

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

DR 30230095

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

(procédure de saisie immobilière)

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le NEUF JUIN

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 6 RUE BERTHIER A PANTIN 93500 Syndic bénévole Monsieur Mickaël MARCHADIER 6 rue Berthier 93500 PANTIN Agissant poursuite et diligence de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Agissant en vertu :

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 28 mars 2023
- Lui-même en vertu d'un jugement rendu le 13 avril 2022 par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY signifié le 13 juin 2022, aujourd'hui définitif

Il m'est demandé de procéder au procès verbal de description des biens immobiliers objets de commandement à fin de saisie immobilière.

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 :

Le 09 juin 2023

Je me suis rendu 6 rue Berthier 93500 PANTIN

Il s'agit d'une petite rue dans le quartier dit « les 4 chemins », quartier populaire avec des projets de réhabilitation importants.

Métro - LES QUATRES CHEMINS

Nombreux commerces, nombreux bus

Ecoles, collège et Lycée à proximité immédiate

Copropriété du 6 rue Berthier à 93500 PANTIN

- Immeuble d'un rdc et 4 étages, avec un petit bâtiment cour
- Copropriété dégradée, mais reprise en charge par son nouveau syndic
- Parties communes relativement entretenues.
- Les caves ne sont actuellement accessibles

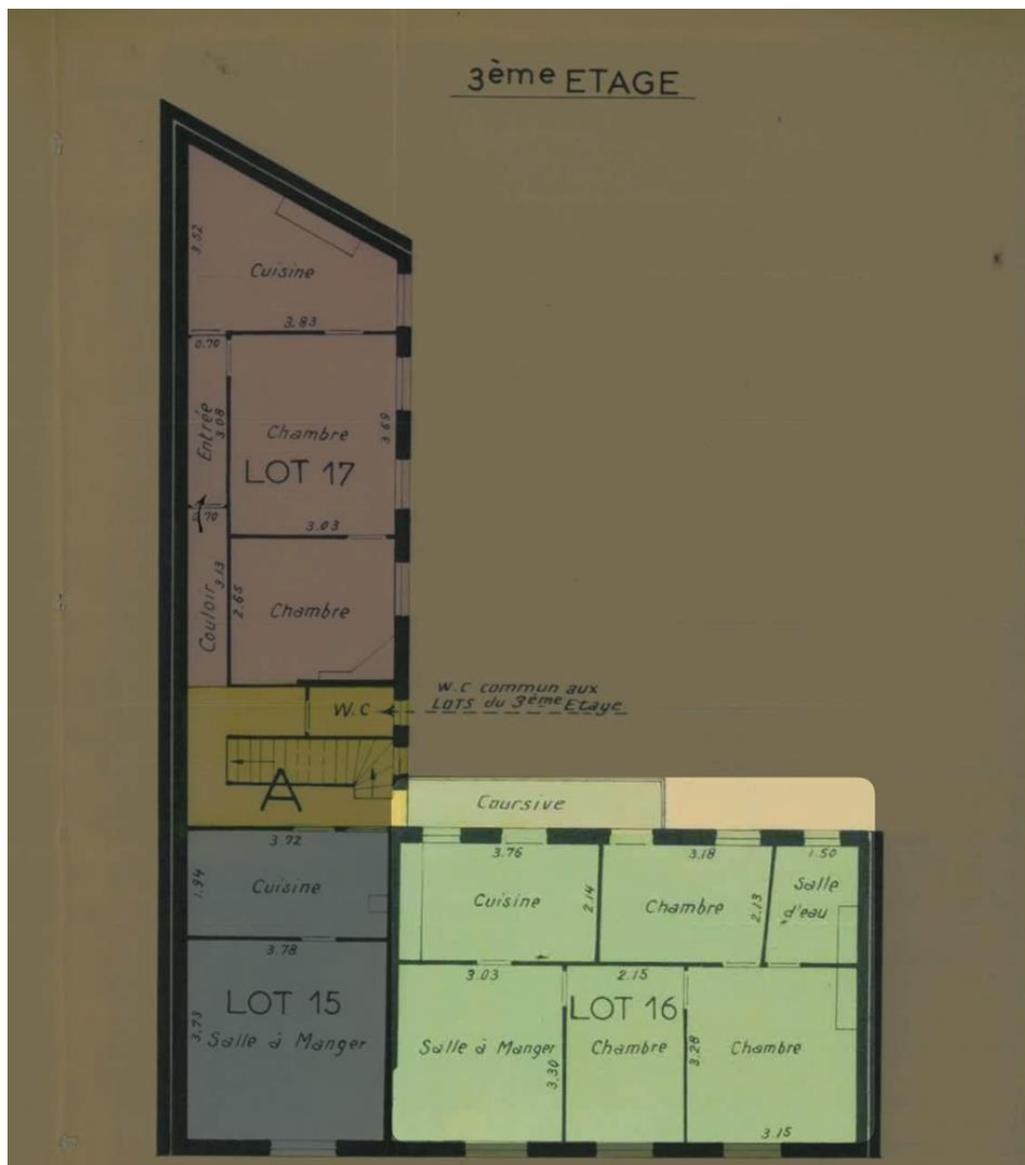
Les lots concernés

Les lots de copropriété N°16 et 23 dépendant d'un immeuble situé **6 rue Berthier 93500 PANTIN**, cadastré section I N°91 pour 1 ha 99 ca, comprenant :

- Lot N°16 : Dans le bâtiment A, au troisième étage, à gauche, deuxième porte à droite, UN APPARTEMENT de quatre pièces, cuisine, salle d'eau et coursiive
Et les 83/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- Lot n°23 : Dans le corps du bâtiment A, au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro un
Et les 3/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot 16 – 3^{ème} étage gauche

- Ci-dessous le plan de copropriété



Ce lot a fait l'objet d'une interdiction d'habiter pour insalubrité selon décision municipale ci-dessous.

**DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-SAINT-DENIS**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

VILLE DE PANTIN

SERVICE D'HYGIÈNE
84/88, avenue du Général
Leclerc
93507 PANTIN CEDEX
☎ : 01.49.15.39.32

Réf. Hyg. : 21.014

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'an deux mille vingt et un en date du 17 février

Nous, Jérôme SADAS, inspecteur de salubrité, dûment assermenté, rédacteur du présent procès-verbal, avons constaté dans un logement sis à PANTIN, diverses infractions aux règles sanitaires.

➤ **ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION :**

Immeuble : 6 rue Berthier

Code : /

Référence cadastrale : I 91

Logement : lot n°16 – 3eme étage sur la coursive

Locataire en titre : Monsieur HASIBUL – tél : 0753749528

Propriétaire :

Édouard Vaillant – 93500 PANTIN

– 54, avenue

➤ **COMPOSITION DU LOGEMENT :**

Le logement est de type studio occupé par environ 7 adultes.

La surface mesurée est d'environ 33 m2 avec une hauteur sous plafond de 2,4m environ. Il y a une situation de suroccupation au sens du code de la sécurité sociale. Le logement n'est absolument pas entretenu, encombré d'affaires personnelles, infesté de nuisibles. Ce logement en l'état est indécent, insalubre et dangereux.

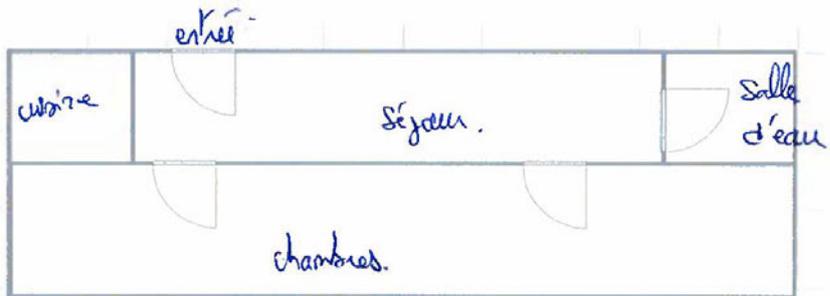
La suroccupation est volontaire, dont le responsable est à déterminer.



18

> **DÉSORDRES :**

*Logement insalubre
suroccupation - Installation électrique non sécurisée – système de ventilation permanente déficient –
stockage de bouteilles de gaz domestique*



> **ENQUÊTE :**

En présence des occupants

Risque Électrique :

La prise murale du coin cuisine est testée et montre qu'elle n'est pas sécurisée, qu'elle n'est pas reliée à un disjoncteur différentiel. Les éclairages sont grossièrement et dangereusement bricolés, reliés par des câbles volants, notamment dans la salle d'eau. Les tableaux de répartition et de coupure générale sont situés sur la coursive à l'extérieur des murs du logement, soumis aux phénomènes pluvieux. Il y a un risque d'électrisation/d'électrocution

L'installation électrique n'est pas conforme à la norme NFC15-100. L'installation électrique présente un danger pour les occupants du logement.





L'installation électrique dans l'ensemble du logement est hors norme de sécurité : fils volants, tableau de répartition non isolé, prise murale dangereuse.

Risque d'intoxication au monoxyde de carbone :

Utilisation de bouteilles de propane. Il y a un risque d'intoxication au monoxyde de carbone, un risque d'incendie

Risque d'intoxication au plomb :

L'immeuble est assez ancien, il est à craindre que les anciennes couches de peinture contiennent du plomb accessible. Les revêtements peinture du coin cuisine sont dégradés : murs et plafond. Il peut y avoir un risque d'intoxication au plomb.

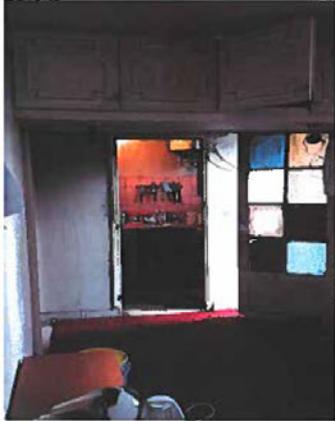
État sanitaire du logement :

Le logement ne dispose pas de système de chauffage, ni de détecteur autonome avertisseur de fumées (DAAF). L'accès au logement se fait par une coursive à l'air libre, partie privative au logement. Espace non entretenu.



Coin cuisine (environ 3,56 m2)

Ce coin cuisine est totalement insalubre. La fenêtre bois est vétuste et n'assure plus son rôle de protection contre les conditions extérieures. L'installation électrique n'est pas sécurisée. Ce dispositif est non conforme à la norme NFC 15-100. Les revêtements des murs sont totalement détériorés, sales, gras, et par endroit mettant à nu les anciens revêtements. Il peut y avoir un risque d'accessibilité à d'anciens revêtements pouvant contenir du plomb. Il peut y avoir un risque d'incendie du fait des murs gras.



Accès cuisine



Fenêtre cuisine

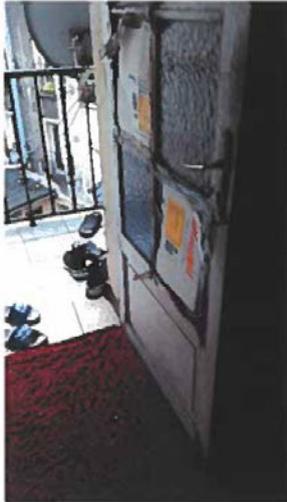


Stockage inadéquate de bouteilles de gaz domestique

Pièce principale (environ 10 m2) :

L'entrée du logement se fait par cette pièce. La porte d'entrée est totalement vétuste inadaptée à protéger les occupants contre les conditions climatiques extérieures. Les parois sont froides, non isolées.

Dispose de deux fenêtres vétustes. Il n'y a aucun système de ventilation permanente par grilles sur le mur de façade ou par tout autre dispositif. Les occupants utilisent d'un appareil de chauffage électrique d'appoint posé à même sur la moquette. Il y a un risque d'incendie.



La porte d'entrée ne protège en rien les occupants contre les températures basses et autres phénomènes climatiques.



Le convecteur électrique peut être source d'incendie.

Chambre (environ 17m²) :

La pièce a été divisée en 2 chambres avec pour l'une 3 lits et pour l'autre 4 lits. Cette pièce dortoir est dans un état un peu près correct.



Salle d'eau -wc (environ 2,61m²)

Est équipée d'une baignoire, d'un WC, et d'un ballon d'eau chaude. Pièce dangereuse du fait d'une installation électrique non sécurisée. L'étanchéité des équipements et des revêtements sont à vérifier.





L'installation électrique de cette pièce d'eau est dangereuse

► RAPPEL DES CAUSES D'INSALUBRITÉ

- Absence de système de ventilation*
- Absence de moyen de chauffage fixe*
- Mauvais état des ouvrants et absence d'étanchéité à l'air et à l'eau*
- Murs froids, humides et dégradés en raison de l'absence d'isolation thermique*
- Présence possible de peintures accessibles contenant du plomb*
- Dans le séjour et le coin cuisine murs froids, humides et dégradés en raison de l'absence d'isolation thermique*
- Revêtements dégradés dus à une absence d'entretien et à la vétusté des lieux*
- L'étanchéité des murs et sol de la salle d'eau est à vérifier*
- Absence d'intimité corporelle (décret décence)*
- Prolifération de nuisibles (cafards)*
- Installation électrique dangereuse due à :*
 - *l'absence de dispositif différentiel*
 - *et/ou l'absence de liaison à la terre*
 - *conduite de gaz en mauvais état et sans protection mécanique*
 - *présence d'un appareil fonctionnant au gaz et en l'absence d'une ventilation efficace*

► CONCLUSION :

a) Les différents éléments constatés constituent un danger pour la santé des occupants, confirmé par le non-respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) de la Seine-Saint-Denis et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, notamment pour les articles suivants :

- La présence d'humidité est source de problèmes broncho-pulmonaires, d'irritations des muqueuses et des yeux, ainsi que d'un inconfort thermique ; elle représente une infraction à l'article 24 A du RSD ;
- L'absence ou l'insuffisance de système de ventilation sont sources de ou aggravent les pathologies allergiques et respiratoire et sont causes de l'aggravation de l'asthme ; elles représentent des infractions à l'article 24 A du RSD ;
- L'absence ou l'insuffisance de système de chauffage fixe peut être à l'origine de maladies

78

respiratoires, de maladies cardio-vasculaires, arthrites et assimilées et dépressions ; elle représente une infraction à l'article 41 du RSD

- La prolifération de nuisibles peut provoquer des maladies infectieuses et des phénomènes allergiques ; elle représente une infraction à l'article 125 du RSD ;

La présence de revêtements non-étanches dans la salle d'eau peut provoquer des pathologies allergiques et respiratoire ainsi qu'une aggravation de l'asthme ; elle représente une infraction à l'article 47A du RSD ;

- Une installation électrique dangereuse peut engendrer des risques d'électrisation, de brûlures, d'électrocution et d'incendie et représente une infraction à l'article 1 du décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location (sécurité électrique définie par la norme NF C 15-100).

Compte tenu de ce qui précède et des dangers encourus par les occupants, le logement situé au 3ème étage sur coursive, lot n°16 sis 6, rue Berthier à 93500 Pantin est déclaré insalubre en application de l'article L.1331-22 du Code de la Santé Publique



Description du logement - troisième étage à gauche en sortant de l'escalier.

Derrière celui-ci, une coursive extérieur.

Puis un logement. Lot 16

J'ai été reçu par locataire ainsi déclaré

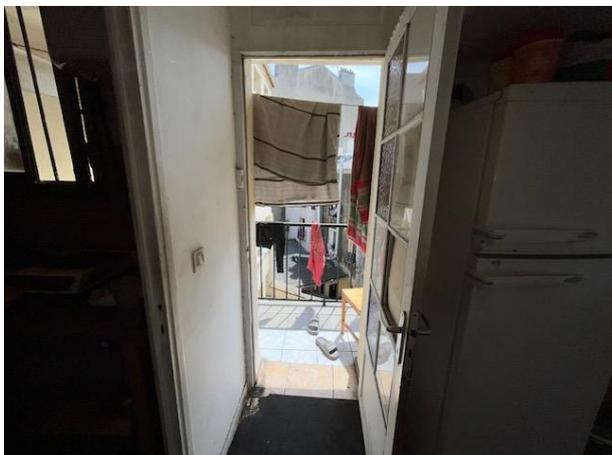
- Il a présenté un bail écrit en date du 25 juillet 2021, à effet au 1er août 2021.
- Loyer nu 1000 € provisions pour charges 200€.
- Il indique que son bailleur exige des paiements en espèces. Il précise que le bailleur lui a caché l'arrêté d'insalubrité

Description
après la coursive,



une pièce.

- Sol, murs plafond en très mauvais état.
- Elle est éclairée par deux fenêtres vétustes.
- Absence de système de chauffage.
- La porte est en très mauvais état.
- Electricité en très mauvais état
- Importantes humidité





cuisine

En entrant à droite, une cuisine

- les sols, murs et plafond sont en très mauvais état,
- fenêtre détruite.
- Equipements - évier et électricité et plomberie en très mauvais état
- Electricité en très mauvais état
- Importante humidité – champignons aux murs et plafond





Porte face à l'entrée.

Chambre éclairée sur l'arrière par deux fenêtres bâti bois, double vitrage, vétustes.

- Les sols murs et plafonds sont totalement dégradés
- Electricité en très mauvais état
- Importante humidité champignons aux murs et plafond

Chambre au fond et à droite de la pièce principale.

Elle est éclairée sur l'arrière par une fenêtre double battant PVC, double vitrage,

- Sol, murs plafond - revêtements détruits.
- Electricité en très mauvais état
- Importante humidité champignons aux murs et plafond





Salle d'eau.

Revêtements détruits

Plafond effondré

Equipements en très mauvais état





Logement manifestement insalubre

CONDITIONS D'OCCUPATION :

ainsi déclaré

- Il a présenté un bail écrit en date du 25 juillet 2021, à effet au 1er août 2021.
- Loyer nu 1000 € provisions pour charges 200€.
- Il indique que son bailleur exige des paiements en espèces.

CI-DESSOUS le bail remis par le locataire ainsi déclaré

- Loyer 1000€ + 200€ de provisions pour charges

CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M/Mme [REDACTED]
Né(e) le 10/01/1983 à GOPALGANJ
demeurant 54 AVENUE EDOUARD VAILLANT.
éventuellement représenté(e) par 93500 PANTIN

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE BAILLEUR d'une part.

Et M/Mme [REDACTED]
Né(e) le 30/11/1988 à GOPALGANJ
demeurant 6 RUE BERTHIER, 93500 PANTIN

M/Mme
Né(e) le à
demeurant
CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le Bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Consistance : Appartement / Maison / Autre : APPARTEMENT F2 (1)
Adresse : 6 RUE BERTHIER, 93500 PANTIN

Copropriété : ~~Oui~~ / Non (1)

N° de lot : 91 Quote-part du lot : 16

Bâtiment Etage 3 Porte B2

Nombre de pièces principales [destinées au séjour et au sommeil, éventuellement chambres isolées, conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3] : 02

Surface habitable [conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3] : 43 m²

Dépendances : Cave N° B2 Parking N° Garage N°

Chauffage : ~~Collectif~~ / Individuel (1)

Eau chaude : ~~Collective~~ / Individuelle (1)

Équipements communs : Antennes TV / Interphone / Gardien / Ascenseur / Vide-ordures /

Espaces verts / Fibre optique / Autre : FIBRE OPTIQUE (1)

DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)

• HABITATION ET EXERCICE de la profession de (1), sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

(1) selon la mention ci-dessus

Reproduction interdite sans l'autorisation de TRACTADIP

avant une mise au dossier des plans d'alignement, le Bailleur peut demander la restitution du contrat en application de la clause résolutoire du présent contrat...

8) MONTANT ET REVISION DU LOYER

Le montant du loyer et la date de révision du loyer sont indiqués dans les CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat. Une clause en vertu de l'article 11 de la loi du 06.07.1989 dans laquelle il ne peut excéder le loyer de référence...

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "individuelles" dont le fait est basé par décret en Conseil d'Etat. Les charges sont réparties en quatre catégories...

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat. Il ne peut excéder un mois de loyer principal et ne peut être versé lorsque le loyer est payé à terme pour une période d'un an...

11) CAUTIONNEMENT

Le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à garantir, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Le Bailleur peut également demander la caution de son conjoint...

12) CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire, à défaut de paiement du terme convenu du loyer...

13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'insuffisance, le locataire devra payer au cas des loyers de retardement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile...

14) ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi conjointement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté lors de la remise et de la restitution des clés, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat...

15) DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend: a) le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article 1341 du Code de Commerce...

16) SÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le Bailleur lui désigne de domicile en son domicile et le locataire dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

17) PEAS & HONORAIRES

Les honoraires des professionnels mandatés pour la mise au point des plans d'alignement ou de la négociation d'un contrat de location ou d'un logement ont été inclus dans le montant du loyer...

DURÉE

Le présent contrat prendra effet le 01/08/2021 pour une durée initiale de 03 (TROIS) ans

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire

Le montant du loyer mensuel est fixé à 1000 € (en toutes lettres MILLE EUROS)

Le montant de la provision sur charges est de 200 € (en toutes lettres DEUX CENT EUROS)

Soit un total mensuel de 1200 € (en toutes lettres MILLE DEUX CENT EUROS)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :

Loyer de référence (uniquement pour les locations situées dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989).

Le loyer de référence est de € et le loyer de référence majoré est de €.

Loyer du précédent locataire (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois à la signature du présent contrat)

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de €.

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à 1000 € (en toutes lettres MILLE EUROS)

Il est rappelé que le dépôt de garantie ne peut excéder un mois du loyer principal.

Clause de Travaux

Le Locataire (1) Bailleur (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

pour un montant de €. En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- le dossier de diagnostic technique (1)
- la dernière régularisation des charges (1)
- le cas échéant, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- clé(s).

RAYÉS NULS

mot

lignes

LE BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé

(1) ou (2) selon le règlement de copropriété

FAIT A PANTIN LE 25/07/2021

en originaux dont un remis à chaque signataire.

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé

Carole
25-07-21

LA CAUTION

Signature précédée de la mention "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 et le bail remis par le locataire

Maître Yves CHIKHANI

