



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TREIZE DECEMBRE
A 09 H 20**

A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 28/30, rue Emile Desprez à DRANCY,

Représenté par son syndic, la société AGENCE REGIONALE SARL, immatriculée au RCS sous le numéro 612 031 468, dont le siège social est situé 15, rue du Général Leclerc à ROSNY-SOUS-BOIS,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à Monsieur ***** , il me requiert à l'effet de procéder à la description du studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 28/30, rue Emile Desprez à DRANCY, correspondant au lot de copropriété n°5 et décrit au fichier immobilier comme un studio comprenant une entrée, un séjour, un coin cuisine et une salle d'eau avec WC avec un accès à la cour commune.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE BOBIGNY EN DATE DU 12 AVRIL 2019.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE DÉLIVRÉ LE 03 DECEMBRE 2021.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :





Me suis transportée ce jour au 28/30, rue Emile Desprez à DRANCY (SEINE-SAINT-DENIS), au sein du studio portant le lot de copropriété n°5,

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO, expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, de Monsieur Brahima FOFANA, locataire, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





*La porte de l'appartement m'est ouverte par Monsieur ***** , qui m'autorise à procéder à mes opérations de description.*

- ✓ *Il m'indique vivre dans les lieux depuis le mois de mars 2021 et qu'il bénéficie d'un contrat de location depuis le 1^{er} novembre 2021 pour un loyer de 405 € majoré de 95 € de provisions pour charges.*
- ✓ *Il me présente son contrat de location ainsi que la dernière quittance de loyer que je photographie et annexe au présent procès-verbal.*
- ✓ *Il m'indique également qu'il n'a pas accès à l'antenne de télévision située sur le toit de la copropriété.*



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Huissiers de Justice Associés
Clémence GARRIGUE
Huissier de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

BAIL



CAISSE DES DEPOTS 40031 00001 0000333947 K 71
N° TVA intracommunautaire : FR 92327968020 - SIRET : 32796802000021
membre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté
Paiement par Carte Bancaire sécurisé
Huissiers de Justice associés
24/26, ave. Du Général de Gaulle, 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Objet du contrat
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement
Adresse du logement [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :
28/30 RUE EMILE DESPREZ -
93700 DRANCY

Type d'habitat, immeuble collectif individuel / mono propriété copropriété

Période de construction avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1989 de 1989 à 2005 depuis 2005

- surface habitable : 20 m² - nombre de pièces principales : 1

- Autres parties du logement : grenier comble terrasse balcon loggia jardin

Autres :

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ... :
Cuisine équipée - Salle de bain avec WC - double - lavabo

Modalité de production de chauffage : individuel collectif²

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif³

B. Destination des locaux : usage d'habitation usage mixte professionnel et d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

cave n° parking n° garage n° Autres :

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : garage à vélo ascenseur espaces verts aires et équipements de jeux laverie

local poubelle gardiennage autres :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.) :

Autonomie télévision - boîtier internet collectif

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

III. Date de prise d'effet et durée du contrat
La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/11/2021

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans (minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale)

Durée réduite : (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis * le justifie)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

² Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
³ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
* Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

Page 2 sur 6
www.jalouabien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2020

Paraphes
SC FB



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel¹ : 500 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues²

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non

- montant du loyer de référence : €/m² - montant du loyer de référence majoré : €/m²

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer]³ :

500 € eu octobre 2021

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : / / b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

[En cas de colocation seulement] Forfait de charges

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges⁴ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges⁵ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

¹ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

² Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

³ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

⁴ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

⁵ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1985

Page 3 sur 8
www.jalousien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2020

Paraphes

SL FB



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁰ : Oui Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹¹ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement¹² : Paiement : à échoir à terme échu

Date ou période de paiement : Lieu de paiement :

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : Charges récupérables :

Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] :

V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement¹³ :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur¹⁴ [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

¹⁰ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹¹ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

¹² Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

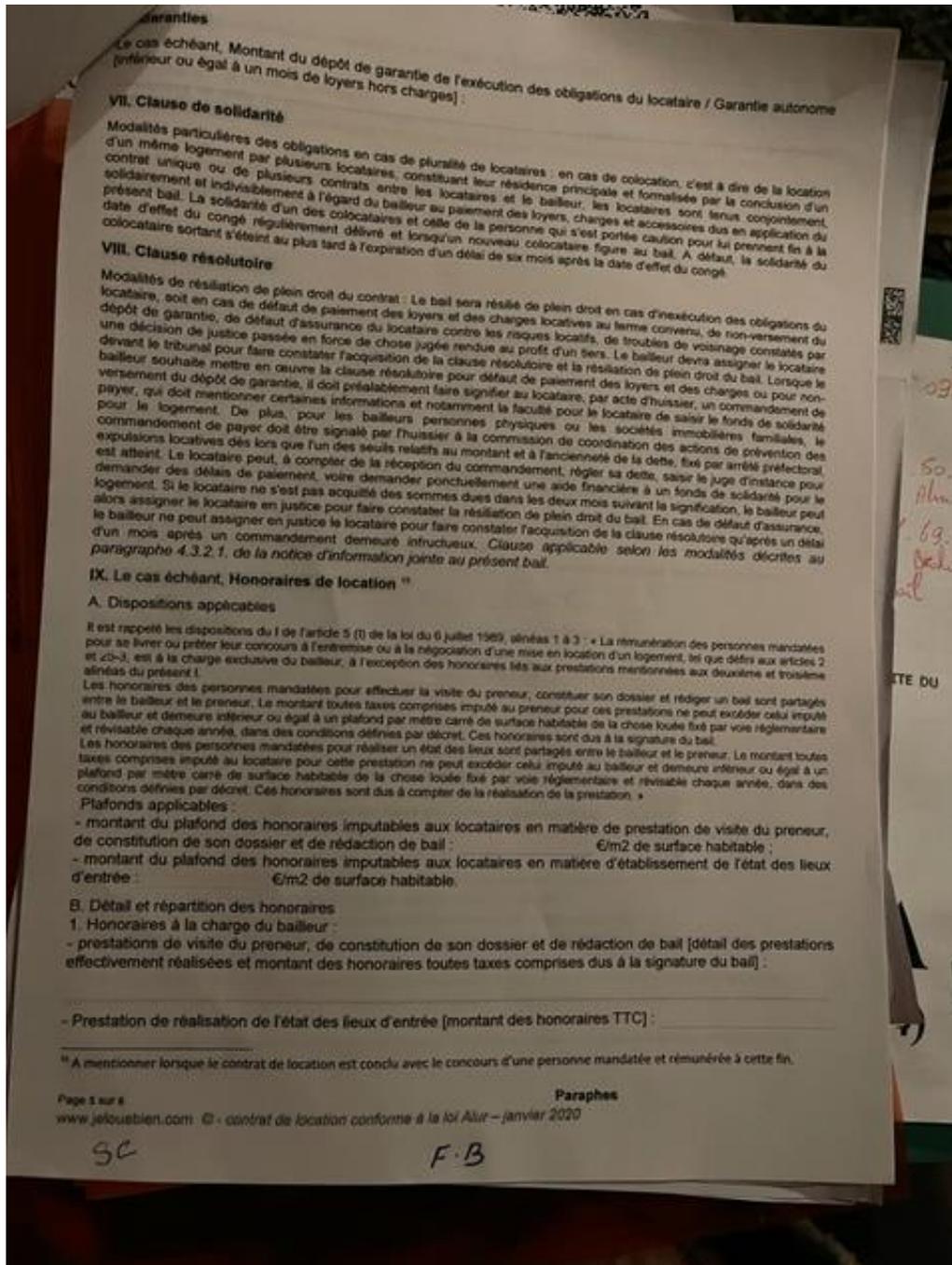
¹³ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁴ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

Page 4 sur 5 Paraphes
www.jealouebien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2020

SC F.B







...es prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] :

2. Honoraires à la charge du locataire
Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC] :

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

XI. Annexes

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

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante¹⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes¹⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité¹⁸ ;

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

D. Un état des lieux¹⁹

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location²⁰

F. Le cas échéant, références aux logements habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables²¹

Le 01/11/2021 à Blanc-Mesnil

Signature du bailleur
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

SC. [Signature] F.B.

Démarches électricité et gaz (locataire)
Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)
du Lundi au Vendredi 9h - 21h / le Samedi 9h30 - 17h30

¹⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

¹⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

¹⁹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²⁰ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

²¹ Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

Paraphes

Page 6 sur 6
www.jeloubien.com © - contrat de location conforme à la loi Alur - janvier 2020

→ Pour vos prochaines factures, simplifiez-vous la vie !





Distribution :

La porte du studio est située dans la cour. Il s'agit de la dernière porte à droite.

Elle dessert un long couloir de distribution qui dessert :

- Porte à droite : la salle d'eau ;
- Porte en face : la pièce principale qui dessert une cuisine en enfilade à droite ;

DESCRIPTION

COULOIR DE DISTRIBUTION

Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure avancée.

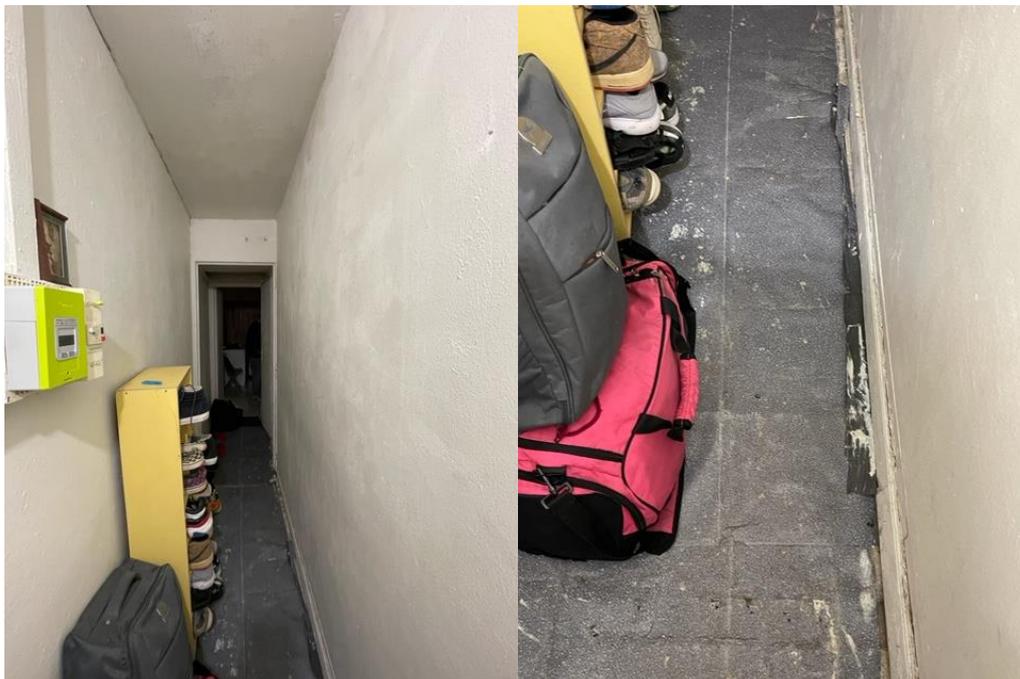




Le plafond est recouvert de peinture blanche en état d'usure avancée.

Je peux voir d'importantes traces d'humidité au plafond et sur les murs ainsi que sur la porte d'entrée du logement.

Ce couloir accueille le disjoncteur, le compteur électrique et le tableau électrique.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale. Un grand tapis recouvre le sol, ce qui ne me permet pas d'en faire une description exhaustive. Je peux néanmoins constater qu'un carreau présente un éclat important.

Les murs sont recouverts de lames de bois jusqu'à une hauteur d'environ 2 m. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets métalliques. Elle donne sur la rue Emile Desprez.

Elément d'équipement :

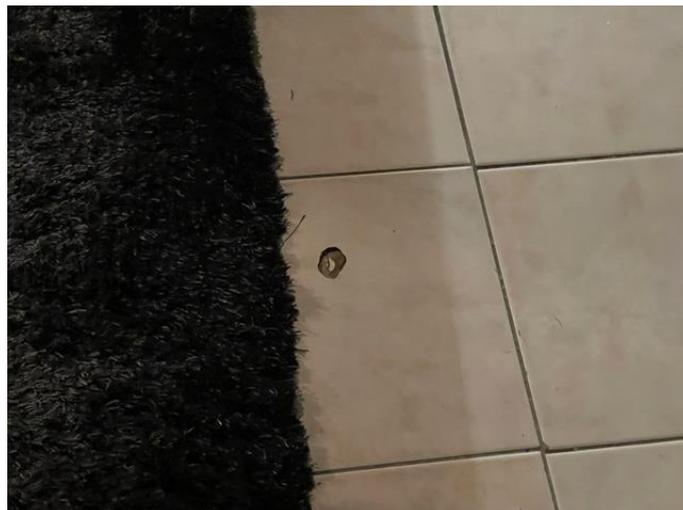
- *Un radiateur électrique.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de lames de bois en partie inférieure puis de papier peint puis de carreaux de carrelage puis de toile de verre elle-même recouverte de peinture. Le tout est en état vétuste.

Le plafond est recouvert de peinture dans un état vétuste.

La pièce est aveugle.

Elément d'équipement :

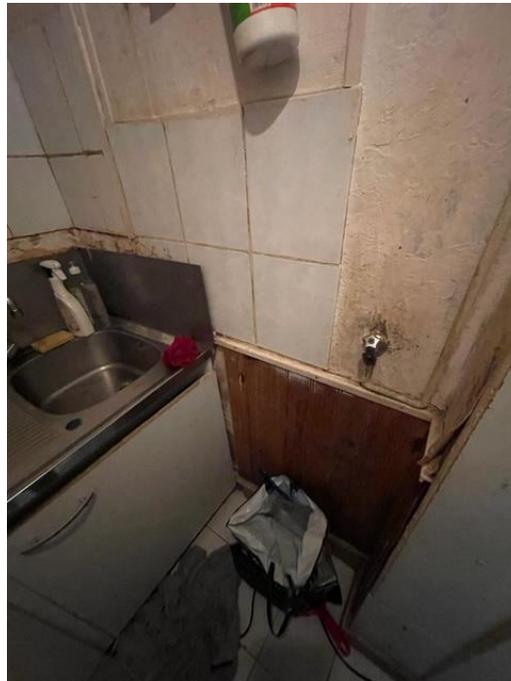
- *Un ballon à production d'eau chaude.*



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr





SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts jusqu'à une hauteur d'environ 2 m de carreaux de carrelage en état d'usure avancée et dont les joints sont en partie noircis. Au-delà, les murs sont recouverts de toile de verre elle-même recouverte de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de toile de verre elle-même recouverte de peinture en mauvais état avec d'importantes traces d'humidité.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Un bac de douche.*
- *Une cuvette à l'anglaise.*
- *Un lavabo.*

Monsieur ***** m'indique que la seule prise électrique fonctionnelle du logement est celle située à côté de l'interrupteur de la salle d'eau.



STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

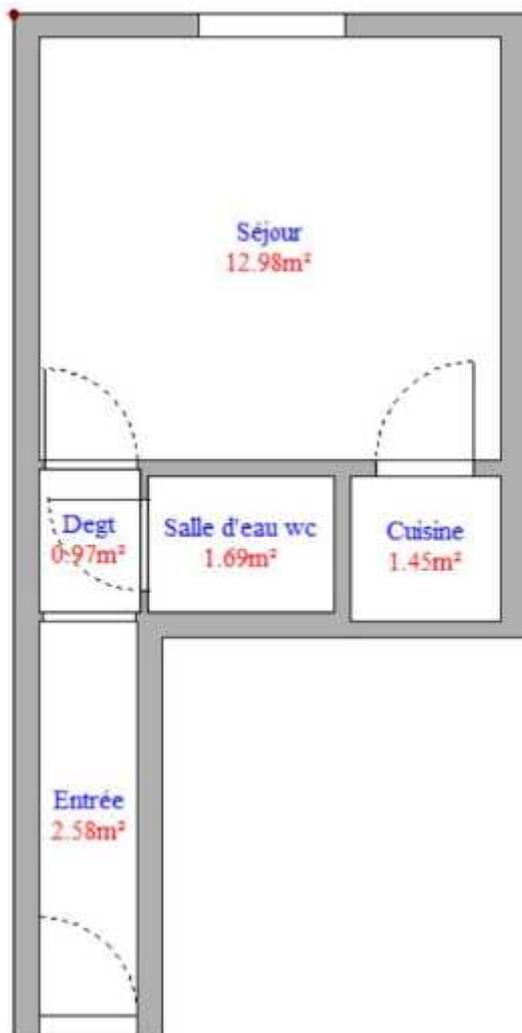


STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr



TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PLAN





J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 19,67 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le constat de risque d'exposition au plomb*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions.*

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

