



### Pièce principale avec coin cuisine

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la cour commune de l'immeuble.

Les soupentes sont apparentes avec luminaires.

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

Le sol est recouvert d'un carrelage marbré avec des dalles de grandes dimensions.

La pièce est en forme de « L ».

Au niveau de la porte d'entrée, il existe un tableau électrique avec compteur et disjoncteur.

Au niveau du coin cuisine, celui-ci est équipé d'un évier en synthèse, deux bacs, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur et reposant sur des meubles de rangement multiporte.

Devant cet évier, le mur est doublé de carreaux de carrelage.

Le chauffage est assuré par convecteur électrique. Absence totale de gaz de ville.





Première porte à gauche

### **Chambre n°1**

La chambre N°1 est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur la courrette intérieure et une fenêtre de toiture.

Les soupentes, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche en état.

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



### Chambre n°2

La seconde chambre est éclairée par une fenêtre de toiture et par une fenêtre à menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la cour de l'immeuble.

La soupenle est peinte,  
Les murs sont peints,  
Le sol est stratifié,  
L'ensemble des peintures est en bon état.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



### **Chambre n°3**

La pièce est éclairée par deux fenêtres, chacune à trois vantaux, menuiserie en bois, double vitrage.

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

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique.



La porte suivante donne sur un dégagement. Il dessert les toilettes et la salle de bains.

### Dégagement

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

Le sol est carrelé.

Dans cette pièce, il existe le ballon de production d'eau chaude électrique.



### Toilettes

Les toilettes sont éclairée par une fenêtre haute à un vantail, menuiserie en bois, double vitrage.

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

Le sol est carrelé.

La pièce est aménagée d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.



### Salle de bains

La salle de bains est éclairée par une fenêtre à un vantail, donnant sur les cours de l'immeuble.

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

Le sol est carrelé.

La pièce est aménagée :

- d'une baignoire en synthèse, alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur. Devant la baignoire, les murs sont doublés de carreaux de faïence.
- d'une vasque reposant sur une paillasse stratifié et reposant sur un meuble de rangement deux portes, avec réserve pour machine à laver. L'ensemble est alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique soufflant.



Nous nous sommes rendus au deuxième étage gauche.

### APPARTEMENT D202

Cet appartement de type F2, se situe au deuxième étage de l'immeuble, première porte à gauche. Porte D202.

La porte palière est munie d'une serrure multipoint qui ouvre sur la pièce principale avec coin cuisine.



### Pièce principale avec coin cuisine

La pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la cour.

Le plafond en soufente comprend des luminaires incorporés.  
Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints, peinture blanche en état.

Le sol, au niveau de l'entrée et du coin cuisine est carrelé de grandes dalles et se prolonge par un parquet stratifié.

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

Au niveau du coin cuisine, il existe un plan de travail en mélaminé reposant sur des meubles de rangement équipés d'un évier inox, un bac et demi, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur ; plaque de cuisson électrique ; installation pour machine à laver.

Présence :

- d'un tableau électrique avec compteur, disjoncteur et sous-disjoncteur.
- d'un ballon de production d'eau chaude électrique.



### Mezzanine

Contigüe à cette pièce, il existe une mezzanine fermée par une verrière, éclairée par une fenêtre à trois vantaux, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la partie opposée.

Dans cette partie, le plafond est peint, les murs sont tapissés et le plancher est surélevé d'une hauteur d'environ 80 cm du sol, avec un parquet stratifié.



À gauche de cette installation, il existe une salle d'eau.

### Salle d'eau

La salle d'eau est éclairée par une fenêtre à un vantail, menuiserie en bois, double vitrage, donnant sur la partie opposée.

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

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié de couleur noire.

Le chauffage est assuré par un radiateur chauffage central.

La pièce est aménagée :

- d'un bac douche fermé par un pare-douche partiellement vitré, alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur avec flexible et douchette, et d'une pomme de douche au niveau de la cabine. Les murs sont doublés de carreaux de faïence.
- d'une vasque reposant sur un meuble mélaminé deux portes, surmontée d'un miroir avec éclairage indirect,
- d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau dorsale.

La pièce est ventilée par une VMC.



**&&&&&**

Après deux tentatives et trois heures 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 cinq heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Les photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,
- Un contrat de location

**&&&&&**

**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. A444-28	219,16
TRANSPORT	7,67
VACATION ART. A444-18	793.60
HT	1020.43
TVA 20,00 %	204.09
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>1224.52</b>

  
Huissier Signataire  
**Philippe LETELLIER**  


**NOUVEAU LOCATAIRE** : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail  
Démarches : 09 72 21 59 89 (non surtaxé, lundi-vendredi 9h-21h, samedi 9h-17h)  
pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

## CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

(Soumis au titre Ier bis 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)

### 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 morale)<sup>1</sup> / adresse électronique (facultatif)]<sup>2</sup> :

40 rue Gabriel Péri 93200 Saint Denis

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] :

- le cas échéant, [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant]<sup>3</sup> :

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

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

Il a été convenu ce qui suit :

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

<sup>2</sup> A reproduire si pluralité de bailleur.

<sup>3</sup> 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.

Y P DP

## 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.) :

Bâtiment D, appartement D102 (1<sup>er</sup> étage)  
40 rue Gabriel Péri 93200 Saint Denis

- type d'habitat (immeuble collectif ou individuel) :

Individuel

- régime juridique de l'immeuble (mono propriété ou copropriété) :

Copropriété

- période de construction (exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005) :

depuis 2005

- surface habitable 29 m<sup>2</sup> ;

- nombre de pièces principales 2 ;

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

- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement (exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.) :

Cuisine et SDF équipés

- modalité de production de chauffage (individuel ou collectif) <sup>4</sup> :

individuel électrique

- modalité de production d'eau chaude sanitaire (individuelle ou collective) <sup>5</sup> :

Ballon d'eau chaude électrique

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.) :

<sup>4</sup> Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

<sup>5</sup> En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

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

E. Le cas échéant, Équipement 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.]

Raccordement de l'immeuble à la fibre internet

### 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 : 10 février 2021

B. Durée du contrat [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant] :

12 mois (1 an)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>6</sup> : 780,00 € (sept cent quatre vingt Euro)

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues<sup>7</sup> :

- 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] : Non

<sup>6</sup> Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

<sup>7</sup> 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 décret.

Y DP

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

- montant du loyer de référence ..... €/m<sup>2</sup>

- montant du loyer de référence majoré ..... €/m<sup>2</sup>

- 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] :

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] <sup>8</sup> :

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 10 février

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : T4 : 130,52

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait] :

forfait 50,00 €/mois et révision annuelle

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

Cinquante Euros

3. Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges <sup>9</sup> (32) :

même modalité que le loyer principale

C. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires <sup>10</sup> [Oui / Non] : .....

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires <sup>11</sup> :

2. Montant récupérable par douzième :

<sup>8</sup> Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

<sup>11</sup> Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Y D O

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement<sup>12</sup> : *paiement mensuel*
- paiement (à échoir / à terme échu) : *Terme à échoir*
- date ou période de paiement : *du 1 au 5 de chaque mois*
- le cas échéant, Lieu de paiement : *au domicile du propriétaire*
- 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] :

E. 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<sup>13</sup> :

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements<sup>14</sup> [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer] :

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] :

<sup>12</sup> Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

<sup>13</sup> Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

<sup>14</sup> Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

## VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire (inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges) :

730,00 € Sept cent trente Euros.

## VII. Le cas échéant, Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

## VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

## IX. Le cas échéant, Honoraires de location <sup>15</sup>

### 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 :

<sup>15</sup> A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

- 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 ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ..... €/m<sup>2</sup> 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] :

- le cas échéant, 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] :

€ 150,00 cent cinquante euros.

- 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]

#### 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 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante <sup>16</sup>.

- le cas échéant, 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 personnes <sup>17</sup>.

- 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 sismicité <sup>18</sup>.

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

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier <sup>19</sup>

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location <sup>20</sup>

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables <sup>21</sup>

Le [date] 10.07.2021 à [lieu] Saint-Denis

Signature du bailleur  
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

<sup>16</sup> A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

<sup>17</sup> A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

<sup>18</sup> La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

<sup>19</sup> Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

<sup>20</sup> 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).

<sup>21</sup> Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.