

SCP YVES CHIKHANI – PAUL-VALERY DA SILVA
COMMISSAIRES 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 30230099

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION
(procédure de saisie immobilière)

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et les VINGT CINQ OCTOBRE & VINGT SEPT OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE LACHÂTRE SITUÉE 286 BOULEVARD DE STALINGRAD 93700 DRANCY Représenté par son Syndic la Sarl CITYA IMMOBILIER PECORARI 9 Rue de Joinville 75019 PARIS

Agissant en vertu :

- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY, le 05/06/2019
- signifié le 17/06/2019, définitif
- D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY, le 20/07/2022
- signifié le 02/08/2022, définitif
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 28 septembre 2023
-

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, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, ayant résidence à (93500) PANTIN, 3, Rue Jules Auffret, soussigné,

PROCEDE COMME SUIV A MA MISSION :

Le vingt cinq octobre 2023 à 19h30

Je me suis rendu au numéro 286 de la rue de Stalingrad résidence Lachatre bâtiment I 1^{ER} étage porte gauche 93700 DRANCY.

J'ai été reçu par Monsieur [REDACTED] locataire ainsi déclare

- je lui ai décliné mes nom, prénoms qualité et l'objet de la mission.

Il m'a indiqué être locataire de Monsieur [REDACTED], précisant qu'il n'a aucun lien de parenté avec le bailleur

Rendez-vous a été pris pour le 27 octobre après-midi.

A cette adresse,

Le vingt sept octobre 2023 à 16h00 :

Me suis rendu ce jour 286 de la rue de Stalingrad résidence Lachatre bâtiment I 1ER étage porte gauche 93700 DRANCY.

Accompagné d'un représentant de SARL DUPOUY - FLAMENCOURT, Immatriculé au RCS 340 635 283, dont le siège est 41 Rue des Bois 75019 PARIS, géomètre en charge es relevés techniques

LOCALISATION

Il s'agit d'une petite résidence composée de plusieurs bâtiments avec des parkings.
Cette résidence est sécurisé est fermé sur rue par des portails électriques et vigie qu'.

Elle se situe strictement en face de la station de tramway T1 Maurice Lachatre en limite de la Courneuve.

Il y a beaucoup de commerces et un grand marché pratiquement tous les deux jours.

Les écoles et collèges ainsi que lycées sont à proximité immédiate.

Un grand centre commercial avec un grand carrefour est à moins de 300 m.







Esc I tout au fond à droite

DESCRIPTION

Esc I 1^{er} étage gauche

J'ai été reçu par Monsieur [REDACTED] ne le [REDACTED] au [REDACTED]
- Il nous a invités à entrer pour procéder à nos missions respectives

Il s'agit d'un appartement composé de trois pièces plus cuisine, plus salle de bain.

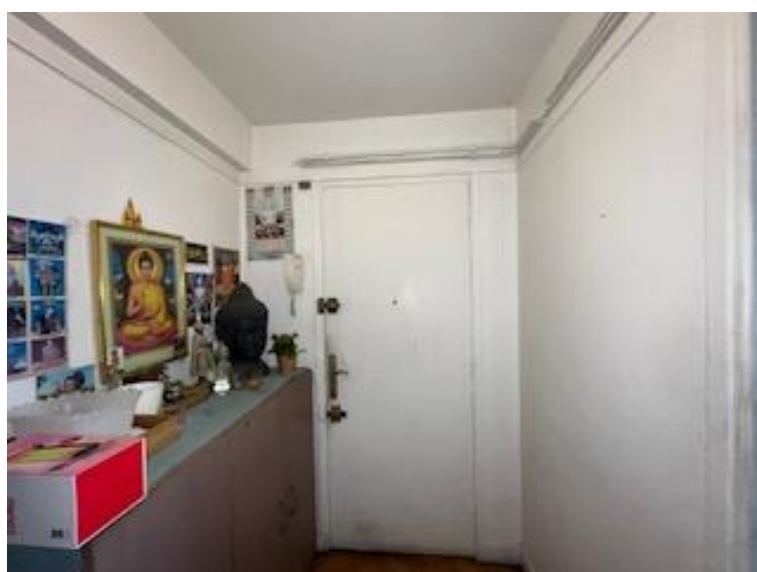
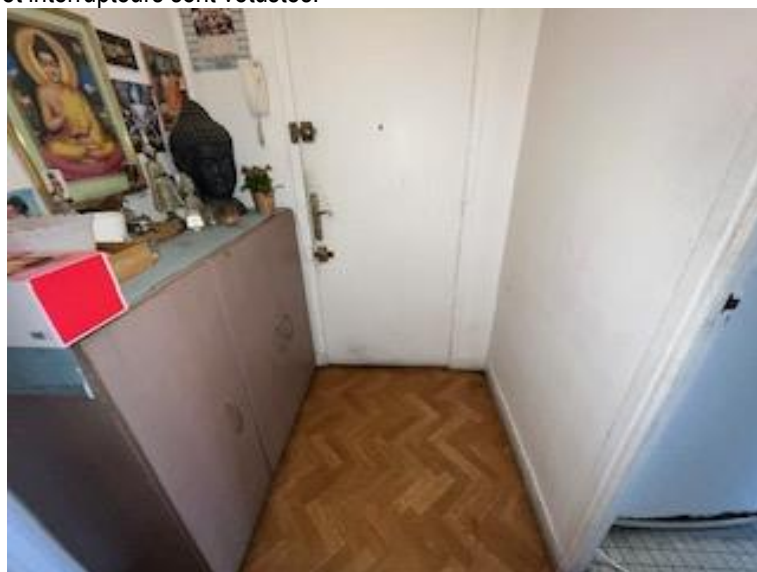
Entrée.

Porte palière d'un seul battant.

Sol, revêtement plastifié état d'usage.

Mur – revêtement en toile de verre couverte de peinture état d'usage.

Plafond – revêtement usagé
Les prises électriques et interrupteurs sont vétustes.



Cuisine à gauche

Porte état d'usage.

Sol et murs pour partie carrelage ancien.

Mur au-dessus et plafond, toile de verre recouverte de peinture, ainsi que dalle de polystyrène pour le plafond.

Une fenêtre très ancienne double battant simple vitrage.

Une vmc aérateur.

Un chauffe-eau à gaz fonctionnant mal.

Les prises électriques interrupteurs sont vétustes.

Éléments de cuisine en mauvais état





Pièce à droite dans l'entrée.

Séparée de l'entrée par une porte avec verre en partie centrale.

Sol – moquette usée.

Les murs sont recouverts de papiers peints très usagés.

Au plafond - dalles de polystyrène.

Cette pièce est éclairée par bloc composé

- d'une fenêtre, Bati, bois, double battant simple vitrage et d'un verre fixe sur la droite
- avec volet en plastique, le tout vétuste.

Les prises électriques et interrupteurs sont vétustes



Pièce faisant suite.

Séparée de cette précédente pièce par une porte.

Sol – moquette usée.

Les murs sont recouverts de papiers peints très usagés.

Au plafond - dalles de polystyrène.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre simple vitrage, double battant vétuste avec volet – le tout vétuste.

Les prises électriques interrupteurs sont vétustes.



Pièce au fond et à gauche de l'entrée

Séparée de l'entrée par une porte pleine.
Sol – moquette usée.
Les murs sont recouverts de papiers peints très usagés.
Au plafond - dalles de polystyrène.
Cette pièce est éclairée par une fenêtre double battant simple vitrage vétuste avec volets

Salle d'eau.

Face droite dans l'entrée
Séparée de l'entrée par une porte pleine.
Sol carrelage ancien.
Murs sur la totalité de la hauteur, carrelage mal posé.
Plafond, toile de verre avec piqûres de moisissures.
Un lavabo et sa robinetterie,
une baignoire et sa robinetterie.







WC

Face gauche dans l'entrée.

Face droite dans l'entrée

Séparée de l'entrée par une porte pleine.

Sol carrelage ancien.

Murs sur la totalité de la hauteur, carrelage mal posé..

Un wc



Le chauffage est un centre chauffage central d'immeuble.
Dans chaque pièce, un radiateur de chauffage central

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Il est locataire du logement selon bail du 14 septembre 2020 consenti pour une durée non mentionnée, mais au minimum de trois ans, en conformité avec la loi du 6 juillet 1989.

- Loyer nu 800,00€ mensuel
- Provisions pour charges, 200,00€ mensuel

Il précise que les loyers sont payés par virement bancaire, chaque mois.

Ci-dessous, le bail

KIT

location habitation vide

Contrat de location de locaux vacants non meublés

HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSION AUTORISÉE

(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (2) ou de la personne morale (3) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

MR. [REDACTED] 286 RUE DE STALINGRAD
93700 DRANCY

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS)

MR. [REDACTED] chez MR. [REDACTED]
286 rue de Stalingrad, 93700 Drancy


dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

(2) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (3) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> mono propriété	<input type="checkbox"/> maison individuelle <input checked="" type="checkbox"/> copropriété	construit en.....
SITUATION (adresse)	286 RUE DE STALINGRAD, 93700 DRANCY		
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Séjour, Chambre, Salon, Entrée, Cuisine, Cave, W.C, Salle de Bain Nombre de pièce(s) principale(s) : 3 surface habitable : 48,01 m ²		
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n°..... <input type="checkbox"/> parking n°..... <input checked="" type="checkbox"/> cave n° 445..... <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV <input type="checkbox"/> téléphone		
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> câble <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV collective <input checked="" type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/> Interphone <input type="checkbox"/> chauffage <input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective		
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989		
 3 503167 200001	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. <input checked="" type="checkbox"/> trois derniers bulletins de salaire <input checked="" type="checkbox"/> dernier avis d'imposition <input type="checkbox"/> trois dernières quittances de loyer <input checked="" type="checkbox"/> justificatif(s) d'identité en cours de validité nombre de copies remises : <input type="checkbox"/> et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)		

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 3120

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers et confirmé par l'envoi d'une lettre RAR du bailleur. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII.- CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

VIII.- DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX.- TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X.- ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

XI.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

XII.- SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

* **MONTANT INITIAL DU LOYER** (cochez une des options ci-dessous) :

- loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté
montant du loyer de référence : €/m² - montant du loyer de référence majoré €/m²
- complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier)
- logement situé en dehors d'une zone tendue

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input type="checkbox"/> ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
DATE DE PRISE D'EFFET	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" <input type="checkbox"/> ANS (6 ANS minimum) Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.	
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charges (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres 800€ 100€ 1000€	Somme en lettres Huit cent euros. Deux cent euros. mille euros
DERNIER LOYER <i>appliqué au locataire précédent</i>	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre VI</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres 1000€	Somme en lettres mille euros.
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	

Les parties reconnaissent avoir reçu :

- cautionnement (le cas échéant) état des lieux contradictoire une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location
 extrait du règlement de copropriété (transmis par voie numérique oui non) extrait du règlement de l'immeuble
 une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs quote part des charges

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur joint au présent contrat un dossier de diagnostic technique ou le transmet par voie numérique à son locataire comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1er septembre 1997.

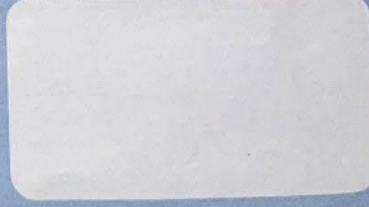
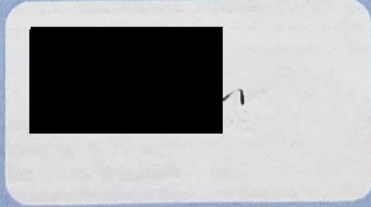
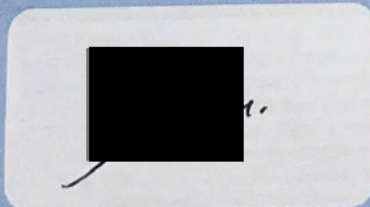
RAYÉS NULS
 mots
 lignes

Fait à Deincy le 14/09/20
 en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)



(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

En vente chez votre libraire ou Maison de la Presse : 601 KIT AUTOMOBILE - 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETAT DES LIEUX - 713 MINIDOSSIER - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE CAUTION SOLIDAIRE - 719 - CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 720 KIT LOCATION MEUBLE
 722 KIT MOBILITE - 725 KIT LOCATION SAISONNIER - 728 KIT GARAGE BOX PARKING RENISE - 800 BAL COMMERCIAL - 810 BAL PROFESSIONNEL - WEBER DIFFUSION - Cedex - tel. 04 94 67 44 63 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - *****

Je me suis retiré, avisant le locataire qu'en cas de vente du logement, je devrai revenir pour faire visiter les candidats acquéreurs

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

Maître Yves CHIKHANI

