

## **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 LE QUATORZE OCTOBRE

### **À LA REQUÊTE DU :**

**CRÉDIT DU NORD**, Société Anonyme au Capital de 890 263 248 euros, SIREN 456 504 851 - RCS LILLE, dont le siège social est à LILLE (59 800) - 28, Place Rihour et le siège central à PARIS 8<sup>ème</sup> - 59, Boulevard Haussmann, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

### **Ayant pour Avocat :**

**SCP LANGLAIS-CHOPIN, agissant par Maître Sylvie LANGLAIS**

Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis PALAIS BOBIGNY n° 7

7 Bis, Rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL

Tél : 01 48 70 71 75 – Fax : 01 48 70 88 98

### **et pour avocat plaidant :**

**Maître Maryvonne EL-ASSAAD**

Avocat au Barreau de PARIS, PALAIS D 289

2 Avenue de l'Abbé Roussel - 75016 PARIS

Tel : 01 44 70 74 00 - Fax : 01 44 70 74 01

Mail : el-assaad.cabinet@wanadoo.fr

### **et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

118/130 Avenue Jean-JAURÈS - 75 942 PARIS Cedex 19

### **Agissant en vertu :**

- **De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Laurent RIVOIRE notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « SCP Arnaud TRUBERT et Laurent RIVOIRE, Notaires Associés » à la résidence de BONDY en date du 31 janvier 2011 contenant prêt par le CRÉDIT DU NORD à la société dénommée d'un montant de 270 000 euros au taux fixe de 3,95 % l'an hors assurance avec promesse d'emploi de ladite somme en vue de l'acquisition des biens immobiliers ci-après décrits, ledit prêt remboursable en 240 échéances mensuelles la première le 5 mars 2011 et la dernière le 5 février 2031.**
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière du 23 septembre 2020.**
- **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 (93 290) – 16, rue de Picardie,**

me suis à rendu ce mercredi **QUATORZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT**, à LIVRY-GARGAN, 20, Boulevard de l'Europe, dans un bien immobilier

- appartenant à la dont le siège social est 3 Allée Frédéric Ladrette, 93390 CLICHY-SOUS-BOIS, représentée par son gérant Monsieur Aristide VIMENYOH,
- Et donné en location à Monsieur DEMETER Steve.

Où étant dans les biens saisis,

### **J'ai procédé aux constatations suivantes :**

Préalablement à nos opérations, j'ai fait déposer le 16/09/2020, par clerc assermenté, une convocation aux occupants du chef de la non dénommés, pour les inviter à nous contacter.



Des suites de cette convocation, s'est rapproché de l'étude et un rendez-vous contradictoire a été fixé au mercredi 14 octobre 2020 à 11 heures pour nous permettre de procéder à nos opérations de description.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur Thierry LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour procéder à un relevé de surfaces et aux diagnostics légaux.
- Monsieur DOILLON Georges, expert désigné par le CRÉDIT DU NORD.

Sur place, j'ai rencontré :

- Monsieur DEMETER Steve à qui je décline mes nom, qualité et objet de ma mission, lequel m'invite à pénétrer à l'intérieur dudit pavillon.

### **DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS**

**Sur la commune de LIVRY GARGAN (93190)**

**Sis 15 Rue du 11 Novembre et 20 Boulevard de l'Europe**

UN pavillon à usage d'habitation comprenant :

- au sous-sol : garage, buanderie, lingerie et atelier
- au rez-de-jardin : cuisine aménagée, séjour, deux chambres, salle de bains, WC
- à l'étage : une chambre, combles aménagés

Jardin

**Cadastré section E 910**

**Lieu-dit « 20 Boulevard de l'Europe »**

**D'une contenance de 3 a et 79 ca**

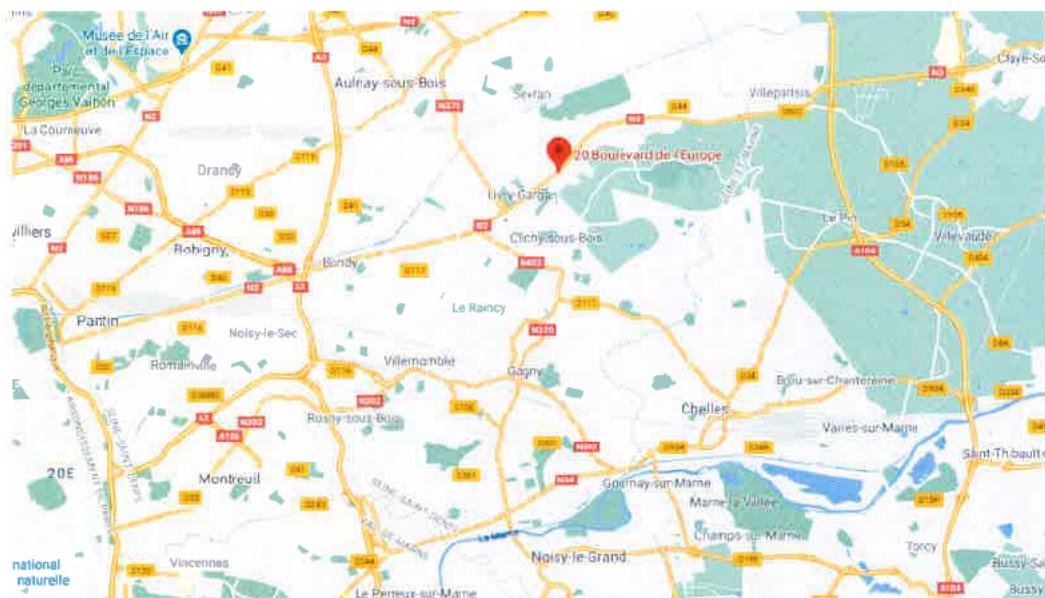
### **GÉNÉRALITÉS**

Le bien immobilier se situe dans un quartier urbanisé à l'habitat mixte. Il se situe sur la nationale 3, à proximité des commerces et à 1000 mètres de la mairie de Livry-Gargan.

Les premiers transports en commun voisins se font uniquement par voie de bus et le premier arrêt est à 5 minutes à pied.







Le pavillon élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et d'un premier étage mansardé. Le tout est couvert d'une toiture en tuiles mécaniques multi pans.

Le pavillon est de construction traditionnelle et correctement entretenu. Il est accessible par deux rues distinctes.

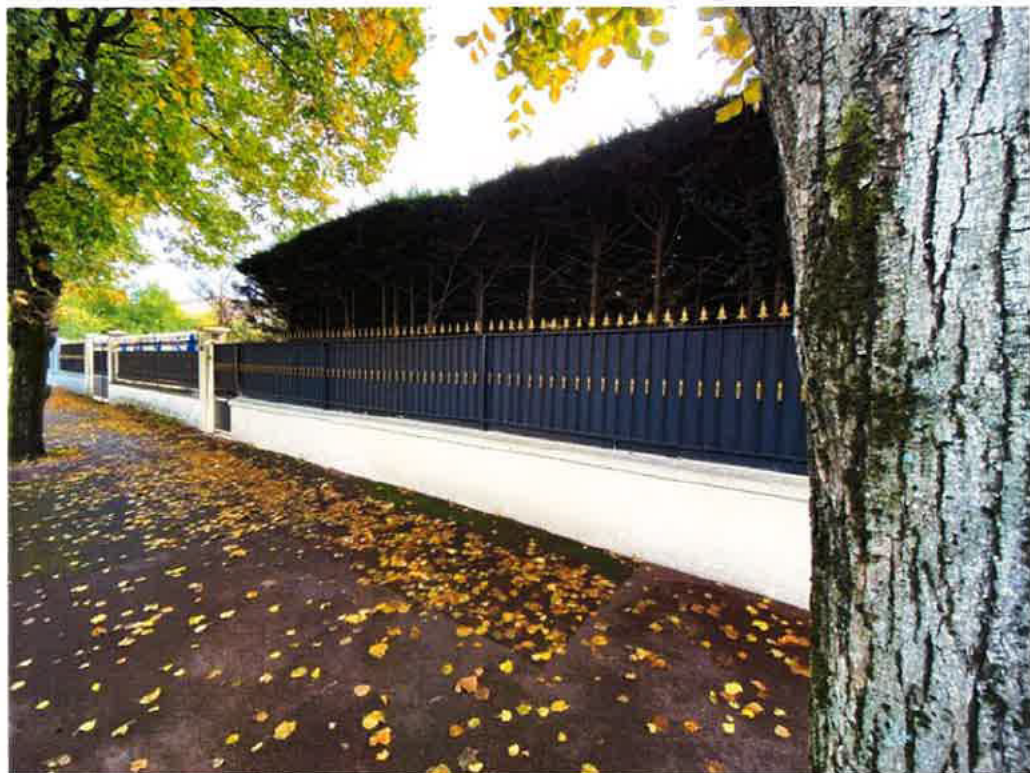
Les ravalements extérieurs sont enduits d'un crépis de couleur ocre, en bon état.

Il est construit en milieu de parcelle et en limite des deux côtés latéraux. Le 20 Bd de l'Europe donne accès à l'habitation principale du rez-de-chaussée et du premier étage.

Le 15 rue du 11 novembre donne accès au sous-sol du pavillon.

Du côté du 20 bd de l'Europe, un jardin est engazonné et arboré.







Du côté du 15 rue du 11 novembre, le terrain est aménagé en cour dont le sol est entièrement pavé.



## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le pavillon est divisé en deux unités. L'une est réservée à l'habitation, la seconde est utilisée comme garage et stockage.

La partie habitation est donnée en location à \_\_\_\_\_, en vertu d'un contrat de location signé le 12 janvier 2015 pour une période de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2015 et moyennant un loyer mensuel de 1400 € comprenant l'eau, l'électricité et le gaz.  
Une copie du contrat de location est annexée aux présentes.

La partie sous-sol accessible depuis le 15 rue 11 novembre est réservé au propriétaire.

## **DESCRIPTION DU PAVILLON**

Depuis le 20 bd de l'Europe, Il s'agit d'un pavillon élevé d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et d'un premier étage mansardé.

Le pavillon est construit à quelques mètres en retrait de la chaussée, à 8 mètres environ.

On y accède par un escalier extérieur desservant une large terrasse.

Les marches et la terrasse sont habillées de carrelage de ton pierre et en bon état général.

Il ouvre sur une porte d'entrée à un vantail et demi, vitrée et avec protection extérieure.

La porte d'entrée ouvre directement sur la pièce principale.







### PIÈCE PRINCIPALE :

La pièce est éclairée par une baie vitrée, menuiseries en bois coulissantes, munie d'un double vitrage donnant côté rue et fermée par un volet roulant à commande électrique.

Le plafond et faux plafond sont peints, avec corniches apparentes et luminaire incorporé sur un décor central.

Les menuiseries sont peintes.

Les murs sont habillés de papier peint faux uni.

Le sol est entièrement carrelé, un carrelage moderne. L'ensemble est en bon état.

La pièce est climatisée avec une cassette climatiseur réversible.

Dans cette même pièce, il existe une cheminée à feux de bois, avec insert situé en angle.

Le chauffage est assuré par des radiateurs de chauffage central.









À gauche de l'entrée, il existe la cuisine, une cuisine ouverte.

### CUISINE OUVERTE :

La cuisine est éclairée par une baie vitrée, menuiseries en bois à deux vantaux coulissants, et fermée par un volet roulant à commande électrique.

Le plafond et les murs sont peints.

Le sol est carrelé, identique à la pièce précédente.

La cuisine est équipée d'éléments bas et hauts, scellés au mur, comprenant :

- un électroménager courant, notamment des plaques de cuisson au gaz de ville.
- Un évier en synthèse, un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Cette pièce est séparée de la pièce principale par un passe-plat.

Au niveau du plafond, il existe un décor central, comprenant des luminaires incorporés.













Face à la porte d'entrée, j'accède à un secteur nuit, précédé d'un couloir de dégagement.

### **COULOIR DE DÉGAGEMENT :**

Dans le couloir de dégagement,  
le plafond et les menuiseries sont peints.  
Les murs sont tapissés, tapisserie en cours de rénovation partielle.  
Le sol est carrelé, identique à la pièce précédemment décrite. Le tout est en bon état.

Il dessert de la gauche vers la droite ;





### **TOILETTES :**

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Les bas de mur sont habillés de carreaux de faïence blancs.  
Le sol est habillé de carrelage noir. Le tout est moderne et en bon état.

La pièce est équipée :

- d'une cuvette à l'anglaise suspendue, avec chasse d'eau incorporée double flux
- d'un lave-mains en synthèse, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.
- d'une VMC.





La porte suivante donna accès à la cave d'escalier conduisant à l'étage.  
Puis j'accède à deux chambres et une salle d'eau.

### CHAMBRE :

La chambre est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en PVC, double vitrage, fermée par un volet roulant à commande électrique et donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

Le plafond et les menuiseries sont peints.  
Les murs sont tapissés.  
Le sol est moqueté.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.  
L'ensemble est en bon état.







### Une SALLE D'EAU :

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries en PVC, double vitrage donnant sur la partie arrière, avec verre dépoli.

Le plafond et les menuiseries sont peints.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence imitation marbre de bas en haut.

Le sol est entièrement carrelé, identique aux pièces précédemment décrites.

La salle d'eau est aménagée ;

- d'un lavabo en résine de synthèse, reposant sur un meuble de rangement avec armoire de pharmacie vitrée en partie haute. Le tout est alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.
- d'un bac douche, délimité par des pare-douches vitrés, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette et pomme de douche.
- d'installations pour machine à laver.



Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central porte-serviettes.



### CHAMBRE :

La chambre est éclairée par une fenêtre, à deux vantaux, menuiseries coulissantes en PVC, double vitrage rénové, fermée par un volet roulant à commande électrique et donnant sur la partie arrière de l'immeuble.

Le plafond et les menuiseries sont peints.

Les murs sont tapissés.

Le sol est recouvert d'une moquette.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

La pièce est équipée d'un appareil climatisé réversible.





### CAGE D'ESCALIER :

Puis, je me suis rendu à l'étage supérieur par un escalier dont les marches et contremarches sont habillées d'un carrelage marbré.

A l'entrée de l'escalier, il existe une porte métallique fermée et temporairement condamnée qui conduit au sous-sol du pavillon.

Le plafond et les murs sont peints, avec luminaires incorporés au plafond.

Cette cage d'escalier est également éclairée par un mur de pavés de verre. Elle ouvre sur un tout petit palier.

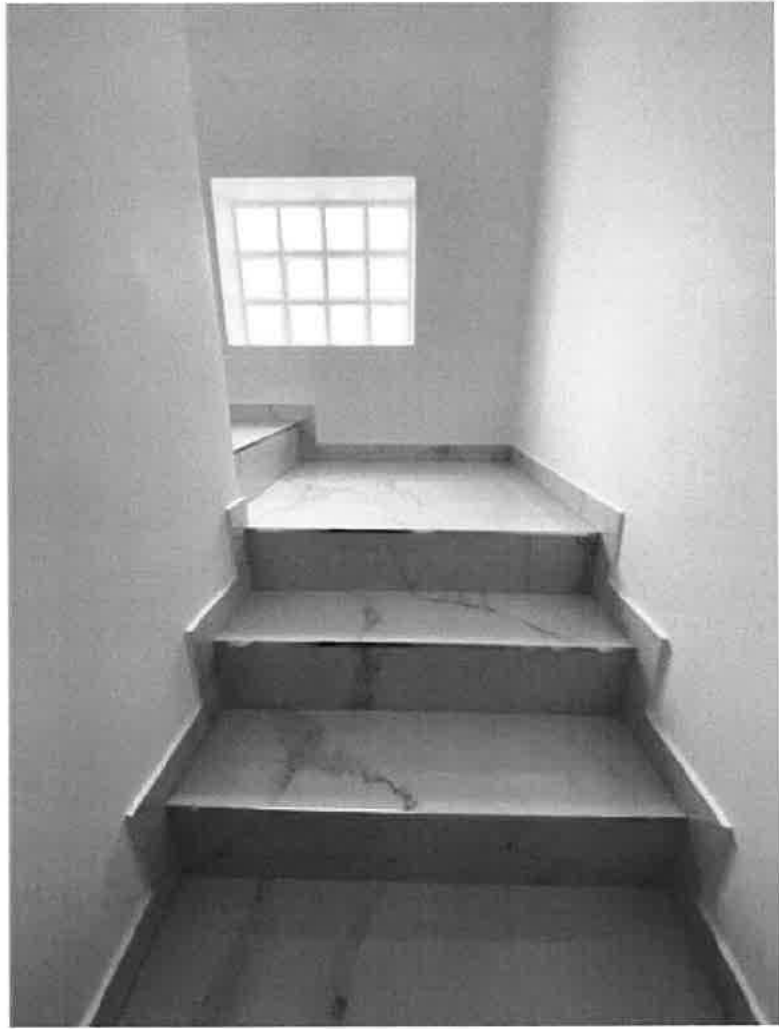
Le palier dessert deux portes.















### BUREAU :

La première porte dessert un bureau mansardé, éclairé par une fenêtre de toiture avec store intérieur côté rue.

Le plafond, les soupentes, les murs et les menuiseries sont peints. Peinture blanche en bon état.

Le sol est carrelé, marbré et en bon état.

Absence d'appareil de chauffage.





### **GRANDE PIÈCE, AVEC COIN CHAMBRE :**

La seconde porte dessert une grande pièce partiellement mansardée, avec coin chambre, éclairée par deux fenêtres en PVC double vitrage donnant sur la partie arrière de l'immeuble et, par une fenêtre de toiture donnant côté rue, avec store intérieur.

Les plafonds, les soupentes, les murs, les poutres et les menuiseries sont peints, peinture blanche en bon état dans son ensemble. Le sol est carrelé, marbré, également en bon état.

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.















Depuis cette chambre, j'accède à une salle d'eau.

### **SALLE D'EAU :**

Pièce éclairée par une fenêtre de toiture, donnant côté rue, avec store intérieur.





Le plafond, les souppentes, les poutres et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé, identique aux pièces précédemment décrites.

La pièce est aménagée d'une douche dite à l'italienne, avec siphon de sol.

Sur cette partie, le sol est habillé de carreaux type mosaïque.

La salle d'eau est alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, avec flexible et douchette, ainsi que pomme de douche.

La pièce est également aménagée d'un lavabo reposant sur un meuble à deux portes, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur, d'une cuvette à l'anglaise suspendue, avec chasse d'eau incorporée double flux.

Le chauffage est assuré par un radiateur porte-serviettes électrique.







**&&&&&**

Puis me suis rendu au 15 rue du 11 novembre, où là personne n'a répondu à mes appels.

Depuis la rue, je constate que le sous-sol est aménagé en partie d'un garage. Ce garage est accessible depuis une rampe entièrement bétonné.

Le sous-sol est partiellement enterré.



**&&&&**

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 supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

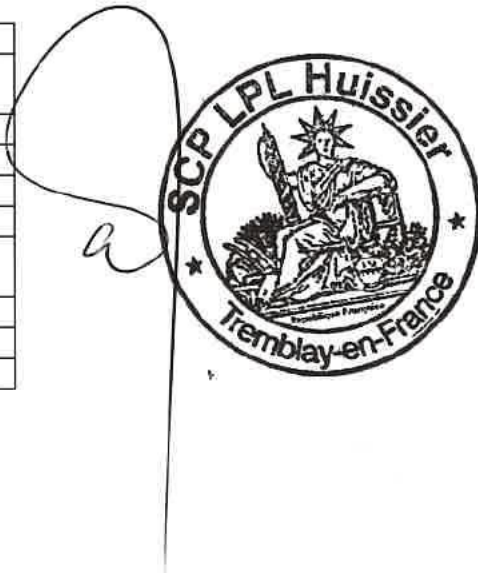
- vingt-sept photographies prises lors de mes opérations,
- copie du contrat de location,
- le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT.

**&&&&**

**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	220,94
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. R444-18	300,00
HT	528,61
TVA 20,00 %	105,72
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	14,89
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>649,22</b>



**BAIL HABITATION PRINCIPALE**  
**SOU MIS À LA LOI DU 6 JUILLET**  
**1989**

**LOCATION NON MEUBLÉE**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (JO du 8/07/89) modifiée

**Le présent contrat de location annule et remplace  
toute convention antérieurement conclue.**

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,  
IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**1.1. - BAILLEUR(S)**

SCI TVI dont le siège social est situé au 3 allée Frédéric Ladrette à CLICHY SOUS BOIS 93390.  
Immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 518698113.

Représentée par son gérant Monsieur VIMENYOH Aristide, né le 22/03/1989 à MONTFERMEIL.

Demeurant au 3 allée Frédéric Ladrette à CLICHY SOUS BOIS 93390

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Associés :

Monsieur VIMENYOH Igor, Kwami, né le 19/10/1985 à COLOMBES.

Demeurant au 15 rue du 11 novembre à LIVRY GARGAN 93190.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur VIMENYOH Stephen, né le 03/03/1995 à MONTFERMEIL.

Demeurant au 3 allée Frédéric Ladrette à CLICHY SOUS BOIS 93390

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**1.2. - LOCATAIRE(S)**

Madame YANOFF-TSITSA Elisabeth, née le 3 février 1983 à LES PAVILLONS SOUS BOIS.

Monsieur DEMETER Steve, né le 14 mars 1982 à MONTREUIL.

Demeurant ensemble à LIVRY GARGAN 93190 au 127 Boulevard Jean Jaurès.

**1.3. - GESTIONNAIRE DU BIEN**

S.D. YTE

PARAPHES  
V.A  
V.I V.S



Néant

#### 1.4. - LOCAUX LOUÉS

— Situation : 15 Rue du 11 Novembre / 20 Boulevard de l'Europe 93190 LIVRY GARGAN

*Un pavillon d'habitation/ partiel*

*Comprenant un appartement de 3 pièces avec accès cote rue 20 boulevard de l'europe.*

*Avec un séjour, 2 chambres, wc, salle de bains avec baignoire et douche, une cuisine équipée, jouissance privative du jardin.*

*Cadastré section E numéro 910 pour une contenance de 379m<sup>2</sup>.*

— Équipements à usage commun

chauffage collectif  : fioul  - gaz  - charbon  - électricité  individuel : électrique   
aire(s) de stationnement  - voie(s) de circulation privée  - aire(s) de jeu  - espaces verts   
ascenseur  - interphone  - porte à code  - antenne  - digicode  autre

— Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale  - Usage mixte professionnel et habitation principale

— Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

— Pour une maison individuelle :

- raccordement au tout à l'égout

- assainissement individuel : fosse septique  fosse toutes eaux  fosse étanche

- abri de jardin  piscine  portail automatisé

- citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres

- cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres

#### 1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

- Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 1<sup>er</sup> fevrier 2015

#### 1.6. - LOYER - RÉVISION

1.6.1 Informations préalables :

Loyer de référence : € .../m<sup>2</sup> de surface habitable (décret en attente d'application)

Loyer de référence majoré : € .../m<sup>2</sup> de surface habitable NON CONCERNE

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire :

- montant : EUROS

- date de versement : \_\_\_\_\_

1.6.2. - Montant du loyer mensuel MILLE QUATRE CENT EUROS CHARGES COMPRISES  
INCLUANT L'EDF, LE GAZ, L'EAU (une provision de 10m3 par mois)

S.D. 475

V.A V.I. PARAPHES

V.S



Payable d'avance, le premier jour de chaque mois entre les mains du bailleur.

### **1.6.3 - Révision**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : **1 Février**

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du **4ème Trimestre 2014 d'une valeur de 125.29**

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par LE BAILLEUR. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

### **1.7. - CHARGES ET TAXES**

- En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'un complément d'eau, dans le cas où sa consommation dépasserait les 10m3 mensuels.

### **1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE**

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur la somme de : **MILLE QUATRE CENT EUROS**

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués. Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- un règlement unique aux noms des Co titulaires du bail.

### **1.9. - FRAIS ET HONORAIRES**

NEANT

### **1.10. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

#### **1.10.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

**UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :**

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.**

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels, miniers et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.**

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

*S.D. Y.T.*

PARAPHES  
3

*V.A. V.I. V.S.*



Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du **02 mai 2012 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.**

**Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.**

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine<sup>(7)</sup> \_\_\_\_\_ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

**1.10.2. - INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 1997**

**Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA). SANS OBJET.

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

**Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation). Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire. SANS OBJET.

**1.11. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES**

**- relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(8)</sup>

**- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

**- autres conditions particulières :**

SA YCE

PARAPHES

V.A V.I V.S 4



- \* Il est strictement interdit de percer dans les carrelages et les faïences, ainsi que dans les PVC de fenêtres.

**Conformément à l'article 1730 du Code Civil qui précise :**

« S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il la reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

S.D. Yre

PARAPHES  
V.A. V.I V.S<sup>5</sup>





**BAIL HABITATION PRINCIPALE**  
**SOU MIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989**

**LOCATION NON MEUBLÉE**

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

**2. - CONDITIONS GÉNÉRALES**

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES**, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** donne en location conformément aux dispositions du titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au **LOCATAIRE** qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le **LOCATAIRE** déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

**2.1. - DURÉE DU BAIL**

**2.1.1.** - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

**2.1.2.** - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

— si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** se réalise, le **BAILLEUR** confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au **LOCATAIRE** deux mois avant le terme du bail.

— si la réalisation de l'événement invoqué par le **BAILLEUR** est différée, le **BAILLEUR** pourra proposer au **LOCATAIRE** de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;

— et si l'événement invoqué par le **BAILLEUR** ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

**2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS - OCCUPATION**

Le **LOCATAIRE** s'interdit expressément:

— d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;  
— d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le **LOCATAIRE** fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le **BAILLEUR** ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;

— de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du **BAILLEUR**, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du **BAILLEUR** ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

SD. YTE

PARAPHES

V. I. V. A. V. S. 6



### 2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

**2.3.1.** - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations supérieures à celles prévues par la loi du 6 juillet 1989.

**2.3.2.** - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

**2.3.3.** - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.

**2.3.4.** - Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR en fin de contrat sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

**2.3.5.** - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le locataire devra permettre l'accès aux locaux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, des travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et des travaux relatifs à la mise en conformité avec les critères de décence, dans les conditions fixées à l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989.

**2.3.6.** - En cas de mise en vente ou relocation, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le BAILLEUR. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

**2.3.7.** - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux

S.D. YFE

PARAPHS  
V.A V.I 7  
V.S



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. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

**2.3.8.** - Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

Le LOCATAIRE ne pourra 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 le LOCATAIRE devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

**2.3.9.** - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

**2.3.10.** - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

**2.3.11.** - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenus pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

**2.3.12.** - Le LOCATAIRE devra satisfaire à ses frais à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

**2.3.13.** - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

Sd YFe

PARAPHES

V.A V.E 8  
V.S



**2.3.14.** - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

**2.3.15.** - En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

**2.3.16.** - Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

**2.3.17.** - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle de l'immeuble.

**2.3.18.** - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

**2.3.19.** - S'il existe un règlement de copropriété et/ou un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

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

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

**2.3.21.** - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

## **2.4. - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par mois tel qu'il est indiqué aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

## **2.5. - RÉVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence

SD. YTB

V.A V.I PARAPHS  
VS<sup>9</sup>





servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

## 2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai d'UN MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail au plus tard dans un délai de DEUX MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée.

Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision de 20 % du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

## 2.7. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la remise des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## 2.8. - CHARGES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition. Ces charges sont acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

2.8.2. - Lorsqu'elles ne seront pas forfaitaires, les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

2.8.3. - Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation.

## 2.9. - RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

SD 478

PARAPHES

10

V.A V.I V.S



## **2.10. - RÉSILIATION - CONGÉ**

### **2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE**

#### **2.10.1.1. - Préavis - Délai**

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;  
— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret ;
- s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

#### **2.10.1.2. - Forme**

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

#### **2.10.1.3. - Computation des délais**

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

### **2.10.2. - PAR LE BAILLEUR**

#### **2.10.2.1. - Résiliation volontaire**

##### a) Préavis - Délai

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

##### b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

- sur la reprise du logement (nom, adresse et nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;
- en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;
- sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

##### c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

- par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;
- ou par notification par acte d'huissier.

#### **2.10.2.2. - Résiliation judiciaire**

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

#### **2.10.3. - De plein droit**

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE ».

#### **2.10.4. - Computation des délais**

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

SD. 78

V.A V.I 11  
V.S  
PARAPHES



### 2.10.5. - Expiration du délai de préavis

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

### 2.11. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

### 2.12. - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

### 2.13. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

— au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;

— au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;

— au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité ;

— au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

— au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil ;

— aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

— aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;

— au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

### 2.14. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17-1 II de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

### 2.15. - TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives

SD. YTB

PARAPHER  
V.S V.A V.I 12



aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin après notification au locataire.

## 2.16. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## 2.17. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## 2.18. - ÉLECTION DE DOMICILE

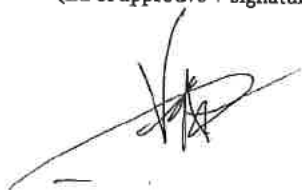
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

Le présent bail a été fait, à LIVRY GARGAN, au 20 boulevard de l'europe le 12 janvier 2015. En autant d'exemplaires que de parties et comprend :

- o MOTS NULS
- o LIGNES NULLES

**LE BAILLEUR**  
ou son mandataire  
(Lu et approuvé + signature)



**LE(S) LOCATAIRE(S)**  
(Lu et approuvé + signature)

LU ET APPROUVÉ  
SD  
TIE

**CAUTION(S)**  
(Lu et approuvé, Je certifie avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution solidaire par acte séparé et annexé + signature)

PARAPHES

