

SCP F.A. SZENIK - P. MARTIN
S. CAILLE et P. BEDDOUK
Huissiers de Justice Associés
22-24 Boulevard Jules Guesde - 93200 SAINT-DENIS

PREMIÈRE
EXPÉDITION

FAS/NLE DOSSIER N° 385178 - (1202/385178)



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT JUILLET

A LA REQUETE DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble 37 rue du Progrès
93200 SAINT DENIS agissant poursuites et diligences de son Syndic la Société
FONCIA CHADEFAX LECOQ 13 rue du Docteur Pesqué
93302 AUBERVILLIERS CEDEX

EN VERTU :

1° De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal
d'Instance de Saint-Denis le 6 juin 2014.

2° De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal
d'Instance de Saint-Denis le 11 août 2017.

3° D'un commandement de payer valant saisie immobilière de
mon Ministère en date du 10 juillet 2020.

**Je, Frank-Alain SZENIK, Huissier de Justice, Associé à la Société Civile Professionnelle
Frank-Alain SZENIK, Philippe MARTIN Sophie CAILLE et Pierre BEDDOUK,
Siège Social 22-24 Boulevard Jules Guesde
à SAINT-DENIS, soussigné,**

Me suis rendu ce jour 37 rue du Progrès 93200 SAINT DENIS, avec pour mission de procéder à la description du lot numéro 1 constitué au rez-de-chaussée du bâtiment d'une boutique avec accès direct sur la rue du Progrès appartenant à Monsieur _____, et dont le Syndicat des Copropriétaires requérant poursuit la vente sur saisie immobilière, et là étant j'ai procédé aux constatations suivantes :

Boutique située au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée principale de l'immeuble :

Sur place j'ai rencontré _____, Gérant de la S.A.R.L ABI, ainsi déclaré, auquel j'ai décliné mes, nom, qualité et objet de ma mission.

Monsieur _____ m'a autorisé à pénétrer dans les lieux.

La boutique est fermée en façade par un rideau métallique à commande électrique.

Il existe une porte vitrée avec accès direct sur la rue du Progrès, de part et d'autre devanture avec vitrage.



Photo 1

BOUTIQUE

Le sol est carrelé.

Sur les murs, toile de verre recouverte de peinture à l'état neuf.

En plafond, les peintures sont à l'état neuf.

Dans le fond sur la partie gauche, il existe une petite pièce aveugle et cloisonnée avec accès par une porte dont le sol est carrelé.



Photo 2



Photo 3

Monsieur _____ me déclare qu'il ne peut pas présenter le bail sur le champ, que la Société ABI est locataire depuis 2014 sans pouvoir préciser la date exacte et moyennant un loyer de 500 euros par mois, l'activité exercée par la Société ABI dans les lieux étant le commerce d'épicerie.

L'immeuble avec façade en briques est élevé sur sous-sol et comprend un rez-de-chaussée et trois étages couvert par une toiture en tuiles.

L'ensemble du gros œuvre présente un bon état apparent.



Photo 4

J'ai procédé à la prise de quatre photographies numériques intégrées au présent procès-verbal de constat.

Postérieurement à mes opérations il m'a été remis par Monsieur ILANGESWARAN, photocopie d'un bail commercial en date du 1^{er} juin 2014 et que j'ai annexé au présent procès-verbal de constat.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES-VERBAL DE CONSTAT, pour servir et valoir ce que de droit.

***Le présent procès-verbal comporte 6 feuilles
+ bail (2 feuilles)***

Bail commercial

Deux formules au choix

A Bail commercial de 9 ans
soumis aux articles L. 145-1 et suivants du
code de commerce et au décret du 30/09/1953

Rayer
la formule inutile

B Bail commercial d'une durée au
plus égale à 2 ans non renouvelable
dit "Bail précaire"

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Personne physique : nom, prénoms, date de naissance, nationalité, profession et domicile (le cas échéant, état civil du conjoint et forme du contrat de mariage).
Personne morale : nom, forme et siège social de la société, nom, prénoms et fonction de la personne la représentant et signataire du présent contrat.

37 Rue Du PROGRES 93200 St Denis

propriétaire usufruitier et nu-propriétaire tuteur d'un mineur mandataire dénommé(s) "LE BAILLEUR",

SARL ABI

locataire représentant dûment habilité dénommé(s) "LE PRENEUR"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> commerce <input type="checkbox"/> locaux, hangar... <input type="checkbox"/>
SITUATION (adresse)	Boutique (local commercial) Demourst sur Rue Du Progres 93200 St Denis
DÉSIGNATION des LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, et ACCESSOIRES d'usage privé	local commercial de 24 M ²
DÉPENDANCES d'usage privé	<input type="checkbox"/> garage n° / <input type="checkbox"/> parking n° / <input checked="" type="checkbox"/> cave n° / <input type="checkbox"/>
PARTIES et ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/>
ACCÈS AUTORISÉ(S) escalier, parking, cours, passage...	

PASSAGE de VÉHICULES
 non autorisé autorisé :
 dans les parties communes
 dans les lieux loués
tonnage et gabarit maximum



AUTORISATION pour enseignes, plaques ou autres

Oui



CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE du CONTRAT	A BAIL COMMERCIAL durée : 9 ans (neuf ans) commençant le finissant le	B BAIL PRÉCAIRE durée : 23 mois commençant le 01/06/2014 finissant le 30/11/2016 <small>(1) Durée au plus égale à 2 ans</small>
DE LOCATION <small>(Titre - Incapacité)</small>		
USAGE AUTORISÉ	<input checked="" type="checkbox"/> TOUS COMMERCES (sauf dangereux, bruyants, malodorants) <input type="checkbox"/> USAGE LIMITÉ aux activités ci-dessous : <i>Commerce d'alimentation</i>	
Le preneur s'est assuré, au préalable, qu'il peut exercer la ou les activité(s) prévue(s) dans les lieux loués.		
PAIEMENT (1)	Somme en chiffres 400	Somme en lettres quatre cents euros par mois
loyer initial HT		
Contribution ou titre		
ou TVA		
Charges (services inclus)	50	cinquante euros par mois
TOTAL (1)	450	quatre cent cinquante euros
TERME DU PAIEMENT	Le loyer, charges, taxes, et autres sont payables <input type="checkbox"/> d'avance ou <input type="checkbox"/> à terme au domicile du bailleur le de chaque <input type="checkbox"/> mois <input type="checkbox"/> trimestre <input type="checkbox"/>	
RÉVISION DU LOYER <small>(Pouvoir de révision)</small>	Valeur de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE le trimestre 20.....	Valeur de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE : au trimestre 20.....
DÉPÔT DE GARANTIE	Somme en chiffres : 900 Somme en lettres : neuf cents euros	

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques.
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) réalisé par un professionnel qualifié.

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après : état des lieux contradictoire à la remise des clés
 un contrat de caution solidaire (le cas échéant)

TRAVES NULLS

..... mois
 mois
 mois

Fait à *St Denis* le *01/06/2014*
 en exemplaires originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) PRENEUR(S) (1)

LA CAUTION (2)

St

S. Tadjah

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".
 Joindre une copie de la carte nationale d'identité du PRENEUR.
 (2) Pour la CAUTION, comptabiliser, signer et joindre un contrat de CAUTION SOLIDAIRE.



Et, contre versez votreittance ou Bureau de la Præcey : 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETAT DES LIEUX - 713 MARI DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 709 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLE - ***
 725 KIT LOCATION SANSONNIER - 800 BAIL COMMERCIAL - 810 BAIL PROFESSIONNEL - VALNER D'EPUSION - B.P. 75 - 93102 DRAGUIGNAN - Cedex - tél. 01 81 67 44 33 / fax. 01 81 67 60 60 - REPRODUCTION INTERDITE