

S.E.L.A.R.L. DOUCEDAME SALMON et FRANQUEVILLE

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES

Delphine BERNINI - Sylvain CANAL - Marie BRUN

Huissiers de Justice Salariés

119 ter rue Paul Fort – B.P. 80020

91311 MONTLHERY CEDEX

Tél : 01.69.01.02.22 - Fax : 01.69.80.74.28

www.dsf-huissiers.fr

E-Mail : contact@dsf-huissiers.fr



EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

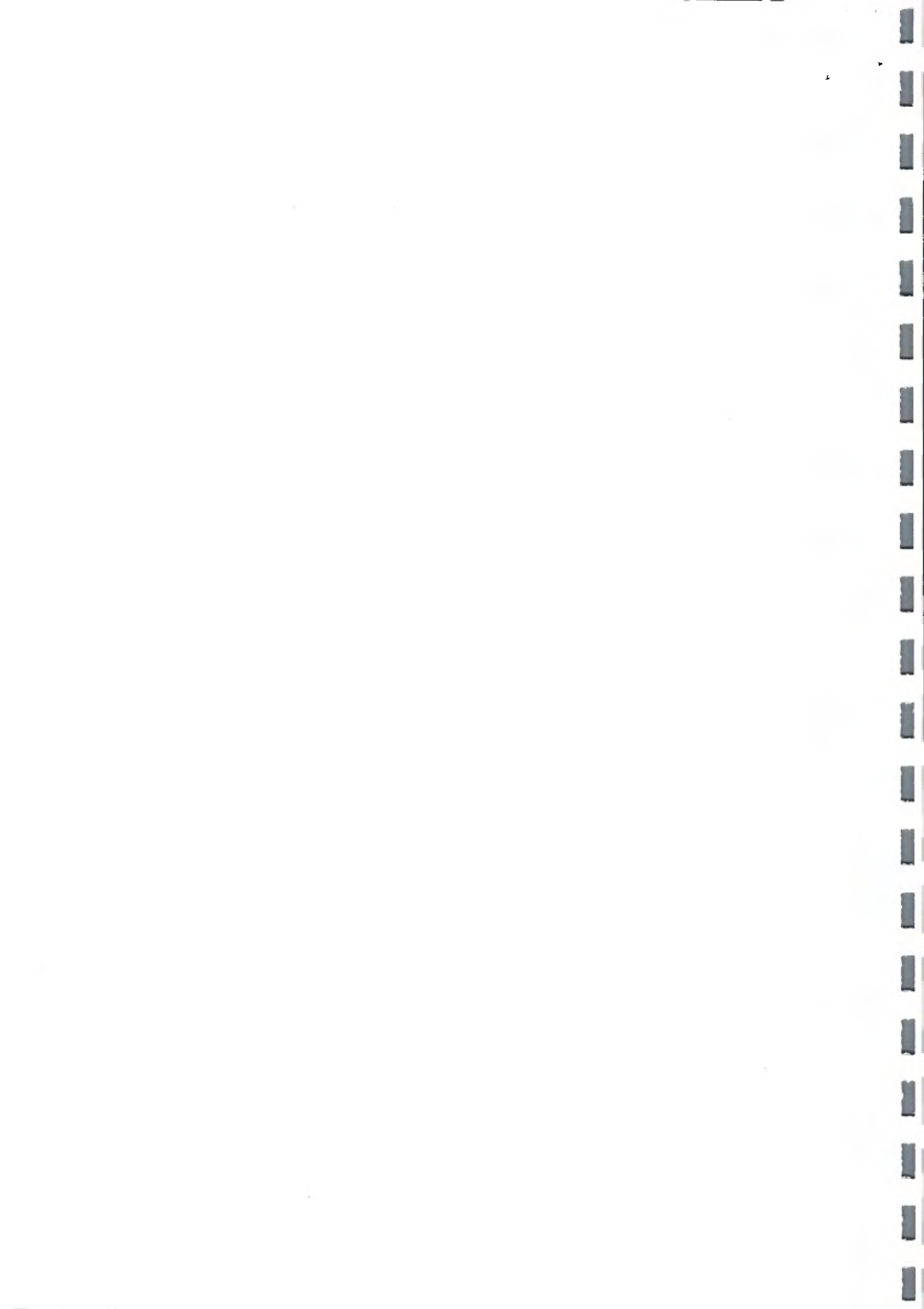
L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE NEUF AOÛT

à 14 heures 00

A la requête de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, S.A. à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.476.294.680,00 €, ayant son siège social à Paris 1^{er} arrondissement, 19 rue du Louvre et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 382 900 942, Intermédiaire d'assurances immatriculée à l'O.R.I.A.S. sous le numéro 07005200, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Etant précisé que la CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE PARIS (CEIFP) a adopté la dénomination sociale CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE (CEIFP) après la réalisation de la fusion absorption de la CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE OUEST (CEIFO) et de la CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE NORD (CEIFN) en vertu des délibérations des Assemblées Générales Extraordinaires des CAISSES D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE PARIS, OUEST et NORD en date du 11 avril 2008,

Pour qui est élu domicile au cabinet de la SCP DAMOISEAU & Associés, représentée par Maître Charlotte GUITTARD, demeurant 5 Boulevard de l'Europe, 91050 EVRY cedex, qui se constitue et occupera pour le demandeur,



Et ayant pour avocat plaidant Maître Elise BARANIACK, de la SCP WUILQUE – BOSQUÉ – TAOUIL – BARANIACK – DEWINNE, Avocats au barreau de la Seine-Saint-Denis, PB173, demeurant à Aulnay-sous-Bois (93600), 2 place de la République,

Lequel m'a fait exposer par Maître Elise BARANIACK, avocat :

- Qu'une procédure de saisie-immobilière a été diligentée par la requérante à l'encontre de Madame Zainaba ALI épouse ZAH BI et de Monsieur Kalou, Alexis ZAH BI, demeurant 10 avenue de Savoie à Vélizy-Villacoublay (Yvelines), copropriétaires d'un appartement sis à Grigny (Essonne), 8 rue Lavoisier, 10^{ème} étage porte droite ascenseur,
- Que dans ce cadre, un commandement de payer valant saisie immobilière leur a été signifié le 12 juillet 2018 par la SCP C. COTE – T. JOUNIN – T. LESNE, Huissiers de Justice Associés à Versailles, portant sur ledit appartement,
- Que conformément aux dispositions légales, elle me requiert de procéder à la description du bien saisi.

Déférant à cette réquisition,

Je, Thierry SALMON, Huissier de Justice Associé au sein de la S.E.L.A.R.L. DOUCEDAME SALMON et FRANQUEVILLE, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Montlhéry (91310), 119 ter rue Paul Fort, soussigné,

Me suis rendu ce jour à Grigny (Essonne), 8, rue Lavoisier, 10^{ème} étage droite ascenseur, où étant et en présence de Monsieur Damien PIQUE, diagnostiqueur de la société GENOVEXPERT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je rencontre sur place Monsieur Yarovil YIN, ainsi déclaré, avec lequel j'avais pu préalablement prendre attache afin de convenir d'un rendez-vous.

Il me précise être locataire depuis environ 2001 avec sa femme et que le loyer mensuel actuel est d'environ 675,00 €.

Il m'indique qu'il occupe l'appartement avec sa femme, Madame Thi Det LY, et leurs filles, Agnès LY, 26 ans et Céline YIN, 16 ans.

Sur ma demande, il recherche son bail, puis m'indique ne pas le retrouver. Il m'indique alors qu'il me l'adressera par mail dès qu'il l'aura retrouvé. J'ai reçu copie de ce contrat le 20 août 2018, annexée au présent Procès-Verbal, duquel il ressort qu'un dépôt de garantie d'un montant de 763,00 € a été fixé.

Je procède au descriptif du logement :

L'accès à l'appartement se fait par une porte avec cornière anti-effraction, porte équipée d'une serrure avec poignée côté palier et de deux verrous, la poignée côté intérieur faisant défaut. Une trace de bouchage apparaît en partie centrale de la porte.



L'appartement se compose d'une entrée, donnant accès :

- à gauche à la cuisine laquelle comporte en son fond à gauche une petite arrière-cuisine,
- à droite à un salon, pièce double, la deuxième partie de la pièce obturée partiellement par une armoire et un rideau étant aménagée en chambre,
- en face à un couloir, couloir à gauche duquel se trouve une chambre, en partie face des WC, et en partie retour à droite à gauche, une salle de bains.

Entrée :

Au sol, les dalles sont usagées.

Aux murs, la peinture est en état d'usage.

Il en est de même en plafond, quelques écailles naissantes apparaissant.

Il se trouve dans cette entrée :

- un interphone,
- un globe pour l'éclairage en plafond,
- un disjoncteur différentiel ancien,
- un tableau de fusibles également ancien, et vétuste (photographie n°1).

Cuisine :

On y accède par une porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté, dont la peinture est en état d'usage.

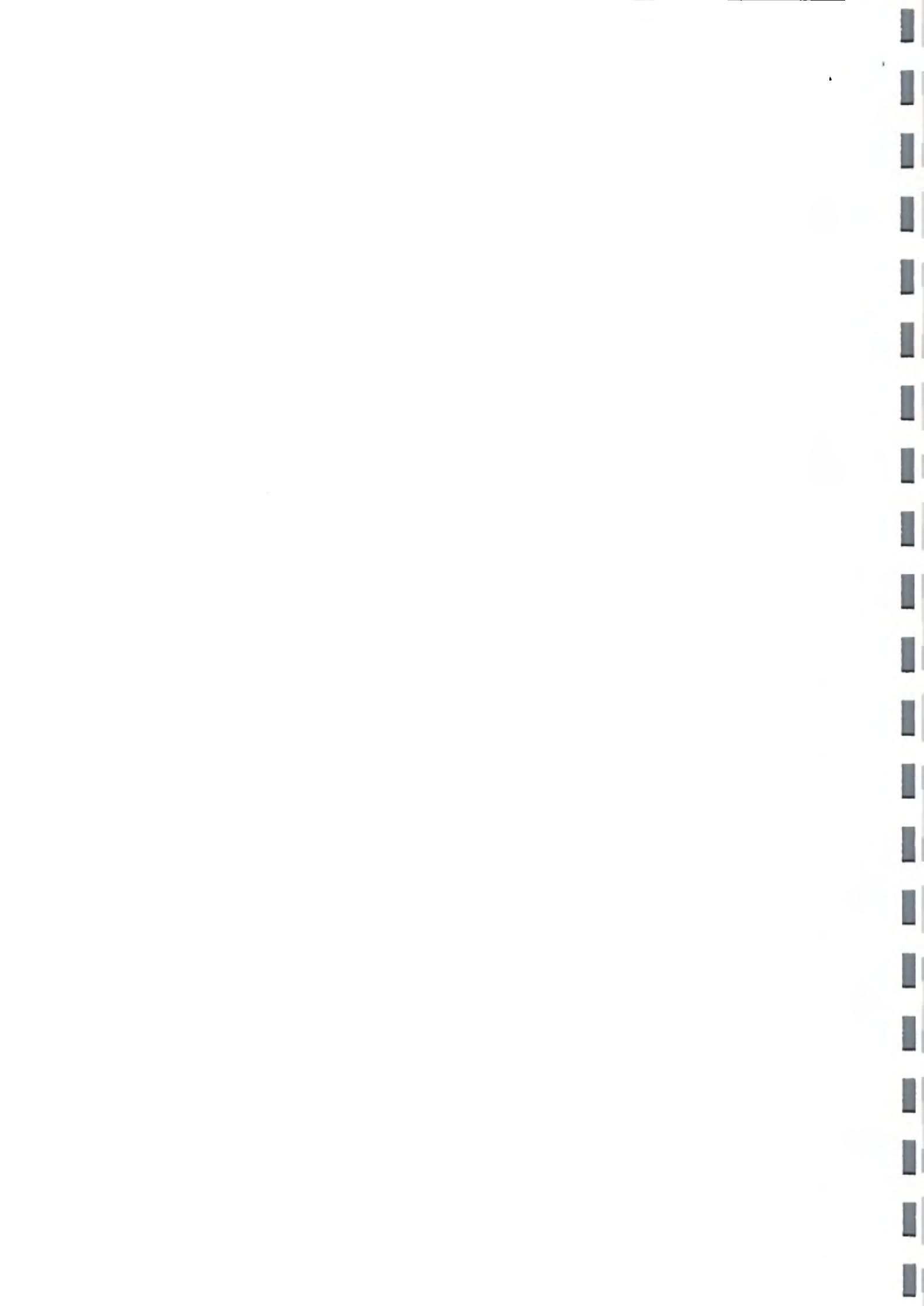
Au sol, les dalles sont en état d'usage.

Aux murs, le papier de tapisserie est en bon état d'usage.

En plafond, la peinture est usagée, présente plusieurs taches éparses.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage en plafond,
- en partie droite basse, un ensemble de placards sur toute la longueur du mur, à six portes, ensemble usagé,
- en partie gauche haute, un ensemble de placards suspendus, à cinq portes, ensemble ancien et usagé,
- en partie gauche basse, un évier en inox à deux bacs et une paillasse, reposant sur un placard à deux portes, l'ensemble ancien et usagé,
- une fenêtre à deux ouvrants et deux dormants, dont la peinture des boiseries est ancienne, usagée et sale, fenêtre équipée d'un vitrage simple et sale,
- une bouche d'aération haute, en partie retour droite, usagée et sale, et dépourvue de grille,
- une arrivée de gaz, au mur de gauche.



Le reste de l'équipement de la cuisine, électro-ménager notamment, appartient à Monsieur YIN, locataire, selon ses déclarations.

Les photographies 2, 3 à 5 illustrent mes constatations.

Réduit au fond à gauche de la cuisine :

On y accède par une ouverture dépourvue de porte, mais sur le montant de droite de laquelle se trouvent encore des charnières.

Au sol, les dalles sont en état d'usage.

Aux murs, en partie basse en face et à droite, se trouve une frissette usagée. Sur les autres parties de mur, la peinture est usagée, présente diverses taches.

En plafond, la peinture est en état d'usage.

Equipements :

- un compteur d'eau,
- une étagère,
- une aération vétuste et sale,
- un placard suspendu, en partie droite, à deux portes, usagé.

Salon :

On y accède par une porte vitrée en partie centrale, dont la peinture est usagée, sale et présentant diverses écailles, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les dalles sont en état d'usage.

Aux murs, la peinture est en état d'usage.

En plafond, la peinture est usagée, présente plusieurs traces d'adhésif et quelques fissurations naissantes.

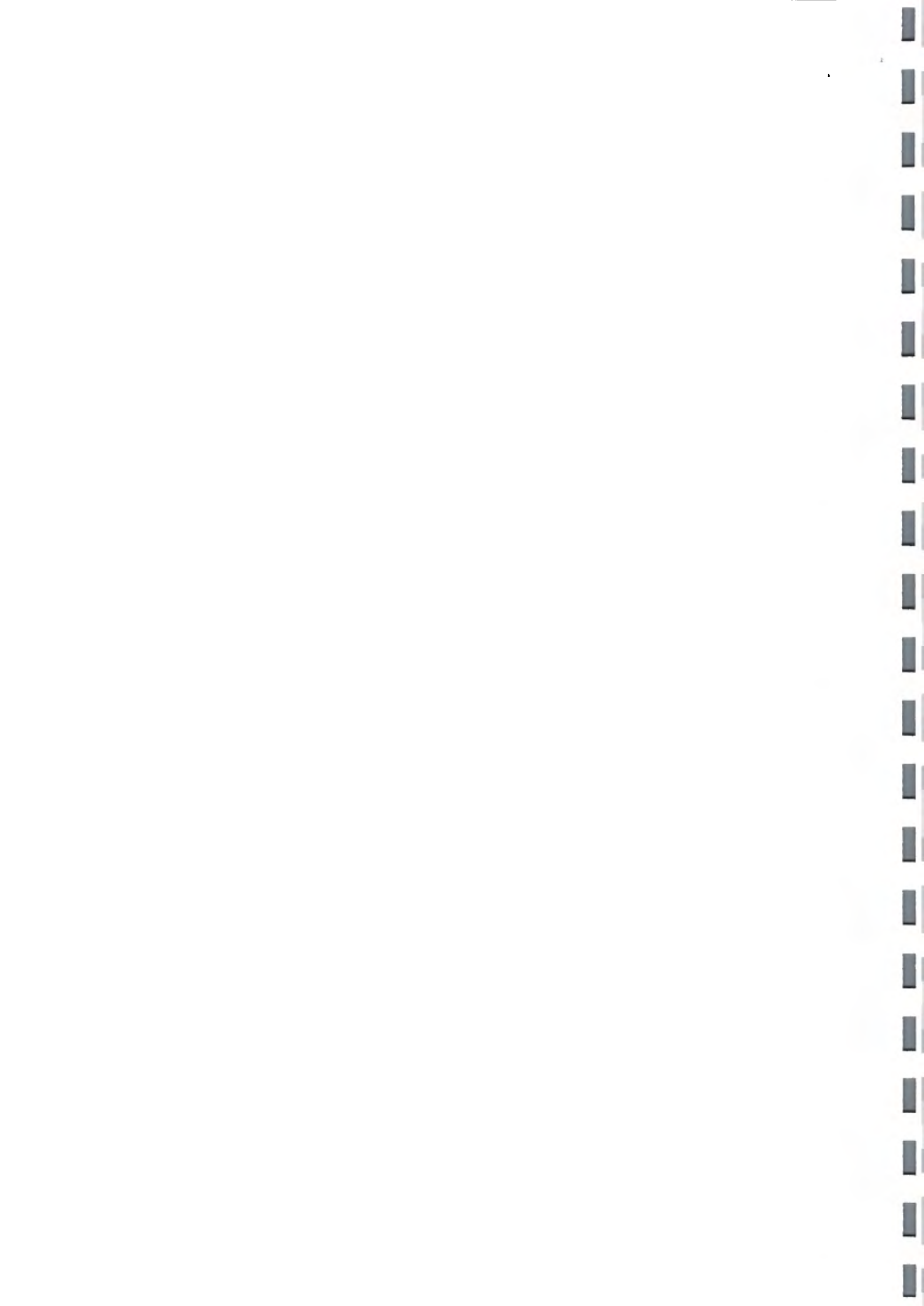
Equipement :

- une fenêtre à deux ouvrants et deux dormants, à simple vitrage, dont les boiseries présentent une peinture usagée et sale.

La photographie 6 illustre mes constatations.

Partie chambre (derrière la partie salon) :

La séparation est réalisée par une armoire et des rideaux supportés par une tringle.



Au sol, les dalles sont en état d'usage.

Aux murs, la peinture, avec décorations, est en état d'usage.

En plafond, la peinture est usagée, présente des traces de crayon et quelques écailles, de même que des fissurations légères.

Equipement :

- une porte-fenêtre à deux ouvrants et deux dormants, donnant sur un balcon, porte-fenêtre à simple vitrage, dont la peinture des boiseries est usagée, sale.

La photographie 7 illustre mes constatations dans cette partie chambre.

Salle de bains :

On y accède par une porte, dont la peinture est usagée, sale, présente quelques écailles, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'un verrou côté intérieur.

Au sol, le linoléum est usagé.

Aux murs, la peinture est usagée, présente plusieurs écailles, notamment au mur de face, de même que diverses traces et auréoles d'infiltration, notamment au mur de face.

En plafond, la peinture est hors d'usage, présentant en partie droite de nombreuses écailles avec traces d'infiltration.

Equipements :

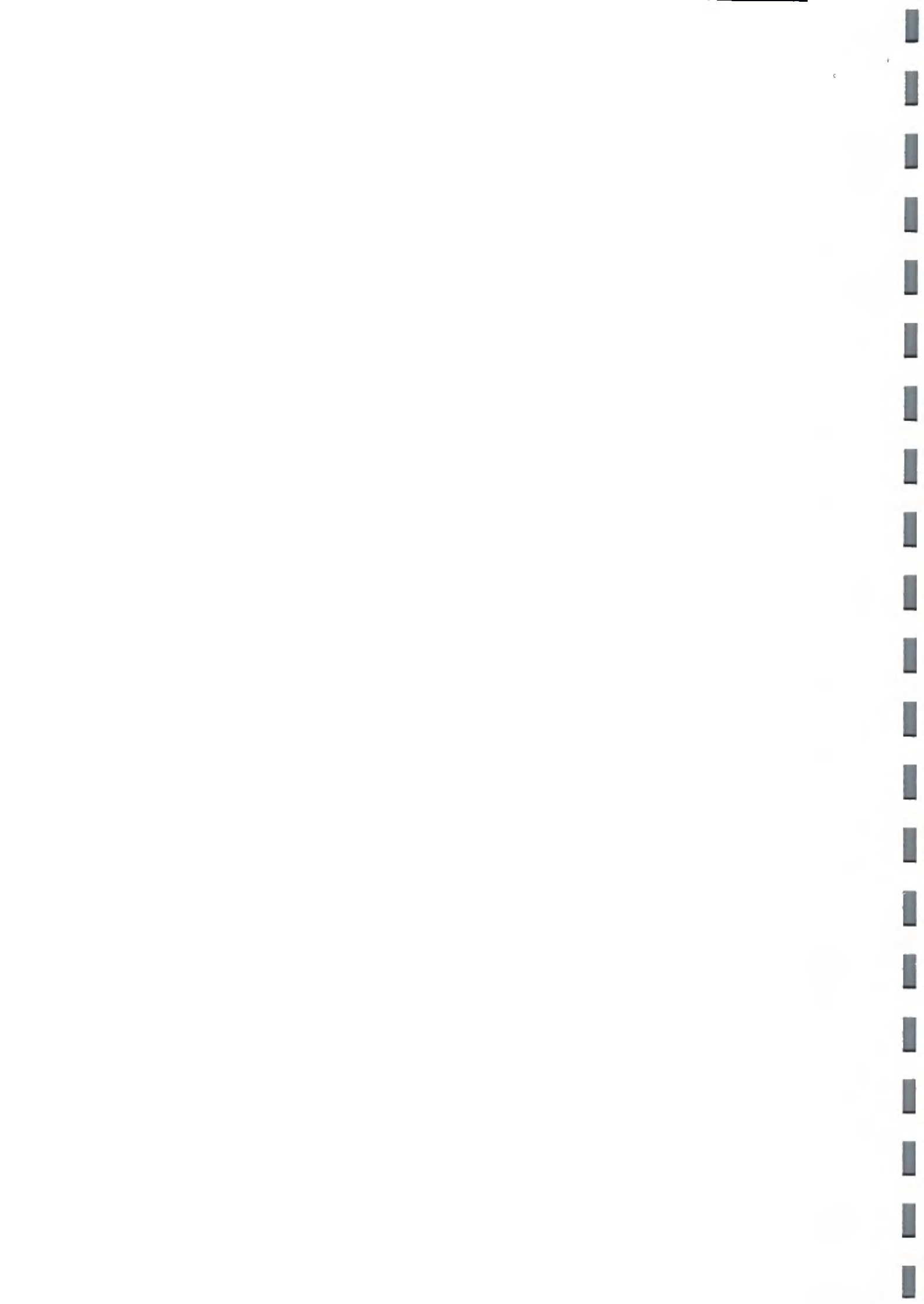
- un bidet en émail blanc, alimenté en eau chaude/froide, en état d'usage,
- un lavabo en émail blanc alimenté en eau chaude/froide par robinet mélangeur, l'ensemble en état d'usage,
- une baignoire en émail blanc, alimentée en eau chaude et froide par robinet mélangeur, avec flexible et pommeau de douche ; l'ensemble est ancien, usagé, en mauvais état, une écaille apparaissant au fond de la baignoire,
- une protection murale carrelée du lavabo et de la baignoire, usagée, des traces de moisissure apparaissant en partie basse de cette protection, notamment au droit de la baignoire,
- une aération haute, sale,
- un point lumineux au mur de gauche.

Les photographies 8 à 10 illustrent mes constatations dans cette salle de bains.

WC :

On y accède par une porte, dont la peinture est usagée, sale, présentant quelques écailles.

Au sol, le revêtement est usagé.



Aux murs, la peinture est usagée, présente une trace de rebouchage en partie gauche.
En plafond, la peinture est en état d'usage, mais présente un écaillage, en partie droite au fond.

Equipements :

- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir dossier, fortement encrassée en son fond,
- en partie face, un placard encastré, à deux portes, usagé,
- en partie droite, un placard, à deux portes hautes et deux portes basses, encastré, usagé,
- une aération haute sale,
- un point lumineux en plafond.

La photographie 14 illustre mes constatations dans ces WC.

Chambre (à gauche) dans le couloir :

On y accède par une porte dont la peinture est usagée, présente quelques écailles, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'une serrure sans clef.

Au sol, le linoléum imitation parquet est en bon état d'usage, mais gondolé.

Aux murs, le papier de tapisserie est en bon état d'usage.

En plafond, la peinture est usagée, présente diverses écailles.

Equipement :

- une porte-fenêtre à deux ouvrants et deux dormants, à simple vitrage, dont la peinture des boiseries est usagée et sale, donnant sur un balcon.

La photographie 12 illustre mes constatations dans cette chambre.

Couloir :

On y accède par une porte, dont la peinture est usagée, présentant quelques traces, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

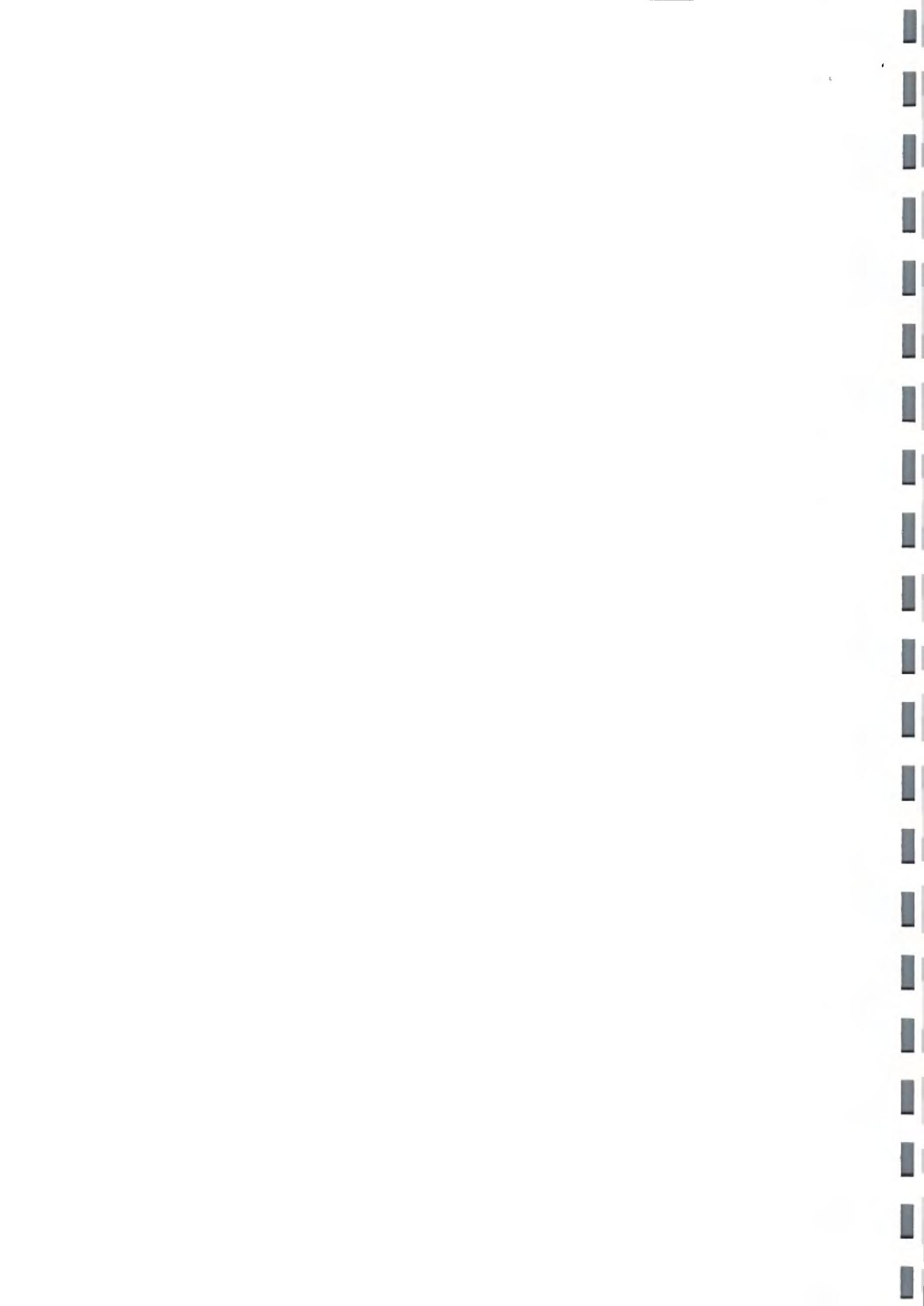
Au sol, les dalles sont en état d'usage.

Aux murs, la peinture est usagée.

En plafond, la peinture est usagée, présente quelques écaillages naissants.

Equipement :

- un globe pour l'éclairage en plafond.



Petit dressing (à droite dans le couloir) :

On y accède par une porte, dont la peinture est usagée, présente quelques écailles, et une cassure en partie centrale côté couloir, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, la moquette est en état d'usage.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état d'usage.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage au mur de gauche,
- un ensemble de placards de rangement hauts et bas, en état d'usage.

Balcon (côté chambre de gauche dans le couloir) :

Le sol est à l'état brut, présente plusieurs taches et auréoles.

La rambarde est usagée.

La peinture des murs et en plafond est usagée.

La photographie 13 illustre mes constatations sur ce balcon.

Balcon côté partie chambre :

Au sol, le linoléum imitation carrelage est usagé, présente diverses taches.

La peinture des murs et du plafond est usagée, présente quelques écailles et fissurations.

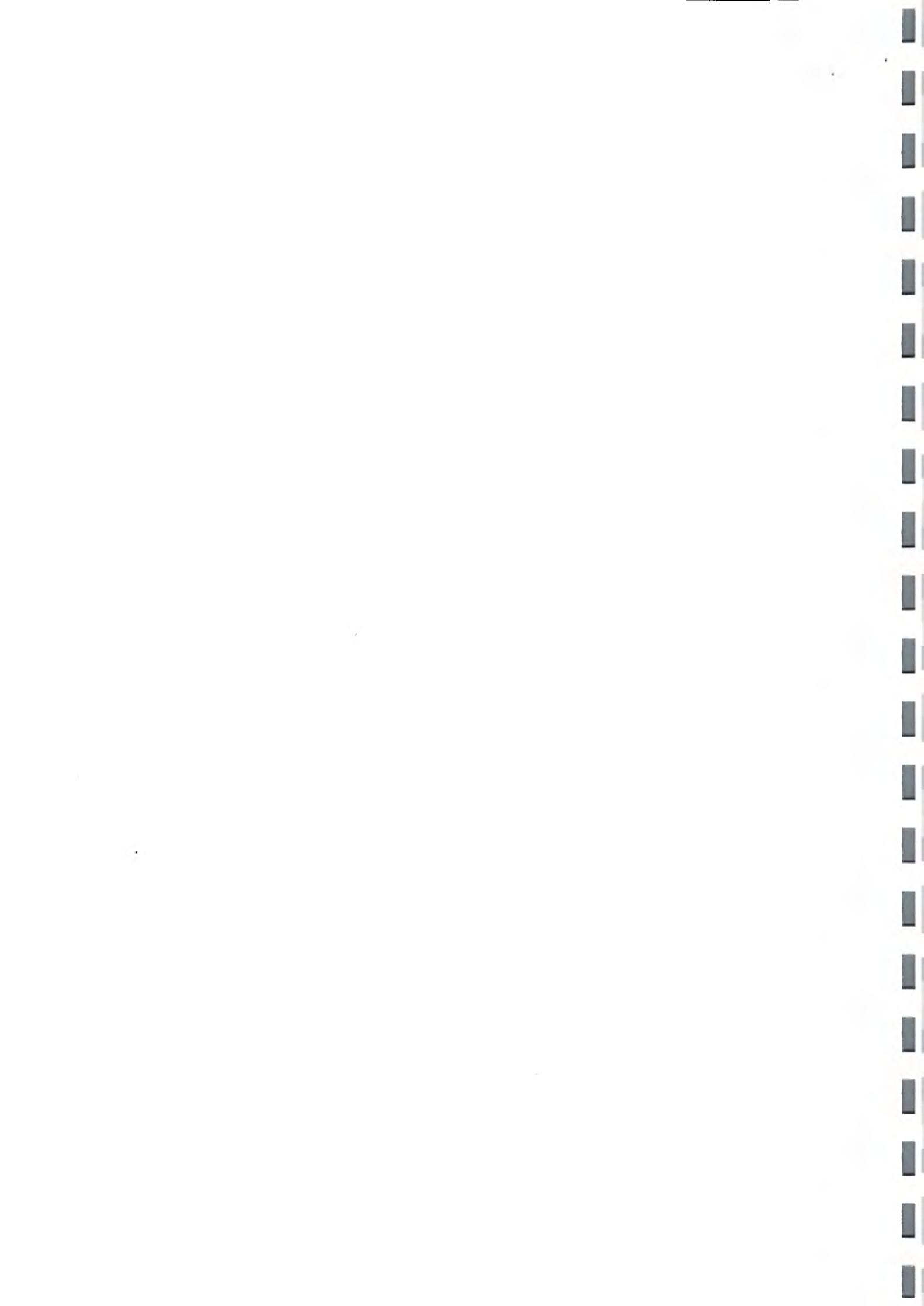
La rambarde est usagée.

La photographie 11 illustre mes constatations sur ce balcon.

Parking n° 30

Il s'agit d'une seule place de parking sans aucun aménagement.

Dans le hall de l'immeuble se trouve une affichette comportant un avis d'information, à l'entête de Pascal HOTTE, administrateur judiciaire.



Ayant pris attache avec son cabinet, il m'a été déclaré qu'il n'était plus syndic de l'immeuble, et que ce dossier était désormais géré par Maître Florence TULIER-POLGE, administrateur judiciaire à Evry.

En dépit de mes multiples appels, je n'ai pu contacter son Cabinet, et n'ai pu en conséquence recueillir aucune information quant à une éventuelle dette à l'égard de la copropriété.

Telles sont mes constatations.

Pour illustrer et compléter mes constatations j'ai annexé **15 photographies** prises ce jour par mes soins.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Coût :

Honoraires Article R.444-16	220,94 €
Transport Article A.444-48	7,67 €

Base T.V.A.	228,61 €
T.V.A. 20 % Article R.444-3	45,72 €
Taxe forfaitaire	14,89 €

TOTAL T.T.C.	289,22 €
---------------------	-----------------







1



2





3



4





5



6

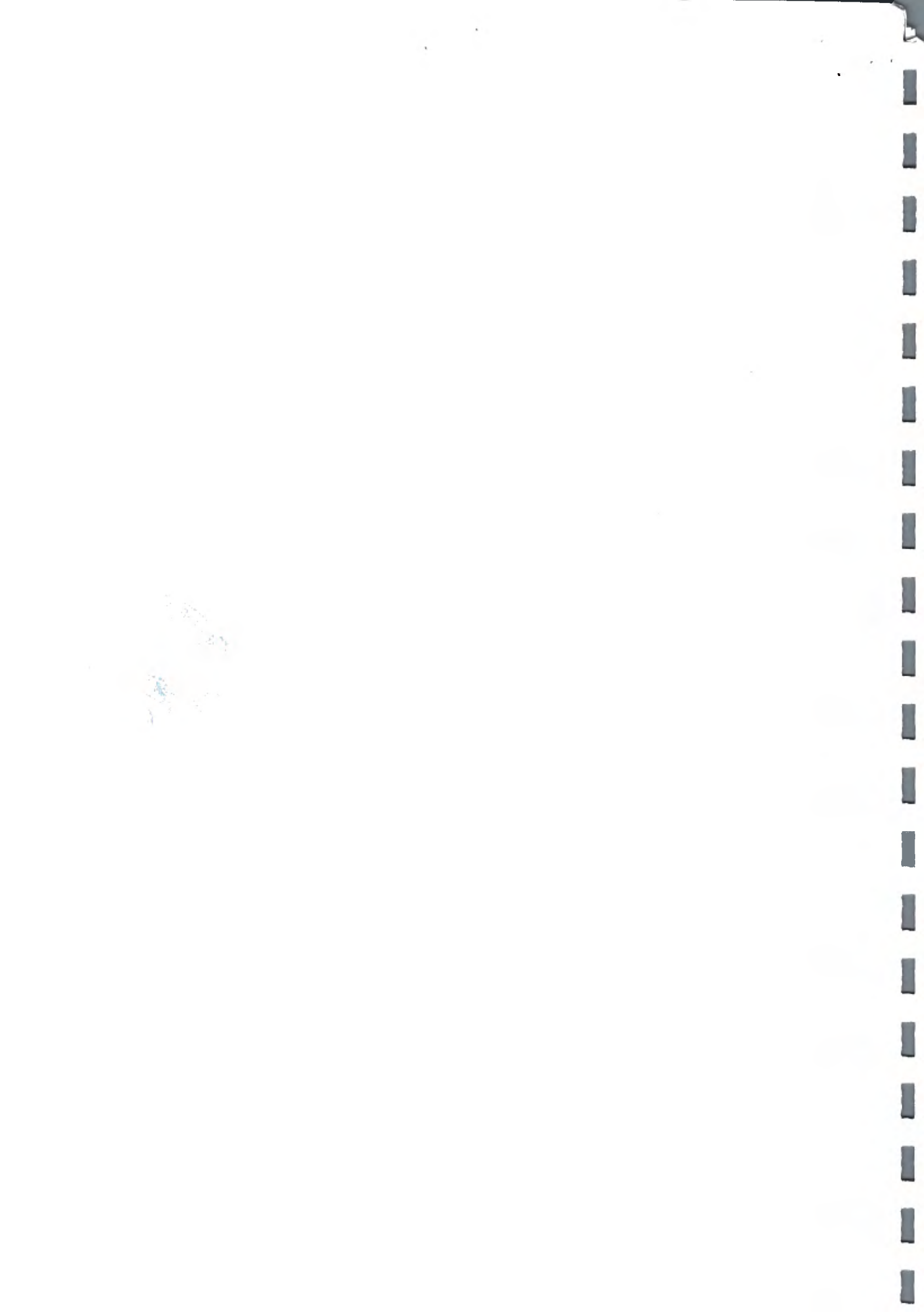




7



8



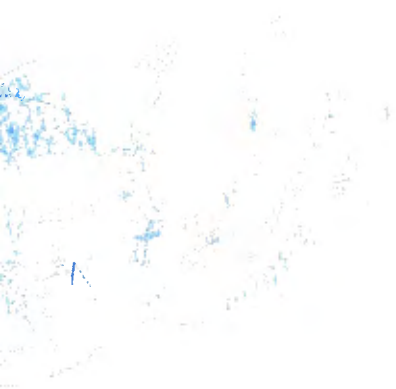


9



10

SEAL DU QUÉBEC
R.F.
91310 MONTLÉRY
MINISTÈRE DE LA JUSTICE ET DES SERVICES
DÉPENDANTS



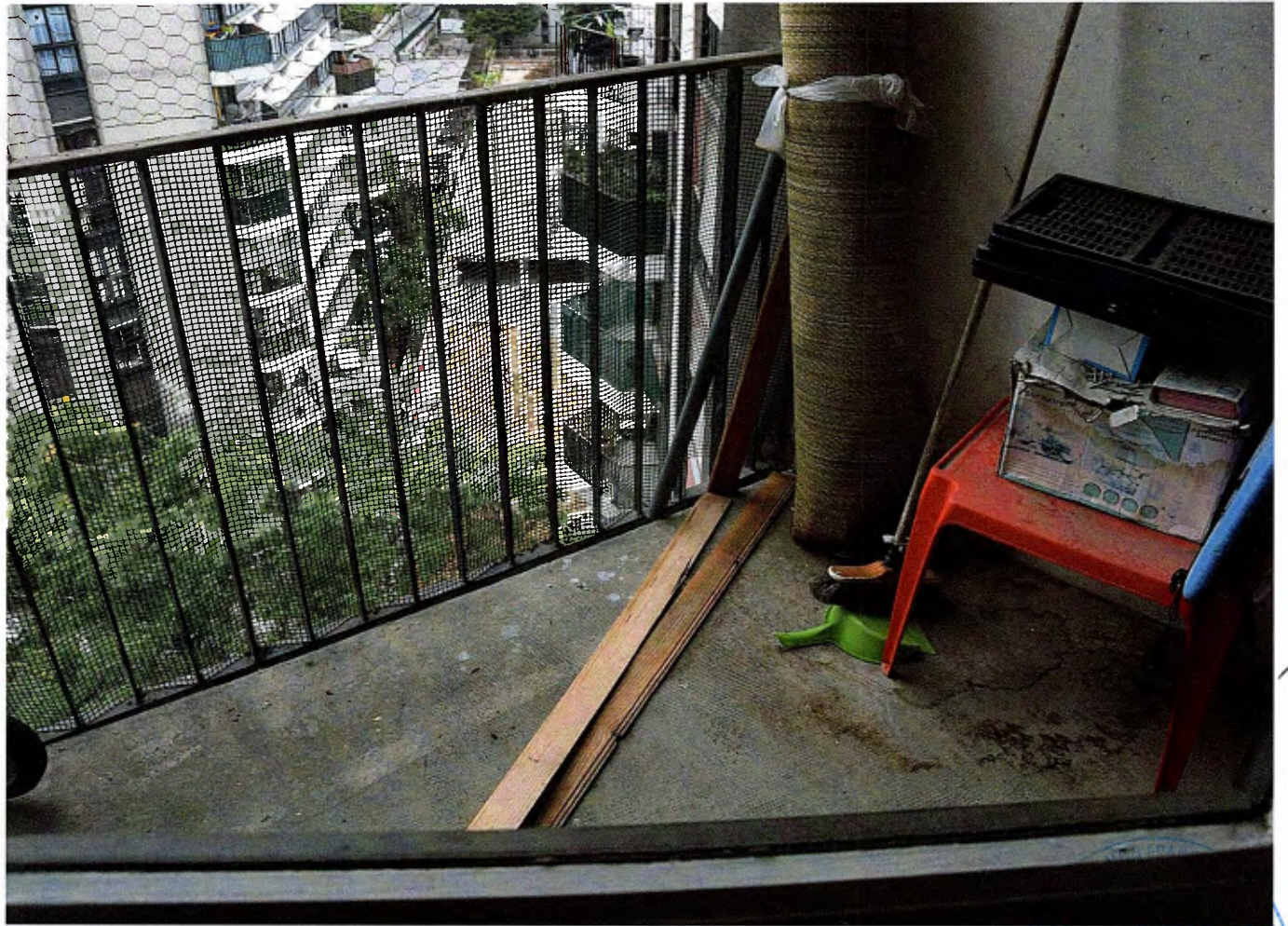


11



12

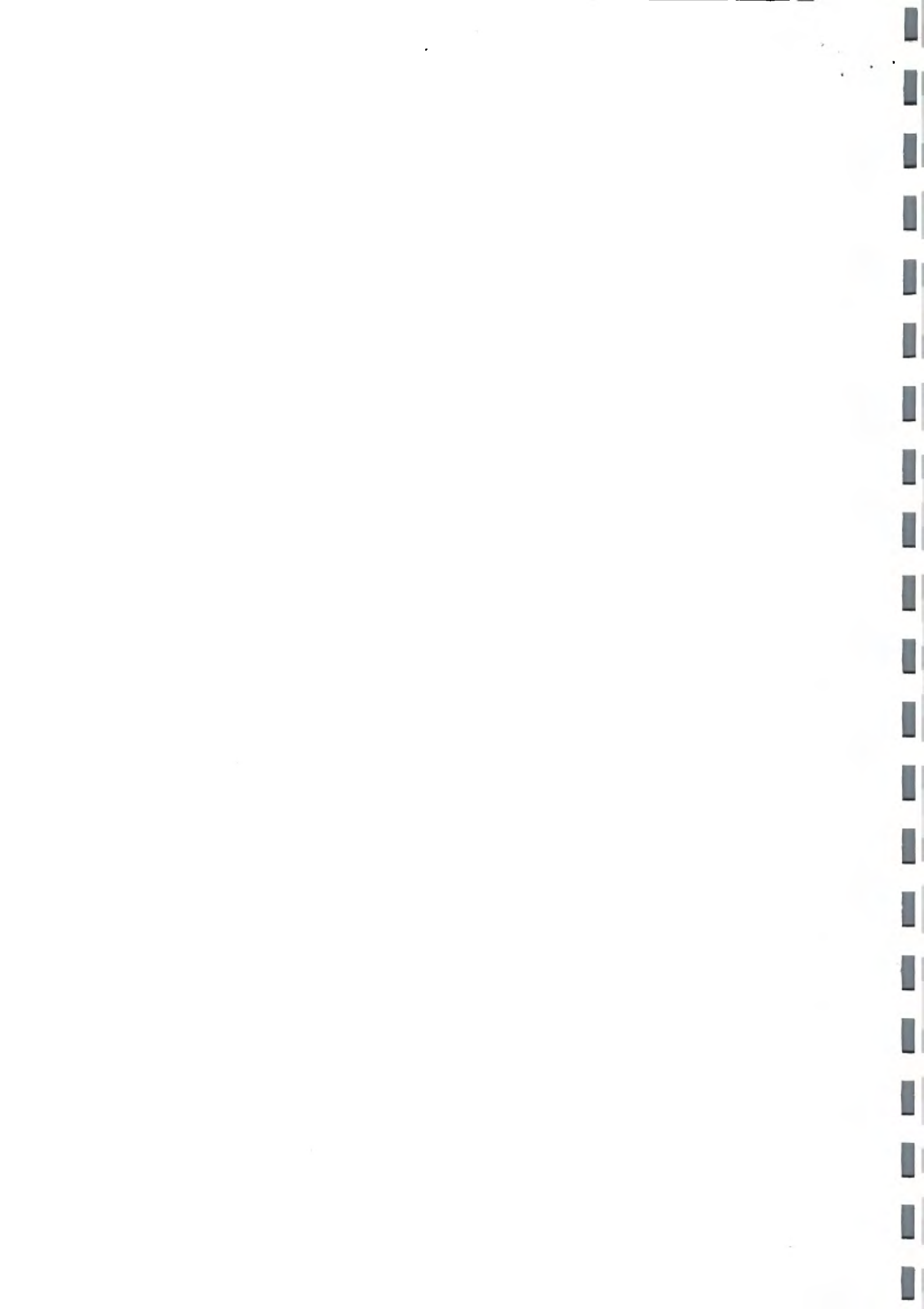




13



14



CONTRAT DE LOCATION

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989
modifiée par la loi N° 94-624 du 21 juillet 1994.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Alexis ZAH BI
né le 01/08/1977 à ZOROKLA
demeurant Place Nogard 91300 Nogsy
éventuellement représenté par

CI - APRÈS DÉNOMÉ LE BAILLEUR d'une part
ET M. JIN AROU
né(e) le 01/05/1969 à Puttambang
demeurant 8 rue Lavoisier 91350 Gisy
CI-APRÈS DÉNOMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après, désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

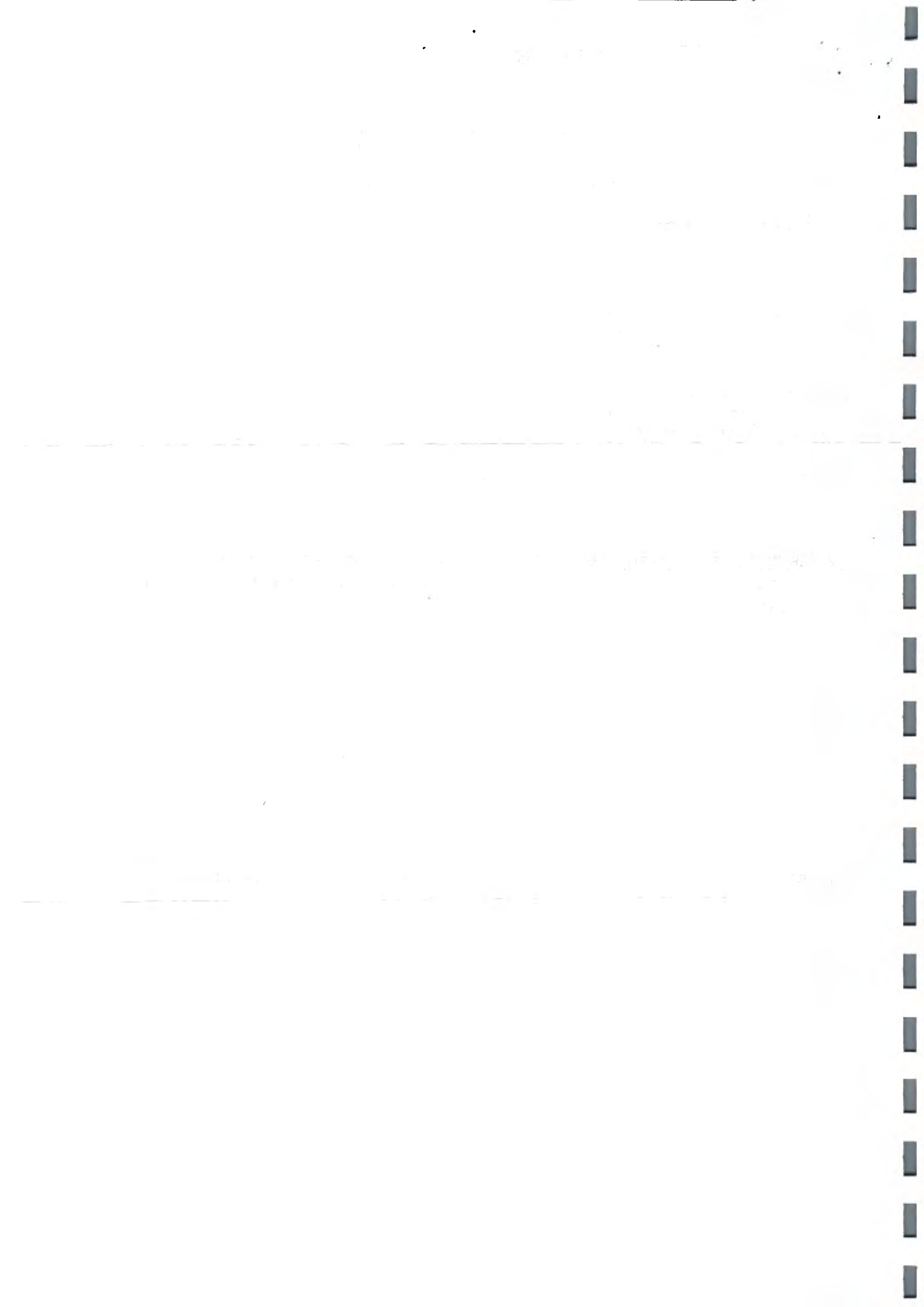
DÉSIGNATION

Appartement (1) Maison individuelle (1)
sis à 8 rue Lavoisier
Bâtiment étage 10 porte porte latérale ascenseur à droite
consistance des locaux entrée cuisine - cellier - 10 jour deux chambres
W.C - S de bain balcon loggia - placard rangement
plus cave N° 20 parking N° 30 garage N°
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipement communs : antenneTV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

. HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
. HABITATION ET EXERCICE de la profession de, sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)





LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'évènement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

1) reprise du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;

2) vente du local

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).

b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

h) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.

i) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.

j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.

k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.

m) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.

o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.





p) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.

q) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

r) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.

s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que la bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction des variations de l'INDICE NATIONAL DU COÛT DE LA CONSTRUCTION. La modification de la loi du 6/07/89 par la loi du 21/07/94, fait état d'une augmentation annuelle limitée à la variation de la moyenne, sur quatre trimestres, de l'indice du coût de construction.

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et des modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en conseil d'état.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition.

10) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Il ne peut excéder deux mois du loyer principal.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13) CLAUSE PÉNALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14) ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

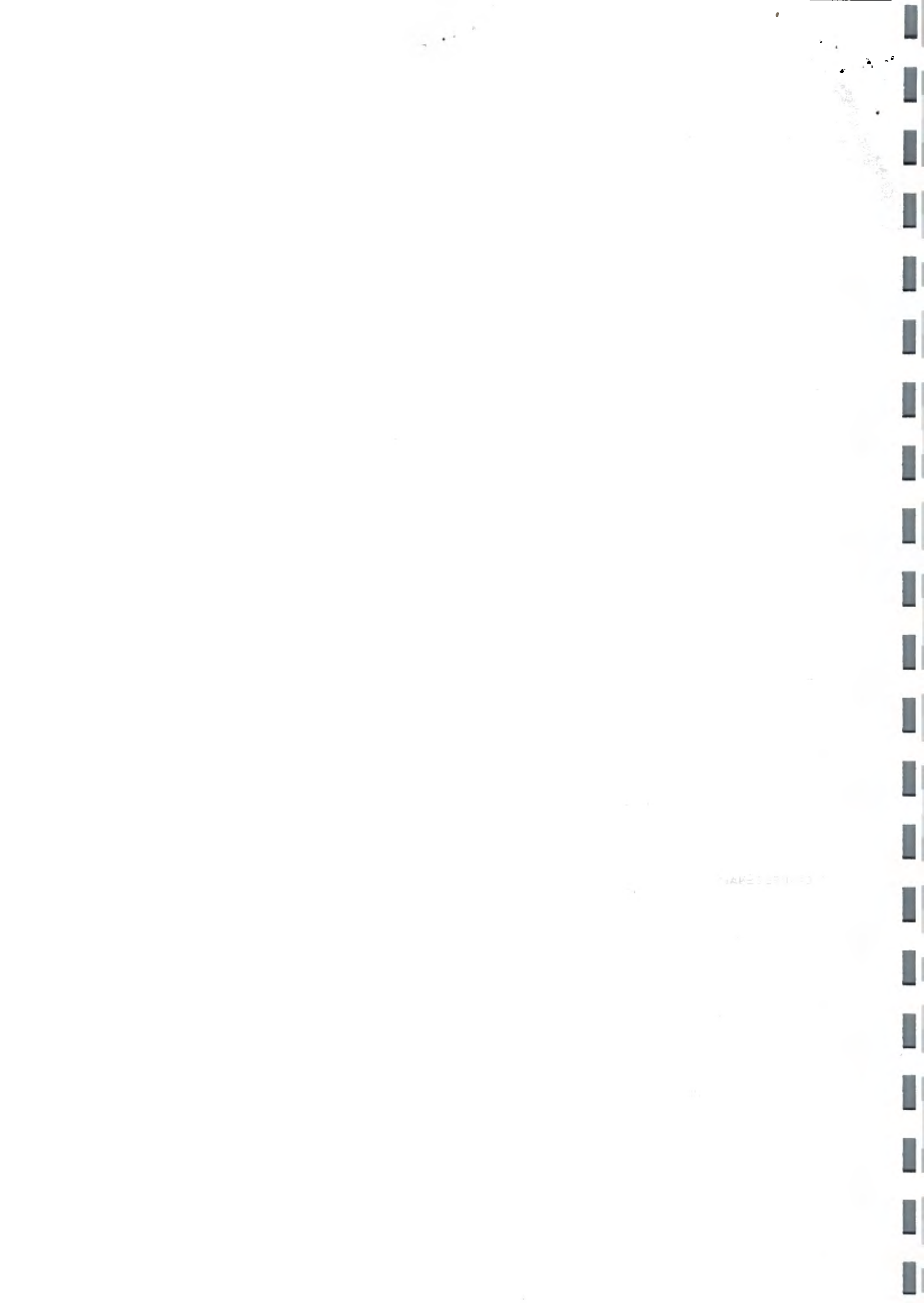
15) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

16) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.





DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le... 01/07/2004 et se terminant le 01/07/2007 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et charges

Le loyer est payable mensuellement , trimestriellement (1) d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) quatre cent cinquante mille quatre cent plus les taxes récupérables (droit au bail) et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) cent cinquante deux et quarante cinq.

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 01 juillet, de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne des 4 indices de base

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) sept cent cinquante trois correspondant à deux mois de loyer.

Clause des travaux

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause particulière

En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
 - un contrat de caution solidaire (1) Néant
 - une liste des loyers de référence (1) Néant
 - un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance. Néant
- 02 clé(s).

RAYÉS NULS

.....mots
.....lignes

FAITS A Chigny LE 20.04.2006
en 2 originaux dont un pour chaque signataire.

LE BAILLEUR

[Signature]

LE(S) LOCATAIRES

[Signature]

LA CAUTION.



