

SELARL Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE

Commissaires de Justice Associés

Téléphone 01.48.13.93.93 98 rue Gabriel Péri Télécopie 01.48.20.31.16

93207 SAINT DENIS CEDEX

Dossier n°276761

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**LE NEUF AOUT
DEUX MILLE VINGT QUATRE**

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires du 11/13 rue Cartier Bresson à PANTIN (93), pris en la personne de son syndic, la SARL PIIC IMMOBILIER dont le siège social est à PARIS 2, 31 rue Dussoubs, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

Ayant pour Avocat :

Maitre Thierry BAQUET de la SCP DOMINIQUE-DROUX & BAQUET, avocat au barreau de la SEINE SAINT DENIS, 14, allée Michelet, à (93320) LES PAVILLONS SOUS BOIS,

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

- [REDACTED]
[REDACTED]

demeurant ensemble 10 bis rue du Bourget à 93200 SAINT DENIS

Agissant en vertu :

D'un jugement contentieux du 7 juin 2021 rendu par le Tribunal de Proximité de PANTIN

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

A PANTIN, (93), 11/13 rue Cartier Bresson :

Lot n°25 : au 2^{ème} étage du bâtiment C porte face droite, logement composé de deux pièces, cuisine, entrée et wc.

La superficie de ce lot est de 31.54 m² [REDACTED]

- Lot n°38 : au sous-sol du bâtiment C, cave portant le numéro 10

J'ai effectué plusieurs passages à l'adresse, laissant des avis afin de me recontacter – j'ai rencontré des voisins qui m'ont assurés que le bien était loué mais ne connaissaient pas le nom des occupants.

La disposition des boîtes aux lettres ne me permettait pas de relier les noms aux appartements

Une requête a été déposée le 31 juillet 2024 par Maître BAQUET, avocat du requérant, aux fins notamment de pénétrer dans les lieux.

J'ai effectué une dernière tentative ce jour, à 7h30.

J'ai pu rencontrer l'occupant et procéder à la description du bien

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Delphine CHAUVIERRE, Commissaire de Justice, membre de la SELARL RIVALAN CHAUVIERRE, Commissaires de Justice Associés demeurant 98 Rue Gabriel Péri à SAINT DENIS (93), soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

11/13 rue Cartier Bresson à PANTIN (93)

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Je suis reçue par [REDACTED] de l'appartement

Il m'indique que la locataire principale est sa compagne, [REDACTED]

Cette dernière m'adresse le bail reproduit ci-dessous :

Il s'agit d'un contrat de location meublé signé le 10 avril 2023 pour une prise d'effet au 1^{er} avril 2023

Pour un loyer de 750 euros charges comprises (loyer de 670 euros + 80 euros de charges)

CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

Soumis au titre I^{er} bis de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015, à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et au décret n°2023-796 du 18 août 2023.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom :

Adresse :

☒ Personne physique ☐ Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 2^e degré inclus :

Adresse électronique :

Ci-après désigné(s) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse :

Activité du mandataire :

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

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse électronique :

Et Nom et prénom ou dénomination :

Adresse électronique :

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

Adresse : 1113 Rue Cartier BRESSON 93500 PANTIN

Bâtiment, étage, porte : Bât C 2^e Etage 1^{re} Porte en Face

Identifiant fiscal du logement :

☒ Immeuble collectif ☐ Individuel

☐ Mono propriété ☒ Copropriété

Période de construction : ☐ Avant 1949 ☒ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005

Surface habitable : 32 m² Nombre de pièces principales : 2

Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

☐ Autre :

Éléments d'équipements : ☒ Cuisine équipée ☒ Installations sanitaires : Salle de bain avec WC

☐ Autre :

Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Niveau de performance énergétique du logement : C

Rappel : un logement décent doit respecter les critères minimaux de performance suivants :

a) En France métropolitaine :

I) A compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE ;

III) A compter du 1^{er} janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

b) En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

I) A compter du 1^{er} janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

II) A compter du 1^{er} janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE.

La consommation d'énergie finale et le niveau de performance du logement sont déterminés selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation.

B. Destination des locaux :

- ☒ Usage d'habitation
☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de _____
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

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

- ☒ Cave N° no ☐ Parking N° _____ ☐ Garage N° _____
D. Désignation 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 poubelles
☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif : _____

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision : Antenne collective
Modalités de raccordement internet : Box

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 : 01/04/2023 (minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant)

B. Durée du contrat : Trois Ans

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions.
Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.
Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour un motif sérieux et légitime.
Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

- Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 670,00
 - Le cas échéant, 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'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
 - 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
 - Le loyer du logement objet du présent contrat, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de _____ €.
- Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal 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 _____ €, versé le _____

et révisé pour la dernière fois le _____ chaque année, selon l'indice de référence des loyers
Le loyer sera automatiquement révisé le _____ 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

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 80,00 €.

Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. 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 de cette assurance est de _____ € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

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

D. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 750,00 € (en toutes lettres Sept cent cinquante euros), détaillé comme suit : loyer : 670,00 €

charges récupérables : _____ €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : _____ €
Cette somme est payable d'avance et en totalité le 12 de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

B. 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

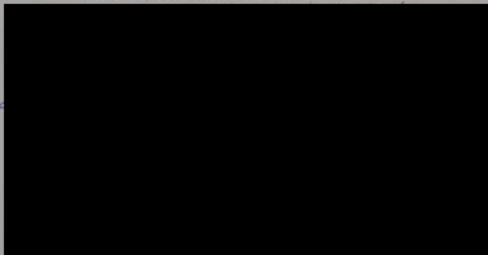
ANNEXES

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 afférente au lot loué 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.
- le cas échéant, un diagnostic bruit.
- ☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☐ Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (ces documents sont établis 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 10/04 2023 à Saint-Denis 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE



LE(S) LOCATAIRE(S)




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



Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

0224

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Pantin	
	
Blason	Logo
Administration	
Pays	 France
Région	Île-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Bobigny
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Est Ensemble
Maire	Bertrand Kern (PS)
Mandat	2020-2026
Code postal	93500
Code commune	93055
Démographie	
Gentilé	Pantinois, Pantinoise
Population municipale	60 800 hab. (2021 ▲)
Densité	12 136 hab./km ²
Géographie	
Coordonnées	48° 53' 48" nord, 2° 24' 06" est
Altitude	Min. 38 m Max. 108 m
Superficie	5,01 km ²
Type	Grand centre urbain
Unité urbaine	Paris (banlieue)

11/13 RUE CARTIER BRESSON

La station "Aubervilliers Pantin Quatre Chemins" est la station de métro la plus proche du 11 rue Cartier Bresson (257 mètres)

ENTREE

Le **sol** est recouvert parquet flottant en état d'usage normal,

Les **murs** sont recouverts peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture.







CUISINE

L'**accès** s'effectue par l'entrée

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur noire, en forme de dalle.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture et de papier peint tissé peint en état d'usage normal.

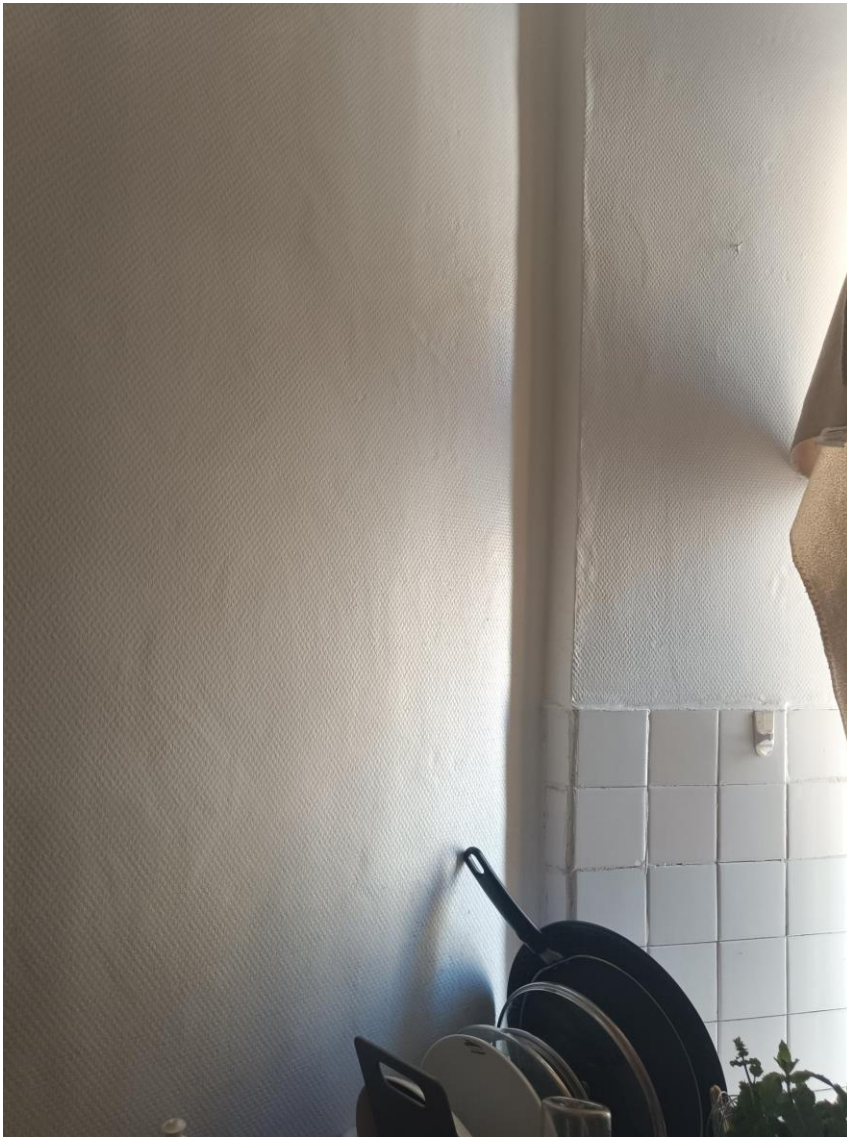
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche,

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double,

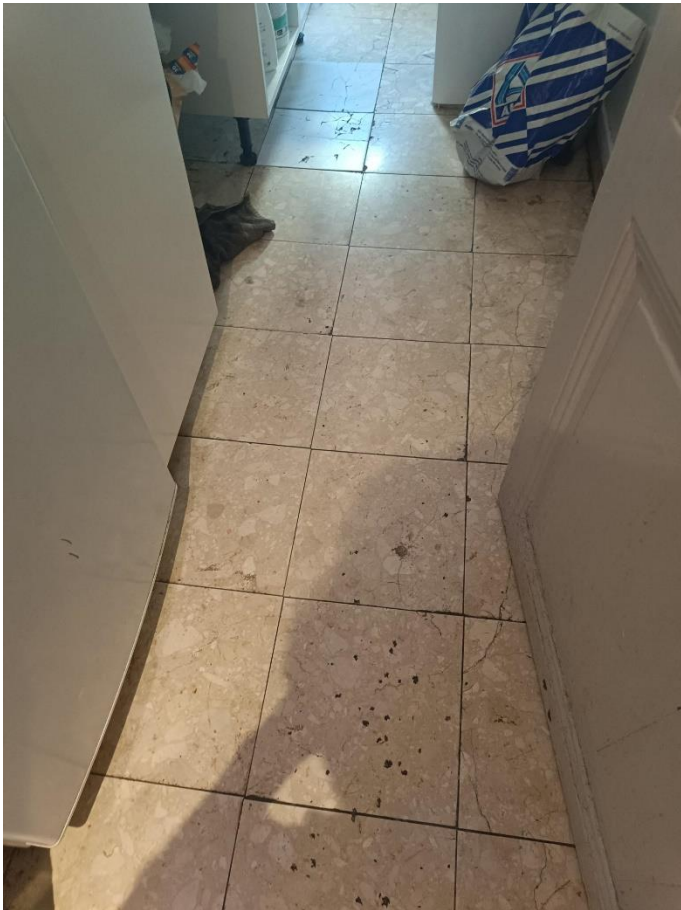
Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal
- un plan de travail en état d'usage normal avec crédence carrelée
- un évier en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)

Un ballon d'eau chaude









SALLE D'EAU

L'**accès** s'effectue par le séjour par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal,

Les **murs** sont recouverts carrelage en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture écaillée.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une baignoire sabot
- un WC sur pied en état d'usage normal
- un lavabo sur meuble







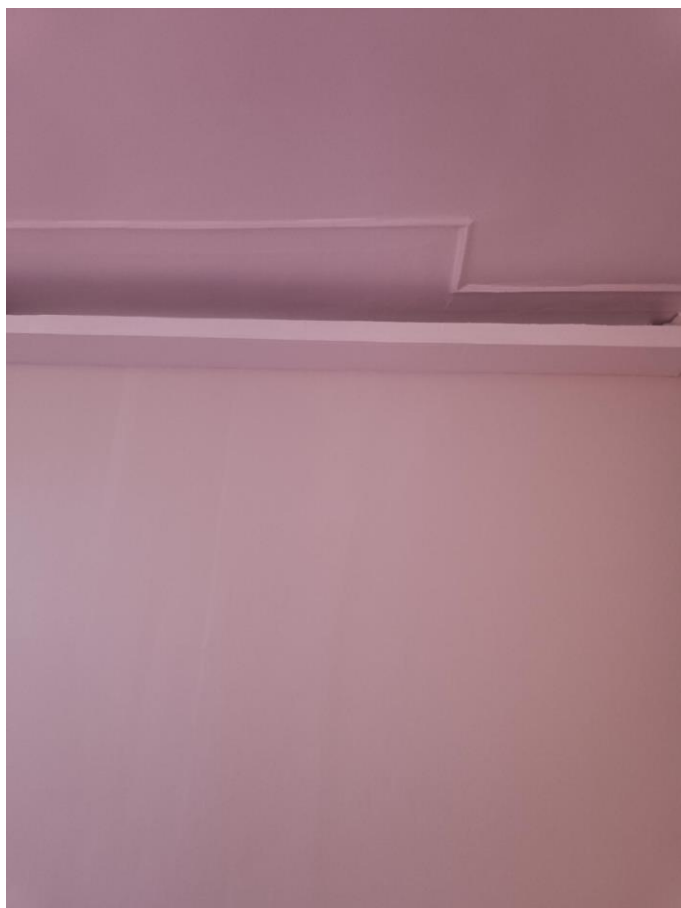
SÉJOUR

Le **sol** est recouvert d'un revêtement plastifié

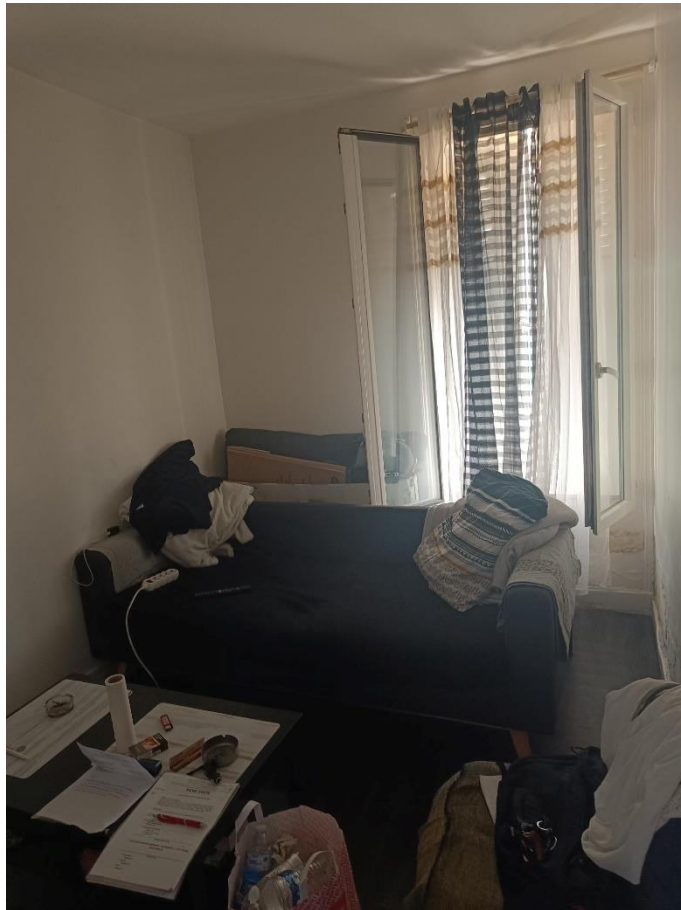
Les **murs** sont peints

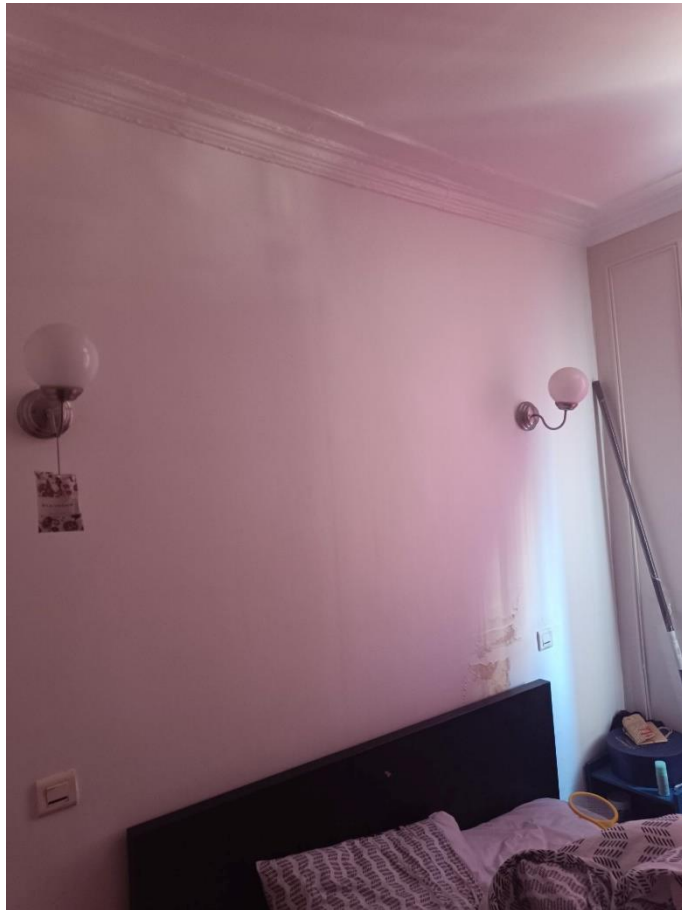
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant simple et d'une fenêtre double battant









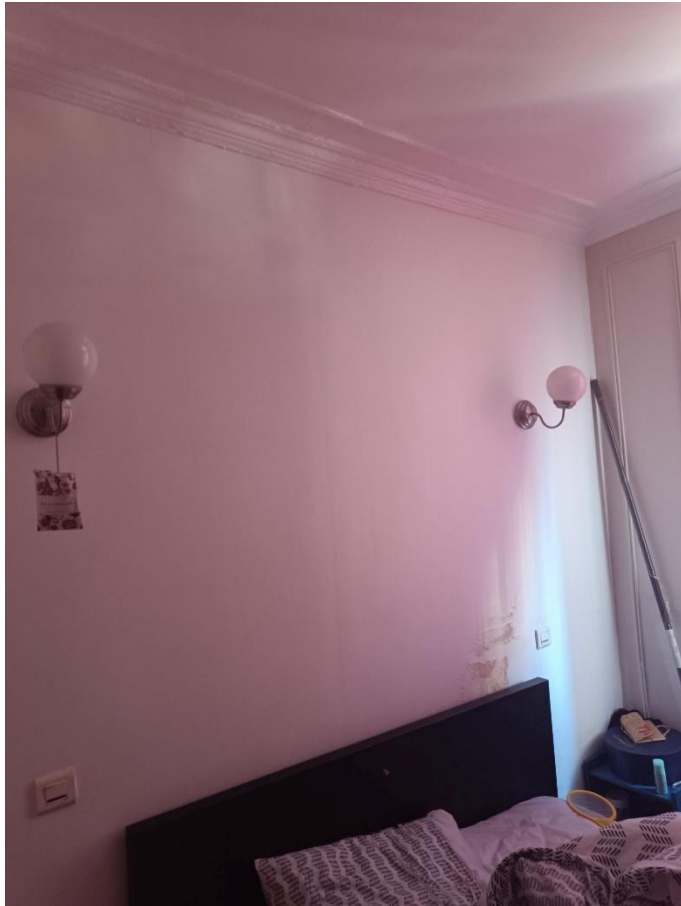
CHAMBRE

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié

Les **murs** sont peints

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

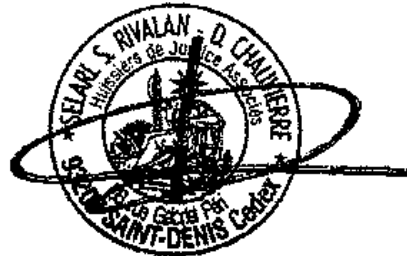
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, de couleur blanche, ouverture battant double,



De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 22 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Signature et cachet de l'Huissier de Justice

EXPEDITION



Maître Delphine CHAUVIERRE