

**SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO
G.RABANY-LAYEC**

**Commissaires de Justice associés
L.POMMIER**

**Commissaire de Justice salarié
39, Avenue du Président Wilson
93100 Montreuil-Sous-Bois**

Tel 01.42.87.01.16

Fax 01.42.87.13.11

Mail : etude@huissier-93.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE TROIS NOVEMBRE**

De 14H00 à 15H15

PREMIERE

EXPEDITION

A LA REQUETE DE :

Syndicat des Copropriétaires du 88 Boulevard Félix Faure 93300 AUBERVILLIERS pris en la personne de son administrateur judiciaire SELARL BLERIOT & ASSOCIES, dont le siège social est sis 26 Chemin de la Madeleine 93000 BOBIGNY , agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège, désigné en cette qualité par ordonnance initiale rendue par Monsieur le Président du tribunal de Grande Instance de Bobigny le 17.10.2016, régulièrement prorogé depuis lors,

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Nathalie AUFFRAY, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 2 Rue de Lorraine 93000 BOBIGNY,

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité d'Aubervilliers (93), le 6 Octobre 2022, signifié le 26.10.2022 et aujourd'hui définitif

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de maître François LIEURADE Commissaire de Justice associé à SARCELLES en date du 26.07.2023

Je, Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice associé, membre de la SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO – G. RABANY-LAYEC, Commissaires de justice associés et L.POMMIER Commissaire de Justice salarié , Audienciers près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY et près du

tribunal de proximité de Montreuil-Sous-Bois, domicilié, 39, avenue du Président Wilson, 93104 Montreuil-Sous-Bois , soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à 14 heures 00 sis 88 Boulevard Félix Faure 93300 AUBERVILLIERS 1^{er} étage face droite cadastré section T n°16.

après avoir averti de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et lettre simple en date du 26.10.2023 accompagné d'un employé de la Société RESAM DIAGNOSTIQUES, diagnostiqueur expert à MONTREUIL 93100, 95 Avenue du Président Wilson, d'un serrurier de la société CLEVOLUTION et de deux témoins requis par la loi Mr BENATTOU Abed et Mr BAKOUCHE Fabrice

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un appartement de type deux pièces cuisine situé dans un ensemble immobilier datant de la fin du 20^{ème} siècle destiné à l'usage d'habitation collective avec 2 commerces en pied d'immeuble sur rue et disposant d'une cour avec appentis transformés en logement de plein pied.

L'accès se réalise par un portail en bois cassé et ouvert à tous. L'immeuble n'est pas sécurisé.

L'ensemble immobilier est vétuste, peu entretenu et en mauvais état. Le revêtement des façades est vétuste, en mauvais état avec fissures.

Le bâtiment est élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de trois étages sans style architectural particulier.

Le gros-œuvre est édifié de maçonnerie, les façades sont sous enduit en mauvais état et la toiture est une toiture à deux pans réalisée de tuiles mécaniques sur une charpente en bois.

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont peu entretenues, vétuste et en mauvais état.

L'immeuble est situé sur un axe très passant face à des enseignes nationales de bricolage et constitué principalement de commerces de gros.

Les commerces de détails sont éloignés. Les écoles sont accessibles à pied.

La desserte routière est aisée avec la proximité du Boulevard Périphérique et un arrêt de bus à proximité.

La desserte ferroviaire est aisée avec la proximité d'une station de métro ligne 12 accessible à pied en 5 minutes.

Je frappe à la porte du premier étage sur rue porte face droite

Une personne m'ouvre les lieux. Il s'agit de

Je me présente, décline mon nom, prénom et ma qualité tout en lui montrant ma carte professionnelle.

Il m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission. Il me déclare qu'il occupe les lieux avec son épouse et son jeune enfant. Il me justifie d'un bail en date du 01.07.2018 faisant état d'un loyer de 700 euros hors charges avec charges à hauteur de 50 euros.

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS
Selon le titre N° de la loi N° 89-462 du 9 juin 1989, modifiée par la loi N° 2014-308 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2010-467 du 29 mai 2010.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations (le logement ou le local constitue la résidence principale du preneur, à l'exception des locations immobilières par la conclusion de plusieurs contrats entre les colataires et le bailleur. Les locations de logements à usage professionnel sont régies par l'article L. 351-2 du Code de Commerce et les locations de locaux de bureaux par l'article L. 351-2 du Code de Commerce. Les locations de locaux à usage professionnel sont régies par l'article L. 351-2 du Code de Commerce et les locations de locaux de bureaux par l'article L. 351-2 du Code de Commerce.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés
Nom et prénom ou dénomination du bailleur : [REDACTÉ]
Adresse : 2 Ans Ave de la CASCADE 93200 MARCELLES
Personne physique Personne morale
Le bailleur est une personne morale, préfixer si s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre conjoints et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : Oui Non
Téléphone : 07 71 72 96 07
Nom et prénom ou dénomination du locataire : [REDACTÉ]
Adresse : [REDACTÉ]
Nom et prénom ou dénomination du locataire : [REDACTÉ]
Adresse : [REDACTÉ]

Après désigné(e) le Locataire d'autre part.

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

Consistance du logement :
Adresse : 808 Boulevard Felix Faure 93300 ANTOIN VILHIER
Étage, porte : 01 A Escalier A Porte gauche
Régime collectif Individuel
Régime propriété Copropriété
Mode de construction : Avant 1949 1949 à 1974 1975 à 1989 1990 à 2005 Depuis 2005
Surface habitable : 26,05 m² Nombre de pièces principales : 2
Parties du logement : Grenier Combles aménagés ou non Terrasse Balcon Loggia Jardin
Autre :
Équipements : Cuisine équipée Installations sanitaires :
Autre :
Régime d'habitation : Individuel Collectif
Régime de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :
Régime de chauffage : Individuelle Collective
Régime de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Destination des locaux :
Usage d'habitation : Nous précisons qu'il faut assurer le gaz ou multi-usage habitation et faire un allongement
Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de
Réservé de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
Cave N° : Parking N° : Garage N° :

Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Lavabo Local poubelles
Sécurité : Autre prestation ou service collectif :

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
Capacité de réception de la télévision : 1304
Capacité de raccordement internet : Non

K.S.R.

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 juillet 2018

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans durée réduite à :

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur consent à reprendre le local

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, ouvrier à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement et soit pour l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 750 €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend compris le montant de l'impôt de solidarité sur la valeur (ISV) et des charges communes.

Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'occupation des zones tendues :

renovation OUI NON

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI NON

Si oui, le loyer de référence est de _____ € (m²), et le loyer de référence majoré est de _____ € (m²)

Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : OUI NON

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement supérieur au loyer de référence majoré, est de _____ €

et le complément de loyer est de _____ € justifié par les caractéristiques suivantes :

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de _____ € (mensuel)

et révisé pour la dernière fois à _____ €

Le loyer sera automatiquement révisé le _____ chaque année, selon l'indice de référence des loyers

du (préciser la date ou le trimestre)

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 50 €

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à _____ € pour une durée restant à valoir

jour de la signature du contrat de _____

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

OUI NON

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de _____ € (ce montant correspond au montant de la prime

d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans le limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit _____ € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de 750 € (en toutes lettres Sept cent cinquante €)

détaillé comme suit : loyer 700 € charges récupérables 50 €

et, en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires _____ €

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 01 de chaque mois, à l'adresse du Bailleur du Mandataire

Possibilité uniquement lors d'un renouvellement de contrat

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à _____ €

appliqué par tiers par sixième (selon la durée du contrat)

TRAVAUX

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de classe :
nature et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant de la majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Montant de la diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Montant de la déduction du loyer :
Montant de la déduction anticipée du loyer, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES

Sur la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant de 200 € (en toutes lettres) soit 200 € correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :
- en cas de défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de souscription d'une assurance contre les risques locaux (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- en cas de défaut de respect de l'obligation d'usage paisible des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

Le présent contrat est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se présenter ou prêter leur concours à l'antenne ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant, toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur. Le montant des honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux est partagé entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et, outre, inférieur ou égal à un montant par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :
- le montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur et constitution de son dossier est de 100 € (en toutes lettres) par mètre carré de surface habitable ;
- le montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'état des lieux de l'état des lieux d'entrée est de 100 € (en toutes lettres) par mètre carré de surface habitable.

MBK

D. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- Autres prestations (préciser le 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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- 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 incombant au locataire dans chacune des catégories de charges.
- 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 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, 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 personnes ;
 - 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 sismicité.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat).
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 01/07/2016 Gabriel Villers en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

LES LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
G.S.

Zuet approuvé
Gabriel Villers

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.
1117

Les lieux vétustes sont propres. Ils sont en état d'usage. Il s'agit d'un deux pièces.

L'entrée se réalise par une porte en bois serrure simple.

L'appartement est mansardé.

L'entrée dessert immédiatement un petit hall lequel dessert en partie face une salle d'eau et en partie droite un salon avec cuisine ouverte et une chambre.

Il n'y a pas de chauffage fixe et par voie de conséquence le diagnostiqueur expert n'es pas en mesure de réaliser le DPE.

Le logement n'est pas alimenté par le gaz de ville et par voie de conséquence le diagnostiqueur expert n'est pas en mesure de réaliser le diagnostic gaz. L'alimentation de la cuisine pour la cuisson se réalise via une bouteille portable de gaz.

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'installation électrique est en état d'usage.





PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont dégradées.

L'accès aux étages se réalise par un escalier bois en mauvais état descellé sur certaines marches.



Présence de fenêtres doubles vantaux en PVC ouvrante aux demis-paliers en état d'usage.

Rez-de-chaussée :

Sol : le sol est recouvert de carrelage vétuste.

Murs : les murs sont recouverts de toile de verre peinte en mauvais état.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.



Etage :

Sol : le sol est recouvert de tommette vétuste et de parquet vétuste.

Murs : Les murs sont recouverts de toile de verre e mauvais état.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.



HALL D'ENTREE ET PORTE D'ENTREE :

L'entrée se réalise par une porte renforcée métallique avec serrure renforcée en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état. Présence d'un placard double portes en mauvais état abritant un ballon d'eau chaude. Présence d'autres petits placards en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.



SALLE D'EAU :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Généralités : présence d'une cabine de douche en état d'usage, d'un w.c cuvette à l'anglaise en état d'usage, d'un lavabo en état d'usage et d'un sèche serviette électrique.





SALON :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et de papier peint en mauvais état.

Présence d'un placard en bois deux portes en hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante double vitrage en PVC en état d'usage avec volets de type persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.



COIN CUISINE OUVERTE :

L'accès est surélevé via une petite marche et est ouvert sur le salon.

La cuisine est équipée très sommairement d'un plan de travail avec espaces de rangement inférieur et évier en inox simple bac en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture sale.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante double vitrage en PVC en état d'usage avec volets de type persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.



CHAMBRE :

L'accès se réalise par une porte en bois.

Sol : le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en mauvais état et de papier peint en mauvais état.

Présence d'un placard en bois deux portes en hauteur en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Fenêtre : présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante double vitrage en PVC en état d'usage avec volets de type persiennes métallique en état d'usage et garde-corps métallique en état d'usage.



Ma mission étant terminée,

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, clos ce jour établi sur dix-sept pages recto, enregistré au rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude : 110027/361

A circular professional seal for Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice. The seal features a central emblem with a figure holding a scale and a sword, surrounded by text including 'SCS', 'Niche CHAZANER - Alexandre ALLENO', 'Commissaires de Justice', 'L'ORDRE DES AVANT-LAÏC', 'L'ORDRE DES PONTIFICES', and '29, av. du Pdt Wilson - MONTREUIL'. A signature 'Alexandre ALLENO' is written across the seal.