



■ PARIS RIVE GAUCHE

Siège Social

David BUZY
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

6, rue Alain Chartier ■ 75015 Paris
T. 01 44 17 99 77

■ PARIS RIVE DROITE

Service des Audiences

Vincent ADAM
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier à la Cour de Cassation et au Conseil d'Etat
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris*

Margaux CODELUPPI
Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de Justice
26, rue de l'Etoile ■ 75017 Paris
T.01 43 80 11 11

■ GRAND PARIS OUEST

Salle des Ventes

José BRAUN
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles
Liquidateur - titre IV du livre VI du code de commerce
Officier Vendeur Habilité*

Jonathan CHETRIT
*Huissier de Justice associée qualifiée Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Versailles*
8, place du Marché 78110 ■ Le Vésinet
T. 01 84 80 75 78

■ GRAND PARIS EST

Centre de Médiation

Maxime BELMUDES
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne
Médiateur*

Florent JAVILLIER
*Huissier de Justice associé qualifié Commissaire de Justice
Audiencier près le Tribunal de Proximité de Lagny-sur-Marne*
13, rue Saint Denis 77400 ■ Lagny-sur-Marne
T. 01 64 30 01 54

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

www.abcjustice.com

Affaire : Pvd 76, Avenue Simon Bolivar sis à Paris,
19ème

Date : 25/04/2024





HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
QUALIFIES COMMISSAIRES DE JUSTICE
COURS D'APPEL DE PARIS & VERSAILLES

Paris Rive Droite
26, rue de l'Etoile
75017 PARIS
T. 01 43 80 11 11
contact@abjustice.com

Associés des Offices de Paris

Vincent ADAM – David BUZY

Margaux CODELUPPI

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT CINQ AVRIL

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié le 9 janvier 2024 dont copie est donnée en-tête des présentes.

ACTE
D'HUISSIER DE
JUSTICE

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires du 76, Avenue Simon Bolivar (75019 PARIS), représenté par son syndic en exercice, le cabinet SIMMOGEST, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 338 746 084, dont le siège social est situé 40, rue Bouret (75019 PARIS), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître Renaud GOURVES, avocat au Barreau de Paris, SELARL IFAC, 28 rue Racine, 75006 Paris lequel est constitué pour la présente procédure et ses suites.

DÉFÉRANT A CETTE RÉQUISITION,



Je soussigné, VINCENT ADAM, Huissier de Justice Audiencier au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation et Audiencier près le Tribunal Judiciaire de Paris, Associé de la S.C.P. ABCJUSTICE, huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Paris y demeurant 6 rue Alain Chartier à Paris 15ème et 26 rue de l'Etoile à Paris 17^{ème},

Certifie m'être rendu, ce jour, 76, Avenue Simon Bolivar sis à PARIS, 19^{ème} arrondissement.

Où étant et en présence d'un diagnosticien, d'un serrurier et de deux témoins :

J'ai procédé aux constatations qui suivent :

PARTIES COMMUNES

Je constate qu'il s'agit d'un immeuble s'élevant sur quatre étages.

A droite de l'entrée, se trouve un local commercial au rez-de-chaussée.

On pénètre dans un hall par un badge de type vigik et par un système d'interphone.

Sur la gauche, se trouve une batterie de boîtes aux lettres, puis un embranchement à gauche.

Les parties communes sont anciennes.

Le sol est recouvert d'un carrelage ancien.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte ancienne et abimée.

Le plafond est recouvert d'une peinture ancienne et craquelée.

L'immeuble est dépourvu d'ascenseur.

Dans la volée d'escalier, les marches sont en bois. Les contremarches sont recouvertes d'une peinture ancienne.

Après la volée d'escalier, à droite, une porte donne vers les caves.

Après cette porte, à droite, une porte donne sur l'appartement, objet de la saisie.

APPARTEMENT (Au rez-de-chaussée, porte gauche droite)

Je frappe à la porte. Une femme m'ouvre. Je lui décline mes nom et qualité ainsi que l'objet de ma mission. Elle ne s'y oppose pas et me déclare être Madame MEFERRER Hamida. Elle me précise occuper l'appartement avec son compagnon Monsieur BOUDEDJA Saaid.

Je lui demande de me présenter son contrat de location ce qu'elle fait.

Il s'agit d'un contrat de bail d'habitation principale dont les photographies sont annexées au présent Procès-Verbal.

COULOIR D'ENTREE

La porte palière est équipée de verrous.

Le sol est recouvert d'un revêtement en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture en état d'usage.

Sur la gauche en entrant, se trouve un interphone.

La pièce prend jour par une fenêtre, à deux vantaux. Elle donne sur une petite courette intérieure.

DEGAGEMENT (en fond de couloir)

Sur la gauche, se trouvent un espace cuisine en état d'usage avec une lucarne donnant sur la courette.

Je constate la présence d'un compteur LINKY à cet endroit dans un coffret

PIECE DE VIE (du dégagement, en face)

Le sol est recouvert d'un revêtement en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage.

L'éclairage est assuré par des ampoules en plafond.

Sur la droite, une fenêtre, orientée sur courette, à deux vantaux, munie de volets extérieurs, présente un vitrage intact.

La pièce est équipée d'un radiateur.

SALLE DE BAINS (de la pièce précédente, à gauche, gauche)

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un carrelage en état d'usage.

La fenêtre, orientée sur la petite courette, partiellement à verre occultant, munie de barreaux extérieurs, est en état d'usage.

La pièce est équipée d'un ballon d'eau chaude, d'un meuble lavabo et d'une baignoire.

WC (de l'entrée, à droite)

Le sol est recouvert d'un revêtement en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte en état d'usage.

La fenêtre, un ventail est munie d'un loquet.

Une cuvette de WC, munie d'un couvercle et d'un abattant.

Une fois mes opérations terminées, je me suis retiré.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS AUXQUELLES J'ANNEXE 31 PRISES DE VUES PHOTOGRAPHIQUES APRES AVOIR VERIFIE QU'ELLES ETAIENT L'EXACTE REPRODUCTION DE LA REALITE.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS,

J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSDIT ET SOUSSIGNE, FAIT ET DRESSE AUX LIEU, JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS INDIGUES, LE PRESENT PROCES-VERBAL, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Acte compris dans l'état déposé au Bureau de l'Enregistrement des Huissiers de Justice de Paris pour le mois d'avril 2024.

Vincent ADAM

Huissier de Justice Associé



Contrat de location

SOUMIS AU TITRE IER BIS DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 ET PORTANT MODIFICATION DE LA LOI N° 489 DU 23 DÉCEMBRE 1986 — bail type conforme aux dispositions de la loi ALUR du 2014, mis en application par le décret du 29 mai 2015

LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

Modalités d'application du contrat type du décret du 29 mai 2015 : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini par la loi n° 86-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 489 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ses dispositions émané d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 72 13 20 80 (non surtaxé)

Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur : Personne physique Personne morale

Nom et prénom du bailleur : Youssef GILIT HAYET

Dénomination (si personne morale) : _____

Adresse : 19 place de l'épine du HES 93100 Montreuil

Adresse email (facultatif) : Youssef.Gilit.Hayet@yahoofr

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

Cas échéant, représenté par un mandataire : oui non

Nom et prénom du mandataire : _____

Dénomination (si personne morale) : _____

Adresse : _____

Qualité de délivrance de la carte professionnelle : _____

Cas échéant, nom et adresse du garant : _____

Nom et prénom ou des locataires, adresse email (facultatif) :

HYM YEFERES HAMID

19 place de l'épine du HES 93100 Montreuil

Désigné(s) ci-après « le locataire » :

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement (exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.) :

19 Avenue Simon Bolivar 93019 Paris

1^{er} étage - porte à gauche

* Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

Paraphes HYM H.M

Immeuble collectif individuel / mono propriété copropriété depuis 2005

Date de construction : avant 1949 de 1949 à 1974 de 1975 à 1984 de 1985 à 2005 depuis 2005

Surface habitable : 21 m² - nombre de pièces principales : 1

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 collectif²

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif³

Cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 125-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code :

B. Destination des locaux usage d'habitation usage mixte professionnelle et d'habitation

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

cave n° 2 parking n° _____ garage n° _____ Autres : _____

D. Le cas échéant, Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : garage à vélo ascenseur espaces verts aires et équipements de jeux laverie

Le local peut être gardienné autres : _____

E. 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 : Test d'éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 72 14 26 00 (non surtaxé)

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. Date de prise d'effet du contrat : 01 / 09 / 2023

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans [minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale]

Durée réduite : _____ (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁵ le justifie)

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

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut 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 le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

² Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

³ Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

⁴ Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionnée à l'article L. 125-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

⁵ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

Paraphes HYM H.M

Adresse : N° place de l'épave DS
Adresse email (facultatif) : Karim Aloua 8 @

Désigné(s) ci-après « le bailleur » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire : oui

Nom et prénom du mandataire :

Dénomination (si personne morale) :

Adresse :

Activité exercée :

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle

Le cas échéant, nom et adresse du garant :

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif)

Mme Meferfer Hamida
19 place de Gêneral De Gaulle

désigné(s) ci-après « le locataire » ;
Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement et
A. Consistance du logement
Adresse du logement (exemple)

Conditions (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 [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires, toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

3. Autres conditions particulières (A définir par les parties)

4. Annexes

5. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

6. Un dossier de diagnostic technique comprenant :

a) un diagnostic de performance énergétique ;

b) un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;

c) une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de

l'amiante¹⁷ ;

d) une copie de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la

sécurité des personnes¹⁸ ;

e) un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des

risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des

zones de sismicité¹⁹ ;

f) un état de l'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

relatifs à la location²⁰ ;

g) un état des lieux²¹ ;

h) un état des lieux²² ;

i) un état des lieux²³ ;

j) un état des lieux²⁴ ;

k) un état des lieux²⁵ ;

l) un état des lieux²⁶ ;

m) un état des lieux²⁷ ;

n) un état des lieux²⁸ ;

o) un état des lieux²⁹ ;

p) un état des lieux³⁰ ;

q) un état des lieux³¹ ;

r) un état des lieux³² ;

s) un état des lieux³³ ;

t) un état des lieux³⁴ ;

u) un état des lieux³⁵ ;

v) un état des lieux³⁶ ;

w) un état des lieux³⁷ ;

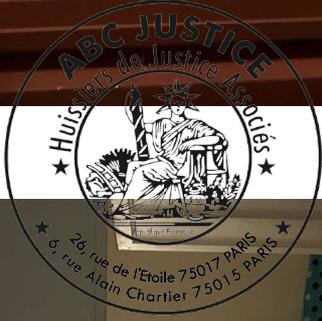
x) un état des lieux³⁸ ;

y) un état des lieux³⁹ ;

z) un état des lieux⁴⁰ ;



(9)



(10)



(11)



(12)





(13)



(14)



(15)



(16)



(17)



(18)



(19)



(20)

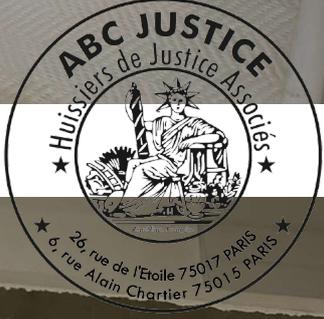




(21)



(22)





(24)



(23)



(25)

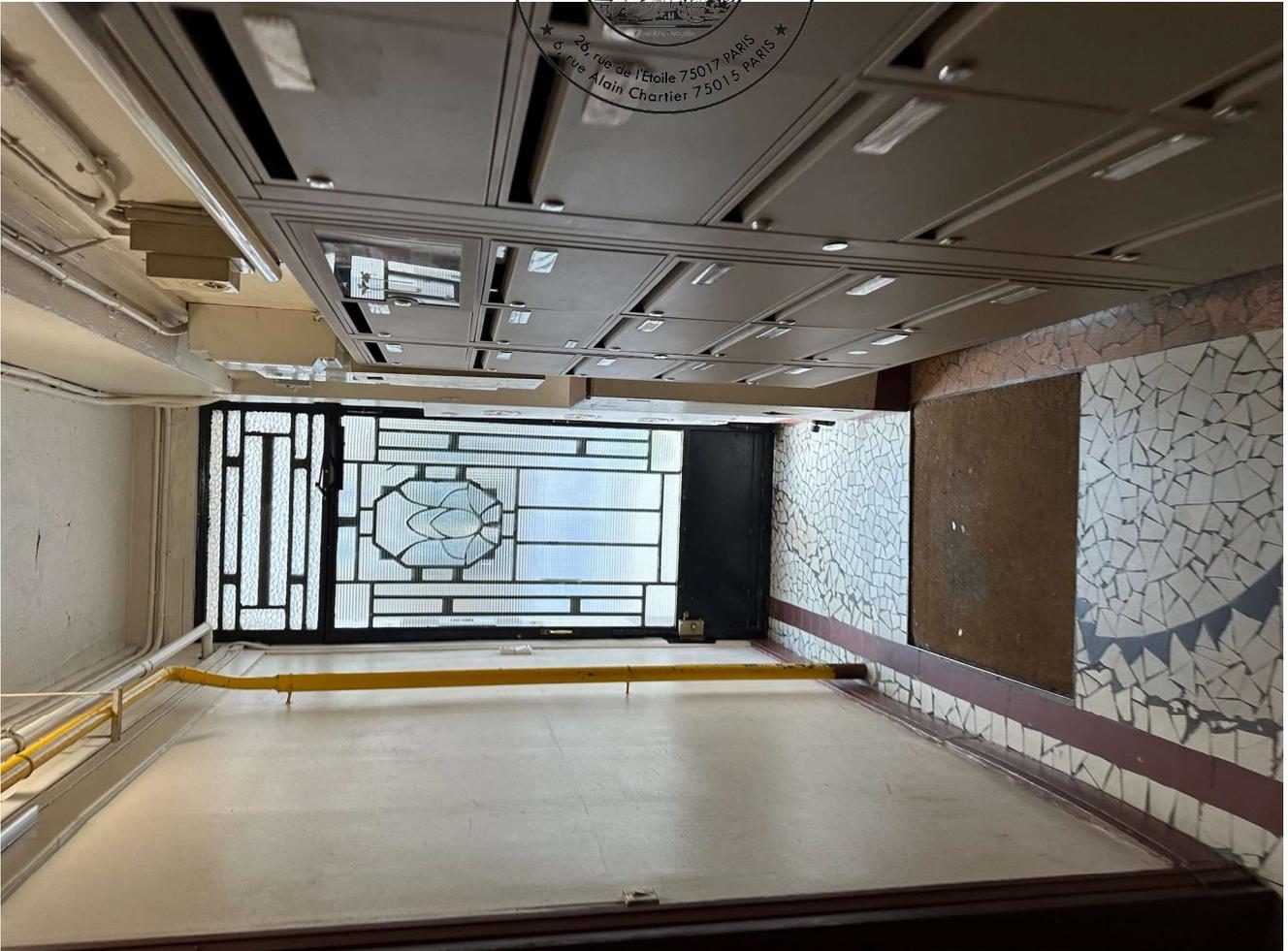
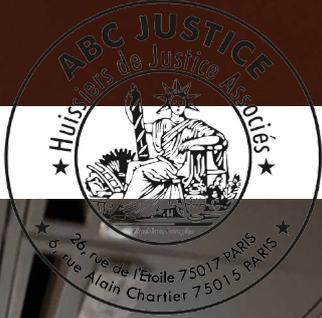


(26)





(27)



(28)



(29)



(30)

