

DUBOIS & ASSOCIES
 COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Et le HUIT AOUT de 14 heures à 15 heures

Et encore en mon étude
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS et le HUIT AOUT de 16 heures à 18 heures

A LA REQUETE DU :

Syndicat des copropriétaires du 75, avenue du Président Wilson à LA PLAINE-SAINT-DENIS (93210), agissant par son syndic, le cabinet GIDECO, société anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 377 999 883, ayant son siège social PARIS 8^{ème}, 10, rue de Florence, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège
Elisant domicile en mon Etude

Ayant pour Avocat Postulant :
Maître Jean Claude GUIBERE
Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis
 Demeurant 34 rue de Bourgogne
 93000 BOBIGNY
 Tél : 01 48 96 99 69
 Toque PB 001

Ayant pour Avocat Plaidant :
Maître Philippe HERAL
Avocat au Barreau de Paris
 Demeurant 37 rue Paul Valéry
 75016 Paris
 Tél : 0153645050
 Toque PP B174



AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny en date du 29 Septembre 2022, signifié le 14/12/2022 et devenu définitif

D'un jugement rendu par le tribunal d'instance de Saint Denis en date du 06 Juin 2018 signifié le 14/06/2018 et devenu définitif.

D'un jugement rendu par le tribunal d'instance de Saint Denis en date du 28 Avril 2017, signifié le 25/10/2017 et devenu définitif

LEQUEL ME DECLARE :

Que le 20 juin 2023, suivant exploit du ministère de la SCP MALGRAND DEPERY, un commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié à

Que Monsieur Ben NAOUA est propriétaire d'un bien immobilier situé 75, avenue du Président Wilson, cadastré section CN n° 34 et plus particulièrement les lots 116 et 137.

Que celui-ci n'a pas déféré au paiement des sommes dues dans le délai qui lui était imparti.

Qu'il est dans l'intérêt du requérant de faire procéder au procès-verbal descriptif par le ministère d'un commissaire de justice.

C'est pourquoi,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée, **Maître Fleur FONTAINE**, Commissaire de justice associée au sein de la SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER, titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290), 16 rue de Picardie, substituant Me PENOT LETERRIER.

Je me suis transportée, ce jour **HUIT AOUT DEUX MILLE VINGT-TROIS**, au 75, avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS, bâtiment sur cour, rez-de-



chaussée droits, et là étant, à 14 heures, j'ai procédé aux constatations suivantes accompagnée du cabinet ARIANE ENVIRONNEMENT.

- La Société ARIANE ENVIRONNEMENT. Diagnostiqueur,

Une convocation a été transmise à Monsieur ABDELAZIZ Mohammed Ali pour l'opération de procès-verbal descriptif.

Sur place, j'ai frappé à la porte, un homme m'a ouvert, il s'agit du locataire, Monsieur ABDELAZIZ Mohammed Ali, ainsi déclaré.

Je lui ai décliné mes qualité, nom, prénom, objet de ma visite et lui exhibe ma carte professionnelle.

I – DESIGNATION DU BIEN SAISI :

La saisie porte sur les droits et biens immobiliers sis au : 75, avenue du Président Wilson 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS, bâtiment sur cour, rez-de-chaussée droits.

DESIGNATION NOTARIEE :

Les biens et droits immobiliers sis à SAINT DENIS (93), 75 Avenue du Président Wilson, cadastrés section CN numéro 34 et plus particulièrement les lots 116 et 137 se décomposant de la façon suivante :

LOT NUMERO 116 :

Dans le deuxième bâtiment dans la cour, au rez de chaussée droite UN APPARTEMENT de 2 pièces se décomposant de la façon suivante : Cuisine, une pièce, une salle de bains avec wc.

Et les 27/1.054èmes des parties communes générales.

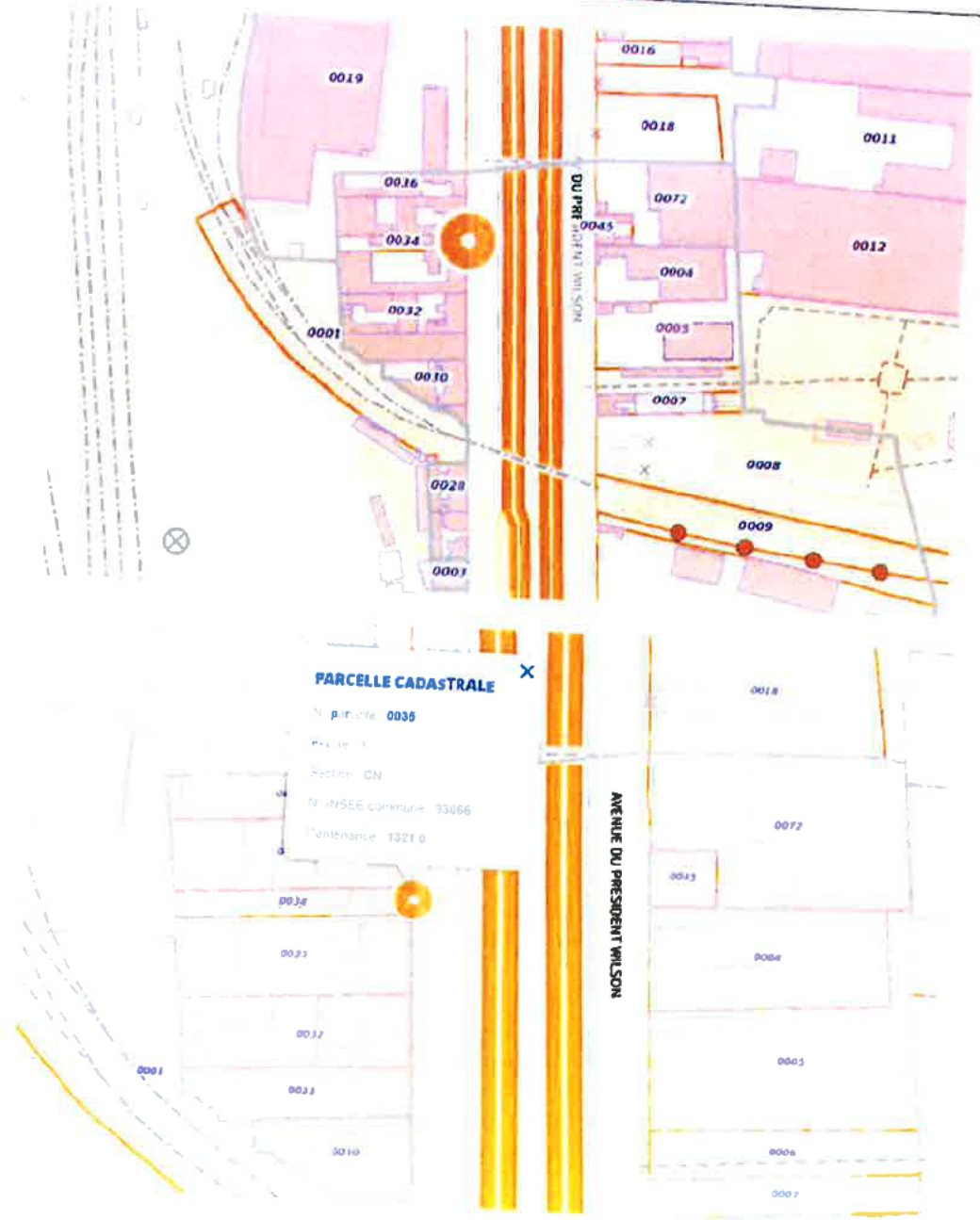
LOT NUMERO 137 :

Dans le deuxième bâtiment dans la cour, au sous sol, UNE CAVE portant le numéro 18.

Et les 1.1.054ème des parties communes générales.



PLANS CADASTRAUX :



Références
10170766

SEARL DUBOIS FONTAINE PENOT LETERRIER
 23 avenue Paul Vaillants Couturier 93420 VILLEPIRTE
 16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois.cdj.fr - Tél. 01.49.16.15.54 - contact@dubois.cdj.fr





II – ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI :

Il s'agit d'un immeuble dont la construction date de 1950/1951. Le premier règlement de copropriété étant daté du 12 mars 1951.

Il s'agit d'un petit immeuble de cinq niveaux (rez-de-chaussée + quatre étages).

La porte cochère d'entrée de l'immeuble est une porte métallique.

Cet immeuble se situe sur une portion de l'avenue du Président Wilson, juste au-dessus de l'autoroute A1, limitrophe de la Porte de la Chapelle.

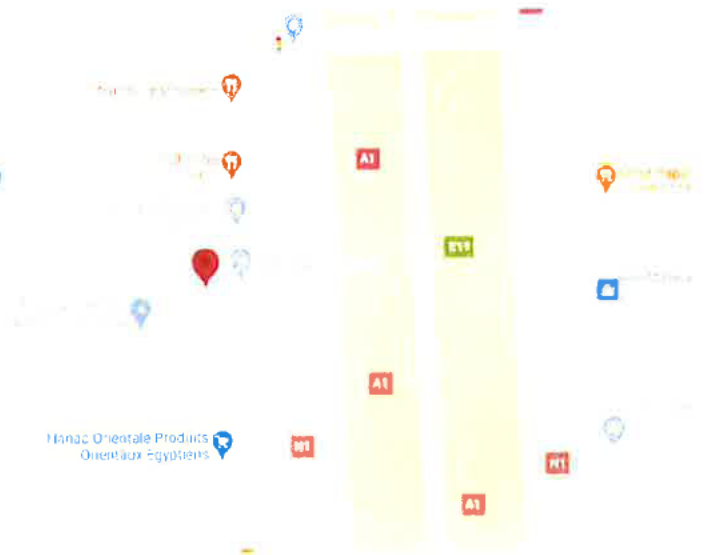
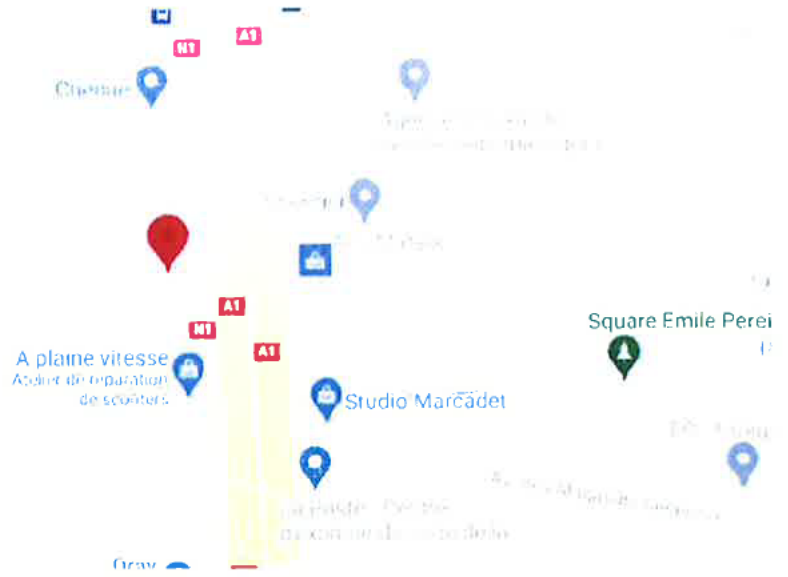
Quelques petits commerces de proximité sont existants immédiatement au pied de l'immeuble.

Les seuls transports en commun proches sont les bus.

L'accès à l'autoroute A1 se fait en moins de trois minutes en véhicule.

Cet immeuble se situe à moins de 500 mètres de l'entrée de la Porte de PARIS.







References
101/0766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPENTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél. 01 49 36 15 34 - contact@dubois-cdj.fr



COORDONNEES SYNDIC DE COPROPRIETE

Annuaire des copropriétés

 **SDC 75 AV DU PRESIDENT WILSON**
n° d'immatriculation: AG0099710

Adresse de référence
75 av du président Wilson 93200 SAINT DENIS

Représentant légal
Pas de représentant légal connu

Identification de la copropriété
Date du règlement de la copropriété : **12/03/1951**
Nombre total de lots : **45**
Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : **44**
Lots d'habitation : **44**
Lots de stationnement / garage : **0**
Type de syndicat de copropriétaires : **Principal ou unique**
Nombre ASI / ARUI / Union de syndicat : **0 / 0 / 0**
Syndicat coopératif : **non**
Résidence service : **non**

Procédures administratives et judiciaires
Pas de procédures en cours



Vous êtes copropriétaire ?

Vous pouvez demander à votre syndic la fiche synthétique contenant également les données techniques et financières de la copropriété.

Pour visualiser un exemple, cliquez ci-dessous, cliquez ici

III – DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

GENERALITES IMMEUBLES ET PARTIES COMMUNES / PAVILLON

L'immeuble est sécurisé par un digicode.

Références :
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT LETERRIER
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr Tél : 01 49 36 15 54 contact@dubois-cdj.fr





Un couloir est aménagé sous le bâtiment rue, lequel dessert le bâtiment cour.



Les boîtes aux lettres se situent à l'entrée du couloir. Le tout est très vétuste, sale et manque d'entretien.



Bâtiment sur cour :



Références
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LÉTERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



La cour est en pavés. Il s'agit d'un bâtiment aménagé tout en longueur, exposition Sud-Ouest.

L'appartement propriété de _____ se situe à l'extrémité du bâtiment sur cour, rez-de-chaussée, première porte droite.

A l'arrière du bâtiment sur cour, un petit jardinet est présent et aménagé lequel n'est pas entretenu.



Références
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTÉ
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCÉ
www.dubois-cdij.fr Tél. 01 49 36 15 54. contact@dubois-cdj.fr





Le sol est en carrelage, ancien, lequel est fortement dégradé.



Un escalier bois dessert les étages, le tout est en très mauvais état, manque d'entretien.



Références
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTÉ
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cd.fr - Tél : 01 49 36 15 54 - contact@dubois-cd.fr



PARTIES PRIVATIVES**INTERIEURS :**

On pénètre directement dans la cuisine/pièce principale.

CUISINE/PIECE PRINCIPALE :

Le sol est en carrelage. Il s'agit d'un carrelage ancien, lequel présente des fêlures. Il manque d'entretien.

Les murs sont peints. La peinture des murs est légèrement jaunie, ternie.

Il n'existe aucune cuisine aménagée.

Seule une kitchenette est existante au pied du mur fond de la pièce. Il s'agit d'un simple plan de travail avec un meuble évier et un placard aménagé en partie supérieure.





Le plafond est en toile de fibre de verre peinte.

La peinture est fortement jaunie, ternie.

Une fenêtre est aménagée dans le mur droit. Il s'agit d'une fenêtre bois, châssis bois simple vitrage, exposée Sud-Ouest, avec des volets bois extérieurs, dont les vitres sont cassées.





Compteur et installation électrique présents dans la pièce :



Références
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93470 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cd.fr Tel : 01 49 36 15 54 - contact@dubois-cdj.fr





Références
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cd.fr - Tel 01.49.36.15.54 contact@dubois-cd.fr





Références :
10170766

SELARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE
16 rue de Picardie 93290 TREMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cdj.fr - Tél : 01.49.36.15.54 - contact@dubois-cdj.fr



SALLE D'EAU attenante - WC :

Il s'agit d'une pièce aveugle sans aération ni naturelle ni ventilation électrique.

Le sol et les murs sont recouverts pour parties de carreaux de faïence.

Le tout est très vétuste.

Le plafond et le haut des murs sont peints, la peinture est ancienne et en mauvais état.

Un radiateur type sèche serviette non fonctionnel est présent dans la pièce.

Les WC sont présents dans la même pièce.



**CHAMBRE :**

Le sol est en parquet flottant.

Les murs et les plafonds sont peints, le tout est ancien et mal entretenu.

Une fenêtre châssis bois simple vitrage est aménagée dans le mur droit, exposée Sud / Ouest.



Références
10170766

SEJARL DUBOIS FONTAINE PENOT-LETTERRIER,
23 avenue Paul Vaillant Ecouterne 93420 VILLEPINTÉ
16 rue de Picardie 93290 (REMBLAY EN FRANCE
www.dubois-cd.fr - Tel : 01 49 16 15 54 - contact@dubois-cd.fr)

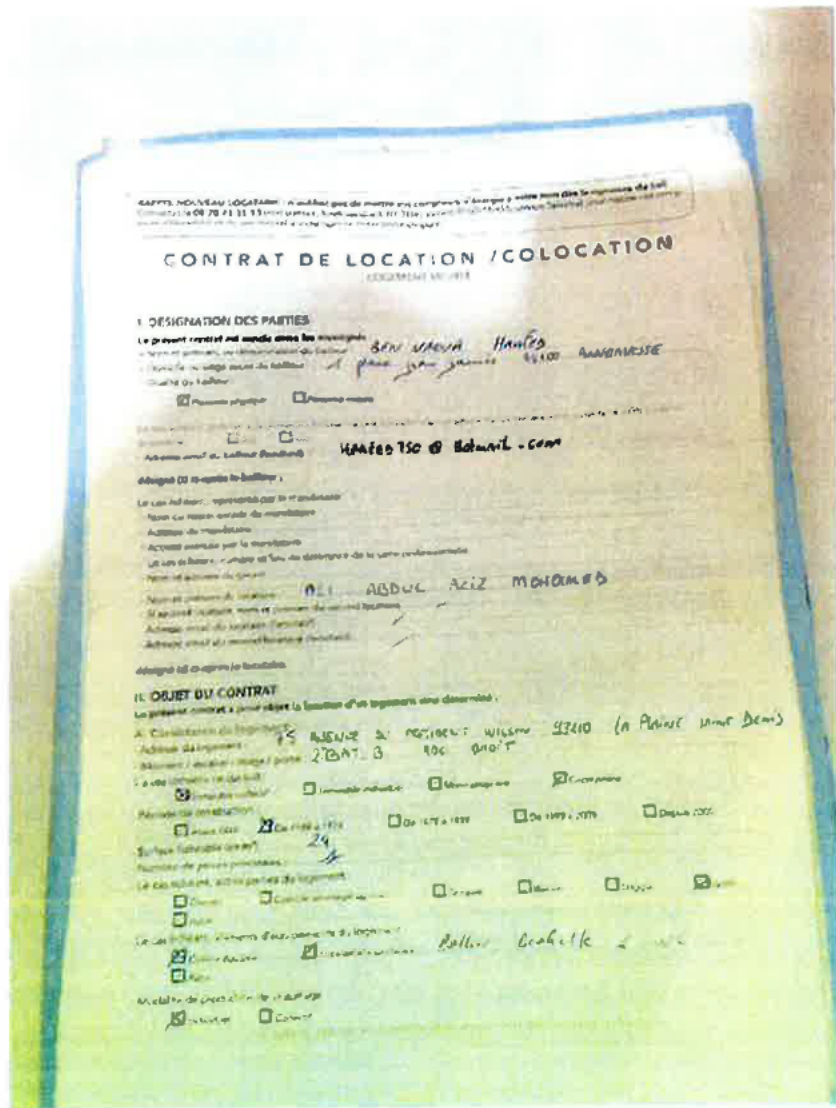


IV CONDITIONS D'OCCUPATION

Je rencontre qui me déclare être locataire depuis le 1^{er} janvier 2018 de cet appartement pour lequel il s'acquitte d'un loyer de 620 € par mois et de 80 € de charges mensuelles.

Il me précise être à jour du paiement des loyers qu'il acquitterait directement sur le compte du syndicat des copropriétaires, à la suite d'une saisie de loyer.

Les lieux seraient occupés par locataire en titre et un ami, aucun enfant mineur ne demeure dans les lieux.



DOSSIER n° 101 10 100

2. Le cas échéant, informations relatives au loyer ou à d'autres locations

- Oui Non
- Révisé au dernier jour ouvrable de la période concernée (C)
- Révisé au 1^{er} janvier de l'année concernée (D)
- Révisé au 1^{er} septembre de l'année concernée (E)

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel :

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 récupérables
- Forfait de charges **80** €

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges

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

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

- Oui
- Non

D. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le **7^{des}** de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de **700⁸⁰** € dit ainsi comme suit :

Loyer **620** €

Charges récupérables **80** €

E. Le cas échéant, immédiatement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer mensuellement sous-divisé :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de _____ € applicable :

- par tiers
- par sixième

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration du bien 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 :

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, date de réalisation ou d'acquisition :

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 :

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

Pour le paiement de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de _____ € correspondant à _____ mois de loyer hors charges.



DOSSIER n° 10170766

Incident Wilson 93 Parc St Denis

Modèle de production d'eau chaude sanitaire

Résidentiel Collectif

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'habitation à usage privé du locataire

Cuisine Parking Garage Autre

D. Le cas échéant, description des locaux, parties, équipements et accessoires de l'habitation à usage collectif

Garage auto Ascenseur Colonne vertébrale Appareils électriques de jour Local Local poubelle Gardiennage Autres prestations et services

E. Le cas échéant, équipement et accès aux technologies de l'information et de la communication

Modalités de réception de la télévision dans l'habitation: par câble

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Prise d'effet du contrat

Date de prise d'effet du contrat: 01/01/2018

B. Durée du contrat

prévu par l'art. 1714 du Code de Commerce et complété à cet égard

A l'exception des locations conclues à un échantillon pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont conclus tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut résilier son bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son initiative et après avoir donné congé. Les contrats de location meublés conclus à un échantillon 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 initiative et après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes:

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial

620 €

a) Montant du loyer mensuel

En cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues:

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret local antérieur et le montant maximum d'indemnité est:

logé à la location: Oui Non

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence moyen fixé par arrêté préfectoral:

Oui Non Non Non

un complément de loyer est prévu:

Oui Non Non Non



Après 1 heure de description, je me suis retirée, et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le présent procès-verbal qui a nécessité deux heures supplémentaires.

Les photographies ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mes opérations. Elles n'ont subi ni altération, ni modification.

Telles sont les opérations de description que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès-verbal sur 26 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Fleur FONTAINE
Commissaire de Justice

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	220.00
HT	446.83
TVA 20,00 %	89.37
TTC	536.20

