

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



171 rue de la Butte Pinson PIERREFITTE SUR SEINE
C 161



OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL-DE-MARNE

2 boulevard Albert 1er
94130 NOGENT SUR MARNE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX-SEPT DECEMBRE
De 14H00 à 16H00

A LA REQUETE DU :

La [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Société coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] dont le siège social est situé 26 quai de la Rapée 75012 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Élisant domicile au cabinet de la **SCP DROUX BAQUET** postulant par le ministère de Maître Thierry **BAQUET**, avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, domicilié à **PAVILLONS SOUS BOIS (93320), 14 Allée Michelet**, lequel est constitué et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière, et chez qui est élu domicile pour les besoins de la présente procédure et ses suites Ayant pour avocat plaident **Maître Francis BONNET des TUVES, AARPI INFINITY AVOCATS**, avocat inscrit au Barreau de Paris, 65 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS

Lequel m'expose :

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 23 avril 2024 par le Tribunal judiciaire de Créteil, un commandement de payer valant saisie a été signifié le 04 novembre 2024 à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement soient réglées.

Qu'il me requiert en conséquence, conformément aux articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objet de la saisie, à savoir :

« A PIERREFITTE SUR SEINE (SEINE-SAINT-DENIS) 93380, 171 rue de la Butte Pinson
Cadastré section C n°161 pour 01 a et 46 ca

Consistant en :

Une MAISON d'habitation comprenant : entrée, séjour, salle à manger, water-closet, salle de bains, trois chambres, cellier ».

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Jérôme LARANJO,

Commissaire de justice associé au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, et à Nogent sur Marne 94, 2 boulevard Albert 1^{er}, soussigné

Certifie m'être transporté à trois reprises les 27 novembre, 4 et 5 décembre 2024 afin d'identifier les occupants du bien saisi.

A l'adresse, il s'agit d'un terrain non délimité dans lequel sont enclavées plusieurs petites maisons.

J'ai pu rencontrer le 5 décembre, une occupante d'une maison voisine laquelle m'a déclaré ne pas connaître le nom de son voisin mais lui parler régulièrement.

Outre les avis précédemment laissés à l'occupant du bien saisi, j'ai laissé un papier avec mes coordonnées à la voisine lui demandant de le remettre à l'occupant du bien saisi.

Sans retour, j'ai alors sollicité de mon requérant une ordonnance du Juge de l'exécution m'autorisant à procéder.

Muni d'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Bobigny en date du 12 décembre 2024,

Je me suis alors rendu ce jour 17 décembre 2024, 171 rue de la Butte Pinson 93380 PIERREFITTE SUR SEINE, accompagné des personnes suivantes requises par mes soins :

- Monsieur Antoine MASSON, de la société ARTWELL, société de diagnostics immobiliers
- Monsieur Thierry LAMBERT, de la société GEOFIT, société de géomètres-experts

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

Les biens et droits immobiliers saisis se situent à Pierrefitte-sur-Seine, commune de la Seine Saint Denis.

Elle est située entre Saint-Denis avec laquelle elle fusionnera au 1^{er} janvier 2025 et le département du Val d'Oise.

La commune est populaire et cosmopolite.

On y trouve toutes les commodités.

L'urbanisme mêle grands ensembles d'habitat social et petites rues avec pavillons.

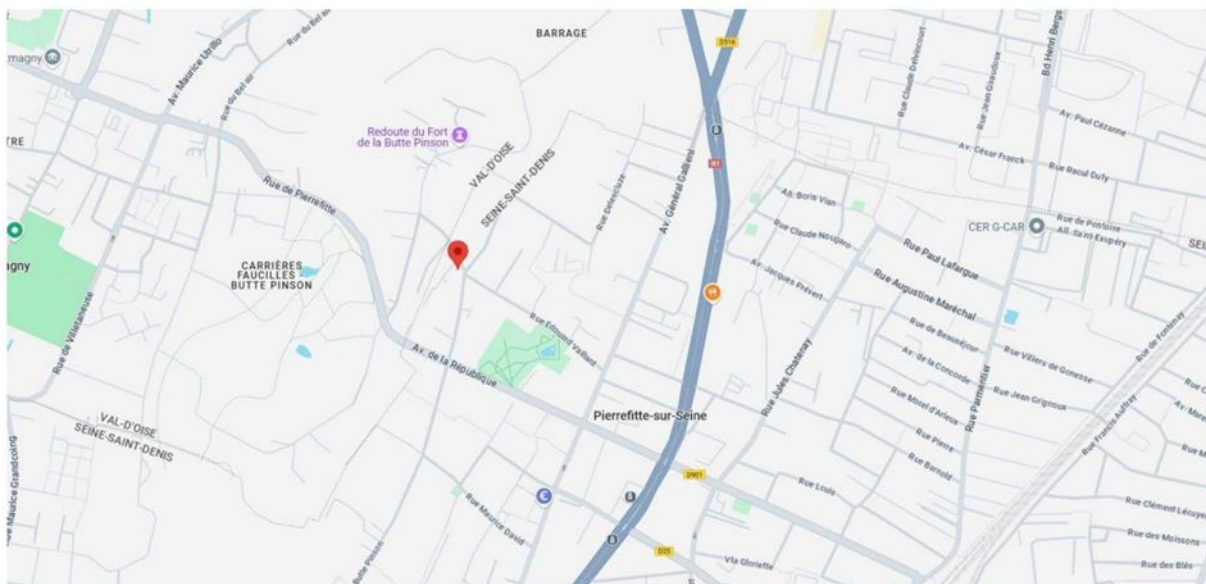
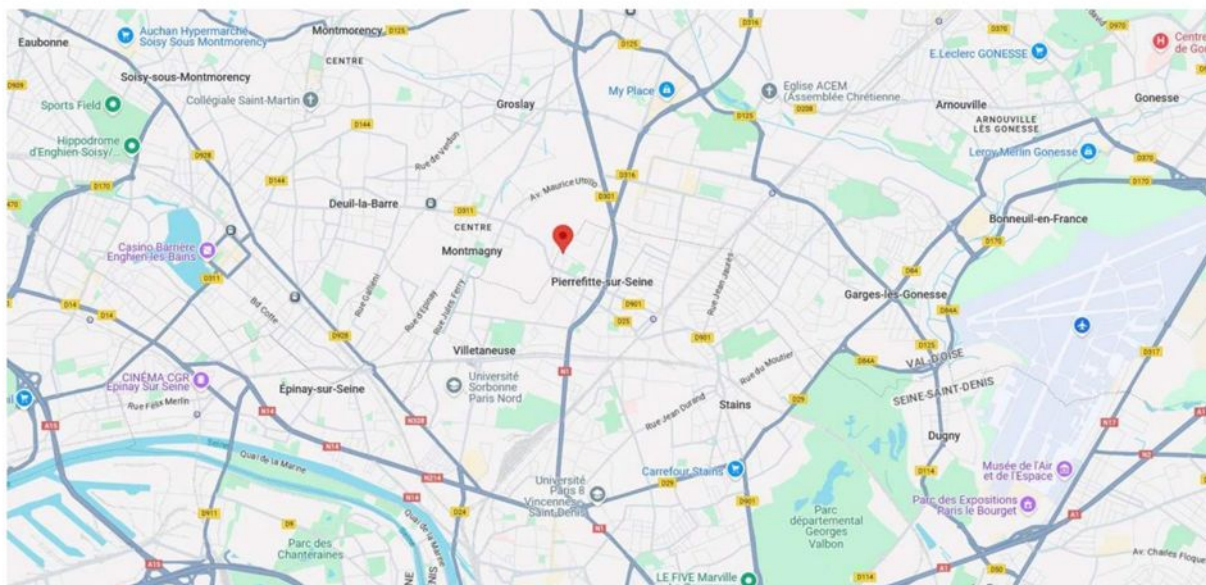
La ville est reliée à Paris par la ligne de RER D PIERREFITTE STAINS et mène à la Gare du Nord en 15 minutes et ensuite à Chatelet puis à la Gare de Lyon.

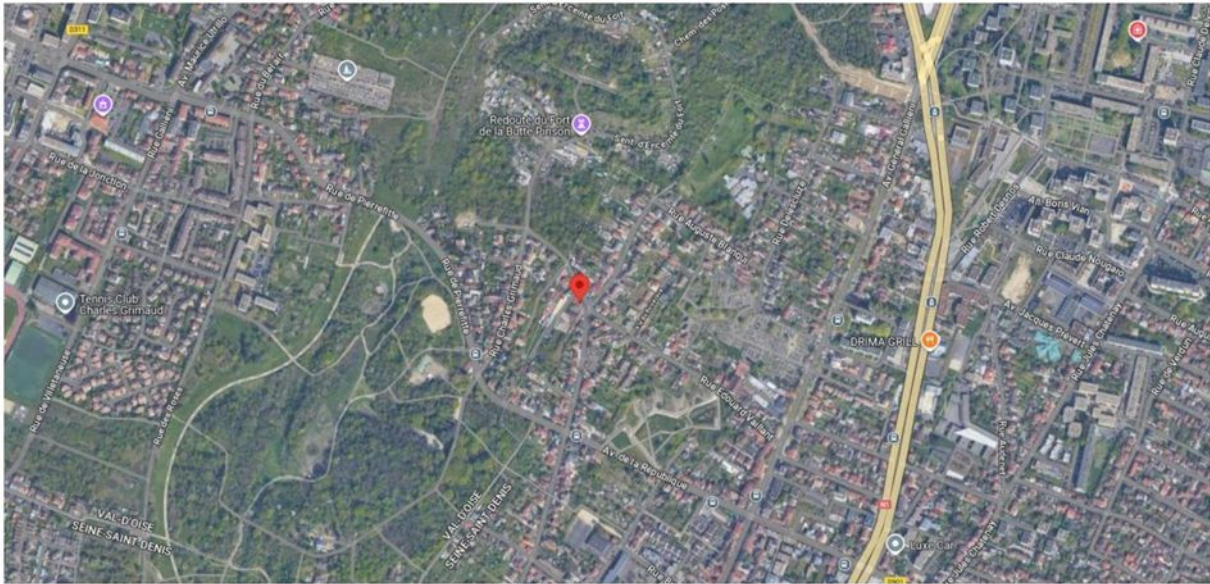
Les biens saisis dépendent du quartier de la Butte Pinson au nord de la commune.

Le quartier est plutôt calme et verdoyant et pavillonnaire.

La rue de la Butte Pinson se trouve proche du parc citadin de la République.

Elle est aux portes de l'espace naturel régional de la Butte Pinson de 122 ha et tout à côté de la Redoute de la Butte Pinson faisant partie du patrimoine militaire.





II. CONDITIONS D'OCCUPATION

La maison a été divisée en deux logements.

Le logement à gauche est occupé par Monsieur [REDACTED] en vertu d'un bail sous seing privé en date du 1^{er} mai 2023 à effet du 1^{er} mai 2023 jusqu'au 30 avril 2026 renouvelable par tacite reconduction moyennant un loyer mensuel de 750 euros et d'une provision sur charge de 50 euros (**Clichés photographiques 1 à 11- photos du bail 2 pages étant manquantes avec attestation de loyer**).

Le logement à droite est occupé par Monsieur [REDACTED] et sa compagne selon ses déclarations.

Il occupe également la maison à la droite appartenant à un autre propriétaire (section C159).

Monsieur BOUAZIZ n'avait pas de bail et s'était engagé à me l'envoyer par mail, ce qu'il n'a pas fait malgré mes relances.

Les deux occupants me déclarent ne pas payer le loyer à raison d'arrêtés préfectoraux frappant les biens.

V. DESCRIPTION DU BIEN SAISI

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le bien saisi consiste en une petite maison avec jardin non délimité (44,26 m²) avec terrain à l'avant d'environ 87 m².

Elle est située en fond de parcelle à gauche et a été divisée en deux studios, le studio à gauche (1 sur le plan annexé) d'une superficie de 18,85 m², celui à droite (3 sur le plan annexé) d'une superficie de 25,41 m².



La parcelle saisie est enclavée. Il faut passer par la parcelle C7 pour accéder au bien saisi. Aucune servitude de passage n'est mentionnée à l'acte.

Elle est mitoyenne de la parcelle C159 sur laquelle elle empiète.



Le responsable du service territorial de l'urbanisme réglementaire m'a indiqué que « l'adresse fait l'objet de plusieurs procédures ; en termes d'urbanisme il existe des infractions ».

La mairie de Pierrefitte sur Seine m'a quant à elle communiqué 8 arrêtés préfectoraux dont 5 remédiables et 3 pour danger imminent : 3 arrêtés du 29/12/2023 relatif à un danger imminent (installation électrique dangereuse avec risque d'incendie qui n'a pas été reprise à mon passage) et 5 arrêtés du 6 mars 2024 (Présence d'humidité ; Présence de moisissures et/ou champignons dans la cuisine ; Absence de système de ventilation dans tout le logement ; Infiltrations d'eau ou fuites d'eau dans le séjour ; Mauvais état des ouvrants et absence d'étanchéité à l'air et à l'eau ; Revêtements dégradés dans la cuisine.) Je n'ai pas constaté d'humidité, moisissure ou fuite lors de mon passage.

ASPECT EXTERIEUR

(Clichés photographiques n°12 à 14)

Le numéro 171 de la rue qui renferme 3 parcelles cadastrales différentes est totalement clôturée.

L'accès se fait par un portail à deux battants.

TERRAIN (environ 87 m²)

(Clichés photographiques n°15 à

Le terrain est en terre, gravier avec quelques enrobés.

Il n'est pas délimité des autres parcelles.

A la gauche, se trouve une parcelle C20 ouverte sur le terrain qui est à l'état de décharge.

MAISON ASPECT EXTERIEUR

(Cliché photographique n°19)

La façade est enduite en état correct.

Présence de câbles électriques en façade.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.

Sous toiture en lambris.

STUDIO GAUCHE (1 sur le plan annexé-18,85 m²)

On y accède par une porte PVC ***(Clichés photographiques n°20 et 21)***.

Il n'y a pas de système de chauffage fixe, ni ventilation.

SEJOUR AVEC COIN CUISINE (16,61 m²)

(Clichés photographiques n°22 à 26)

Le sol est carrelé en état correct.

Murs et plafond sont peints en blanc en état correct.

La pièce prend jour sur le terrain par une petite fenêtre PVC.

Elle est éclairée par des spots encastrés au plafond qui ne fonctionnent pas.

COIN CUISINE

(Clichés photographiques n° 27 et 28)

Le coin cuisine est équipé d'un meuble évier 4 portes avec plan de travail, évier inox encastré et emplacement lave-linge.

Le meuble est surmonté par trois petits placards muraux à façade blanche.

SALLE D'EAU AVEC WC (2,24 m²)

(Clichés photographiques n° 29 à 34)

On y accède par une porte isoplane.

Sol et murs sont carrelés.

Le plafond est peint en blanc.

Présence dans la cabine de douche d'un jour en briques de verre.

L'éclairage est assuré par un spot encastré au plafond qui ne fonctionne pas.

La pièce est équipée d'un WC cuvette à l'anglaise, d'un lavabo sur pied céramique, d'un petit receveur de douche en céramique et d'une chauffe électrique, le tout en état très moyen.

STUDIO 2 (3 sur le plan annexé- 25,41 m²)

On y accède par une porte de couleur foncée avec poignée bouton et béquille intérieure manquante ***((Clichés photographiques n° 35 et 36).***

EMPIETEMENT : Cette partie de la maison empiète sur la parcelle C 159 côté droit de 5,63 m² environ (coin cuisine et salle d'eau) (Empiètement dans la partie rouge dans la photo ci-dessous).



Ce deuxième studio ne comprend pas non plus de système de chauffage fixe ni ventilation.

SEJOUR AVEC COIN CUISINE (23,44 m²)
(Clichés photographiques n° 37 à 42)

Le sol est carrelé.

Murs et plafond sont peints en blanc en état moyen.

La pièce est éclairée par un plafonnier qui ne fonctionne pas.

Le tableau électrique a été arraché.

La pièce prend jour sur la cour par une petite fenêtre PVC à deux vantaux.

COIN CUISINE
(Clichés photographiques n° 43 et 44)

Le coin cuisine comprend un meuble kitchenette à deux portes avec plan de travail et évier inox.

SALLE D'EAU AVEC WC
(Clichés photographiques n° 45 à 48)

On y accède par une porte isoplane.

Sol et murs sont carrelés.

Le plafond est peint en blanc.

La pièce est éclairée par un spot encastré au plafond qui fonctionne.

Elle est équipée d'un WC cuvette à l'anglaise, d'un lavabo sur pied céramique, d'un receveur de douche céramique et d'un ballon d'eau chaude électrique.

Les opérations étant terminées, je me suis retiré à 16H00.

J'annexe au présent procès-verbal quarante-huit clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux.

Je remets à mon requérant le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR NEUF PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Jérôme LARANJO

Rattaché à l'office de Nogent sur Marne (94)

COUT DE L'ACTE	
Emol. Art.	221,36
A. 444-28	
SCT	9,40
Vacation	150,30
Art. A. 444-29	

H.T.	381,06
Tva 20%	76,21

T.T.C	457,27





Superficies habitables

①	Séjour avec coin cuisine.....	16m ² 61
②	Salle d'eau avec Wc.....	2m ² 24
③	Séjour avec coin cuisine.....	23m ² 44
④	Salle d'eau avec Wc	1m ² 97

Total 44m²26

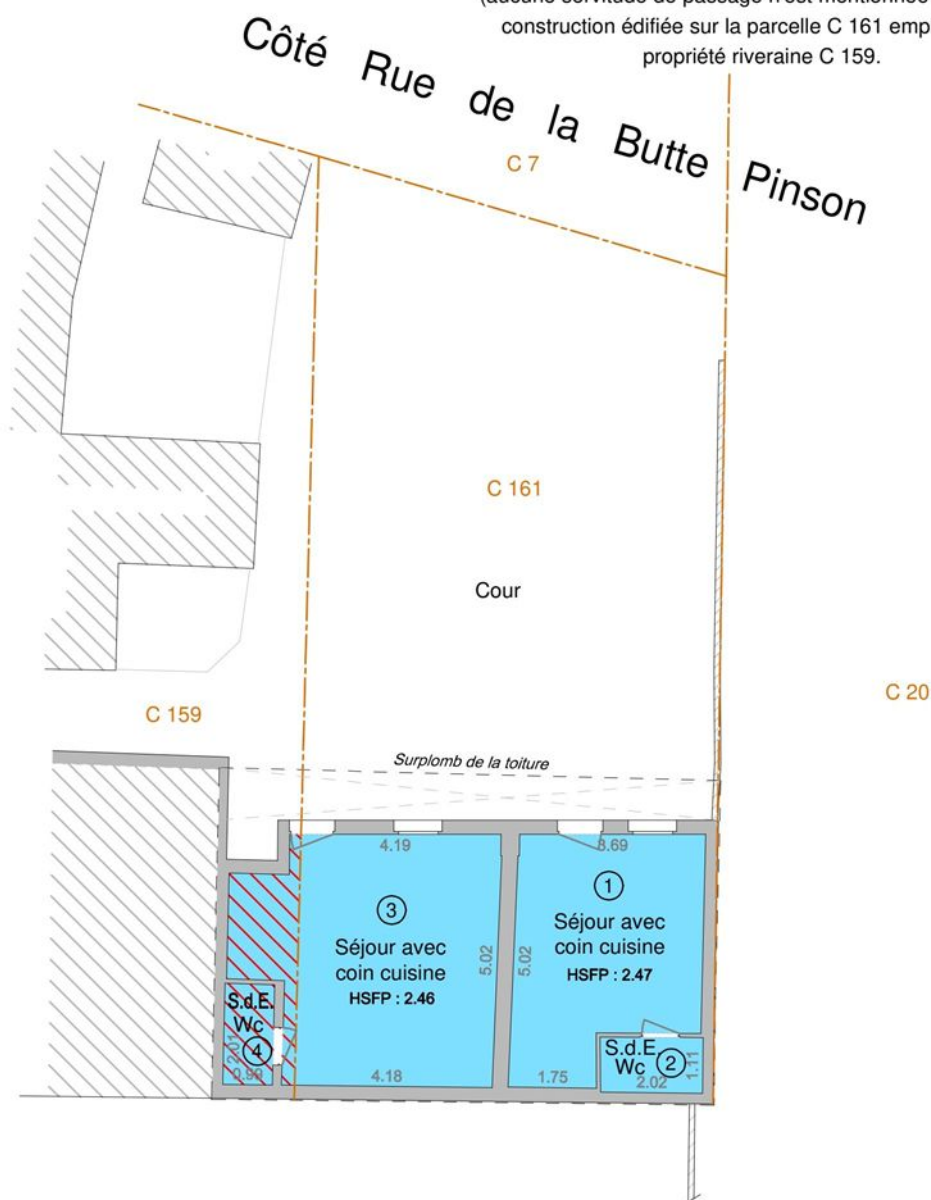
SURFACE HABITABLE 44m²26

(Article R156-1 du Code de la construction et de l'habitation)



Superficies habitables (Hors de la propriété - Empiètement)

③	Séjour avec coin cuisine	env. 3m ² 66
④	Salle d'eau avec Wc	env. 1m ² 97



NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).

Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la société GEOFIT.

L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif.

Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.

Limites de propriété et superficies non garanties en l'absence de reconnaissance contradictoire des limites.

Relevé effectué le 17/12/2024 - Dossier : GE224155



COMMUNE DE

PIERREFITTE-SUR-SEINE

Département de la Seine-Saint-Denis

171 Rue de la Butte Pinson

Cadastre : Section C Numéro 161

CERTIFICAT DE MESURAGE

Maison d'habitation

Suite à des travaux d'aménagements, le bien est constitué en deux logements indépendants. La désignation des pièces correspond à l'affectation apparente au jour du mesurage.

Observation est ici faite, que la parcelle C 161 est enclavée et accessible uniquement depuis la parcelle riveraine C 7 (aucune servitude de passage n'est mentionnée à l'acte). La construction édifiée sur la parcelle C 161 empiète sur la propriété riveraine C 159.

BAIL DE LOCATION

Conditions particulières

Bailleur :
 Nom et Prénom : [REDACTED]
 Adresse : 171 Rue de la Butte Pinson CP : 93380 Ville : Pierrefitte sur Seine

Le(s) preneur(s) locataire(s) :
 Nom : HALFI Prénom : Youness
 Adresse : 171 Rue de la Butte Pinson CP : 93380 Ville : Pierrefitte sur Seine
 Téléphone : 07.84.79.23.30 Né(e) le : 22/05/1989 Nationalité : Marocaine
 Nom : Prénom : CP : Ville :
 Adresse : Née le : Nationalité :
 Téléphone : CP : Ville :
 Nom : CP : Ville :
 Adresse : CP : Ville :
 Téléphone : Né(e) le : à Nationalité :

Solidairement responsables

Loyer hors charges :	750 euros	Euros
Charges :	50 euros	Euros
Dépôt de garantie :	800 euros	Euros

Type de bien : studio Nombre de pièces : 1 Surface : ... M²
 Adresse : 171 Rue de la Butte Pinson CP : 93380 Ville : Pierrefitte sur Seine
☐ Parking n° ☐ Garage n° ☐ Cave n° ☐ Ascenseur
☐ Gardiennage ☐ Vidéophone ☐ Vide ordure ☐ Digicode ☐ Espaces verts ☐ ...
☐ Interphone ☐ Antenne collective ☐ Eau chaude collective ☐ Chauffage collectif

Descriptif du bien : 1 pièce principale, salle d'eau, WC

Loué(e) à usage exclusif d'habitation
 Durée de contrat : 3 ans

Date de départ du bail : 01/05/2023 Date de fin de bail : 30/04/2026

Indice de référence pour la révisions du loyer :

Montant des honoraires de location, partie locataire :

Conditions spéciales du bail :

Paraphes : 1/12

Cliché photographique n° 1

Les personnes désignées ci-dessous se portent garants solidaires des preneurs :

La DUREE

Nom :	CP :	Ville :
Adresse :	Né(e) le :	Nationalité : française
Téléphone :	à :	
Nom :	CP :	Ville :
Adresse :	Né(e) le :	Nationalité : française
Téléphone :	à :	
Nom :	CP :	Ville :
Adresse :	Né(e) le :	Nationalité : française
Téléphone :	à :	
Nom :	CP :	Ville :
Adresse :	Né(e) le :	Nationalité : française
Téléphone :	à :	
Nom :	CP :	Ville :
Adresse :	Né(e) le :	Nationalité : française
Téléphone :	à :	

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

Le loyer mensuel :

Le loyer est payable le 1er de chaque mois, soit au bailleur, ou à la personne mandatée (si il existe un mandat de gestion signé par le bailleur et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).

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

La révision du loyer :

Le loyer sera révisé automatiquement, sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière, en fonction de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) 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 pas 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

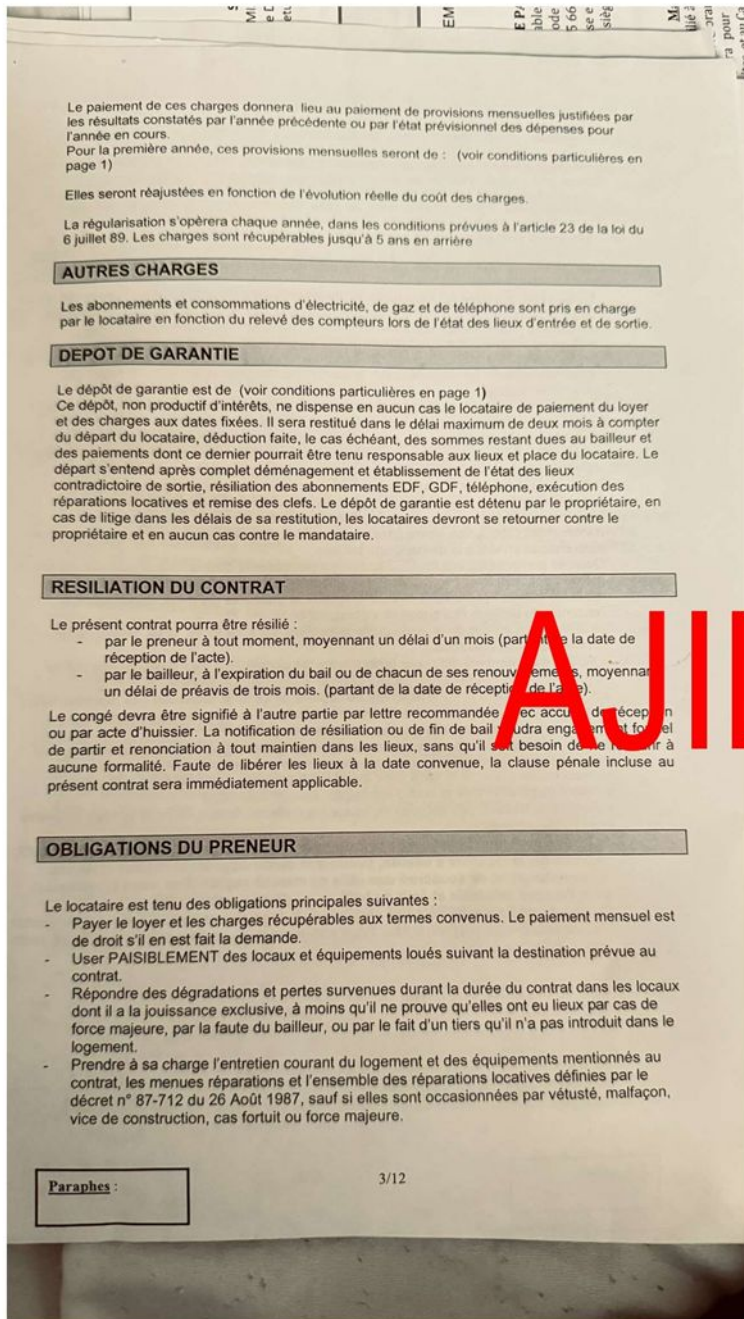
En plus du loyer convenu, le preneur devra rembourser au bailleur, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges dites récupérables exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

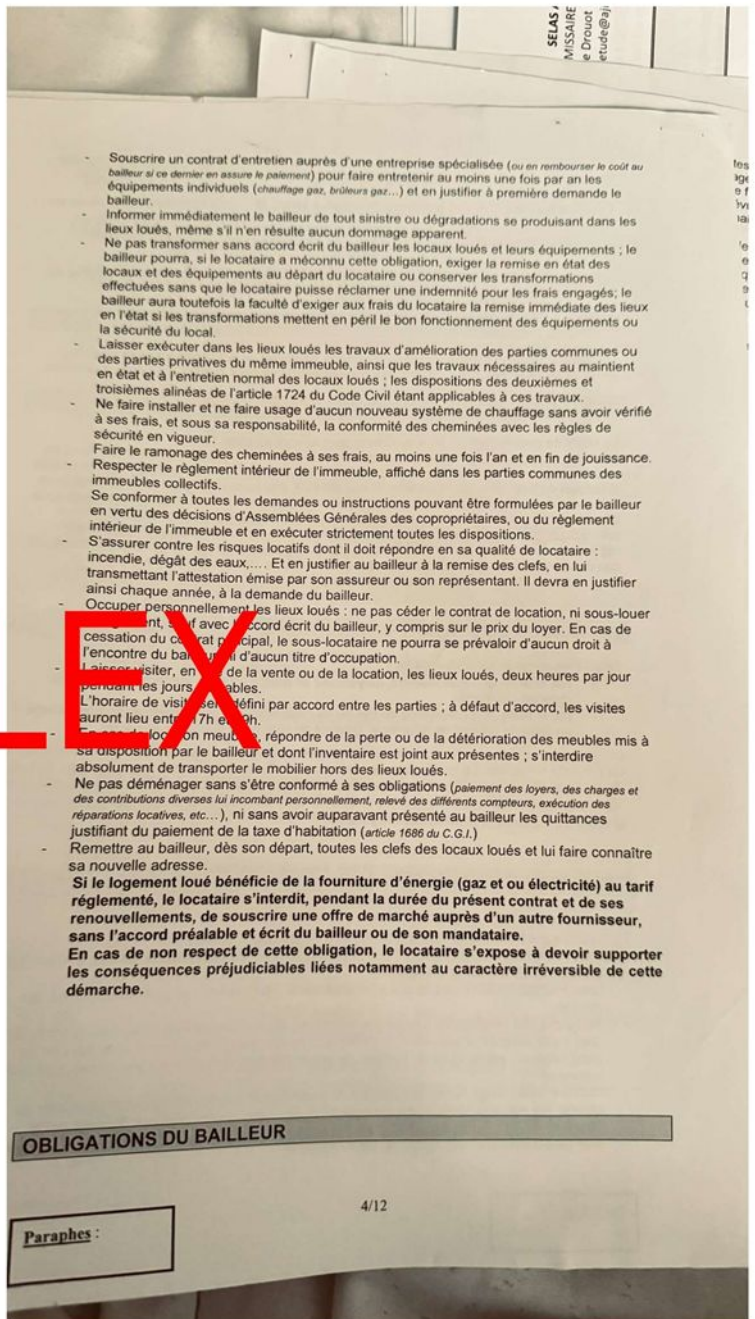
Les charges ainsi visées sont notamment celles fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987

Paraphes : 2/12

Cliché photographique n° 2



Cliché photographique n° 3



Cliché photographique n° 4

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- 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 ;
- Entretien des 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 ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- 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 ;
- Délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

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 lors de la remise des clefs au locataire, et lors de la restitution de celles-ci. Le locataire, durant le premier mois de chauffe, pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffe.

L'état des lieux sera annexé au présent contrat. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier, les parties en supporteront les frais par moitié.

Le locataire devra restituer l'appartement propre le jour de l'état des lieux de sortie, ou il sera retenu la somme de 200 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 à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou du dépôt de garantie et un mois après un commandement resté sans effet, la présente location sera résiliée 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 de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance rendue par M. le juge des Référé, non susceptible d'appel.

Les frais de l'ordonnance des référés et de tous ceux qui en serait la suite seront à la charge exclusive du preneur.

Sans préjudice d'application de la clause résolutoire, le preneur s'engage à payer, après mise en demeure du bailleur resté sans effet, et en sus des frais de recouvrement et des sommes pouvant être dues au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, une indemnité forfaitaire égale à 10 % de la totalité des sommes dues pour :

- défaut de paiement d'un ou plusieurs termes du loyer
- non-versement du dépôt de garantie
- non-paiement des charges

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice pouvant résulter du retard dans le paiement que des désagréments causés par les démarches et diligences nécessaires pour parvenir au recouvrement de la créance.

De plus, le bailleur se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts supplémentaires s'il était contraint de saisir le tribunal pour faire valoir ses droits.

Paraphes :

5/12

Faute par le locataire de libérer les lieux à l'expiration du bail ou à sa résiliation, il s'engage dès à présent formellement et définitivement par la présente clause pénale, à verser au bailleur une **indemnité pénale de deux fois le montant journalier** du loyer payé à l'époque du départ, et par jour de retard.

Le bail sera également résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et 1 mois après un commandement resté sans effet, si le locataire n'a pas justifié au bailleur d'une assurance conformément aux dispositions de l'article 7-g de la loi du 6 juillet 1989

CLAUSE(S) PARTICULIERE(S)

Les preneurs s'engagent à souscrire à une assurance multirisques habitation et à remettre une copie lors de l'entrée dans les lieux et chaque année si la location dure plus d'une année.

Les frais ci-dessous s'appliquent aux preneurs sans dérogation possible.

Frais imputables au locataire	
Traitement de chèque ou prélèvement rejetés pour défaut de provisions	38 euros TTC
Traitement de chèque pour non conformité	16 euros TTC
Relance en lettre simple	10 euros TTC
2 ^{ème} relance avec AR	28 euros TTC
Mise en demeure par lettre recommandée AR	28 euros TTC
Commandement en vue de résiliation par huissier, frais d'huissier en sus	150 euros TTC
Suivi dossier avocat, frais d'avocat en sus	250 euros TTC
Envoi d'avis de loyer	1 euro TTC

Les frais ci-dessous s'appliquent au preneur sans dérogation possible, ils seront réévalués chaque année en fonction des tarifs décidés par Direct gestion. Ces nouveaux tarifs seront communiqués gratuitement aux locataires sur simple demande de sa part.

Les locataires s'engagent à prendre l'appartement dans l'état où ils l'ont visité, il est interdit de modifier l'état des lieux. Les locataires devront l'entretenir mais le propriétaire ne le changera pas dans le cas où son remplacement serait nécessaire.

CLAUSE DE SOLIDARITE

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur déclare faire élection de domicile à l'adresse indiquée au présent contrat et le preneur dans les lieux loués, objet du présent bail.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT (3)

- ☐ Etat des lieux établi contradictoirement (ou par huissier) lors de la remise des clefs au locataire.

Paraphes :

6/12

- ☐ Caution solidaire.
- ☐ Etat des risques naturels et technologiques
- ☐ Diagnostic de performance énergétique
- ☐ Diagnostic plomb (immeuble datant d'avant le 1^{er} janvier 1949)
- ☐ 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.
- ☐ 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.

Fait à Rarefite, le 01/05/23 en 2 originaux dont un remis au(x) preneur(s).

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

Le(s) BAILLEUR(S)
« lu et approuvé »

Le(s) PRENEUR(S)
« lu et approuvé »

La ou Les CAUTION (S)
« lu et approuvé, reconnais avoir pris
connaissance du présent contrat
pour lequel je me porte caution
solidaire »

AJILEX

Paraphes :

7/12

Informations importantes liées à la location

Vous prenez possession de votre logement

Au moment de l'état des lieux d'entrée réalisé avec un professionnel de DirectGestion, assurez-vous, du bon fonctionnement de l'ensemble des éléments d'équipement. Pensez aussi à faire étiqueter à votre nom vos boîtes aux lettres, interphone, etc., suivant les modèles adoptés dans l'immeuble. Nous vous remercions d'observer les règles d'habitation pour le bon maintien des lieux loués et pour le respect de bonnes relations de voisinage. En cas de difficulté, nous mettrons tout en œuvre pour vous assister. Nous sommes heureux de vous compter parmi nos Clients et nous vous remercions de votre confiance. Les règlements par chèque doivent avoir lieu le premier jour du mois, suivant les termes de votre bail.

L'assurance de votre habitation

Vous devez obligatoirement être couvert par une assurance multirisques habitation qui garantira votre mobilier, les embellissements de votre logement et votre responsabilité civile. Une attestation d'assurance doit nous être fournie chaque année. Le défaut de production peut entraîner une résiliation immédiate du bail.

Vous constatez un dysfonctionnement dans votre logement

Si le dysfonctionnement ou la dégradation constaté ne dépend pas d'un entretien locatif, il faut en informer DirectGestion.

Attention : les réparations locatives sont plus étendues que l'on ne le croit habituellement, référez-vous au décret du 26 août 1987.

Exemples de réparations locatives méconnues des locataires :

Murs : remplacement de quelques carreaux, rebouchage des trous, raccord de peinture.

Portes et fenêtres : réparation des poignées, graissage, remplacement des vitres cassées,

remplacement d'isolant...

Plomberie : remplacement des joints, flexibles de douche, détartrage, débouchage,

remplacement des fuites de chasse, joints cloche...

Électricité : remplacement des interrupteurs, prises de courant, fusibles

Chaudière : réglages des brûleurs, remplacement des petites pièces, ramonage, remplacement des tuyaux souples de raccordement...

Si votre logement est équipé d'un chauffage individuel : chauffe-eau, chaudière, etc., un professionnel vous renseignera sur l'utilité d'un contrat qui pourra vous éviter d'avoir à votre charge les désagréments éventuels résultant de défaut d'entretien. Nous demandons obligatoirement un contrat d'entretien pour les appareils à gaz.

Le locataire doit user paisiblement des lieux loués (loi du 6 juillet 1989), il ne doit pas encombrer les parties communes, il ne doit pas gêner ses voisins, ne pas les incommoder par des bruits et des odeurs. Il est également responsable des désagréments occasionnés par ses enfants. Le nombre d'animaux hébergés doit être raisonnable.

Vous êtes victime d'un dégât des eaux dans votre APPARTEMENT

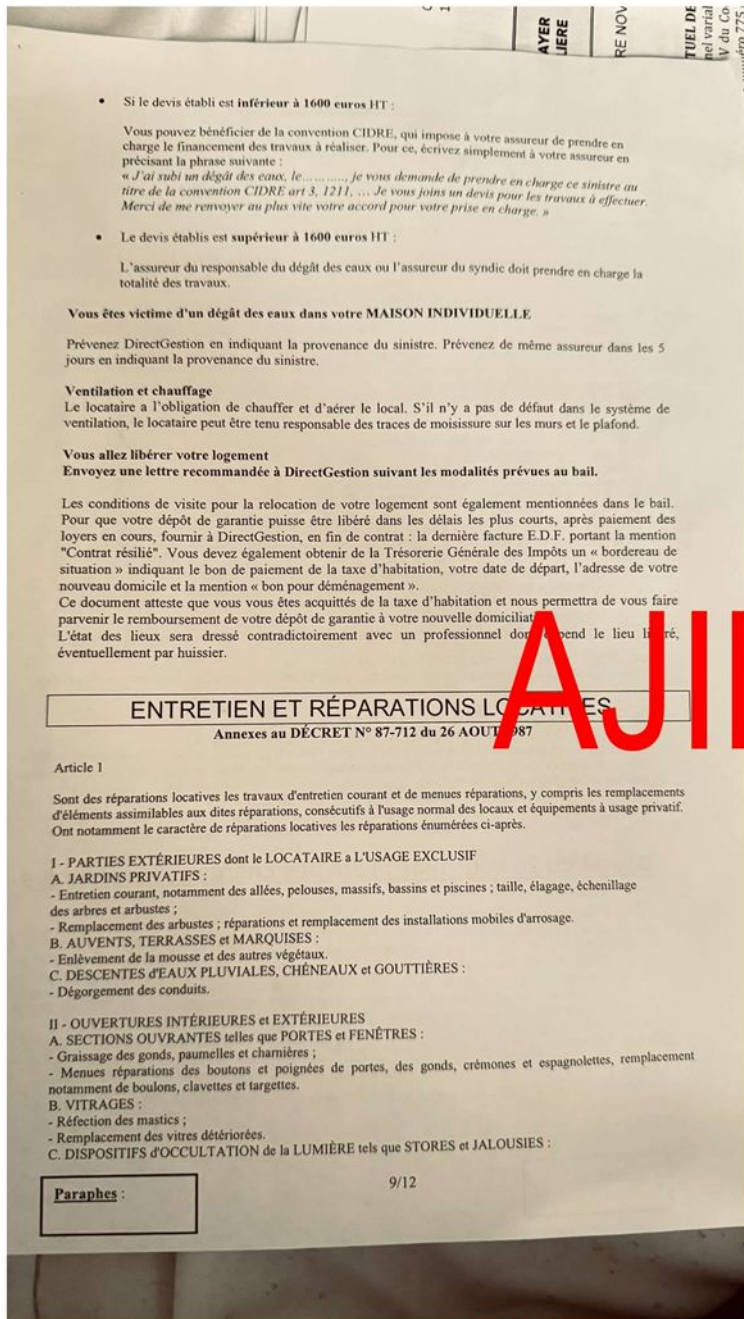
Dans tous les cas : prévenez le syndic, Direct Gestion, et votre assureur dans les 5 jours en indiquant la provenance du sinistre. Bien entendu dans tous les cas, assurez-vous que l'origine du sinistre n'existe plus.

Si vous êtes le responsable du dégât des eaux, Vous devez traiter le problème avec votre assureur directement.

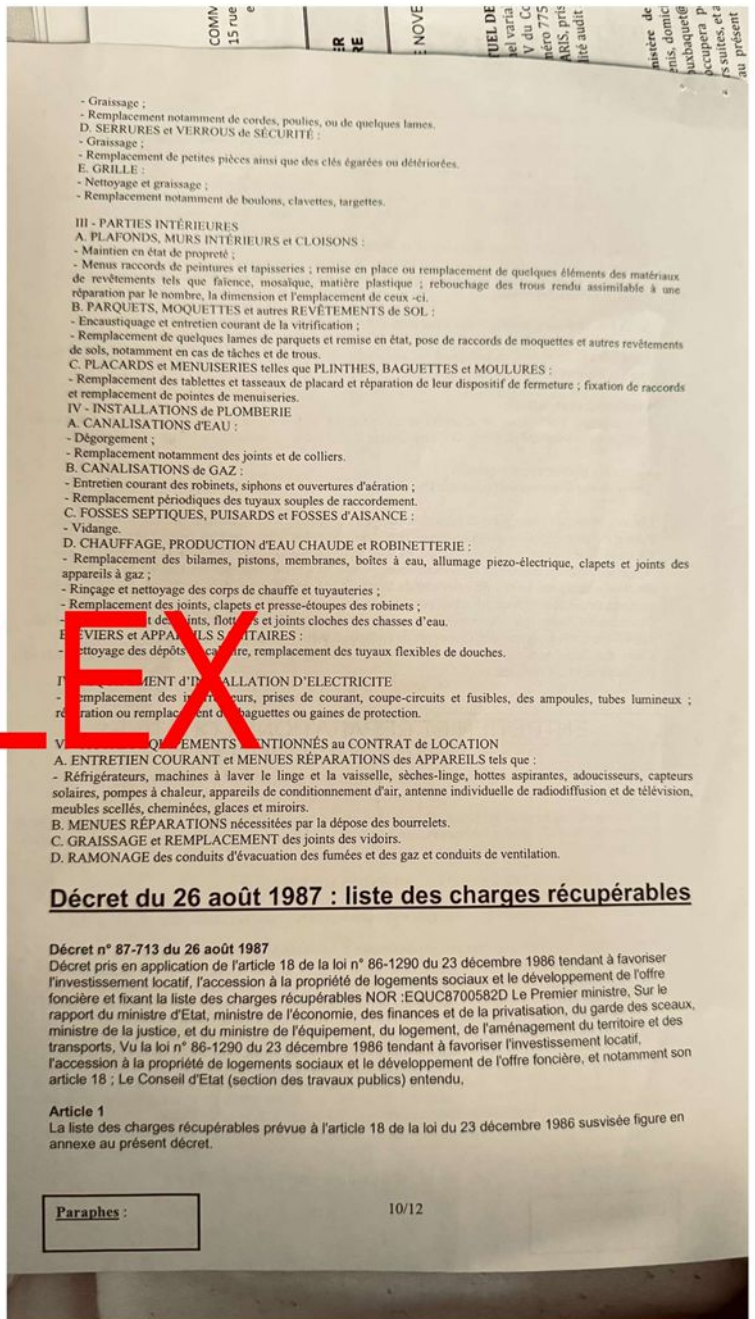
Si vous n'êtes pas responsable (par exemple locataire du dessus), contactez votre assureur et faites faire un devis auprès d'un professionnel.

Paraphes :

8/12



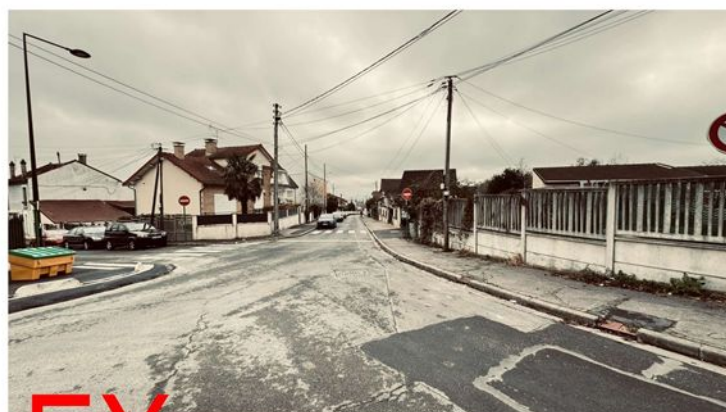
Cliché photographique n° 9



Cliché photographique n° 10



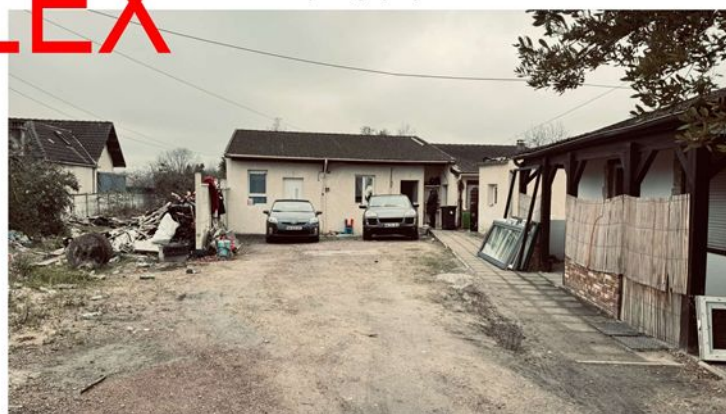
Cliché photographique n° 12



Cliché photographique n° 13



Cliché photographique n° 14



Cliché photographique n° 15

AJILEX



Cliché photographique n° 16



Cliché photographique n° 17



Cliché photographique n° 18

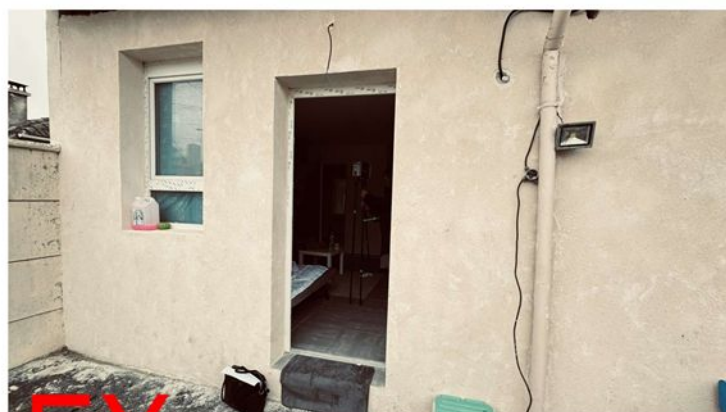


Cliché photographique n° 19

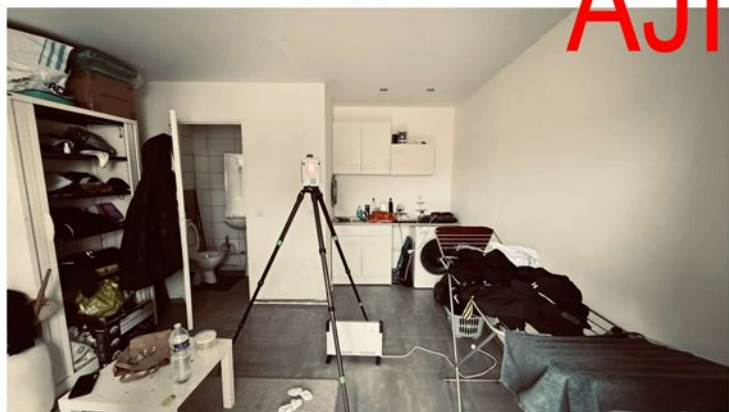
AJILEX



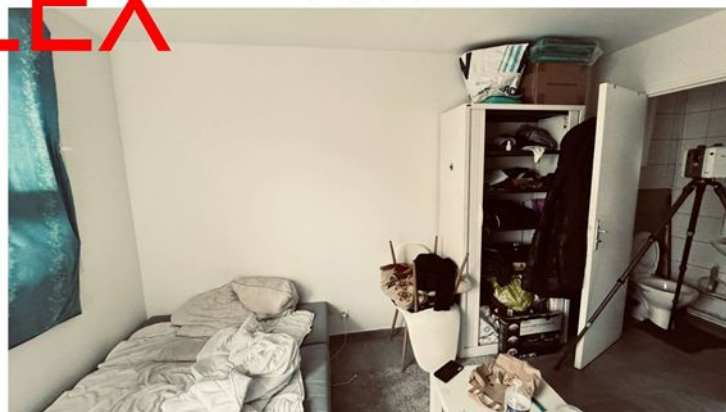
Cliché photographique n° 20



Cliché photographique n° 21

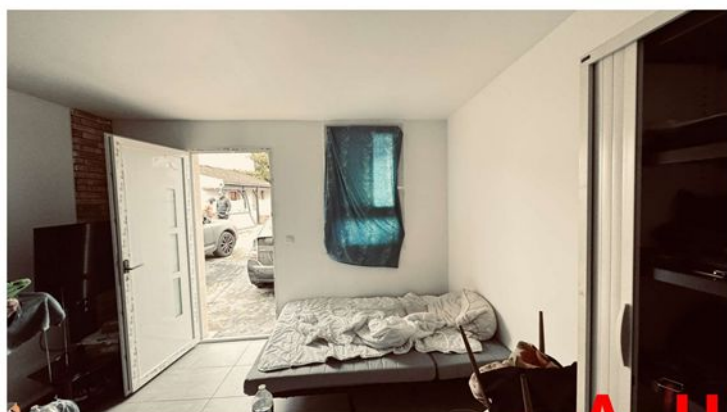


Cliché photographique n° 22



Cliché photographique n° 23

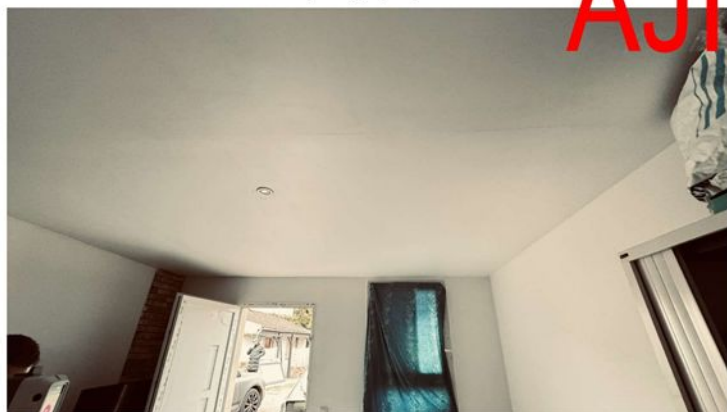
AJILEX



Cliché photographique n° 24



Cliché photographique n° 25



Cliché photographique n° 26



Cliché photographique n° 27

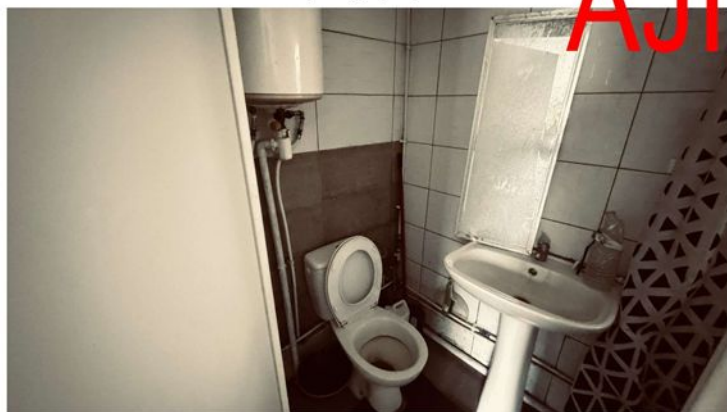
AJILEX



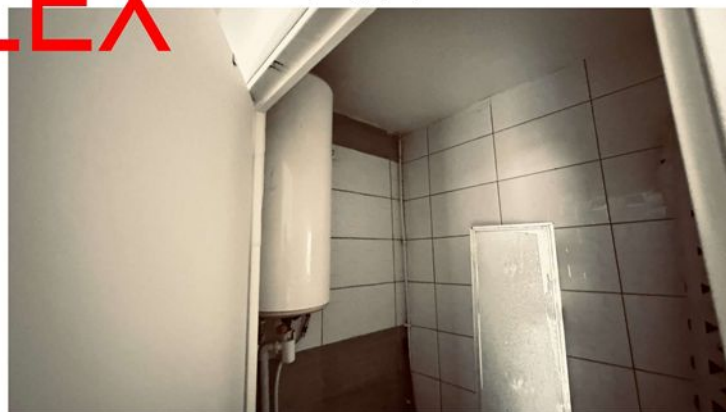
Cliché photographique n° 28



Cliché photographique n° 29

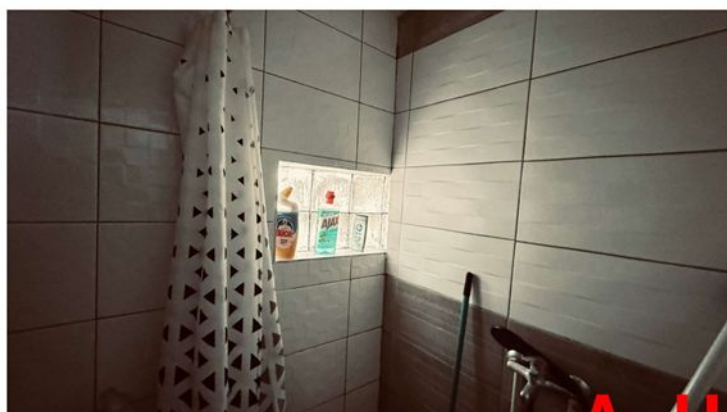


Cliché photographique n° 30

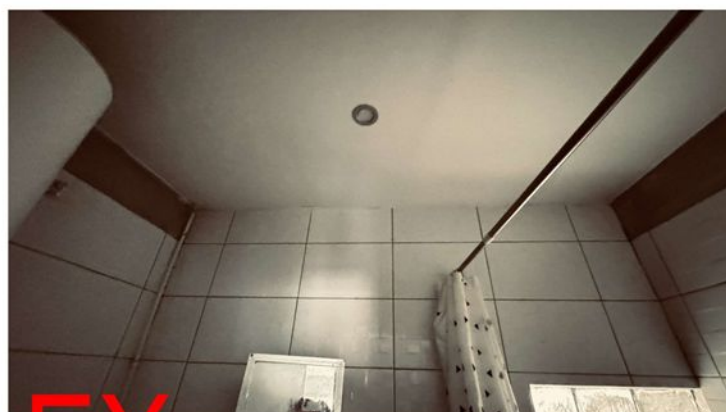


Cliché photographique n° 31

AJILEX



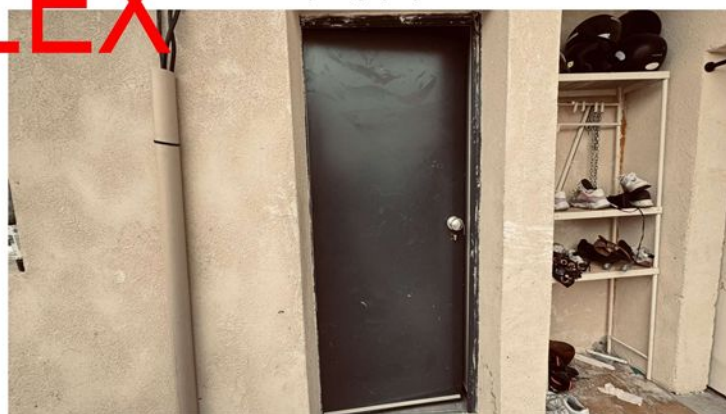
Cliché photographique n° 32



Cliché photographique n° 33



Cliché photographique n° 34

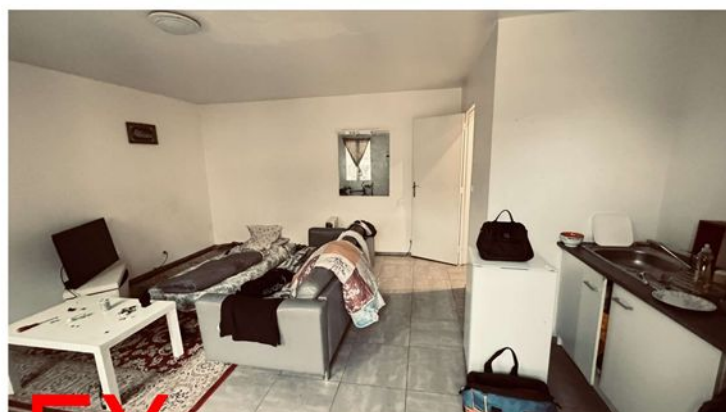


Cliché photographique n° 35

AJILEX



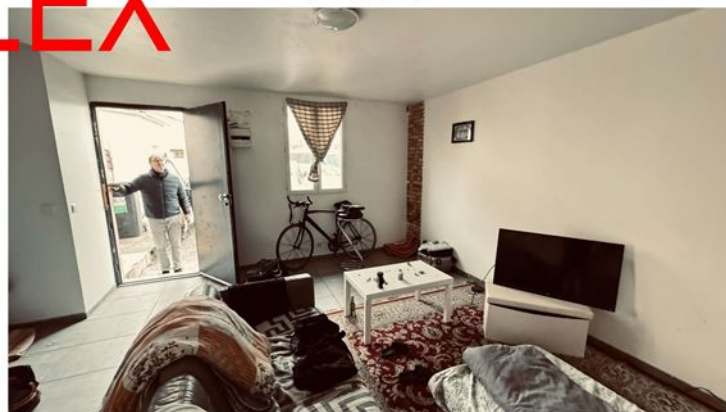
Cliché photographique n° 36



Cliché photographique n° 37



Cliché photographique n° 38

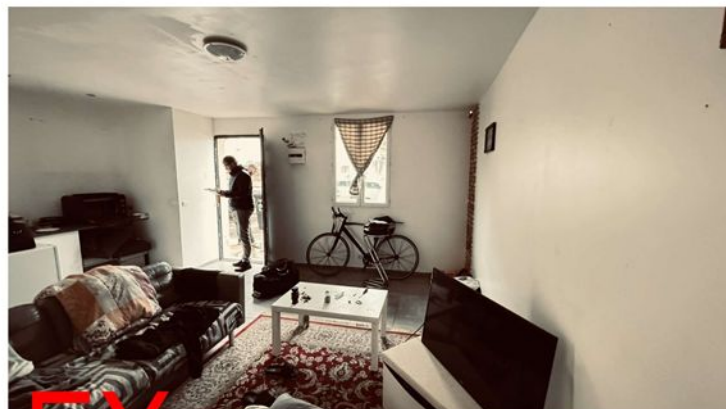


Cliché photographique n° 39

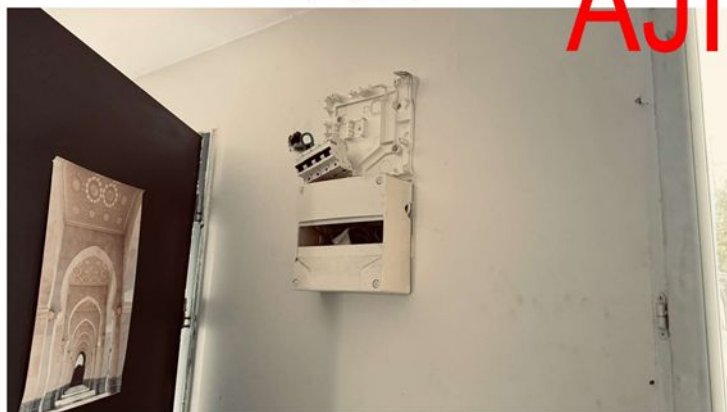
AJILEX



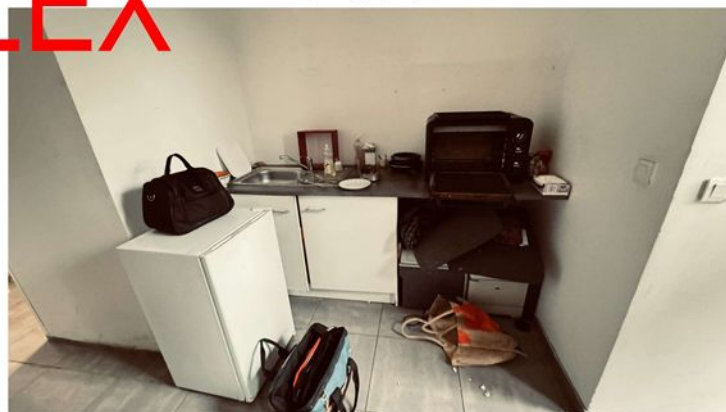
Cliché photographique n° 40



Cliché photographique n° 41

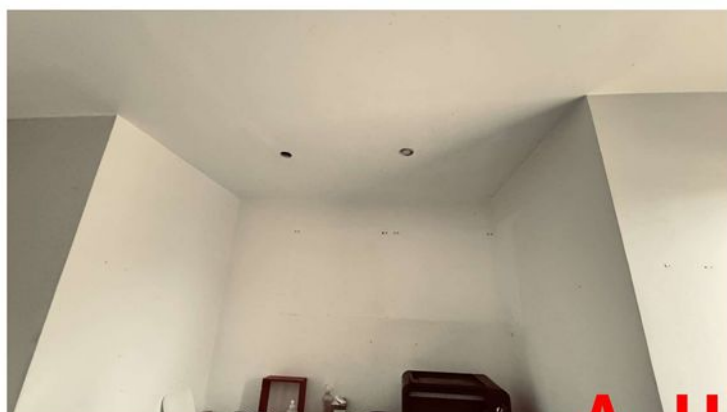


Cliché photographique n° 42

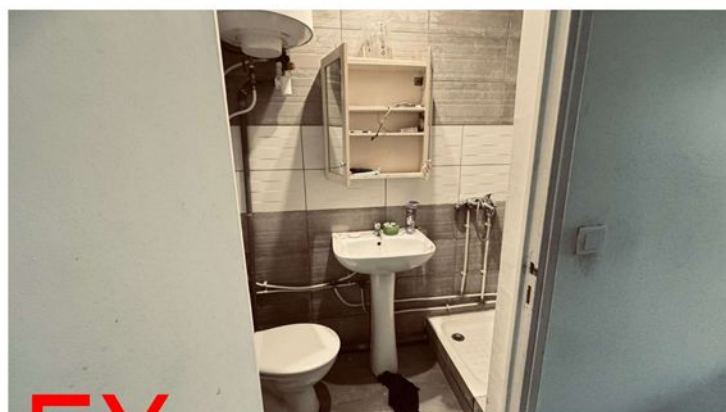


Cliché photographique n° 43

AJILEX



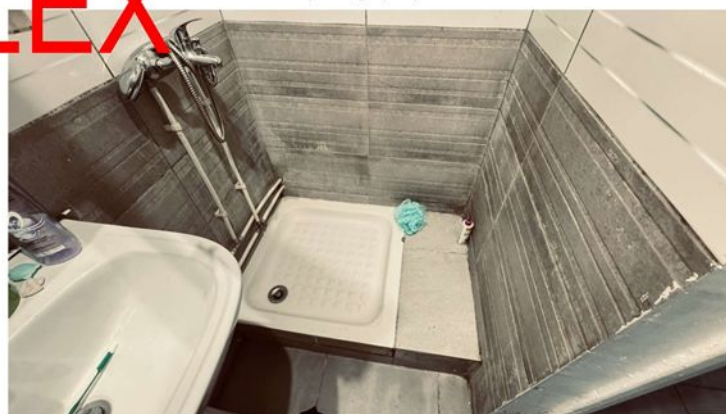
Cliché photographique n° 44



Cliché photographique n° 45

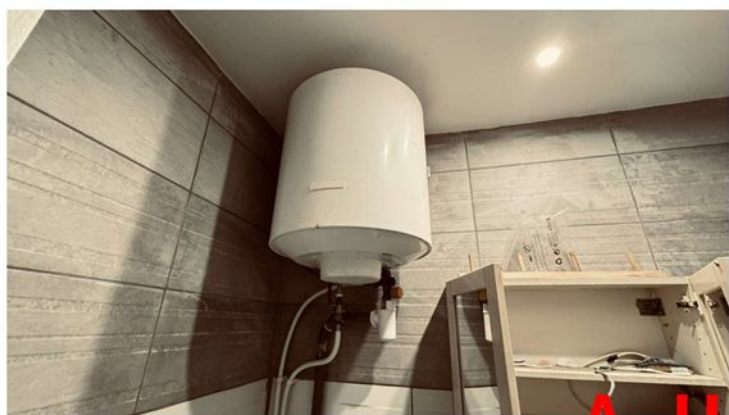


Cliché photographique n° 46



Cliché photographique n° 47

AJILEX



Cliché photographique n° 48

AJILEX