

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE
ENCHÈRE LA SCP CANET, MANDATAIRES
JUDICIAIRES AGISSANT ÈS-QUALITÉS DE
LIQUIDATEUR DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE
DE MONSIEUR MAURICE MARUANI

DIRE

RELATANT LE PV DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Tribunal Judiciaire de PARIS, a comparu Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat de la SCP CANET, MANDATAIRES JUDICIAIRES AGISSANT ÈS-QUALITÉS DE LIQUIDATEUR DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE MONSIEUR MAURICE MARUANI, poursuivant la vente sur liquidation judiciaire.

LEQUEL A DIT :

Qu'il entendait compléter comme suit la désignation du cahier des conditions de vente qui précède :

La SELARL Ornella SARAGOUSSI VENDRAND, Huissier de Justice à PARIS (75), a dressé le 2 mars 2022, un procès-verbal de description dont copie est annexée au présent dire.

L'adjudicataire subrogé dans les droits et obligations du poursuivant devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

Et a, ledit Maître Jean-Paul PETRESCHI, Avocat, signé avec Nous Greffier, après lecture, sous toutes réserves.

SELARL ORNELLA SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de PARIS
Maître en Droit – Licenciée en Histoire de l'Art
8 rue de Ventadour - 75001 PARIS
Tel : 01.42.33.52.54 - Fax : 01.40.26.28.37-
e-mail : saragoussi@huissier-paris-opera.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DEUX MARS A 9 HEURES 30

A LA REQUETE DE :

SCP CANET, en la personne de Me Patrick Canet, 53 bis quai des Grands Augustins, 75006 PARIS, mandataire judiciaire liquidateur.

LAQUELLE M'EXPOSE :

*Qu'un procédure de liquidation judiciaire simplifiée a été ouverte à 'encontre de Monsieur Maurice Moise Serge MARUANI, selon jugement du tribunal de commerce de Paris en date du 04.12.2019.
Que Me Patrick Canet a été nommé mandataire judiciaire liquidateur.*

Qu'il a le plus grand intérêt à faire procéder à un procès-verbal de description du bien dont Monsieur Maruani est propriétaire au 75/77 avenue Philippe Auguste 75012 PARIS, escalier D, deuxième porte gauche en sortie d'ascenseur, correspondant à un appartement T2 actuellement loué à Madame BARIL Delphine, avec cave.

Qu'il me requiert d'avoir à me transporter sur place afin de dresser toutes constatations utiles.

C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND, Huissier de Justice associée, membre de la SELARL ORNELLA SARAGOUSSI-VENDRAND, près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, y résidant 8 rue de Ventadour PARIS 1^{er}, soussignée :

Me suis transportée le 2 mars 2022 à 9 heures 30 au 64/77 avenue Philippe Auguste 75012 PARIS,

Où, en présence de :

Alexandre Bernardin serrurier

Diagnostic Hansen, dont le diagnostic technique sera annexé au présent PV

Madame BARIL Delphine locataire qui nous laisse entrer.

J'ai procédé aux constatations suivantes :

La locataire, Madame Delphine BARIL, est titulaire d'un bail qu'elle me présente et dont je prends une photographie. Il s'agit d'un bail d'habitation principale, locaux vacants non meublés loi de 89 pour laquelle elle s'acquitte d'un loyer mensuel de 1000 euros au total (920 euros + 80 euros de charges), ce bail ayant pris effet le 15 janvier 2014.

PHOTOGRAPHIES DU BAIL

CONTRAT DE LOCATION

LOCALS VACANTS NON MEUBLES

HABITATION PRINCIPALE
 PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

BAILLEUR
M^r et M^{me} Marie MARHAM
34, rue St-Lazare
75009 PARIS

MANDATAIRE
M^{me} Marie MARHAM

LOCALS LOUÉS
2 Chambres
4 Eau

DESIGNATION DES LOCALS ÉQUIPÉS
Au 2^e étage, 4 pièces, appartement composé de 2 chambres, salle de bains, cuisine équipée, salon et bureau.

LOCATAIRE
Madame Delfine BARIL
41, Boulevard Blanqui
75018 PARIS

ADRESSE DES LOCALS LOUÉS
75, Avenue Philippe Auguste
75011 Paris

CONSISTANCE
 Appartement
 Maison meublée

DÉPENDANCES
 Cour
75

ÉNUMÉRATION DES PARTIES ET ÉQUIPEMENTS COUSUMÉS
 Chauffage
 Eau froide
 Eau chaude
 Électricité
 Gaz
 Téléphone
 Télévision
 Réfrigérateur
 Four
 Plaque à induction
 Lave-vaisselle
 Machine à laver
 Séche-linge
 Climatisation
 Voiture
 Vélo
 Moto
 Canot
 Voiture de location

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-dessus au locataire qui les accepte sous conditions particulières.

LOYER

MONTANT DES PAIEMENTS
920 € Neuf cent Vingt euros
80 € Quatre Vingt euros

FIXATION DU LOYER
Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 1717 et de l'article 1740 du Code de Commerce.

REVISION DU LOYER article 17, du loi n° 89 du 28.07.1989
L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation pour les us de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE dans les conditions de référence sont indiquées ci-dessous.

Le loyer sera payé chaque mois le 15 Janvier
INDICE DE RÉFÉRENCE : 124,66

TERMES DE PAIEMENT
1000 Euros
à chaque mois, entre les mains

DURÉE INITIALE DU CONTRAT
 3 ANS AU MOINS soit 3 ans
 INFÉRIEURE A 3 ANS
RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR

RENOUVELLEMENT - CONGÉ réservé par le bailleur
Il peut renouveler ou résilier le contrat de location après le troisième trimestre de l'année de son premier anniversaire. Toute résiliation, renouvellement ou congé, doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le 14/01/2014.
Le cas échéant, HONORAIRES À PARTAGER PAR VOITE

© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS # 2022

© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS # 2022

75018 PARIS

LE LOCATAIRE (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-dessus au locataire qui les accepte sous conditions particulières.

LOYER

MONTANT DES PAIEMENTS
920 € Neuf cent Vingt euros
80 € Quatre Vingt euros

FIXATION DU LOYER
Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article 1717 et de l'article 1740 du Code de Commerce.

REVISION DU LOYER article 17, du loi n° 89 du 28.07.1989
L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation pour les us de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE dans les conditions de référence sont indiquées ci-dessous.

Le loyer sera payé chaque mois le 15 Janvier
INDICE DE RÉFÉRENCE : 124,66

TERMES DE PAIEMENT
1000 Euros
à chaque mois, entre les mains

DURÉE INITIALE DU CONTRAT
 3 ANS AU MOINS soit 3 ans
 INFÉRIEURE A 3 ANS
RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR

RENOUVELLEMENT - CONGÉ réservé par le bailleur
Il peut renouveler ou résilier le contrat de location après le troisième trimestre de l'année de son premier anniversaire. Toute résiliation, renouvellement ou congé, doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le 14/01/2014.
Le cas échéant, HONORAIRES À PARTAGER PAR VOITE

BAILLEUR "PERSONNE MORALE"
 6 ANS AU MOINS

DATE DE PRISE D'EFFET Le contrat prendra effet le 15 Janvier 2014

DÉPÔT DE GARANTIE
920 Euros
Le cas échéant, CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION DE LOYER

© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS # 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS

Interpluie Espace(s) vert(s) Antenne F.V. en dépit
 Ascenseur Chauffage collectif

Le bail est consenti au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOYER

Simples en chiffres : **920 Euros**
 dernière échéance : **80 Euros**
 de plus en plus : **1000 Euros**
 entre les malis : **135**

FIXATION DU LOYER

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties en application de l'article (7-a) et de l'article (7-b) de la loi.

REVISION DU LOYER

article 17-d) de la loi du 06.07.1989
 L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE dont les éléments de référence sont indiqués ci-dessous :

Le loyer sera révisé chaque année le **15 Janvier**
 l'Indice de Référence est de **12013**
 Valeur **121/66**

DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

RENOUVELLEMENT - CONGÉ (prévis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre "Durée - Résiliation - Renouvellement" et dessous, soit au plus tard le **14/01/2016**.

Le cas échéant, HONORAIRES A PARTAGER PAR MOITIÉ

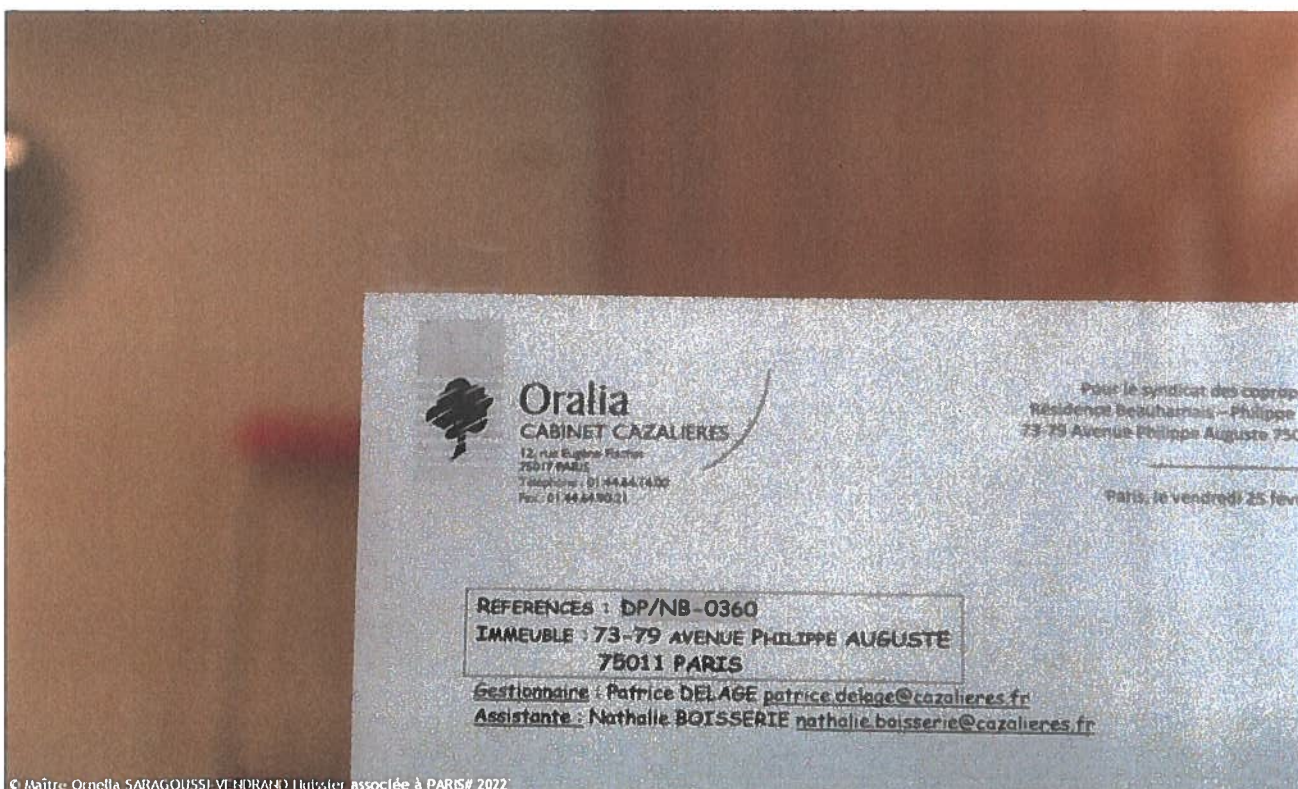
(cf. Chapitre XII)
 Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte...
 Frais d'état des lieux établis par l'usager...
 Total :

DOCUMENTS ANNEXES

Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire
 Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'Etat
 Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'Etat
 Eléments constitutifs du dossier de diagnostic technique
 Copie des extraits du règlement de copropriété (règlement, règlement intérieur et statut des parties) communiqué par le bailleur au locataire dans chacun des cas prévus par l'article 1710 du Code de Commerce
 Informations sur les modalités de réception des services de livraison pour l'immobilier

© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND, Huissier Associée à PARIS# 2022

Omella SARAGOUSSI-VENDRAND
 Huissier de Justice
 8 rue de Ventadour
 75001 PARIS



APPARTEMENT

J'accède à l'appartement par une porte en bois équipée de deux serrures, en bon état.

Au sol, je constate un parquet mosaïque dans l'entrée et le salon ainsi que dans le dégagement, l'ensemble dans un état d'usage présentant traces de décolorations aux endroits de passage.

Sur le mur de droite de l'entrée, je relève une peinture de couleur blanche. je constate un faïençage de fissures toute hauteur ainsi qu'en plafond, s'accompagnant de craquelures.

Sur le mur de gauche, mes constatations sont similaires. Je constate un placard constitué de quatre portes bois (2 portes basses et 2 petites portes en partie supérieure) lesquelles ne se ferment pas correctement.

SEJOUR

On accède au séjour par une porte en bois avec panneaux vitrés et poignée béquille en état d'usage.

Dans le salon, je constate une peinture de couleur blanche sur les murs et le plafond.

Le sol est habillé d'un parquet mosaïque.

La peinture a été refaite par la locataire et présente actuellement un bon état.

Je note, dans la zone plafond, de nombreuses petites craquelures et fissures notamment dans l'axe de la porte vitrée permettant l'accès à la terrasse.

Au niveau de la terrasse, je constate que les volets bois sont cassés et défixés en partie supérieure côté droit.

CUISINE

De retour dans l'entrée, j'accède par une porte similaire à la précédente à une cuisine.

Le sol est recouvert d'un carrelage deux / deux en état d'usage.

Les plinthes sont carrelées de couleur noire.
Au-delà, je relève une peinture de couleur bleue côté droit et couleur rouge côté gauche.
Je note un plafond recouvert d'une peinture de couleur blanche avec plafonnier.
Le tout dans un état ancien d'usage.
Je note, sur le mur de gauche, de nombreuses fissures.
Je constate qu'une fenêtre éclaire la cuisine, ancienne, coulissante.
La crédence est carrelée.

Concernant les équipements, je constate un frigidaire, un four, un petit plan de travail en mélaminé présentant de nombreuses traces de cloquages.
Celui-ci repose sur un placard à deux ouvrants dont les portes sont en mélaminé de couleur blanche.
Je constate une machine à laver le linge et un évier à deux bacs, robinet mélangeur, posé sur les placards qui ne se ferment plus correctement.

La cuisine est ancienne.

J'accède ensuite à un petit dégagement qui dessert, à droite, la salle de bain et à gauche la chambre à coucher.

Le dégagement au sol présente un parquet mosaïque, les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche ainsi qu'en plafond. Je constate que la peinture est hors d'usage avec un faïençage de fissures toute hauteur qui se prolonge jusqu'au plafond.

CHAMBRE A COUCHER

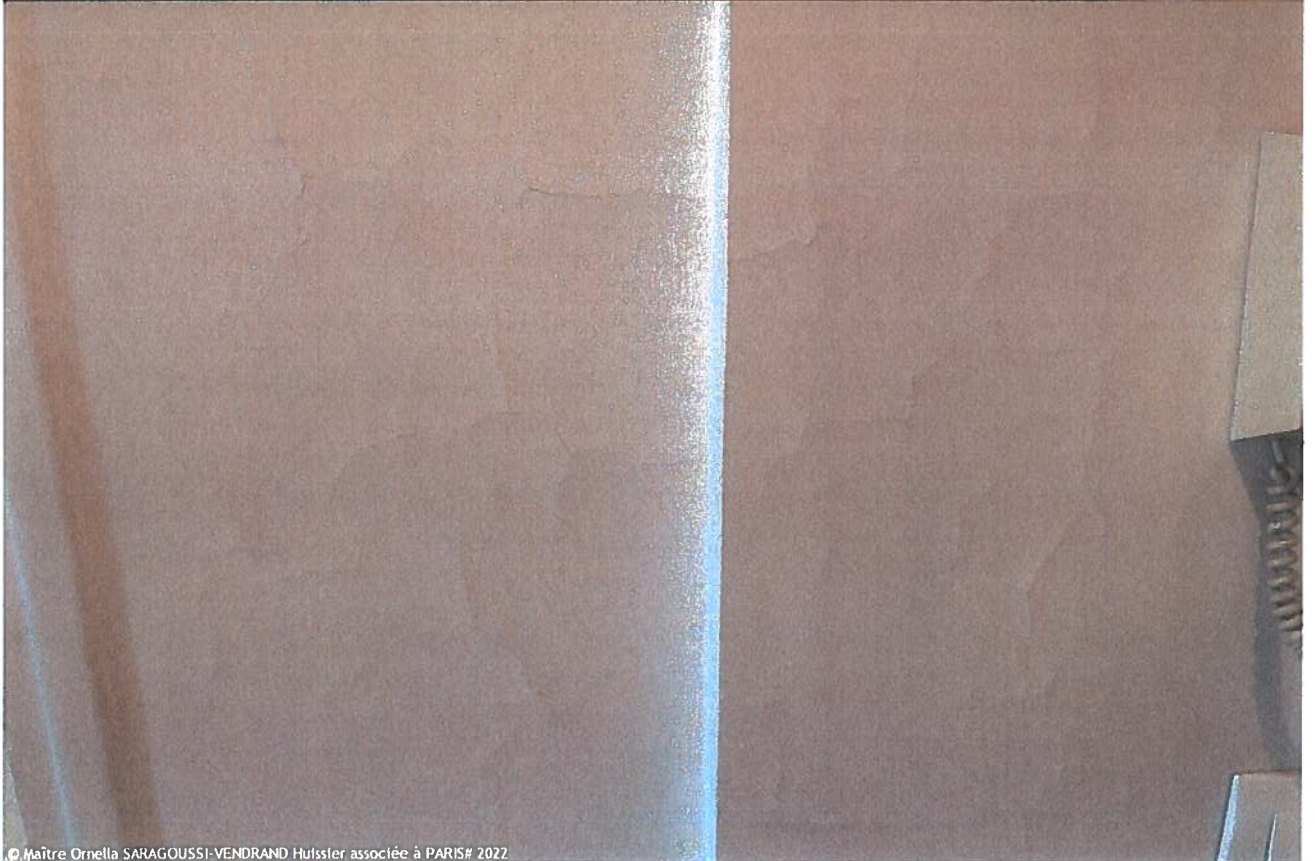
Dans la chambre à coucher, je constate au sol une moquette très ancienne.
Les plinthes sont recouvertes d'une peinture de couleur blanche tout comme les parois et le plafond.
Je constate que la peinture est ancienne présentant des faïençages de fissures toute hauteur surtout sur le mur de gauche.
Je constate une porte vitrée coulissante permettant l'accès à la terrasse. Il m'est indiqué que le volet droit ne permet plus d'être correctement manipulé.

SALLE DE BAIN

J'accède à la salle de bain.
Le sol est habillé d'un carrelage.
Les murs sont habillés d'une faïence murale sur une hauteur de deux mètres.
La jupe de baignoire est également carrelée, dans un état d'usage.
Au-delà du carrelage mural, je constate une peinture de couleur blanche.
Le plafond est constitué de lattes métalliques en bon état.
Concernant les équipements, je relève un lavabo sur pied avec robinet mélangeur en bon état.
Je constate des toilettes cuvette à l'anglaise avec abattant et réservoir d'eau.
Je note que le bouton de la chasse d'eau n'est pas bien fixé.
Je constate une baignoire équipée.



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Omella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Omella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Omella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier de Justice à PARIS# 2022

© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Omella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Omella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Omella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 7022



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 7022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



Omella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS

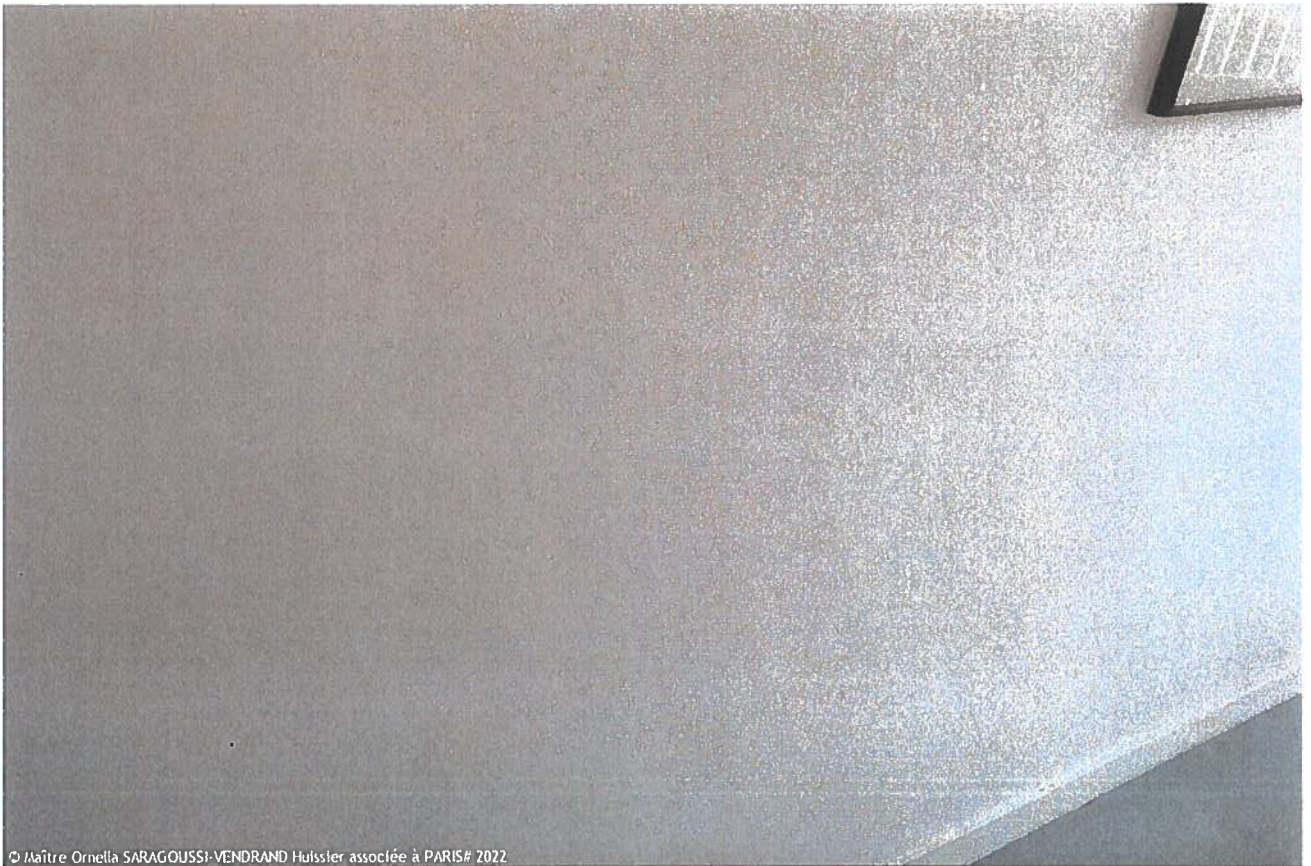


© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

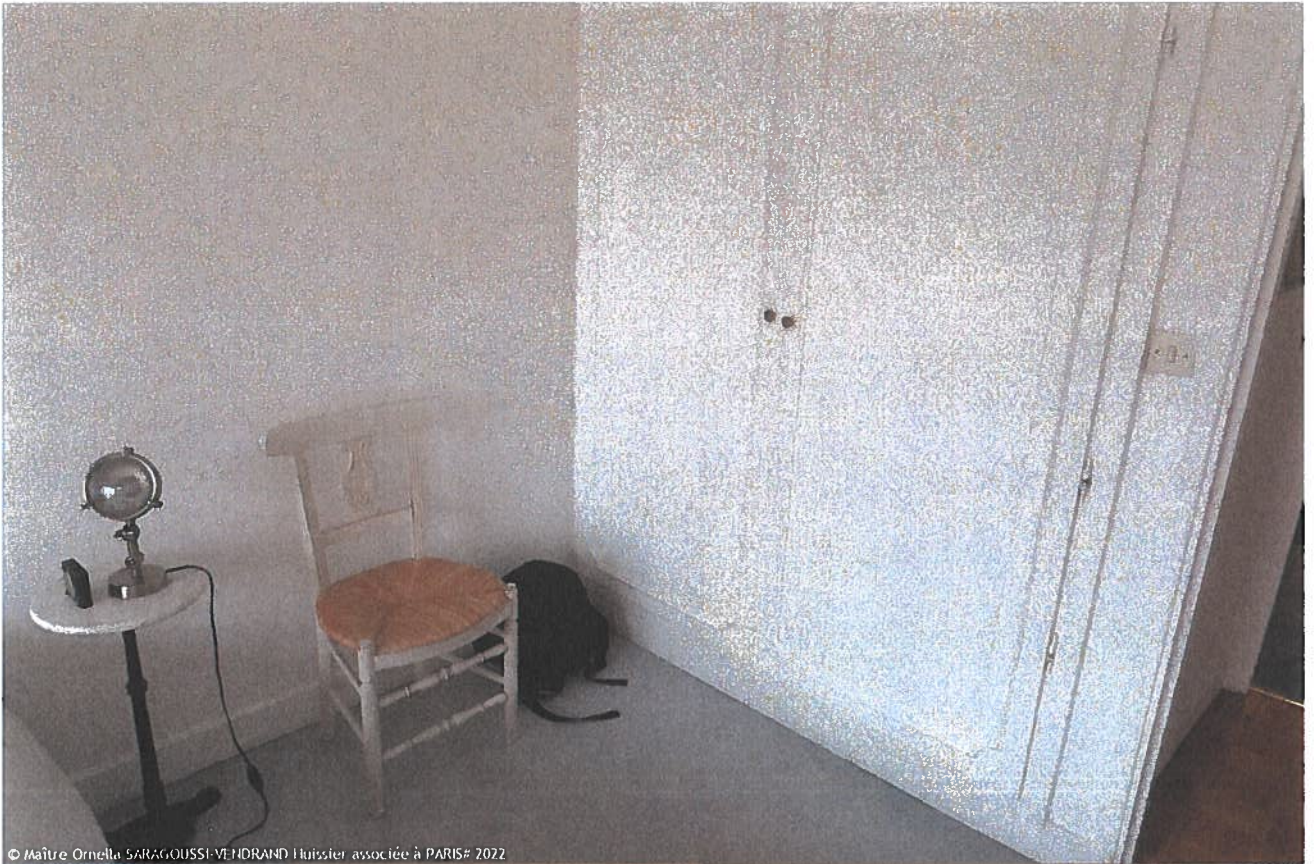


© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



Omella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

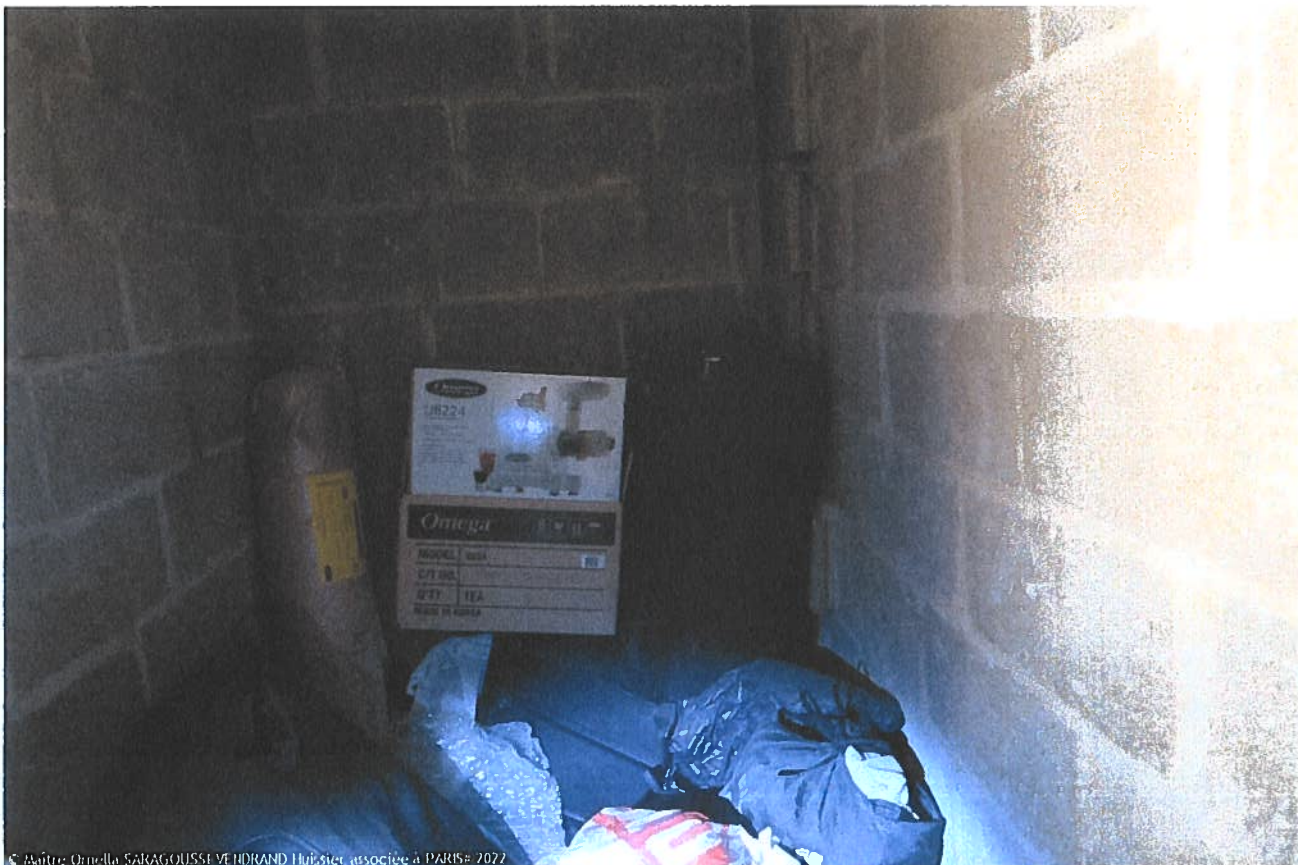
Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Cave , photo

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

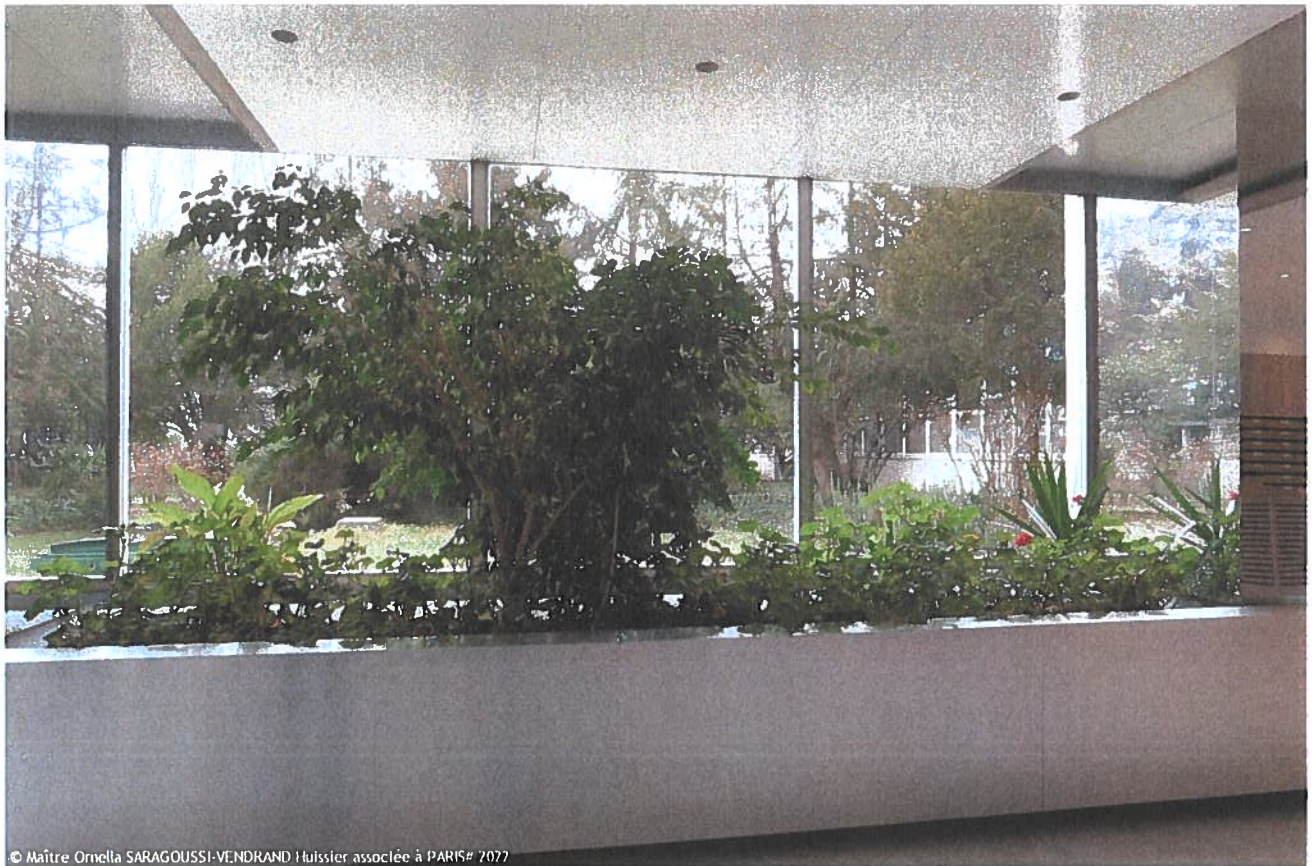


© Maître Ornella SARAGOUSSI VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022

Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS

PARTIES COMMUNES :





© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 7077

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.

Je me suis retirée à 11H30

J'ai pris personnellement les photographies que j'intègre au présent procès-verbal reflétant l'état exact des lieux au jour de mon passage

ET DE TOUT CE QUI PRECEDE J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND
Huissier de Justice
8 rue de Ventadour
75001 PARIS