

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<sup>er</sup> 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) Dessous sur Rue Du Progres 93200 St Denis
DÉSIGNATION des LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, et ACCESSOIRES d'usage privatif	local commercial de 24 m <sup>2</sup>
DÉPENDANCES d'usage privatif	<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



