



## PREMIERE EXPEDITION

# PROCES - VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
ET LE DOUZE MARS ET LE SEIZE MARS**

**À LA DEMANDE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis 27/29 Rue de la Duée à PARIS (75020),** représenté par son syndic en exercice, la **Société TRAGESTIM, Société par Actions Simplifiée,** dont le siège social est situé à PARIS (75020), 10 Rue de la Chine, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Il m'a été exposé :

Que le syndicat des copropriétaires requérant a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI MIRIAM IMMO, dont le siège social est situé 27 Villa Curial à PARIS (75019), et ce sur les biens immobiliers situés à PARIS (75020), 27/29 Rue de la Duée, lot n°27 de l'état descriptif au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> porte droite.

Que le commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié en date du 22 Février 2021.

Qu'en application des dispositions de l'article R322-1 du code des procédures civiles d'exécution, ils me requéraient de dresser le procès-verbal descriptif :

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**



**J'ai, Charles OCHOA, membre de la SCP Charles OCHOA – Laure ASPROMONTE et Daphné HARANT, Huissiers de Justice associés à la résidence de Bobigny, y demeurant 77 Avenue Jean-Jaurès, soussigné :**

Je me suis transporté dans un premier temps le **DOUZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN**, à PARIS (75020), 27 Rue de la Duée.

L'appartement est situé au rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> porte droite.

Sur place, je rencontre le locataire en titre, auquel je décline mes noms, qualité et l'objet de ma mission.

Il s'agit de Monsieur DENES ADAM, lequel m'autorise à diligenter.

La porte palière ouvre sur la pièce principale avec un meuble kitchenette.

Cette pièce principale dessert une salle d'eau avec WC.

### **Pièce principale :**

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Au niveau de la kitchenette, les murs sont habillés de carreaux de faïence.

Pour le surplus, les murs sont recouverts d'une peinture sur enduit.

Le plafond est recouvert d'une peinture sur enduit avec des poutres décoratives apparentes.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres, menuiseries en PVC, double vitrage, donnant sur la cour arrière.

A droite de l'entrée, je note la présence d'un ballon électrique de marque « ARISTON », et d'un tableau électrique avec compteur, disjoncteur et tableau de différentiels.

Le meuble kitchenette est équipé d'un évier à un bac, alimenté par un robinet mitigeur, avec des plaques électriques de cuisson, reposant sur un meuble à une porte.

Le chauffage est réalisé à l'aide de convecteurs électriques d'appoints.

### **Salle d'eau avec WC :**

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence.

Le plafond est recouvert d'une peinture sur enduit, avec un point lumineux.



Il existe un système de ventilation.

Je note la présence d'une cuvette de WC à l'anglaise, avec couvercle, abattant et réservoir de chasse dorsale.

Un lave-mains, alimenté par un robinet mitigeur.

Un receveur de douche, alimenté par un robinet mitigeur, pomme, flexible et fixation murale.

En fermeture de cette pièce, je note la présence d'un simple rideau avec une tringle.

### **PARTIES COMMUNES :**

L'accès à l'ensemble immobilier se réalise par une porte protégée par un système de Vigik.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont habillés d'un papier toilé recouvert d'une peinture, comportant quelques cloques.

Le plafond est recouvert d'une peinture, comportant quelques fissures.

Il existe un point lumineux.

Je constate que la volée de boîtes aux lettres est d'aspect récent.

La première marche de l'escalier d'accès à l'étage est en ciment, et en bois pour le surplus.

Les murs latéraux à la cage d'escaliers présentent une peinture, défraîchie.

L'appartement donne sur la cour arrière.

On accède à la cour arrière par un escalier en ciment.

La façade arrière présente un ravalement d'aspect récent.

Je me suis à nouveau transporté sur place, le **SEIZE MARS DEUX MILLE VINGT ET UN**, à PARIS (75020), 27 Rue de la Duée, où étant et accompagné de Monsieur Jérôme PIENS, chargé de réaliser les diagnostics, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, je rencontre Monsieur DENES, locataire en titre et l'associé de la SCI MIRIAM IMMO, Monsieur TRABELSI Rémi, ainsi déclaré, auxquels je décline mes nom, qualité et l'objet de ma mission.



Les diagnostics ont pu être réalisés en ma présence.

Une copie du bail a été scannée par mes soins, via mon téléphone portable pour être annexée au présent procès-verbal de constat.

Le montant du loyer inscrit sur le bail est de : 594 euros

Le montant des charges inscrit sur le bail est de : 46 euros

**CONTRAT DE LOCATION HABITATION PRINCIPALE MEUBLÉE**  
Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

LOCATION / COLOCATION  
12 MOIS : à usage d'habitation  
à usage mixte (professionnel et habitation)  
9 MOIS (location à un étudiant)

**I- DÉSIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :  
**BAILLEUR (1)** : M. [Nom] [Adresse] [Code Postal]  
Le cas échéant, représenté par le **MANDATAIRE (2)**  
désigné(s) ci-après "LE BAILLEUR",  
**LOCATAIRE(S) ou COLOCATAIRES**  
[Nom] [Adresse] [Code Postal]  
désigné(s) ci-après "LE LOCATAIRE".

**II- OBJET DU CONTRAT**

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

**A- CONSISTANCE DU LOGEMENT**

Désignation :  
Localisation (adresse, bâtiment, étage, porte...) : 27, Rue de la Duée 75016 Paris au RDC

Type d'habitat : immeuble  individuel /  collectif  
Régime juridique de l'immeuble :  mono propriété /  copropriété

Année de construction : 1950  
Surface habitable (cf. notice 1.1) : environ 18 m<sup>2</sup> ; Nombre de pièces principales : studio  
(au sens de l'article R1112 du CCP) (chambre ou séjour ou salon, éventuellement chambre salée, au sens de l'article R1111-1 du CCP)

Autres parties du logement (le cas échéant) :  grenier  comble non aménagé  comble aménagé  terrasse  
 balcon  loggia  jardin

Éléments d'équipements (le cas échéant) :  cuisine équipée : frigo, plaque à gaz, meuble, hotte, etc.  
 installations sanitaires : WC, Douche, lavabo, Annule de Pergonet etc...  
 autres : 1 meuble Amis, table à manger, 2 chaises...

Modalités de production (préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire, le cas échéant) :  
- d'eau chaude sanitaire :  individuelle /  collective ;  
- de chauffage :  individuel /  collectif ;

**B- DESTINATION DES LOCAUX** :  Usage d'habitation /  Usage mixte (professionnel et habitation)  
Ce contrat exclut l'usage d'habitation dans le cadre d'une location dans un hôtel meublé.

**C- DÉSIGNATION DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE À USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE**

Cave n°  Parking n°  Garage n°

**D- 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  local poubelle  
 Gardiennage  Autres prestations et services collectifs :

(1) Pour chaque bailleur : sans préjudice de la détermination en cas de succession, domicile (ou siège social), qualité (personne physique, personne morale, le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), adresse électronique (facultative)  
(2) Mention obligatoire l'apposant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 02 03 1970

Paraphes : TR 2 AD 41/2017 1/2021



**EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION**

- Modalités de :  réception de la télévision dans l'immeuble  
 raccordement internet  
 autres :

**III- DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT** (cf. notes 1.2, 3.1 et annexes)

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

A. DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT le 30/01/2013

B. DURÉE DU CONTRAT  12 mois au moins, soit 12 mois renouvelables par tacite reconduction pour 1 an.  
 9 mois non-renouvelable par tacite reconduction (location à un étudiant).

À l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. 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 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 un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf 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 échéance et après avoir donné congé.

**IV- CONDITIONS FINANCIÈRES**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A- LOYER**

**FIXATION DU LOYER INITIAL** (cf. note 1.1.1)

1/ Montant du loyer mensuel : 594,00 €  
(Le cas échéant, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et du complément de loyer indiqué(s) ci-dessous)

**2/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues**

a) Le loyer du logement objet du présent contrat  est soumis /  n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation (modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues).

b) Le loyer du logement objet du présent contrat  est soumis /  n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.

Montants : loyer de référence : 27,70 €/m<sup>2</sup> loyer de référence majoré : 55,40 €/m<sup>2</sup>

Complément de loyer (le cas échéant) :

Loyer de base (égal au loyer de référence majoré) :

Montant du complément de loyer :

Caractéristiques justifiant le complément de loyer :

**3/ Informations relatives au loyer du dernier locataire** (obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail) :

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 594,00 € + 106,00 € de charges

Date de versement : 01/01/2013 Date de la dernière révision du loyer :

**MODALITÉS DE RÉVISION - INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS** (cf. note 1.2.1) Le loyer sera révisé chaque année :

le 01/01 sur la base de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) du 2<sup>e</sup> trimestre 2013 Valeur : 129,92

**B- CHARGES RÉCUPÉRABLES** (cf. note 1.3.2)

Modalités de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle ; Montant : 66,00 €

Paiement périodique des charges sans provision ;

Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait ;

Montant :

Modalités de révision : les parties  conviennent /  ne conviennent pas de la révision annuelle du forfait (il est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal).

**C- EN CAS DE COLOCATION : SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES**

Le BAILLEUR  souscrit /  ne souscrit pas une assurance pour le compte des colocataires (au cours de l'exécution du contrat 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).

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)

2. Montant récupérable par douzième :

**D- MODALITÉS DE PAIEMENT** (cf. note 1.3.1)

Paiement MENSUEL :  à échoir /  à terme échu Date ou période de paiement : le 1<sup>er</sup> de chaque mois

Lieu de paiement :  Domicile du BAILLEUR (page 2)

Autre :

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location (le cas échéant) :

- Loyer : 594,00 €

- Charges récupérables : 66,00 €

- Contribution pour le partage des économies de charges :

- Assurance récupérable pour le compte des colocataires (le cas échéant) :

- Total : 660,00 €

**E- MODALITÉS DE RÉÉVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-VALEUR** (le cas échéant et exclusivement lors d'un renouvellement de contrat cf. note 1.1.3)

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

2. Modalités d'application annuelle de la hausse :  par tiers  par sixième

Paraphes : TR



**A. TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU DE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DE DÉCENTE III** effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : du 12.03.2017 au 12.03.2018

**B. MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION OU D'ACQUISITION D'ÉQUIPEMENT ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR (1)**

**C. DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSÉCUTIVE À DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE (2)**

- (1) Montant et nature des travaux et, le cas échéant, préciser le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des 6 derniers mois ;  
 (2) Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution ou d'acquisition, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer ; clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décente ;  
 (3) Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

**VI- CLAUSE DE SOLIDARITÉ**

Les modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires sont indiquées en page 5 des présentes.

**VII- CLAUSE RESOLUTOIRE**

Les modalités de résiliation de plein droit du contrat sont indiquées en page 5 des présentes.

**VIII- GARANTIES (le cas échéant)**

Afin de garantir l'exécution de ses obligations, il est demandé au LOCATAIRE :  un dépôt de garantie (cf. art. 1.4.1) /  une garantie autonome (cf. art. 1.4.2) (En cas de renouvellement du bail, le montant indiqué est un rappel du montant versé au bail initial, il reste inchangé conformément à l'article 22 de la loi du 06.07.1989)

Montant (inférieur ou égal à 2 mois de loyer hors charges) : 1288,-

Indépendamment de la garantie indiquée ci-avant, le BAILLEUR  fait /  ne fait pas appel à un cautionnement par acte séparé (cf. notice 1.4.3).  
 Nom de la caution :

**IX- HONORAIRES DE LOCATION (le cas échéant)**

**A. DISPOSITIONS APPLICABLES**

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : "La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entente ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I."

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail. Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation."

Plafond applicable : montant du plafond des honoraires imputables aux locataires :

- prestation de visite du preneur, constitution de son dossier et rédaction de bail : 200 €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- établissement de l'état des lieux d'entrée : 200 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

**B. DÉTAIL ET RÉPARTITION DES HONORAIRES**

- prestations de :  visite
- constitution du dossier
- rédaction du bail
- établissement de l'état des lieux d'entrée
- autres prestations (à la charge exclusive du BAILLEUR)
- Total :

	à la charge du LOCATAIRE	à la charge du BAILLEUR
	€ TTC	€ TTC

Détail des prestations et conditions de rémunération à la charge exclusive du BAILLEUR

**X- AUTRES CLAUSES PARTICULIÈRES (le cas échéant)**

**XI- ANNEXES**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- LA NOTICE D'INFORMATION RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS ;
- l'état des lieux (obligatoire à la remise des clés cf. notice 1.5) ;  oui /  non
- l'inventaire et un état détaillé du mobilier (obligatoire à la remise des clés cf. notice 1.5) ;  oui /  non
- la liste des réparations locatives et la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'État ;  oui /  non
- le dossier de diagnostic technique comprenant :
  - le diagnostic de performance énergétique ;  oui /  non
  - le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;  oui /  non
  - la copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;  oui /  non
  - l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;  oui /  non
  - l'état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.  oui /  non
- l'extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;  oui /  non
- l'autorisation préalable de mise en location (art. 92 de la loi du 24.03.2014) ;  oui /  non
- les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables en cas de renouvellement.  oui /  non

Parapher :



### CLAUSE DE SOLIDARITÉ (cf. Chapitre VI page 4)

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 vocable "le LOCATAIRE",
- les héritiers ou représentants du LOCATAIRE venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi 06.07.1989.

Les parties signataires font élection de domicile : le BAILLEUR en sa demeure et le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

**Colocation (le cas échéant)**  
En cas de congé délivré par un des colocataires, le bail se poursuit et le colocataire qui a donné congé demeure solidairement tenu de payer le loyer et les charges jusqu'à la date d'effet du congé en cas de nouveau colocataire ou, à défaut, à l'effet du congé à défaut de nouveau colocataire.

### CLAUSE RÉSOLUTOIRE (cf. Chapitre VII page 4)

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
- Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du LOCATAIRE, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.
- Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.
- En cas de troubles du voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

En cas de non-paiement du loyer, de ses accessoires aux termes convenus, et en cas de non-libération des lieux par le locataire déchu de tout droit d'occupation ou ayant reçu une ordonnance d'expulsion, le juge aura la faculté de condamner le locataire à des intérêts sur les sommes dues, indemnités ou astreintes.

RAYES NULS

\_\_\_\_\_ mois

\_\_\_\_\_ lignes

Paraphes :

### SIGNATURE DES PARTIES (veuillez signer chaque feuillet séparément)

Fait et signé à Paris, le 7/10/2019

en 2 originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE  
*Signature préalable de la mention manuscrite "lu et approuvé"*

*lu et approuvé*

*[Signature]*

LE(S) LOCATAIRE(S)  
*Signature(s) préalable(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"*

*lu et approuvé*

*[Signature]*

LA/LES CAUTION(S)  
*Signature préalable de la mention manuscrite "Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"*



**Un jeu de onze photographies prises par mes soins sera annexé au présent procès-verbal de constat.**















Telles sont mes constatations.

**-0-0-0-0-0-0-0-**

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.



**Maître Charles OCHOA**