

*Didier GATIMEL
Isabelle ARMENGAUD GATIMEL
Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Huissiers de Justice Associés*

*40, rue de Monceau
75008 PARIS*

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE CONSTAT





Didier GATIMEL
Isabelle ARMENGAUD-GATIMEL
Arnaud DE MONTALEMBERT D'ESSE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

CONSTAT N°230789

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE TREIZE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DU :

Comptable, Responsable du SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE SAINT GERMAIN EN LAYE EST, (anciennement Trésorerie de Fourqueux, créé suivant arrêté du 12 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 7 novembre 2012, publié au Journal Officiel du 20 décembre 2013), représentant l'Etat, domicilié en ses bureaux : **22 boulevard de la Paix 78106 SAINT GERMAIN EN LAYE CEDEX**,

Ayant pour Avocat, **la SELARL GRYNWAJC, agissant par Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associé de l'AARPI GRYNWAJC-STIBBE**, Avocate à la cour d'appel de Paris, 40, rue de Monceau 75008 PARIS – Téléphone 01 45 63 55 55 – Fax 01 45 63 56 56, Toque P 211.

LAQUELLE M'EXPOSE :

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 21 juin 2018 à Monsieur et portant dans un immeuble sis à PARIS 10^{ème} arrondissement, 210 rue Lafayette sur le lot N°30 : Dans le bâtiment sur cour, au troisième étage, à gauche sur le palier, un appartement composé de : entrée, cuisine, studio. Chauffage électrique. Droit aux waters closet communs situés au 1^{er} étage et 18/1028^{ème} des parties communes générales, Observation est ici faite que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la situation de l'appartement s'établit comme suit : entrée avec kitchenette, une pièce principale, salle d'eau avec waters closet,

Je vous requiers de procéder à :

1. *la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés (ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat), en précisant notamment :*

- 1) *la superficie,*
- 2) *les conditions d'occupation des lieux,*
- 3) *l'état locatif (baux et montant du loyer),*
- 4) *les coordonnées du syndic.*

2. *Dresser :*

- 1) *Un état parasitaire,*
- 2) *Un état des risques d'accessibilité au plomb,*
- 3) *Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,*
- 4) *Un diagnostic de performance énergétique (DPE),*
- 5) *Un état de l'installation intérieure gaz,*
- 6) *Un état de l'installation intérieure d'électricité,*
- 7) *Un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols.*

Et du tout d'en dresser le Procès-verbal de Constat.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE, Huissier de Justice associé en la Société Civile Professionnelle Didier GATIMEL, Isabelle ARMENGAUD-GATIMEL, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE, Huissiers de Justice associés à la Résidence de Paris, y domiciliés, 40, rue de Monceau à PARIS 8ème, **soussigné**,

Ayant appris que ce lot N°30 est loué à Monsieur, j'ai fait procéder à une enquête afin de contacter le locataire. Une lettre recommandée et une lettre simple lui ont été adressées afin que ce dernier prenne contact avec mon Etude afin de convenir un rendez-vous.

Une enquête sur place a également été effectuée sans succès et sans pouvoir rencontrer

En l'absence de toute réponse et de toute réaction de Monsieur, il a été sollicité par requête, une Ordonnance afin de pouvoir pénétrer dans les lieux, Ordonnance rendue le 06 septembre 2018 par Madame Cécile THARASSE Vice-présidente, me commettant afin de dresser ledit descriptif et rappelant que je pourrais me faire assister de la force publique territorialement compétente et éventuellement de deux témoins, ainsi que de toute personne utile à l'accomplissement de ma mission et notamment d'un serrurier et d'un Géomètre.

Puis je certifie avoir une nouvelle adressé à Monsieur un courrier l'informant de ma visite ce jour à 8 heures 30 à son domicile.

Je me suis alors transporté au 210 rue Lafayette 75010 PARIS, où étant, assisté de :

- Monsieur Hervé PAILLARD Géomètre expert,
- Monsieur Ludovic BEAUFILS serrurier,
- Monsieur Jean-Louis CHIERE chargé des diagnostics,
- De deux témoins majeurs, Madame Sandra DE FREITAS et Monsieur Thierry LORENZINI

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Celles-ci débutent à 8 heures.

I- LOT N°30

Il est situé au troisième étage du bâtiment cour.

Je sonne à plusieurs reprises à la porte, personne ne me répond.

Au bout de quelques instants, une personne se présente à moi et déclare être : « *Monsieur locataire* ».

Monsieur me déclare : « *Régler un loyer au titre d'un contrat de bail de locaux meublés, de quatre cent euros charges compris* ».

Ce contrat de bail qui m'a été précédemment remis par la fille de Monsieur,
..... est annexé au présent.

Accès à l'appartement :

On accède à l'appartement par une porte en bois, défraîchie, munie d'un verrou, d'une serrure centrale.

Elle donne accès à une première pièce à usage de cuisine avec une kitchenette sur la gauche.

Entrée avec Kitchenette

Les murs sont recouverts d'un papier peint défraîchi, ainsi que le plafond.

Equipements

- Un évier avec paillasse,
- Une crédence carrelée au-dessus,
- Un point lumineux,
- Des prises de courant,
- Un interphone,
- Plusieurs rayonnages.
- Une fenêtre en PVC à deux vantaux et double vitrage.
- Un compteur électrique
- Un disjoncteur ancien
- Un tableau de fusibles

Cette pièce est très fortement encombrée à l'instar du reste de l'appartement, il est très difficile de cheminer dans cet appartement.

Pièce dans le prolongement

Ces dernières sont formées de rayonnages, étagères, avec un lit en mezzanine.

J'entraperçois une deuxième fenêtre à deux vantaux.

Le sol de l'appartement est recouvert d'un carrelage ancien, difficilement visible au regard de l'encombrement. (photos).

Au fond de l'appartement derrière la paroi de la cuisine, Monsieur me déclare : « *Il existe une salle d'eau avec WC mais que les équipements ne fonctionnent pas* ».

II- IMMEUBLE

Il existe deux bâtiments au 210 rue Lafayette : un premier bâtiment sur rue de trois étages, un deuxième bâtiment sur cour de trois étages.

Les parties communes sont défraîchies.

La cour fait office de stockage de containers poubelles de la ville de PARIS.

Je note l'absence d'ascenseur, que ce soit dans le bâtiment cour, ainsi que dans le bâtiment rue.

Au rez-de-chaussée, des boîtes à lettres sont présentes dans le hall d'entrée du bâtiment rue. La boîte aux lettres N°24 correspond à celle de Monsieur; son nom y figure.

L'immeuble est dépourvu de gardien.

Divers commerces sont installés à proximité sur la rue Lafayette, artère commerçant et voie de circulation importante de la ville de PARIS.

Il existe notamment à proximité un traiteur asiatique, une banque CIC, une pharmacie, des restaurants, des cafés.

Le métro le plus proche est le métro LOUIS BLANC.

Mes opérations terminées à 9 heures 10 je me suis retiré sans obtenir les coordonnées du syndic qui sont inconnues du locataire.

Des photographies prises par mes soins, tant des parties communes notamment de la façade sur rue de l'immeuble, que de l'appartement de Monsieur illustrant et corroborant mes constatations et attestant de l'encombrement prononcé de l'appartement sont annexées au présent ainsi que le bail.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE
Huissier de justice Associé



Pièce(s) annexée(s)
à mon procès-verbal
en date du
13/09/2018



Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3



Photo n°4



Photo n° 5



Photo n° 6

13/267

REQUETE
AFIN DE DESIGNATION D'UN HUISSIER DE JUSTICE

Tribunal de Grande Instance
de PARIS

Le 06 SEP. 2018

A LA REQUETE DU :

Comptable Responsable du SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS de SAINT-GERMAIN EN LAYE EST (anciennement Trésorerie de FOURQUEUX, créé suivant arrêté du 12 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 7 novembre 2012 publié au Journal Officiel du 20 décembre 2013), représentant l'Etat, domiciliée en ses bureaux : **22 Boulevard de la Paix, 78106 SAINT GERMAIN EN LAYE CEDEX**

AYANT POUR AVOCAT :

La SELARL GRYNWAJC, agissant par Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associée de l'AARPI GRYNWAJC - STIBBE, Avocate à la Cour d'Appel de PARIS, 40 rue de Monceau, 75008 PARIS - Tél. 01.45.63.55.55 - fax : 01.45.63.56.56 - Toque P 211

A L'HONNEUR DE VOUS INFORMER :

Qu'il a été délivré le **21 juin 2018** par exploit de Maître Arnaud de MONTALEMBERT D'ESSE, membre associé de la SCP GATIMEL, ARMENGAUD-GATIMEL & de MONTALEMBERT D'ESSE, Huissiers de Justice à Paris 8^{ème}, un commandement de payer valant saisie à l'encontre de aux fins de vente du lot n°30, dépendant de l'immeuble sis à Paris 10^{ème} – 210 rue Lafayette.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

..... :

❖ Dans un immeuble sis à **PARIS 10^{ème} arrondissement, 210 rue Lafayette,** cadastré section BX n°18:

➤ **LOT N° TRENTE (30)**

Dans le bâtiment sur cour, au 3^{ème} étage, à gauche sur le palier, **un APPARTEMENT** composé : entrée, cuisine, studio.
Chauffage électrique.
Droit au water-closet commun situé au 1^{er} étage.
Et les 19/ 1.028^{èmes} des parties communes générales

Observation est ici faite que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la situation de l'appartement s'établit comme suit : entrée avec kitchenette, une pièce principale, salle d'eau avec water-closet.

Il résulte de la lettre adressée le 5 septembre 2018 par la SCP GATIMEL, ARMENGAUD-GATIMEL & de MONTALEMBERT D'ESSE, Huissiers de Justice associés à Paris 8^{ème}, qu'elle rencontre des difficultés pour procéder au descriptif de l'appartement, le locataire ne répondant pas aux lettres et appels téléphoniques.

Par conséquent, conformément à l'article R.322-1 du code des procédures civiles d'exécution, il est demandé la désignation d'un mandataire de justice afin de :

1^o/ - De dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus-désignés, en précisant notamment :

1. les conditions d'occupation
2. l'état locatif (baux et montant du loyer)
3. les coordonnées du syndic de l'immeuble.

2^o/ - De dresser :

1. un état parasitaire
2. un état des risques d'accessibilité au plomb
3. un diagnostic relatif à la recherche d'amiante
4. un diagnostic de performance énergétique (DPE)
5. un état de l'installation intérieure gaz
6. un état de l'installation intérieure d'électricité
7. un état des risques naturels et technologiques.

du bien immobilier, objet de la saisie (ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat).

Que le requérant est bien fondé dans ces conditions à solliciter la désignation d'un mandataire de justice avec la mission ci-après définie.

PRESENTEE A PARIS, LE 6 septembre 2018


GRYNWAIC-STIBBE AARPI
AVOCATS S.A. LA COQUE
40 - BOULEVARD DE LA COQUE - 75002 PARIS
Tel: 01 45 63 55 55 - Fax: 01 45 63 55 58
P 211

PIECES JOINTES

- Commandement de payer valant saisie
- Correspondance de l'huissier

ORDONNANCE

NOUS, Cécile THARASSE
vice-président

Vu l'article R.322-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Commettons Maître *Arnaud de MONTALEMBERT D'ESSE*

Huissier de Justice à PARIS

Lequel en cas d'empêchement ou de refus sera remplacé par ordonnance rendue sur simple requête, avec mission de dresser un procès-verbal de description :

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS :

❖ Dans un immeuble sis à PARIS 10^{ème} arrondissement, 210 rue Lafayette, cadastré section BX n°18:

➤ LOT N° TRENTE (30)

Dans le bâtiment sur cour, au 3^{ème} étage, à gauche sur le palier, un APPARTEMENT composé : entrée, cuisine, studio.

Chauffage électrique.

Droit au water-closet commun situé au 1^{er} étage.

Et les 19/ 1.028^{èmes} des parties communes générales

Observation est ici faite que par suite de travaux effectués par le précédent propriétaire, la situation de l'appartement s'établit comme suit : entrée avec kitchenette, une pièce principale, salle d'eau avec water-closet.

1°/ - De dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus-désignés, en précisant notamment :

1. les conditions d'occupation
2. l'état locatif (baux et montant du loyer)
3. les coordonnées du syndic de l'immeuble.

2°/ - De dresser :

1. un état parasitaire
2. un état des risques d'accessibilité au plomb
3. un diagnostic relatif à la recherche d'amiante

4. un diagnostic de performance énergétique (DPE)
5. un état de l'installation intérieure gaz
6. un état de l'installation intérieure d'électricité
7. un état des risques naturels et technologiques.

du bien immobilier, objet de la saisie (ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat).

DISONS que l'huissier commis pourra se faire assister de la force publique territorialement compétente, et éventuellement de deux témoins ainsi que de toute personne utile à l'accomplissement de sa mission, et notamment d'un serrurier et d'un géomètre.

DISONS ~~que les frais de l'huissier seront taxés en frais privilégiés de vente.~~

DISONS qu'il nous en sera référé en cas de difficulté, après exécution de la mesure.

FAIT EN NOTRE CABINET A PARIS, LE

6/10/18



CONTRAT DE LOCATION PRECAIRE

LOCAUX MEUBLES

loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Entre les soussignés,

M [nom(s), prénom(s), adresse(s)]

désigné(s), ci-après sous la dénomination " LE BAILLEUR "

et,

M [nom(s), prénom(s), adresse(s)]

désigné(s), ci-après sous la dénomination " LE PRENEUR "

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux, meubles et équipements ci-après désignés au preneur qui les accepte aux conditions suivantes :

DESCRIPTION DU LOCAL

• Adresse du local donné en location

N° 210 Rue Lafayette Commune 75010 PARIS
Etage 3 Bâtiment Cour Porte gauche

• 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 Autre

• Dépendances dont le locataire a la jouissance exclusive

Garage(s) Cave(s) n° Jardin privatif Terrasse

• Désignation des locaux et équipements privatifs

Entrée avec kitchenette comprenant un évier, 2 plaques de cuisson électriques, un réfrigérateur, un lave-linge, porte blindée, interphone,

Une pièce principale avec une cheminée décorative, une salle d'eau avec lavabo, douche et toilettes, ballon d'eau chaude électrique, armoire de pharmacie avec lumière, un meuble sous-évier et un meuble avec tiroir.

Une table pliante et 2 chaises pliantes. Un canapé-lit avec matelas. Une grande commode de rangements. Un meuble de rangements cuisine. Une étagère

Surface globale : 20 m²

• Enumération des parties et équipements communs

DUREE DU CONTRAT ⁽¹⁾

- Si le bailleur est une personne physique (ou si le bien en indivision ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4e degré) :

ans, à compter du _____, sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (*article 10 de la loi*).

douze mois (minimum douze mois), à compter du 21/04/2012 le bailleur, personne physique, ayant la faculté de reprendre les locaux loués pour des raisons familiales ou professionnelles lorsque surviendra l'évènement suivant (*préciser l'évènement familial ou professionnel dont l'attente justifie la conclusion d'un contrat d'une durée inférieure à trois ans*) : Occupation par un membre de la famille

Le bailleur devra alors confirmer, deux mois avant le terme du contrat, la résiliation de cet évènement. Si l'évènement ne se produit pas ou si le bailleur ne le confirme 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'évènement est différé. Il ne pourra user qu'une fois de cette dernière faculté.

⁽¹⁾ Cocher la case correspondante.

321

CONTRAT INITIAL
première location, changement de locataire

• Fixation du loyer

Le loyer est librement fixé entre les parties.

En conséquence, la présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer de (en toutes lettres) Quatre cents Euros (€ 400) Charges incluses.

• Paiement du loyer

Le loyer est payable le 2 de chaque mois, et pour la première fois le 2 Mai 2012

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 INSEE de référence des loyers publié chaque trimestre au Journal officiel. La moyenne de base à retenir est celle du dernier indice connu à la signature du contrat et des indices des trois trimestres précédents. Si la nouvelle moyenne des indices venait à être inférieure à celle de référence, le montant du loyer resterait inchangé.

Le dernier indice connu étant celui du 4ème trimestre 2011, et s'établit à 121,68

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à UN **MOIS** de loyer principal, soit la somme de (en toutes lettres) : Trois Cents Quatre-Vingt Euros (€ 380)

Ce dépôt, non productif d'intérêts, 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, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que eau, électricité, gaz, téléphone, exécution 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 dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire (article 22 de la loi).

CHARGES

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi.

Les charges sont 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 ;
- de la contribution représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (en toutes lettres) vingt Euros (€ 20)

payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes se faisant après réception des comptes du gestionnaire et au moins chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

RESILIATION DU CONTRAT

a) **Par le preneur** : le preneur peut résilier le contrat à tout moment, sans avoir à motiver son congé.

b) **Par le bailleur** : le bailleur peut reprendre son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons suivantes (article 15 de la loi) :

- reprise pour vendre le logement ;
- reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, son concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint ou concubin notoire ;
- résiliation pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution 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' accusé de réception ou par acte d'huissier.

a) **Congé donné par le bailleur** : le délai du 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 vente : le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. 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 reprise.

- Congé pour motif légitime et sérieux : le congé doit indiquer le motif.

Lorsque le contrat de location a été conclu 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'échéance du contrat. Cette notification vaut congé.

b) **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 de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il peut aussi être réduit à un mois pour le locataire âgé de plus de soixante ans dont le changement de domicile est justifié par l'état de santé, ou pour le locataire bénéficiaire du 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 douze mois.

En cas de loyer manifestement sous-évalué, le bailleur pourra proposer une augmentation de loyer. L'offre de renouvellement du contrat sera notifiée ou signifiée 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 constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Dans les villes, le nombre minimal de références à fournir par le bailleur est de trois.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ;
- d'user paisiblement du 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 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 Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure ;
- de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration 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 locaux loués ;
- de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise 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'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- de s'assurer contre les risques 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 céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur y compris sur le montant du loyer. Le prix du 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 des 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 de 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 ceux-ci ne constituent 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 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.
- de délivrer au locataire un logement conforme aux normes d'habitabilité et de confort.

137 

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRES

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 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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, le 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 du chèque, 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'appartement étant meublé, le Preneur s'engage à ne pas entreposer dans l'appartement d'autres objets que ceux nécessaires à l'habitation des locaux. Sinon, il devra obtenir préalablement l'accord écrit du Bailleur.

Tous travaux importants de décoration (peinture, sols) devront recevoir l'accord préalable du propriétaire

L'isolation complémentaire des murs de la pièce principale doivent être maintenus en l'état

Le cheminée est décorative et ne doit pas être utilisée

Il est interdit d'entreposer des objets de quelque nature que ce soit dans les parties communes

Le Preneur devra fournir ses draps, serviettes, couverts et ustensiles de cuisine

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- état des lieux établi contradictoirement lors de la remise des clés au locataire ;
 copie 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 ;

cautions solidaires.

références de loyer.

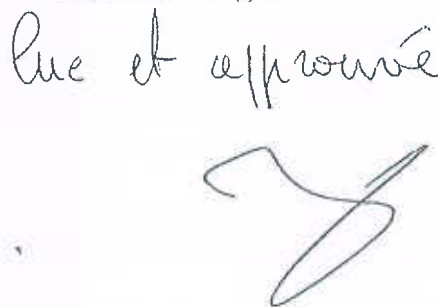
Fait à PARIS, le 31/03/2012 en 2 originaux dont un remis au (x) preneur (s).

Signatures précédées de la mention "lu et approuvé".

Le (s) BAILLEUR(s) :

Le (s) PRENEUR(s) :

lu et approuvé


lu et approuvé


⁽²⁾ Rayer ce paragraphe s'il est sans objet