

Maître François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la

SELARL LIEURADE

Tél. : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale

18 rue Parmentier

95200 SARCELLES

Etude annexe

3 bis avenue de Paris

95290 L'ISLE ADAM



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE

Constat du 31 décembre 2019

Page 1 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire

Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
ET LE TRENTE ET UN DECEMBRE

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE IMPULSION 30/48 Avenue Roger Guichard ERAGNY SUR OISE (95160) représenté par son syndic, le Cabinet LOISELET père, fils et F DAIGREMONT, SA au capital de 3.000.000 € (RCS NANTERRE B 542 061 015) pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en son agence 3 allée Hector Berlioz 95130 FRANCONVILLE ;

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 23 janvier 2018

Ayant pour avocat plaident Maître Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, Avocat inscrit au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle 93114 ROSNY SOUS BOIS CEDEX, Tél.01.48.54.90.87 ;

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Marie-Yvonne LAFaix-GUYODO, Avocat postulant, inscrite au Barreau du Val d'Oise, demeurant 13 Quai Bucherelle 95300 PONTOISE, Tél. 01.30.30.50.82, laquelle est constituée et occupera sur le présent commandement et la procédure de saisie réelle à laquelle il va être procédé et ses suites, et encore en mon étude,

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 30 Octobre 2019.

LEQUEL EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la description du bien immeuble appartenant à Monsieur *, son épouse, visé comme suit audit commandement :

Constat du 31 décembre 2019

Page 2 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Les biens et droits, sis à ERAGNY SUR OISE (Val d'Oise), 30/48 avenue Roger Guichard, consistent en UN APPARTEMENT et UNE AIRE DE STATIONNEMENT DOUBLE :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO MILLE VINGT QUATRE (1024) — dans le bâtiment unique, escalier B, au premier étage, un appartement de face en venant de l'ascenseur B, comprenant : entrée avec placard, séjour, cuisine ouverte, trois chambres, salle de bains, salle d'eau et WC, balcon privatif, et les 145/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO MILLE CENT VINGT (1120) — dans le bâtiment unique, escalier F à J, au sous-sol, une aire de stationnement double portant les n°83 et 84, et les 13/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

CADASTRES : section AD 50 – AD 51 – AD 307 – AD 308 – AD 312 – AD 314, volume 1 pour une contenance totale de 46 ares 52 centiares

Je, François LIEURADE huissier de justice de la SELARL François LIEURADE
titulaire d'un office d'huissier de justice
95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné,

Déférant à cette réquisition, me suis transporté ce jour 4 rue des Charmilles à ERAGNY SUR OISE (Val d'Oise), 1^{er} étage, porte face en sortant de l'ascenseur,

Où étant ce jour à 11 heures 40, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Sur place, je rencontre Madame *, ainsi déclarée, m'invitant à pénétrer dans les lieux après que je lui eus attesté de mes qualités et identités par la présentation de ma carte professionnelle.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission, elle me déclare occuper les lieux depuis le 2 septembre 2018 avec son conjoint Monsieur * et leurs cinq enfants en vertu d'un bail sous-seings privés, moyennant un loyer mensuel de 797 € hors charges, et ne voir aucune objection à son bon déroulement.

Copie photographique dudit bail est donné en annexe du présent acte

Les lieux consistent en :

Lot n°1024:

- Un appartement comprenant une entrée, une salle de séjour/cuisine, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, un WC, un balcon,

Lot n°1120 :

- au sous-sol, une aire de stationnement double.

Constat du 31 décembre 2019

Page 3 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



L'ensemble immobilier a été construit depuis moins de 5 ans et est en bon état d'entretien.

Les parties communes sont en bon état.

L'ensemble des menuiseries extérieures des portes et fenêtres sont en parfait état.

Les espaces verts et les parties dont l'accès est commun, halls et ascenseurs sont en parfait état.



L'appartement proprement dit (n°302 de l'Etat Descriptif de Division) :

Les lieux sont distribués comme suit :

- **Un dégagement d'entrée :**

La porte palière qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- un interphone ;

Constat du 31 décembre 2019

Page 4 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- un placard.

- **Une WC en 1^{ère} porte gauche dans le dégagement :**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une bouche de ventilation.
- Une cuvette WC.

- **Une salle de bains en 2^{ème} porte gauche dans le dégagement précédent :**

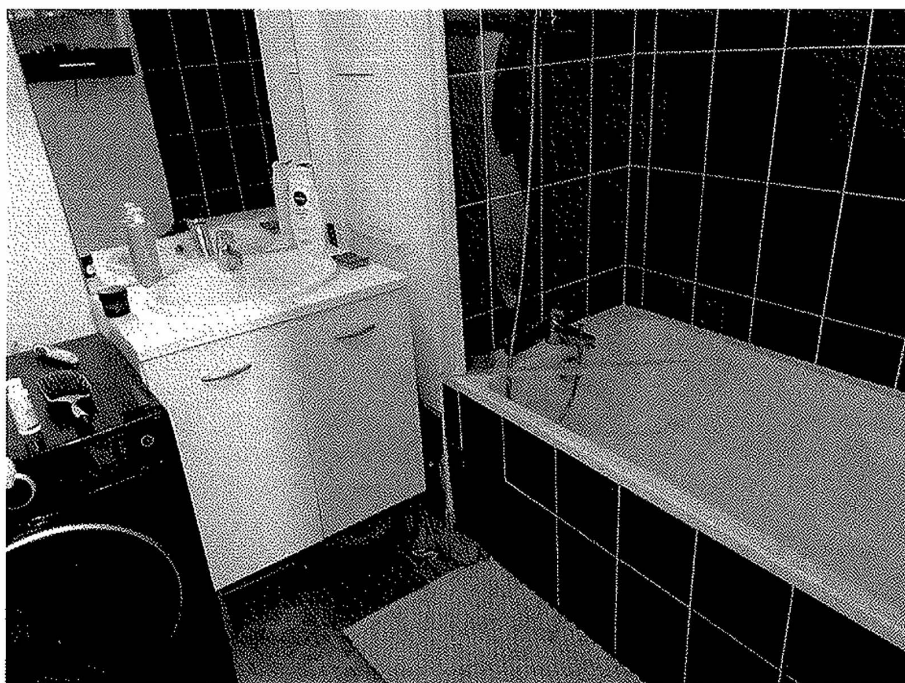
La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une bouche de ventilation.
- Un lavabo ;
- Une baignoire intégralement équipée



Constat du 31 décembre 2019

Page 5 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- **Une salle de séjour/cuisine ouverte en porte fond gauche dans dégagement d'entrée :**

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une baie vitrée à châssis PVC double vitrage en parfait état ouvrant sur le balcon ;
- Une baie vitrée à châssis PVC double vitrage en parfait état ;
- Une porte vitrée à châssis PVC double vitrage en parfait état ouvrant sur le balcon;
- Un évier en inox intégré dans un ensemble de placards de rangement aux portes et plans de travail assortis en bon état.



- **Une salle d'eau en porte droite dans le dégagement:**

La porte qui permet d'y accéder est en en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une bouche de ventilation.
- Un lavabo ;
- Une douche intégralement équipée

Constat du 31 décembre 2019

Page 6 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- **Une chambre en porte face droite dans le dégagement:**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC double vitrage en bon état;

- **Une chambre en porte face dans le dégagement:**

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC double vitrage en bon état;

- **Une chambre en porte face gauche dans le dégagement:**

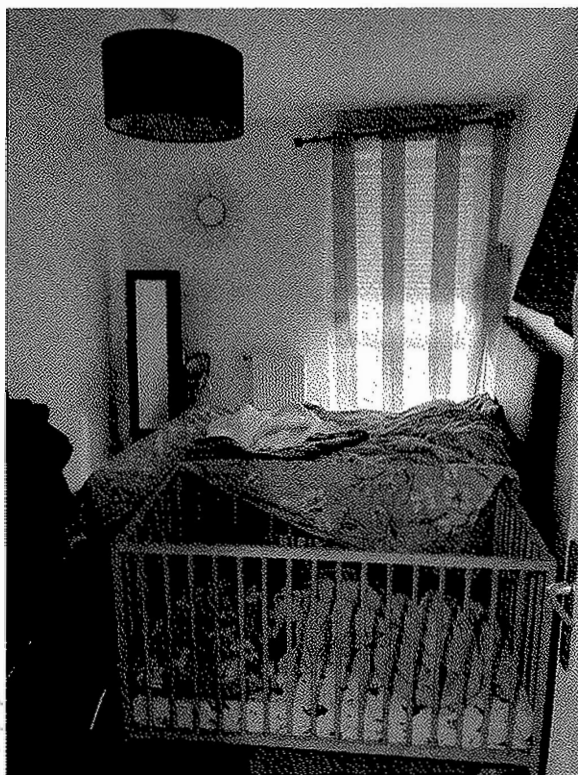
La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le revêtement plastique du sol est en parfait état.

Les peintures sont en parfait état.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre à châssis PVC double vitrage en bon état;



Les lieux sont chauffés par une chaudière collective.

RECAPITULATIF DES SURFACES HABITABLES :

• Une entrée :	09,00 m ²
• Un WC :	02,10 m ²
• Une salle de bains :	04,70 m ²
• Une salle de séjour/cuisine :	29,60 m ²
• Une salle d'eau :	02,00 m ²
• Une chambre 1:	11,50 m ²
• Une chambre 2:	09,60 m ²
• Une chambre 3:	10,00 m ²

o TOTAL : 78,50 m²

*EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.*



Constat du 31 décembre 2019

Page 8 sur 8

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Contrat de location

Soumis au titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

LOCAUX VIDES A USAGE D'HABITATION

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées ultérieurement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale¹ / adresse électronique (facultatif))² :

BEHLIL YAZID (Propriétaire)
284 Avenue Michel JOURDAN CANNES 06150
BEHLIL.YAZID@spie.com

désigné (s) ci-après « le bailleur » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle³] :

- le cas échéant, [nom et adresse du garant] :

SADOU RACHID GALT DES CHARTILLES 93150 TAUGANY BRISTOL
Gérant de AutoForum95 ou M. DENAS est salarié GMAIL.COM

- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] :

DERRAS ABDELNASSEH, EL METAT SABRINA
AutoForum95@gmail.com

¹ Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

² A reproduire si pluralité de bailleur.

³ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires ¹³.

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ¹⁴ :

- paiement [à échoir / à terme échu] :

- date ou période de paiement :

- le cas échéant, Lieu de paiement :

- le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location [détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires] :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

2. Modalité d'application annuelle de la hausse [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer] :

V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ¹⁵ :

Ras

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ¹⁶ [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] :

¹³ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

¹⁴ Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

¹⁵ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁶ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

- montant du loyer de référence : 10,15 €/m² ;

- montant du loyer de référence majoré : / €/m² ;

- le cas échéant Complément de loyer [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer] :

2 places en enfilade Parking 70 euros / mois

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] ⁹ :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : / /

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : /

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision / En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait] :

183 / mois x 12 = 2196

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges ¹⁰ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges ¹¹ :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires ¹² [Oui / Non] : /

⁹ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

¹⁰ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

¹¹ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

¹² Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent demander la répartition de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.] :

local velo - espace verts - local poubelle

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

Fibre optique

Internet : Test éligibilité fibre optique et ouverture ligne : 09 87 67 37 20 (non surtaxé)

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 02/09/2018

B. Durée du contrat [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁶ le justifie] : 3 ans

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel⁷ : 797

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁸

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation [Oui / Non] : OUI

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral [Oui / Non] : OUI

⁶ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

⁷ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁸ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par l'arrêté

désigné (s) ci-après « le locataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement (exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.) :

4 rue des charmillles 95610 ERAENY Sur oise

- type d'habitat (immeuble collectif ou individuel)

innuable collectif

- régime juridique de l'immeuble [mono propriété ou copropriété] :

Coproprietate

- période de construction [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005]

2015

- surface habitable : 78,5 m²;

- nombre de pièces principales : 4

- le cas échéant, Autres parties du logement (exemples : grenier, comble, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.) :

- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement [exemples : cuisine équipée, détail des instal. sanitaires ...] :

- modalité de production de chauffage [individuel ou collectif] ⁴ :

Collectif

- modalité de production d'eau chaude sanitaire [individuelle ou collective] ⁵ :

Collective

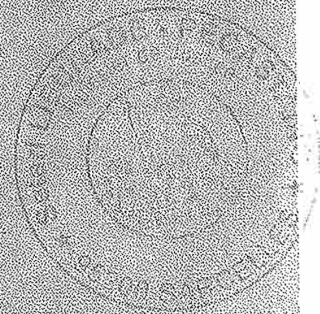
B. Destination des locaux (usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation) :

usage d'habitation

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire (exemples : cave, parking, garage etc.) :

4 Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

6 En cas de production collective, préciser les modalités de constitution de la commission de suivi :



IX. Le cas échéant, Honoraires de location ¹⁷

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10,15 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : / €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

- autres prestations [détail des prestations et conditions de rémunération] :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

X. Autres conditions particulières [A définir par les parties]

¹⁷ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées] :

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges] :

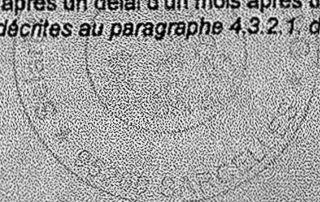
1594

VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*



XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante¹⁸ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes¹⁹ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité²⁰

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux²¹

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location²²

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables²³

Le 02 10 2018 à Eragny Sur Oise

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

BEHUL

JEHRE

Démarches électricité et gaz (locataire)

Mettre / transférer le compteur à votre nom : 09 87 67 53 61 (non surtaxé)
du Lundi au Vendredi 8h – 21h / le Samedi 8h30 – 18h30

¹⁸ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

¹⁹ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

²⁰ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

²¹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²² Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué).

²³ Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement en décalage.