

SELARL Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE

Commissaire de Justice Associés
Téléphone 01.48.13.93.93
chauvierre@hj93.net
98 rue Gabriel Péri
93207 SAINT DENIS CEDEX

Dossier n°281112

A 9h

DUREE : 2 HEURES

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE VINGT-NEUF JANVIER

A LA DEMANDE DE :

Du syndicat des copropriétaire du 3 rue Eugène Delacroix à 93800 EPINAY SUR SEINE, représenté par son Syndic, la SARL SDC dont le siège social est 127 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT DENIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés es qualité

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

AVOVENTES

Agissant en vertu d'un jugement du tribunal de proximité de SAINT OUEN en date du 30 juin 2023 et aujourd'hui définitif

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

Dans un immeuble à : EPINAY SUR SEINE (93800) 1/3 rue Eugène DELACROIX et plus particulièrement au 3 rue Eugène DELACROIX :

- Lot n°204 : au premier étage du bâtiment C, porte face, un appartement comprenant entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, wc
- Lot n°222 : au sous-sol du bâtiment C, cave n°11
- Lot n°223 : au sous-sol du bâtiment C un séchoir n°1

Déférant à cette réquisition,

Je, Delphine CHAUVIERRE, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, demeurant 98 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT-DENIS, Huissier de Justice associée, Qualifiée Commissaire de Justice, Soussignée,

Me suis rendue ce jour au 3 rue Eugène Delacroix à 93800 EPINAY SUR SEINE, où là étant, en présence de AVOVENTES locataire, de AVOVENTES expert de la société DIAGMEN, et d'un serrurier

Pour information, une 1^{ère} convocation avait été adressée pour un précédent rendez-vous

En l'absence de l'occupant je me suis retirée – AVOVENTES AVOVENTES m'a ensuite rappelée afin de régulariser ce jour le PVD

Épinay-sur-Seine



La mairie.



Blason



Logo

Administration

Pays	 France
Région	Île-de-France
Département	Seine-Saint-Denis
Arrondissement	Saint-Denis
Intercommunalité	Métropole du Grand Paris EPT Plaine Commune
Maire	AVOVENTES (DVD)
Mandat	2020-2026
Code postal	93800
Code commune	93031

Démographie

Gentilé	Spinassiens, Spinassiennes
Population municipale	52 833 hab. (2023 ▼)
Densité	11 561 hab./km ²
Unité urbaine	Paris (banlieue)
Aire d'attraction	Paris (commune du pôle principal)



STATION DE TRAMWAY à 246 m (LES BEATUS)

J'ai procédé aux constatations suivantes :

ENTREE

J'observe un revêtement de sol en parquet assemblé en damier, de teinte homogène. Les joints apparaissent visuellement réguliers et de largeur globalement constante. Les jonctions au droit des seuils sont lisibles et se présentent sans désaffleurement manifeste. Le sol n'apparaît pas déformé de manière visible.

Je note des murs peints de teinte claire présentant une surface visuellement homogène. Le revêtement en peinture mate montre une continuité apparente sur l'ensemble des surfaces observées. Les liaisons avec les plinthes et les angles apparaissent régulières. Aucune fissure marquée n'apparaît.

Je relève un plafond peint d'aspect homogène, de teinte uniforme. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières et continues. Le plafond ne présente pas de déformation manifeste. Aucune fissure ni auréole visible n'apparaît.

Je remarque une porte tapissée à surface lisse, avec encadrement peint et jeux visuels réguliers. La face de la porte et le seuil se présentent de manière homogène, sans désaffleurement manifeste au droit de l'encadrement. Je relève une perforation localisée sur la surface tapissée de la porte. Le défaut est circonscrit à une zone limitée du panneau de porte.





COULOIR

J'observe un parquet mosaïque présentant des motifs réguliers. La teinte montre des variations locales sans contraste marqué. Les liaisons avec les plinthes apparaissent homogènes. Je ne relève pas de soulèvement visible.

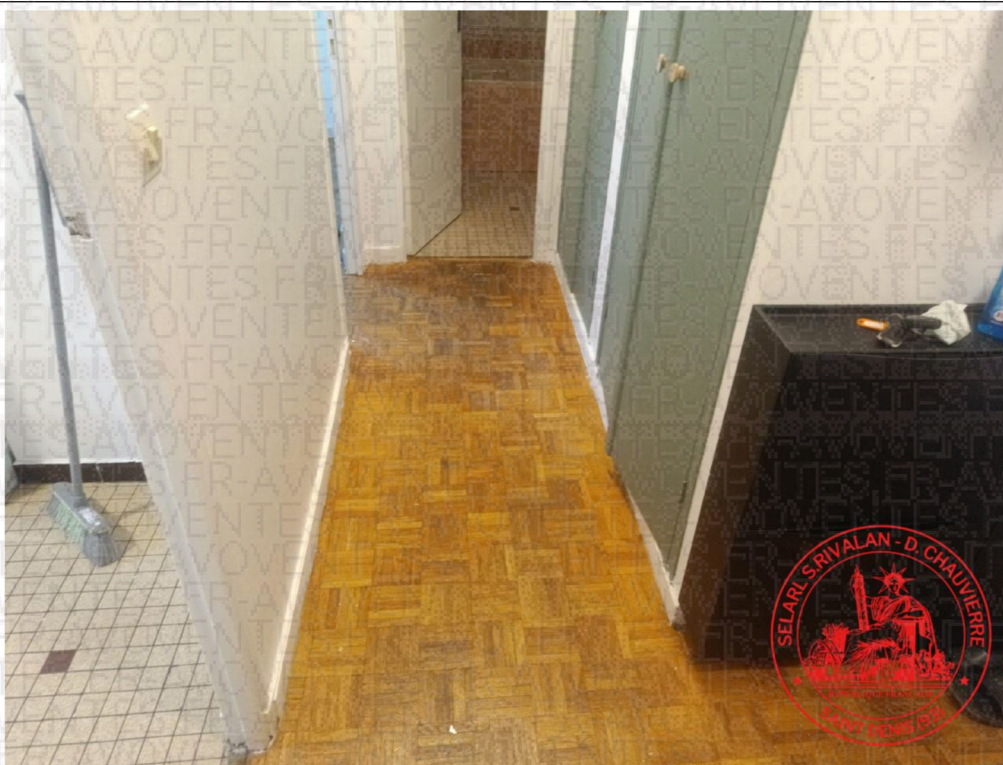
Je note des surfaces murales de teinte claire et d'aspect homogène. Les encadrements et les façades de placards visibles apparaissent alignés visuellement. Aucune fissure nette n'est visible. Les jonctions au droit des encadrements se présentent régulières.

Je relève un plafond d'aspect homogène. Les jonctions hautes avec les murs apparaissent régulières. Un luminaire affleurant est présent sans altération visible autour de son emprise.

Je remarque des portes et encadrements présentant des jeux visuels réguliers. Les surfaces de portes visibles ne présentent pas de défaut marqué. Je relève toutefois sur une porte un défaut ponctuel du panneau, avec déchirure et perforation visibles. Les huisseries associées apparaissent visuellement homogènes.

Il est observé qu'un interrupteur mural en saillie est présent. La plaque de finition et la surface visible de l'interrupteur apparaissent visuellement intactes.





SEJOUR

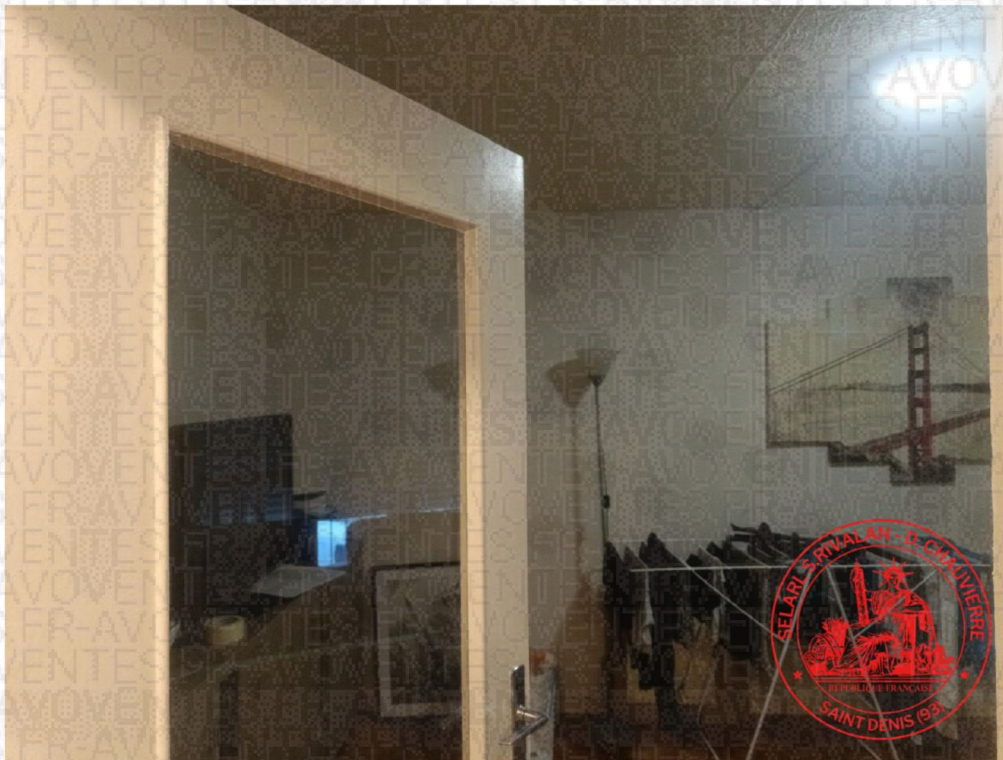
J'observe un revêtement de sol de type parquet présentant un aspect globalement homogène avec de légères variations de teinte. Les joints apparaissent alignés et de largeur visuellement régulière. Aucun soulèvement ni désaffleurement visible n'apparaît.

Je note des surfaces murales à motif d'aspect homogène. Le revêtement présente une continuité apparente avec des liaisons régulières autour des encadrements et en partie haute. Aucune fissure ni impact marqué n'est observé.

Je relève dans le séjour un faux plafond en plaques texturées d'aspect homogène. Les joints visibles sont alignés et réguliers, et un luminaire affleurant est présent. Aucune fissure marquée ni déformation visible n'apparaît.

Je remarque une porte intérieure en bois peint avec vantail vitré. La surface de la porte et l'hubriserie présentent des jeux visuels réguliers, avec un encadrement homogène. Une poignée métallique est présente.

Je constate que la fenêtre à cadre de teinte claire présente des jeux visuels réguliers. Les joints visibles apparaissent homogènes sur le pourtour de la menuiserie. Une partie des surfaces vitrées demeure partiellement masquée par un dispositif occultant abaissé.







CUISINE

J'observe un sol en carrelage dont la trame de joints apparaît régulière et la teinte uniforme. Je relève un calepinage visuellement régulier. Je note l'absence d'éclats marqués sur le revêtement.

Je note que les murs présentent des surfaces lisses et d'aspect homogène. Je relève une teinte uniforme sans fissure visible. Je constate des liaisons homogènes au droit des encadrements et des meubles.

Je relève que la porte présente une surface lisse. Je note que l'encadrement et l'hubriserie sont visibles. Je constate des jeux apparents réguliers entre la porte et son bâti.

Je remarque que la fenêtre présente des cadres et des parecloles visuellement alignés. Je note des joints apparents homogènes. Je relève des jeux visuels réguliers au droit de la menuiserie.

Il est observé que la plaque de finition d'un appareillage mural est affleurante. Je note que la partie apparente du boîtier ne présente pas de détérioration marquée.

Je constate un ensemble de cuisine comprenant un plan de travail continu, un évier avec sa robinetterie, et des meubles dont les façades apparaissent homogènes. Je relève la présence de plaques de cuisson, d'un four encastré et d'une hotte, avec des surfaces extérieures intactes. Je note que les façades sont alignées et que les chants des meubles hauts apparaissent réguliers. Je remarque la présence d'une crédence au droit du point d'eau et un plan de travail sans choc marqué.





CHAMABRE

Je note que les sols du couloir, du salon et de la chambre sont en parquet. Le sol présente une surface uniforme avec un alignement régulier des lames. Les joints apparaissent réguliers et aucune ébréchure ou éclat visible n'est relevé.

Je relève des murs peints en peinture mate présentant un aspect visuellement homogène. Les liaisons avec les encadrements et les plinthes apparaissent homogènes, y compris en partie haute où les raccords sont réguliers. Aucune fissure marquée ni défaut d'aspect notable n'est observé.

Je remarque un plafond peint en peinture mate d'aspect homogène. La surface n'indique pas de défaut apparent et un élément d'éclairage affleurant est visible. Aucune fissure ni auréole visible n'apparaît.

Il est observé que la porte intérieure présente des parements et un encadrement visible. Les jeux visuels entre la porte et son huisserie sont réguliers. Aucun éclat marqué n'est relevé sur les surfaces de la porte.

Je constate une fenêtre vitrée avec un cadre visible et rectiligne. Les jeux apparents au droit de la menuiserie sont réguliers. Un volet roulant est présent, limitant partiellement la visibilité de certaines zones.

J'observe un interrupteur mural avec plaque de finition. La surface visible de l'interrupteur et la plaque de finition apparaissent visuellement homogènes, sans éclat apparent.







SANITAIRES

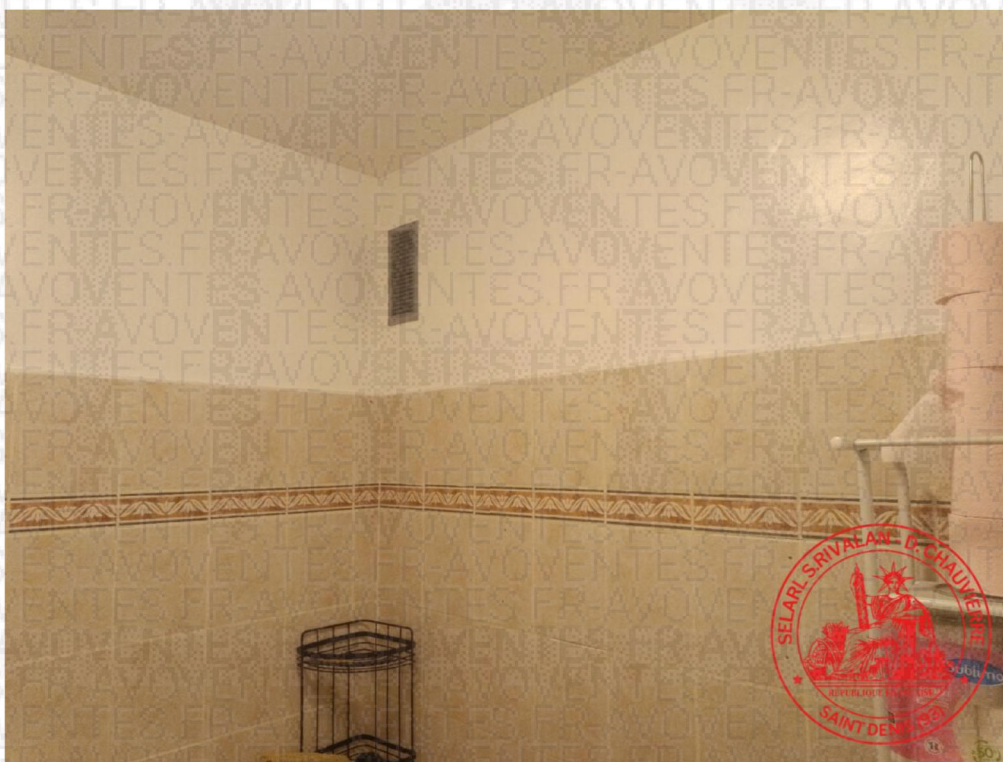
J'observe un revêtement de sol en carrelage à petits modules, d'aspect régulier. Les joints apparaissent alignés et de largeur homogène. Le sol ne laisse pas apparaître de fissures marquées ni de désaffleurement manifeste.

Je note un revêtement carrelé en partie basse, de teinte claire avec frises. Les joints sont visuellement réguliers et continus, et la partie haute des murs apparaît homogène. Les surfaces murales ne montrent pas de fissures ni d'éclats marqués apparents.

Je relève un plafond peint d'aspect homogène. La surface apparaît lisse, avec des liaisons hautes visuellement continues. Aucune fissure ni auréole apparente n'est visible sur le plafond.

Je remarque une porte à parement uniforme. Les jeux visibles entre la porte et son bâti apparaissent réguliers, avec un encadrement homogène. Aucun désaffleurement manifeste n'est relevé entre le vantail et l'hubrisserie.

Je constate un lavabo aux surfaces visibles lisses avec robinetterie apparente, et des jonctions au mur ainsi qu'au pourtour visuellement continues. La baignoire présente une cuve apparente avec tablier et des joints périphériques visibles continus, la robinetterie étant présente. Le WC est visible et ses surfaces extérieures apparaissent visuellement intactes.







Bail

Contrat de location
 Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986
CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986

Chaque du contrat type - le présent contrat type de location ou de colocation est applicable aux locations et colocations de logements meublés et peut être adapté à des situations particulières par l'ajout de clauses ou la suppression de certaines clauses. Les clauses du présent contrat type sont applicables à la date de la signature du contrat.

Les clauses du présent contrat type sont applicables à la date de la signature du contrat.

1. Désignation des parties

Le cas échéant, représenté par le mandataire : ☐ Oui ☐ Non

Nom ou raison sociale du mandataire :

Adresse :

Activité exercée :

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Le cas échéant, nom et adresse du garant :

AVOVENTES

désigné (s) ci-après « le bailleur » :

Il a été convenu ce qui suit :

Page 1/6



II. Objet du contrat
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

II.1. Consistance de l'habitat
Adresse du logement (es / adresse / bâtiment / étage / porte etc.) : 3 RUE EUGENE DELACROIX 93800
EPINAY SUR SEINE

Type d'habitat, immeuble : ☐ collectif ☒ 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 : 41 m² Nombre de pièces principales : 2

Autres parties du logement : ☐ grenier ☐ comble ☐ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☐ jardin

☐ Autres :

Éléments d'équipements du logement (cuisine équipée, détail des installations sanitaires ...) :

Modalité de production de chauffage : ☐ individuel ☒ collectif GAZ NATUREL

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : ☐ individuel ☒ collectif

II.2. Destination des locaux : ☒ usage d'habitation ☐ usage mixte professionnel et d'habitation

II.3. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
☒ cave n° 20427 ☒ parking n° 1506 ☐ garage n° ☐ autres :

II.4. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
commun : ☐ garage à vélo ☐ ascenseur ☐ espaces verts ☐ aires et équipements de jeux ☐ laverie
☒ local poubelle ☒ gardiennage ☐ autres prestations et services collectifs :

II.5. Le cas échéant, 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.) :

☒ Internet (Fibre / ADSL / Eligibilité) : 01 84 95 16 71 (numéro gratuit)

* Le chauffage (général) possède les modalités de régulation de la consommation du locataire.
En cas de production collective, le locataire ne peut pas régler de manière individuelle le chauffage de son logement.

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

Date de prise d'effet du contrat : 01 / 11 / 2020

Durée du contrat (durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur) ou [durée réduite de droit] (un événement précis le justifie) : 3 ANS

Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

L'unité aux éléments précités a pour effet que la durée personnelle physique est à régulariser le 1er jour des 3 ans de location.
En l'absence de proposition du renouvellement du contrat, celui-ci est renouvelé tacitement pour 3 ans.
Le locataire peut, contrairement au bail à location, résilier le contrat à tout moment.
Le locataire ne peut pas résilier le contrat si le bailleur a souscrit une assurance habitation.

Page 2/6

Date du contrat 1er novembre 2020. Pour trois ans.

loyer 820 euros charges comprise

Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

IV.1. Loyer : Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel⁶ : 820 €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues⁷ :

- 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 : 15,41 €/m² Montant du loyer de référence majoré : 30 €/m²

Le cas échéant : Complément de loyer (si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer) :

c) Le cas échéant : Informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer)⁸ :

IV.2. Loyer : Le cas échéant, modalités de révision :

Date de révision : / / Date ou trimestre de référence de l'IRL : (Indice de Référence des Loyers)

IV.3. Charges récupérables :

Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☒ Paiement périodique des charges sans provision

En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges sous la forme d'un forfait

Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges⁹ :

IV.4. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges¹⁰ :

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

Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

⁶ Lorsqu'un complément de loyer est prévu, le loyer mensuel d'abord perçu par le locataire est le montant du loyer de base et de la zone d'urbanisme tendue de plus de 2000 habitants ou d'un autre caractère tendue (voir le décret).
⁷ Zones d'urbanisme tendues de plus de 2000 habitants ou d'un autre caractère tendue (voir le décret).
⁸ Le locataire doit indiquer le montant du loyer de base, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.
⁹ En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges sous la forme d'un forfait.
¹⁰ Art. 23 de la loi n° 89-661 du 13 juillet 1989.

Page 3/6

SÉLARI SRIVALAN - D. CHAUVIERRE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
SAINT DENIS (93)
Paraphes : *SS*

IV.5. Le cas échéant, en cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹¹ : Oui Non

Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹² :

Montant récupérable par douzième :

IV.6. Modalités de paiement :

Périodicité du paiement¹³ : MENSUEL Paiement : ☒ à échoir à terme échu

Date ou période de paiement : AU 1 DU MOIS Lieu de paiement : VIREMENT BANQUAIRE

Le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer (hors charges) : 650 Charges récupérables : 170

Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

IV.7. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

Modalité d'application annuelle de la hausse (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer) :

* Avertisseur de l'existence de clauses de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
¹² Calculé sur la base de la prime d'assurance initiale, éventuellement inscrite dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
¹³ Échecement mensuel du droit à tout moment à l'expiration du bailleur.

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 renouvellement¹⁴ :

b) Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur¹⁵ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

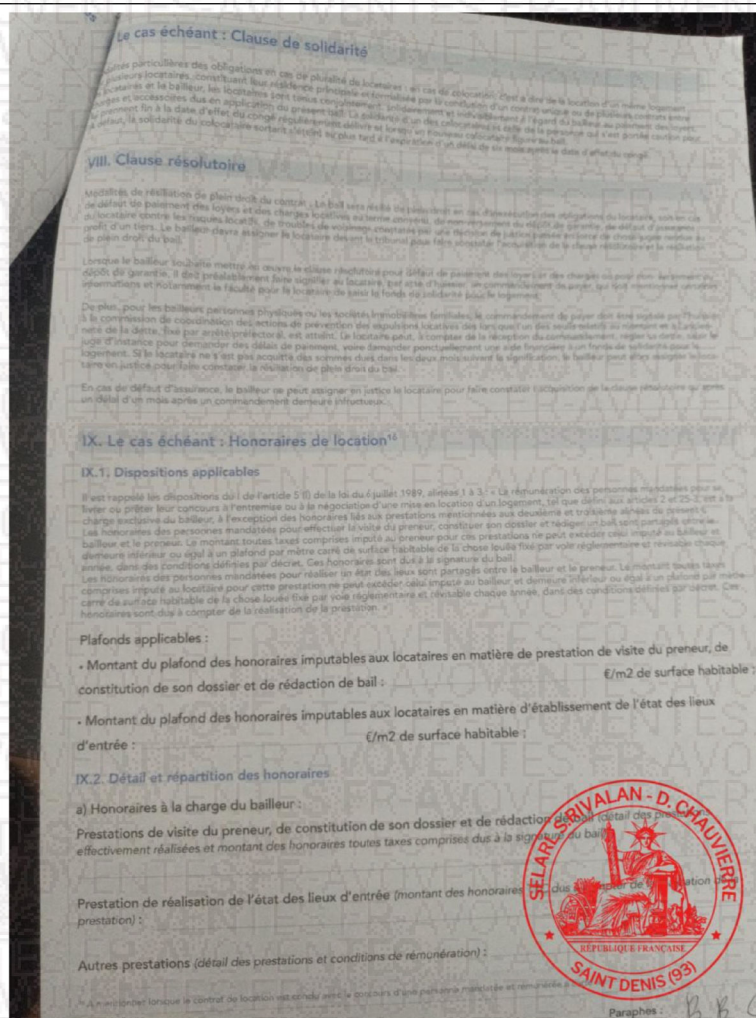
c) Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur la durée des travaux effectués) :

* Le cas échéant, premier par ailleurs le montant des travaux effectués au cours du bail.
¹⁵ Clause insérée pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

VI. Garanties

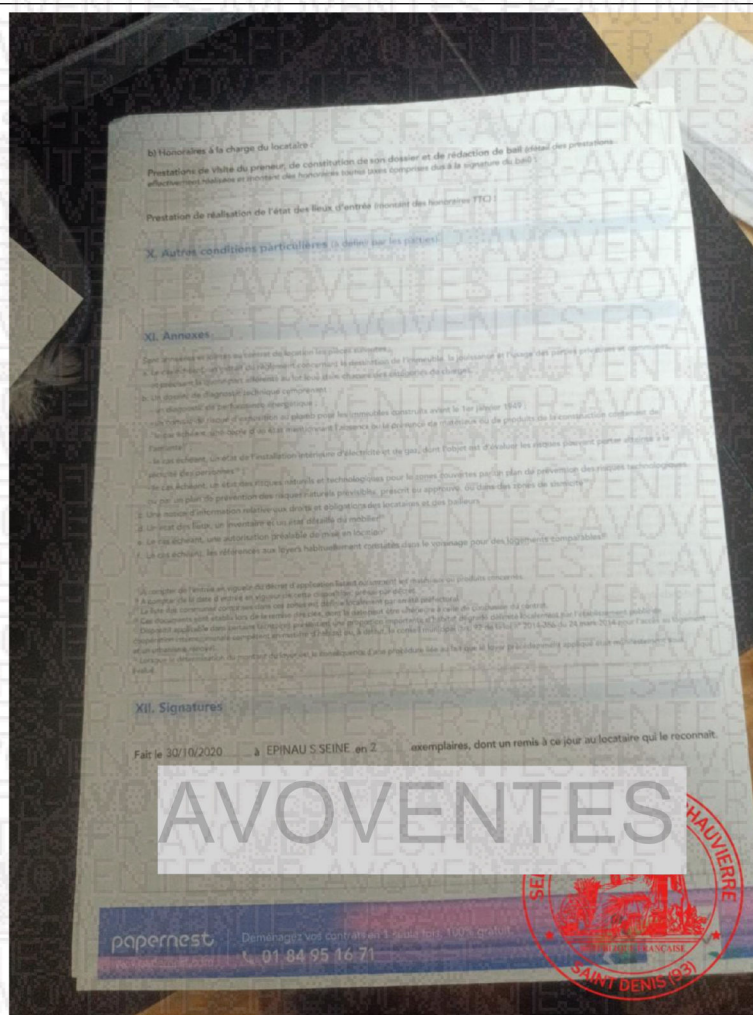
Le cas échéant : Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire (inférieur ou égal à deux mois de loyer hors charges) :





Le locataire déclare être à jour de ses loyers.

Il ne dispose pas des clefs de la cave ni d'ailleurs le propriétaire



Durée détaillée des opérations :

- Organisation des opérations (2 déplacements/ prise de rendez-vous/) : 1heure
- Opérations sur place : 1 heure

Telles sont les constatations faites ce jour au 3 rue Delacroix, 93800 Epinay, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies sur 24 pages, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE

