

EXPEDITION

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Sylvia LOUIS-AMÉDÉE

Huissiers de Justice associés
16, rue de Picardie

93290 TREMBLAY-EN-FRANCE

☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS À SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE VINGT SEPTEMBRE

À LA REQUÊTE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 17 RUE DE LA
MALADRERIE ET 23/25/25 RUE LOPES ET JULES MARTIN - 93300
AUBERVILLIERS**, représenté par Maître Philippe BLEROT,
Administrateur judiciaire, nommé à cette fonction suivant Ordonnance
rendue par le Tribunal de grande instance de BOBIGNY en date du 10
octobre 2014, conformément à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Jean-Claude GUIBERE, Avocat au barreau de la Seine-Saint-
Denis, demeurant 34, rue de Bourgogne, 93000 BOBIGNY, tél. :
01.48.969.969, fax : 01.48.96.01.02, toque PB 001.

et pour géomètre :

La SOCIETE CORBEAU FABRICE, dont le siège social est 40 avenue
Pasteur – 93100 MONTREUIL, représentée par Monsieur FERREIRA
PEDRO, Diagnostiqueur y domicilié.

Agissant en vertu :

- **D'un jugement rendu par la 5^{ème} Chambre Section 2 du Tribunal de grande instance de BOBIGNY, en date du 22 novembre 2016, signifié le 29 décembre 2016 et devenu définitif.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 22 août 2016.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,**

DEFERANT A CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

me suis à rendu ce jour **VINGT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT à 14 heures 30** au 23, rue Lopes et Jules Martin à AUBERVILLIERS (93300), 4^{ème} étage, 2^{ème} porte à gauche sur le palier, dans un appartement donné en location à Madame et appartenant à Monsieur domicilié 96100 ARGENTEUIL - 106, rue Valéry Colas, où étant dans les lieux loués ;

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer par clerc assermenté une convocation aux occupants de l'appartement, pour les aviser que nous procéderions à nos opérations le 20 septembre 2017 à partir de 14 heures 30.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur du Cabinet CORBEAU, Géomètre, pour réaliser les diagnostics courants et habituels.

Sur place, je rencontre :

- Madame locataire

À qui j'ai décliné mes nom prénom qualité et l'objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur dudit appartement, que je décris tel qui suit :

GÉNÉRALITÉS

Cet appartement dépend d'un immeuble ancien, formant une barre d'immeuble élevée d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, desservis uniquement escalier, avec une toiture terrasse.

L'aspect général de l'immeuble de conception moderne est en très mauvais état d'entretien. Les menuiseries extérieures sont disparates et d'origine métallique.

Il est situé à l'écart du centre-ville, dans un quartier fortement urbanisé.

Le chauffage de cet appartement est assuré par un chauffage commun à l'immeuble et l'ensemble des installations électriques de cet appartement est ancien et vétuste.







CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est donné en location à Madame en vertu d'un contrat de location visant la loi de 82. Il est établi pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} juillet 1983, moyennant un loyer mensuel actualisé de 479 € plus 50 € de provisions sur charges soit 529 € par mois.

Une copie du contrat et de la dernière quittance sont annexés au présent acte.

DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

Cet appartement se situe au 4^{ème} étage, 2^{ème} porte gauche sur le palier. Il s'agit d'un appartement de quatre pièces.

La porte palière est munie d'une serrure et d'un verrou qui ouvre sur une entrée ouverte, laquelle dessert la cuisine et la pièce principale.

ENTRÉE

L'entrée est ouverte sur la pièce principale.

Au niveau de l'entrée et dans un recoin, il existe un placard fermé par un simple rideau.





Sur la partie droite, la cuisine.

CUISINE

Pièce éclairée par une fenêtre basculante, châssis rénové en PVC double vitrage donnant sur un petit balcon filant.

Les plafond murs et menuiseries sont peints, peinture ancienne.
Le sol est carrelé, un carrelage ancien, en état.

Cette cuisine est équipée d'un évier inox un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Présence également d'une arrivée gaz de ville.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central, chauffage commun à l'immeuble.



Puis, je me suis rendu dans la pièce principale.

PIÈCE PRINCIPALE

La pièce est éclairée par une baie vitrée, menuiserie métallique munie d'un simple vitrage et donnant toujours un balcon filant partagé avec la cuisine. La vue est dégagée.

Le plafond est doublé de plaques isorel.

Les murs sont tapissés.

Les menuiseries peintes.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.





COULOIR DE DISTRIBUTION

Puis, contigu à la pièce principale, je me rends dans le secteur nuit précédé d'un dégagement formant un couloir de circulation,

Les plafond, murs et menuiseries sont peints.
Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Dans ce couloir de distribution, il existe également un placard penderie fermé par un simple rideau.

Ce couloir de distribution dessert trois chambres, une salle de bains et un toilette.



De droite vers la gauche, première pièce, une chambre.

CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiseries PVC rénovée, double vitrage.

Les plafonds sont anciens et en mauvais état.

Les murs sont tapissés.

Les menuiseries sont peintes.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



DEUXIÈME CHAMBRE

La chambre est éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiseries PVC rénovée, double vitrage.

Les plafonds sont anciens et en mauvais état.

Les murs sont tapissés.

Les menuiseries sont peintes.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



TROISIÈME CHAMBRE

Éclairée toujours par une fenêtre à vantaux rénovée, double vitrage.

Le plafond est peint.

Les murs tapissés.

Les menuiseries sont peintes.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié, le tout en état.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



SALLE DE BAINS

Les plafond et murs sont peints, peinture ancienne et usagée. Autour des sanitaires, les murs sont doublés de carreaux de faïence.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les sanitaires comprennent :

- une baignoire sabot alimentée par un robinet mélangeur eau chaude/eau froide avec flexible, douchette,
- un lavabo alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur,
- un bidet deux robinets,
- les installations pour machine à laver avec arrivée et évacuation d'eaux usées.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

La pièce est ventilée par une aération naturelle.



TOILETTES

Les plafond et murs sont peints, peinture mouchetée.
Le sol est carrelé, un carrelage identique à la salle de bains.

La pièce est ventilée par une ventilation naturelle.

La pièce est équipée d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.



&&&&&

Après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Dix-neuf photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet CORBEAU FABRICE.
- Une copie du contrat de location et de la dernière quittance.

&&&&

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-28	220,94
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	300,00
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	14,89
Serrurier	
Témoins	
TTC	649,22



CONTRAT
DE
LOCATION

DE SIX ANS

Pour locaux
d'habitation (1)
ou
à usage mixte
professionnel
et d'habitation (1)

Immeuble sis à	93300 AUBERVILLIERS
Rue	Lopez et Jules Martin
N°	23
Bâtiment	B
Appartement N°	408
	4^e étage

Loi du 22 juin 1982

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Mme [redacted] domiciliée 22bis, rue Balgrand 75020 PARIS,
demeurant représentée par Madame Monique ROGER, agissant en
qualité de Mandataire ;
désigné ci-après sous la dénomination « le bailleur » d'une part,
Et M. elle [redacted]
demeurant à 95, rue H.P. Tiabaud 75011 PARIS

désigné ci-après sous la dénomination « le preneur », d'autre part.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Mme [redacted]
donne en location conformément aux dispositions de la loi n° 82-528 du 22 juin 1982 et à celles des textes subsé-
quents à Mlle [redacted]
preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

COMPOSITION DES LOCAUX LOUÉS

4 pièces principales, dont 1 séjour double et 2 chambres
5 pièces secondaires, dont 1 entrée, 1 dégagement, 1 cuisine,
1 salle d'eau et 1 W.C.
6 radiateurs
2 compteurs d'eau chaude et 2 compteurs d'eau froide

GARAGES :

DÉPENDANCES :
cave n° 408

PARTIES - EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES D'USAGE COMMUN
Vide-ordures, antenne de télévision, chauffage et eau chaude
collectifs

Tels que ces locaux existent actuellement et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une description plus détaillée, le pre-
neur les ayant vus et visités, et un état des lieux étant annexé au présent contrat.
La prise de possession ou l'entrée en jouissance se fera à la date ci-dessous fixée, sous réserve formelle du départ du
locataire ou occupant actuel, et en cas de non-départ le preneur ne pourra réclamer de ce chef au bailleur aucun
dommages-intérêts, ni indemnité quelconque, pour quelque cause que ce soit. Il en sera de même en cas de réquisition.

DURÉE DU BAIL

Le présent contrat de location est consenti et accepté pour une durée de six années commençant à courir le
1^{er} JUILLET 1983 pour se terminer le **30 JUIN 1989**
sauf résiliation dans les conditions fixées ci-après, étant convenu que si l'une ou l'autre des parties ne met pas fin à la
présente location à son expiration, celle-ci se renouvellera par tacite reconduction pour une nouvelle période de trois
ans au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux.

RENOUVELLEMENT OU RESILIATION DU BAIL

A l'expiration du terme fixé par le contrat, ou à la fin de toute période de renouvellement, le renouvellement n'aura
pas lieu si l'une des parties notifie son refus de renouveler le contrat de location. Le bailleur pourra refuser le renouvelle-
ment s'il désire l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou par ceux de
son conjoint, s'il désire vendre le logement ou encore sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le
locataire de l'une des obligations lui incombant en application de l'article 18 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.
Le preneur pourra résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat. Il le pourra également à tout
moment si des raisons financières, personnelles, professionnelles, familiales ou de santé l'y obligent.

Le bailleur personne physique pourra chaque année à la date du **1^{er} JUILLET**
réviser le contrat de location en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son
conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou par ceux de son conjoint sous la condition d'occuper le logement dans les
six mois suivant le départ du locataire et pendant une durée au moins égale à deux ans, à compter de l'expiration ou
délai de préavis. Il pourra aussi réviser le contrat à l'issue de chaque période de trois ans en cas de circonstances écono-
miques ou familiales graves justifiant la vente du local.

En cas de résiliation ou de non-renouvellement notifié à fin de vendre les lieux loués le congé devra indiquer le prix et
les conditions de la vente projetée et reproduire dans chaque notification les termes de l'article 11 de la loi du 22 juin
1982. Ce congé vaudra offre de vente au profit du locataire. L'offre sera valable pendant les deux premiers mois du délai
de préavis. A l'expiration du délai de préavis le locataire sera déchu de tout titre d'occupation sur les lieux loués s'il n'a
pas accepté l'offre de vente. Si il accepte l'offre il disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un
délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse il a notifié son intention de recourir à un prêt
l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la
vente sera porté à quatre mois. Le contrat de location sera prorogé alors jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la
vente. Si à l'expiration de ce délai la vente n'a pas été réalisée l'acceptation de l'offre de vente sera nulle de plein droit et
le locataire sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

MAR
C-E
T.E

(1) Réviser le mention inutile. Ce contrat de location est utilisable également pour des locaux meublés seul si le bailleur exerce la profession de locateur en
meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949.
* Si la date projetée est différente de la date d'entrée du contrat cette mention ne pourra se faire avant le terme de la première année du contrat (art. 5).

Les droits de résiliation ou de non-renouvellement du contrat de location ne pourront être exercés si le locataire est âgé de plus de soixante dix ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, à moins que le bailleur ait, lui-même, plus de soixante ans ou à moins que le refus de renouvellement soit fondé sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Si le bailleur ou son conjoint, établi hors de France, est tenu de rentrer en France par suite d'un cas de force majeure, le bailleur pourra, à tout moment, résilier ce contrat en vue de reprendre le logement pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, cette faculté ne pouvant intervenir qu'au delà de la première année du contrat.

Tout congé sera notifié au bailleur ou au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier de justice. Le délai de préavis sera de trois mois à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre ou la signification de l'acte d'huissier. Il sera réduit à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi du locataire.

En cas d'abandon du domicile par le locataire le contrat de location continuera, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1751 du code civil, au profit de ses ascendants, de ses descendants, du concubin notoire ou des personnes à charge vivant effectivement avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Le contrat de location sera transféré à ces mêmes personnes lors du décès du locataire, sans préjudice des dispositions de l'article 832, alinéas six et sept, du code civil.

DESTINATION

Les lieux loués seront utilisés à usage d'habitation exclusivement bourgeoise

Il n'y exercera aucune activité commerciale ou industrielle ni aucune profession libérale ou artisanale autre que celle éventuellement indiquée ci-dessus. Il les occupera personnellement avec sa famille sans pouvoir y installer des tiers en sa présence ou en son absence, ni rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue, ainsi qu'à la renommée de la maison. Il s'interdit de ce fait toute cession du droit de la présente location, toute sous-location, totale ou partielle, de même que tout échange, mise en meublé ou autre, même pour une durée si faible soit-elle.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est consentie et acceptée aux clauses et conditions ordinaires et de droit conformément aux articles 1719 à 1726 du Code Civil précisant les obligations du bailleur, aux articles 1728 à 1746 du même code précisant les obligations du preneur, et aux dispositions de LA LOI N° 82-626 DU 22 JUIN 1982 RELATIVE AUX DROITS ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ET DES BAILLEURS, ainsi qu'à celles des textes subséquents et aux clauses particulières ci-après, que le preneur s'engage à observer strictement.

1° - Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance. Il devra les tenir pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de réparations locatives, d'entretien et autres lui incombant, suivant la loi ou les usages, notamment du fait de toutes dégradations causées par lui ou les personnes vivant à son foyer ou reçues chez lui, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil.

2° - Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce en aval des coffrets de distribution.

En vue d'assurer le bon entretien des canalisations intérieures d'eau, des robinets et des appareils, des cabinets d'aisance y compris les réservoirs de chasses (entretien qui incombe en totalité au preneur) ainsi que pour éviter une consommation d'eau exagérée pour l'ensemble des locaux, le preneur s'engage à payer, le cas échéant, un prorata en fonction du nombre des locaux de l'immeuble pour sa quote-part dans les frais inhérents au contrat d'entretien qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Le preneur devra également faire nettoyer et entretenir à ses frais, périodiquement et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations divers (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les lieux loués et fournir au propriétaire les justifications par lui demandées. Si cet entretien, ou ce nettoyage, n'ont pas été assurés, ou si le preneur ne justifie pas qu'il y a fait procéder, le bailleur pourra y faire procéder lui-même aux frais du preneur. Il est recommandé au preneur de souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (lorsqu'il s'agit d'installations individuelles).

3° - Le preneur devra, pendant toute la durée de la location, tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublant en quantité, qualité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et l'exécution des présentes.

4° - Le preneur ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux aucun travail de transformation, percement, changement de distribution ou modification quelconque, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur, le bailleur, s'il accorde cette autorisation, pourra exiger que ces travaux soient exécutés sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront dans ce cas, supportés par le preneur. Dès leur achèvement ces transformations deviendront la propriété du bailleur sans que celui-ci soit tenu au paiement d'aucune indemnité, à moins que en fin de contrat ledit bailleur ne préfère exiger la remise des lieux dans l'état où le preneur les aura trouvés.

5° - Le preneur subira tous les travaux de réparations ou autres devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer à raison de leur durée, celle-ci excédant-elle quatre jours. Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois qu'il en aura besoin pour l'entreprise, les réparations et la sécurité de l'immeuble. Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessitent des réparations à la charge du bailleur ; et au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.

6° - Il assurera, contre l'incendie, son mobilier, les risques locatifs y compris les risques électriques, les recours des voisins, les explosions de toute nature, etc., pour une somme suffisante et à une compagnie notoirement solvable ; il maintiendra cette assurance en vigueur pendant toute la durée de la location et acquittera les primes à leur échéance. Il devra justifier du tout à la première réquisition du bailleur, par production de la police et des quittances.

La police s'assurera, de même, contre tous les dégâts des eaux.

7° - Le preneur devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin et au moins une fois par an, et en fin de location justifier du ramonage et du paiement du coût de ces opérations, qui seront à sa charge, par production des quittances sur réquisition du bailleur.

Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur, et dans le cas où cette autorisation serait donnée, le preneur devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour lui et les siens, de l'usage des engins susénoncés et, en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage, il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.

8° - Le preneur devra tenir les lieux loués en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble, ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffons, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble ; notamment régler tous appareils de radio, télévision et tous appareils de reproduction des sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

(2) Éventuellement : et à usage professionnel, exclusivement pour la profession de

LUNA
C-E
T-E

Le preneur ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble.

Il devra éviter et faire disparaître s'il y a lieu, à ses frais, tous parasites, rongeurs et insectes.

Le preneur ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et d'une manière générale dans aucune des parties communes, aucun objet quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

9° - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Il entretiendra en parfait état de propreté les parties communes devant l'entrée des lieux loués.

10° - Il devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène, et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxe d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En cas de départ, le preneur devra avant de vider les lieux, justifier au bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable.

11° - Le preneur devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations des eaux et leurs appareils, ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. Dans tous les cas, le bailleur ne sera pas responsable des dégâts causés par les eaux et résultant de cas de force majeure, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc., et le preneur en fera son affaire personnelle.

12° - Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués, ou dans les parties communes, le bailleur ne s'engageant aucunement à assurer ou faire assurer la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

13° - Au cas où le bailleur déciderait l'installation de boîtes à lettres avec plaques indicatrices, le preneur devra faire installer la sienne à ses frais, à l'endroit indiqué et conformément aux normes qui lui seront fixées. Le preneur ne pourra apposer aucune plaque ni écriteau sauf autorisation spéciale du bailleur.

14° - En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le preneur devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ledite antenne, et d'une prestation annuelle pour frais d'entretien, remplacement ou autre.

15° - En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement, le preneur devra laisser visiter les lieux loués deux heures, pendant les jours ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur. En cas de cessation de location et ce, pendant les trois mois qui précéderont la fin de cette location, il également laisser visiter par le bailleur, dans les mêmes conditions.

16° - Le preneur et sa famille devront se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe.

17° - En fin de location et avant sa sortie, le preneur devra effectuer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après déménagement et les clés devront être restituées en totalité au bailleur ou à son mandataire. Le locataire indiquera au bailleur sa nouvelle adresse.

LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de **17 160 Frs (DIX SEPT MILLE CENT SOIXANTE FRs)**

payable d'avance par mensualités de **1 430 Frs** le premier jour de chaque mois au domicile du bailleur ou de son mandataire à dater du **1^{er} JUILLET 1983**

REVISION DU PRIX DU LOYER

Dans le cas où le preneur laisserait la présente location se continuer au-delà d'une année, le loyer, sans qu'aucune notification soit nécessaire, sera révisé en plus ou moins au début de chaque période annuelle, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E., ou en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui pourra lui être substitué. Dans le cas où l'indexation deviendrait inapplicable par ce moyen, les parties conviendraient d'un nouveau mode d'indexation directement lié à l'évolution du coût de la construction, l'indexation étant reconnue par les parties comme une condition essentielle du contrat de location, sans laquelle il n'aurait pas été conclu et n'aurait plus d'existence.

Les indices de référence seront : le dernier indice publié avant la signature du contrat et l'indice correspondant, à la date de la révision.

L'indice de base est l'indice de **du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E.** du **quatrième** trimestre 19**82** qui est au cours de **787 points**

DÉPÔT DE GARANTIE

Mlle [redacted] locataire, a présentement versé à titre de dépôt de garantie à Mme [redacted] bailleur, qui le reconnaît, la somme de **2 860 Frs (DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE FRs)**

Ces sommes seront remboursées sans intérêt au preneur en fin de jouissance et au plus tard dans le délai de deux mois après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le propriétaire ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le locataire.

En aucun cas, le preneur ne pourra arguer du paiement du loyer à l'entrée en jouissance ou du versement du garantie ci-dessus pour refuser ou retarder le paiement complet des termes de loyer à leur échéance.

Le dépôt de garantie ne pourra également, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ce loyer ainsi que les charges devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances.

CLAUSES RÉÉSOLUTOIRE ET PÉNALES

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou en cas de paiement par chèque non provisionné et un mois après un commandement demeuré infructueux, la présente location sera résolue de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et si, dans ce cas, le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le Juge des Référés, non susceptible d'appel.

Toute offre de paiement ou d'exécution après expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résolution acquise au bailleur.

En cas de décès du locataire il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants tant pour le paiement des loyers et charges que pour l'exécution des conditions du contrat de location.

En outre, et sans déroger à la précédente clause résolutoire, le preneur s'engage à respecter entièrement et définitivement les clauses pénales suivantes :

- En cas de non paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de charges ou de provisions sur charges les sommes dues seront majorées de plein droit de dix pour cent afin de couvrir le bailleur des frais exposés pour obtenir le recouvrement des sommes dues. En plus le preneur paiera une pénalité de deux pour cent par mois de retard ou fraction de mois de retard, calculées sur le total des sommes dues, frais et pénalités compris.

- Si à l'expiration du congé le locataire ne libère pas les lieux, ou pour toute autre occupation sans titre, ou s'il obtient des délais à son départ, il versera, outre les charges, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, une pénalité journalière égale à dix pour cent du dernier loyer mensuel, et ce malgré la résiliation de la location.

- En outre tous les frais motivés par les infractions du locataire, ainsi que ceux de procédure et d'exécution, ceux qui en seront la conséquence de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge du locataire.

Ces clauses pénales seront applicables huit jours après une mise en demeure adressée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

MMR
C-E
T-E

CHARGES ET PRESTATIONS

En même temps que le loyer principal stipulé ci-dessus, le preneur devra acquitter les charges et prestations mises à sa charge par le décret n° 82-954 du 9 novembre 1982 et par la présente convention, en proportion de la surface réelle des locaux loués si la ventilation exacte est impossible (ou selon les prescriptions de l'art. 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948), ou au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété dans l'immeuble, à savoir 1 200 millièmes généraux.

le premier Octobre
de chaque année

Il paiera mensuellement à titre de provision, une avance sur charges de 700 Fra francs, en même temps que le règlement du loyer. Ces provisions mensuelles seront recalculées, chaque début d'année, selon l'état prévisionnel des dépenses dont le locataire recevra un exemplaire.

PIECES ANNEXÉES

- ~~Copie de la dernière quittance du locataire précédent, ne mentionnant par son nom.~~
- ~~copie de l'état des lieux établi au départ de ce locataire~~
- ~~un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et le nombre de millièmes afférents aux locaux loués~~
- ~~une copie du contrat d'amélioration s'il en existe un~~
- ~~une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement (2)~~

L'état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la prise de possession. Cet état sera vérifié contradictoirement lors du départ du locataire et de la remise des clés. Y seront mentionnés les imputations à prononcer éventuellement, ainsi qu'un décompte définitif des taxes et charges locatives restant dues.

CONDITIONS PARTICULIÈRES (4)

Le preneur remboursera au bailleur, en même temps que le règlement du loyer, le droit de bail.

Pour garantir l'exécution des présentes, Melle CALODAT a présenté M. Edmond TALEOT qui accepte comme caution et se portant fort pour elle

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur en son domicile et le preneur dans les lieux loués.

FRAIS

L'enregistrement n'étant pas obligatoire les parties déclarent ne pas requérir cette formalité et dégagent le rédacteur du présent contrat de toute responsabilité à cet égard. Dans l'hypothèse où l'une des parties demanderait l'accomplissement de cette formalité elle en supporterait tous les frais.

La commission de négociation de la présente location ainsi que les honoraires de rédaction du présent contrat et, s'il y a lieu, le coût du constat d'huissier, seront supportés par moitié, par le preneur et par le bailleur.

Fait en autant d'originaux que de parties intéressées.
A PARIS le 29 JUN 1983

La Bailleur (5)

La Preneur (5)

Approuvé

Signature

Prénoms

Noms

Profession

(signature)

Signature

Signature

Signature

Signature

Signature

Signature

(2) Si ses équipements ont été installés, modifiés ou changés après le 23 juin 1982.
(4) Déclaration du bailleur si lui ou son conjoint réside hors de France et, éventuellement la référence du contrat de prêt conclu avec le Crédit Foncier de France ou avec la Caisse Centrale de Coopération Economique.
(5) Faire précéder chaque signature des mots « Lu et approuvé ».

QUITTANCE DE LOYER

Quittance de loyer du mois de Juillet 2017

Adresse de la location : 23 rue Lopez et Jules Nautin
93300 Aubervilliers

Je soussigné Quarior Palnick propriétaire du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de Evlyne Calodant la somme de 529,00 (Cinq cent vingt neuf euros) euros (en toutes lettres) / 529,00 euros (en chiffres), au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location du 01/07/17 au 31/07/17 et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits.

Détail du règlement

Loyer : 479,00 euros

Provision pour charges : 80,00 euros

Total du loyer : 529,00 euros

Date du paiement : le 29/07/2017

Fait à Paris le 29/07/2017

Signature



Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être établis précédemment en cas de paiement partiel du montant du présent terme. Elle est à conserver pendant trois ans par le locataire (article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

QUITTANCE DE LOYER

Quittance de loyer du mois de Janvier 2017

Adresse de la location : 23 rue Lopez Jules
Route 93 Aubervilliers

Je soussigné A. VELOT Patrick, propriétaire du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de Evelyne Calodal, la somme de 274,00 (deux cent soixante) euros (en toutes lettres) / quatorze euros (en chiffres), au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location du 01/01/17 au 30/01/2017 et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits.

Détail du règlement

Loyer : euros

Provision pour charges : euros

Total du loyer : Réglié 274,00 euros (uniquement)

Date du paiement : le 29 / 01 / 2017.

Fait à Sain le 05/02/2017.

Signature



Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être établis précédemment en cas de paiement partiel du montant du présent terme. Elle est à conserver pendant trois ans par le locataire (article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)