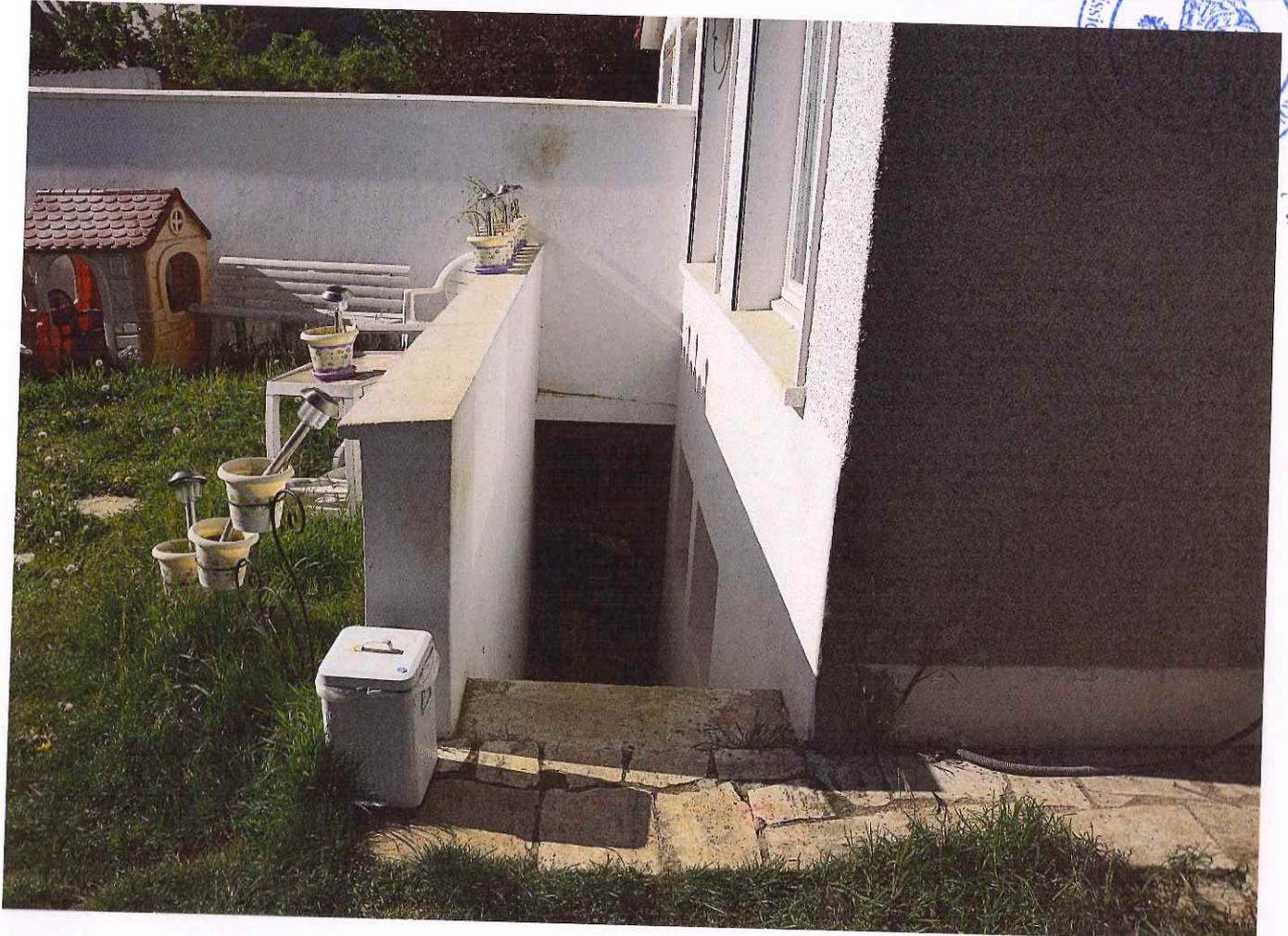


32



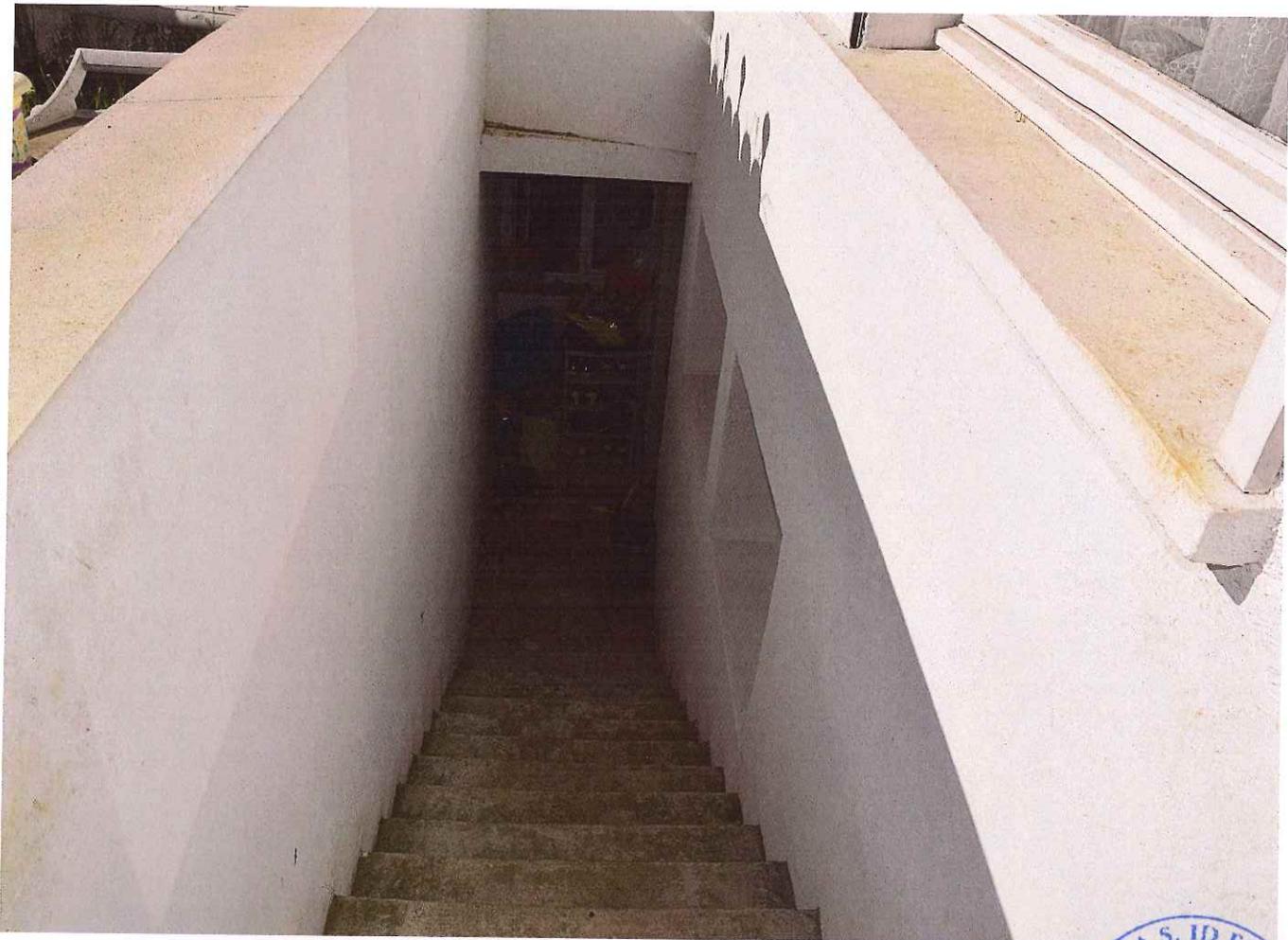


33



34



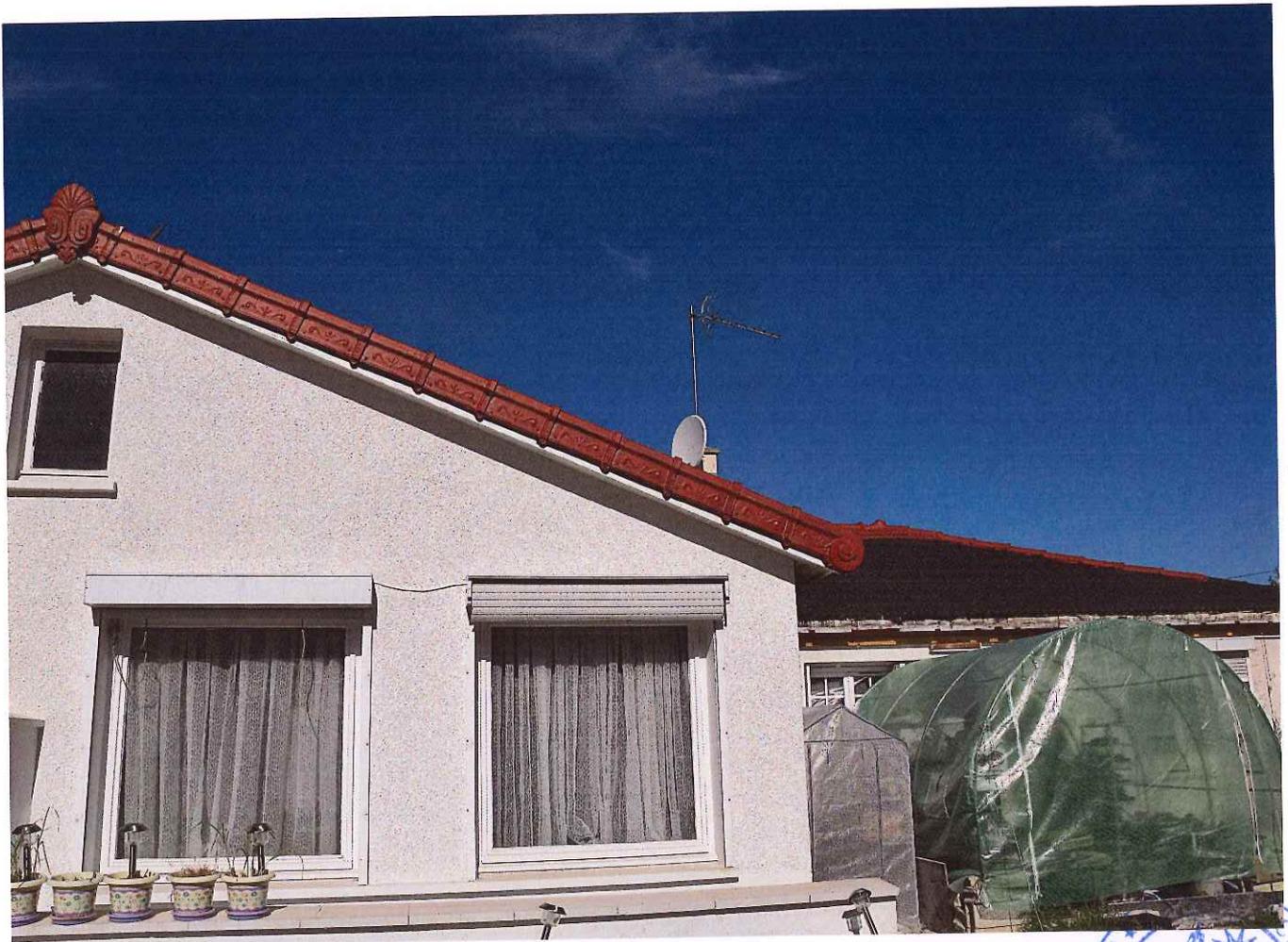


35



36





37



38



IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

Fixation du loyer initial : 700€

Montant du loyer mensuel : 700€

Montant des provisions sur charges : 50 €

B. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : Le 15 de chaque mois

- paiement : A terme échu

V. Travaux

A. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées).

Le locataire s'engage à effectuer une rénovation totale de la maison soit, peinture sur tous les murs, parquet stratifié sur tous les sols, carrelage dans les pièces d'eau.

La durée de diminution de loyer est de 12 mois.

Le loyer est diminué totalement sur 12 mois.

VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire :

Un mois de loyers hors charges

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement et individuellement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges, accessoires et autres en application du présent bail. La solidarité conjointe des colocataires est établie dès lors que l'accès à la caution pour lui prend fin à la date d'effet du présent bail. La solidarité des colocataires s'établit dès lors que l'accès à la caution pour lui prend fin à la date d'effet du présent bail. A défaut, la solidarité des colocataires s'établit au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Paraphes

S. J

Page 2 sur 3

Contrat de location  
LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mr. S. J.

Désigné(e) ci-après « le locataire » ;

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

- Adresse du logement :

6 ALLEE DES ECUREUILS - 91350 - BRIGNY

- Type d'habitat :

Maison plein pied avec moyen

- Régime juridique de l'immeuble :

En copropriété

- Période de construction :

Construit entre 1949 à 1974

- Surface habitable : 87,07 m<sup>2</sup>

- Nombre de pièces principales : 4

III. 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 / 10 / 2016

B. Durée du contrat : 9 ans

Paraphes

S. J

Page 1 sur 3

35

40









L3



L4





45



46



46



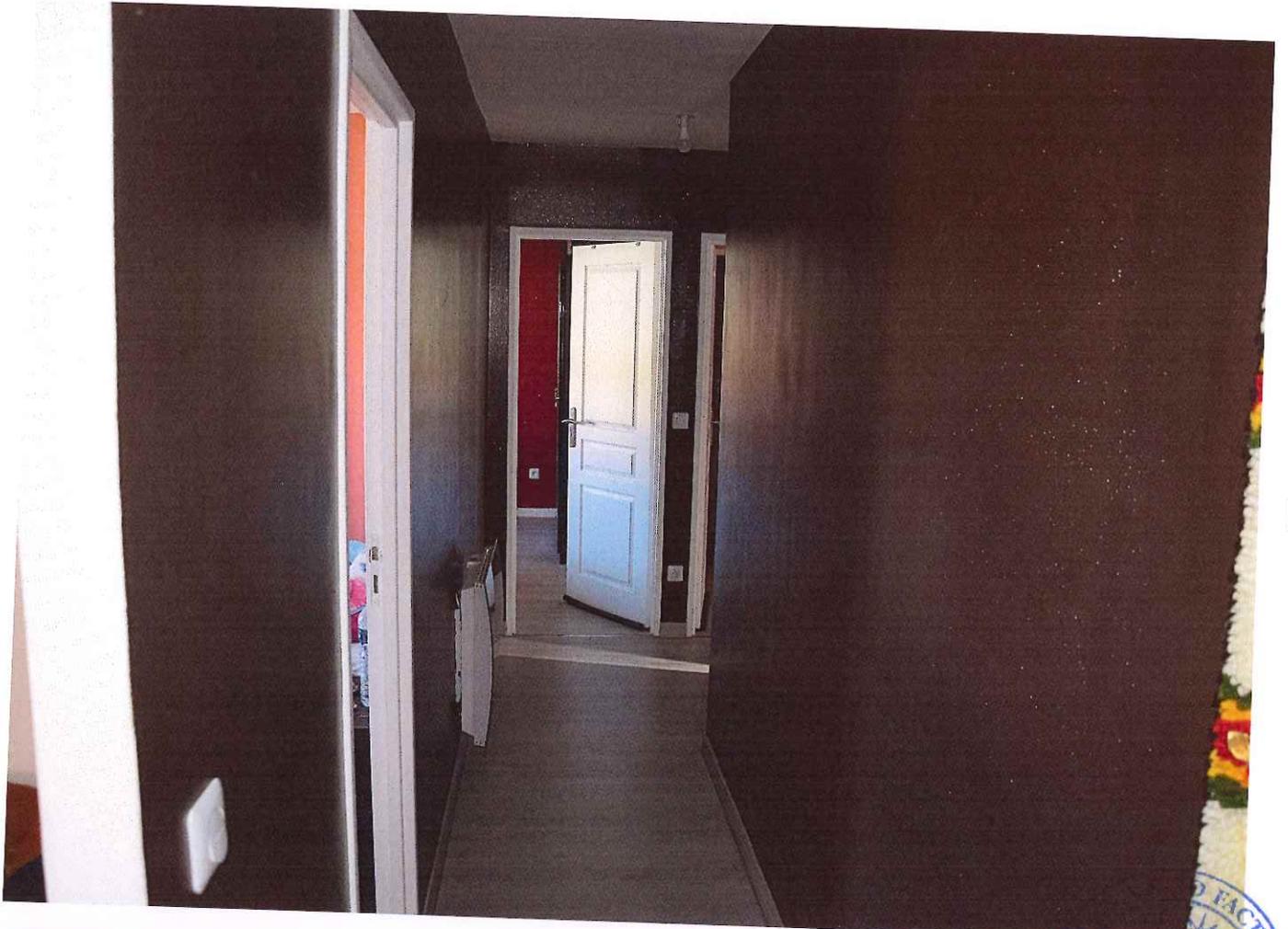


LA



LD

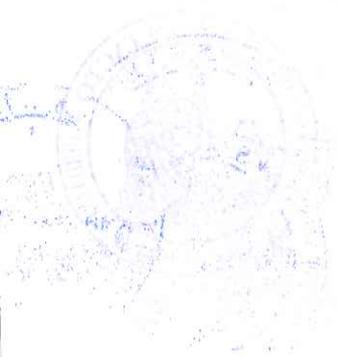


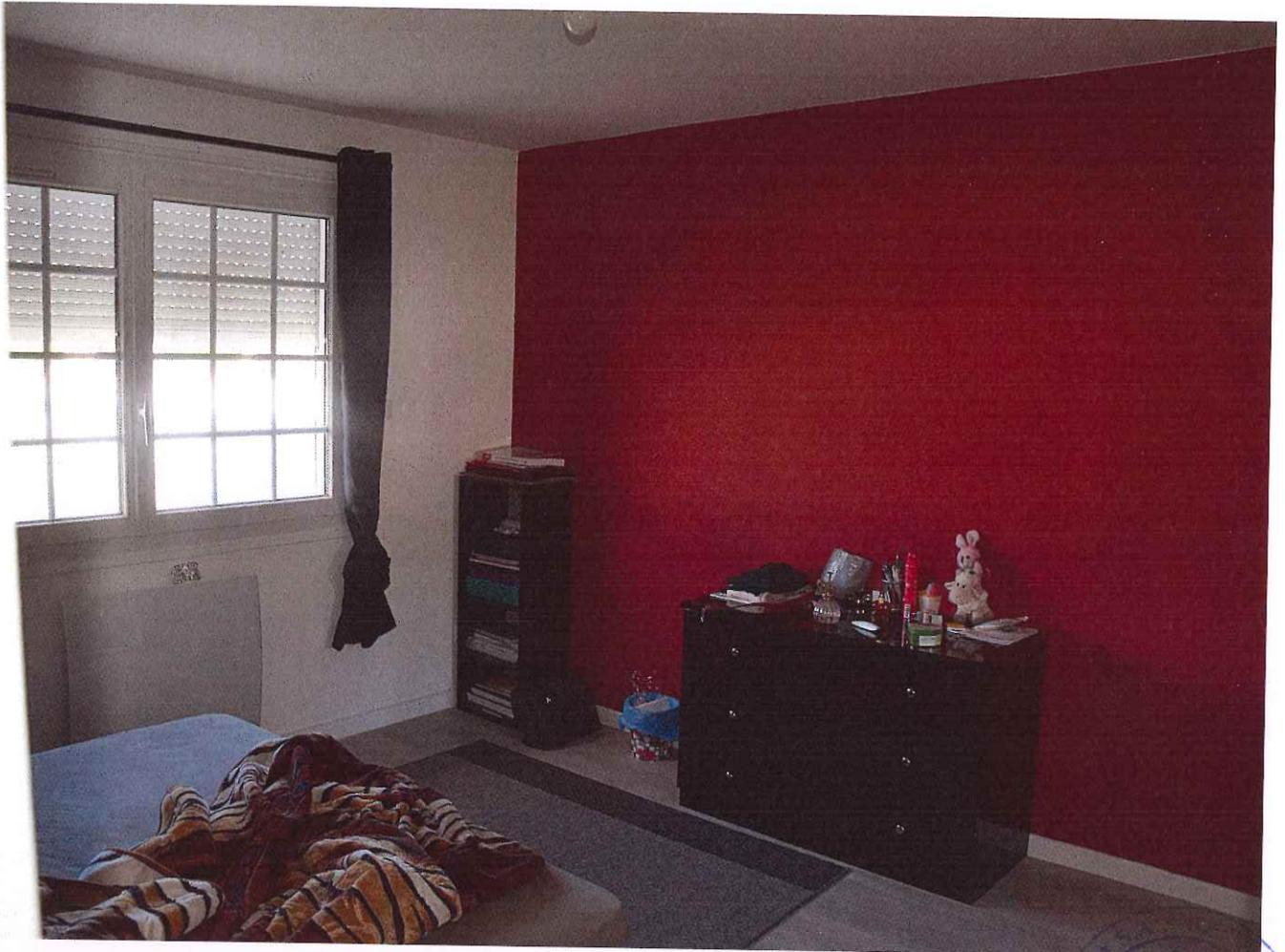


49

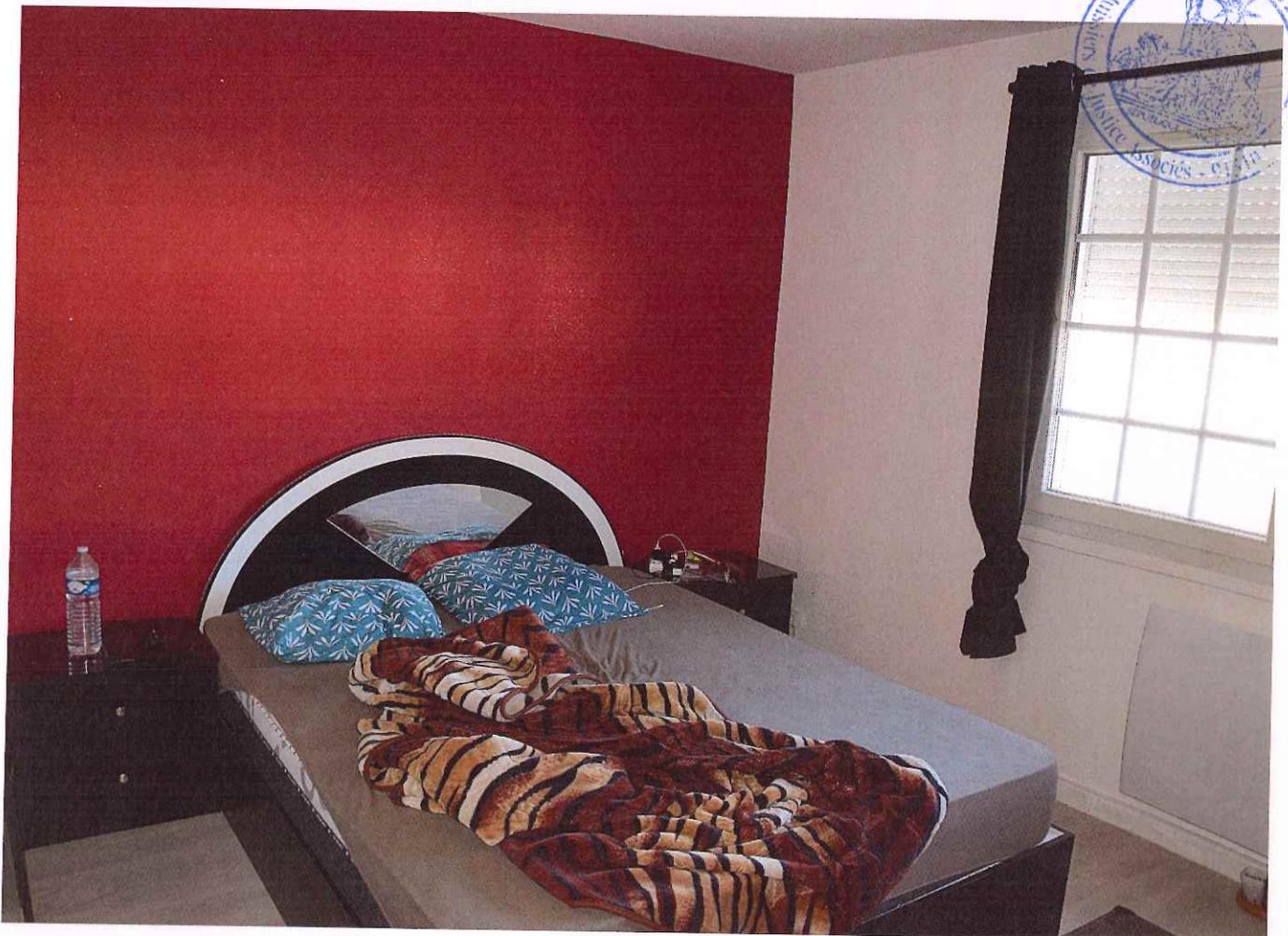


50



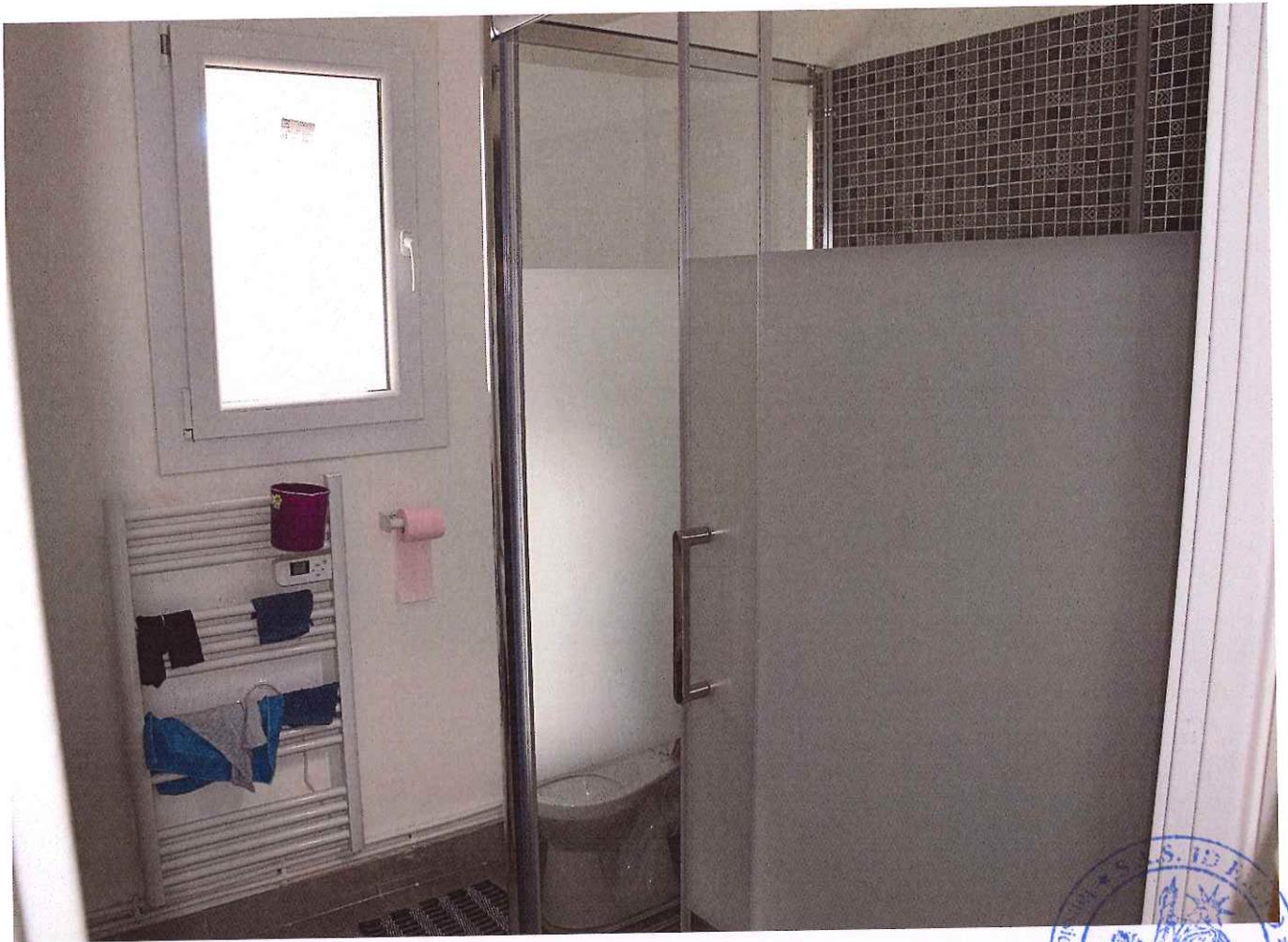


51



52



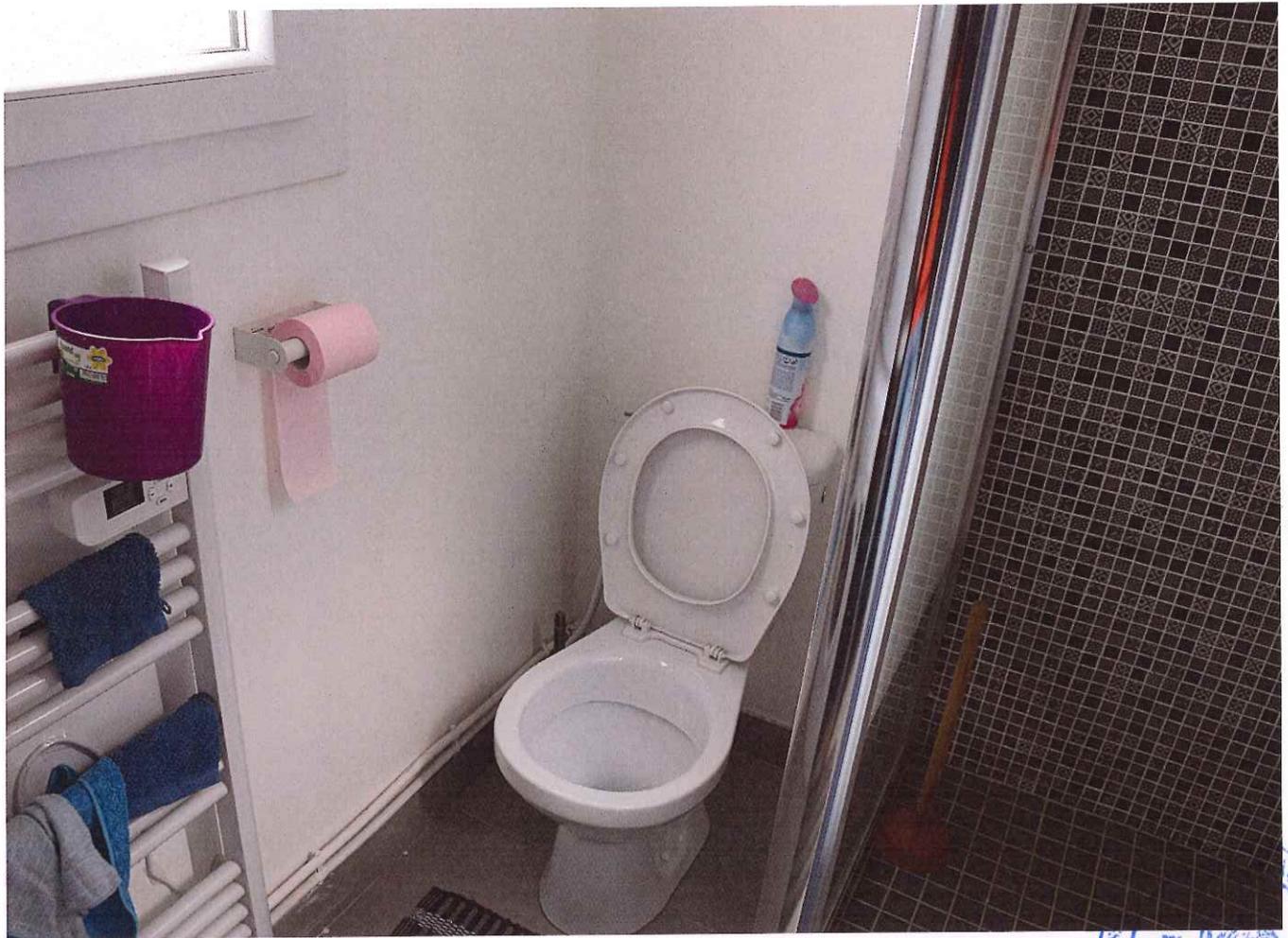


53

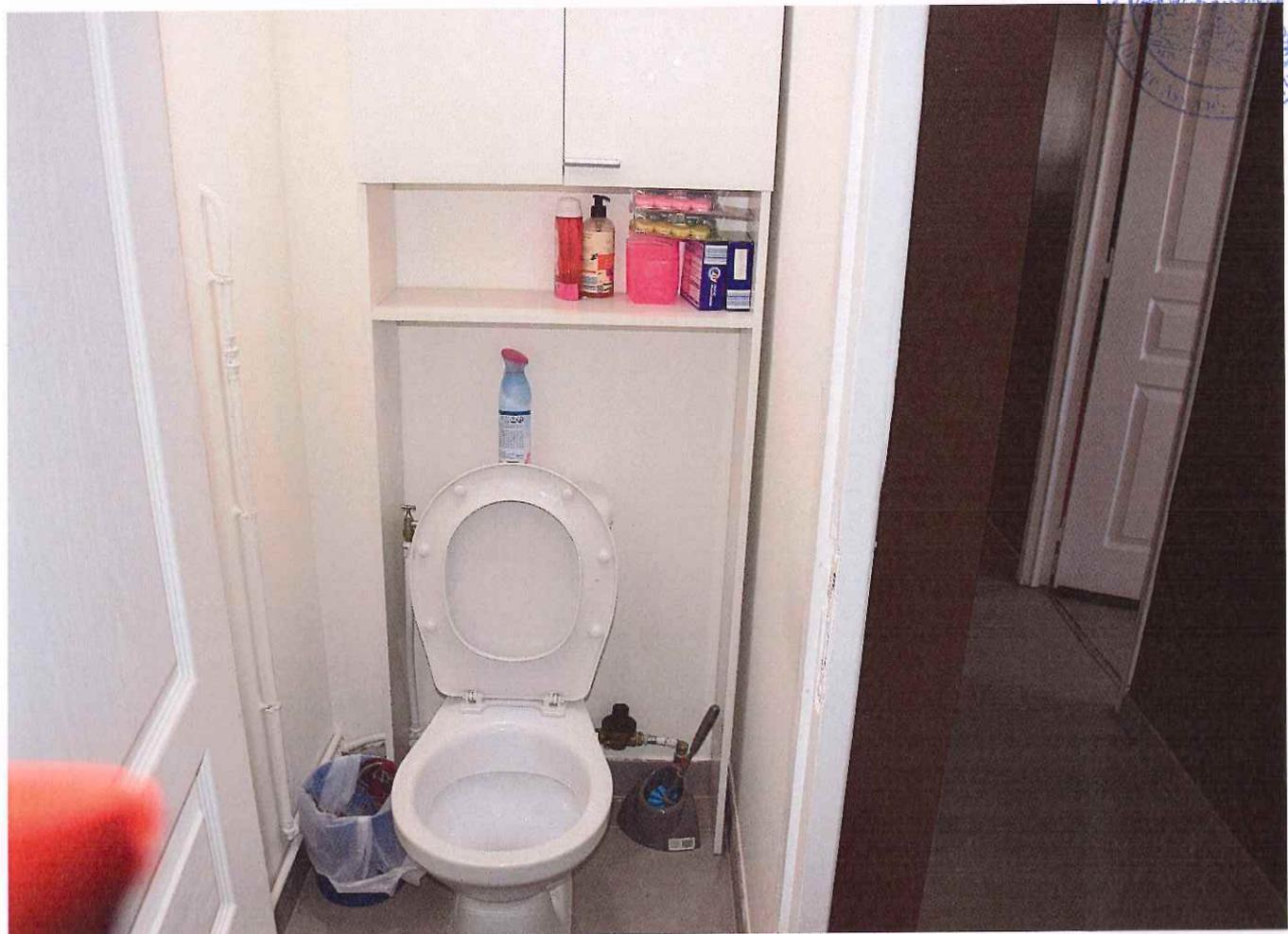


54



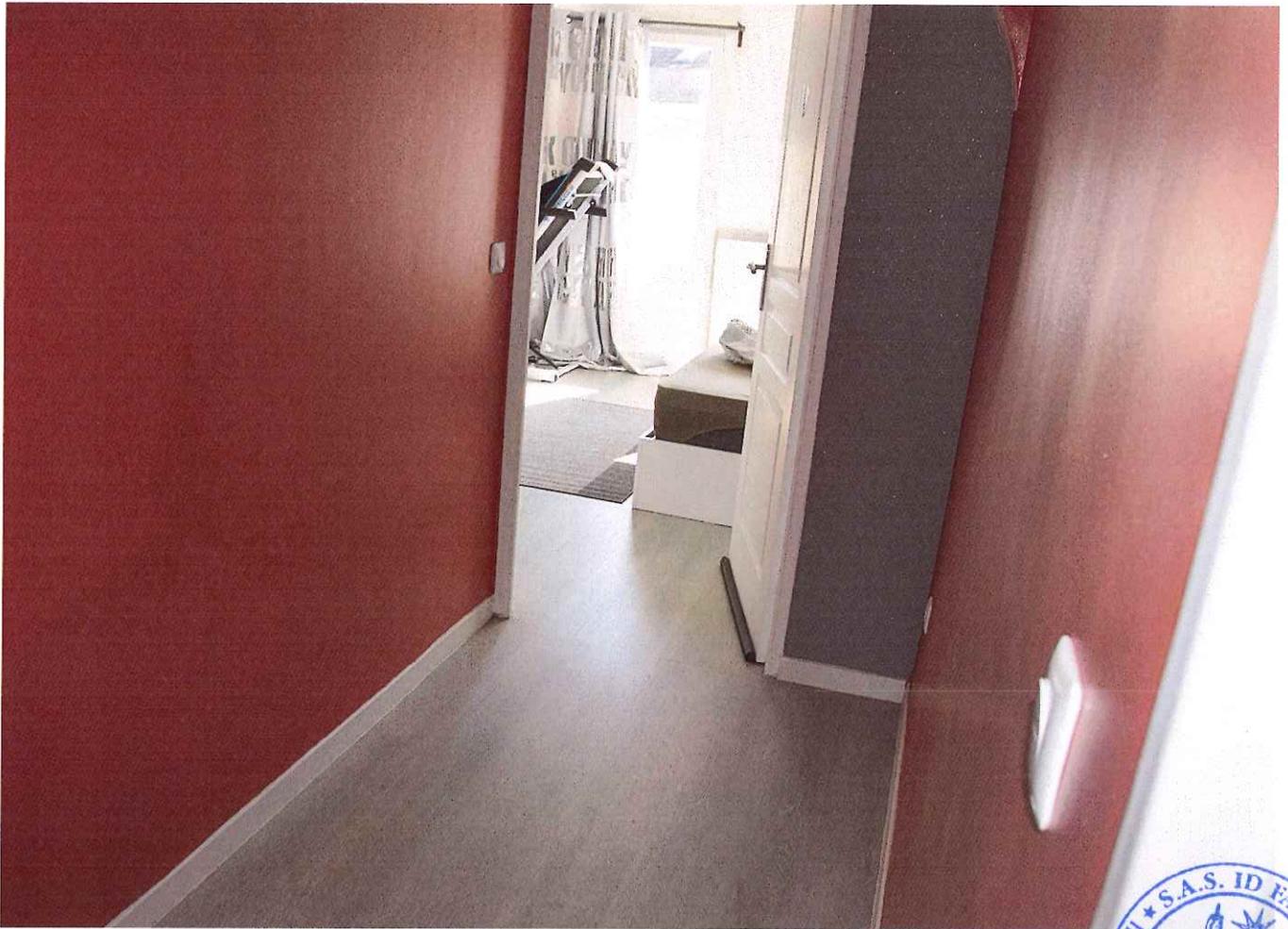


55



56





5



58







59



60





61



62





63



64







65



66







67



68





69



70

