

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°281114

DUREE 2H00

**PROCES VERBAL
DE CONSTAT DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE VINGT-HUIT JANVIER A 18H00

A LA DEMANDE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU 16 RUE NICOLAS LEBLANC agissant par son Syndic, la SAS CABINET CAZALIERES ayant son siège social 12 rue Eugène Flachat, 75017 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux y domiciliés es qualité

Ayant pour Avocat :

Maître Thierry BAQUET, membre de la SCPA DROUX & BAQUET, avocats au Barreau de la Seine Saint Denis, 14 allée Michelet 9320 LES PAVILLONS SOUS BOIS

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à la dont le siège social est 11 Conseil des XV à STRASBOURG (67000)

Agissant en vertu :

- D'un jugement du 27 janvier 2022 rendu par le pôle de proximité de SAINT DENIS,
- D'un jugement du 15 octobre 2024 rendu par le pôle de proximité de SAINT DENIS,

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

16 rue Nicolas Leblanc et 19 rue Denfert Rochereau à 93200 SAINT DENIS

- Un appartement au 6^{ème} étage 2^{ème} porte à droite dans le couloir 2 comprenant entrée, salle à manger, chambre, cuisine, salle d'eau d'une superficie de 34.09 m² d'après le titre de propriété de la
- Une cave au sous-sol du bâtiment

Déférant à cette réquisition

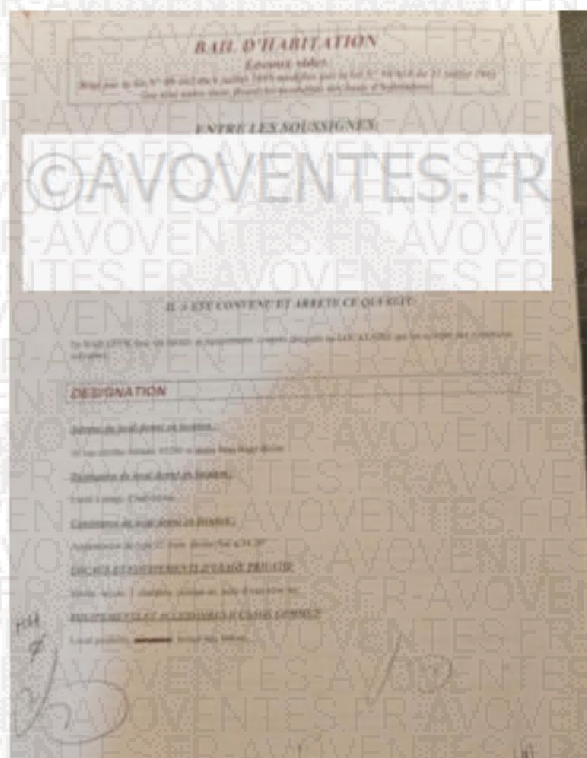
Je, Delphine CHAUVIERRE, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Stéphanie RIVALAN – Delphine CHAUVIERRE, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, demeurant 98 rue Gabriel Péri à 93200 SAINT-DENIS, Huissier de Justice associée, Qualifiée Commissaire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

Me suis rendue ce jour au 16 Rue Nicolas Leblanc 93200 Saint-Denis, où là étant, en présence de Monsieur de la société DIAGMEN et de locataire, préalablement convoqué suite à mes deux visites afin de connaître son identité

m'indique être locataire et régler un loyer d'un montant de 718 euros CC

Il me présente son bail signé le 1^{er} novembre 2013:

bail



DUREE

Ni le BAILLEUR, ni son représentant physique (ou si le bien est en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 1^{er} degré)

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de SIX ANS, à compter du 1^{er} novembre 2013 au 31 octobre 2019 sans possibilité aucune pour le BAILLEUR de résilier le contrat en cours de location, sous application de la clause résolutoire (article 1734 de la loi).

LOUER

Il s'agit de son premier location ou d'un changement de locataire, les parties remplissent le cadre intitulé :

« Contrat initial » et rayonnent le cadre intitulé « Renouvellement d'un contrat en cours », s'il s'agit du renouvellement d'un contrat en cours, les parties rayonnent le cadre intitulé « Contrat initial » et remplissent le cadre « Renouvellement d'un contrat en cours ».

CONTRAT INITIAL

Fixation du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 650,00 euros
SIX CENTS CINQUANTE EUROS euros sans les charges.

PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, et pour la première fois le 1^{er} NOVEMBRE 2013.

REVISION DU LOYER

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un an de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE dont les données de référence sont indiquées ci-dessous.

Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} NOVEMBRE 2013.

Indice de Référence actuel : 2^{ème} trimestre 2012 : 124,44

DEPOT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son représentant à la signature des présentes, la somme de :

€500 représentant un mois de loyer principal.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance. Elle sera restituée au LOCATAIRE en fin de jouissance, dans un délai maximal de deux mois après le départ du locataire, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le LOCATAIRE au BAILLEUR ou dont le LOCATAIRE pourrait être rendu responsable.

Le départ du locataire s'entend après complet déménagement et état des lieux contradictoire de sortie, restitution de tous objets d'eau, gaz, électricité etc., exécution des réparations locatives et remise des clés.

A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt portera intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

CHARGES

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au bailleur sa quote-part de charges complémentaires conformément à la liste fixée par décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage communs de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à 55,00 euros.

CINQUANTE CINQ EUROS

Possible en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du prepreneur et au moins chaque année. Cette provision sera rajoutée à l'égal après en l'absence des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

RESILIATION DU CONTRAT

- a) **Par le LOCATAIRE** : le LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à justifier son motif.
- b) **Par le BAILLEUR** : le BAILLEUR peut reprendre son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons suivantes (article 15 de la loi) :
 - reprise pour vendre le logement ;
 - reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, son concubin depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin ;
 - résiliation pour motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le locataire de ses obligations.

FORME DU CONGE, DUREE DU PREAVIS

Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'acquit de réception ou par acte d'huissier.

LE CONGE PAR LE BAILLEUR

Le délai de préavis à respecter par le BAILLEUR pour donner congé est de six mois, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans.

- Congé pour vente : le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.
- Congé pour habiter : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.
- Congé pour motif légitime et sérieux : le congé doit indiquer le motif.

Lorsque le contrat de location a été conclu pour une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer la résiliation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'échéance du contrat. Cette notification vaut congé.

LE CONGE PAR LE LOCATAIRE

Le délai de préavis à respecter par le locataire pour donner congé est de trois mois. Toutefois, le délai peut être réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il peut aussi être réduit à un mois pour le locataire âgé de plus de soixante ans dont le changement de domicile est justifié par l'état de santé, ou pour le locataire bénéficiaire du RMI (article 15 de la loi).

RENOUVELLEMENT

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale.

En cas de loyer manifestement sous-évalué, le bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée au LOCATAIRE au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes, le nombre minimal de références à fournir par le bailleur est de trois.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées et DEUX MOIS après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit le BAILLEUR pourra, dans le cas où le LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple assignation de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

CLAUSE PARTICULIERE

Acceptation par l'assurance de la garantie de paiement des loyers pour le locataire en présence. L'exigibilité du loyer courra à compter de la levée de la condition suspensive, à la remise des clés et après établissement de l'état des lieux d'entrée.

PIECES ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir reçu les documents ci-après :

- ☐ Etat des lieux établi contradictoirement ou par huissier lors de la remise des clés au LOCATAIRE ;
- ☐ DPE / ERNT
- ☐ Liste des charges récupérables + entretien et réparations locatives

Fait à Saint Denis

Le 1 NOVEMBRE 2013

En 3 originaux, dont un remis au(x) locataire(s).

Basé Nelly

Mons

Lignes

©AVOVENTES.FR

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Saint-Denis

Coordonnées : [48°56'08"N 2°21'14"E](#)

Pays [France](#)

Région [Île-de-France](#)

Département [Seine-Saint-Denis](#)

Arrondissement [Saint-Denis](#)

Canton [Saint-Denis-1](#) et [2](#)

Intercommunalité [Grand Paris](#)

Gouvernement

• **Maire** (2020–2026)

Zone 15,77 km² (6,09 mi²)

Population 149 077
(2023) [\[2\]](#)

• **Densité** 9 453/km² (24 480/mi²)

Démonym [Dionysien](#)

Fuseau horaire [UTC+01:00](#) ([CET](#))

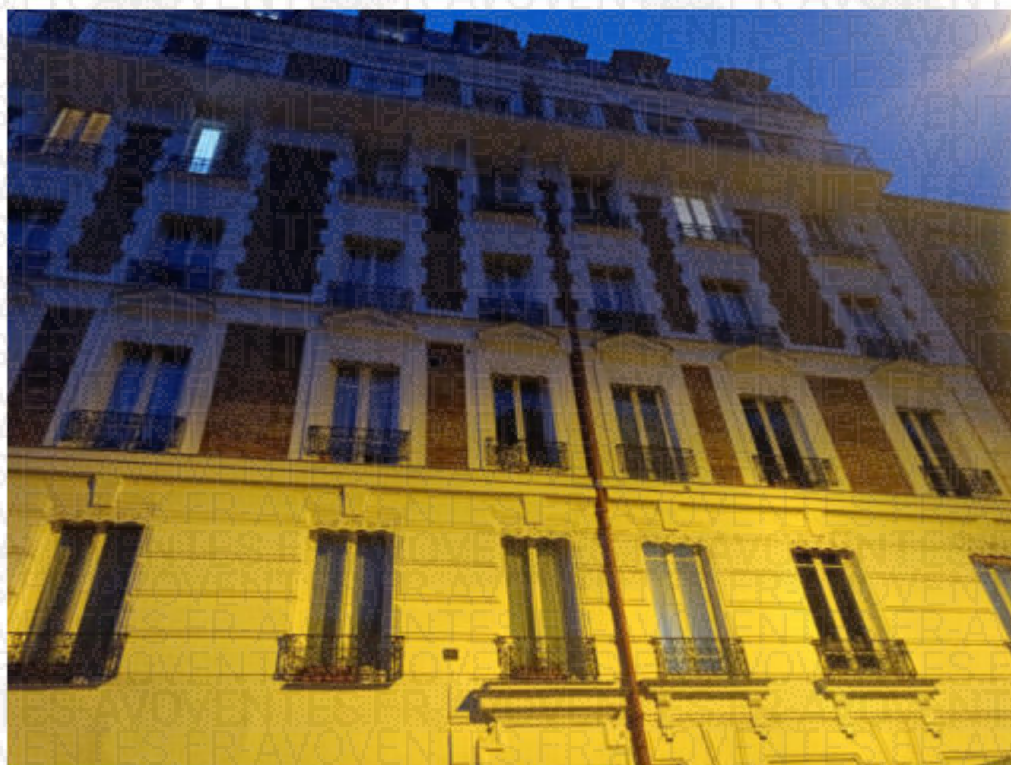
• **Été (heure d'été)** [UTC+02:00](#) ([CEST](#))

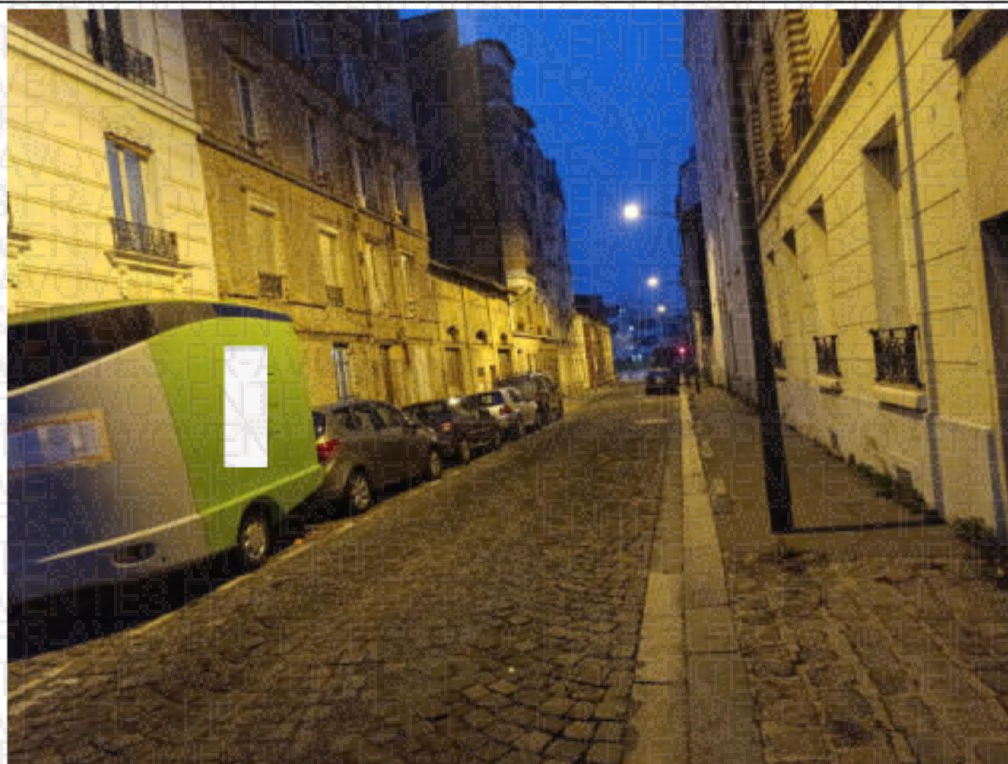
INSEE / Code postal [93066](#) /93200, 93210 (La Plaine)

Élévation 23–98 m (75–322 pi)

Site web [ville](#)

EXTERIEUR





PARTIES COMMUNES

J'observe un sol d'aspect régulier, avec une surface à motif et une continuité apparente. Les joints apparaissent visuellement alignés et de largeur homogène. Un escalier est présent, avec des marches montrant des traces d'usage et des nez de marche apparents.

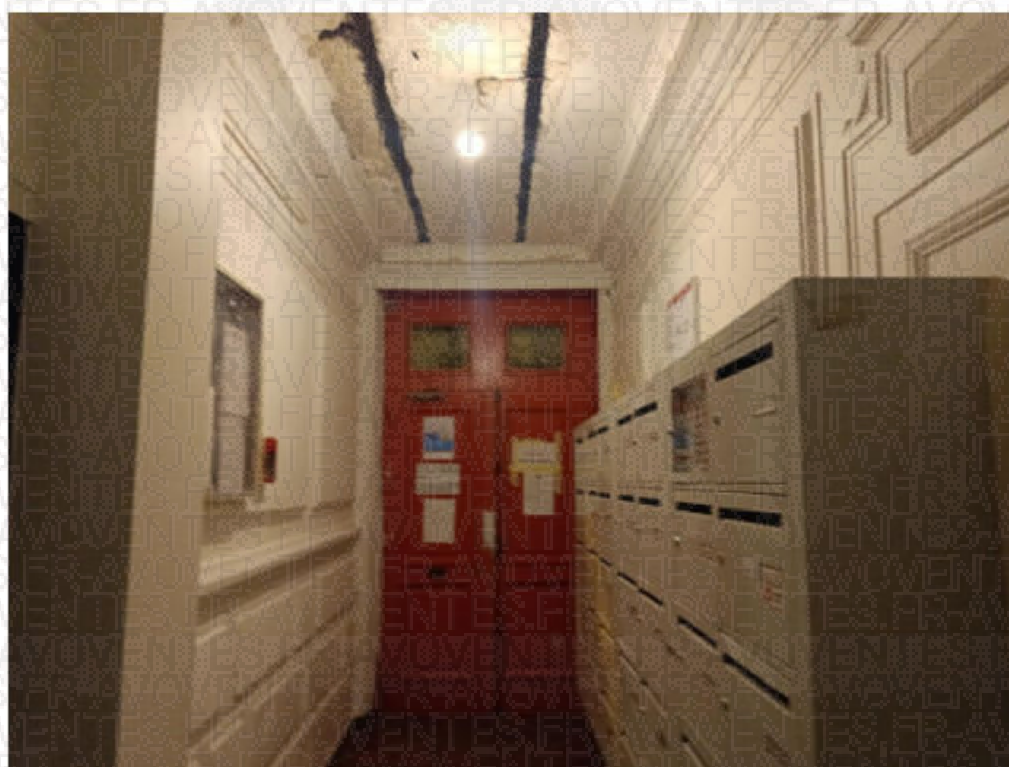
Je note que les murs présentent une continuité apparente du revêtement avec un aspect visuellement homogène. Les angles et arêtes sont nets, et les raccords visibles sont propres. Les liaisons murs/plinthes apparaissent homogènes.

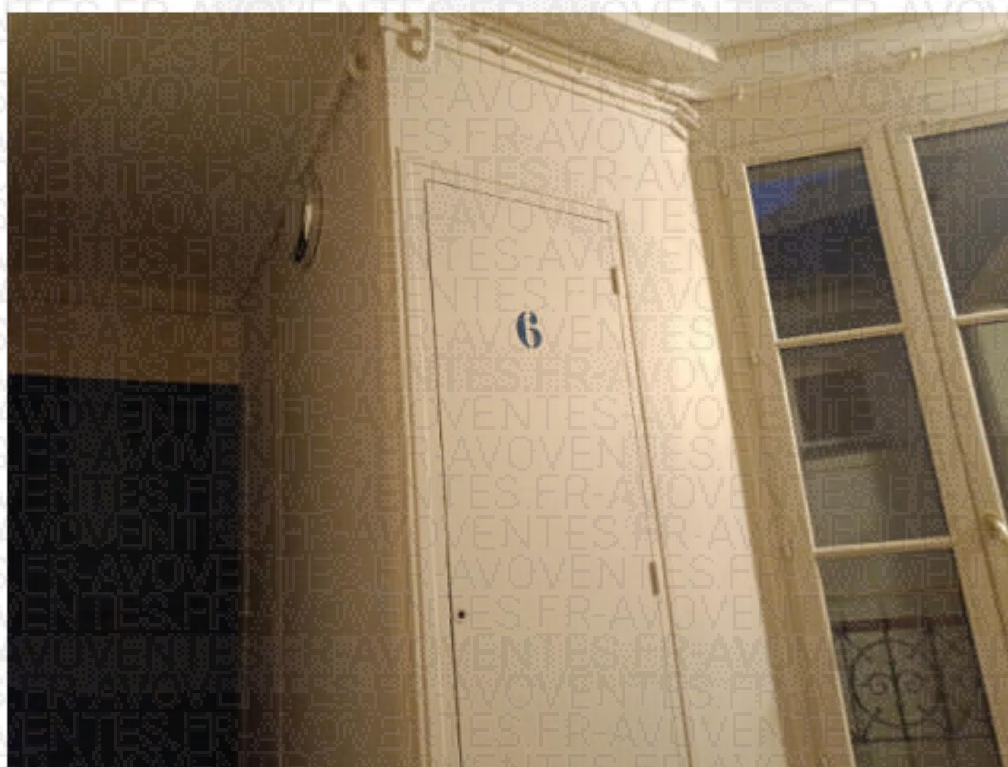
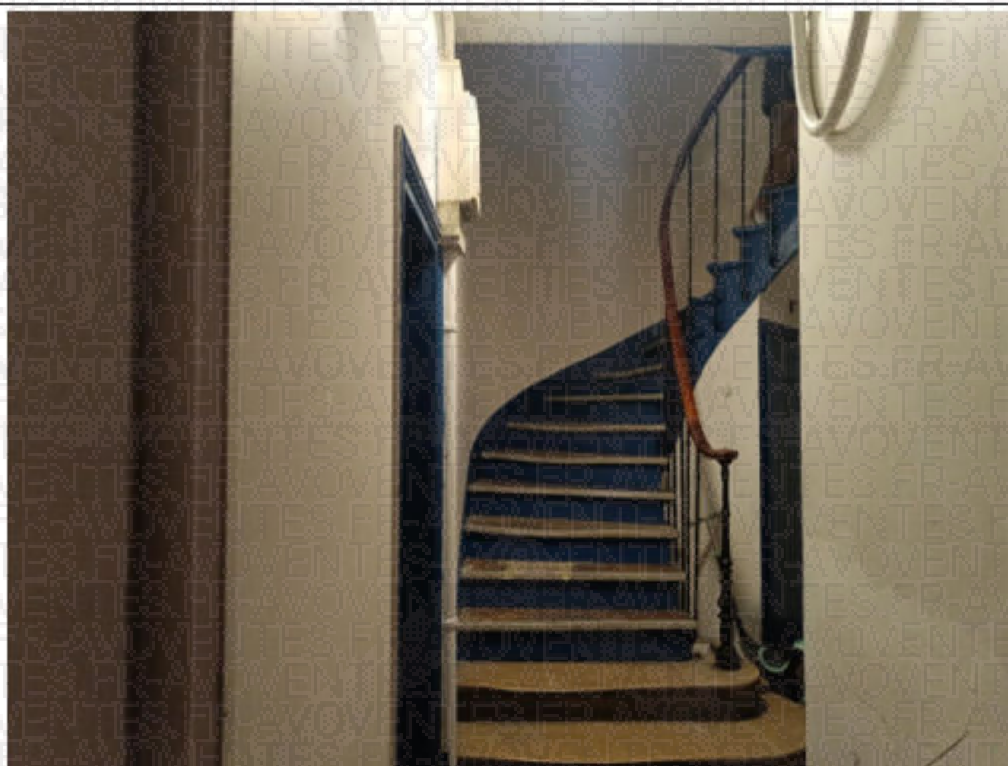
Je relève un plafond à l'aspect hétérogène, avec reprises visibles et moulures apparentes. La surface présente des reprises visibles. Des manques et éclats marqués se présentent sous forme de bandes longitudinales.

Je remarque que la porte présente un panneau aligné et un encadrement rectiligne. Les jeux apparents entre la porte et son huisserie sont visuellement réguliers. La surface de la porte et l'encadrement présentent un aspect homogène.

Il est observé que la fenêtre présente des cadres et traverses alignés. Les parecloses de fenêtre apparaissent rectilignes. Les joints périphériques visibles sont homogènes, sans rupture apparente.

Je constate des boîtiers et un tableau fixés, avec façades visuellement intactes. Les parties apparentes, notamment la façade du boîtier et la façade du tableau, ne présentent pas d'altération visible.









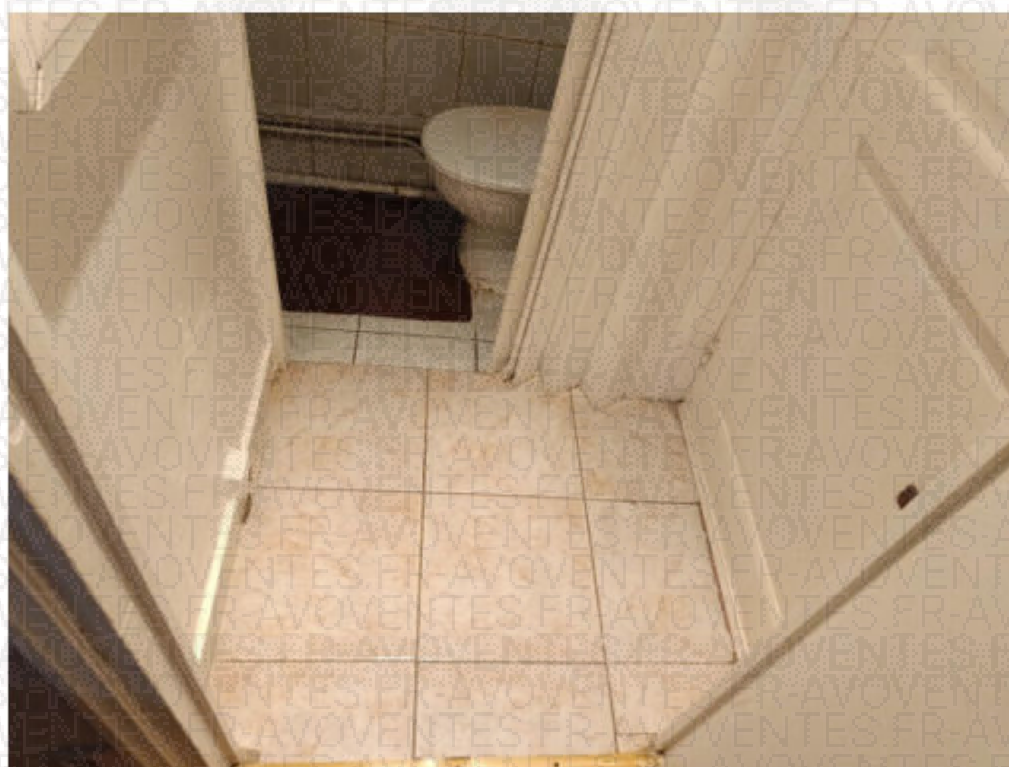
ENTREE

J'observe un sol en carrelage de teinte claire, composé de dalles au veinage discret. Je note un calepinage régulier avec des joints visiblement alignés et de largeur homogène. Je relève la présence d'un seuil métallique au droit d'une transition.

Je note un faux plafond peint, de teinte claire, à surface texturée. J'observe une finition en peinture mate avec un relief régulier sur la surface visible. Je relève des liaisons hautes homogènes avec les murs et un élément encastré affleurant au plan du plafond.

Je relève une porte en bois peint, de teinte claire, présentant des panneaux moulurés. Je note des quincailleries visibles et une surface de la porte d'aspect homogène. J'observe des jeux apparents réguliers entre la porte et son huisserie.





SANITAIRES

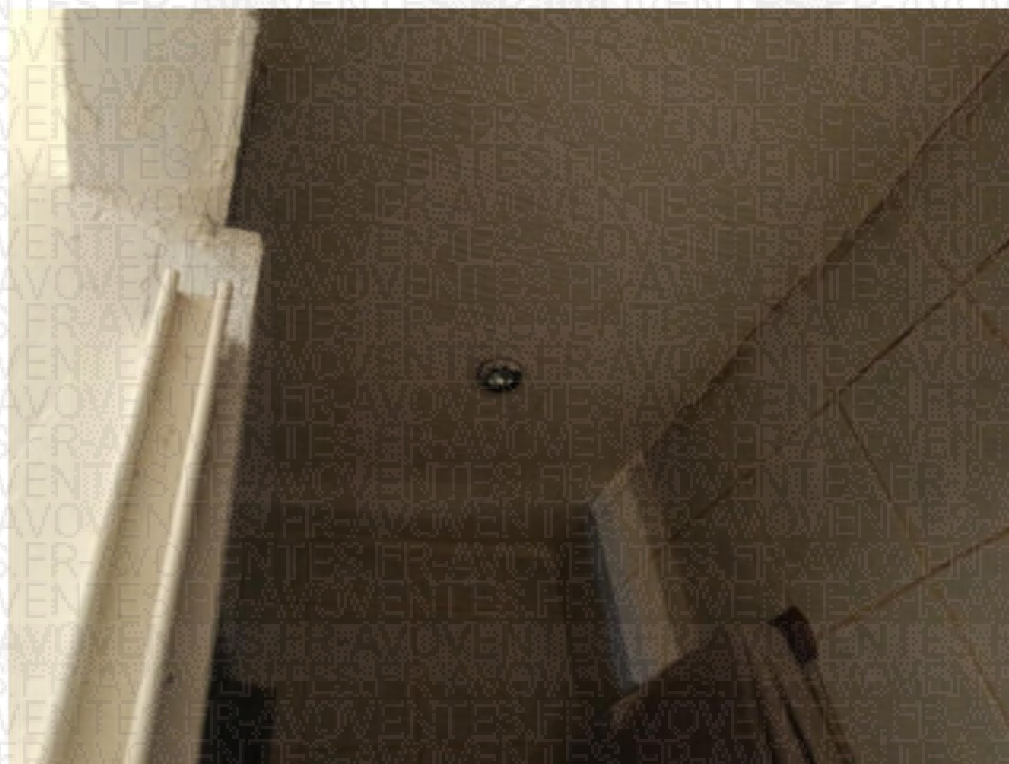
J'observe un revêtement de sol en carrelage, avec des carreaux visibles et un alignement apparent des joints. Je note un calepinage visuellement régulier sur les zones accessibles. Je remarque que certaines zones du sol restent non accessibles visuellement.

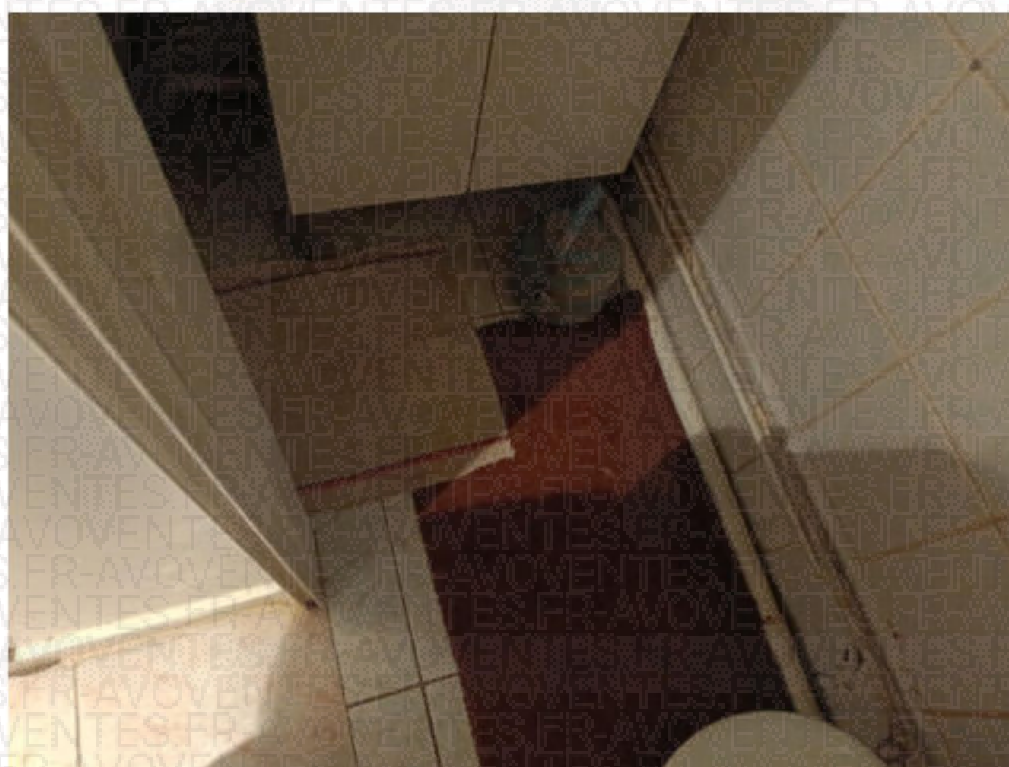
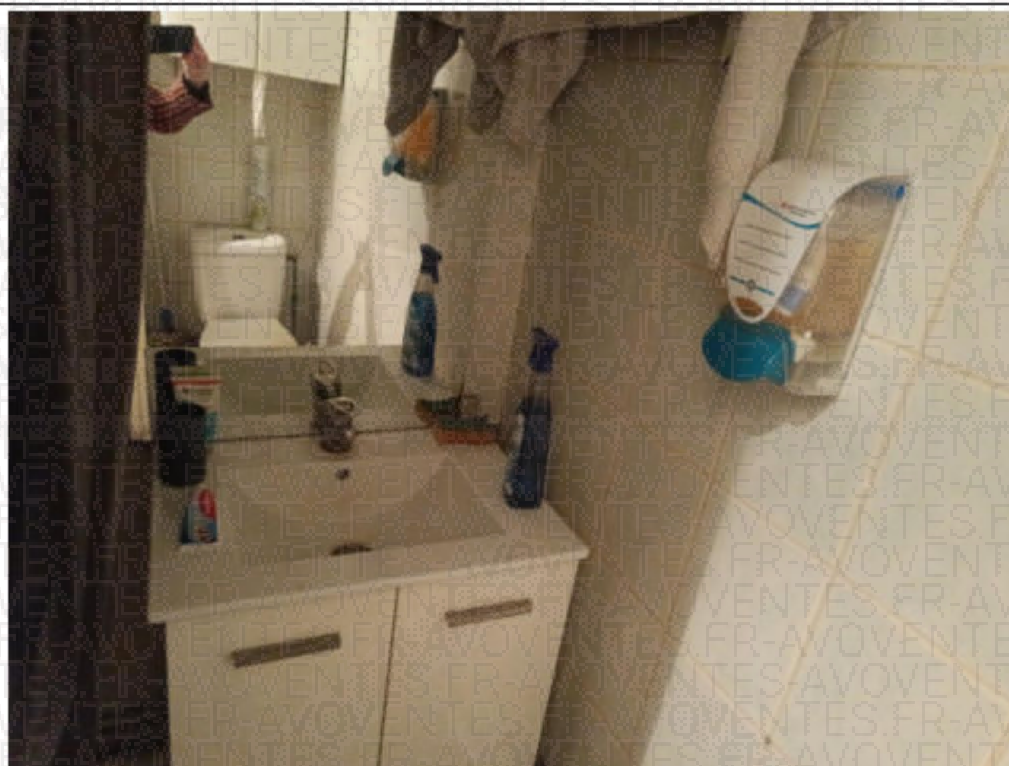
Je relève des murs carrelés, avec des carreaux réguliers et une surface homogène. Je note des joints continus sur les parties visibles. Je remarque l'absence de fissure nette apparente, avec par endroits de légères variations de teinte.

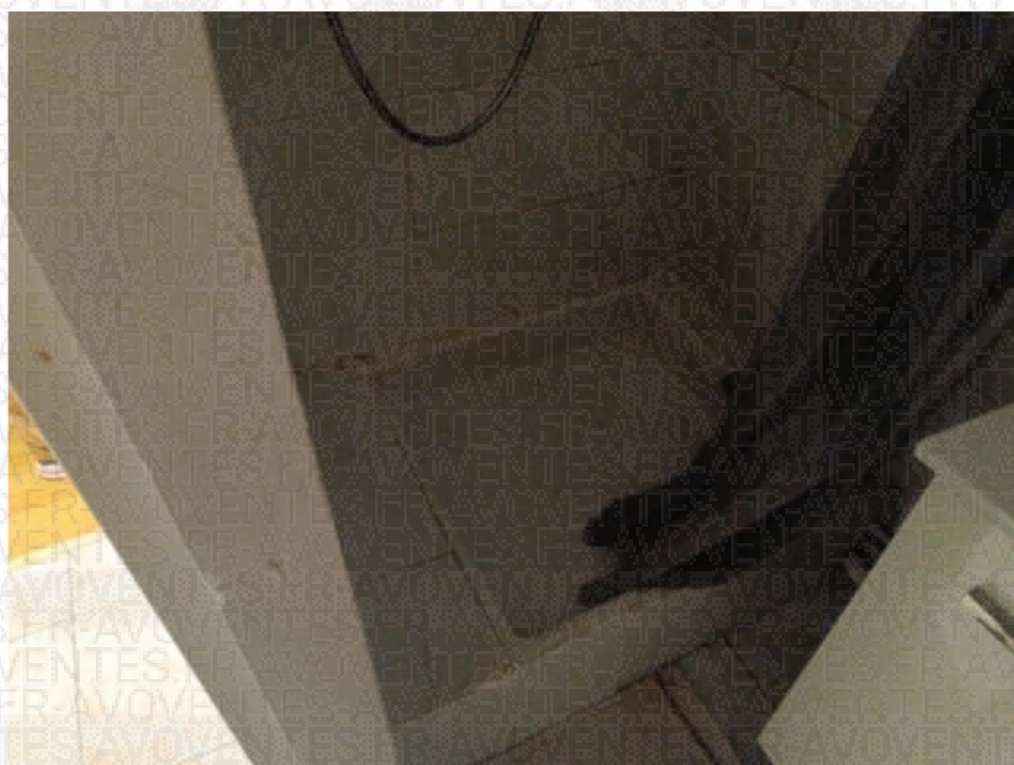
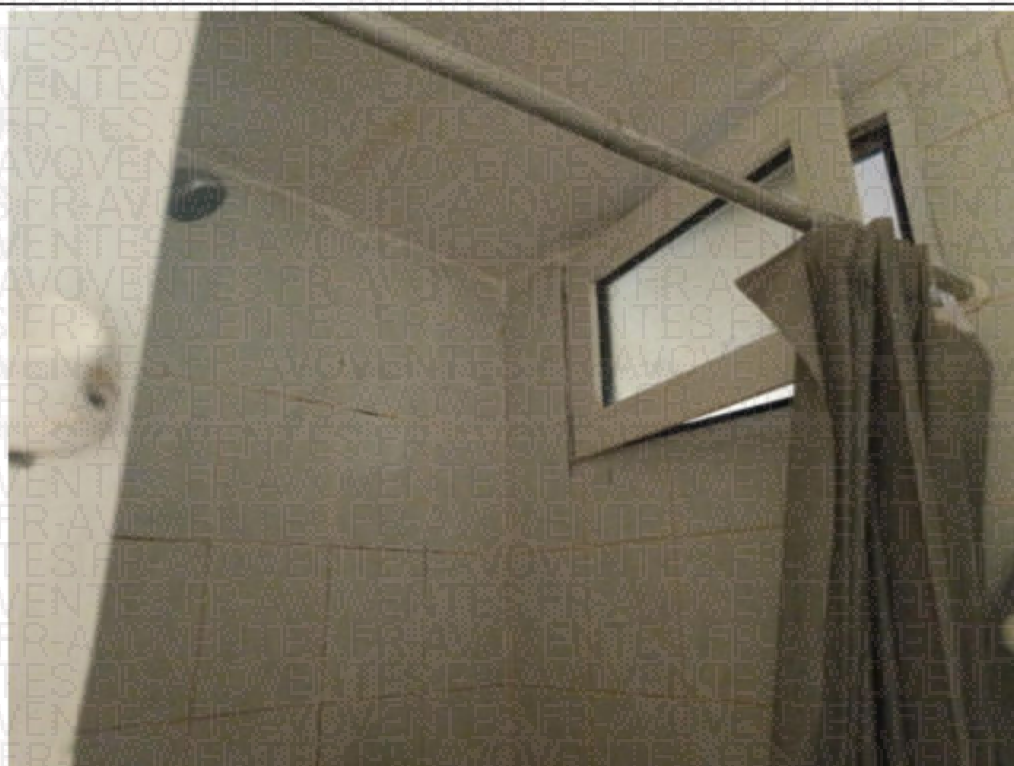
Il est observé que le plafond présente une surface uniforme avec un relief léger. Je constate un spot encastré visuellement affleurant et des liaisons hautes continues. Je note un aspect régulier sans déformation manifeste.

Je remarque une fenêtre à châssis apparent, dotée d'un vitrage dépoli. Je note des jeux et des pareclozes homogènes sur la zone visible. Je relève que cette fenêtre de la douche donne sur la cuisine.

Je constate un receveur de douche à surface visible homogène, avec relief antidérapant apparent, rebords et liaisons périphériques visibles. Je note pour le lavabo avec meuble-vasque des surfaces régulières sans choc marqué, la robinetterie visible et des joints au pourtour apparents. Je relève un WC visible à proximité. Je remarque un joint périphérique dégradé au droit de la jonction receveur/murs, avec discontinuités et manques localisés. Il est observé que l'accès aux sanitaires s'effectue par une porte accordéon directement depuis l'entrée.







CUISINE

J'observe des surfaces murales d'aspect régulier, avec un revêtement continu sur les zones visibles. Les liaisons autour des encadrements et au droit de la crédence apparaissent homogènes, sans décrochage visuel marqué. Je relève un éclat visible au droit d'un angle de mur, avec une arête entamée sur une petite zone écaillée. Le phénomène est circonscrit à l'angle mentionné.

Je note un plafond d'aspect visuellement homogène, présentant une teinte uniforme. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent nettes, sans ressaut visuel. La surface se présente régulière, sans déformation manifeste. Un élément d'éclairage au plafond est apparent, sans désaffleurement visible en périphérie.

Je relève la présence d'une fenêtre, avec cadre et parecloses visibles et des jeux réguliers sur les parties accessibles. Le vitrage observable ne présente pas de fêlure apparente ni d'éclat visible. Seule une partie des menuiseries est accessible visuellement, une portion restant partiellement masquée.

Je remarque une prise au droit de la crédence, dont la plaque de finition apparaît affleurante. La partie apparente de la prise ne présente pas d'altération visible.

Je constate une cuisine américaine ouverte sur le salon, avec meubles hauts et hotte visibles et des façades alignées. Le plan de travail et la crédence sont visibles, les surfaces apparaissent globalement continues. Les liaisons au droit des façades et du plan se présentent régulières. Je remarque toutefois une discontinuité du joint arrière en rive contre mur, avec rupture visible du cordon à la jonction.







SEJOUR

J'observe un revêtement de sol de type parquet flottant, d'aspect visuellement homogène. Le plancher apparaît d'aspect régulier, avec un alignement des lames visuellement continu. Les jonctions sol/plinthes se présentent visuellement continues, sans désaffleurement manifeste au droit des zones observées. Le sol ne laisse pas apparaître de rupture de niveau manifeste.

Je note des murs peints en finition mate de teinte claire, présentant une continuité apparente du revêtement. Les surfaces murales comportent par endroits des zones colorées, tout en conservant un aspect régulier. Les liaisons et angles apparaissent homogènes, avec des encadrements visuellement continus. Je relève l'absence de fissures marquées visibles sur les surfaces observées.

Je remarque un plafond peint en finition mate, d'aspect uniforme, avec des corniches visuellement continues. Les liaisons hautes avec les murs apparaissent régulières, sans ressaut visible. J'observe l'absence d'auréoles visibles sur les surfaces plafonnantes. Un luminaire décoratif est présent au plafond.

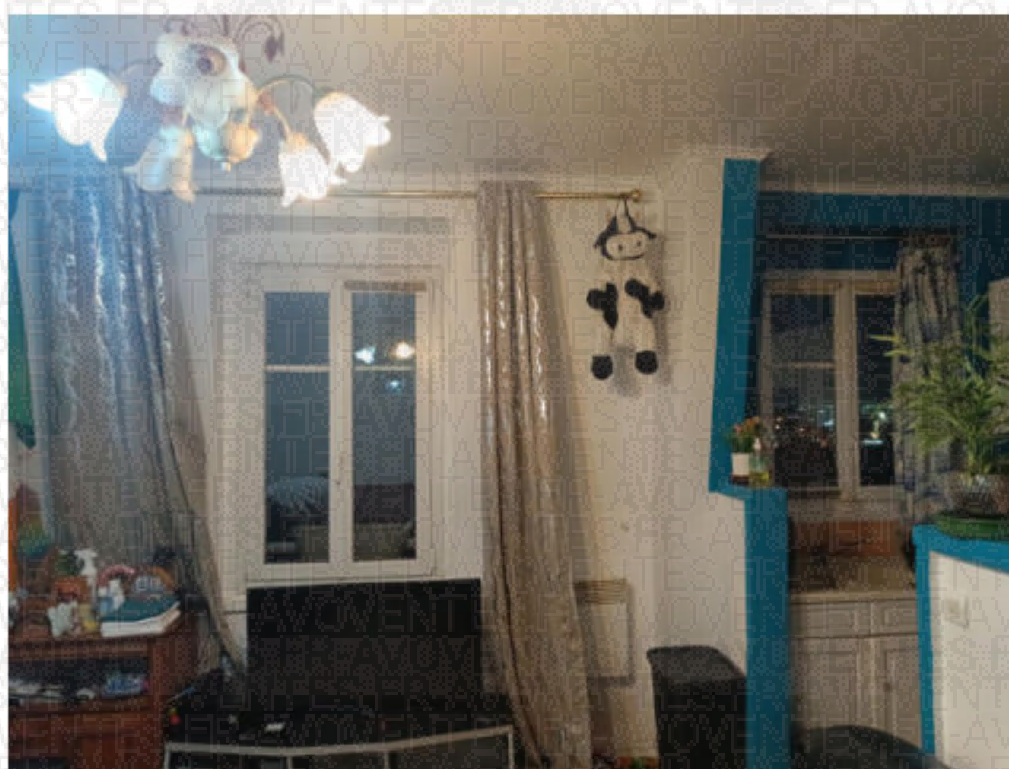
Je constate une porte intérieure présentant des surfaces de porte d'aspect homogène. Les jeux apparents entre la porte et l'hubriserie sont visiblement réguliers, avec un encadrement de porte homogène. Le vantail apparaît d'aplomb visuel correct, sans désaffleurement manifeste au droit du bâti.

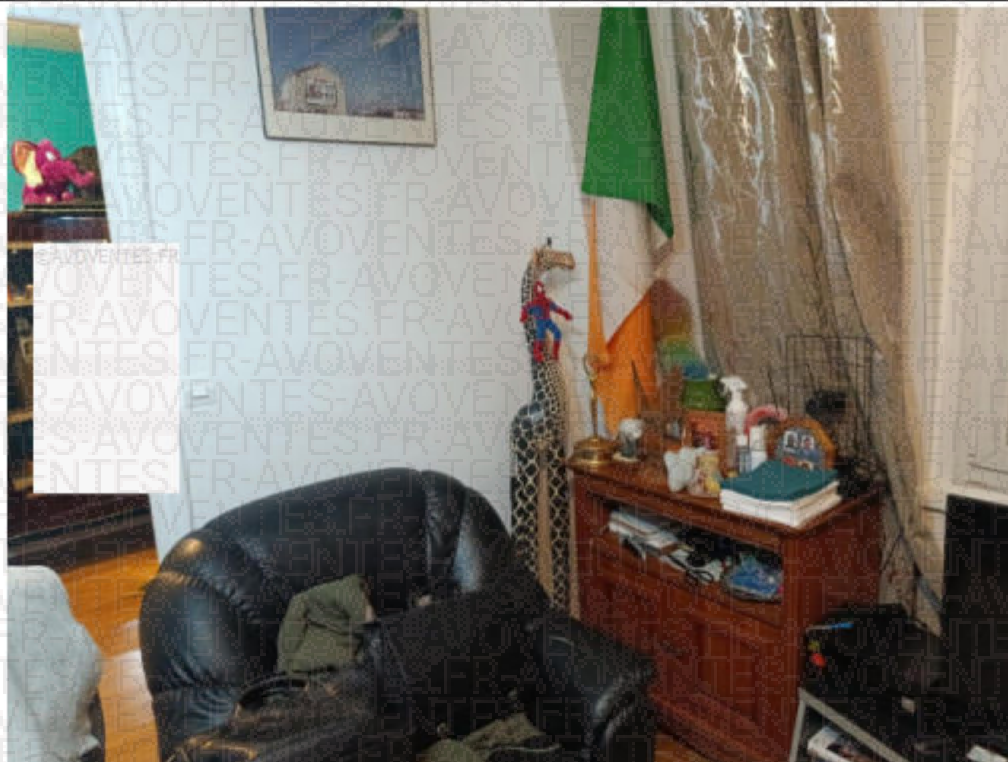
Je relève des fenêtres avec cadres et parecloses présentant un alignement visuel régulier. Les joints apparents au pourtour des menuiseries apparaissent homogènes, avec un contact visuel continu entre joints et cadres. Une allège est présente sous les fenêtres.

Je note un interrupteur mural dont la plaque de finition est affleurante, en alignement visuel avec l'encadrement voisin. La surface visible de l'interrupteur et la façade de la plaque ne montrent pas d'éclat apparent.

Il est observé que l'appareil de chauffage mural présente des parements d'aspect homogène. Le carter apparaît visuellement continu, sans choc marqué sur les surfaces visibles. Les interfaces avec le mur ne laissent pas apparaître de désaffleurement manifeste.

J'observe des éléments de cuisine comprenant un plan de travail et un évier visibles. Les surfaces présentent un aspect homogène, et les zones jointoyées visibles montrent des joints apparents continus. Les façades et plans visibles ne laissent pas apparaître de rupture manifeste.





CHAMBRE

J'observe un parquet flottant présentant un alignement régulier des lames et une teinte homogène. Les jonctions visibles se présentent sans défaut apparent. Aucun soulèvement n'est visible sur les zones observées. Les raccords d'ensemble apparaissent continus.

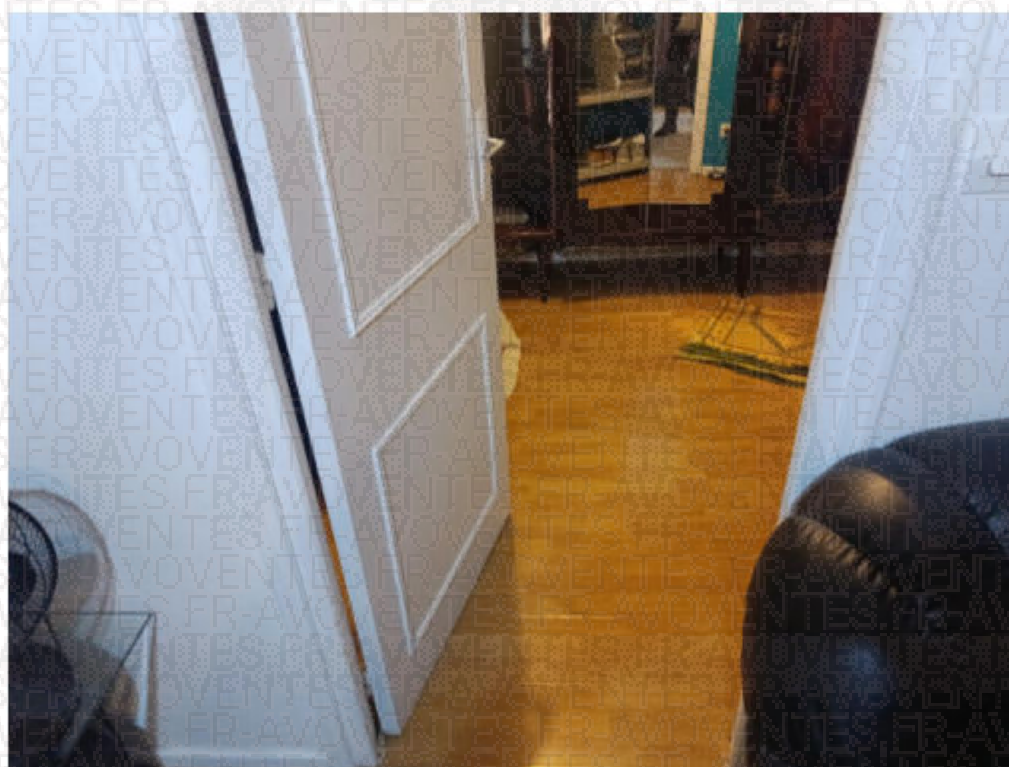
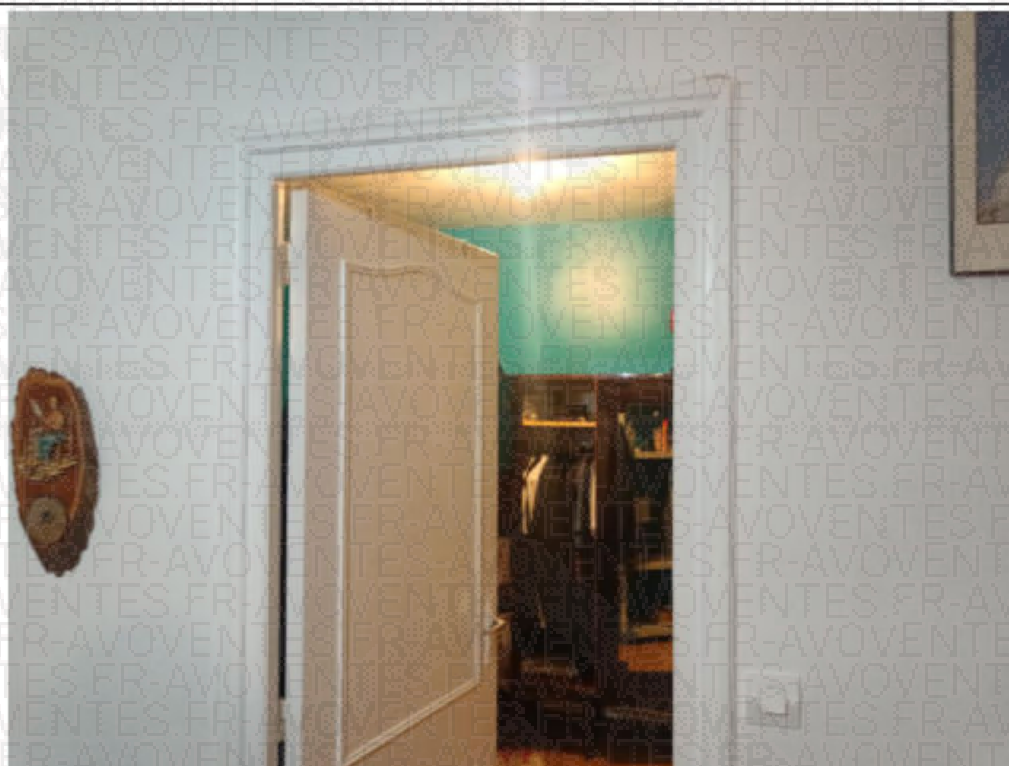
Je note que les murs présentent un aspect visuellement homogène avec une continuité apparente du revêtement. Les angles apparaissent nets et les liaisons autour des encadrements sont visuellement homogènes. Aucune fissure marquée n'est observée sur les zones visibles.

Je relève que le plafond apparaît d'aspect homogène avec une planéité visuelle régulière. Les liaisons plafond/murs se présentent régulières et continues. Des traces diffuses ponctuelles sont visibles par endroits.

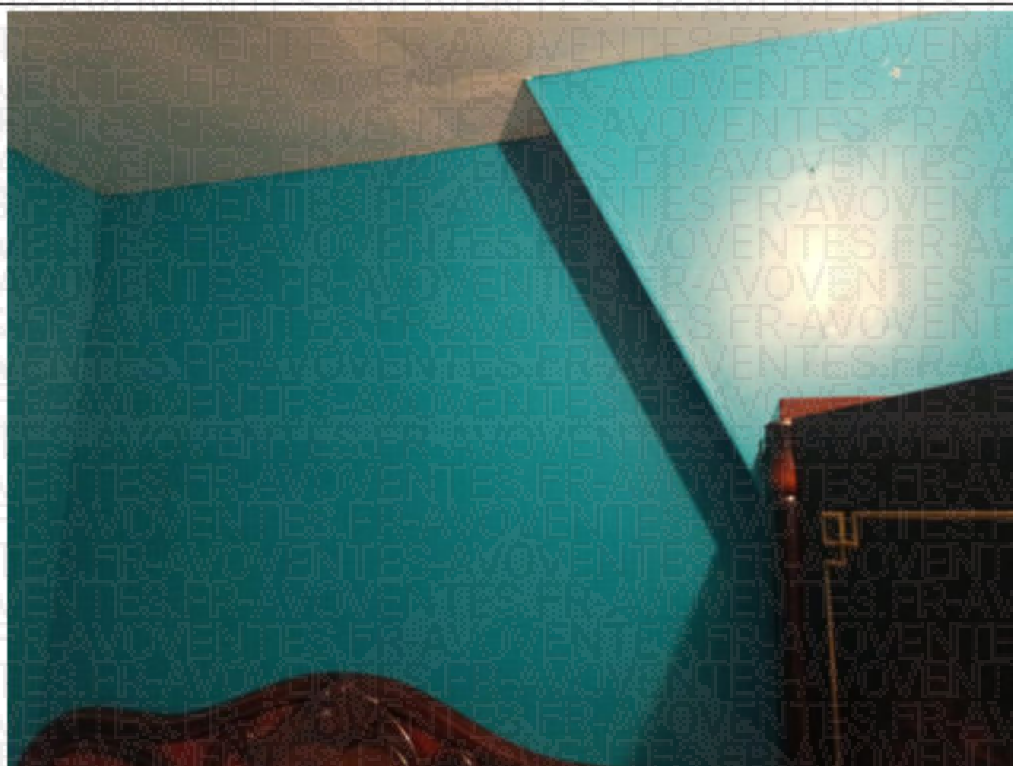
Je remarque une porte intérieure dont le vantail et l'hubriserie sont alignés, avec des jeux apparents homogènes. Les parements visibles ne présentent pas d'éclat ni d'impact marqué. Les liaisons au droit de l'encadrement apparaissent régulières. Un accès à la chambre s'effectue directement depuis le séjour.

Il est observé que la fenêtre présente des cadres alignés avec des jeux visuels réguliers. Les joints apparents sont continus et les parecloses de fenêtre d'aspect homogène. La menuiserie apparaît sans déformation manifeste des cadres.

Je constate un interrupteur mural avec plaque de finition affleurante et surface visible de l'interrupteur régulière. Aucune trace de choc n'est visible sur la partie apparente.









Le locataire me précise que les caves sont inaccessibles et qu'il n'a jamais eu la clef

FIN DES OPERATIONS : 19H00MN

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 16 rue Nicolas Leblanc, 93200 Saint-Denis, de tout quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat, avec photographies sur 28 pages, pour servir et valoir ce que de droit.

Commissaire de Justice
Maître Delphine CHAUVIERRE

