

**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](mailto: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<sup>er</sup>, 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<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Marie MARHAM  
34, rue St-Lazare  
75009 PARIS

**MANDATAIRE**  
M<sup>me</sup> Marie MARHAM

**LOCALS LOUÉS**  
2 Chambres + 1 Salle de bain + 1 Cuisine + 1 WC + 1 Balcon  
4 Étages

**DESIGNATION DES LOCALS ÉQUIPÉS**  
Au 2<sup>e</sup> étage, au sein d'appartements composant un immeuble, salle de bain, cuisine équipée, salle de bain, etc.

**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 COMMUNS**  
 Chauffage  
 Eau froide  
 Eau chaude  
 Éclairage  
 Ascenseur  
 Chauffage collectif  
 Antenne TV collective

**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 1749 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 : 2013  
N° 124,66

**TERMINES DE PAIEMENT**  
1<sup>er</sup> de chaque mois, entre les mains

### DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

**DURÉE INITIALE DU CONTRAT**  
 3 ANS AU MOINS soit 3 ans  
 INFÉRIEURE A 3 ANS, soit ... mois, durée motivée par l'événement suivant :  
RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR

**RENOUVELLEMENT - CONGÉ** réservé par le bailleur  
Il peut renouveler ou résilier le contrat de location après le troisième (3<sup>e</sup>) anniversaire de l'échéance de son terme, sous réserve de respecter les conditions de préavis et de notification prévues à l'article 1715 du Code de Commerce.

Le cas échéant, HONORAIRES À PARTAGER PAR VOITE

**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 1749 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 : 2013  
N° 124,66

**TERMINES DE PAIEMENT**  
1<sup>er</sup> de chaque mois, entre les mains

### DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

**DURÉE INITIALE DU CONTRAT**  
 3 ANS AU MOINS soit 3 ans  
 INFÉRIEURE A 3 ANS, soit ... mois, durée motivée par l'événement suivant :  
RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR

**RENOUVELLEMENT - CONGÉ** réservé par le bailleur  
Il peut renouveler ou résilier le contrat de location après le troisième (3<sup>e</sup>) anniversaire de l'échéance de son terme, sous réserve de respecter les conditions de préavis et de notification prévues à l'article 1715 du Code de Commerce.

Le cas échéant, HONORAIRES À PARTAGER PAR VOITE

**BAILLEUR "PERSONNE MORALE"**  
 6 ANS AU MOINS soit ... ans

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

**DÉPÔT DE GARANTIE**  
920 € Neuf cent Vingt euros

**Le cas échéant, CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION DE LOYER** (C.C. Chapitre VI)  
 Héritaire  à bailleur

**DOCUMENTS ANNEXES**  
 Plan des lieux loués  
 État des lieux  
 État des lieux annexes  
 Plan des lieux annexes  
 Plans descriptifs de zone  
 Copies des contrats de location  
 Copie des règlements de copropriété  
 Copie des règlements de copropriété

Omella 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 conclu en vertu de la loi n° 87-1019 du 13/11/87 relative à la location de logements et est soumis aux conditions suivantes :

### LOYER

Simples en chiffres : **920 Euros**  
 dernière échéance : **80 Euros**  
 de plus en plus : **1000 Euros**  
 entre les mois : **15**

### 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 **124/66**

### DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### RENOUVELLEMENT - CONGÉ (prévis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans 25 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 aux parties dans chaque cas de catégorie de charges  
 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

1000 Euros  
 Le jour de l'échéance de la 15 Janvier 2014  
 155  
 124/66

**TERMES DE PAIEMENT**  
 Le locataire s'engage à verser le montant des loyers et charges au jour de l'échéance de la date indiquée ci-dessus.

**DURÉE INITIALE DU CONTRAT**  
 Le contrat est conclu pour une durée initiale de **3 ANS AU MOINS**.

**DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES**  
 Le contrat est conclu pour une durée initiale de **3 ANS AU MOINS**.

**DATE DE PRISE D'EFFET**  
 Le contrat prend effet le **15 Janvier 2014**.

**DÉPÔT DE GARANTIE**  
 Le locataire verse au bailleur, à la signature du contrat, un dépôt de garantie de **930 Euros**.

**CLASSE EXPRESSE DE TRAVAIL ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION DE LOYER**  
 Le locataire s'engage à déclarer toute modification de sa situation professionnelle susceptible d'entraîner une modification de son loyer.

**DOCUMENTS ANNEXES**  
 Le locataire a annexé au présent contrat :  
 - Le plan de l'immeuble  
 - Le plan de l'étage  
 - Le plan de la parcelle cadastrale  
 - Le plan de la commune cadastrale  
 - Le plan de la section cadastrale  
 - Le plan de la commune cadastrale  
 - Le plan de la section cadastrale  
 - Le plan de la commune cadastrale  
 - Le plan de la section cadastrale

**CONDITIONS GÉNÉRALES**  
 Dans les conditions figurant ci-avant, le présent contrat de location est opposé et accepté aux conditions générales suivantes :

1. **FACTE RECONDUCTION**  
 Le contrat est reconstruit de plein droit à l'expiration de sa durée initiale, à moins que le locataire ne s'oppose à la reconduction par lettre recommandée en recommandé avec accusé de réception au plus tard six mois avant l'expiration de la durée initiale.

2. **DURÉE INFÉRIEURE À 3 ANS**  
 Le contrat est reconstruit de plein droit à l'expiration de sa durée initiale, à moins que le locataire ne s'oppose à la reconduction par lettre recommandée en recommandé avec accusé de réception au plus tard six mois avant l'expiration de la durée initiale.

3. **CLASSE EXPRESSE DE TRAVAIL**  
 Le locataire s'engage à déclarer toute modification de sa situation professionnelle susceptible d'entraîner une modification de son loyer.

**Syndic de l'immeuble**  
**CABINET CAZALIERES**

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



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

## 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.

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

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

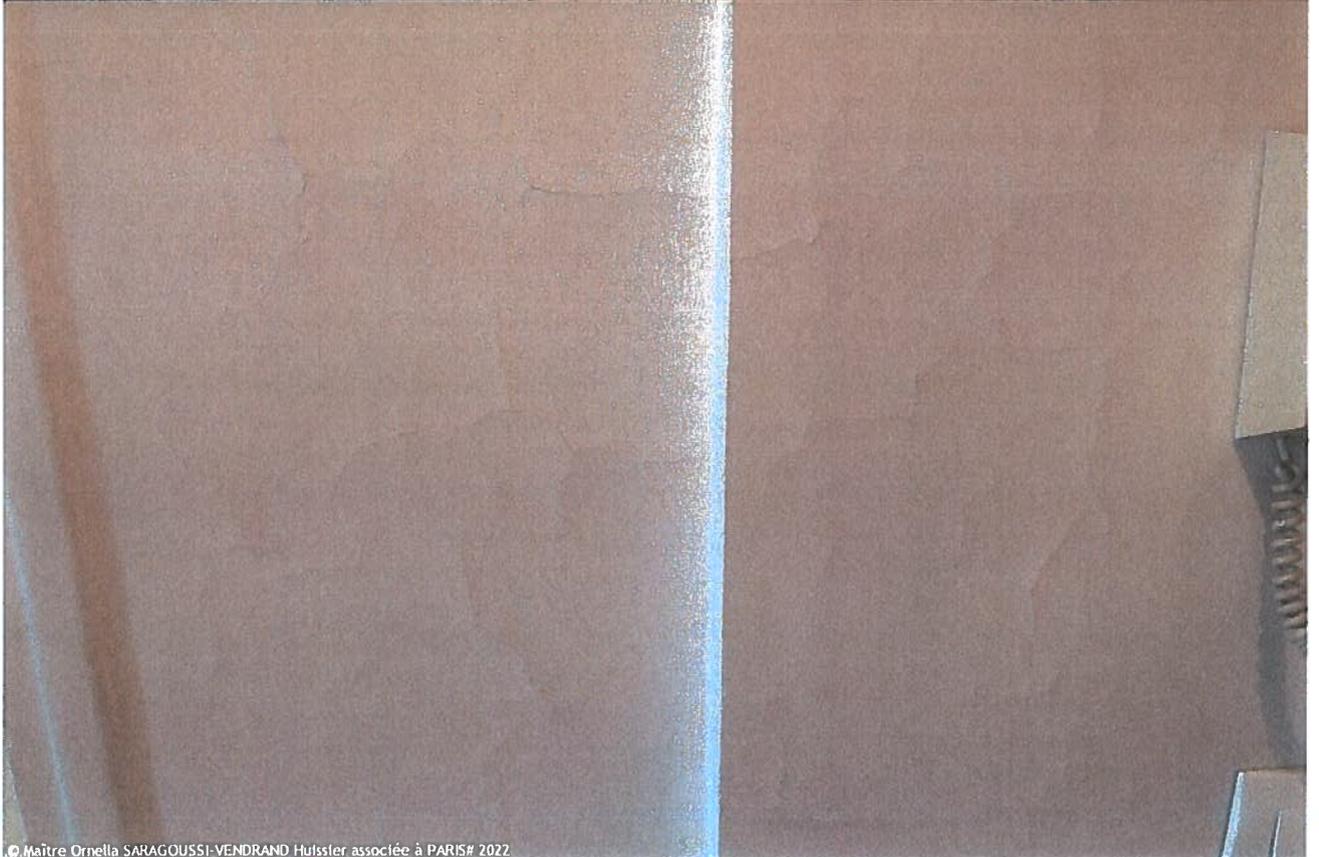
Dans la chambre à coucher, je constate au sol une moquette très ancienne.  
Les plinthes sont recouvertes d'une peinture de couleur blanche tout comme les parois et le plafond.  
Je constate que la peinture est ancienne présentant des faïençages de fissures toute hauteur surtout sur le mur de gauche.  
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

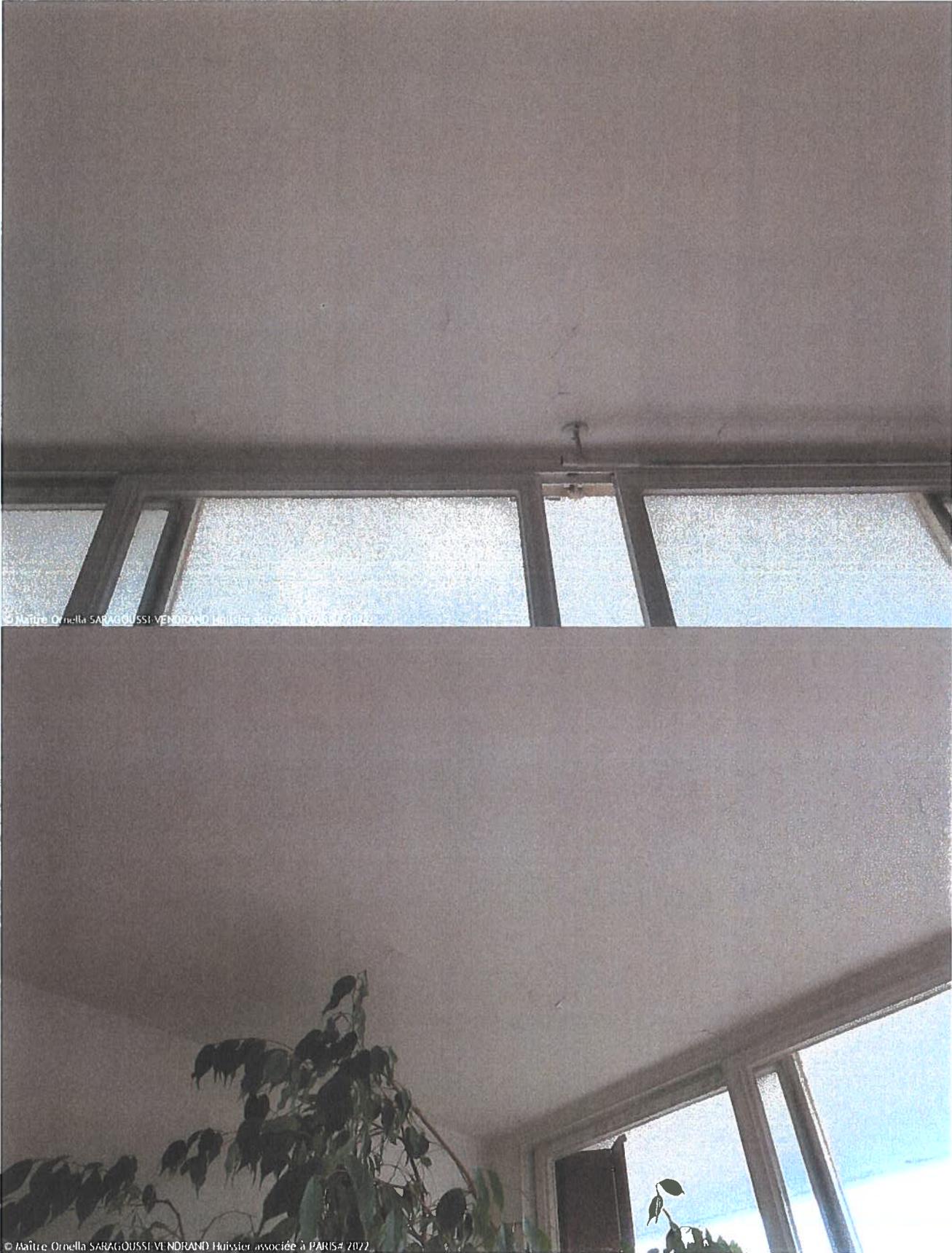


© Maître Omella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



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

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



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

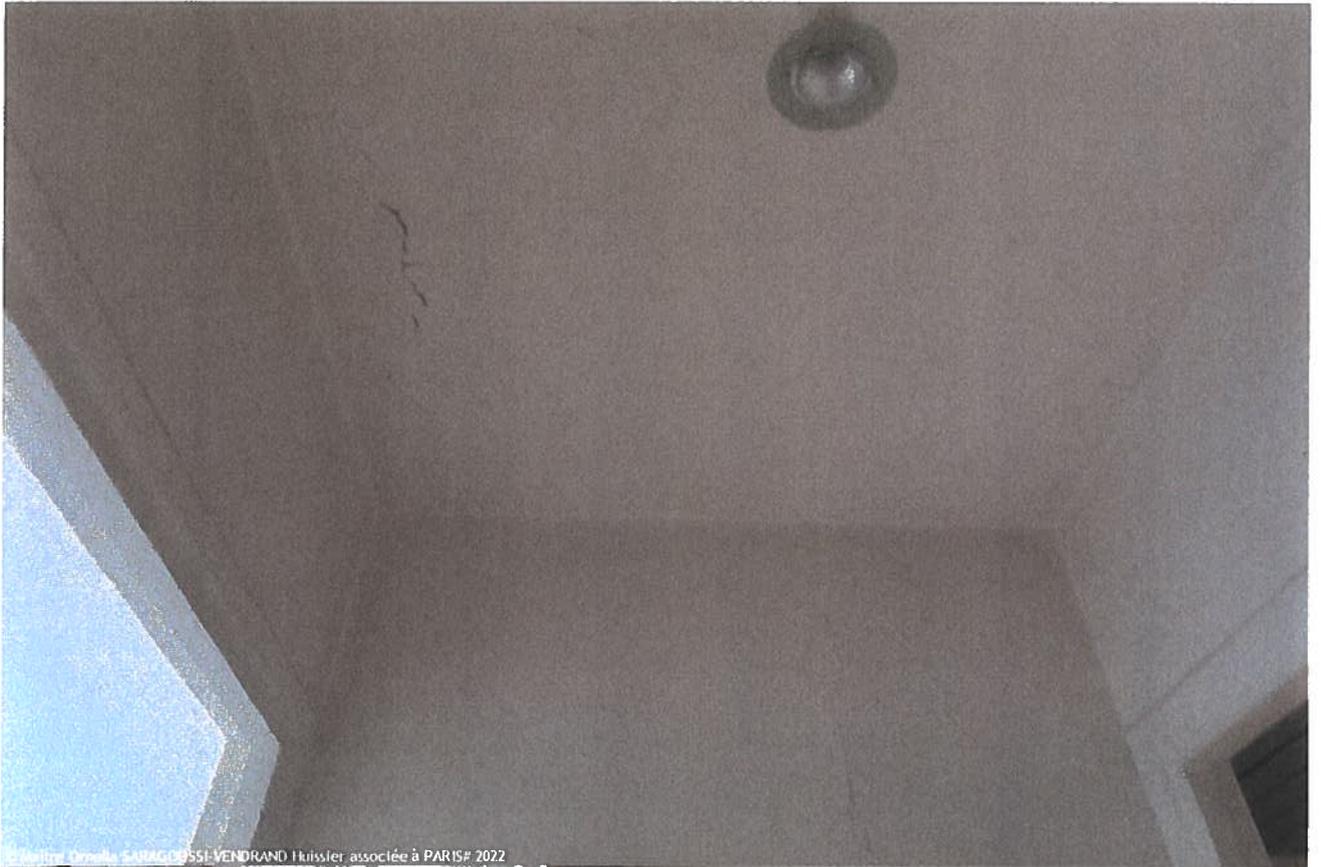


© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



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

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

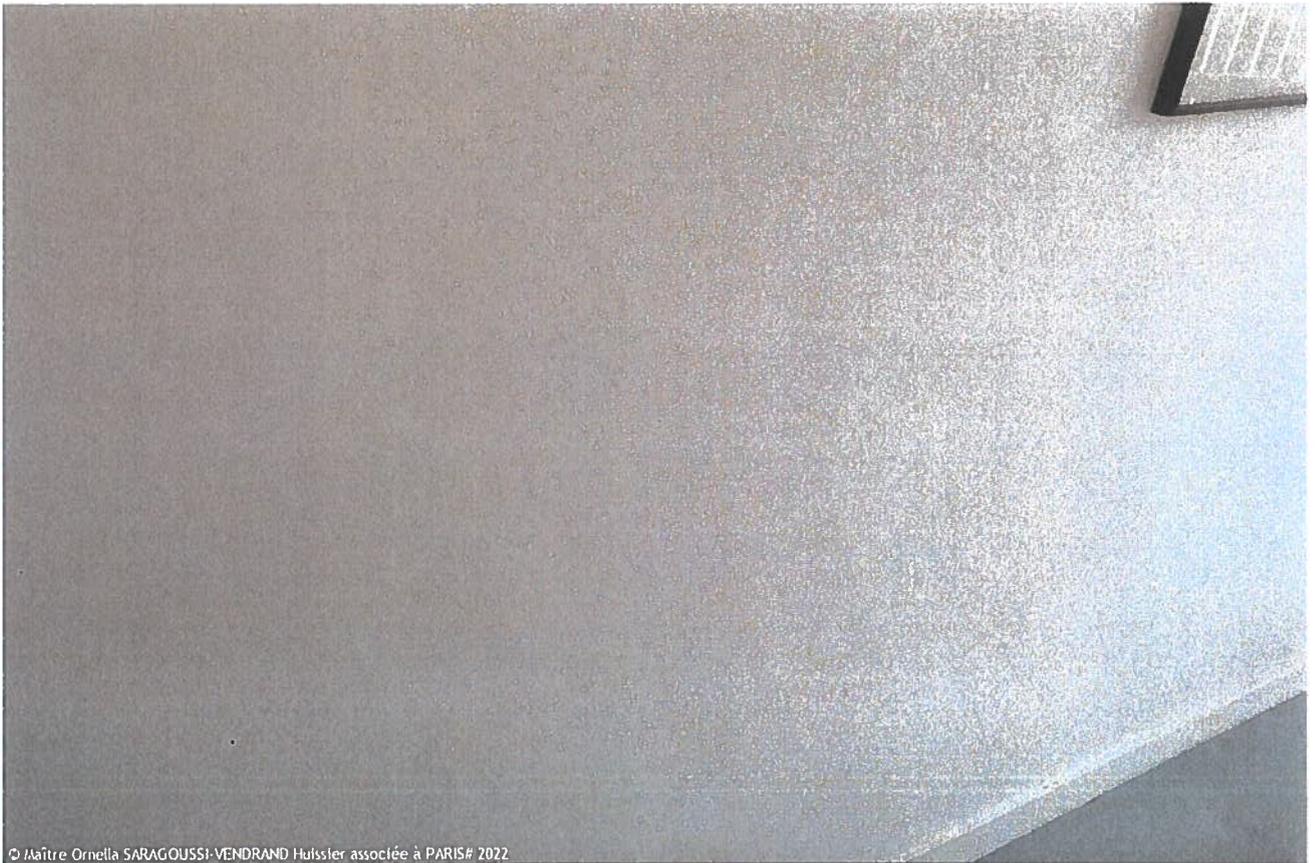


© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© 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

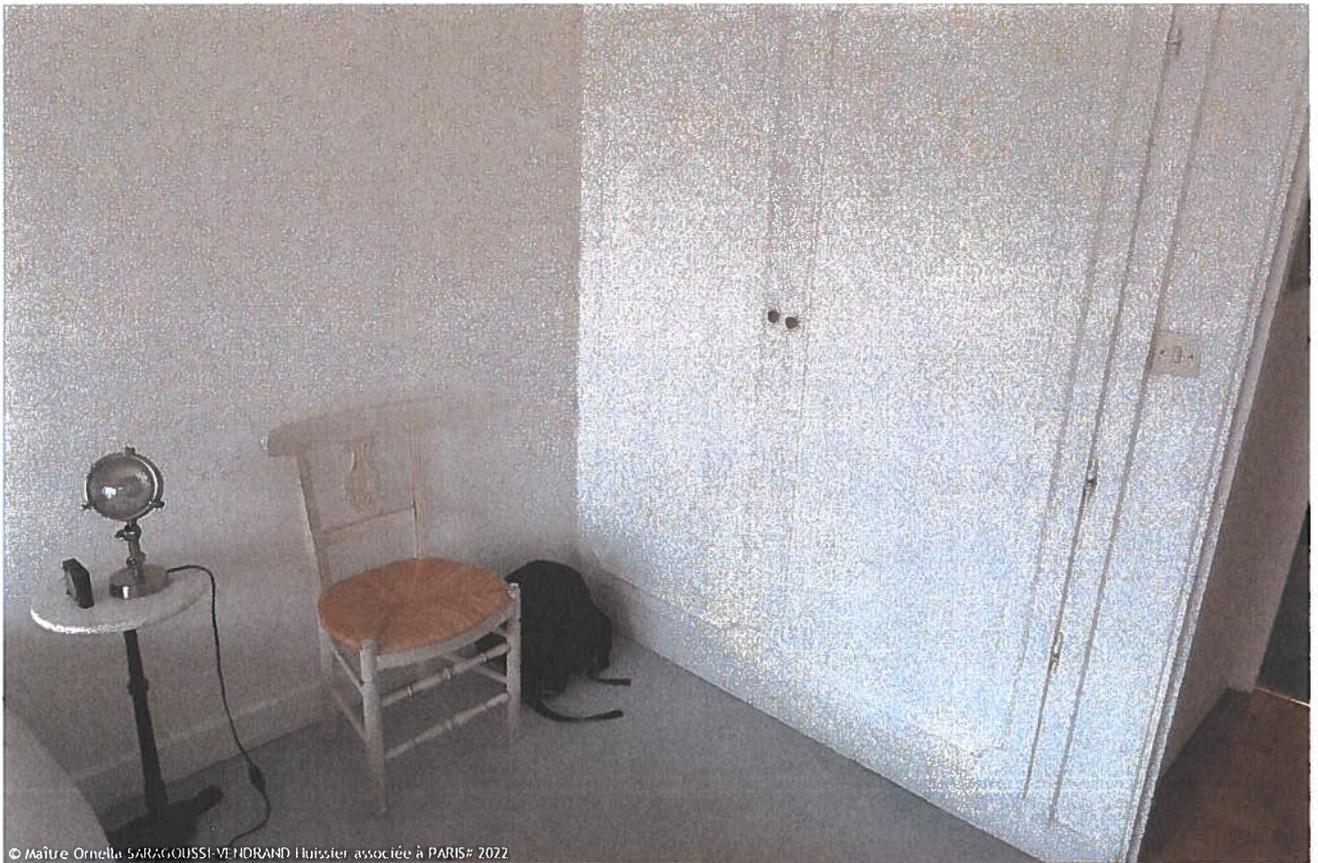
Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND  
Huissier de Justice  
8 rue de Ventadour  
75001 PARIS



© Maître Ornella SARAGOUSSI

© Maître Ornella SARAGOUSSI VENDORAND 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



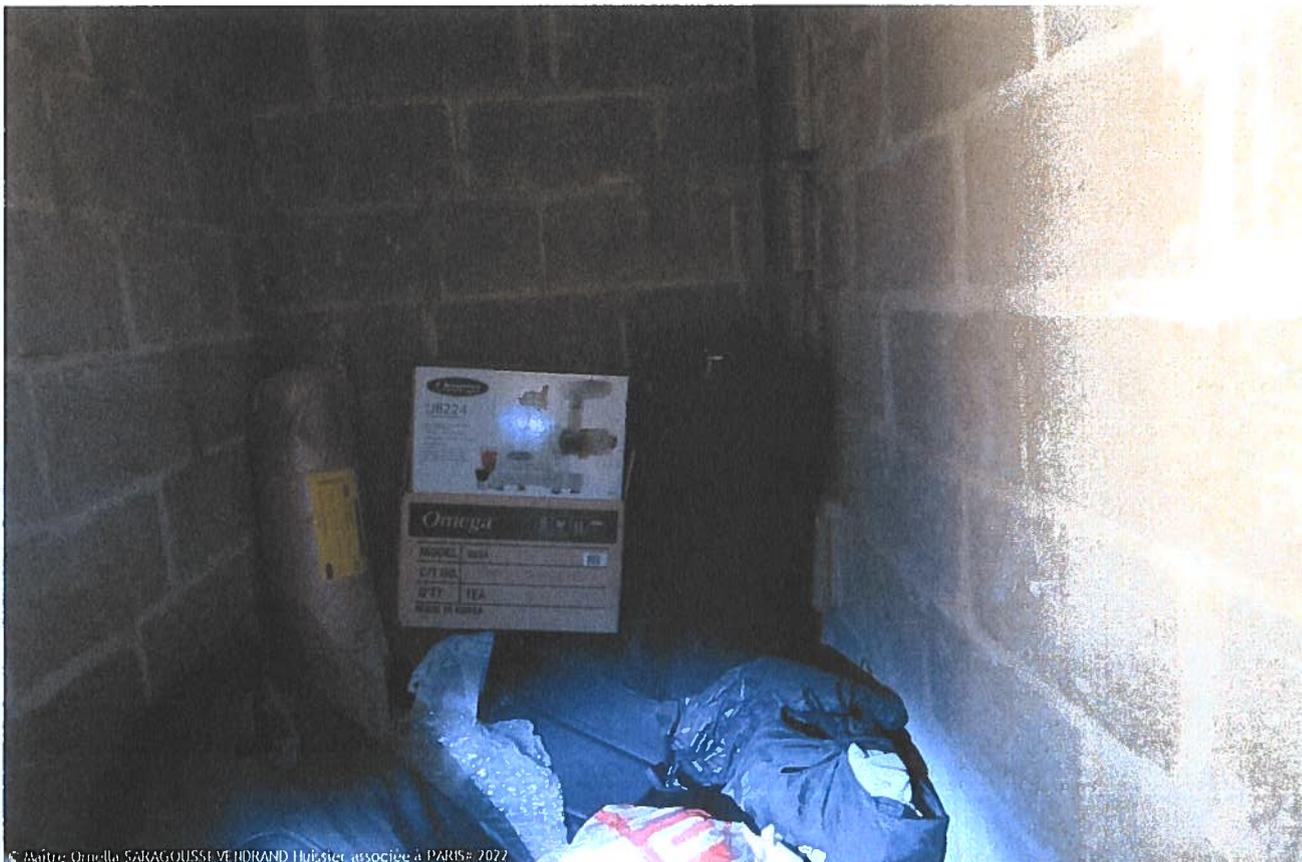
© Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND Huissier associée à PARIS# 2022



© 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

**TELES 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