

## **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE DIX-SEPT MAI**

**A LA REQUETE DE :**

**SCP Philippe CAZENAVE**

*Huissiers de Justice Associés*

14, place Moreau David

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

Tél. 01 48 73 98 63 - Fax 01 48 73 95 58

s.c.p.cazenave@wanadoo.fr

R.C.S. 382 196 210 CRETEIL

**De nationalité FRANCAISE, domicilié 43  
RUE DES PLANTES 91470 FORGES LES BAINS**

Ayant pour avocat postulant la SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT, agissant par Maître Harry ORHON, avocat au Barreau du Val de Marne, domicilié 15 boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE,

Et ayant pour avocat plaidant Maître René-Louis PETRELLI, avocat au Barreau de Paris, domicilié 164 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS

En vertu d'une ordonnance rendue sur requête en matière de licitation, par le Président du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 22 avril 2022, me commettant pour faire procéder à une description des lieux et aux diagnostics d'usage ainsi qu'à la visite des lieux préalablement à la vente des biens ci-après désignés :

- Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NOISY LE SEC (93), 6 boulevard de la République, cadastré section Y numéro 69, lieudit « boulevard de la République n°4 à 8, pour sept ares soixante dix-sept centiares,

**Lot n°29 :**

Au 4ème étage, à droite de l'escalier central, un APPARTEMENT comprenant une entrée, une pièce sur cour une pièce sur rue, salle d'eau, cuisine, water-closet, d'une superficie totale de 45,25 m<sup>2</sup>

***Je, Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice Associé domicilié 14 Place Moreau David - 94120 FONTENAY SOUS BOIS, soussigné,***

Me rends aujourd'hui dans un appartement sis 6 boulevard de la République à NOISY LE SEC (93), où en présence du géomètre expert, du serrurier requis et de deux témoins Monsieur Hedi Slama et Djibril Camara, où je peux procéder aux constatations suivantes :

**CONSTATATIONS (lot n°7 de la vente)****LOCALISATION :**

L'appartement est au quatrième étage à droite du bâtiment principal sur rue.

**SYNDIC :**

Le Syndic est le cabinet COPRO 2A, 20-22 Grande rue 93250 VILLEMOMBLE. Tel. 01 48 12 21 20

**OCCUPATION :**

L'appartement est loué à \_\_\_\_\_ depuis le 15 novembre 1983 pour un loyer mensuel actuel de 387,28 euros

Le bail est annexé au procès-verbal

## QUARTIER :

Il s'agit du quartier le plus commerçant de la ville de Noisy le Sec, le plus animé.

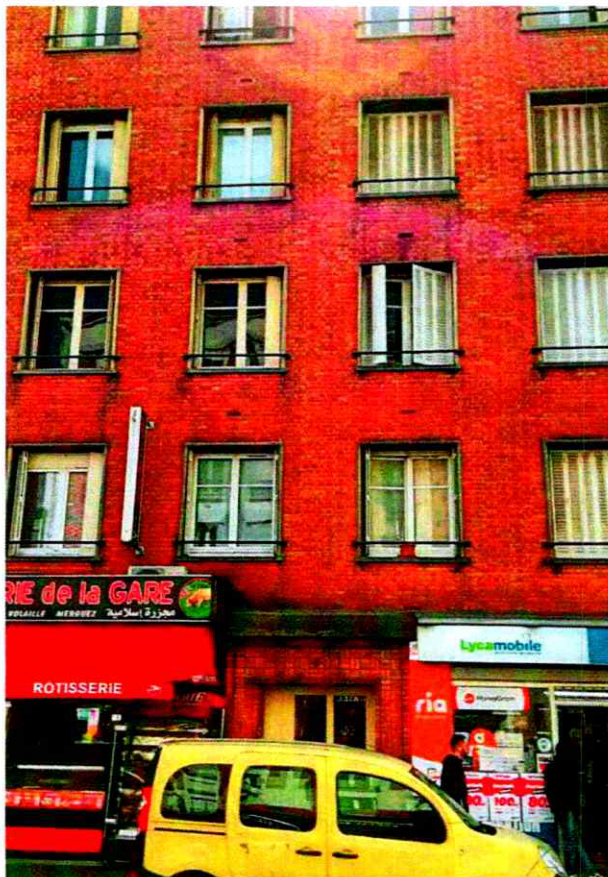
La station sncf Noisy le Sec est au pied de l'immeuble.

Beaucoup d'immeubles de ce quartier ont été construits dans les années 1920.

Les crèches et écoles sont à proximité.

Il est très difficile de garer un véhicule.

## IMMEUBLE





C'est un immeuble en briques roses construit dans les années 1920.

Un double accès commun avec codes Vigik sécurise l'entrée.

Il n'y a pas d'ascenseur, l'escalier en granito et la rampe en fer forgé sont d'origine.

Les portes palières sont d'origine.

### **APPARTEMENT** :

La porte palière est d'origine, vétuste. **(photos 1, 2)**

**Entrée** : **(photos 2, 3, 4)**

Le parquet d'origine est en état d'usage  
Les peintures sont en état d'usage

**Cuisine** : **(photos 5, 6, 7, 8, 9)**

La porte d'origine est en état d'usage  
Les carrelages au sol sont vétustes  
Les peintures sont en état d'usage  
Le meuble évier et sa robinetterie sont en état d'usage  
La fenêtre en bois est vétuste mais fonctionne  
Les volets métalliques en persienne fonctionnent

**Séjour** : **(photos 10, 11, 12, 13)**

La porte d'origine est en état d'usage  
Le parquet d'origine est en état d'usage  
Les peintures sont en état d'usage  
La fenêtre ancienne en bois fonctionne  
Les volets métalliques ou persiennes fonctionnent



**Salle d'eau : (photos 14, 15, 16)**

La porte est d'origine, en état d'usage  
Les carrelages au sol sont en état d'usage  
Les placards sont anciens, vétustes  
Le lavabo et sa robinetterie sont en bon état  
Les peintures sont en état d'usage  
Les carrelages autour de la douche sont en état d'usage

**Wc :**

La porte est d'origine est en état d'usage  
Les carrelages sont en état d'usage  
Les peintures sont en état d'usage  
Le wc fonctionne

**Chambre : (photos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23)**

La porte est d'origine est en état d'usage  
La moquette est vétuste  
Les peintures sont en état d'usage  
La fenêtre en bois est vétuste, abîmée et fonctionne  
Les volets métalliques ou poussiéreux fonctionnent  
Un placard coulissant ancien fonctionne

Telles sont mes constatations.

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

DONT ACTE SUR CINQ PAGES

COUT : SEPT CENT UN EUROS

BAIL D'IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION

~~OU HABITATION/PROFESSIONNEL~~

(Article 3 QUINQUIES - LOI DU 1er SEPTEMBRE 1948)

Entre les soussignés : \_\_\_\_\_, veuve de Monsieur  
demeurant à VINCENNES (94300), 170 rue de Fontenay,  
agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de ses  
enfants : Madame Françoise FOURQUENAY, demeurant à BRIENON S/ARMENCON, (89210  
4 chemins de la Porte Jacques, \_\_\_\_\_ demeurant à  
VENTABREN (13122), 11 lotissement de Berry et \_\_\_\_\_  
demeurant à VINCENNES(94300), 44 boulevard de la Libération.

ci-après désigné "le bailleur" d'une part

et Monsieur Nazim ERDEM, presseur en confection, demeurant à  
PARIS 75018, 2 rue Garreau,

ci-après désigné "le locataire" d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par la présente, le bailleur donne en location, conformément à l'article 3  
quinquiès de la loi du 1er septembre 1948, à Monsieur Nazim ERDEM

locataire, qui accepte les locaux ci-après désignés et dépendant d'un  
immeuble sis à NOISY LE SEC 93130, 6 boulevard de la République

I DESIGNATION DES LIEUX : au 4ème étage, à droite de l'escalier central.

Les lieux loués à usage habitation  
consistent en une entrée, un séjour, une chambre,

(1),

Les locaux comportent les éléments de confort suivants :

- cuisine
- WC
- salle d'eau
- chauffage central individuel au gaz, eau chaude individuelle au gaz.
- placards
- cave portant le N° 30

Le tout formant les lots N° 29 et N° 65 et représentant 20/1.000ièmes  
2/1.000ièmes + 2/1.000ièmes = 22/1.000ièmes des parties communes et  
générales de l'immeuble.

N.E  
M.E

T.F.



Enregistré  
le 6 MARS 1964  
Recu par  
64 n° 4.  
Faus  
A. G.

Equipements communs :

En outre, le locataire aura l'utilisation et la jouissance, dans le cadre du règlement de copropriété ou du règlement de l'immeuble, des équipements communs suivants :

---

Le locataire déclare avoir visité les lieux et constaté que les éléments désignés ci-dessus existent.

II DUREE :

Le présent bail est conclu pour une durée de SIX ANNEES, qui prendra effet le QUINZE NOVEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS pour se terminer le QUATORZE NOVEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT NEUF

résiliation

Il pourra cependant être résilié par le locataire dans les conditions suivantes :

- A tout moment pour des raisons financières, personnelles, familiales, professionnelles ou de santé en respectant les conditions de préavis de TROIS MOIS.
- A tout moment en cas de mutation ou de perte d'emploi, en respectant le délai de préavis ramené à UN MOIS.
- A l'issue de chaque période annuelle en respectant les conditions de préavis de trois mois.

III RENOUVELLEMENT :

A l'issue de la période de SIX années, le présent bail se renouvellera pour TROIS ans à moins que le locataire ait notifié au bailleur son intention de ne pas renouveler par un congé délivré dans les conditions de l'article 17 de la Loi.

Le bailleur dispose du même droit de ne pas renouveler en faisant connaître au locataire, soit son intention de reprendre le local pour se loger lui-même ou d'y loger son conjoint, ses ascendants ou descendants ou les ascendants et descendants de son conjoint, soit pour vendre les locaux, soit pour inexécution par le locataire de ses obligations.

N.E.  
Z.E.

P.V.

.../



IV CONGE :

Le congé donné par le bailleur devra toujours être motivé. Le délai de préavis court à compter du premier jour du mois suivant la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. La faculté de congé s'exerce dans les conditions suivantes :

- En cours de location :

- . Par le locataire : il est notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier de justice avec un préavis de trois mois. Lorsqu'il est donné pour des raisons financières personnelles, familiales, professionnelles ou de santé, il doit, à peine de nullité, indiquer le motif. Le préavis est réduit à un mois lorsque le motif en est la mutation ou la perte de son emploi.

- En fin de bail :

- . Par le locataire : Il est notifié dans les mêmes conditions de forme et de délais que ci-dessus.

- . Par le bailleur : Il est notifié dans les mêmes conditions de forme et de délais que celui donné par le locataire, sauf en ce qui concerne le délai d'un mois.

La délivrance du congé du bailleur ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du bail, par accord entre les parties, pour une durée déterminée et non renouvelable qui ne peut excéder un an.

V LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (1.200,00 frs), MILLE DEUX CENTS FRANCS, payable d'avance le 1er de chaque mois, par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire. La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur, tant que son paiement n'a pas été constaté ou le bailleur crédité. Le loyer est portable. Il sera révisable automatiquement chaque année le 1er novembre en fonction de la variation de l'indice trimestriel de la construction publié par l'INSEE. L'indice pris en compte sera l'indice du 2ème trimestre de chaque année. L'indice de base, valeur 2ème trimestre 1983 est de 760. Cependant, ce loyer pourra être modifié en cours de contrat, dans les conditions prévues par l'alinéa 3 de l'article 52 et les articles 55, 56 et 60 de la Loi.

De même, la révision prévue ci-dessus pourra être fixée dans les conditions définies à l'article 60 de la même Loi. Le bailleur est tenu de délivrer gratuitement une quittance à la demande du locataire. En cas de paiement partiel il délivrera un reçu mentionnant l'imputation des sommes versées.

N.E  
Z.E  
T.V.

.../



VI CHARGES :

En plus du loyer principal, le locataire paiera chaque mois, à valoir sur sa participation aux charges liées à l'usage de différents éléments des locaux loués, une somme de (160,00 frs) CENT SOIXANTE FRANCS Cette provision est justifiée par les résultats antérieurs et l'état provisionnel des dépenses communiqué au locataire ainsi que ce dernier le reconnaît Cette provision sera réajustée en fonction des charges constatées chaque année et de l'état provisionnel des dépenses. La régularisation se fera chaque année sur un décompte adressé au locataire un mois avant la date de paiement.

VII DEPOT DE GARANTIE :

Le locataire versera au bailleur, qui lui en donnera quittance, lors de la signature du présent bail, une somme de (2.400,00 frs), DEUX MILLE QUATRE CENTS FRANCS représentant deux termes de loyer principal, en garantie de paiement et de l'exécution des clauses et conditions du bail. Il ne pourra faire l'objet d'aucune révision pendant la durée du bail et lors de son renouvellement. Ladite somme sera restituée par le bailleur au locataire dans un délai au plus de deux mois après son départ, déduction faite des sommes restant dues au bailleur pour loyers impayés, charges, coût des réparations locatives et, éventuellement, indemnités en raison de violation des clauses et conditions de l'engagement de location.

Elle n'est pas productrice d'intérêts, sauf si la restitution n'intervient pas dans les deux mois, auquel cas elle portera intérêt au taux légal au profit du locataire, sur le solde restant dû au locataire après l'arrêté des comptes.

La présente location est soumise aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et de toute action judiciaire visant à la résiliation du présent bail.

VIII OCCUPATION :

Art. 1 Le locataire s'interdit de faire occuper les lieux, même temporairement, par des personnes autres que son conjoint, ses ascendants ou descendants à charge, vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service. Il s'interdit également de céder à titre onéreux ou gratuit les droits qu'il tient du présent engagement ou de sous-louer en meublé ou non, échanger ou mettre à disposition tout ou partie des lieux, sans autorisation écrite du bailleur.

Cependant, en cas de décès ou d'abandon de domicile du locataire, le bail sera transféré aux ascendants, descendants, concubin notoire ou personne à charge, vivant effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès ou de l'abandon de domicile.

En l'absence de personne répondant à ces conditions, le bail sera résolu de plein droit par le décès du locataire.

VIII bis CAUTION :

Aux présentes est intervenu, Monsieur ERDEM Zeynel, mécanicien en confection demeurant à PARIS, (75018), 2 rue Garreau pour se porter caution garante et solidaire, pour le compte de Monsieur ERDEM Nazim, tant pour le paiement du loyer et des charges, que pour l'exécution des conditions du présent bail, et ce pour toute la durée du bail, prorogation, renouvellement ou maintien dans les lieux.

N.E  
E.E

P.F.



- Art. 2 Les lieux ne pourront être affectés qu'à l'usage précisé au chapitre DESIGNATION DES LIEUX.
- Art. 3 En cas d'infraction aux articles 1 et 2 ci-dessus, le locataire encourra la résiliation judiciaire du présent engagement et devra, en outre, relever le bailleur de toutes sanctions et compenser tout préjudice subi par le bailleur au titre des dispositions législatives et réglementaires.
- Art. 4 Le locataire devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution du présent engagement.
- Art. 5 Le locataire se conformera en tout point au règlement intérieur ou au document en tenant lieu.  
En particulier, il devra éviter les bruits de nature à troubler la tranquillité des voisins ; il lui est interdit d'introduire dans l'immeuble des animaux nuisibles ou gênants pour les autres occupants. Il ne pourra être déposé dans l'immeuble occupé, notamment dans les caves, des produits explosifs, inflammables ou dangereux.
- Art. 6 En cas de sinistre dans les lieux loués, le locataire en informera immédiatement le bailleur, même en l'absence de dégâts apparents, en indiquant le lieu, l'heure et les circonstances du sinistre.  
Le locataire ne pourra invoquer la responsabilité du bailleur, en cas de vol, de cambriolage ou de tout acte délictueux commis par un tiers ou un occupant dans les lieux ci-dessus ou dans les dépendances de l'immeuble.
- Art. 7 En cours de location, le locataire devra laisser visiter les lieux occupés par le bailleur ou son représentant ; ces visites devant avoir lieu, sauf cas d'urgence, pendant les jours ouvrables après que le bailleur ou son représentant en ait préalablement averti le locataire.



IX ENTREE EN JOUISSANCE - CONSERVATION DE LA CHOSE LOUEE - RESTITUTION :

- Art. 1 Le bailleur s'oblige à fournir le logement en bon état d'habitabilité, de garantir le locataire contre les vices et défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement et à effectuer les grosses réparations et le gros entretien ; toutefois, le locataire supportera la charge de ces travaux s'ils ont été rendus nécessaires par son fait, sa négligence ou son imprudence.
- Art. 2 Le locataire s'oblige à effectuer les menues réparations et l'entretien courant, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, cas fortuit ou force majeure. Il devra restituer, à l'expiration du contrat, les lieux conformes à leur composition initiale sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-dessus, et dans un état d'entretien et de propreté correspondant à un usage normal.

N.E  
S.E  
T.V....1



- Art. 3 Le locataire répond de toutes les dégradations survenues pendant sa jouissance, à l'exclusion de celles résultant de la vétusté, de la force majeure ou de la faute du bailleur ou d'un tiers qu'il n'aurait pas introduit dans le logement.
- Art. 4 Toute modification de composition, addition ou suppression du logement, de ses annexes ou dépendances, est interdite sauf autorisation écrite du bailleur. Cette autorisation pourra prévoir la remise dans l'état initial aux frais du locataire. Le locataire ne pourra, sauf convention expresse et préalable avec le bailleur, prétendre à aucune indemnité du fait des travaux faits à son initiative. En outre, le bailleur pourra exiger la remise en état immédiate, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Cependant, le bailleur ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
- Art. 5 Toute modification de nature des revêtements ou des équipements, ou modification de disposition des équipements est interdite sauf autorisation écrite du bailleur qui pourra prévoir la remise dans l'état initial aux frais du locataire.
- Art. 6 Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité pour les installations ou appareils qu'il laissera dans les lieux.
- Art. 7 Etat des Lieux : Les parties reconnaissent que les locaux et l'immeuble remplissent les conditions prévues par les décrets (22 août 1978 et 8 janvier 1980) pris en application de l'article 3 quinquies de la loi du 1er septembre 1948, ainsi que l'atteste le constat dressé le \_\_\_\_\_ par Maître Huissier de Justice, demeurant \_\_\_\_\_
- Un exemplaire de ce constat est remis au locataire.
- Art. 8 Le locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la première période de chauffe pour demander au bailleur de compléter l'état des lieux en ce qui concerne les éléments de chauffage. Passé ce délai, le locataire est réputé les avoir reçus en bon état de fonctionnement.
- Art. 9 La mise en place d'antennes collectives de télévision ou leur extension au réseau national est à la charge du bailleur ; le raccordement reste à la charge du locataire. En cas d'existence ou de création d'une antenne collective, le bailleur pourra exiger la suppression des antennes individuelles extérieures.
- Art. 10 Le preneur veillera à la bonne aération de l'appartement afin d'éviter les phénomènes dus à la condensation ; les grilles d'aération des locaux ne devront en aucun cas être obstruées, le locataire répondant seul et en totalité des accidents ou des dégradations en résultant.

P.V.

N.E  
S.E

.../

Art. 11 Le locataire est responsable des dégradations subies de son fait par les revêtements de sol (poinçonnage du revêtement par des talons aiguilles, accrocs, taches indélébiles...).

Art. 12 a) En cours de location, le locataire doit l'entretien et la réfection des enduits, peintures et papiers de façon à maintenir un état d'habitabilité normal sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus (chapitre IX)

b) Le locataire est responsable des dégâts qui sont causés aux murs et aux plafonds.

c) Les travaux de réfection nécessités par l'état des murs et des plafonds résultant du changement de la nature du revêtement ou de la couleur des peintures sont à la charge du locataire. Tels seront par exemple les cas de : pose d'un revêtement adhésif dégradant le support, motifs décoratifs ou couleurs susceptibles d'être rejetés par les candidats éventuels à la succession.

Art. 13 a) Le locataire doit l'entretien périodique des portes, fenêtres, stores et volets. Il assurera en particulier le masticage des vitres, l'huilage des gonds, paumelles, serrures, verrous des portes, fenêtres, de toutes les ouvertures, fermetures et occultations. Il donnera le minimum de jeu utile à leur bon fonctionnement.

b) Le locataire a la faculté d'installer des serrures supplémentaires ou des viseurs optiques ; il ne pourra procéder ultérieurement à leur enlèvement que, si au départ des lieux, ces installations ne fonctionnent plus. Il devra remettre alors leurs supports dans l'état d'origine.

c) Le coût du remplacement des serrures, verrous ou clefs détériorés ou perdus est à la charge du locataire. Le locataire supporte le remplacement des vitres et glaces cassées ou simplement fêlées.

Art. 14 Le locataire doit veiller à l'état des scellements des barres d'appui et prévenir, s'il y a lieu, le représentant du bailleur dans les plus brefs délais de toute anomalie constatée ; en outre, il est tenu d'effectuer les réparations des appuis en fonte ou en fer, s'ils ont été cassés ou faussés par lui.

Art. 15 Les jardins privatifs seront tenus en bon état, les gazons entretenus, les plates-bandes dressées.

Art. 16 Le locataire assume l'entretien courant des appareils et installations sanitaires et de chauffage et de leur robinetterie (graissage, remplacement des joints, débouchage des bacs, détartrage, ramonage deux fois l'an etc). Il prend toute précaution pour éviter leur détérioration ainsi que celle des canalisations et des compteurs.

N.E  
Z.B  
P.V.  
.../





- Art. 17 Les appareils et installation de chauffage individuel (chauffe-eau, chauffage central aérotherme) devront en outre faire l'objet d'un contrat annuel d'entretien par un homme de l'art. Les représentants du bailleur pourront se faire présenter tout document (facture, attestation) justifiant que l'entretien annuel, mentionné ci-dessus, a été effectivement accompli avant la saison de chauffe. A défaut de production de cette justification ou d'un contrat d'entretien en cours de validité, les réparations et remplacement des pièces ou appareils seront faits aux frais du locataire.
- Art. 18 Le bailleur informera le locataire avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus. Il proposera alors au locataire une diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation.
- Art. 19 Le locataire devra supporter la réalisation des travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier, s'il résulte d'un accord individuel ou collectif prévu par l'article 61 de la Loi.
- Art. 20 Il supportera en outre, la réalisation des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat, sans préjudice de l'application de l'article 1724 du Code Civil.
- Art. 21 Le locataire supportera les frais d'abonnement, branchement et tous remplacements de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz et de l'électricité ou les compagnies chargées du chauffage.
- Art. 22 TELEPHONE : en cas d'existence d'installation téléphonique, le preneur fera son affaire personnelle de souscrire éventuellement un abonnement téléphonique.
- Art. 23 Le locataire ne devra jeter dans les W.C. ou autres canalisations aucun liquide, objet ou matière de nature à endommager les siphons ou tuyauteries. Il est précisé en outre que, lorsque les eaux des W.C. sont évacuées par fosse septique, il est interdit d'y déverser des produits susceptibles de nuire au bon fonctionnement de cette fosse, par exemple, eau de javel, soude, eaux savonneuses, bases, etc.

X CHARGES - PRESTATIONS - IMPOTS - TAXES :

- Art. 1 Le locataire, conformément au décret relatif aux charges et travaux supportés par le locataire, remboursera au bailleur les prestations et fournitures individuelles ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales, à savoir notamment :
- Art. 2 a) Les salaires et accessoires de salaire des concierges, gardiens, et des personnels d'immeubles dans les conditions prévues par le décret.

N.E  
M.E

P.V.

.../



b) Le coût et l'entretien des espaces extérieurs (aires de jeux, espaces verts, abords, allées piétonnières, voies d'accès et de circulation, etc) y compris leur nettoyage (enlèvement des feuilles mortes, désherbage, ratissage des allées, sarclage, curage des caniveaux, etc) et leur mise en état (remplacement du sable des bacs, petit matériel de jeu, menues réparations, etc)

Ce coût comprend notamment :

- Les abonnements souscrits auprès des entreprises qui en sont chargées.
- Le salaire du jardinier et charges.
- Les consommations et les matières consommables (courant électrique, eau, location des compteurs, semences, plants, produits phytosanitaires, essence, huiles).
- La location du matériel ou son entretien et ses menues réparations.



c) Les frais d'entretien des ascenseurs et les dépenses de force motrice correspondante, les appartements du rez-de-chaussée ne participant à ces dépenses que s'ils en disposent pour la desserte de locaux annexes, sauf stipulation du règlement de copropriété ou du règlement d'immeuble.

d) Le chauffage y compris celui des parties communes : consommation de combustible, prestations de fonctionnement, contrôle et entretien général, menues réparations et remplacements assimilables.

e) Droit de bail, taxes d'arrosage, d'assainissement, de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, de voirie, ainsi que toute taxe ou impôt nouveau qui correspond à des services dont le locataire profite directement.

f) Les dépenses relatives à l'entretien, à la propreté et au nettoyage de l'ensemble immobilier y compris désinfection, dératisation, désinsectisation, service des ordures ménagères, frais de débouchage et d'entretien des gaines de vide-ordures. Ces dépenses comprennent notamment : contrats, salaires du personnel et charges, consommation d'électricité, petit matériel, matières consommables (produits d'entretien, ampoules électriques, etc)

g) La consommation d'eau froide, d'eau chaude et d'électricité et du gaz utilisés dans les parties communes augmentés des frais de relevés de consommation, de location des compteurs, et de leur entretien (réparation des fuites sur joints et raccords, graissage des vannes, entretien de l'adoucisseur, coût des sels).

h) Les frais de fonctionnement et d'entretien des stations de pompage, épuration, relevage des eaux usées, les frais de curage et vidange, les frais d'entretien des canalisations (nettoyage et dégorgement, robinetterie...).

N.E  
M.E  
T.V.  
.../

i) Les frais d'abonnement du poste téléphonique de l'immeuble mis à la disposition des résidents.

j) Les dépenses non énumérées ci-dessus, suivant les règles et analogies prévues par l'accord visé à l'article 1.

Art. 3 Le locataire devra justifier du paiement régulier de ses contributions mobilières et personnelles à toute réquisition du bailleur.

Art. 4 Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle ou de la demande de paiement sur justification, le bailleur adresse à chaque locataire un décompte par nature de charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur.  
Pendant un mois après la demande de paiement, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.

#### XI ASSURANCE :

Art. 1 Le locataire est tenu d'assurer son mobilier contre les risques d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux. Il assure son mobilier contre le vol s'il le juge utile.

Art. 2 Le locataire est tenu d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, toutes dépendances incluses (caves, celliers, garages, greniers, chambres séparées) vis-à-vis du bailleur, des co-locataires, des voisins et des tiers auprès d'une Société d'Assurance de son choix notoirement solvable, avec mention de la priorité par le bailleur sur les sommes assurées.

Art. 3 Le locataire devra justifier auprès du bailleur, au jour de la remise des clés, de la conclusion de ce contrat garantissant les risques énumérés aux articles 1 et 2 ci-dessus.

Art. 4 Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant toute la durée de sa location, à en payer régulièrement les primes et à en justifier le règlement à tout moment à chaque réquisition du bailleur.

#### XII CONGES - RESILIATION - VISITE DES LIEUX :

Art. 1 a) le locataire devra respecter le préavis de congé au chapitre IV "CONGE" ci-dessus.

b) Dans le cas où il quitterait les lieux sans en avertir le bailleur, celui-ci, après mise en demeure, fera constater les lieux par voie d'huissier. L'estimation des travaux de remise en état incombant au locataire sera alors faite par un homme de l'art et leur coût, ainsi que la moitié des frais d'huissier sera alors à la charge du locataire.

P.V.

N.E.  
M.E.

.../



Art. 2 Aussitôt congé donné ou reçu, le locataire devra laisser visiter les locaux par le bailleur ou son représentant, ces visites auront lieu tous les jours, sauf dimanches et jours fériés, pendant deux heures.

Art. 3 Au départ du locataire, un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions que celui prévu à l'article 7 du Chapitre IX, sous réserve de ce qui est dit à l'article 1 "b" ci-dessus.

Le locataire devra remettre toutes les clés des locaux et de ses accessoires au moment du constat.

XIII TOLERANCE :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énumérées ci-dessus ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni être génératrices d'aucun droit quelconque.

XIV IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

Les dispositions du Règlement de Copropriété non contraires aux présentes seront opposables au locataire.

XV RESOLUTION DU CONTRAT :

En cas d'inexécution par le locataire des clauses du contrat, le bailleur pourra demander la résolution du bail, sans préjudice des dommages-intérêts qui pourront être réclamés.

XVI CLAUSE RESOLUTOIRE :

En cas de non-paiement du loyer et des charges et après un commandement resté infructueux pendant un mois, le présent bail sera résilié de plein droit. Faute par le locataire de se libérer de sa dette ou de saisir le Tribunal dans ce délai, l'expulsion pourra être demandée par simple ordonnance de référé, sans préjudice des sommes qui pourraient être réclamées par le bailleur.

Le commandement devra reproduire les dispositions de l'article 25 de la Loi du 22 JUIN 1982.

XVII FRAIS :

Les frais d'actes et notamment les honoraires du présent engagement s'élevant à la somme de (251,00 frs), DEUX CENT CINQUANTE ET UN FRANCS sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire qui s'y obligent. Les droits de timbres et d'enregistrement incomberont aux locataires.



N.E T.V.  
M.E

.../



SIX FRANCS

HONORAIRES DE NEGOCIATION : les parties reconnaissent que la présente location a été négociée et conclue par l'intermédiaire du Cabinet LAPORTE & Cie carte professionnelle n° G.0336 délivrée par la Préfecture de PARIS garantie financière donnée par la CAISSE DE GARANTIE DE LA F.N.A.I.M., 129 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS 8ème, d'un montant de 19.500.000 Francs titulaire du mandat n° 1830 et que les honoraires de négociation d'un montant de (2.136,00 frs), DEUX MILLE CENT TRENTE (T.V.A. incluse) sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire qui s'obligent à en régler le montant à conclusion du présent engagement.

N.E  
E.E T.V.

XVIII PIECES ANNEXES :

Le locataire reconnaît avoir reçu préalablement à la présente location, la fiche de renseignements prévue à l'article 62 de la Loi, les pièces et documents suivants annexés au présent bail.

- Un état des lieux d'entrée,
- ~~la copie de la dernière quittance du précédent locataire, ne mentionnant pas le nom de celui-ci,~~
- ~~l'état des lieux de sortie du précédent locataire,~~
- un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble, ainsi que la quote-part afférente aux lots qui lui sont loués dans chacune des catégories de charges,
- ~~la notice d'entretien et d'utilisation conformément à l'article 63 de la Loi,~~
- ~~la copie de l'accord collectif mentionné à l'article 28 de la Loi,~~
- ~~la copie de l'accord prévu à l'article 61.~~

XIX ENREGISTREMENT :

L'enregistrement des présentes est expressement requis.

Etabli en QUATRE exemplaires à Paris Le 29 FEV. 1984  
dont un pour la caution

Le bailleur  
lu et approuvé  
*T. Vincent*

Le locataire  
lu et approuvé

Le conjoint du locataire ou co-locataire  
lu et approuvé  
Bon pour Caution  
*[Signature]*

rayés comme nuls :  
0 mot.  
7 lignes

N.E  
E.E