

**S.C.P. LPL Huissier**  
**Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER**  
*Huissiers de Justice associés*  
16, rue de Picardie  
93290 TREMBLAY EN FRANCE  
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

**EXPEDITION**

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

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

ET LE CINQ JUILLET

**À LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 3 rue Pasteur à PANTIN**, représenté par son syndic, le CABINET CADOT BEAUPLET SAFAR, SAS au capital de 103 068 €, immatriculé au RCS de BOBIGNY sous le numéro 328 413 000, dont le siège social est sis à LE PRÉ SAINT GERVAIS (93), 63, rue André Joineau, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège et agissant en vertu d'une assemblée générale en date du 3 février 2020.

**Ayant pour Avocat :**

**Maître Jean-Claude GUIBERE**  
Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis  
34, rue de Bourgogne – 93000 BOBIGNY  
Tél : 01.48.969.969 – Fax : 01.48.96.01.02  
Toque : PB 001

**et pour géomètre :**

**Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT**  
118/130 Avenue Jean-JAURÈS - 75942 PARIS Cedex 19

### **Agissant en vertu :**

- **D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Bobigny en date du 14 janvier 2020, signifié le 24 janvier 2020 et devenu définitif.**
- **D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de Pantin le 28 avril 2014, signifié le 30 juin 2014 et devenu définitif**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 16 juin 2021 à . rencontrée en mon étude.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

### **DÉFÉRANT À CETTE MISSION :**

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

me suis rendu ce lundi **CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT-ET-UN**, à PANTIN (93500), 3, rue Pasteur, au deuxième étage, porte face, (lot 11), dans un bien immobilier.

- appartenant à Madame née le 8 décembre 1969 à Jerada (Maroc), de nationalité française, demeurant anciennement 142, rue Danièle Casanova – 93200 SAINT-DENIS et sur déclaration du débiteur 104 rue André Karman à AUBERVILLIERS et actuellement sur déclaration du Trésor Public 5 rue Troyon 75017 PARIS
- Et occupé par Monsieur et Madame , locataires en titre.

Où étant dans les biens saisis

### **J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 24 juin 2021 à Monsieur une convocation pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations le lundi 5 juillet 2021 dans la matinée.

Sur place, je rencontre :

- Monsieur \_\_\_\_\_, locataire en titre, à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur dudit appartement.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces.

### **DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS**

La saisie porte sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à Pantin (93), 3, rue Pasteur, cadastrés section J, numéro 6 et plus particulièrement les lots 11, 20, 29 et 34 se décomposant de la façon suivante :

#### **Lot numéro 11 :**

**UN LOGEMENT** dans le bâtiment A, au deuxième étage, porte face, comprenant : une pièce, cuisine, entrée.  
Et les 515/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 20 :**

**UN LOGEMENT** dans le bâtiment A, au quatrième étage, porte gauche, comprenant : deux pièces, cuisine, débarras, dégagement, entrée, partie de grenier au-dessus sous comble.  
Et les 675/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 29 :**

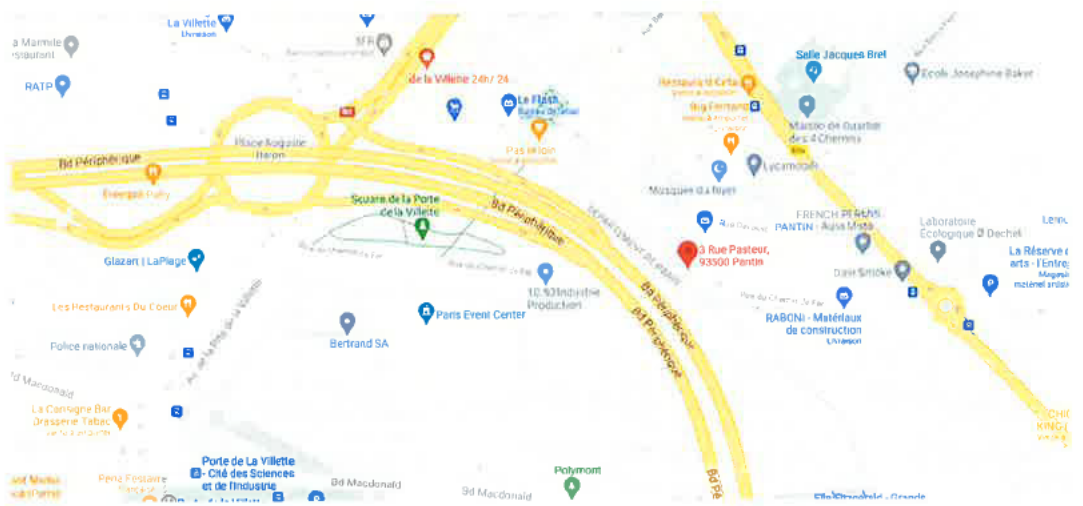
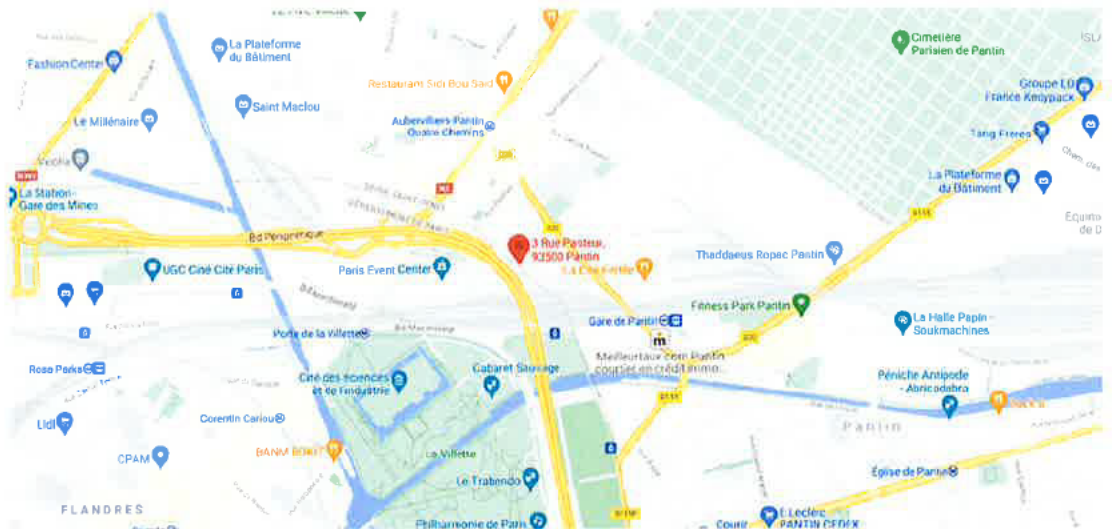
**UNE CAVE** portant le numéro 9 dans le bâtiment A, au sous-sol.  
Et les 15/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

#### **Lot numéro 34 :**

**UNE CAVE** portant le numéro 14 située dans le bâtiment A au sous-sol.  
Et les 28/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales.

### **GÉNÉRALITÉS**

Ces deux appartements dépendent d'un petit immeuble ancien situé à proximité du centre-ville de Pantin et près des portes de Paris et des accès aux transports en commun.



Il se compose d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.

L'immeuble se situe en limite de la chaussée. Les côtés latéraux jouxtent les limites des propriétés voisines.

La façade sur rue est en briques peintes et encadrements en parement de ciment.

Les parties communes sont aménagées simplement et sont correctement entretenues. Les peintures de la cage d'escalier sont récentes et en bon état.

Il comprend seize appartements et le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic professionnel, le Cabinet CADOT BEAUPLLET SAFAR – 63 rue André Joineau - 93315 LE PRE SAINT GERVAIS Cedex– TEL. : 01.48.45.88.62



Selon les déclarations qui me sont faites, l'appel trimestriel de charges de copropriété pour les quatre lots de copropriété s'élève à 609.72 € plus 30.49 € de fonds de travaux.





## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Cet appartement est donné en location à Monsieur MELLAL Mohand, en vertu d'un contrat de location visant la loi de 1989 pour des locaux vides signé le 1<sup>er</sup> décembre 2018, pour une période de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018 et moyennant un loyer actualisé de € charges comprises.

Une copie de ce contrat de location est annexée aux présentes.

## **DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT**

La porte palière est munie d'une serrure multipoints, avec un verrou qui ouvre sur une petite entrée.





## ENTREE

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé.

Cette entrée dessert :

- à gauche la salle d'eau.
- En face la pièce principale et le coin cuisine en retour.



## SALLE D'EAU

La pièce est aveugle sans ouverture sur l'extérieur.

Le plafond et les hauts de murs sont peints.

Les murs sur une hauteur d'environ 2,20 mètres sont recouverts de carrelage, faïence blanche.

Le sol est carrelé, identique à l'entrée.

La pièce est aménagée :

- d'un lavabo sur pied, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur ;
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale ;
- d'un receveur de douche, avec pare-douche, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur ;
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique.



Face à la porte d'entrée, j'accède à la pièce principale.

### PIÈCE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par deux fenêtres, chacune à deux vantaux, menuiseries en PVC, double vitrage, donnant côté rue.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Absence totale d'appareil de chauffage.





Depuis cette pièce, j'accède à une cuisine.

## CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie PVC, double vitrage, donnant sur rue.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé.

La pièce est aménagée d'un meuble kitchenette comprenant évier, deux plaques de cuisson électriques reposant sur un meuble de rangement une porte.

Devant ce meuble kitchenette, les murs sont doublés de carreaux de faïence.



**&&&&&**

Après 30 minutes 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 heure supplémentaire.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Dix photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.
- La copie du contrat de location.

**&&&&**

**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.**

<b>COUT ACTE</b>	
EMOLUMENT ART. R444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>629,32</b>

# CONTRAT DE LOCATION LOCAUX VIDES

Soumis au Titre I<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986

## CONDITIONS PARTICULIERES

### LE BAILLEUR :

Nom : Mademoiselle BAGUI El Batoul  
Adresse : 142, rue Danielle CASANOVA CP 93200 Ville : Saint-Denis  
Adresse électronique (facultatif) : b.bagui@yahoo.fr  
Dénommé(s) ci après « LE BAILLEUR », (au singulier)

### MANDATAIRE :

Dénommé(s) ci après « LE MANDATAIRE »

### LE(S) LOCATAIRE(S) :

Nom : Monsieur MELLAL Mohand  
Adresse : 3, rue PASTEUR CP 93200 Ville : PANTIN  
Téléphone : 07 52 96 27 45 Né(e) le : 28/01/1947 à Alger Nationalité : française  
Adresse électronique (facultatif) :

Nom :  
Adresse : Madame MELLAL Fatma CP 93500 Ville : PANTIN  
Téléphone : 07 52 96 27 45 Né(e) le : 12/09/1949 à Bejaia Nationalité : Française  
Adresse électronique (facultatif) :  
Dénommé(s) ci-après « LE LOCATAIRE », (au singulier)

### MONTANT DES PAIEMENTS:

Loyer : Cinq soixante-dix euros €

Charges : 100 € Cent euros

TOTAL MENSUEL : Six cent quarante euros

Dépôt de garantie : 1100 €

Le 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 fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :  Oui  Non.
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :  Oui  Non.

Montant de loyer de référence : 550 €/m<sup>2</sup>

Montant de loyer de référence majoré : 570 €/m<sup>2</sup>

\* Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 550 €

\* Date de versement de ce loyer : 06 de chaque mois

\* Ces deux mentions ne sont pas à remplir si le logement fait l'objet d'une première location, le logement a été inoccupé par un locataire depuis plus de dix-huit mois et le logement a fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

### SITUATION, DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX:

Appartement nombre de pièces : 1 Surface habitable : 21 m<sup>2</sup>  
Adresse : 3 rue PASTEUR CP 93500 Ville : PANTIN  
Etage : 2 Code porte : Cave n° néant Parking n° néant  
Type d'habitat :  Immeuble collectif  Immeuble individuel  
Régime juridique de l'immeuble :  copropriété  Mono propriété  
Période de construction :

Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la télécommunication (ex.

Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble et/ou de raccordement internet)

Modalités de production de chauffage :  Individuel  Collectif

Modalités de production d'eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective

En cas de chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

B.B. M.M.





En cas d'eau chaude collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE :

**DESIGNATION DES PARTIES ET EQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN :**

Gardiennage  Ascenseur  Chauffage collectif  Antenne TV collective   
 Videodures  Interphone

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

**DESTINATION EXCLUSIVE DES LOCAUX LOUES - OCCUPATION :**

Loué(e) à usage  habitation principale  mixte (habitation et professionnel pour la profession libérale de)

Le LOCATAIRE s'interdit notamment d'exercer dans les locaux loués toute activité commerciale, industrielle ou artisanale. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, il fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins. Il ne pourra céder son bail ou sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR.

**DUREE ET RENOUVELLEMENT :**

Durée de contrat : 3 années reconductible par tacite reconduction par période de : 3- ans  
Date de fin de bail : 01/12/2021  
Date de départ du bail : 01/12/2018

Indice de référence pour la révisions du loyer : 3ème trimestre 2015 Valeur :

**ASSUREUR MULTIRISQUE HABITATION (LOCATAIRE): ALYA assurance**  
Adresse 39, rue Jean Jaurès CP 93200 Ville : Saint-Denis  
Téléphone : 01.48.09.48.67

**MONTANT DES HONORAIRES DE LOCATION, PARTIE LOCATAIRE : 0**

**GARANTS SOLIDAIRES**

La présente location est garantie par les personnes désignées ci-dessous en qualité de caution:

Nom : Monsieur MELLAL Karim CP93500 Ville : PANTIN  
Adresse : 15 rue Méhul Né(e) le : 28/12/1971 à ALGER Nationalité : française  
Téléphone :

Adresse électronique (facultatif) :

La caution se porte caution solidaire du locataire et renonce aux bénéfices de discussion et de division pour le paiement des loyers et des charges pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) ans, à compter de la date de signature du bail. Le montant du loyer mensuel s'élevant à la somme de (voir conditions particulières en page 1) euros.

Un exemplaire de l'engagement de la caution est annexé au présent bail.

**LA DUREE**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de (voir conditions particulières en page 1) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par périodes de (voir conditions particulières en page 1) faute de congé préalable.

**LE LOYER - REVISION**

**LE LOYER MENSUEL :**

Il est payable d'avance le 1er de chaque mois, soit au BAILLEUR, ou à la personne mandatée (si il existe mandant de gestion entre le BAILLEUR et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).



Le LOCATAIRE s'engage à souscrire à une assurance multirisque habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.  
S'il ne le fait pas, le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du LOCATAIRE en lui répercutant le montant de la prime.  
En cas de colocation, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.

## TRAVAUX

Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :  
Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer.

Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :  
Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

## TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

## RÉSILIATION DU CONTRAT

Le présent contrat pourra être résilié :

- par le LOCATAIRE à tout moment moyennant un délai de trois mois sans motif (partant de la date de réception de l'acte).
- par le LOCATAIRE à tout moment, avec préavis d'un mois (partant de la date de réception de l'acte), à condition de justifier l'un des motifs suivants : en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06/07/89 ; si le logement est situé dans l'une des zones tendues définies par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 (pour les baux signés après le 27 mars 2014) ; si son état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logement social) ; s'il obtient son premier emploi au sens de l'art.223 de la loi de « modernisation sociale » du 17 janvier 2002.
- par le BAILLEUR, à l'expiration du bail ou de chacun de ses renouvellements, moyennant un délai de préavis de six mois (partant de la date de réception de l'acte).

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être indiqué à peine de nullité. Ce motif doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Dans ce cas, le congé vaut offre de vente au locataire pendant deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra être signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. La notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité. Faute de libérer les lieux à la date convenue, la clause pénale incluse au présent contrat sera immédiatement applicable.



Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) 570 euros HORS CHARGES

**LE MODE DE REGLEMENT DU LOYER:** (par exemple par chèque ou par prélèvement automatique)

**LA REVISION DU LOYER :**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit, sans que le BAILLEUR ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de la variation de l'Indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué chaque année le (voir date de départ du bail en page 1)

L'indice INSEE au jour des présentes est (voir conditions particulières en page 1)

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, l'indemnité d'occupation due à ce titre sera égale au double du loyer sans préjudice du paiement des charges contractuelles.

**LES CHARGES**

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition conforme au principe de répartition des copropriétés.

Le paiement de ces charges donnera lieu au paiement de provisions ou forfait mensuelles justifiées par les résultats constatés par l'année précédente ou par l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

Le montant provisionnel des charges mensuelles à la date de ce jour est (voir conditions particulières en page 1).

Ce montant sera modifié et réajusté en fonction de l'évolution réelle du coût des charges.

En cas de charges forfaitaires, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

La régularisation s'opérera chaque année, dans les conditions prévues à l'article 23 de la loi du 6 juillet 89. Les charges sont récupérables jusqu'à 3 ans en arrière.

**AUTRES CHARGES**

Les abonnements et consommations d'électricité, de gaz et de téléphone sont pris en charge par le LOCATAIRE en fonction du relevé des compteurs lors de l'état des lieux d'entrée et de sortie.

**DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie correspond à UN MOIS de loyer principal, hors charges, soit la somme de (voir conditions particulières en page 1).

Cette somme sera restituée sans intérêt au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans un délai de

- 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée,

- 2 mois si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée,

de la remise des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR pourra conserver une provision maximale de 20% du dépôt de garantie pour couvrir des charges en attendant leur liquidation ; le solde restant dû au LOCATAIRE est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le LOCATAIRE de sa nouvelle adresse.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en ses lieux et place.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements EDF, GDF, téléphone, exécution des réparations locatives et remise des clés.

**ASSURANCE**



- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc...), ni sans avoir auparavant présenté au BAILLEUR les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)
- Remettre au BAILLEUR, dès son départ, toutes les clefs des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des principales obligations suivantes :

- Délivrer au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (art.6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi SRU ; décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002).
- Délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Délivrer gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsque celui-ci en fait la demande ;
- Assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause ci-dessous mentionnée ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

### ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE

Conformément à l'article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi par les parties lors de la remise et la restitution des clés. L'état des lieux sera annexé au présent contrat. A défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera établi à frais partagés par moitié par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Le LOCATAIRE peut demander au BAILLEUR de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Le LOCATAIRE, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Le BAILLEUR complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. Le LOCATAIRE devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 100 euros pour frais de ménage sur le montant de la caution.

### CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges ou encore du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'un mois.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquis au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux ; s'il refuse, le BAILLEUR pourra alors l'y contraindre par simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement du chèque, la présente clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR au cas où le chèque serait sans provision.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.



## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande.
- User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 Août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz...) et en justifier à première demande le BAILLEUR.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Ne pas transformer sans accord écrit du BAILLEUR les locaux loués et leurs équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux et des équipements au départ du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement « décent » (définies par le décret N° 2002-120). Avant le début des travaux, le LOCATAIRE est informé par le BAILLEUR de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du LOCATAIRE.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux.
- Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
- Faire le ramonage des cheminées à ses frais, au moins une fois l'an et en fin de jouissance.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
- Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le BAILLEUR en vertu des décisions d'Assemblées Générales des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE : incendie, dégât des eaux... Et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR.
- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour pendant les jours ouvrables.  
L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
- En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le BAILLEUR et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.

*[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*



Le coût des commandements, sommations ou significations ci-dessus, y compris le droit proportionnel et les frais d'huissiers, d'avoués et d'avocats sera à la charge du locataire qui devra les rembourser dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite.  
De plus, le BAILLEUR se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaire s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

#### CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

#### TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérés comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin après notification au locataire par lettre recommandée A.R. en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

#### CLAUSE DE SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties désignées sous le nom de LOCATAIRE, et leurs ayants causes, pour le paiement de toutes les sommes dues en application du présent bail.  
Dans le cas d'une co-location, le colocataire partant, et sa caution, n'est plus tenu au paiement solidaire des loyers à la fin du congé qu'il a régulièrement délivré en cas d'arrivée d'un nouveau colocataire. A défaut, la solidarité cesse au plus tard six mois après la date d'effet du congé.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile, le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire et le LOCATAIRE dans les lieux loués.

#### PIECES ANNEXEES AU CONTRAT - CLES

- Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au LOCATAIRE.
- Etat descriptif et inventaire du mobilier.
- Acte de caution solidaire. Nom de la caution : MELLAL Cherif
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives.
- Dossier de diagnostic technique (comportant un DPE établi par un diagnostiqueur certifié, et, pour les biens concernés un état des risques naturels, miniers et technologiques, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, une copie de l'état d'amiante et/ou un constat de risque d'exposition au plomb).
- Attestation d'assurance contre les risques locatifs souscrite par le LOCATAIRE.
- Notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Extrait du règlement de copropriété 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.

Nombre de clés remises : 2



