

SCP YVES CHIKHANI – PAUL-VALERY DA SILVA
HUISSIERS DE JUSTICE
LA SOURCE 33 361 22 K
3 RUE JULES AUFFRET – 93500 PANTIN
TEL : 01.48.45.00.88 – FAX : 01.48.40.90.89
N° INTRACOMMUNAUTAIRE FR 81 324 156 272 00019
E mail : chikhani-dasilva@orange.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

(procédure de saisie immobilière)

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT et le DIX NEUF AVRIL

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 3 BOULEVARD DE LA LIBERATION 93200 SAINT DENIS Représenté par son Syndic la Sarl CABINET PONCELET & CIE 60 rue Gabriel Péri 93200 SAINT DENIS

Agissant en vertu :

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 13 mars 2018
- Lui-même en vertu d'

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal d'Instance de SAINT-DENIS, en date du 12 SEPTEMBRE 2014, signifié et définitif ainsi que l'atteste le Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 30 JANVIER 2018.

Il m'est demandé de procéder au procès verbal de description des biens immobiliers, objet de commandement à fin de saisie immobilière – 3 Bd de la Libération 93200 SAINT DENIS

C'EST POURQUOI, déférant à cette REQUISITION

J'ai, Yves CHIKHANI, Membre de la Société Civile Professionnelle Yves CHIKHANI & Paul-Valéry DA SILVA, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, ayant résidence à (93500) PANTIN, 3, Rue Jules Auffret, soussigné,

PROCEDE COMME SUIV A MA MISSION :

Préalablement à ma mission, je me suis rendu sur site pour repérer les locaux, et déterminer les conditions d'occupation, et rencontrer les occupants.

A cette adresse, une Copropriété avec 2 cages d'escalier, mais un seul ascenseur desservant les 2 cages.

Esc B 5^{ème} étage porte centrale – personne n'a répondu à mes appels réitérés. J'ai laissé un avis mentionnant mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission, outre mes coordonnées.

Une correspondance, dont copie ci-dessous lui a été adressée.

L'occupante ainsi déclaré a fini par contacter mon Etude. Rdv a pu être fixé pour le 19 avril 2018 à 12h30.

Le 19 avril 2018 :

Me suis rendu ce jour 3 Bd de la Libération 93200 SAINT DENIS

Accompagné de : 2 représentants du Cabinet ALTIUS chargés de procéder aux relevés techniques.

LOCALISATION

En bordure de Seine, avec vue réellement imprenable sur la Seine,
Tramway T1 et T8 et RerD à moins de 3 minutes

À cette adresse un immeuble de copropriété.

Les parties communes bien qu'anciennes sont en bon état notamment le hall, dans son jus.

2 cages d'escalier mais ascenseur unique

Immeuble avec gardienne

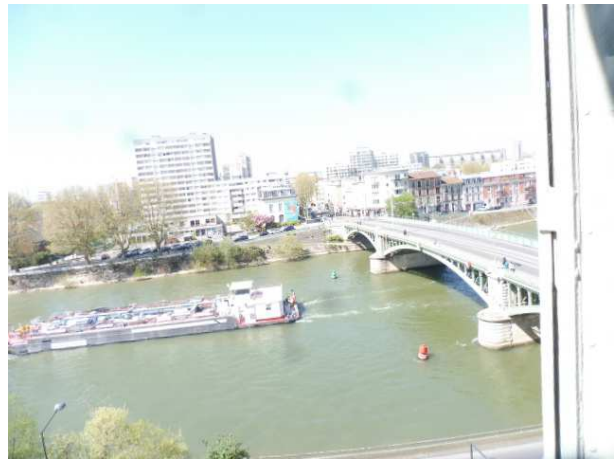
Les collèges, lycées sont à proximité immédiate.

Un supermarché est à proximité immédiate.





ci-dessous, vue depuis les fenêtres du logement.



DESCRIPTION logement esc B 5^{ème} étage porte face

J'ai été reçu par

locataire ainsi déclaré

Description

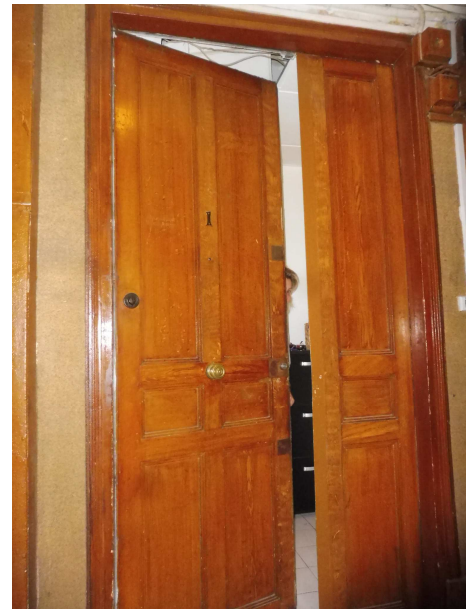
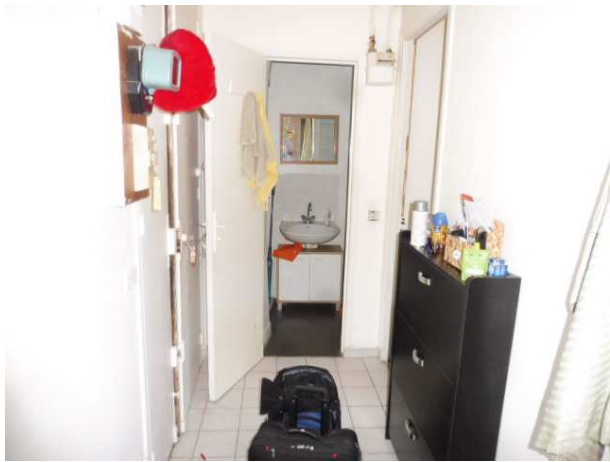
Entrée :

Porte palière d'un grand battant avec un petit battant à droite - serrure de sécurité.

Sol : carrelage bon état

Murs et plafonds : revêtement bon état

Un tableau électrique et un disjoncteur

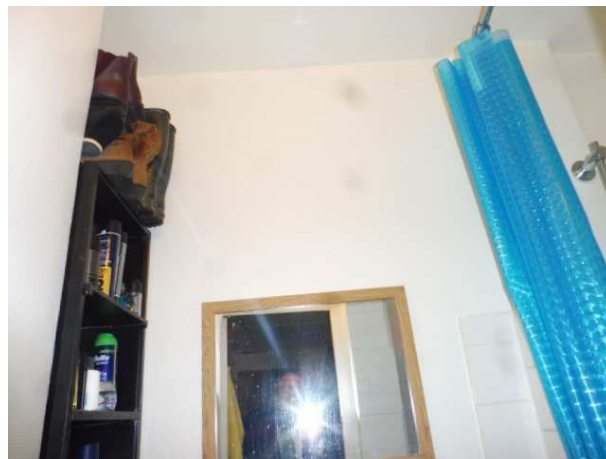


Salle d'eau à gauche

Porte en parfait état.

Petite salle d'eau avec une petite baignoire sabot, un lavabo.

Robinetterie état d'usage



Pièce face à l'entrée

Porte ancienne

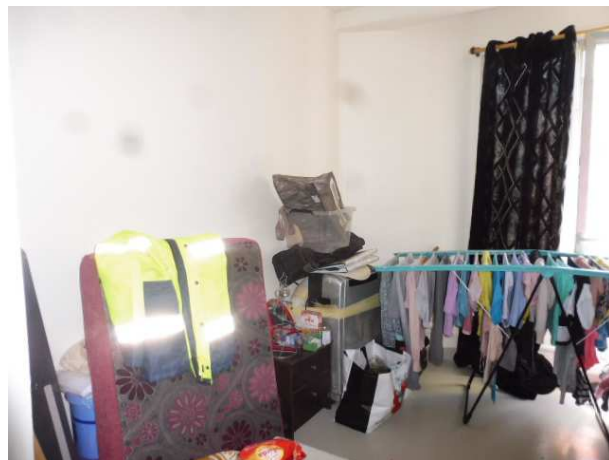
Sol : béton ciré grossier

Murs et plafonds peinture bon état

Une fenêtre PVC double battant double vitrage

Pas de système de chauffage fixe.

Il m'est précisé par la locataire et que les radiateurs fuyant elle a retiré les radiateurs mais en conservant le réseau de canalisations



Pièce droite droite

Porte ancienne

Sol : Revêtement plastique sur parquet

Murs et plafonds peinture bon état

Une fenêtre PVC double battant double vitrage

Pas de système de chauffage fixe.

Il m'est précisé par la locataire et que les radiateurs fuyant elle a retiré les radiateurs mais en conservant le réseau de canalisations



Pièce droite droite

Porte ancienne

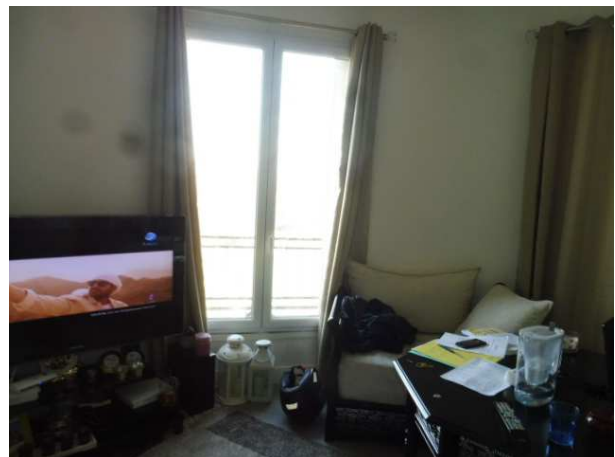
Sol : Revêtement plastique sur parquet

Murs et plafonds peinture bon état

3 fenêtres PVC double battant double vitrage

Pas de système de chauffage fixe.

Il m'est précisé par la locataire et que les radiateurs fuyant elle a retiré les radiateurs mais en conservant le réseau de canalisations





Cuisine

Petite cuisine au fond du couloir, éclairé par une fenêtre PVC double battant double vitrage.

Une petite cuisine aménagée ne présentant pas de dégradation outre la vétusté d'usage



Wc

Porte ancienne

Sol : Revêtement béton

Murs et plafonds peinture bon état d'usage



Conditions d'occupation

me remet un bail à effet au 01 janvier 2014 pour 3 ou 6 ans (sans plus de précision) elle précise ne pas pouvoir payer le loyer, ignorant ou est son bailleur.

Loyer mentionné – 800€ mensuels + 50€ de provisions pour charges

Copie du bail figure ci-dessous

**CONTRAT DE BAIL –
LOCATION NON MEUBLEE**

Entre les soussignés

M., Mme, Mlle (nom, prénoms, adresse)

..... 90 Avenue de Villiers 75017 Paris
dénommé " Le BAILLEUR "

et

M., Mme, Mlle (nom, prénoms, adresse)

..... 3 Bd. de la Libération 93200 St Denis
dénommé " Le PRENEUR "

Il a été convenu d'un engagement de location pour les locaux dont la désignation suit :

• Adresse

N° de la rue : 3 Rue : boulevard de la Libération
Bâtiment : Etage : 5^{ème}
Code Postal : 93200 Commune : Saint Denis

• Loyer

800 euro

Montant des paiements

Loyer mensuel (1) 800 euro

Provisions sur charges (1) 50 euro

Total mensuel (1) 850 euro

(1) en toutes lettres huit cents cinquante euro

• Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de la moyenne - sur quatre trimestres - de l'indice national du coût de la construction fixé par l'INSEE.

L'indice de référence choisi est le dernier connu, soit l'indice du Xème trimestre 2014 qui s'élève à 5,7%.

• Inventaire contradictoire

Un inventaire contradictoire des locaux sera établi lors de la remise des clefs au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le PRENEUR sera responsable de toute détérioration des locaux.

• Durée initiale

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans ou à 6 ans.

• **Résiliation, congé**

Par le locataire : A tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance. Ce délai sera ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé nécessite un changement de domicile ou d'un locataire bénéficiant du revenu minimum d'insertion.

Par le propriétaire : En prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé soit sur la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

• **Dépôt de garantie**

(En toutes lettres) *mille sept cent euros* (Somme en chiffres) *1.700,00*

• **Clause résolutoire, clause pénale**

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiements aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.

- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Si dans ces cas, le PRENEUR refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte. En ce cas, le dépôt de garantie resterait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, à forfait, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

- A titre de clause pénale, le PRENEUR accepte entièrement et définitivement d'avoir à payer au BAILLEUR une somme égale à 10 % des sommes dûes, sans que ce paiement puisse le dispenser du règlement des sommes impayées. Ladite clause pénale sera applicable dans un délai de quinze jours après mise en demeure de payer, le tout sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

• **Frais, enregistrement**

Les droits de timbre et d'enregistrement seront supportés par la partie qui requiert cette formalité ou partagés en deux si les deux parties souhaitent s'y soumettre.

Signature des parties

Fait et signé à *Paris* le *01/01/2014*

en originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

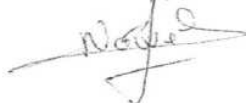
Le BAILLEUR
Signature précédée de
la mention " lu et approuvé "

Lu et approuvé



Le(s) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de
la mention " lu et approuvé "

Lu et approuvé



DE CE QUE DESSUS, j'ai dressé le présent Procès Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit,
- insérant les photographies prises par moi

Maître Yves CHIKHANI

