

EXPEDITION

SCP

Thierry PLOUCHART

Vincent BARNIER

Aurore SIA

Huissiers de Justice Associés

25, Rue Paul Bruel

95380 LOUVRES

Tel : 01 34 72 60 60

Fax : 01 34 72 68 18

CCP PARIS N° 626251 N

Email : etude.plouchart@wanadoo.fr



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC METRAGE

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

REFERENCE ETUDE

N° 50180018

BNP PARIBAS

/

HATAB Ortale Esther

ACTE500 Tiers

LE NEUF FÉVRIER

À LA DEMANDE DE :

La BNP PARIBAS, Société Anonyme, dont le siège social est 16, Boulevard des Italiens à PARIS (75009), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Étude.

Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Vincent BARNIER & Aurore SIA, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 21, Boulevard Galliéni à ARGENTEUIL (95100), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que la requérante se trouve créancière de Madame Ortale Esther HATAB en vertu d'un Jugement rendu le 2 Janvier 2017 par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE, aujourd'hui définitif,

- Qu'en raison du non-paiement de ces condamnations, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens appartenant à Madame Ortale Esther HATAB, dont la désignation est la suivante, soit :

**À ARGENTEUIL (95), 21, boulevard Galliéni cadastrés BM
numéro 355 et BM numéro 649**

- **LOT NUMÉRO QUATRE (4)** : RCP EDD de Maître GAULTIER du 22/06/2009 publié le 15/07/2009 volume 2009P numéro 2358 et modificatif du même Notaire du 07/09/2009 publié le 23/09/2009 volume 2009P numéro 3339, le bien lui appartenant aux termes de l'acte de Maître DE VLIEGHER du 17/04/2014 publié au 4^{ème} Bureau des hypothèques de CERGY le 02/06/2014 volume 2014P numéro 2075.

- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Ivan THIBONNET, Serrurier requis de la SARL CLES EN MAIN, de Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, dont le siège social est 6, Rue du Gué à MONTHYON (77122), ainsi qu'en présence de Madame Dina HADIR, locataire des lieux, laquelle convoquée pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 30 Janvier 2018, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT, CANTON ET
COMMUNE D'ARGENTEUIL (95100)
21, BOULEVARD GALLIENI
PREMIER ETAGE
APPARTEMENT PORTE GAUCHE SUR LE PALIER**

**DANS UNE MAISON BOURGEOISE DIVISEE, UN
APPARTEMENT DE TYPE DUPLEX DE DEUX PIECES
PRINCIPALES, SE DEVELOPPANT AU PREMIER ET AU
DEUXIEME ETAGE, COMPRENANT :**

I) NIVEAU BAS (PREMIER ETAGE) DIVISE EN :

- Dégagement d'entrée desservant l'escalier privatif menant au deuxième étage

II) NIVEAU HAUT (DEUXIEME ETAGE) DIVISE EN :

- Palier de distribution
- Pièce de séjour avec placard, donnant en angle du bâtiment

- Cuisine dans laquelle se trouve implantée la chaudière à gaz

- Une chambre

- Une pièce de petite taille, à usage de bureau

- Salle de bains avec douche, W.C., et lavabo

Eau, électricité, chauffage individuel au gaz.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 4 pour 169/1.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de Madame Dina HADIR, locataire en vertu d'un contrat de location dont une copie m'a été remise, qui fut concédée en date à PARIS du 13 Janvier 2003, par le propriétaire de l'époque, Monsieur Antonio CARNEIRO.

Cette location a été consentie pour une durée initiale de 3 ans à compter de 2003, sans date précise mentionnée, moyennant le paiement d'un loyer de 505,00 euros, outre 30,00 euros mensuels de provision sur charge.

Madame HADIR me déclare qu'elle règle à ce jour un loyer de 550,00 euros, provision sur charges incluses, et qu'elle n'a signé aucun nouveau contrat de location avec les deux propriétaires ayant succédé à Mr CARNEIRO.

Il m'est remis une copie de ce contrat de location pour être annexée aux présentes.

ASSURANCE

D'après les déclarations de Madame HADIR, locataire, les lieux sont assurés auprès de la Compagnie d'Assurance du LCL, sans autre précision.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il semble qu'il n'existe aucun Syndic de copropriété dans cet immeuble, ni bénévole, ni professionnel.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Pièce de séjour	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol
Palier, chambre et bureau	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Revêtement plastique au sol
Cuisine	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol
Salle de bains	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en état d'usage, avec toutefois des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

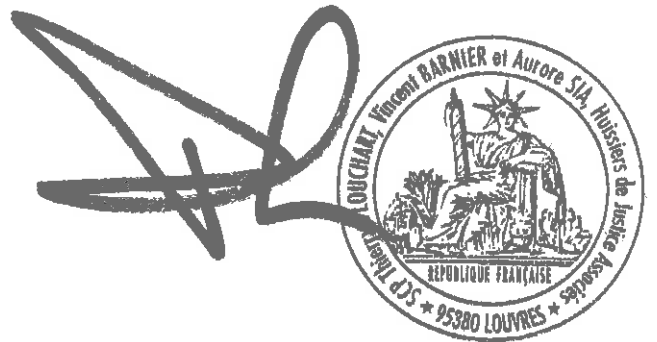
À l'issue de ces constatations, Madame Sigrid HEIL, Diagnostiqueur du Cabinet DAPP EXPERT, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés le Certificat de Superficie dressé sur 3 pages par le Cabinet DAPP EXPERT, une copie du contrat de location, et 9 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

COUT	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22



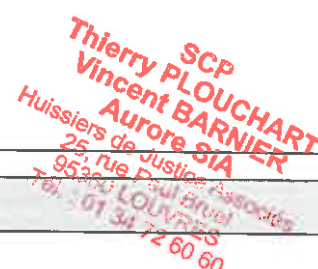
Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : HATAB933
Date du repérage : 09/02/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

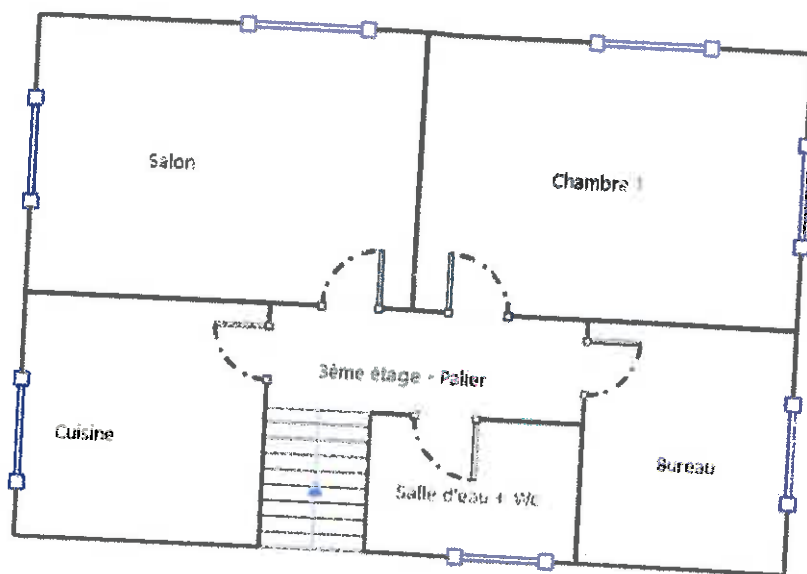
Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Val-d'Oise Adresse : 21, Boulevard Gallieni Commune : 95100 ARGENTEUIL Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Etage 1; Porte Gauche Lot numéro Non communiqué,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Mme HATAB Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP PLOUCHART BARNIER SIA Adresse : 25 RUE PAUL BRUEL 95380 LOUVRES	Repérage Périmètre de repérage : 
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : HEIL Sigrid Raison sociale et nom de l'entreprise : DAPP Adresse : 6 RUE DU GUE 77122 MONTHYON Numéro SIRET : 808849897 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 54712571 / 14/01/2017	
Superficie privative en m² du lot Surface loi Carrez totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante) Surface habitable totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante) Surface au sol totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante)	

**Résultat du repérage**Date du repérage : **09/02/2018**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Superficie habitable	Surface au sol	Motif de non prise en compte
2ème étage - Entrée	0.94	0.94	0.94	
3ème étage - Paller	4.02	4.02	4.02	
Cuisine	6.01	6.01	6.01	
Salon	16.89	16.89	16.89	
Chambre 1	13.59	13.59	13.59	
Bureau	5.96	5.96	5.96	
Salle d'eau + Wc	3.09	3.09	3.09	

Superficie privative en m² du lot :**Surface loi Carrez totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante)****Surface habitable totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante)****Surface au sol totale : 50.50 m² (cinquante mètres carrés cinquante)**Fait à **ARGENTEUIL**, le **09/02/2018**Par : **HEIL Sigrid**



Loyer annuel 505,00 € + 30 € charges
CONTRAT DE LOCATION
A USAGE D'HABITATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 98-659 du 21 juillet 1998

LOCAUX VIDES

Entre les soussignés,
M (Nom, Prénoms, Adresse) et **M^{rs} CARNEIRO Antonio**
2 Bis avenue de Ségur 75007 Paris
et
M (Nom, Prénoms, Adresse) **Madame HADIR Dina**
demeurant : **21, avenue de S. Allende les gradins**
15200 FRES

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :
Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

DESCRIPTION DU LOCAL

• Adresse du local donné en location
N° **21** Rue **Bld GALLIENI**
Commune **95100 ARGENTEUIL**
Page **5** Etendue **11** m²

• Destination du local donné en location
 Local à usage d'habitation
 Local à usage mixte (habitation et professionnel)
• Consistance du local donné en location
 Appartement Maison
• Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive
 Garage Cave(s) n° Autre
 Terrain

• Désignation des locaux et équipements privatifs
Cuisine, Salon, chambre, chambre enfant, SDB/WC
GAZ, Chauffage gaz industriel

• Énumération des parties et équipements communs
Cour, Cage d'escalier.

DUREE DU CONTRAT

— Si le bailleur est une personne physique (ou si le locataire est un individu ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 2^e degré) :
 ans, à compter de **2003** sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location.
 mois (maximum deux ans), à compter de _____ le bailleur.
[réservé l'événement familial ou professionnel dans l'attente jusqu'à la conclusion d'un contrat d'une durée inférieure à trois ans]

Le bailleur devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la réalisation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur n'y confère pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (article 11 de la loi).
Deux mois avant l'échéance prévue, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat lorsque l'événement est différé. Si ce report n'est pas accepté par le locataire, le bailleur devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la réalisation de cet événement. Si l'événement ne se produit pas ou si le bailleur n'y confère pas, le présent contrat de location sera réputé avoir été conclu pour trois ans (article 11 de la loi).

1) Cocher la case correspondante

- Si le bailleur est une personne morale :

oui, à compter de _____ sans application de la clause résiliatoire (article 27 de la loi)

avec possibilité tacite pour le bailleur de résilier le contrat au cours de l'année.

Loyer

L'il s'agit d'une première location ou d'un changement de locataire, les parties complètent le cadre initial « Contrat initial » et reçoivent le cadre initial « Renouvellement d'un contrat en cours ». L'il s'agit du renouvellement d'un contrat en cours, les parties complètent le cadre initial « Contrat initial » et remplissent le cadre « Renouvellement d'un contrat en cours ».

CONTRAT INITIAL

Fixation et montant du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En reconnaissance, la personne locataire est convenu d'avancer le paiement mensuel d'un loyer de (en euros) **Cinq cent**

Cinq euros

Paiement du loyer

Le loyer est payable le **15**

de chaque mois, et pour la première fois le **15 Février 2003**

Cinq cent

euros sans les charges

RENOUVELLEMENT D'UN CONTRAT EN COURS

Le présent contrat est consenti moyennant le paiement mensuel et à l'avance d'un loyer de (en euros) _____

Le loyer sera payable le _____

de chaque mois et pour la première fois le _____

euros sans les charges

Ce loyer, par rapport au loyer du précédent contrat, n'a subi aucune majoration lorsque la révision constructive à l'application de l'indice IRL.

Ce loyer, par rapport au loyer du précédent contrat, a subi une majoration maximale de 10 % soit de _____

Cette majoration se répartit par tiers sur les trois années du contrat, c'est-à-dire que le loyer sera augmenté de _____

€ la première année soit de _____

€ la deuxième année soit de _____

€ la troisième année soit de _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Ce loyer subit, par rapport au loyer du contrat précédent, une majoration supérieure à 10 % soit de _____

Cette majoration se répartit par tiers sur les trois années du contrat, c'est-à-dire que le loyer sera augmenté de _____

€ la première année soit de _____

€ la deuxième année soit de _____

€ la troisième année soit de _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Les trois échéances restantes s'appliqueront, le cas échéant, à l'expiration du prochain renouvellement.

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

Le loyer, la première année, s'élèvera donc à _____

INDEXATION

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat. Pour calculer l'indexation, les parties prendront en compte la moyenne de l'indice IRL du coût de la construction publique chaque trimestre au *Bulletin officiel*. La moyenne de l'indice à retenir est celle de dernier indice connu à la signature du contrat et des indices des deux trimestres précédents.

Le dernier indice connu était celui de _____ trimestre 20____. La moyenne entre ces indices et les deux précédents s'élève à _____

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'exécution de ses obligations le locataire verse, et fait, un dépôt de garantie correspondant à **DEUX MOIS** de loyer principal, soit la somme de (en euros) **mille deux euros**

Ce dépôt, non productif d'intérêt, ne dispense en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai maximal de **DEUX MOIS** à compter du départ du locataire, débiteur IRL, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements des loyers et charges restant dus sans pour autant être responsable aux fins et place de location. Le dépôt s'éteint après complet déménagement et déblaiement de l'état des lieux contradictoire de sortie, réalisation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, réalisation des réparations locatives et remise des clés. A défaut de restitution du montant de garantie dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie est au locataire après arrêt des comptes produits joints au tout légal au profit du locataire (article 22 de la loi)

CHARGES

En sus de loyer, le preneur doit supporter au bailleur sa quote part de charges réglementaires conformément à la liste établie par le décret prévu à l'article 15 de la loi.

Les charges sont exigibles en conséquence :

- des impositions qui sont rattachées à des services dont le locataire profite directement ;
- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menus réparations sur les éléments d'équipement communs de la chose louée.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'ajoutant à son autre loyer :

CHARGES

payable en même temps que le loyer principal, l'appareil des comptes se faisant après déduction des comptes de prestations et de versements chaque année. Cette provision sera réglée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'estimation des dépenses pour l'année en cours.

RESILIATION DU CONTRAT

- 1) Par le preneur : le preneur peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à motiver son congé.
- 2) Par le bailleur : le bailleur peut résilier son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons énumérées à l'article 15 de la loi.
 - reprise pour vendre le logement ;
 - reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, son concubain ou son partenaire de fait, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubain ou partenaire de fait ;
 - situation pour motif légitime et sérieux, notamment l'exécution par le locataire de ses obligations.

FORME DU CONGE, DUREE DU PREAVIS

Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'acquit de réception ou par acte d'huissier.

- 1) Congé donné par le bailleur : le délai de préavis à respecter par le bailleur pour donner congé est de six mois, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans.
 - Congé pour vendre : le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit respecter les cinq premiers alinéas de l'article 15 de la loi n° 87-101 du 6 juillet 1987. Ce congé vaut offre de vente. Cette offre est valable durant les deux premiers mois du délai de préavis.
 - Congé pour habiter : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la notice.
 - Congé pour motif légitime et sérieux : le congé doit indiquer le motif.

Lorsque le congé de location a été consenti pour une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer la réalisation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'expiration du contrat. Cette notification vaut congé.

2) Congé donné par le locataire : le délai de préavis à respecter par le locataire pour donner congé est de trois mois. Toutefois, le délai peut être réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de création, de perte d'emploi ou de nouvel emploi correspondant à une perte d'emploi. Il peut aussi être réduit à un mois pour le locataire âgé de plus de soixante ans dans le changement de résidence est justifié par l'état de santé, ou pour le locataire bénéficiaire de RMI (article 15 de la loi).

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé ou d'offre de renouvellement à la fin du contrat, le bail sera renouvelé par tacite reconduction pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale.

En cas de loyer manifestement insuffisant, le bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera accordée au locataire au moins six mois à l'avance. Dans les agglomérations de plus d'un million d'habitants, l'offre de renouvellement devra être accompagnée de six références de loyers constants dans le voisinage pour des logements comparables dans les mêmes villes. Le bailleur devra fournir les références à fournir par le bailleur en six mois.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

- Le preneur est tenu des principales obligations suivantes :
- de payer le loyer et les charges énumérées aux termes convenus ;
 - d'assurer paisiblement le logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location ;
 - de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant 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 un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
 - de prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au Contrat d'Etat, sauf si elles sont convenues par contrat, bailleur, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
 - de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'entretien des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ;
 - de ne pas transférer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut saisir le locataire, à son départ des lieux, pour rendre en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'écarter aux frais du locataire la remise introduisant des lieux en l'état lorsque les transformations menent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
 - de s'attacher comme les objets dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année ;
 - de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour, les jours ouvrables ;
 - de ne ceder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur et excepté sur le montant du loyer. Le prix de loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal (article 8 de la loi) ;
 - de respecter le cas échéant, le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu aux principales obligations suivantes :

- de 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 ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que celui-ci ne constitue pas une transformation de la chose louée ;
- de délivrer gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des faits ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, font l'objet de la clause de décharge mentionnée ;
- de délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitat et de confort.

TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE

Les parties conviennent expressément, en application de l'article 6 de la loi que le locataire devra réaliser avec le

Les parties évaluent le montant de ces travaux à (en toutes lettres) _____
qui s'imposent sur les lieux à venir selon les modalités suivantes _____

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

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires des en application du présent bail. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée d'un an à compter de la date de congé. Le locataire parti est donc solidairement responsable des dettes cées durant cette période.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dans les délais et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement de celui-ci, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision. De même, à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

LE CAS ECHEANT, CLAUSE PARTICULIERE

L'éclairage de l'escalier principal reste à la charge des locataires :
50% chacun, y compris remplacement d'ampoules.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

l'état des lieux établi conjointement (ou par huissier) lors de la remise des clés au locataire ;

copies des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

quittance solidaire ;

références de loyer uniquement en cas de renouvellement d'un contrat en cours de durée lors que le nouveau loyer a subi une majoration par rapport au loyer précédent.

Fait à Paris le 13 janvier 2003 en deux exemplaires dont un remis aux (s) preneur(s).

CARNE I J. ANTONIO (R/S)
2815 AV DE SEUR
75007 PARIS

Le(s) PRENEUR(S)

"Lu et approuvé"

















