

SCP Patrick PELLAUX - Florent JAVILLIER
Huissiers de justice associés

29, rue Vacheresse – B.P. 274
Entrée 7 bld du Général de Gaulle
77463 LAGNY-SUR- MARNE cedex
scp.pellaux.javillier@orange.fr

Tél. 01.64.30.01.54
Fax 01.64.30.82.62
Constats 06.22.50.63.99
www.huissier-pellaux-77.com

PROCÈS-VERBAL
DE DESCRIPTION

COMPÉTENCE NATIONALE POUR LES CONSTATS, DONT VAL D'EUROPE,
MARNE-LA-VALLÉE, ROISSY CDG, ORLY, GAND PARIS
EXÉCUTION SUR PARIS (75), SEINE-ET-MARNE (77), ESSONNE (91)
SEINE-SAINT-DENIS (93), VAL DE MARNE (94) et YONNE (89)





PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Dossier n° 156418

L'an Deux Mille Vingt et le Vingt Six Février

A la requête de :

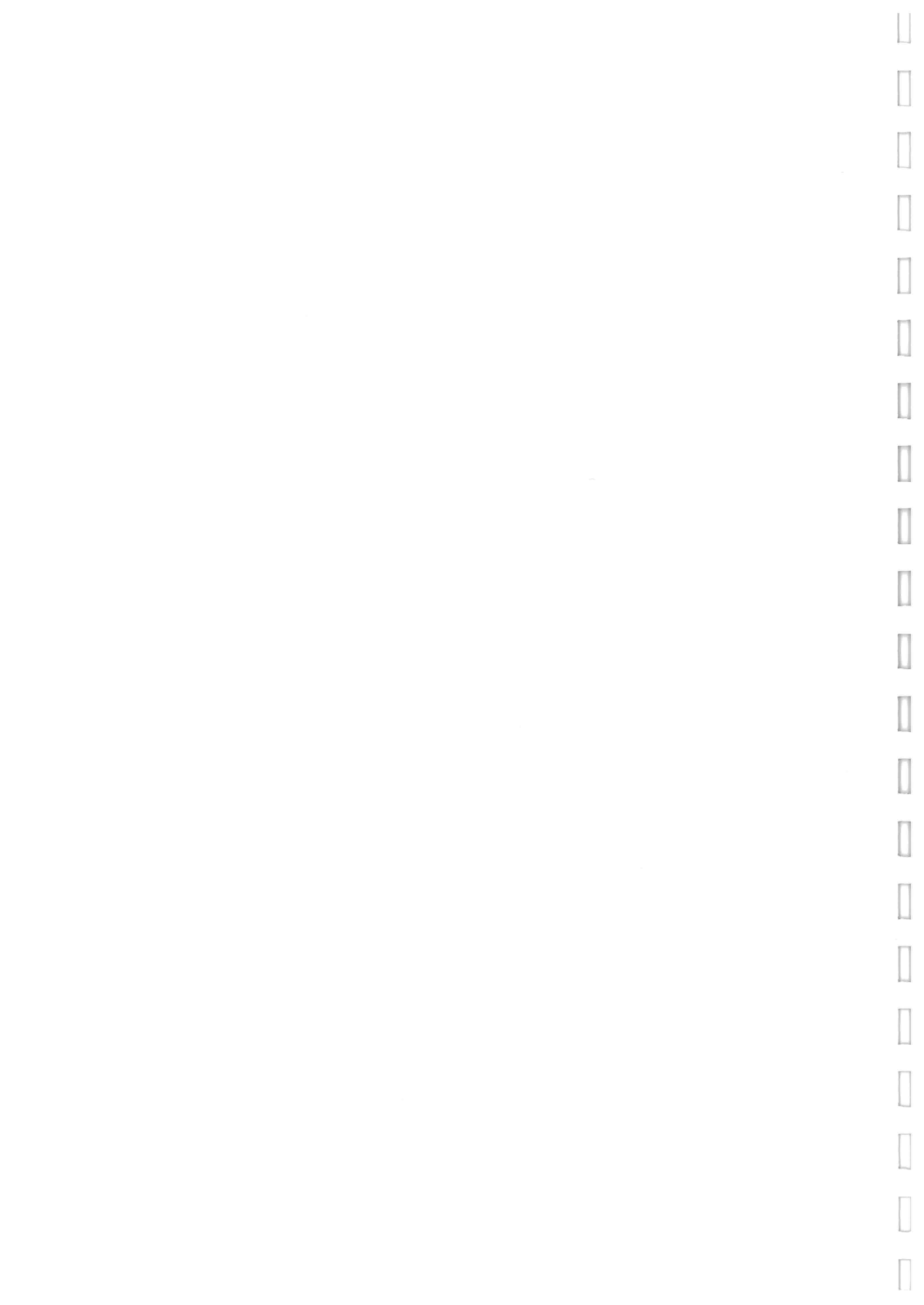
Le **Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ROISSY CENTRE A2 sis 17/18/19 Boulevard de la Malibran - 77680 ROISSY EN BRIE**, agissant poursuites et diligences de son Syndic, le **Cabinet FONTENOY IMMOBILIER VAL EUROPE, SARL** au capital de 50 500 €, immatriculée au RCS de MEAUX sous le numéro B 440 499 069, dont le siège social est situé 2 rue d'Ariane à CHESSY (77700), agissant lui-même poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, **Maître Stanislas de JORNA du Cabinet FIDAL**, Avocat inscrit au Barreau de MEAUX, y demeurant 9 Cours Raoult – 77100 MEAUX,

Elisant domicile en mon Etude et en celle du Cabinet de **Maître Guillaume MEAR de la SCPA MALPEL et Associés**, Avocat inscrit au Barreau de MELUN (77), demeurant 21 Avenue Thiers – 77000 MELUN.

EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (77) en date du 22 Juillet 2016, signifié à Madame Kim Phan LIM et Monsieur Trac Boï CHING demeurant ensemble à MOISSY CRAMAYEL (77550) 2 Avenue Philippe Bur, le 18 Août 2016 suivant exploit de Maître Bruno ALMOUZNI, membre de la SCP ALMOUZNI & LEMAIRE, Huissiers de Justice à BRIE COMTE ROBERT (77) et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 11 Octobre 2019.



En vue de l'adjudication future des biens saisis appartenant à Monsieur Trac Boï CHUNG et Madame Kim Pha LIM sis à ROISSY EN BRIE (77) 19 Avenue de la Malibran,

En application des articles 20 et 21 de la Loi du 9 Juillet 1991 et conformément aux articles R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Je, Florent JAVILLIER, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Patrick PELLAUX et Florent JAVILLIER, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, demeurant à LAGNY SUR MARNE, 29 Rue Vacheresse, soussigné,

Me suis transporté à ROISSY EN BRIE (77) 19 Avenue de la Malibran à l'effet de dresser un procès-verbal de description des biens appartenant à Monsieur Trac Boï CHUNG et Madame Kim Pha LIM,

Là étant, en présence de :

- Monsieur Patrick TAVERNIER, serrurier de la Société ATH FERMETURES, 2 Bd des Artisans à BAILLY ROMAINVILLIERS (77),
- Monsieur Eric BREINLINGER, témoin,
- Madame Annie DANIEL, témoin,
- Monsieur Yannick JOFFARD du Cabinet EURODIEX, 49 Avenue Foch à CHELLES (77), chargé de procéder au mesurage Loi Carrez des superficies privatives et diagnostics techniques nécessaires,
- Monsieur Trac Boï CHUNG, propriétaire, ainsi que les occupants des lieux qui nous ont laissé libres d'entrer,

J'ai vu, vérifié et constaté ce qui suit :

La commune de ROISSY EN BRIE (77) est située en région Ile-de-France.

Elle est située à 25 km au sud-est de Paris et se trouve à proximité de la route nationale 104 et de l'autoroute A4.

Il s'agit de la huitième commune la plus peuplée de Seine-et-Marne avec 27.895 habitants (au recensement de 2017).



Cette commune est desservie par la gare de Roissy-en-Brie sur le RER E, dont les trains se dirigent vers Tournan-en-Brie ou Paris Haussmann - Saint-Lazare.

Un réseau de transport intercommunal « Sit'bus » fonctionne dans ladite commune.

Lot n° 125

Sur place il s'agit d'un appartement situé au quatrième étage, première porte droite en sortant de l'ascenseur, se trouvant dans un ensemble immobilier au 19, avenue de la Malibran à ROISSY EN BRIE (77680).

Cet appartement comporte une entrée avec placards, un séjour avec cuisine ouverte donnant accès à une terrasse, un couloir de distribution desservant successivement un WC, un dressing, une salle de bain, et trois chambres dont deux avec balcon.

Chauffage collectif avec radiateurs.

Toutes les huisseries sont en PVC double vitrage.

Les lieux sont en bon état général apparent.

▪ **Entrée**

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : papier fibre de vert peint également en bon état.
- Plafond : peinture en bon état.
- Présence d'un débarras et de placards muraux.

▪ **Débarras**

- Sol : carrelage en état d'usage.
- Murs : papier fibre de verre peint également en état d'usage.
- Plafond : peinture en état d'usage.

▪ **Séjour**

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : papier fibre de verre peint en état d'usage.
- Plafond : peinture en bon état.
- Le séjour est équipé d'un radiateur, d'une fenêtre double, ainsi que d'une porte-fenêtre donnant sur terrasse extérieure.



- **Cuisine ouverte sur séjour**

- Sol : carrelage en bon état.
- Murs : revêtement mural également en bon état ; papier fibre de verre peint en partie haute état d'usage
- Plafond : peinture en état d'usage.
- La cuisine est équipée de meubles hauts et bas, d'un plan de travail, d'un évier un bac avec robinetterie, de plaques de cuisson, le tout en bon état apparent.
- Présence également d'un radiateur.
- Présence d'une fenêtre double donnant sur terrasse extérieure.

- **Couloir de dégagement**, à droite dans l'entrée

- Sol : parquet en état d'usage.
- Murs : papier fibre de verre peint également en état d'usage.
- Plafond : peinture en bon état.

Ce couloir de dégagement, à droite, dessert successivement :

- **WC**, 1^{ère} porte gauche

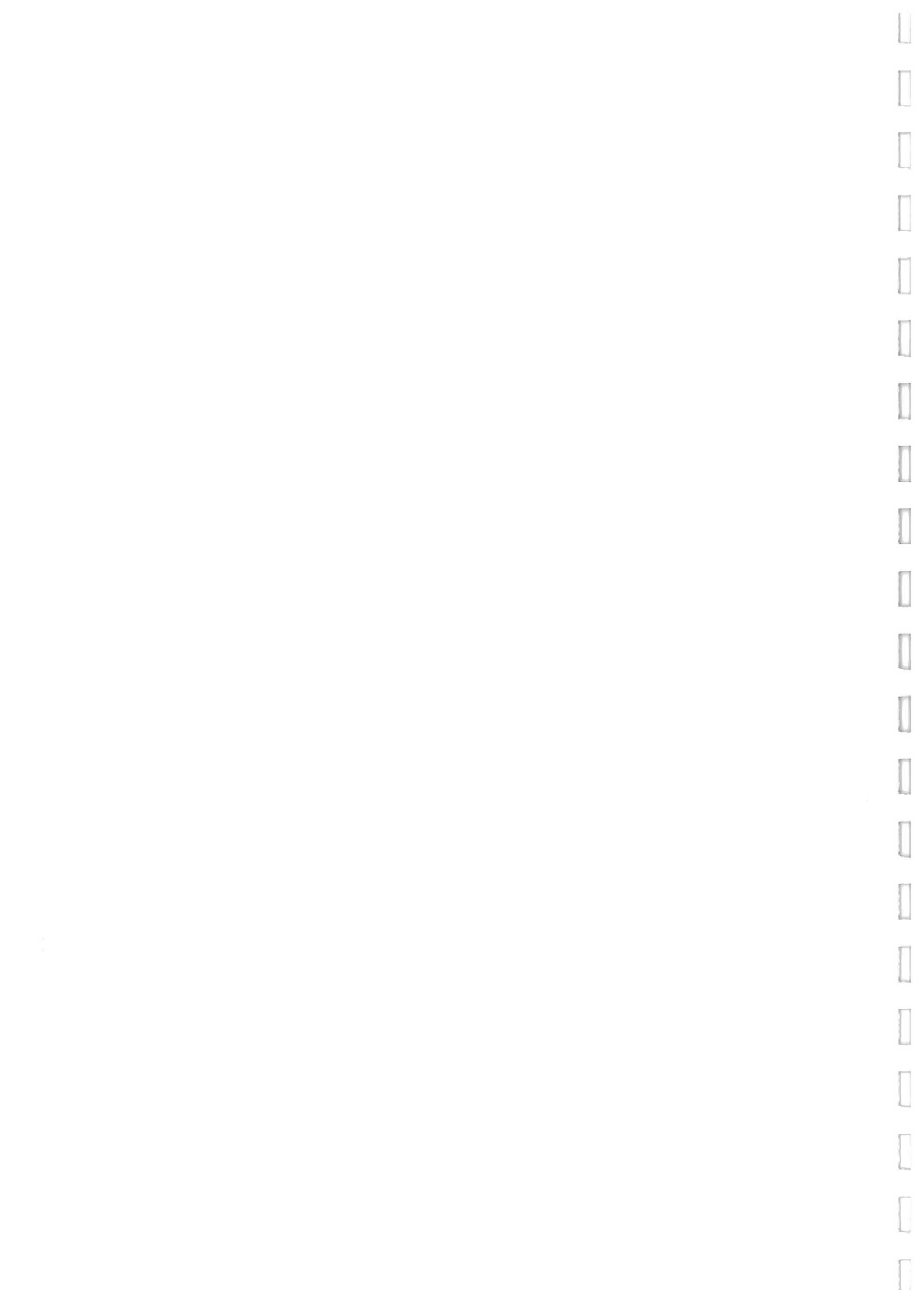
- Sol : parquet en état d'usage.
- Murs : papier de verre pain également en état d'usage.
- Plafond : peinture en état d'usage.
- Présence d'un WC avec couvercle et abattant.

- **Salle de bain**, 2^{ème} porte gauche

- Sol : parquet en bon état.
- Murs : faïence murale état d'usage.
- Plafond : peinture en bon état.
- Cette salle de bain est équipée d'une baignoire avec robinetterie, d'un lavabo avec robinetterie, et d'un sèche serviettes.

- **1ère Chambre**, 3^{ème} porte gauche

- Sol : parquet en bon état.
- Murs : papier fibre de verre peint également en bon état.
- Plafond : peinture en bon état.
- Présence d'un radiateur.
- Présence d'une porte fenêtre simple battant.



- **2^{ème} Chambre**, porte fond face
 - Sol : parquet en bon état.
 - Murs : Papier fibre de verre peint en bon état.
 - Plafond : peinture bon état.
 - Présence d'un radiateur.
 - Présence d'une porte-fenêtre avec baie vitrée donnant sur balcon extérieur.

- **Dressing**, 1ère porte à droite
 - Sol : carrelage en bon état.
 - Murs : papier fibre de verre peint également en bon état.
 - Plafond : peinture en bon état.

- **3^{ème} Chambre**, 2ème porte droite
 - Sol : parquet en état d'usage.
 - Murs : Papier fibre de verre peint en bon état.
 - Plafond : peinture également en bon état.
 - Présence d'un radiateur.
 - Présence d'une porte-fenêtre avec baie vitrée donnant sur balcon.

Et les 154/10.000èmes des parties communes de l'immeuble.

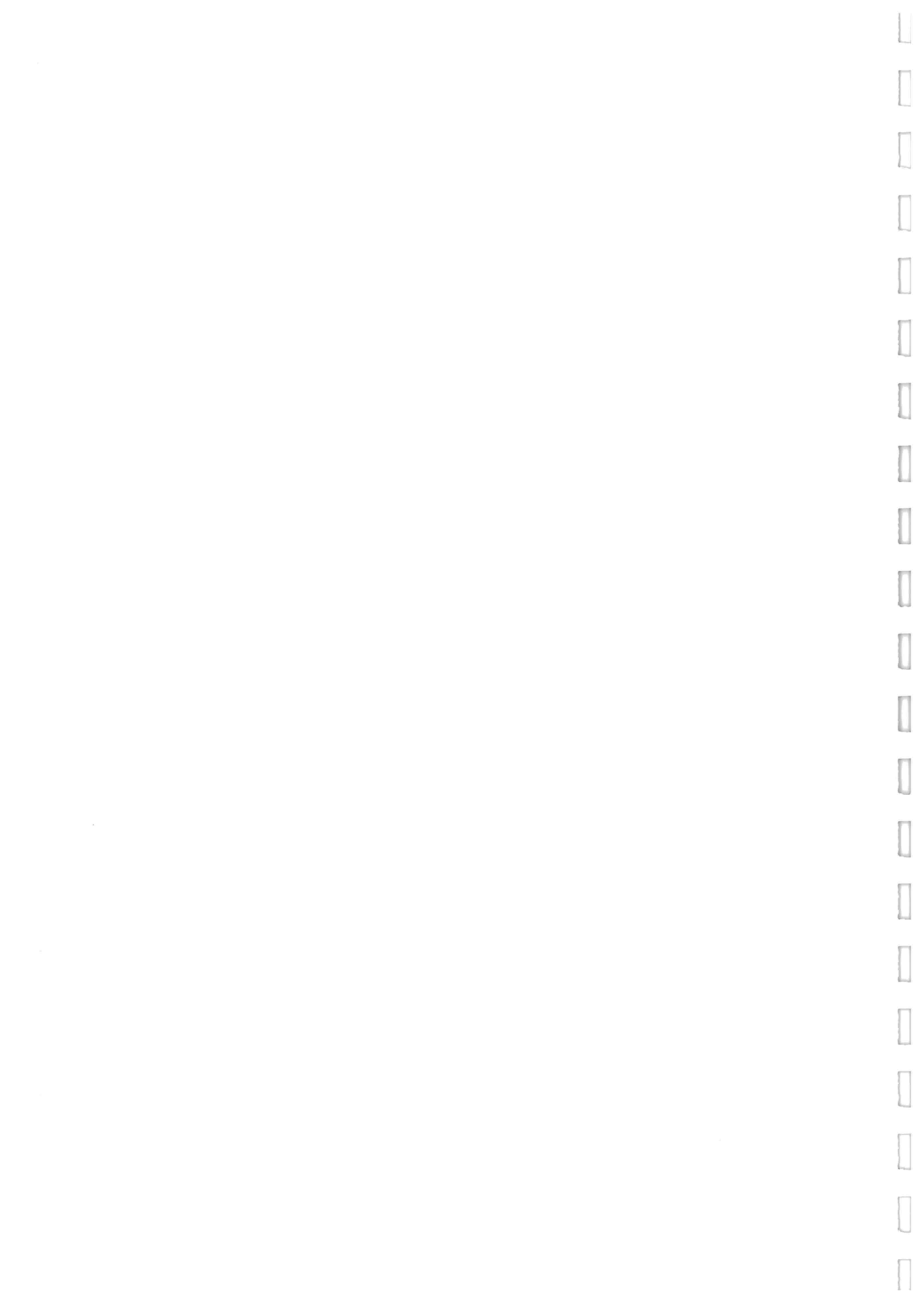
Ces biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier sis commune de ROISSY EN BRIE (77680) Résidence du Centre Commercial, cadastré Section AI n° 19.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Mr Trac Boï CHUNG et Mme Kim Pha LIM pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte passé le 23 Juin 2011 devant Maître Benoît PERROTEY, Notaire Associé à TOURNAN EN BRIE (77) dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MEAUX (77) le 25 Août 2011, Volume 2011 P, n° 8204.

OCCUPATION

Les lieux sont loués par les propriétaires à l'Association EMPREINTES, moyennant un loyer mensuel de 789 € + 191 € de charges, en vertu d'un bail de trois ans ayant pris effet le 29 Janvier 2017 et s'étant poursuivi par tacite reconduction.



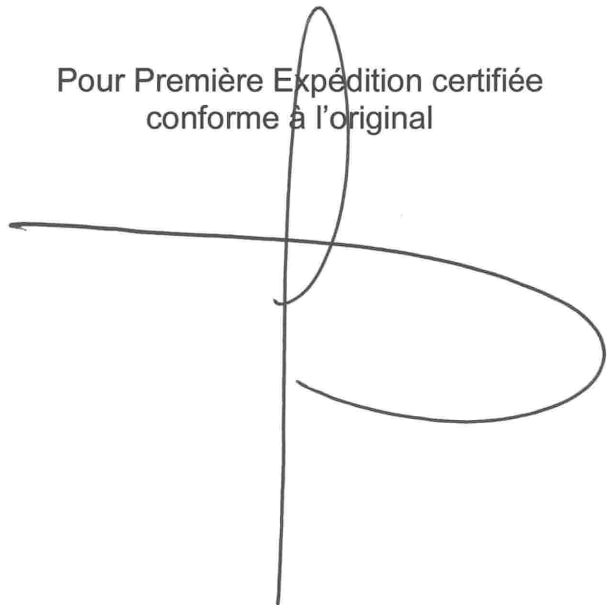
Quinze (15) photographies ont été prises et sont jointes à la première expédition dudit procès-verbal.

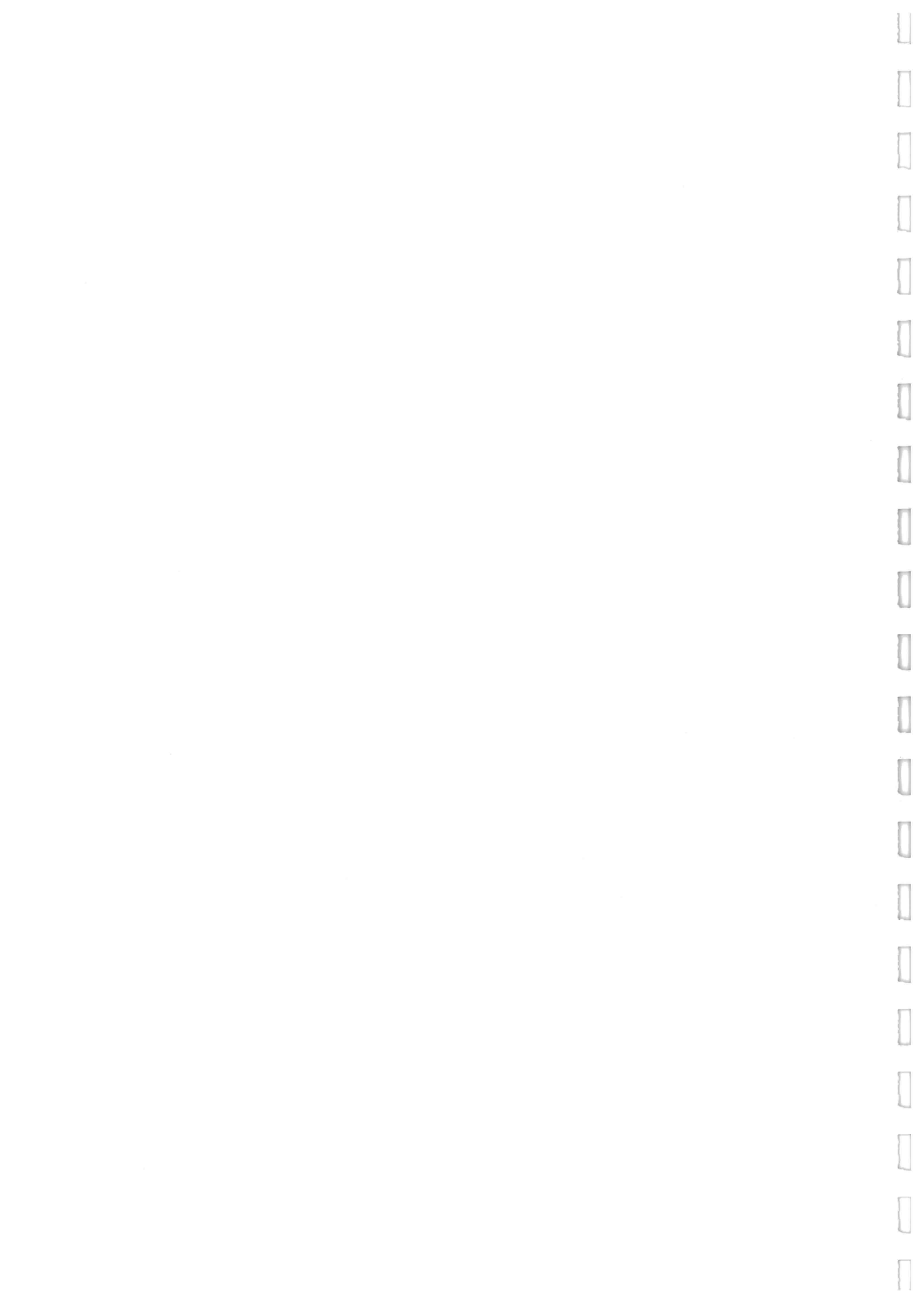
Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : Cinq Cent Dix Huit Euros et Quarante Deux Centimes

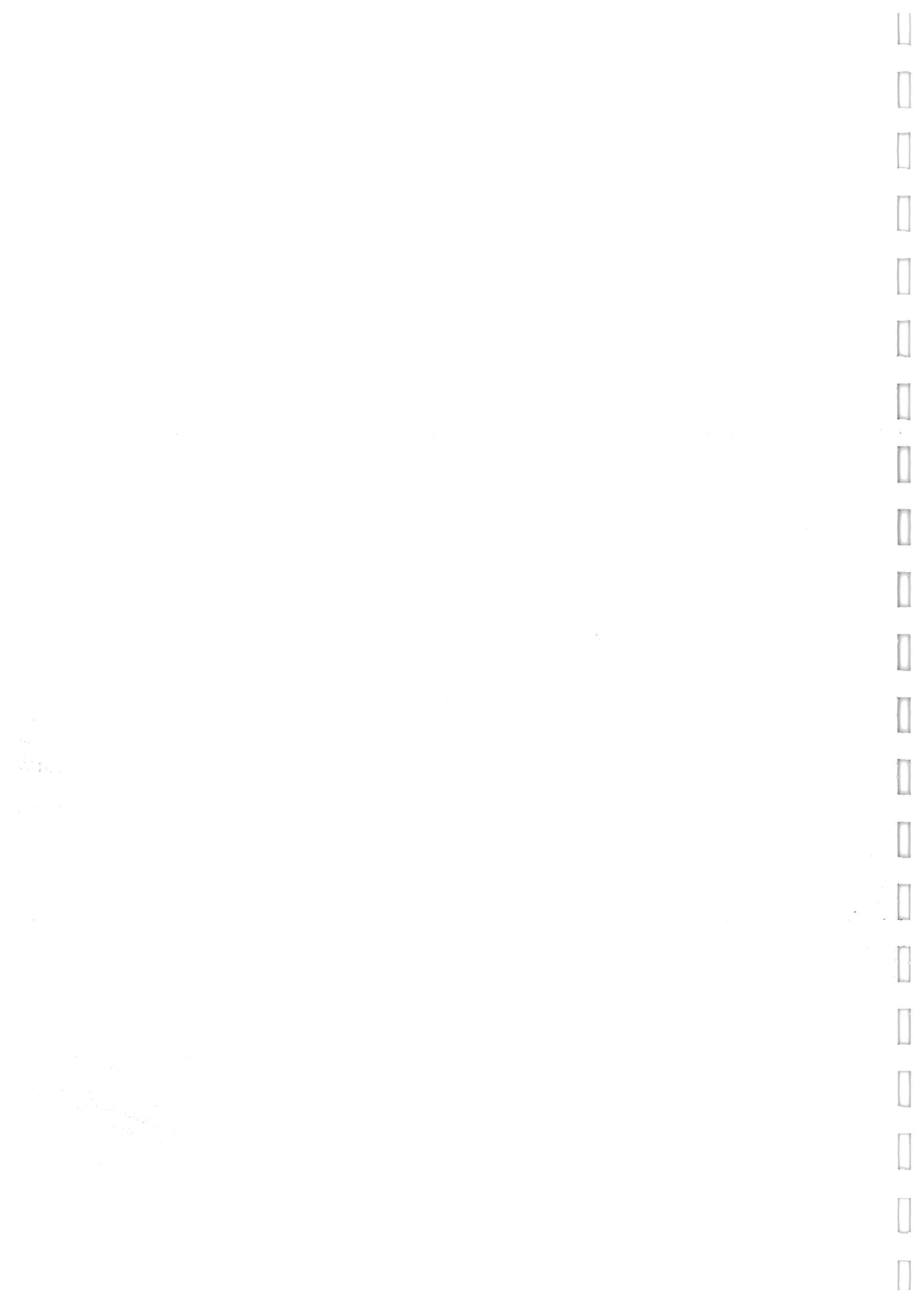
Emolument Art.R444-3 C.Com	220.94 €
Vacation Art.A.444-18	180.00 €
Frais de Déplacement Art.A.444-48	7.67 €
Total H.T.	408.61 €
T.V.A.	81.72 €
Taxe Forfaitaire a.302 Y CGI	14.89 €
Débours Témoin	6.60€
Débours Témoin	6.60€
TOTAL T.T.C.	518.42 €

Pour Première Expédition certifiée
conforme à l'original

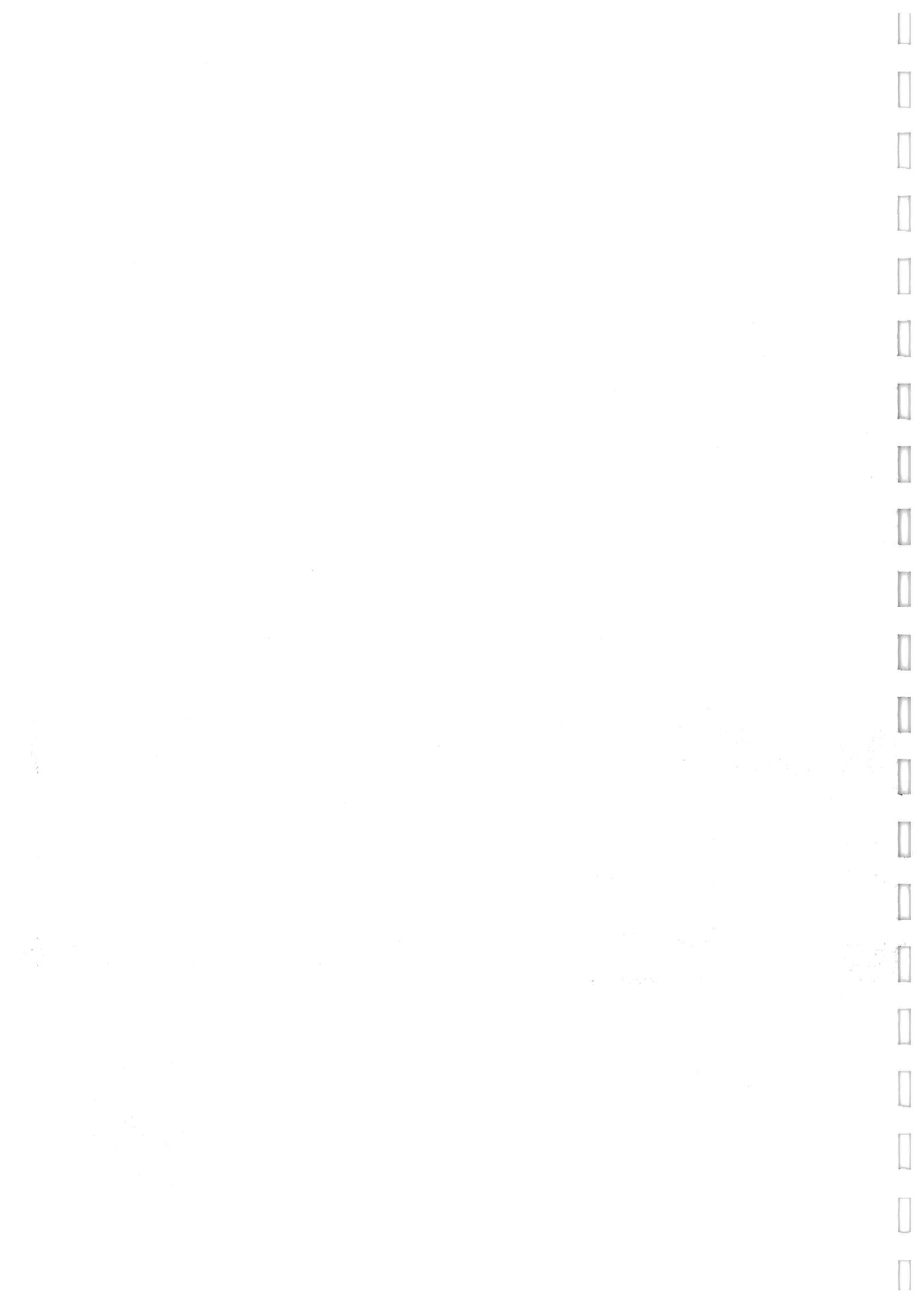
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a large loop on the right side and a horizontal stroke crossing it.



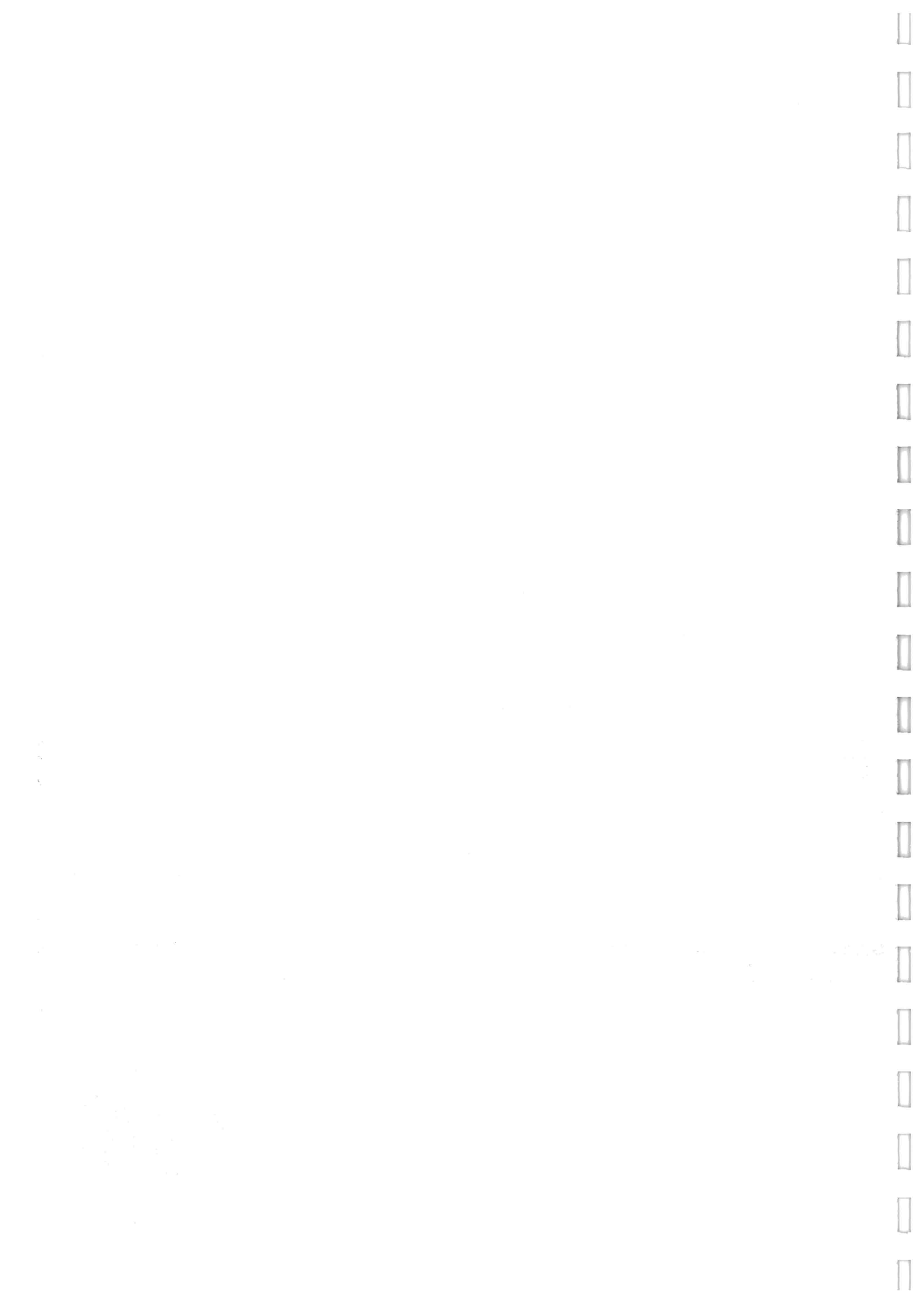












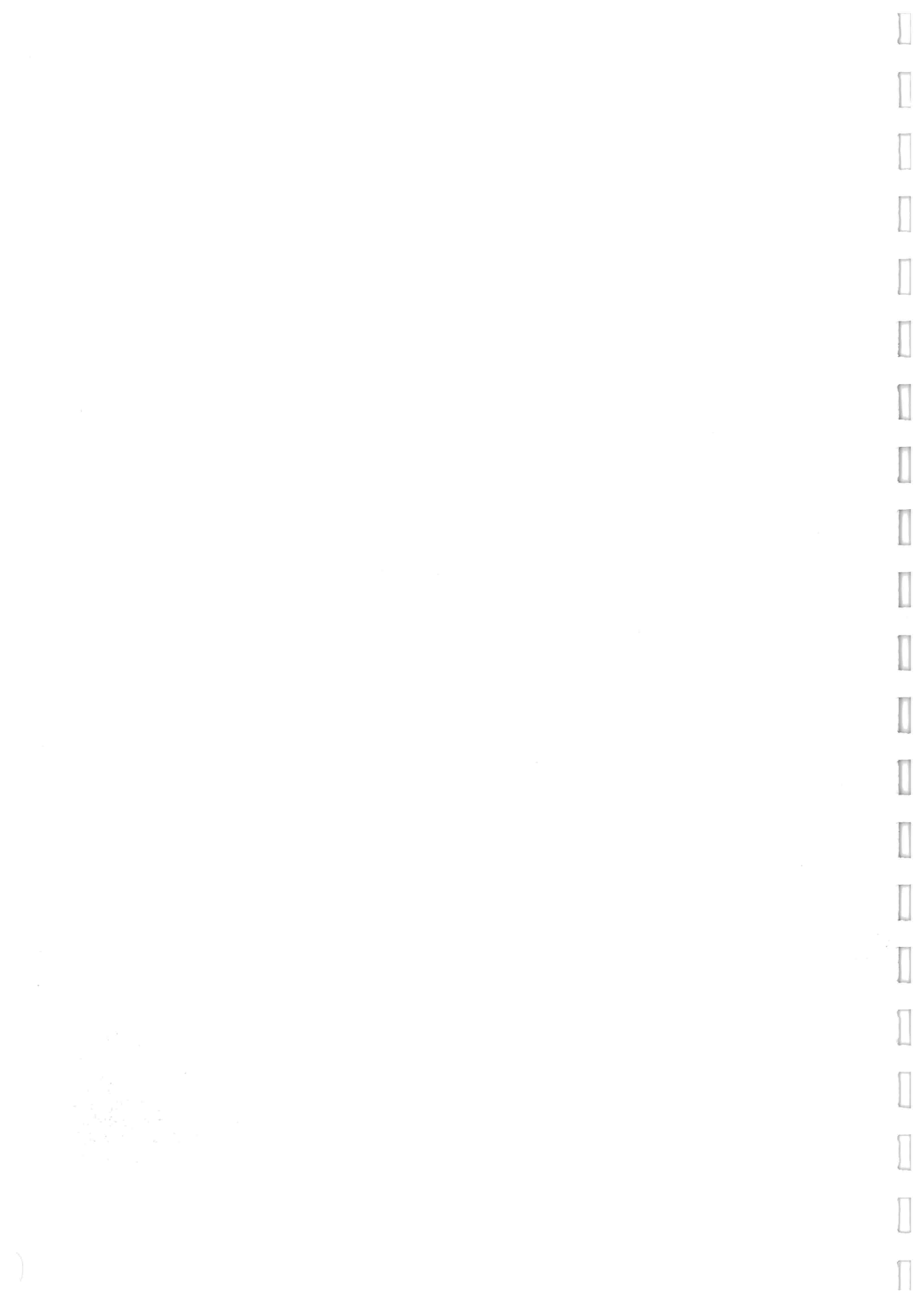




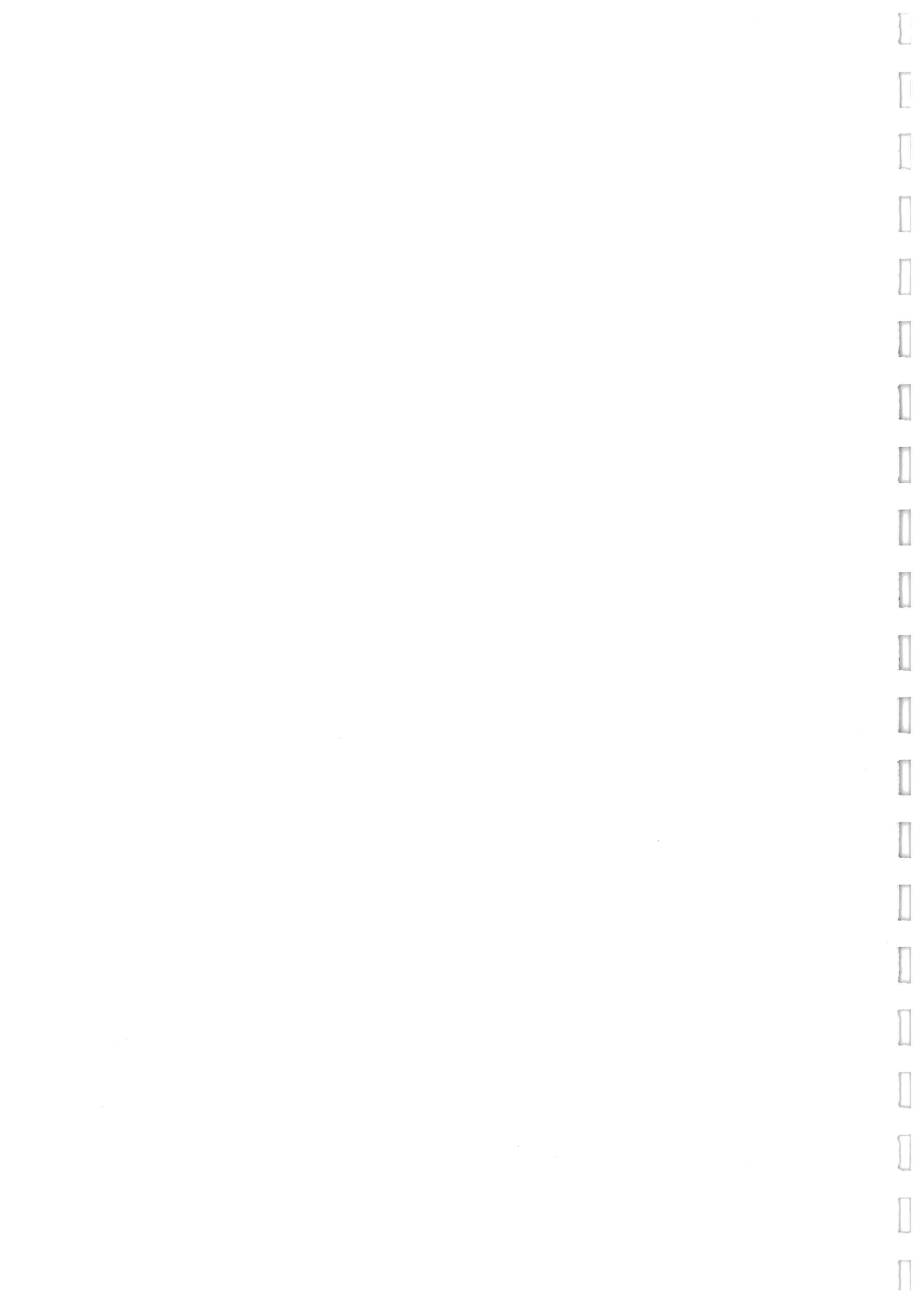




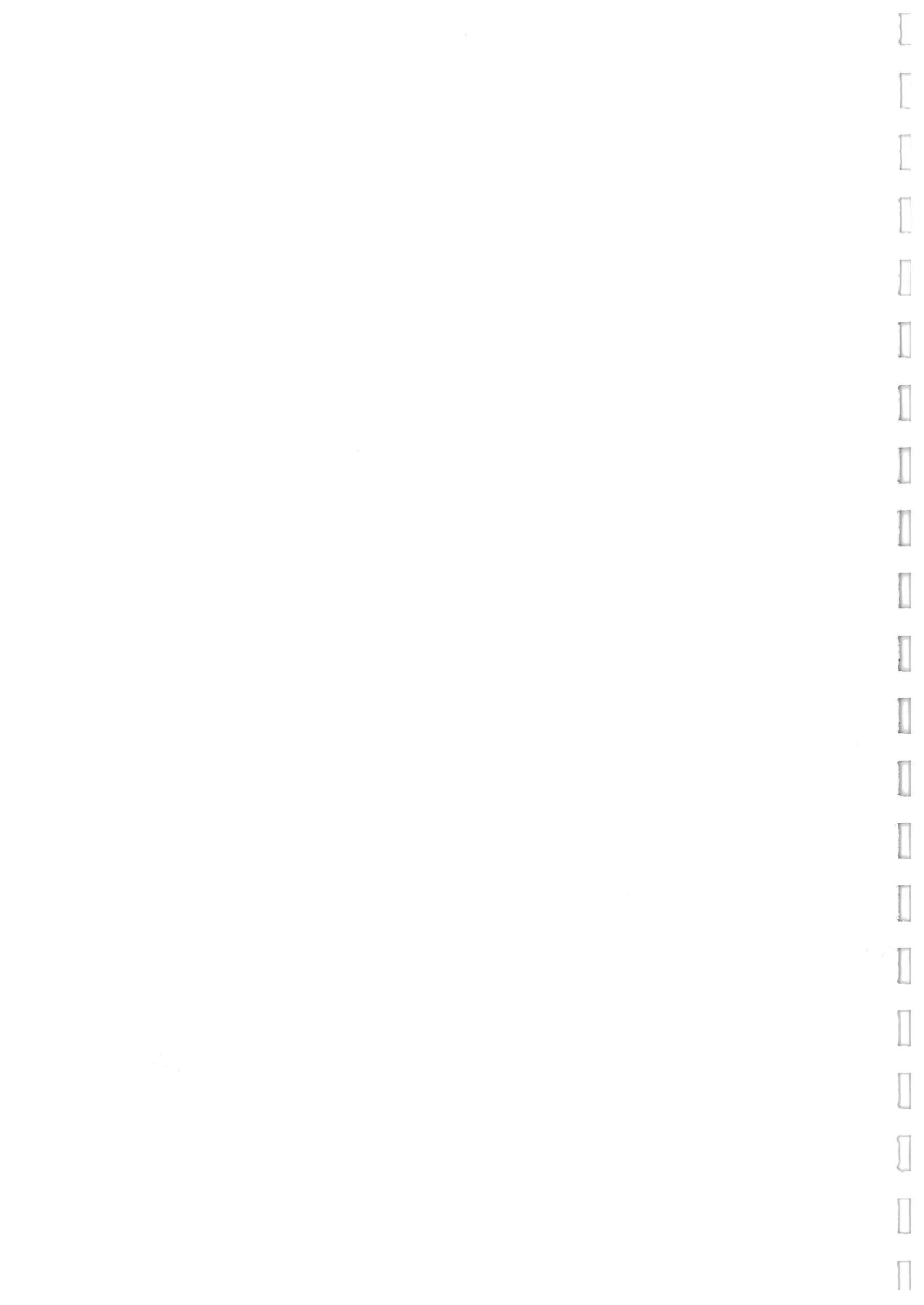




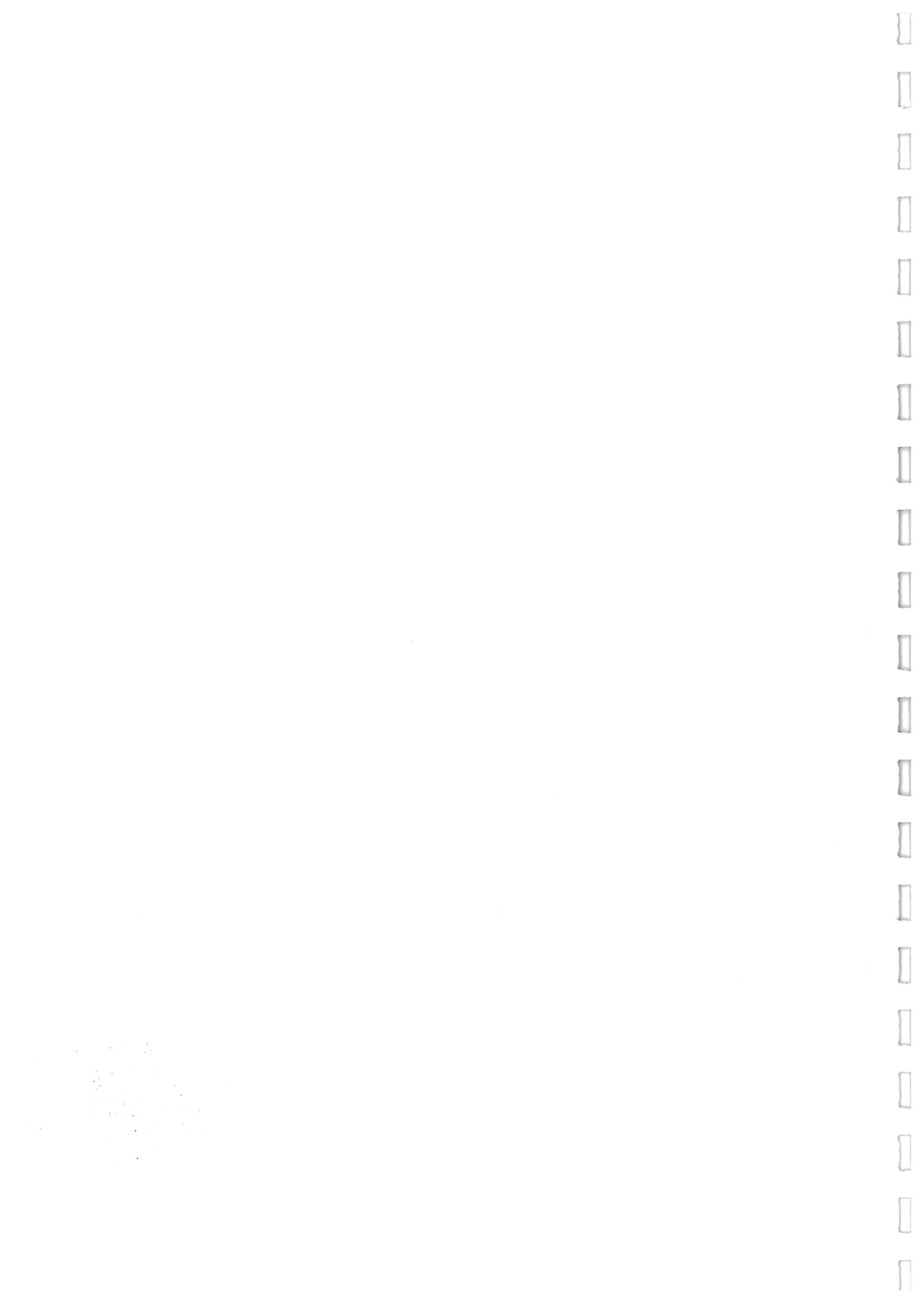




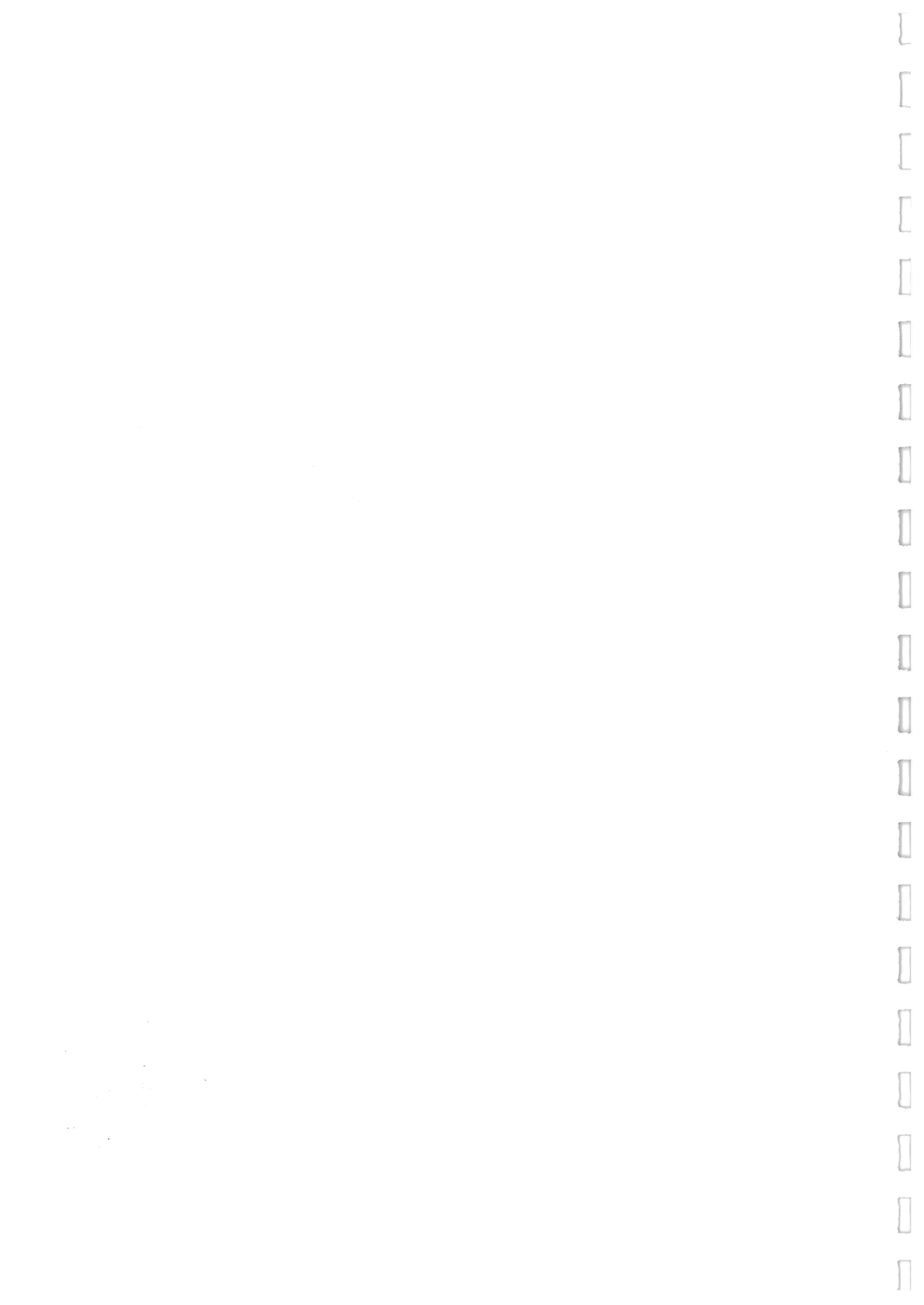


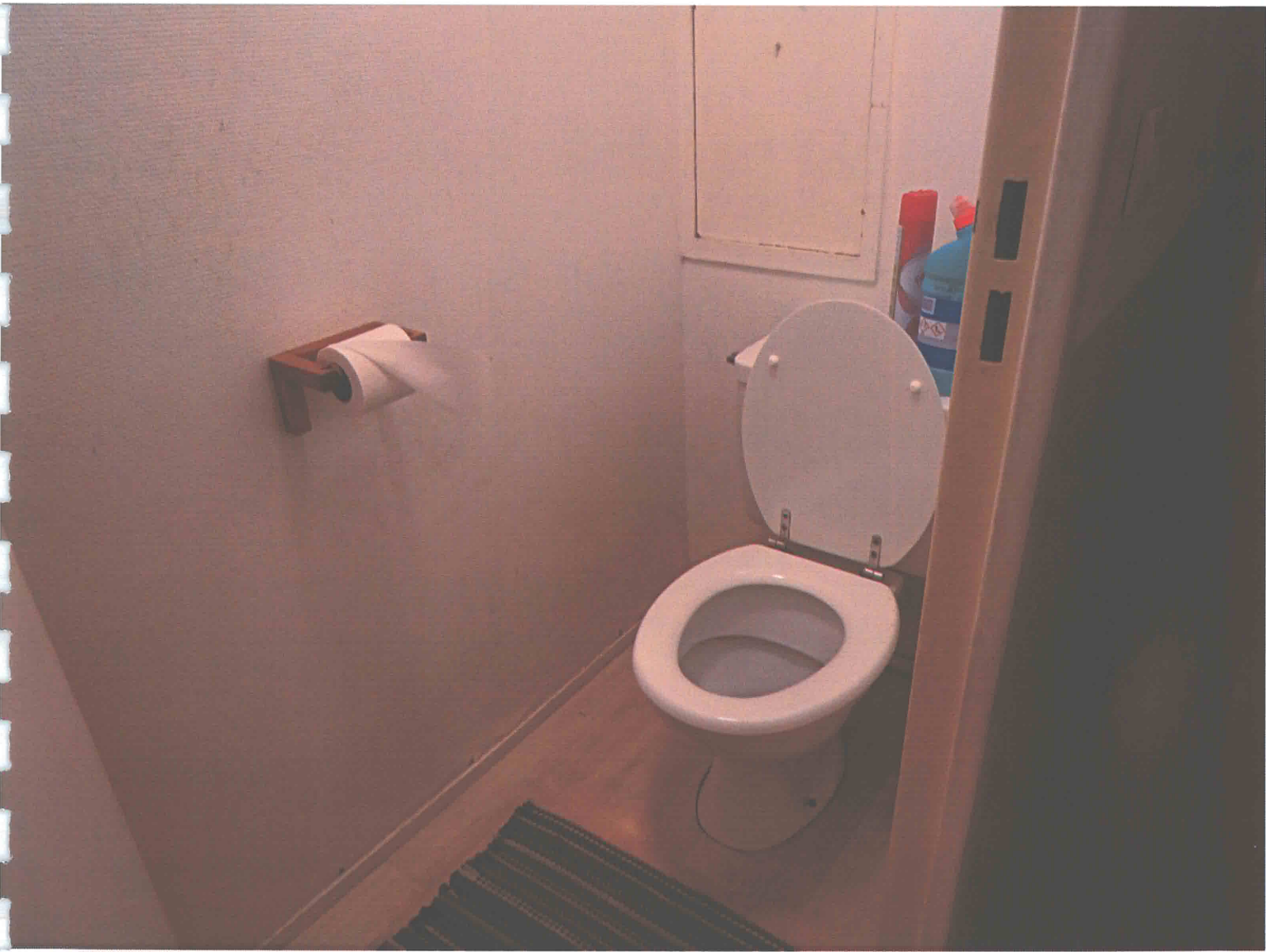


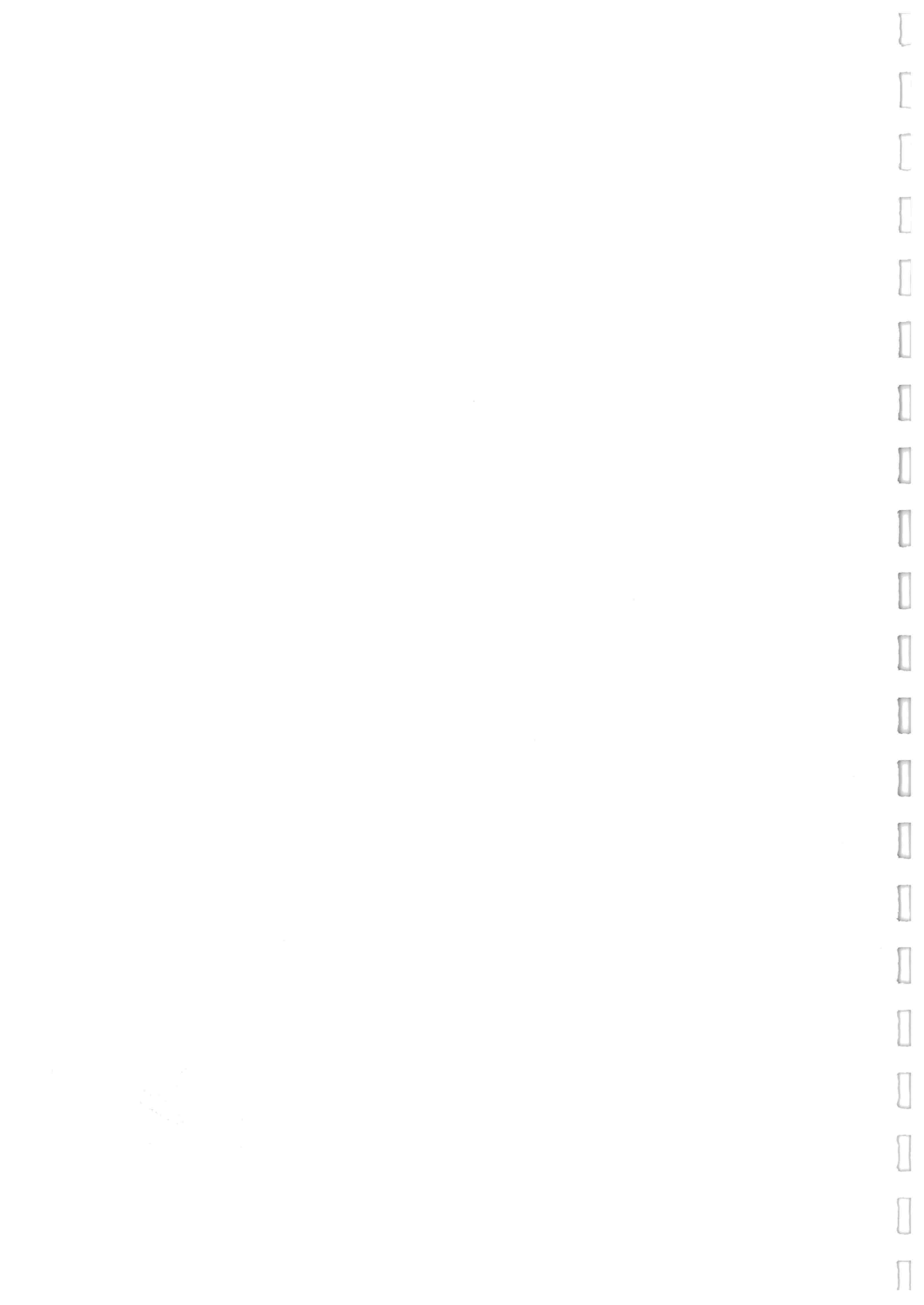








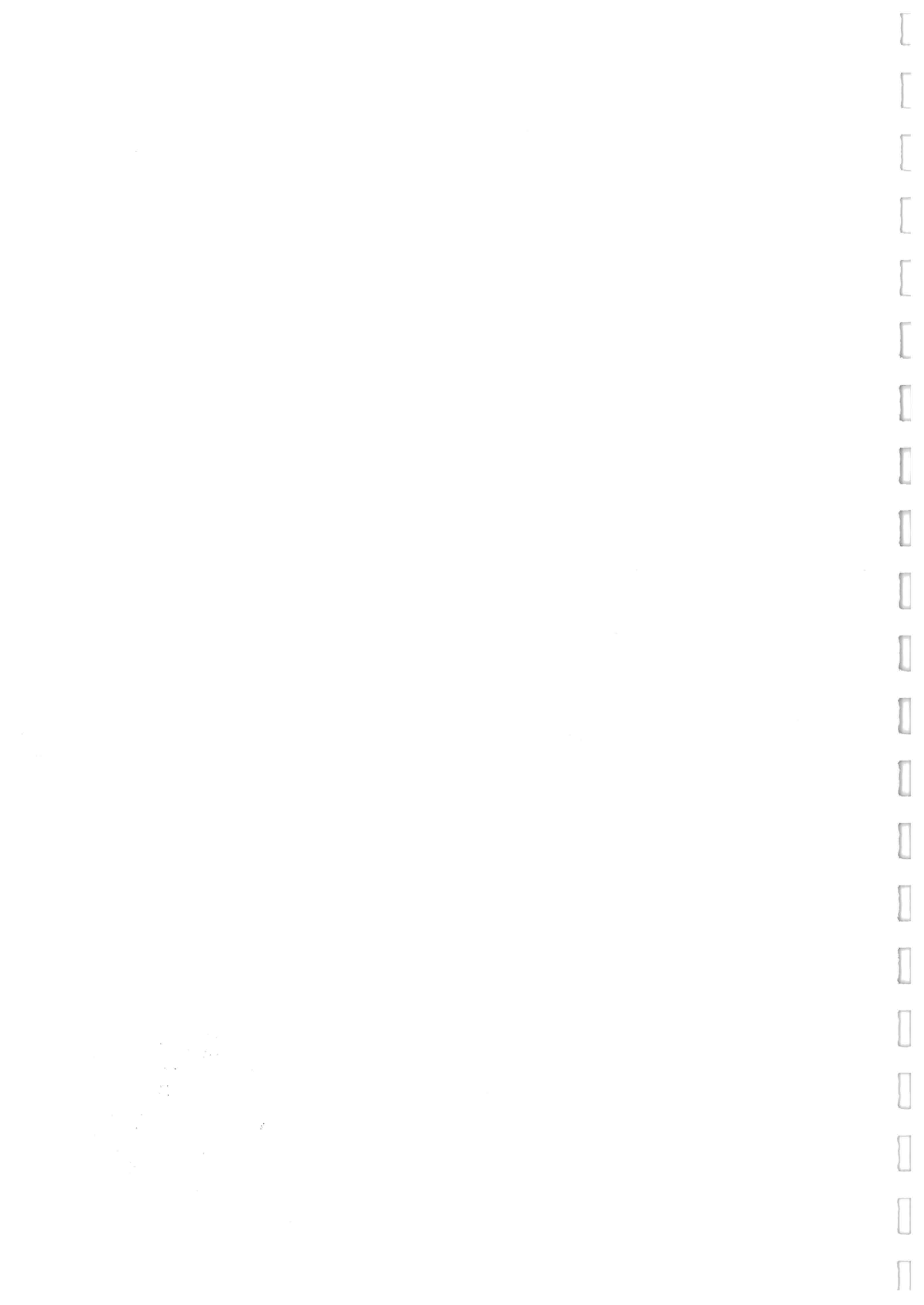




















10/10/10





CONVENTION D'HEBERGEMENT A TITRE TEMPORAIRE N°8

Service Hébergement Famille, établissement de l'association EMPREINTES, gère des logements d'hébergement d'urgence. L'objectif est d'accueillir temporairement des familles rencontrant des difficultés sociales, en rupture d'hébergement ou de logement et pouvant prétendre à un logement autonome.
Bien que le logement mis à la disposition des familles, à titre temporaire, soit un espace privé, celui-ci reste sous l'entière responsabilité de l'association. La famille n'a pas le statut de locataire mais celui d'hébergé.

Entre l'Association « EMPREINTES », Service Hébergement Famille, situé au, 8 rue Antoine Lavoisier 77690 ROISSY EN BRIE.

D'une part,

Et Monsieur KANDEEPAN Subramanian né le 02/10/1971
Madame KANDEEPAN Pathmapriya née le 27/08/1979

Ainsi que leurs enfants : KANDEEPAN Subaram né le 06/04/2009
KANDEEPAN Sivaraam né le 07/08/2012
KANDEEPAN Saveetha née le 12/10/2015

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :
en référence à l'article L442-8-2, L442-8-3 du chapitre II du titre IV du Code de la construction et de l'habitation et de la loi du 6 juillet 1989 titre I du chapitre I Article 8.

ARTICLE I - DESIGNATION DU LOCAL

L'association EMPREINTES met à votre disposition un logement de type T3, situé au 19 Avenue de la Neuhoubran, 77690 ROISSY EN BRIE.

ARTICLE II - CONDITIONS D'OCCUPATION

L'occupation du logement est exclusivement pour votre usage personnel et celui des personnes citées mentionnées.



Il est interdit de sous louer ou prêter le logement. Il est formellement interdit d'héberger des personnes ne figurant pas sur la présente convention. Le non-respect de cette obligation entraînerait la résiliation automatique de celle-ci.

Un état des lieux est établi en votre présence lors de votre entrée et de votre sortie du logement. Durant votre hébergement, vous êtes responsable de l'entretien et de l'usage du logement.

Une assurance responsabilité civile est exigée lors de votre admission dans le logement. Celle-ci doit couvrir toute la durée de votre hébergement pour l'ensemble des personnes mentionnées sur la présente convention.

Vous devez respecter et respecter strictement toutes les dispositions du règlement de fonctionnement dont l'association vous a remis un exemplaire que vous avez lu et signé, donc approuvé.

Le logement n'est pas équipé de boîte aux lettres. Vous ne pouvez pas être domicilié à l'adresse du logement occupé.

Par ailleurs, vous êtes tenu des obligations de droit commun selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 :

- a) à payer la participation aux frais d'hébergement (P.A.F.) aux termes convenus à l'article V,
- b) à user paisiblement des locaux et équipements mis à votre disposition,
- c) à répondre aux dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont vous avez la jouissance exclusive, à moins que vous ne prouviez qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par le fait de l'association ou par le fait d'un tiers que vous n'avez pas introduit dans le logement,
- d) à prendre à votre charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés à l'inventaire, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n°87-712 du 25/08/87), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vices de construction, cas fortuits ou de force majeure,
- e) à informer immédiatement l'Association de tous sinistres et des dégradations se produisant dans les locaux, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent,
- f) à laisser exécuter dans les locaux les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux occupés ; les dispositions des 2èmes et 3èmes alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux,
- g) à ne pas transformer les locaux et leurs équipements : l'association pourra, si vous ne respectez pas cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements à votre départ ou conserver les transformations effectuées sans que vous puissiez réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, à vos frais, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

ARTICLE III - DUREE DE LA CONVENTION D'HEBERGEMENT

La durée de la convention d'hébergement est fixée à **mois à compter du 17/01/2020 et prendra fin le 17/07/2020**, sous réserve du respect des obligations définies dans les articles II, V et VI.

Cette convention est associée à l'élaboration d'un projet personnalisé qui définit les objectifs à atteindre pour prétendre à votre insertion (sociale, professionnelle et par le logement). Ce projet est travaillé en collaboration avec l'équipe du centre d'hébergement.

À l'issue de la convention d'hébergement, un bilan de votre situation est effectué entre vous et l'équipe du centre d'hébergement afin que l'association EMPREINTES envisage le renouvellement de votre convention.

Vous devez en tout état de cause :

1. Satisfaire aux exigences des rendez-vous réguliers qui s'effectueront soit au bureau du Service Hébergement Famille, soit dans le logement, dans le cadre du projet personnalisé.
2. Prendre l'initiative d'informer sans délai le Service Hébergement Famille, de toutes difficultés pouvant concerner vos obligations de « bon locataire ».
3. Permettre la visite du logement par le personnel du Service Hébergement Famille, celui-ci sera hostile à pénétrer dans le logement en votre absence.
4. Permettre la visite mensuelle du travailleur social afin de vérifier l'état et l'entretien du logement occupé et des équipements mentionnés dans l'état des lieux entrant. Ces visites mensuelles pourront se faire en votre absence dans le cas où vous seriez indisponible pour le rendez-vous proposé.

ARTICLE IV – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie demandé par l'Association EMPREINTES est égal à 150 € (cent cinquante euros). Il permet de garantir la bonne exécution de vos obligations.

Non productifs d'intérêts, il ne sera pas révisable. Il vous sera rendu dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues à l'association et des sommes dûment justifiées suite aux dégradations constatées lors de l'état des lieux sortant.

À défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal à votre profit.

ARTICLE V – MONTANT DE LA PARTICIPATION AUX FRAIS D'HEBERGEMENT

Le montant de la participation aux frais d'hébergement est égal à 12% de toutes vos ressources mensuelles (salaire, prestations familiales, pensions alimentaires,...). Il est revu tous les mois en fonction du montant de vos ressources du mois précédent.

Cette participation aux frais d'hébergement (P.A.F.) est à payer mensuellement à terme échu, auprès d'une personne de l'équipe du Service Hébergement Famille ou selon un planning de paiement trimestriel affiché au centre. Elle inclut toutes les charges liées au logement (eau, électricité, gaz,...). Le non-paiement de la P.A.F. entraînerait la résiliation de la présente convention et éventuellement une procédure d'expulsion.

ARTICLE VI – RESILIATION DE LA CONVENTION D'HEBERGEMENT

Avant même l'expiration du terme de la convention, il peut toutefois être mis fin à celle-ci, à l'initiative de l'association EMPREINTES, dans l'hypothèse où vous manqueriez à l'une des obligations suivantes :

- Absence d'assurance responsabilité civile durant toute la durée de l'hébergement.
- Non-paiement régulier de la participation aux frais d'hébergement.
- Occupation du logement par des tiers personnes ne figurant pas sur la présente convention.
- Défaut d'usage et d'entretien du logement.
- Absence de votre implication au projet défini dans le contrat d'accompagnement socio-éducatif.
- Refus d'une proposition de logement adaptés à votre situation.
- Non-respect du règlement intérieur.

La convention d'hébergement pourrait également être résiliée dans l'éventualité où votre prêt en charge financière pour le dispositif d'hébergement d'inclusion ne serait pas renouvelé.

Dans les cas visés ci-dessus et plus généralement en cas de manquement aux dispositions du règlement de fonctionnement, l'association EMPREINTES fera constater la résiliation de la présente convention d'hébergement, selon la procédure de droit commun.

En cas de cessation du contrat principal entre le propriétaire du logement et l'association EMPREINTES, vous ne pouvez vous prévaloir d'aucun droit à l'encontre de l'Association, ni d'autre titre d'occupation. La convention peut aussi être dénoncée à votre initiative. Vous devez alors faire part de votre décision par écrit auprès de l'équipe du Service Hébergement Famille.

ARTICLE VII – CLAUSES RESOLUTOIRES ET CLAUSES PENALES

La présente convention d'hébergement sera **RÉSILIÉE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT** par voie d'huissier, 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 de l'indemnité d'occupation dûment justifiée ou en cas de non versement du dépôt de garantie.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- A l'expiration de la présente convention.

Une fois acquie à l'association EMPREINTES le bénéfice de la clause résolutoire, vous devez libérer immédiatement les lieux. Si vous refusez, votre expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, vous vous engagez formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1) En cas de non-paiement de l'indemnité d'hébergement aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt à taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. En outre, vous devrez rembourser à l'association EMPREINTES les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau Code de Procédure Civile.

2) Si vous êtes déchu de tout droit d'occupation et que vous ne libérez pas les lieux, résistez à une ordonnance d'expulsion ou obtenez des délais pour votre départ, vous devrez verser par jour de retard, outre les charges une indemnité conventionnelle d'occupation égale au coût réel du logement, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager l'association EMPREINTES du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux faisant obstacle à l'exercice des droits de l'association EMPREINTES.

Fait à Roissy-en-Brie, le 22/01/2020, en deux exemplaires,

Pour l'Association,
Mme BRANCHUT LATAOUI
Cheffe de service



Les Résidents,
Signatures précédées de la
mention « Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »
S. K...
P. H...
P. H...

