

EXPEDITION

RM dossier 76934

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DOUZE JUIN**

Je, **Rafaël MOYA**,
Commissaire de Justice Associé, membre de la Société Civile
Professionnelle **Rafaël MOYA**, titulaire d'un d'office de Commissaire
de justice, à la résidence de **SAINT- OUEN-SUR-SEINE (93400) – 10,**
rue Gambetta, soussigné

AGISSANT EN VERTU :

- D'un **Jugement rendu le 25 octobre 2022 par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY**, revêtu de l'exécution provisoire, signifié le 22 novembre 2022 par acte de Maître **JOURDAIN**, Commissaire de Justice associé à **PARIS** et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de **PARIS**

À L'EFFET DE :

Dresser un procès-verbal de description d'un bien immobilier :

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS :

Dans un ensemble immobilier 13 rue CHARLES SCHMIDT 93400 SAINT OUEN cadastré section V numéro 146, pour une contenance cadastrale de 399 m2,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division en date du 15 avril 1958 dont une expédition a été publiée le 9 juin 1958 volume 4990 n°22, Modifié par actes :

- du 29 juin 2010, publié le 28 juillet 2010 sous les références 9304P02 2010P4122, rectifié par acte publié le 13 octobre 2017 sous les références 9304P02 2017D12511,
- du 21 mars 2013, publié le 15 avril 2013 sous les références 9304P02 2013P2167,
- du 2 août 2013, publié le 7 août 2023 sous les références 9304P01 2023P19082.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Au sous-sol,
Une **CAVE** numéro 4,
Et les 1/1033èmes des parties communes générales

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Au rez-de-chaussée, à droite, Un **APPARTEMENT**,
Et les 34/1033èmes des parties communes générales

Tels que ces biens existent, avec leurs aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la société [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu le 4 décembre 2009 par Maître HERSAN, notaire à SAINT OUEN, publié le 18 janvier 2010 sous les références 9304P02 2010P282, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement de :

-YUKSEL, né le 16 juillet 1982,

Moyennant le prix de 129 000,00€ payé et quittancé aux termes dudit acte.

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 13 RUE CHARLES SCHMIDT 93400 SAINT OUEN, représenté par son syndic, la société « **AZUR SYNDIC** », SASU immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 838 256 618, dont le siège social est 4 rue BOTZARIS 75019 PARIS, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

A L'ENCONTRE DE :

La société dénommée « [REDACTED] », société civile immobilière immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED], représenté par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

J'ai procédé comme suit :

Je me suis rendu le 12 JUIN 2024 à 10 heures 40, sur la commune **SAINT OUEN (93400) au 13 rue Charles Schmidt, au rez-de-chaussée, à droite après la porte du sas entrée**, où là étant, en présence de :

- Cabinet PAILLARD et FILS, géomètre-expert, 64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS
- Deux témoins judiciaires
- Un serrurier de la société LPS

J'ai procédé comme suit à mes constatations :

Le bien immobilier objet du présent procès-verbal de description se situe sur la commune de SAINT-OUEN (93400), dans le département de la Seine Saint Denis.

Monsieur AROUL Mustapha locataire en titre me donne accès à l'appartement.

Ce dernier me présente un bail établi par Monsieur [REDACTED], gérant de la SCI [REDACTED].

Il me déclare être à jour de ses loyers dont le montant mensuel est de 700 euros (loyer : 595 € + charges 105€).

J'annexe le bail établi par acte sous seing privé à Saint-Ouen (93400) le 01/12/2020.

RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.
 Contactez le 09 87 67 94 72 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h; samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

Raaf MOURAD
 15 Rue des Frères Lumière
 33320 EYSINES
 05 72 27 32 88

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : MR RAAF MOURAD

- Domicile ou siège social du bailleur : 15 Rue des Frères Lumière Bâtiment 33360 Eysines

- Qualité du bailleur :

Personne physique Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Oui Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) : mourad.raaf@wanadoo.fr

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :

- Adresse du mandataire :

- Activité exercée par le mandataire :

- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

- Nom et adresse du garant :

- Nom et prénom du locataire : MR ABOUL-MUSTAPHA

- Si second locataire, nom et prénom du second locataire :

- Adresse email du locataire (facultatif) :

- Adresse email du second locataire (facultatif) :

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 13, Rue CHARLES SCHMIDT - SAINT-OUEN 93400

- Bâtiment / escalier / étage / porte :

Immeuble collectif Immeuble 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 (en m²) : 36 m²

- Nombre de pièces principales : 2

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier Comble aménagé ou non Terrasse Balcon Loggia

Jardin Autre :

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre :

- Modalité de production de chauffage :

Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave / n° : 10 Parking / n° :

Garage / n° :

Autre :

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 prestations et services collectifs :

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) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel : 700 €
Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
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.

- 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

Non

- un complément de loyer est prévu :
 Oui Non
Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
Montant du complément de loyer : €
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :
Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
 Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) :
 Date de versement : / /
 Date de la dernière révision du loyer : / /

2. Le cas échéant, modalités de révision :
a) Date de révision du loyer annuel : 01/12/2023
b) Date ou trimestre de référence de l'indice de référence du Loyer :

B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :
 Provisions sur charges avec régularisation annuelle Paiement périodique des charges sans provision Forfait de charges (passible uniquement en cas de colocation)

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

3. 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.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

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

2. Éléments 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 colocataires :
 Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.
 Non

E. Modalités de paiement :
Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le (10) de chaque mois.
Le montant total pour un mois de location est de € , détaillé comme suit :
- Loyer : 500 €
- Charges récupérables : 105 €
- Contribution pour le partage des économies de charges : €
- En cas de colocation, 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 :
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de 50 € appliquée :
 par tiers* 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 renouvellement :
.....
Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :
..... Réfection totale du logement

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :
Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :
.....
Montant de la majoration du loyer : €
(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
Nature des travaux :
Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.
Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES
Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :
..... 0 €* (en toutes lettres : zéro (zéro))
* le montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ
Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE
Le présent contrat sera résilié de plein droit :
- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

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 (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la 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 12 Mars 2023 ST-OUEN

Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

Signature du locataire
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

Raaf MOURAD
15 Rue des Frères Lumière
33320 EYSINES
06 72 27 32 98

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)
Contactez le 09 87 67 94 72 (non surtaxé, lundi-vendredi 8h-21h ; samedi 8h30-18h30, dimanche 9h-17h ; service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

Description :

Je procède à la description du bien.

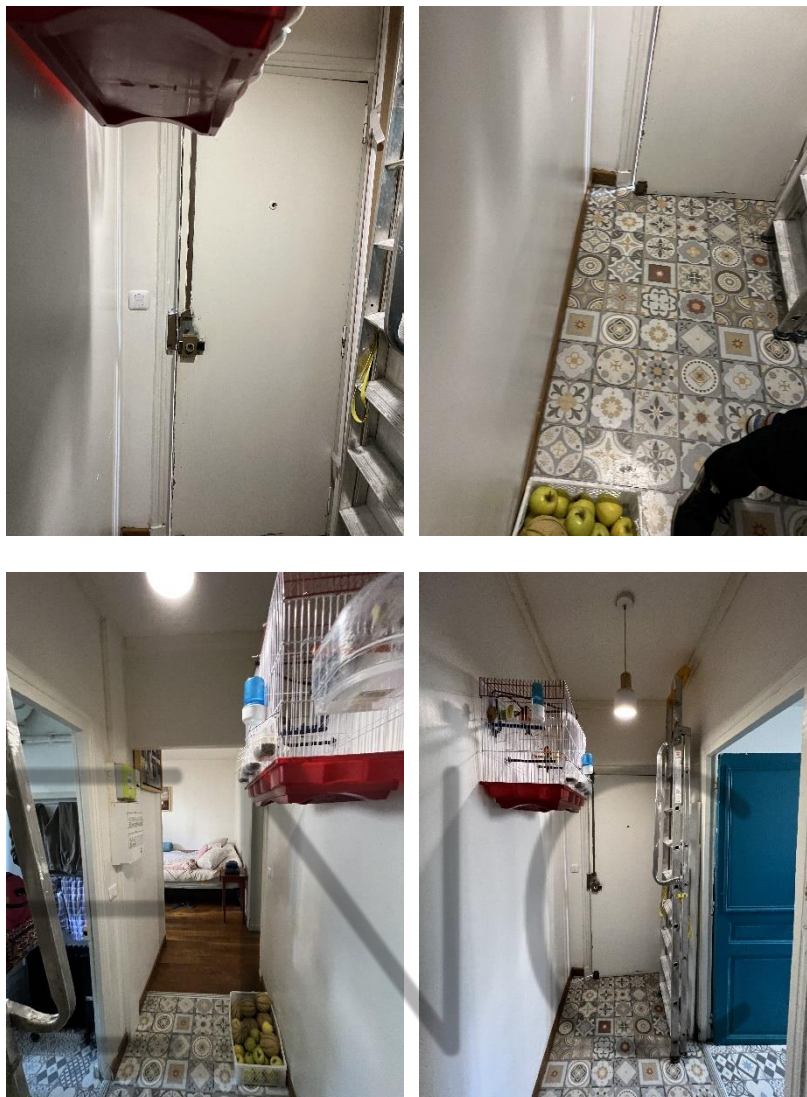
Le lot numéro 21 se situe au rez-de-chaussée, à droite après la porte du sas entrée

Entrée /couloir/dégagement:

Le sol est recouvert d'un linoléum en bon état.
Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état.
Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état.

Éléments d'équipement :

- Un boîtier fusible avec disjoncteur,
- Un compteur électrique Linky,
- Une porte palière équipée d'un verrou,
- Un plafonnier,
- Interrupteurs

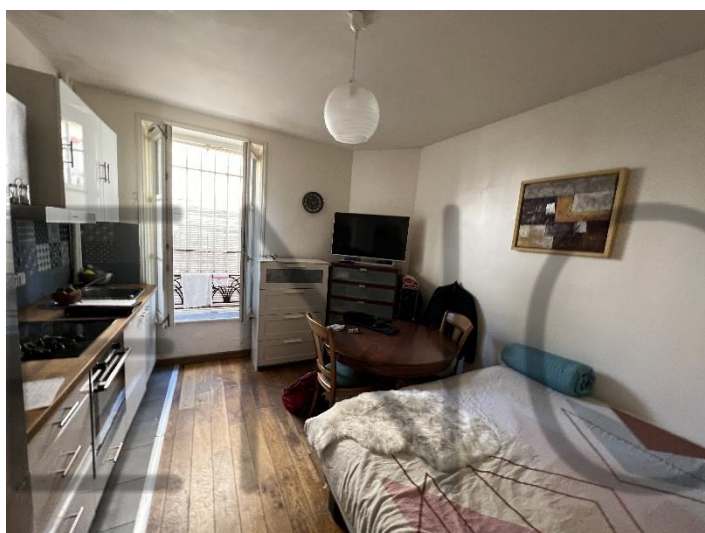


Salon:

Il s'agit de la pièce située en face de l'entrée.
 Le sol est recouvert d'un parquet bois en bon état.
 Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état.
 La peinture blanche du plafond est usagée.

Éléments d'équipement :

- Une fenêtre deux ouvrants en PVC blanc, double vitrage, équipée de persienne métallique et d'un barreaudage, donnant sur la cour intérieure.
- Des prises électriques, télévision et téléphone.
- Interrupteurs,
- Un radiateur, chauffage collectif,
- Un plafonnier



Kitchenette :

On y accède directement depuis le salon

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état.
Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état et d'une crédence La peinture blanche du plafond est usagée.

Éléments d'équipement :

- Une cuisine équipée avec four, plaques vitrocéramique, évier, hotte aspirante, réfrigérateur et éléments hauts et bas,
- Une ventilation mécanique contrôlée
- un interrupteur.

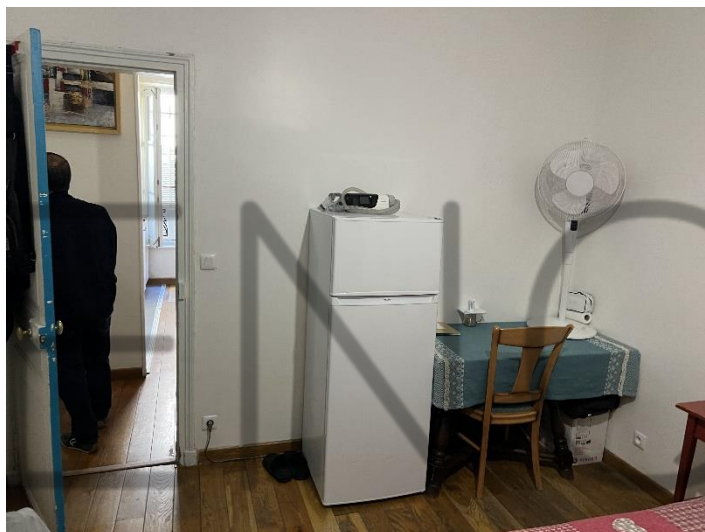


Chambre :

On n'y accède par une porte en bois. Elle se trouve à gauche dans le dégagement. Les murs sont recouverts de peinture blanche en bon état. Le plafond est recouvert de peinture blanche en bon état. Le sol est recouvert d'un parquet bois en bon état.

Éléments d'équipement :

- Des prises électriques,
- Un radiateur chauffage collectif,
- Une fenêtre à deux ouvrants en PVC blanc avec double vitrage, équipée de persienne métallique,
- Un plafonnier
- Un interrupteur.



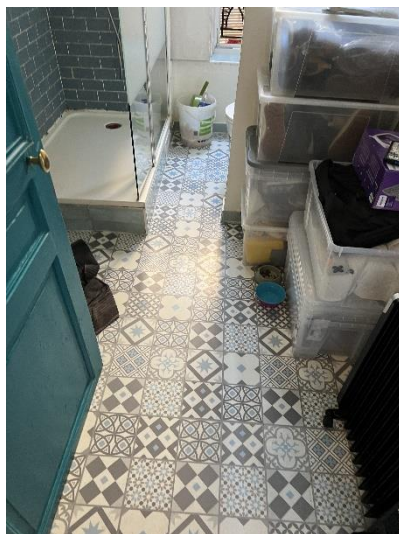
Salle d'eau/WC :

Il s'agit de la première pièce à gauche en entrant.
 On n'y accède par une porte dont les façades sont propres.
 Le sol est recouvert d'un linoléum en bon état.
 Les murs sont recouverts d'une peinture blanche en bon état. Il existe de la faïence murale autour de la douche.
 Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état.

Éléments d'équipement :

- Un lavabo équipé d'un mitigeur,
- Une douche équipée d'un bac, robinetterie flexible de douche et douchette et vitrage
- Un point lumineux au plafond
- Un interrupteur,
- Un WC avec réservoir arrière et chasse d'eau double,
- Une VMC
- Un ballon d'eau chaude

- Une fenêtre à deux ouvrants en PVC blanc avec double vitrage équipée de persienne métallique et barrodage



La cave n'est pas visitée partie commune non accessible

GENERALITES


Saint-Ouen-sur-Seine est une commune française située sur la rive droite de la Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis, en région Île-de-France. Commune limitrophe du nord de Paris, la ville fait partie de la métropole du Grand Paris et de l'établissement public territorial Plaine Commune. Elle accueille depuis 2018 le siège du conseil régional d'Île-de-France.


Transports en commun :


La commune est desservie par le métro, le bus, le RER et le tramway grâce aux stations suivantes :


 Porte de Saint-Ouen, Garibaldi, Mairie de Saint-Ouen et Carrefour Pleyel

 Saint-Ouen, Mairie de Saint-Ouen

 Porte de Clignancourt

 Saint-Ouen4

 Diane Arbus, Porte de Clignancourt, Angélique Compoint, Porte de Saint-Ouen, Épinettes-Pouchet

 RATP 66 85 137 138 139 140 166 173 174 237 255 274 341 l'Audonienne

 Noctilien N14 N44

Enseignement :

Saint-Ouen est située dans l'Académie de Créteil.

Elle comprend :

- 11 écoles maternelles
- 9 écoles primaires
- 3 collèges

2 lycées :

- Lycée professionnel et technologique Marcel-Cachin ;
- Lycée polyvalent régional Auguste-Blanqui.
- Institut supérieur de mécanique de Paris : école nationale supérieure d'ingénieurs dans les métiers de la production, de la mécanique et des matériaux.
- École nationale supérieure des beaux-arts de Paris : cinq ateliers de technicités ouverts dans l'hôtel d'entreprises Cap Saint-Ouen depuis l'année universitaire 2008-2009.
- Classes préparatoires aux grandes écoles au lycée Auguste-Blanqui (filiale littéraire).
- École Danhier : ostéopathie, masso-kinésithérapie, pédicurie-podologie.

Mes constatations terminées, je me suis retiré après avoir pris les clichés photographiques annexés au présent procès-verbal de constat.

ET DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Rafaël MOYA



WENCH