

**EXPEDITION**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

---

**SELARL**

**MEYER LOUVEAU MUNIER**

Commissaires de Justice Associés

**3 RUE DE RIVOLI**

**75004 – PARIS**



**MEYER &  
ASSOCIÉS**

---

Tel : 0142720907 [etude@meyer-huissiers.fr](mailto:etude@meyer-huissiers.fr)

[www.meyer-huissiers.fr](http://www.meyer-huissiers.fr)

**LE VENDREDI SEIZE SEPTEMBRE  
DEUX MILLE VINGT DEUX**

**A LA REQUETE DE :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 10-10 bis, rue Marignan à PARIS (75008),**  
représenté par son syndic en exercice le Cabinet CAZALIERES, SAS, immatriculée au RCS de PARIS  
sous le numéro 320 407 356, dont le siège social est sis 12, rue Eugène Flachat à PARIS (75017),  
représenté par ses dirigeants légaux y domiciliés

**Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Sophie BILSKI, avocat au Barreau de Paris,  
demeurant 2bis, rue du Bouloi à PARIS (75001), laquelle est constituée sur le présent  
commandement et ses suites**

**M'AYANT EXPOSE :**

Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la SCI BELLE EPOQUE, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 521 983 155, dont le siège social est sis 51-55, avenue Montaigne à PARIS (75008), représentée par ses dirigeants légaux y domiciliés, il me requiert à l'effet de procéder à la description sur l'immeuble sis 10-10 bis rue Marignan à PARIS (75008), cadastré section AQ, numéro 58, d'un emplacement pour véhicule automobile portant le numéro 30 situé au premier sous-sol

**En agissant en vertu :**

- D'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de PARIS le 10 juin 2022 signifié le 20 juin 2022, revêtu de la formule exécutoire
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 23 août 2022 par Maître Dorine LOUVEAU, commissaire de justice à PARIS
- Des dispositions des articles L322-2 et R322-1 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Dorine LOUVEAU, Commissaire de Justice, membre de la SELARL MEYER LOUVEAU MUNIER, Commissaires de Justice Associés demeurant 3 RUE DE RIVOLI à PARIS (75), par l'un d'eux soussignée,**

Me suis transportée ce jour au 51-55, avenue Montaigne à PARIS (75008), à 17 heures 30 minutes,

Et là étant, en présence de Messieurs Laurent LEHIANI, serrurier d'ABBAYE SERVICES, Max DEVOUCOUX, Omar ELALFY, témoins, j'ai procédé aux constatations suivantes :

## CONSTATATIONS

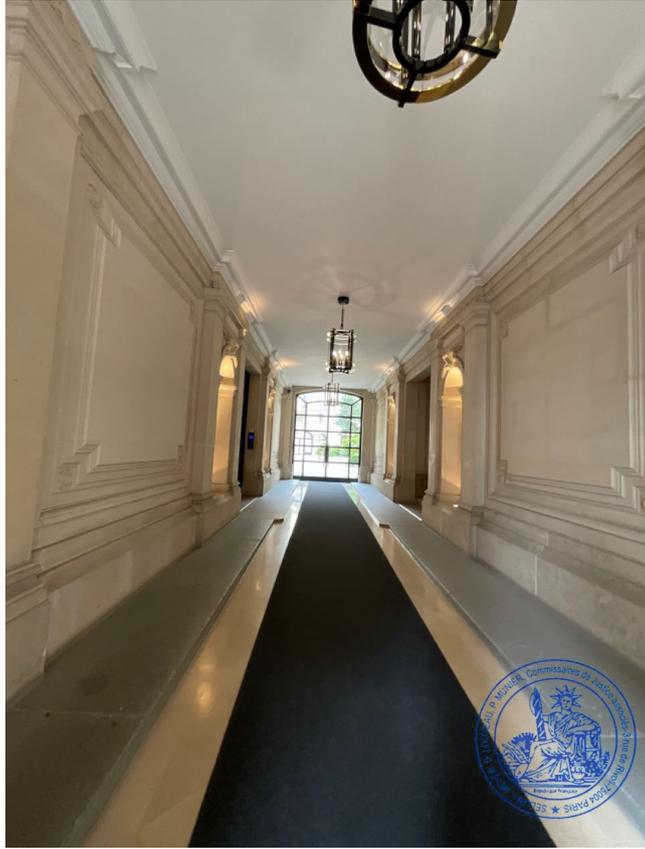
### LOCALISATION DU BIEN :

L'emplacement de stationnement à décrire se situe au sein d'un vaste ensemble immobilier s'étendant sur quelques 80 mètres linéaires de façades sur l'avenue Montaigne et comportant également plusieurs corps de bâtiments autour de la cour-jardin intérieure, prolongés par un dernier volume s'ouvrant sur la rue de Marignan.

L'accès à cet ensemble immobilier se fait par une porte cochère et est très sécurisé. L'ensemble est en excellent état.

Une conciergerie ainsi qu'un poste de sécurité sont présents sur le site dans la cour-jardin.





Je me suis présentée au poste de sécurité afin qu'il puisse me localiser l'emplacement de stationnement.

**DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un emplacement situé au 1<sup>er</sup> sous-sol dont l'accès se fait par un escalier extérieur situé à droite du poste de sécurité.

Il porte le numéro 30. Un véhicule recouvert d'une housse de protection floquée du logo « *FERRARI* » est stationné sur l'emplacement.





A l'issue de mes constatations, Madame Elena TROFIMOVA, locataire des lieux, a pris contact avec moi. Elle m'a communiqué son contrat de location signé le 18 janvier 2021 ayant pris effet le 1<sup>er</sup> février 2021 portant sur un appartement sis 53, avenue Montaigne et l'emplacement de stationnement numéro 30. Elle m'indique payer un loyer mensuel de 4800 euros hors charges.

La copie du bail est annexée au présent procès-verbal de constat.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 6 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Dorine LOUVEAU  
Huissier de Justice

## CONTRAT DE LOCATION - LOGEMENT VIDE

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location est applicable au nu et qui constitue la résidence principale du preneur. Les parties sont soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation et aux clauses particulières conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur stipulées au présent contrat.

### I. DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**BAILLEUR** *Арендодатель:*

La société dénommée "SCI BELLE EPOQUE" - Société civile Immobilière, au capital de 10 000 euros, Immatriculée au RCS de PARIS N° 521 983 155, siège social à Paris (75008) – 51-55, représentée par le gestionnaire M Illa Bykov PROTAX SERVICES CORP, adresse : New York 1134442 2 Rector Street 1202 10006 New York(Etats-Unis),

désigné ci-après «LE BAILLEUR», d'une part :

Et,

**LOCATAIRE** *Арендатор*

Madame Elena TROFIKOVA, née le 1<sup>er</sup> juillet 1987 à Moscou (RUSSIE), de nationalité russe, demeurant 6, rue de la Verrerie 06150 Cannes La Bocca,

désigné ci-après «LE LOCATAIRE», d'autre part :

### II. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur et le locataire ont convenu et arrêté ce qui suit :

*Арендодатель и Арендатор договорились о следующем :*

Le bailleur loue au locataire qui accepte, à titre de logement principal, avec le droit de sous location les locaux ci-après désignés :

#### A. Désignation du bien loué *Описание*

Dans un immeuble sis 53 avenue Montaigne Paris 75008 :

- Un appartement situé au 4<sup>ème</sup> étage composé d'une entrée, une double réception sur avenue, un balcon filant, une salle à manger sur cour, quatre chambres sur cour, une chambre sur avenue, une salles de bain, trois salles d'eau, quatre WC dont un séparé, une cuisine, dressing, buanderie, couloir et rangements.
- Surface habitable : 224,06M2 ( mètres carrés de la Loi Carrez)
- Équipements et services collectifs : Ascenseur, interphone, gardien, service de sécurité
- Parking Lot Numéro 30 au premier sous-sol

ET  
J.B.

## B. Destination du bien loué

Usage exclusif d'habitation.

## III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

La date de prise d'effet et la durée du contrat sont ainsi définies :

### A. Date de prise d'effet du contrat : *Начало срока аренды по контракту*

Le 01/02/2021.

### B. Durée du contrat : *Срок аренды*

La durée est de trois ans, dans le silence des parties renouvelable tacitement pour une période de 3 ans.

### C. Evénement justifiant la reprise par le bailleur du logement en fin de bail et l'absence de tacite reconduction :

Le bail peut être donné congé pour :

- reprise pour habiter (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).
- travaux nécessitant la reprise totale du bien loué et le départ du(des) locataire(s).
- vendre sans locataire (articles 11-1 ; 11-2 ; et 15 de la loi du 6 juillet 1989).
- motif légitime et sérieux (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

Le bailleur devra faire signifier le congé par acte d'Huissier de Justice, au moins six mois avant le terme du bail.

### D. Evénement justifiant la résiliation durant le bail :

Le bail peut être résolu pour faute grave du locataire, par saisine au fond du Tribunal d'Instance ou par application de la clause résolutoire de plein droit constatée par le Juge des Référé.

### E. Congé par le locataire

Le locataire peut résilier le bail à tout moment sans motiver son congé, après préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

## IV. CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

### A. Loyer *Арендная плата*

Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

Le loyer mensuel est de 4 800 euros hors charges et à terme à échoir. *Арендная плата составляет 4 800,00 euros за месяц, расходы кондоминиума не включены.*

ET  
IB

L'informations relatives au loyer du dernier locataire : 4 800 euros / mois.

#### B. Modalité de paiement du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que le locataire paiera 1 an de loyer d'avance au bailleur que représente la somme de 57 600 euros hors charge et hors taxes. Le paiement sera effectué 7 jours avant de la date de prise d'effet du présent contrat, et puis 7 jours avant de la date du début de chaque nouvelle année d'habitation, et précisément, au plus tard du 24 Janvier.

#### C. Charges

Le paiement de la taxe d'habitation et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont à la charge du locataire.

#### C. Modalités de révision du loyer et des charges :

L'indice de révision des loyers (IRL) s'applique au présent bail. La révision annuelle du loyer ne pourra intervenir qu'en début de 3<sup>ème</sup> année de location. Par la suite, cette révision pourra intervenir chaque année, en respectant une période d'un an depuis la dernière révision. Cette révision ne pourra intervenir que sur demande expresse du bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception. L'indice applicable est alors le dernier indice publié (4<sup>ème</sup> trimestre 17/01/2020 – valeur de l'IRL 130,52).

#### V. ENTRETIEN – TRAVAUX - REPARATIONS

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la location, et les rendre, en fin de bail, en parfait état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

Par ailleurs le locataire supportera la charge de toutes réparations et de tous travaux à l'exception de ceux définis par l'article 606 du Code Civil.

Si les lieux loués sont équipés d'une chaudière individuelle, le locataire devra souscrire un contrat d'entretien et veiller à son entretien au moins une fois par an par une entreprise qualifiée, éventuellement indiquée par le BAILLEUR.

Le locataire veillera au bon entretien, au bon fonctionnement et à la réparation de la robinetterie, des canalisations desservant les lieux loués, des compteurs, des chasses d'eau, des persiennes et volets, des prises électriques, des plinthes, carrelages, parquets et revêtements, appareillages électriques ou de gaz, et de tous autres appareils dont les locaux sont équipés.

IB  
ET

Il devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareillages et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués.

Il prendra toutes les mesures nécessaires, à ses frais et sans recours contre le **BAILLEUR**, pour éliminer insectes et tous autres animaux nuisibles.

De manière générale, le locataire supportera en outre l'ensemble des travaux afférents aux réparations locatives listés dans le décret n°87-712 du 26 août 1987, ci-annexé.

Il ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter.

Il s'engage à déclarer à la Mairie et au **BAILLEUR**, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage, en cas de découverte d'une telle contamination.

Il s'engage à prévenir immédiatement le **BAILLEUR** de toutes dégradations qu'il constaterait dans les Lieux Loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune Indemnité à la charge du **BAILLEUR** en raison de ces dégradations et serait responsable envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

Il devra laisser le **BAILLEUR** visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble.

Si le locataire méconnaît les prescriptions ci-dessus, le **BAILLEUR** peut, en cours de bail, exiger la remise en l'état immédiat des lieux aux frais du locataire, lorsque les transformations nuisent au bon fonctionnement des équipements, à la sécurité du local, ou apportent un trouble quelconque.

Au départ du locataire, le **BAILLEUR** pourra exiger de celui-ci qu'il remette les locaux et équipements dans leur état d'origine ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer d'indemnité.

#### A. Parties communes

Le locataire ne peut utiliser à son usage personnel pour quelque cause que ce soit, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties communes de l'immeuble. Il lui est notamment interdit :

- d'y déposer ou d'y laisser séjourner quoi que ce soit, même provisoirement,
- d'y laisser stationner les automobiles, motos, vélomoteurs, bicyclettes, voitures d'enfants ou autres véhicules,
- d'y laisser les enfants jouer,
- d'y laisser un animal circuler en liberté, ou accéder à l'ascenseur.

Le locataire ne doit rien faire qui soit susceptibles de détériorer les équipements communs. Il ne doit pas,

notamment :

ET  
IB

- utiliser l'ascenseur pour transporter des objets trop lourds ou trop encombrants,
- verser du liquide dans les vide-ordures ou y jeter des débris ou objets, tels que bouteilles, susceptibles par leur nature, ou leur dimension, d'endommager les vidoirs et conduits ou de les engorger.

## **B. Travaux à l'initiative du locataire**

Le locataire ne peut faire ni percement, ni démolition de murs, sol ou cloison, ni aucune modification aux ouvertures existantes, ni changer la disposition ou les installations des lieux loués, sauf à obtenir l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et à demander et respecter les autorisations administratives éventuellement requises. Ces travaux ne doivent cependant pas être de nature à modifier la destination de l'immeuble, ni nuire à son aspect ou sa solidité, ni ne causer aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble, aux voisins et au tiers.

Si le sol est en parquet, il ne pourra le recouvrir en moquette ou tout autre revêtement, sauf autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, et à la condition que la moquette ou le revêtement ne soit par collé. Le parquet ne pourra pas non plus être peint.

Dans le cas où l'immeuble viendrait à être mis en copropriété, le locataire devra s'assurer du respect des obligations du règlement de copropriété et de l'obtention des autorisations de l'assemblée des copropriétaires nécessaires à la réalisation de ses travaux.

Le locataire devra pouvoir justifier de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ses travaux, ainsi que de la souscription des polices d'assurance nécessaire afin de couvrir tous risques liés à ces derniers.

En cas d'inobservation des dispositions du présent article, le BAILLEUR pourra exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état antérieur, outre le paiement des frais de remise en état.

En toute état de cause, l'autorisation donnée par le BAILLEUR ou la surveillance des travaux par son représentant ne se substitue pas aux obligations de surveillance du locataire qui, même dans cette hypothèse, reste seul responsable de l'exécution de ses travaux.

A la fin du présent bail, toutes installations, modifications, constructions et améliorations, tous les aménagements, travaux et embellissements apportés aux lieux loués feront gratuitement accession au

**BAILLEUR**, le locataire renonçant à toute indemnité à ce titre, et ce quelle qu'en soit la cause. Le **BAILLEUR** pourra préférer la remise en état totale ou partielle des lieux loués aux frais du locataire, même s'il a autorisé l'exécution de travaux, quelles que soient leur nature et leur importance, à la fin de l'occupation du locataire.

Cette remise en état devra impérativement être réalisée avant la libération des lieux. A défaut le **BAILLEUR** fera dresser l'état des travaux par son architecte, dont le coût et les honoraires afférents seront supportés par le locataire.

## VI. OBLIGATION D'ASSURANCE

Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurance multirisques-habitation dès la remise des clés. Chaque année, il s'engage à fournir dans le mois suivant la date anniversaire du bail, une attestation d'assurance établie par la compagnie d'assurance choisie par lui. A défaut, la clause résolutoire de plein droit du bail s'applique.

## VII. DEPOT DE GARANTIE Гарантийный депозит

Le montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire est d'un mois de loyer, soit 4 800 € (quatre mille huit cents) euros.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, ne pourra en aucun cas être considéré comme le paiement d'une partie du loyer. Гарантийный депозит ни в коем случае не учитывается как оплата арендной платы.

Après restitution des clés, en l'absence de dégradation constatée dans l'état des lieux de sortie contradictoirement établi par les parties, le dépôt de garantie sera intégralement restitué au locataire. При возвращении ключей и в отсутствие зафиксированного ущерба в протоколе описи помещений (Акте приема передачи), выполненного двумя сторонами, гарантийный депозит будет полностью возвращен Арендатору.

En cas des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie fait contradictoirement, le dépôt de garantie sera restitué, déduction faite des réparations locatives au plus tard dans les 60 jours qui suivent le départ du locataire.

Si le dépôt de garantie s'avère insuffisant, le preneur s'engage à parfaire la somme. En cas de défaut de restitution de dépôt de garantie dans le délai prévu, le dépôt de garantie restant dû sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

В случае наличия зафиксированного ущерба в протоколе описи помещений (Акте приема передачи), выполненного двумя сторонами, гарантийный депозит будет возмещен в течение 60 дней за вычетом стоимости поломанных и испорченных вещей и работ по восстановлению помещений, необходимой дополнительной уборки и суммы платежей за коммунальные услуги (которые могли быть неоплачены до окончания срока аренды).

Арендодатель обязан представить все квитанции об оплате коммунальных услуг, которые были удержаны из депозита.

Если гарантийный депозит окажется недостаточным для компенсации причиненного Арендатором ущерба, Арендатор обязуется оплатить разницу.

ET  
IB

В случае задержки выплаты гарантийного депозита в указанные сроки, оставшийся гарантийный депозит будет увеличен на 10% от месячной стоимости аренды, за каждый начавшийся просроченный месячный период.

#### VIII. CLAUSE DE SOLIDARITE

En cas de colocation, les locataires reconnaissent être tenus solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, pour le paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie et d'éventuelles indemnités d'occupation. Mais aussi des réparations locatives, ou de travaux de remise en état une fois le bail résilié.

#### IX. RESOLUTION JUDICIAIRE ET CLAUSE RESOLUTOIRE

Le juge d'instance du lieu de situation de l'immeuble pourra être saisi aux fins de résolution du bail et de réparation de tous préjudices, notamment en cas de non-respect de la destination de l'immeuble, de défaut d'entretien, de travaux de transformation sans autorisation du bailleur.

Le contrat de bail sera résolu de plein droit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges aux termes convenus, du non-paiement du dépôt de garantie, du défaut d'assurance d'habitation, de l'absence de jouissance paisible du logement résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

#### X. OBLIGATIONS PRINCIPALES DU LOCATAIRE Основные обязательства арендатора

En conséquence de la liberté de jouissance des locaux, leur détention est transférée au locataire sans autre obligation que d'en user paisiblement, de payer le prix du bail convenu et de restituer les lieux en bon état (compte tenu l'usure normale). Арендатор свободно пользуется помещением по своему усмотрению, бережно относится к имуществу, уплачивает арендную плату и возвращает в хорошем состоянии (с учетом естественного износа).

Le locataire est donc tenu de : Арендатор обязан

1. N'occuper les lieux que bourgeoisement, à l'exclusion de l'exercice de tout commerce, profession ou industrie pour une durée accordée par le présent bail. Проживать в помещениях, не проводить в них никакой коммерческой деятельности, и признаёт, что апартаменты предоставлены ему в аренду только для проживания на условленный срок аренды.
2. Ne rien faire qui de son fait ou du fait de sa famille ou de ses relations, puisse nuire à la tranquillité du voisinage.  
Не нарушать спокойствие соседей в соответствии с действующим регламентом.
3. Laisser exécuter pendant la location, dans les lieux loués, les travaux dont l'urgence manifeste ne permet pas leur report. Арендатор обязан разрешить доступ в помещения для выполнения срочных работ, необходимых для поддержания помещений в безопасности.
4. Entretenir les lieux loués et les rendre en bon état de propreté et de réparations locatives en fin de jouissance.  
Поддерживать помещения в хорошем состоянии и вернуть их в хорошем состоянии в конце срока аренды (с учетом естественного износа).

5. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.  
Предупредить Арендодателя о любой деградации помещения и его ущерба, даже если оно не несёт никакой явной ущерб.
6. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.  
Отвечать за прямой действительный ущерб и потери, которые произойдут в течение срока аренды, или доказать, что этот ущерб был нанесён не по его вине, был вызван форс мажорными обстоятельствами, и/или произошёл по вине хозяина или третьим лицом, которого он не приводил в сданные помещения.

Le locataire déclare être parfaitement informé des charges et des conditions du présent bail ainsi que des obligations qui sont à sa charge en vertu des présentes.

Арендатор заявляет, что был полностью проинформирован об условиях и данного контракта и обязанностях, которые из него вытекают.

#### XI. OBLIGATIONS PRINCIPALES DU BAILLEUR      ОБЯЗАТЕЛЬСТВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Il est tenu de :** ОН ОБЯЗАН

1. Assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués et le garantir la réparation des vices et défauts de nature à y faire obstacle.  
Обеспечить Арендатору спокойное проживание в сданных помещениях и гарантировать ему незамедлительное устранение всех неисправностей, которые могут помешать его проживанию.
2. Sauf urgence manifeste, ne pas effectuer de travaux dans les lieux loués pendant la durée de la location.  
За исключением оправданной срочности, не выполнять работы в сданных помещениях в течение периода аренды

#### XII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

Un dossier de diagnostic technique comprenant : Обязательные диагностики

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
- un état des risques naturels et technologiques ;

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ;

L'état des lieux réalisé par les parties.

Fait à Paris , en 2 (deux exemplaires),

le 18.01.2021

ET  
JB

Signature du bailleur [ou de son mandataire]

« lu et approuvé »

lu et approuve'



Signature du locataire

« lu et approuvé »

