

S.C.P. LPL Huissier
Philippe LETELLIER – Sylvie PENOT-LETERRIER
Huissiers de Justice associés
16, rue de Picardie
93290 TREMBLAY EN FRANCE
☎ 01 49 63 45 45 - 📠 01 49 63 45 47

EXPEDITION

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION
DE BIENS À SAISIR
AVEC RELEVÉ DE SURFACES**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LE VINGT-NEUF JUILLET

À LA REQUÊTE DU :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social 19 rue des Capucines, CS 11217, 75050 PARIS cedex 01, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :

Maître Valérie GARCON

Avocat membre de la SCP W2G

Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis

21 avenue du Général de Gaulle – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

Tél : 01 48 54 90 87 – Fax : 01 48 54 89 15

et pour géomètre :

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-JAURÈS - 75942 PARIS Cedex 19

Agissant en vertu :

- **La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 10 mars 2009 par Maître Pascal ARMANINI, notaire à SEVRAN (Seine-Saint-Denis), contenant un prêt « POSSIBLIMO » d'un montant de 118.800,00 euros au taux de 5% et un prêt « NOUVEAU PRÊT A 0% » d'un montant de 14.400,00 euros, consentis à Madame Isabelle Sylvie Jeanne COQUET**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 17 juin 2021.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

DÉFÉRANT À CETTE MISSION :

Je, soussigné, Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier, titulaire d'un office près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, résidant à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16, rue de Picardie,

me suis à rendu ce jour à SEVRAN, 6, rue de Rougemont, au bâtiment C, première porte à gauche dans l'entrée de l'immeuble. Cette porte ouvre sur un escalier privatif conduisant au premier étage de l'immeuble, dans un bien immobilier

- appartenant à Madame COQUET épouse WALTER, née le 12 janvier 1975 à PARIS (75018), de nationalité française, demeurant 7, rue des Fresnes-77178 SAINT PATHUS.
- Et occupé par Madame MOHAND-KACI Souéla, locataire en titre.

Où étant dans les biens saisis,

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier postal en date du 08.07.2021 une convocation à Madame Souela MOHAND-KACI, pour l'aviser que nous procéderions à nos opérations de description le jeudi 29 juillet 2021 dans la journée.

Lors de mes opérations, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEBVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces.

Sur place, je rencontre :

- Madame MOHAND-KACI à qui j'ai décliné mes noms, qualité et objet de ma mission, laquelle m'invite à pénétrer à l'intérieur dudit appartement.

DÉSIGNATION GENERALE DES BIENS SAISIS

La saisie porte sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à

SEVRAN (93270),
6 rue de Rougemont,
cadastré Section CB numéro 35, pour 03a et 05ca

se décomposant de la façon suivante :

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, escalier donnant accès au premier étage, un **appartement** divisé en entrée, cuisine aménagée, séjour, salle de bains, water-closet.

Escalier donnant au deuxième étage, au deuxième étage ; deux chambres, cabine de toilette, rangements.

Et les cent quatre-vingt-douze/millièmes (192/1000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14):

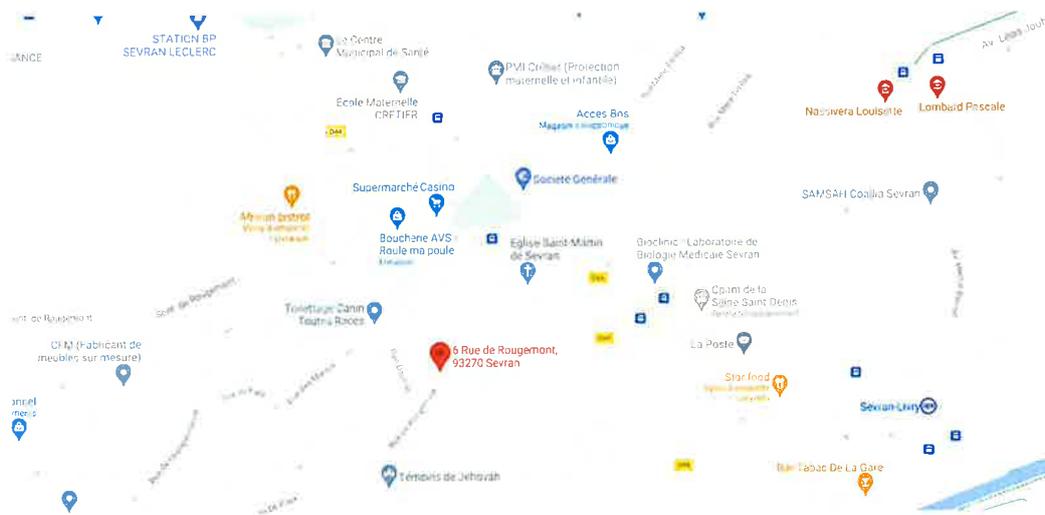
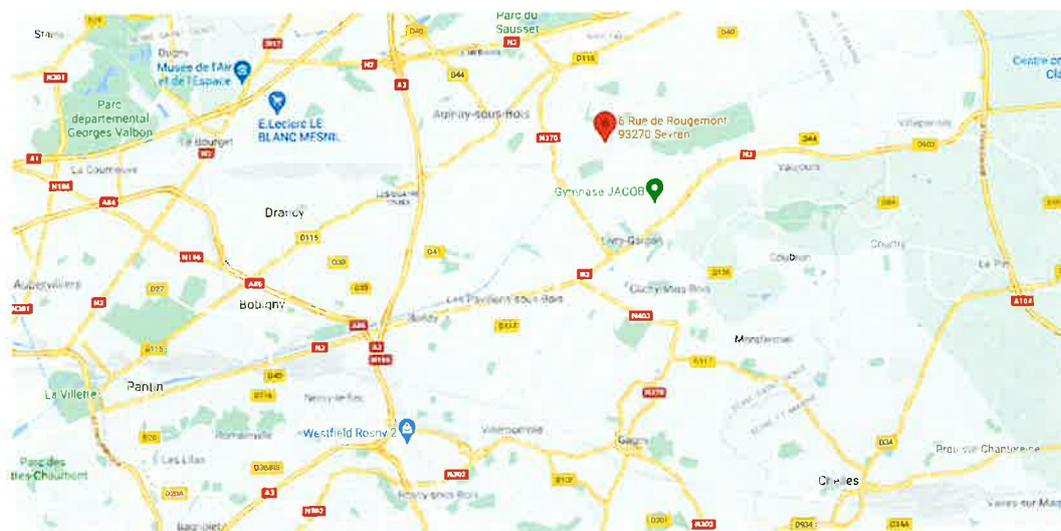
Dans le bâtiment F, dans la cour, une **remise**.

Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales.

GÉNÉRALITÉS

Les biens saisis dépendent d'un petit immeuble ancien situé à proximité du centre-ville de Sevrans, dans un quartier calme.

Des transports communs sont situés à proximités. Les lignes de bus 43, 147, 605 et 618 se situent à deux minutes à pied ou encore à 150 mètres. La gare du RER B se situe à 550 mètres environ et à 7 minutes à pied.



Il est élevé en limite de voirie et se compose d'un rez-de-chaussée, un premier étage et des combles aménagés. Les côtés latéraux jouxtent les limites des propriétés voisines.

La façade sur rue est enduite d'un ciment. Le tout est couvert d'une toiture en tuiles mécaniques à multiples pans.

Sur la partie arrière de l'immeuble, il existe un petit jardin arboré, comprenant les remises aménagées dans des petites dépendances vétustes.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic bénévole, Monsieur LOURENCO demeurant à 94440 VILLECRESNES

Selon les déclarations qui me sont faites, les appels trimestriels de charges de copropriété sont de 180 € et la taxe foncière est d'environ de 800 €.









CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet appartement est donné en location à Madame Souéla MOHAND-KACI, en vertu d'un contrat de location, visant la loi de 89, signé le 06 septembre 2020, pour une période de trois ans à compter du 06 septembre 2020 et pour se terminer le 5 septembre 2023, moyennant un loyer mensuel de 750 € plus 60 € de charges prévisionnelles. Une copie du contrat de location est annexée aux présentes.

Il est occupé par Madame Souéla MOHAND-KACI, son ami et trois enfants.

Lors d'un précédent entretien avec Madame WALTER, celle-ci me remet un arrêté d'insalubrité dont une copie est annexée au présent.

DESCRIPTION DE L'APPARTEMENT

ENTRÉE & CAGE D'ESCALIER

La porte d'entrée ouvre sur un escalier en bois conduisant au premier étage.

La cage d'escalier est éclairée par une fenêtre en PVC, fermée par un volet roulant à commande par sangle et donnant sur cour.

Les peintures des plafonds et murs, de la cage d'escalier sont usagées et les marches et contremarches de l'escalier sont en bois.

L'ensemble est ancien.

L'escalier ouvre sur le premier étage et distribue une pièce principale, une cuisine et une salle d'eau.

Le haut de l'escalier est fermé par une porte palière.





PIÈCE PRINCIPALE

La pièce principale est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en PVC donnant sur rue, rénovée et en bon état.

Le plafond de la pièce est recouvert de plaques isorel.

Les murs sont peints, peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet en bon état.

Le chauffage de cette pièce est assuré par un convecteur électrique.



Depuis cette pièce est séparée par un meuble bar, j'accède à la cuisine.

CUISINE

La cuisine est éclairée par une fenêtre en PVC, rénovée, fermée par un volet roulant à sangles et donnant sur cour.

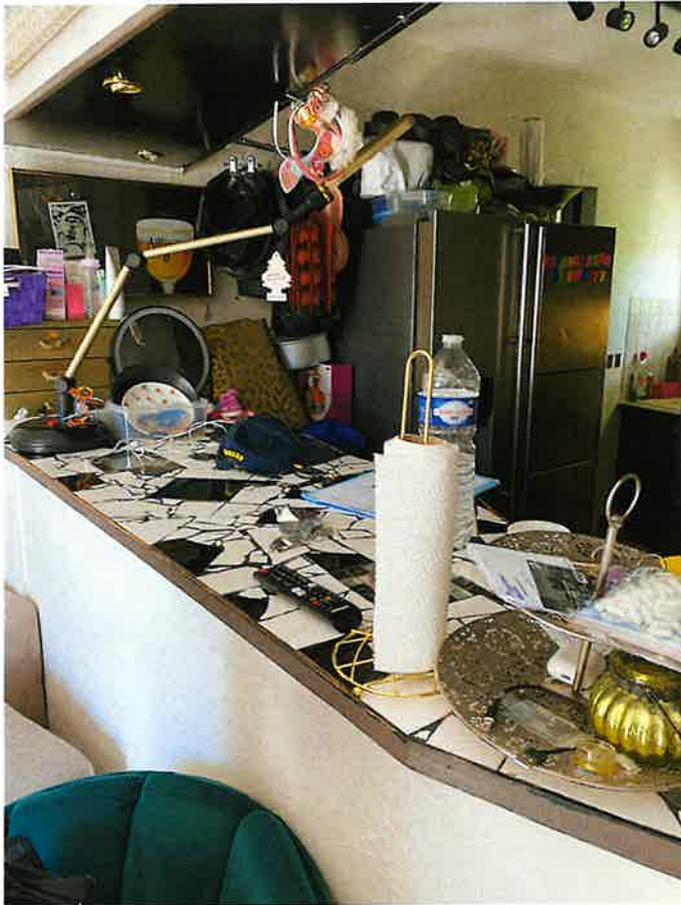
Le plafond est peint.

Devant un plan de travail, le mur est doublé de carreaux de faïence.

Le sol est carrelé.

Cette cuisine est aménagée de meubles de rangement en L comprenant un évier deux bacs alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et comprenant des plaques de cuisson électrique.

Absence de gaz de ville.



Depuis ce coin cuisine, j'accède à une salle d'eau.

SALLE D'EAU

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre donnant sur cour en PVC double vitrage.

Le plafond est peint et comprend des désordres. Le plafond est partiellement affaissé et laisse apparaître les poutres partiellement affaissées est maintenu par des étais. Les poutres du plancher supérieur en bois sont en mauvais état.

Les murs sont carrelés de faïence de bas en haut. Le sol est carrelé. L'ensemble est propre et en bon état.

Cette pièce est aménagée :

- D'une cabine douche dont les parois sont partiellement doublées de carreaux de faïence blanche.
- D'un lavabo alimenté par un robinet mélangeur et surmonté d'un miroir. Le tout reposant sur un meuble de rangement,
- d'une cuvette à l'anglaise
- d'une installation pour machine à laver,
- d'un cumulus de modèles récent.

Le chauffage cette pièce est assuré par un convecteur électrique.







CAGE D'ESCALIER vers le Second

Puis, de retour sur mes pas et depuis la pièce principale en continuité du premier escalier, j'accède par un second escalier à l'étage supérieur le deuxième étage aménagé dans les combles.

Dans cette cage, les murs sont peints.

Les marches de l'escalier et contremarches sont en bois.

Cette cage d'escalier est éclairée par une fenêtre donnant sur cour en PVC et fermée par un volet roulant à commande par sangles.

Au niveau du palier, les peintures sont usagées.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié. Il dessert deux chambres.



PREMIÈRE CHAMBRE SUR RUE

La première chambre mansardée donnant sur rue est éclairée par une fenêtre à un vantail et fermée par un volet roulant à commande par sangles.

Le plafond, les soupentes, les murs et les menuiseries sont peints, peinture en état.

Le sol est recouvert d'un parquet vitrifié et au fond de cette pièce, il existe des placards aménagés.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.

DEUXIÈME CHAMBRE

La deuxième chambre est éclairée par une fenêtre à un vantail sur cour et fermée par un volet à commande par sangles.

La pièce est mansardée.

Les peintures des plafonds, soupente, murs et menuiserie sont en état.

Le sol est recouvert d'un parquet vitrifié et le chauffage de la pièce est assuré par un convecteur électrique.

Depuis cette pièce, il existe un tableau électrique avec disjoncteur.



&&&&&

Après 1 heure de description, je me suis retiré, accompagné du géomètre et de retour en mon étude, j'ai préparé, rédigé et mis en forme le Procès-verbal qui a nécessité une durée de 2 heures supplémentaire.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Dix-neuf photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.
- La copie du contrat de location
- Un arrêté du Maire de Sevran pris en application du code de la construction et de l'habitation.

&&&&&

TELLES ONT ÉTÉ MES CONSTATATIONS.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET RÉDIGÉ LE PRÉSENT PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
TTC	629,32



BAIL D'HABITATION**Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée**

ENTRE LA SOUSSIGNEE

Madame Isabelle COQUET épouse WALTER, domiciliée 7 rue des Fresnes – 77178 SAINT-PATHUS, propriétaire du logement ci-après désigné

Ci-après dénommée « le bailleur » d'une part

ET

Madame Souéla MOHAND-KACI, née le 22 mars 1989 à Paris 18e, domiciliée 3 avenue Berthelot – 93270 – SEVRAN

Ci-après dénommée « le preneur » d'une part

Le preneur est titulaire du présent bail et agit des obligations nées du présent contrat

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Le bailleur donne en location, au preneur qui l'accepte, le logement ci-après désigné. Le présent bail est régi par les dispositions de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, ainsi que par les conditions suivantes :

1. DESTINATION

Le logement est destiné exclusivement à l'habitation principale du locataire. Celui-ci ne pourra donc pas y exercer aucune activité professionnelle, même libérale.

2. DESIGNATIONLe logement est situé **6 rue de Rougemont – 93270 SEVRAN****Désignation du logement et équipements privés comprenant :** Appartement de type F3, de 50m² habitables-1 séjour de 20m² comprenant une entrée, une ouverture sur une cuisine aménagée et partiellement équipée de placards (hotte aspirante/plaque vitro-céramique / four électrique / réfrigérateur et congélateur)

-Une salle de douche équipée d'un sanitaire / 1 cabine de douche / 1 cumulus de 200 litres / un évier avec meuble de rangement (colonne, placard et tiroirs) + miroir

-1 escalier en chêne montant à l'étage et donnant sur un palier, équipé d'un vestiaire en bois, desservant deux chambres, dont une mansardée avec penderie et placards.

Eau – électricité et chauffage électrique par convecteurs.

1 cabanon de jardin dans les parties communes.

M.S

I.W

3. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les partis, lors de la remise des clés au preneur et lors de la restitution de celles-ci. A défaut d'état des lieux établi comme ci-dessus, le preneur sera présumé avoir reçu les lieux et les équipements en bon état et devra les rendre tels. Le coût de l'état des lieux sera supporté par le bailleur.

4. DUREE DU BAIL

Il prendra effet le **6 septembre 2020** et se terminera le **5 septembre 2023**, et sera reconduit par tacite reconduction.

5. LOYER MENSUEL

Le loyer est payable d'avance et en totalité au plus tard le **10 de chaque mois**, entre les mains du bailleur.
Le montant du loyer mensuel hors taxes et hors charges est **de 750€ (sept cent cinquante euros)**.
La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.
Montant du dernier loyer payé par l'ancien locataire : **750€**

6. CHARGES

En plus du loyer convenu, le preneur devra **60€ de charges prévisionnelles mensuelles**. Ces charges seront ajustées en début d'année et répercutées sous forme de régularisation.

7. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse au bailleur ce jour, à titre de dépôt de garantie la somme de **750€ (sept cent cinquante euros)**. Ce dépôt, non productif d'intérêts, ne dispense en aucun cas le preneur de paiement du loyer et de ses charges aux dates fixées. Il sera restitué dans le délai de **deux mois maximum à compter de la restitution des clés** par le preneur, déduction faite, le cas échéant, des **sommes restant dues au bailleur et des paiement dont ce dernier pourrait être tenu responsable aux lieux et place du preneur**. Le départ s'entend après **complet déménagement** et établissement de l'état des lieux contradictoire de **sortie, résiliation des abonnements de fournisseurs d'énergie, téléphone, internet et autres, 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** du au preneur après arrêté des comptes produira des intérêts au **taux légal au profit du preneur**.
Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le preneur au paiement du dernier mois de loyer.

8. RESILIATION DU BAIL

1. Résiliation par le preneur

Le preneur peut résilier le bail à tout moment, et devra être notifié par lettre recommandée avec accusé réception ou signifié par acte d'huissier.

Le délai de préavis est d'un mois.

Le preneur sera redevable du loyer et des charges pour toute la durée du préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin de ce délai par un autre preneur en accord avec le bailleur.

9. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu selon la loi des obligations principales suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
 - User paisiblement de locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat
 - Répondre des dégradations et pertes survenues durant la durée du bail dans locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des 2e et 3e alinéa de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux. Le preneur devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le preneur ait été préalablement averti.
 - Ne pas transformer sans accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le preneur a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux loués et des équipements au départ du preneur ou conserver les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.
 - S'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés conformément à l'article 13 du présent contrat.
- Le présent bail prévoit en outre que le preneur est tenu de :
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers le voisinage ou les autres occupants de l'immeuble.
 - Ne rien déposer dans les parties communes (couloirs, paliers, cours....), ces parties communes ne devant en aucun cas être encombrées par des objets ou véhicules quelconques.
 - Faire disparaître, s'il y a lieu, à ses frais, tout parasite, rongeur et/ou insecte.
 - Déclarer à la mairie la présence de termites et/ou insectes xylophages dans les lieux loués et informer parallèlement le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires.
 - Entretien des parquets et revêtements de sol. Au cas où la salissure du parquet et des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leurs dégradations intervenues pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, le preneur devra employer des matériaux de qualité au moins équivalente à ceux qui existaient à son entrée dans les lieux.
 - Prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs. Il supportera les conséquences et dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
 - En cas de dégât des eaux, prévenir dans les plus brefs délais le bailleur ou son mandataire et prendre toutes les mesures conservatoires permettant de limiter les conséquences du sinistre.
 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (cumulus) et en justifier à la première demande du bailleur.
 - Ne pas faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur, et dans le cas où cette autorisation serait donnée, prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu. Le preneur reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant quiconque de l'usage de ces appareils, et en cas d'accident causé à des tiers et autres preneurs ou occupants du fait de cet

M.S
RW

usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'informer le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées de ce fait à l'immeuble.

- Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait en outre responsable devant le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

- S'il existe un jardin privatif, l'entretenir en parfait état et de ne pas modifier l'état des plantations sans accord écrit du bailleur.

- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble. Se conformer à toutes les demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'Assemblée Générale des copropriétaires, ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

- Occuper personnellement les lieux loués : ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués, deux heures par jour du lundi au samedi inclus. L'horaire de visite sera défini par accord entre les partis : à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h30 et 19h30 du lundi au vendredi, et entre 10h00 et 12h00 le samedi.

- Ne pas installer d'antenne extérieure individuelle sans l'autorisation du bailleur. Si cette autorisation était accordée, l'installation devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

- Ne pas déménager sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevé des différents compteurs, exécution des réparations locatives, etc.), ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)

- En fin de location et avant la restitution des clés, assurer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

- Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

10. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des principales obligations suivantes :

- Remettre au preneur un logement décent ne laissant apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

- Délivrer au preneur le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

- Entretenir les 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.

- Délivrer gratuitement une quittance au preneur lorsque celui-ci en fait la demande.

- Assurer au preneur 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.

11. 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 preneur, et lors de la restitution de celles-ci.

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

M S

I W

12. ASSURANCE

Le preneur est tenu de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de preneur et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année. Il doit notamment assurer son mobilier contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux et de vol. Le défaut de production de justificatif annuel entraînera l'application des sanctions prévues.

La présente clause constitue une demande expresse du bailleur qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le preneur devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après simple commandement demeuré infructueux.

Le preneur est tenu d'assurer les responsabilités qu'il encourt au titre des locaux loués, toutes dépendances incluses, vis-à-vis du bailleur, des preneurs, des voisins et des tiers auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

Le preneur s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant toute la durée de la location, à en payer régulièrement le prix et à en justifier le règlement à tout moment à chaque résiliation du bailleur, sous peine de déchéance du présent contrat de location qui n'a été conclu qu'en raison de cet engagement formel du preneur de s'assurer dans les conditions susdites.

13. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

Le présent bail sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire :

-1 mois après un commandement de payer resté sans effet de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.

-1 mois après un commandement resté sans effet si le preneur n'a pas justifié au bailleur d'une assurance contre les risques locatifs.

Si une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au preneur. Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du preneur, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le preneur s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales sui suivent :

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation de l'article 1230 du Code Civil.

2. Si le preneur déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur tant du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

14. CLAUSE DE SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les partis ci-dessus désignées sous le nom du preneur
- la caution

M.S

J.W.

-les héritiers ou représentants du preneur venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil) de toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

15. 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.

Fait à Sevran, le 6 septembre 2020, en deux exemplaires

Le Bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

lu et approuvé
W. Astier

Le Preneur

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

lu et approuvé
M. Th...



DIRECTION HABITAT ET LOGEMENT
Service hygiène et salubrité

Sevran, le 16/03/2021

Affaire suivie par : M. BOUTOUL
01 41 52 17 70
said.boutoul@ville-sevran.fr

Mme WALTER Isabelle
7 rue de Fresnes
77178 Saint-Pathus

N/Réf. : 2021/063

Recommandé AR n° 1A 184 657 3396 8

PJ : Arrêté n° 2021/1107 de mise en sécurité

Madame,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'arrêté n° 2021/1107 du 10 mars 2021 portant sur la mise en sécurité du bien dont vous êtes propriétaire sis 6 rue de Rougemont à Sevran.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.



Said BOUTOUL

Responsable du service hygiène / salubrité

N° 2021/1107	VILLE DE SEVRAN ARRÊTÉ DU MAIRE PRIS EN APPLICATION DES ARTICLES L. 2122-21 ET L. 2212-1 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DES ARTICLES L. 511-1 à L. 511-22 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
--------------	--

Service émetteur : *Direction des affaires juridiques – Service Hygiène et Salubrité*
Objet : *Arrêté de mise en sécurité du bien sis 6 rue Rougemont, cadastré CB0035*

Le Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2122-21, L. 2212-1 et L. 2212-2 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-22, L. 541-1 à L. 541-6 et R.511-1 à R. 511-12 ;

VU le rapport du Service Hygiène de la visite du 1^{er} mars 2021 ;

CONSIDÉRANT l'inspection du Service Hygiène intervenu au 6 rue Rougemont, cadastré CB0035 du 1^{er} mars 2021 ;

CONSIDÉRANT les conclusions du rapport qui qualifient la nécessité d'un arrêté de mise en sécurité ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport que de nombreux désordres sont de nature à menacer l'intégrité physique du bien et la sécurité des personnes, tels que :

- **concernant les parties communes** : toiture extérieure dégradée avec risques de chutes de tuiles déjà cassées et d'éléments maçonnés déjà au sol ou menaçant de chuter ;
- **concernant des parties privatives en location** : sols souples et inclinaison anormale ; menaces d'effondrement des plafonds par pourrage à la dégradation très avancée ;
- **concernant les manquements au Règlement sanitaire départemental** : écoulement noirâtre sur façades ; revêtement mural de plafond écroulé ; installation électrique non conforme (notamm. désolidarisation de support mural) ; absence de garde-corps sur balcon ; phénomènes de non étanchéité à la pluie et mauvaise isolation ; présence de nuisibles (cafards et rongeurs) et d'incidents généralisés de moisissures ; tableau électrique en proximité directe avec des voies d'eau (risque hydroélectrique et d'incendie) ; chambre d'habitation dans les combles ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport qu'il y a urgence à prendre des mesures conservatoires pour protéger la sécurité publique et des personnes, notamment en ce qui concernent les désordres relatifs aux parties communes et aux parties privatives en location.

A R R Ê T É

ARTICLE 1^{er} : La *mise en sécurité du bien* sis 6, rue Rougemont, à Sevrans, cadastré CB 0035, selon les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 : La levée de cet arrêté de mise en sécurité ne sera possible qu'à l'issue de l'exécution des prescriptions suivantes :

Dans un délai de 3 jours :

- soutènement par étais du plancher haut de la salle d'eau par une société qualifiée ;
- coupure des fluides d'eau et d'électricité préalable aux travaux sous réserve du relogement obligatoire et effectif de la famille ;
- purge des tuiles menaçant de tomber sur la voie publique ;



Dans un délai de 1 mois :

- réalisation d'une étude de la structure des planchers par un bureau d'étude technique qualifié ;
- les conclusions de ce rapport sont à communiquer à la Ville (Service Hygiène et Salubrité) ;
- réalisation de la reprise des planchers en fonction des conclusions de l'expertise du bureau d'étude.

ARTICLE 3 : Les propriétaires sont également mis en demeure de procéder à la régularisation de leur immeuble conformément au Règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 4 : Pour rappel, conformément aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du CCH, les loyers ne sont plus dus jusqu'à la levée de l'arrêté de mise en conformité, de même que le relogement des occupants est à la charge des propriétaires et à leurs frais, dans le respect des droits des occupants.

ARTICLE 5 : À l'expiration du premier délai, à compter de la notification du présent arrêté, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les propriétaires seront redevables d'une astreinte de 100 EUR par jour de retard.

ARTICLE 6 : À l'expiration du second délai, à compter de la notification du présent arrêté, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les propriétaires seront redevable d'une astreinte de 100 EUR par jour de retard. L'astreinte visée par le présent article et celle visée par l'article précédent sont cumulables.

ARTICLE 7 : Les propriétaires sont tenus de solliciter les services de la Ville, à l'échéance de la prescription de leurs travaux afin de faire constater la bonne réalisation des travaux. La Ville pourra se faire assister de toute compétence utile dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 8 : À l'expiration de chaque délai, conformément à l'article L. 511-2, IV, 4° alinéa, l'inexécution de mesures prescrites conduira à leur exécution d'office par la Ville, pour le compte et à les frais des propriétaires.

ARTICLE 9 : Le rappel que l'arrêté du Maire doit être publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble, à la diligence des propriétaires et à leurs frais.

ARTICLE 10 : Si, à l'issue des délais imposés, les mesures de mise en sécurité auront été effectuées et la fin du désordre constaté, cet arrêté de mise en sécurité sera alors levé.

ARTICLE 11 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté :

- sera publié au recueil des actes administratifs et affiché en mairie ;
- peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Sevrans, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication, de sa notification ou de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet, en vertu de l'article L. 411-7 du CRPA ;
- peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Montreuil par courrier ou sur le site *Télérecours* citoyens (www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication, de sa notification ou de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de M. le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

Ampliation en sera :

- notifiée aux propriétaires du 6 rue Rougemont, soit Mme Isabelle WALTER, 7 rue de Fresnes, 77178 SAINT-PATHUS
- adressée à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

Fail à Sevrans, le 10 mars 2021

LE MAIRE,

Stéphane BLANCHET

M. le Maire de Sevrans certifie que le présent acte :

- Dispose, sous sa responsabilité, de son caractère exécutoire
- A été reçu en Préfecture le : Affiché le :