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

PREMIERE

De 14H00 à 15H15

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

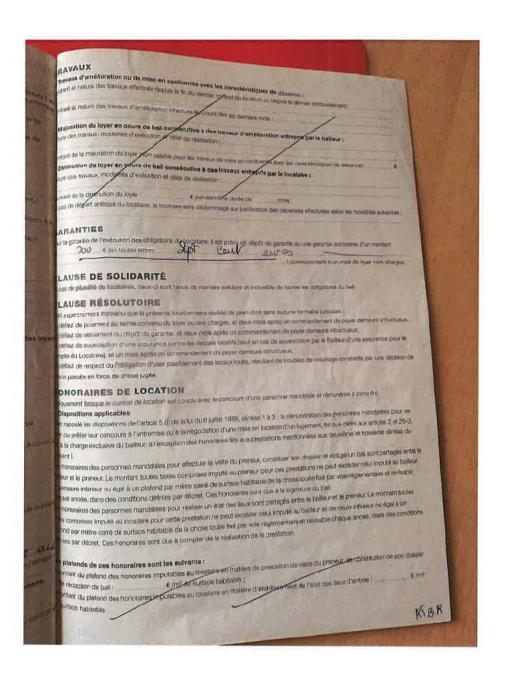
Une personne m'ouvre les lieux. Il s'agit de

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

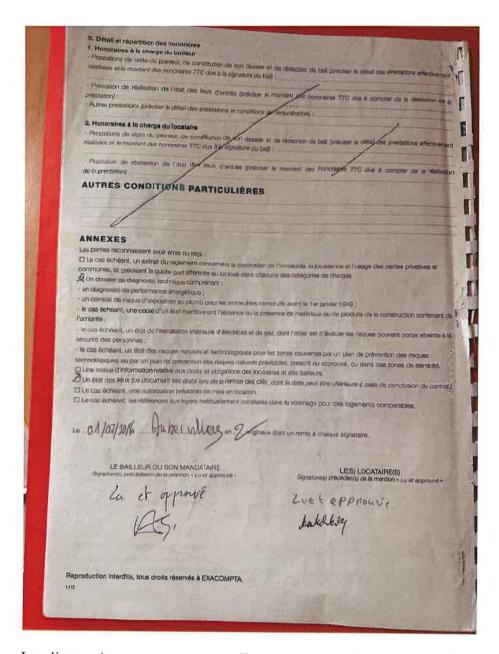
Il m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission. Il me déclare qu'il occupe les lieux avec son épouse et son jeune enfant. Il me justifie d'un bail en date du 01.07.2018 faisant état d'un loyer de 700 euros hors charges avec charges à hauteur de 50 euros.

CONTRAT DE LOCATION PO	OUR LOCAUX NON MEUBLÉS
A TOTAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PRO	2014-306 du 24 mars 2014, #f conforme au décret 2015-687 du 29 mai 2015
A common de regenier de recomment à un organisme la libration et transferie	(N logement nu el gal constituier le résidence principal du product. L'exception de l'exception de l'exception de l'exception de l'exception de la constitución et de l'exception de l'exception de l'exception de l'exception passas en apparator les l'exceptions. L'écule à production les facult par l'obré d'Une servereur passas en apparator les l'exceptions. L'écule à l'exception le les des l'exceptions de l'exception de l
A Mount contrat est concluentro les soussignés	And the state of the second decision of the second
LINWOOT OU characters du hatter -	100
2 An & Ave de la CAS	CADE 95200 Statelles
Distribut det unit personne monte, prietar s'il s'agit d'une s	ocióté civile constitués arcius/rement entre
O7 31 32 96 07	
anthum représenté par :	
bifinant ou dénomination du mandataire	
acheant, numbro et lieu de dell'utimoti de la certe professionn	
du garant :	0/0*
Contain or mail:	no le 20/07/1978 à DA CE A-
of prenom ou dénomination du locataire : Calle 11/6	de Bejan validate 06/05/2026
es désigné(s) le Locataire d'autre part.	
nate arrêté et convenu ce qui suit :	
IDJET DU CONTRAT	
prophété Copropriété	Found 93300 Aurien villiers
on de construction (\$\overline{Q}_0Avair il 1849 \(\) 1974 \(\) 1975	
To d'équipements : □ Cusine équipée ☐ Instalations san	Mares (
de d'euflage collectif, modalités de répartition de la consonn	halion du locataire
Faude cantains: (Sundividuelle (3 Collective	
de production collective, modalités de répartition de la conser	nmation du locataire :
and this ballocaux: Some this ballocaux Source Poe exposes quilification in the habitation of professioned pour l'anexacia de a professione de l'obtenien par le Locataire dus autorisoines adminis	
Heignation des locaux et équipements accessoires de l'imi	neuble à unage privatif du locateire ;
Designation des locaux, parties, équipements et accessoire	Gorage NI
Carage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et àqui	pernents de isux LinuadeB1 Local poubelles
Equipement d'accès aux technologies de l'Information et de	ta communication :
sallés de raccordement internet : Ban	

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT La durée du contrat at se date de prise d'effet seint aires déficiées: La durée du contrat at se date de prise d'effet seint aires déficiées:	RAVA
A Detecte prise d'effet du contrat	
B. Durée du contrat Sans Dors Dors Sans Dors Sans Dors B. Durée du la contrat Sans Dors Sans Dors Sans Dors Sans Dors	Travalle
B. Durée du contrat i Marie III o are III Duser reduite à . Si la durée set adure contrat les riscors professioness ou familiaire, arrisique no s'hément profitaire du la contration de l'inscription de l'inscrip	Contract to
at à reprendre la local	
ant à reprovide la Accel. En l'abrence de proposition de renouvaltement du contrat, celui-ci ant, à son l'intre-processe de proposition de renouvaltement du contrat, celui-ci ant, à son l'intre-processe des contrates conditions. La locatione pour mettre fin eu bait à locat enoment, contra event destre contrate de l'accellate de l'acc	Majora
mêmes conditions. Le locatake pour mettre fin au bail à lour moment, qui soir donné congé, uni pour reprint. La balleur, quant à lui, pour mettre fin au bail à son échèmica et apriée avoir donné congé, uni pour reprint	Majora ione con
La balleur, quant à lui, peut maître (in au bail à son échéance et eure control de la faire de l'expense de la faire de la fai	-
	pottant de
CONDITIONS FINANCIÈRES	evenland
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :	MATE SUI
A. Loyer:	MANUTE COMM
Le montant du loyer mensuet initial est foré à 150 Lescos un complément de loyer est recérgé. Il come auropais à enterer companie au comme du coyer de tesser de cocce- Lescos un complément de loyer est recérgé. Il come auropais à enterer comme le comme du coyer de tesser de cocce- lescos un complément de loyer est recérgé. Il come auropais à enterer comme le comme du coyer de tesser de cocce- lescos un complément de loyer est recérgé. Il come auropais à enterer comme le comme de coyer de tesser de cocce- lescos un complément de loyer est recérgé. Il come auropais à enterer comme le comme de comme de comme de la comme de comm	ontant d
the state of the s	cost de
Modellies particulares de intellor de doye intelle approve de la loye de logariant objet du présent contrat est sourcis au décret fixant arms sonnelle interlet in account de la loye de logariant objet du présent contrat est sourcis au décret fixant arms.	12.00
concentral (# Cital El form)	ARA
- De lover this forcement or port du préciont creating est acuerne de references inspections du manie de la contraction	DUT IN CH
Come to prove the editions out the Firm of the Love can inform out on Can	Bour sa Chi
Le loyer du logiment objet du present contrat premied et edificialment de layer : 13 2 d 12 Non	100
Si cull lis nicrotant du loyer de basse, necessateument sent au loyer de militerence majorie, ann de	350
et le complement de loyer est de	LAU
NAMES AND ADDRESS OF THE PROPERTY OF THE PROPE	cos de
Informations relatives au loyer du dernier locatilire :	LAU
(Obligator es si le soccorist ticalisée a gatte si agrimint mains de 18 mais avant la signature du doit). La montant du dimmer byer applice au précédent locatain est de	at expr
et rivon pour la germany au si	defaut
Le loyer sera automatiquement révisé le chaque année, selon l'indico de référence des	
du (pròciser la dula cu in (rimestra)	dotaut
8. Charges récupérables :	mpte d
Les tharpes microcratisms sont réglées par le Locatianti sous forme de :	détaut
D Providors our objects avec regularisation annualing	Nice pa
© Paeri en penodique des charges sens provision	(Now the
© Fortail du charges (possible uniquiment dans le cas d'une colocation)	ONC
Le montant due organisme du characte au d. C. d.	quan
En cas de protection avec fortal de charges, le totat sera révisé chaque année dans les marres cinditions que le loye proces. C. Contribution pour le pagage de « le la charges, le totat sera révisé chaque année dans les marres cinditions que le loye proces.	
C. Contribution pour le partage des économies de charges :	Dit rapid
La participation du Locataire pour le partaire du sécritatrités de charges est fixée à :	From
kus de si signatura du contrat de -	the disco
Elements justificant los trurques prectiriornilo d'énergie réalisés et donnant lieu à carte contribution :	Figure 1
e trial pla remises et donnant lieu à critte contribution	thong
D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires:	(for or
Out Shan	Same:
of OUL to movifiant total association .	HOUSE IN
Commontant est réculpérable par douzème, loit financie dans le amilie durinfinant fixé par décret).	Interior
E. Modelita	P# 00
Le mortant total di pour un mass de servici	I BOOL I
1. Gottalia cominsi suiti logor 7000 6 sentoures lettres Sept. Cour Curriquit	Call Chieff I
SUCCESSION OF THE PROPERTY OF	2001 100
Social summer est provide attacks and the second se	plat
F. Modalines de révenues de la totalité le M de chaque mois, à l'adresse du Aballieur 🖂 du Munde Prosobe anguernest cue d'un empresent de contratte de la con	dintar
Possbergerand by the first of the property of the possberger of the possberg	Bo red
La mortiant de la revisio de la contrati	- Frian
THE PARTY OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	
Commit de la haussa de loyer. € abriliquée □ par tiers □ por solème (treon la durée et	0



110027/361 5



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.



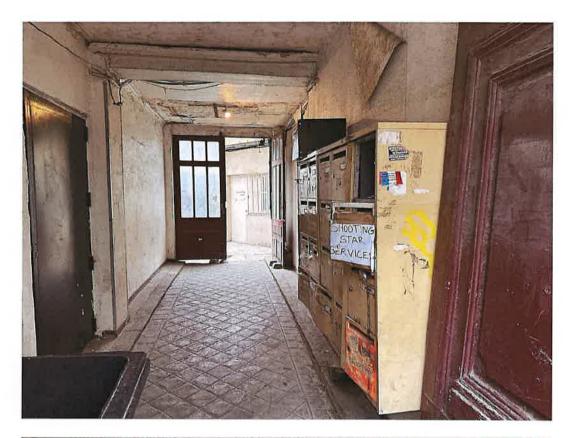
Présence de fenêtres doubles vantaux en PVC ouvrante aux demis-paliers en état d'usage.

Rez-de-chaussée:

Sol: le sol est recouvert de carrelage vétuste.

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

<u>Plafond</u>: le plafond est recouvert de peinture en mauvais état.



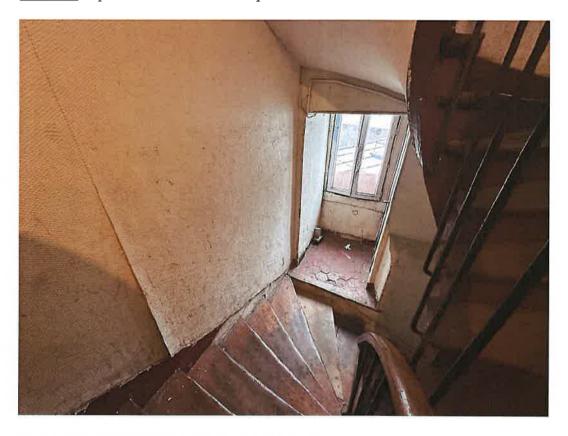


Etage:

<u>Sol</u>: le sol est recouvert de tommette vétuste et de parquet vétuste.

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

<u>Plafond</u>: 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.

<u>Murs</u>: 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.

<u>Plafond</u>: 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.

<u>Murs</u>: 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.

<u>Plafond</u>: le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

<u>Fenêtre</u>: 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.

 $\underline{\text{Murs}}$: les murs sont recouverts de carrelage sur toute la hauteur en état d'usage.

<u>Plafond</u>: le plafond est recouvert de peinture sale.

<u>Fenêtre</u>: 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.

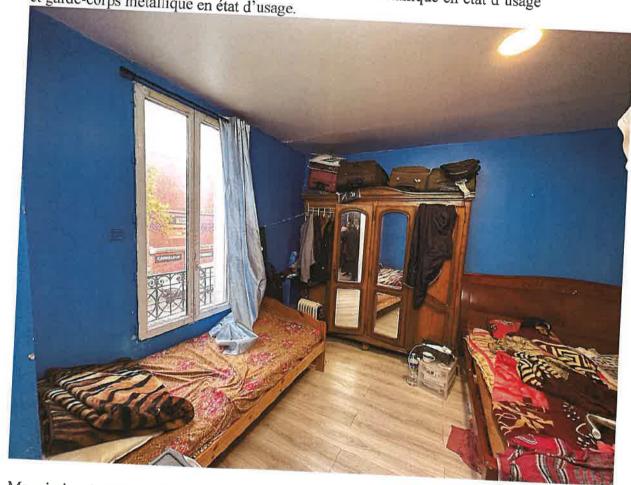
Sol: le sol est recouvert de parquet en état d'usage.

<u>Murs</u>: 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.

<u>Plafond</u>: 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, enregietre du rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude : 110027/361

Alexandre ALIVNO