

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Poursuivie par-devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **EN UN SEUL LOT**

Dans un ensemble immobilier sis à MONTREUIL (Seine-Saint-Denis) – 93100  
187 à 191 rue Lenain de Tillemont,

**Lot n°9 : Bâtiment à usage d'habitation (78m<sup>2</sup>)**

Cadastrés Section CG numéro :

77 Lieudit Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 3a 98ca  
78 Lieudit 187 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
79 Lieudit 187 Bis rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
80 Lieudit 189 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 20a 46ca  
205 Lieudit 185 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 2a 94ca  
Total : 30a 4ca

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**LA BANQUE POSTALE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 6 585 350 218 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 421 100 645, dont le siège social est situé 115 rue de Sèvres à PARIS (75015), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

**Ayant pour avocat Maître Vanessa REMY**, avocat associé de la SELARL BCR & Associés, avocats au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 10 Grande Rue – 93250 VILLEMOMBLE, Tél . 01.48.12.13.14, Toque PB 04,

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

1<sup>er</sup> Rôle VR

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

de la copie exécutoire d'un acte de vente et de prêt de Maître Isabelle BLANCHARD, Notaire à Montreuil (93100) reçue le 4 août 2014.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP LPL Huissier, Huissiers de Justice à Tremblay-en-France en date du 7 mars 2022, fait notifier commandement valant saisie immobilière à :

**Madame Hana HADJI divorcée BEN KHELIL**, née à CANNES (06150) le 14 février 1982, de nationalité française demeurant chez M. DIONISI Julien – 17 avenue de Paris – Appt 22 à VINCENNES (94300) et actuellement ci- devant 1 rue de Colmar à VINCENNES (94300)

*DEBITEUR SOLIDAIRE – PROPRIETAIRE INDIVIS DANS LA PROPORTION DE MOITIE CHACUN*

Et

Suivant acte de la SCP LPL Huissier, Huissiers de Justice à Tremblay-en-France en date du 15 mars 2022, fait notifier commandement valant saisie immobilière à :

**Monsieur Nabih BEN KHELIL**, né à LES LILAS (93260) le 15 avril 1983, de nationalité française, divorcé de Madame Hana HADJI demeurant 20 avenue Georges V à PARIS (75008) et actuellement ci-devant 1 rue Colmar à VINCENNES (94300)

*DEBITEUR SOLIDAIRE – PROPRIETAIRE INDIVIS DANS LA PROPORTION DE MOITIE CHACUN*

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié :

Les sommes suivantes :

Suivant PRET Habitat Taux Fixe n°2014A63TU1Y00001

➤ En Principal

SOIXANTE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET TRENTE SEPT CENTIMES **(60.671,37 €)** suivant décompte de créance arrêté au 1<sup>er</sup> février 2022 en principal, intérêts, frais et accessoires.

**DECOMPTE JOINT EN PRINCIPAL, FRAIS ET INTERETS ECHUS : INDICATION DU TAUX CONTRACTUEL : 2,65 % - TEG : 3,03 %**

➤ Intérêts :

*Dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 1<sup>er</sup> février 2022 (Taux 2,65 %)*

MILLE DEUX CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET QUARANTE CENTIMES **(1.255,40 €)**

➤ Intérêts postérieurs : MEMOIRE

**SOUS-TOTAL 1, SAUF MEMOIRE : SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT VINGT SIX EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES (61.926,77 €)** arrêté au 1<sup>er</sup> février 2022 en principal, intérêts, frais et accessoires.

Suivant PRET Habitat Taux Fixe n°2014A63TU1Y00002

➤ En Principal

CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE QUATRE VINGT TROIS EUROS ET QUARANTE CENTIMES **(196.083,40 €)** suivant décompte de créance arrêté au 1<sup>er</sup> février 2022 en principal, intérêts, frais et accessoires.

**DECOMPTE JOINT EN PRINCIPAL, FRAIS ET INTERETS ECHUS : INDICATION DU TAUX CONTRACTUEL : 2,70 % - TEG : 2,95 %**

➤ Intérêts :

*Dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 1<sup>er</sup> février 2022 (Taux 2,70 %)*

QUATRE MILLE CENT TRENTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES **(4.133,87 €)**

➤ Intérêts postérieurs : MEMOIRE

➤ Indemnité légale (Art. L. 313-51 et R.313-28 du code de la consommation)

*7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que les intérêts échus et non versés*

3<sup>e</sup> Rôle VR

DIX SEPT MILLE NEUF CENT VINGT QUATRE EUROS ET QUARANTE SEPT CENTIMES  
(17.924,47 €)

**SOUS-TOTAL 2, SAUF MEMOIRE : DEUX CENT DIX HUIT MILLE CENT QUARANTE ET UN  
EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (218.141,74 €)** arrêté au 1<sup>er</sup> février 2022 en  
principal, intérêts, frais et accessoires.

<p><b>TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE : (61.926,77 €+ 218.141,74 €) DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE SOIXANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (280.068,51 €) arrêtés au 1<sup>er</sup> février 2022 en principal, intérêts, frais et accessoires.</b></p>
---

Sous réserve de tous autres du, droits, intérêts et actions, les frais de mise à exécution  
et notamment le coût du présent commandement.

OUTRE L'ENSEMBLE DES FRAIS DE LA PRESENTE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

Plus le coût des présentes en deniers ou quittances valables, le tout sans préjudice de  
tous autres dus généralement quelconques, droits, actions intérêts et frais de mise à  
exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le  
commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la publicité  
Foncière de Bobigny, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits  
immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement de payer valant saisie immobilière contenant en outre toutes les  
énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement de payer valant saisie  
immobilière, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 22  
mars 2022, 9304P01, volume 2022S, n°161.

Par exploit de la SCP LETELLIER & PENOT-LETERRIER, La Banque Postale a donné  
assignation à Monsieur Nabih BEN KHELIL et Madame Hana HADJI divorcée BEN KHELIL à  
comparaître à l'audience d'orientation du 28 juin 2022 à 9 heures 30 devant le Juge de  
l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

G<sup>e</sup> Rôle VR

**DECOMPTE DES SOMMES DUES**  
arrêté au 1<sup>er</sup> février 2022

CREANCIER :

**LA BANQUE POSTALE**  
CONTENTIEUX CREDIT IMMOBILIER  
SERVICE CONTENTIEUX  
CS 86727  
45067 ORLEANS CEDEX 2

DEBITEURS :

<u>EMPRUNTEUR :</u>	<u>CO-EMPRUNTEUR :</u>
Monsieur BEN KHELIL Nabih Né le 15 avril 1983 à LES LILAS (93260) Demeurant : 20 Avenue Georges V 75008 PARIS	Madame HADJI Hana Née le 14 février 1982 à CANNES (06150) Demeurant : Chez M DIONISI Julien 17 avenue de Paris – Appt 22 94300 VINCENNES

CONDITIONS CONTRACTUELLES INITIALES :

**Prêt n°: 2014A63TU1Y00001**

Type de prêt :  
Date d'acceptation de l'offre :  
Date de la déchéance du terme :  
Montant de l'échéance (hors assurance):  
Prime d'assurance :  
Taux d'intérêt :  
TEG :

Prêt Habitat Immobilier  
6 juillet 2014  
22 avril 2021  
1 374,25 €  
36,18 €  
2,65 %  
3,03 %

**Prêt n°: 2014A63TU1Y00002**

Type de prêt :  
Date d'acceptation de l'offre :  
Date de la déchéance du terme :  
Montant de l'échéance (hors assurance):  
Prime d'assurance :  
Taux d'intérêt :  
TEG :

Prêt Habitat Immobilier  
6 juillet 2014  
22 avril 2021  
438,38 € (120) 1 848,77 € (120)  
48,60 €  
2,70 %  
2,95 %

CO - Public

S<sup>e</sup> rôle VR

**DECOMPTE en EUROS DES SOMMES  
RECLAMEES**

<i>Prêt n°: 2014A63TUIY00001</i>	
Date du 1 <sup>er</sup> impayé : 31 décembre 2020	
Nombre d'échéances impayées : 3	
<b>Principal :</b>	<b>60 671,37 €</b>
<b>Se décomposant comme suit :</b>	
Echéances échues impayées à la déchéance du terme : (y compris Assurance et IR)	4 265,94 €
Capital restant dû :	56 405,43 €
<b>Intérêts :</b>	<b>1 255,40 €</b>
<b>Se décomposant comme suit :</b>	
Intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 1 <sup>er</sup> février 2022 (taux contractuel : 2,65 %) :	1 255,40 €
Intérêts de retard dus sur le principal du 2 février jusqu'à la date effective de règlement (taux contractuel : 2,65 %) :	MEMOIRE
<b>- Règlements après déchéance du terme à déduire :</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>TOTAL des sommes dues au 1<sup>er</sup> février 2022 (outre mémoire)=</b>	<b>61 926,77 €</b>

<i>Prêt n°: 2014A63TUIY00002</i>	
Date du 1 <sup>er</sup> impayé : 31 décembre 2020	
Nombre d'échéances impayées : 3	
<b>Principal :</b>	<b>196 083,40 €</b>
<b>Se décomposant comme suit :</b>	
Echéances échues impayées à la déchéance du terme : (y compris Assurance et IR)	2 486,69 €
Capital restant dû :	194 693,66 €
<b>Intérêts :</b>	<b>4 133,87 €</b>
<b>Se décomposant comme suit :</b>	
Intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 1 <sup>er</sup> février 2022 (taux contractuel : 2,70 %) :	4 133,87 €
Intérêts de retard dus sur le principal du 2 février 2022 jusqu'à la date effective de règlement (taux contractuel : 2,70 %) :	MEMOIRE
<b>- Règlements après déchéance du terme à déduire :</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>TOTAL des sommes dues au 1<sup>er</sup> février 2022 (outre mémoire)=</b>	<b>200 217,27 €</b>

<b>Indemnité légale (Art. L 313-51 et R 313-28 du Code de la Consommation) :</b>	
7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés	17 924,47 €

<b>TOTAL GLOBAL DES SOMMES DUES au 1<sup>er</sup> février 2022 (outre intérêts et frais jusqu'à parfait règlement)</b>	<b>280 068,51 €</b>
--	---------------------

6<sup>e</sup> risib VR

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

*Descriptif suivant titre de propriété*

Dans un ensemble immobilier sis à MONTREUIL (Seine-Saint-Denis) – 93100  
187 à 191 rue Lenain de Tillemont,

**Lot n°9 : Bâtiment à usage d'habitation (78 m<sup>2</sup>)**

Cadastrés Section CG numéro :

77 Lieudit Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 3a 98ca  
78 Lieudit 187 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
79 Lieudit 187 Bis rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
80 Lieudit 189 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 20a 46ca  
205 Lieudit 185 Rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 2a 94ca  
Total : 30a 4ca

### Et plus précisément au 187 rue Lenain de Tillemont

Formant le lot de copropriété numéro :

**NEUF (09)** : La jouissance exclusive d'une partie de terrain de 115 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment d'une emprise au sol de 65m<sup>2</sup>.

Ce **bâtiment à usage d'habitation** est élevé sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

\* Au rez-de-chaussée : une salle de séjour avec escalier vers l'étage, une cuisine, un WC, une entrée, un garage ;

\* Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement.

Le reste du sol consistant en un jardin de 40m<sup>2</sup> et accès pour 10m<sup>2</sup>.

### Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me DUMONT, Notaire à Montreuil le 26 février 2003 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5, le 18 avril 2003, volume 2003P, numéro 1322.

7<sup>e</sup> Rôle 

*Descriptif suivant procès-verbal de description de Me Letellier*

Observation ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Philippe LETELLIER, membre associé de la S.C.P. LPL Huissier à Tremblay-en-France, le 6 avril 2022 après tentative du 30 mars 2022 dont une copie est annexée aux présentes.

UN PAVILLON composé : d'une entrée, pièce principale et coin cuisine, toilettes. A l'étage, 3 chambres, une salle de bains, wc.

Terrasse et jardin gazonné et arboré et d'un appentis.

Garage.

**Conditions d'occupation**

Lors de l'établissement du procès-verbal de description, l'huissier a constaté que le pavillon est donné en location à Mademoiselle Caroline JOURDAIN, Monsieur Yann DUBOST et à Monsieur Antoine MARMOUSEZ en vertu d'un contrat signé le 1<sup>er</sup> novembre 2019, pour une période de 3 ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2019 et moyennant un loyer mensuel de 2300 € plus 200 € de provision sur charges, annexé au présent cahier des conditions de vente.

A ce jour et sur déclaration, il m'est indiqué que Mademoiselle Caroline JOURDAIN a donné congé.

Par ailleurs, le propriétaire bailleur a donné congé à Messieurs DUBOST et MARMOUSEZ au 31 octobre 2022 pour vente du bien immobilier par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 janvier 2022, annexe au présent cahier des conditions de vente.

**Renseignements d'urbanisme**

Il est joint au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme à savoir :

L'état des risques et pollutions ;  
L'état des nuisances sonores aériennes ;  
Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (anciennes carrières) ;  
Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (dissolution du gypse) ;  
Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (gonflement des sols argileux) ;  
Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain – carte réglementaire ;  
Plan de nuisances sonores aériennes ;  
Information des acquéreurs et des locataires ;  
Attestation concernant les indemnités versées lors d'un sinistre sur un bien immobilier ;  
Arrêté n°11-0876 DU 22/04/2011 ;  
Arrêté n°2020-DRIEE-IF/139 du 11/08/2020 ;



L'Avocat poursuivant insère la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

En tout état de cause, compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificat de conformité.

### Dossier Technique Immobilier

Il est joint au présent cahier des conditions de vente le Dossier Technique Immobilier établi par DUPOUY-FLAMENCOURT à savoir :

- **Attestation de superficie (loi Carrez) du bâtiment à usage d'habitation : 78,00 m<sup>2</sup>**
- **Superficie annexe totale du garage : 14,45 m<sup>2</sup>**
  
- Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :  
-
- L'immeuble a été construit en 2019 par conséquent celui-ci n'est pas concerné par la réglementation sur les diagnostics : Amiante, Plomb, Gaz et Electricité

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

## 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-DEUX

ET LE SIX AVRIL,

*Après tentative du 30 mars 2022*

### **À LA REQUÊTE DE :**

**LA BANQUE POSTALE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 6 585 350 218 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 421 100 645, dont le siège social est situé 115, rue de Sèvres à PARIS (75015), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

### **Ayant pour Avocat :**

**Maître Vanessa RÉMY**

**Avocat au Barreau de la SEINE-SAINT-DENIS**

Avocat associé de la SELARL BCR & Associés

10 Grande Rue - 93250 VILLEMOMBLE

Tél. 01.48.12.13.14

Toque PB 04

### **et pour géomètre :**

Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT

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

*19<sup>e</sup> rôle NR*

### **Agissant en vertu :**

- **De la copie exécutoire d'un acte de vente et de prêt de Maître Isabelle BLANCHARD, Notaire à Montreuil (93100) reçue le 4 août 2014.**
- **Des commandements de payer valant saisie immobilière du 7 mars 2022 pour Madame et du 16 mars 2022 pour Monsieur.**
- **Et conformément à l'Article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

### **DÉFÉRANT À CETTE MISSION :**

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

Après tentative du 30 mars 2022, je me suis à nouveau rendu ce mercredi **SIX AVRIL DEUX MILLE VINGT-DEUX**, à MONTREUIL, 187 à 191, rue Lenain de Tillemont – pavillon 9, dans un bien immobilier :

- Appartenant à Monsieur Nabih BEN KHELIL, né à LES LILAS (93260) le 15 avril 1983, de nationalité française, divorcé de Madame Hana HADJI, demeurant 8, rue Laplace à PARIS (75005)  
Et à Madame Hana HADJI, divorcée BEN KHELIL, née à CANNES (06150) le 14 février 1982, de nationalité française, demeurant chez M. DIONISI Julien - 17 avenue de Paris - Appt 22 à VINCENNES (94300) ci- devant et actuellement 1, rue de Colmar à VINCENNES (94300).
- Et occupé par Monsieur Antoine MARMOUZEZ et Yan DUBOST, locataires en titre.

où étant dans les lieux saisis :

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

Préalablement à nos opérations, j'ai adressé par courrier du 24 mars 2022 une convocation à Messieurs Antoine MARMOUZEZ et Yann DUBOST pour les aviser que nous procéderions à nos opérations de description le mercredi 30 mars 2022 dans la matinée.

Lors de cette première tentative personne ne répond à mes appels.  
Sans autre renseignement, un avis de passage est déposé sous la porte du pavillon n°9, dans lequel j'invite les occupants dudit pavillon à me contacter pour convenir d'un nouveau rendez-vous.

Dans les jours qui ont suivis, j'ai reçu un appel téléphonique de Monsieur Antoine MARMOUZEZ et un rendez-vous contradictoire a été fixé au jeudi 6 avril 2022 à 14h30.

Lors de cette opération, je suis accompagné de :

- Monsieur LEFEVRE, du Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, pour un relevé de surfaces.

Sur place, je rencontre :

- Monsieur Antoine MARMOUZEZ, à qui je décline nos noms qualités et objet de notre visite, lequel nous invite à pénétrer dans les lieux.

### **DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS**

**La saisie porte sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à  
MONTREUIL (Seine-Saint-Denis) - 93100,  
187 à 191, rue Lenain de Tillemont**

Édifié sur un terrain cadastré Section CG numéro :

77, lieudit rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 3a 98ca  
78, lieudit 187, rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
79, lieudit 187, bis rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 1a 33ca  
80, lieudit 189, rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 20a 46ca  
205, lieudit 185, rue Lenain de Tillemont pour une contenance de 2a 94ca  
Total : 30a 4ca

**Et plus précisément le lot de copropriété n° 9**

#### **Lot n° 9 :**

La jouissance exclusive d'une partie de terrain de 115 m<sup>2</sup> sur lequel est édifié un bâtiment d'une emprise au sol de 65 m<sup>2</sup>.

Ce bâtiment à usage d'habitation est élevé sur rez-de-chaussée d'un étage comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une salle de séjour avec escalier vers l'étage, une cuisine, un WC, une entrée, un garage ;
- Au 1<sup>er</sup> étage : 3 chambres, une salle de bains avec WC, un dégagement.

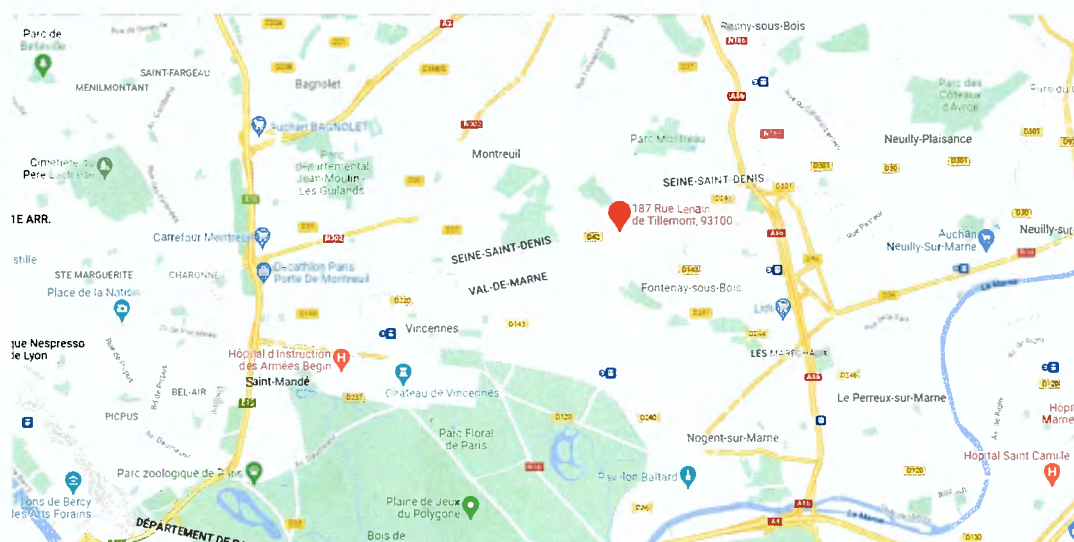
Le reste du sol consistant en un jardin de 40m<sup>2</sup> et accès pour 10m<sup>2</sup>.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me DUMONT, Notaire à Montreuil le 26 février 2003 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5, le 18 avril 2003, volume 2003P, numéro 1322.

## GÉNÉRALITÉS

La résidence se situe dans un quartier urbanisé, à l'écart du centre-ville. Le quartier est calme et se situe à proximité de la commune de Fontenay-sous-Bois.

Des transports en commun par voie de bus sont disponibles à environ 100 mètres.



La résidence comprend plusieurs un petit immeuble sur rue et un ensemble de maison de ville. La construction date des années 2000.

L'entrée de la résidence se fait par une grille métallique, protégé par un accès « VIGIK » et un digicode.

La résidence est aménagée d'une allée carrossable avec des parking et des garages.

Les ravalements des bâtiments sont peints. En bon état d'entretien, mais légèrement défraichis.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par un syndic de professionnel :

La Société ESPACE IMMOBILIER - 264 avenue Victor Hugo – 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS. Tel. : 01.45.14.20.20

Selon les déclarations qui me sont faites, le montant d'un appel de charges s'élève à 325.24 € par trimestre auquel s'ajoute 16.26 € de fonds Loi Alur.











### CONDITIONS D'OCCUPATION

Ce pavillon est donné en colocation à Mademoiselle Caroline JOURDAIN, Monsieur Yann DUBOST, Monsieur Antoine MARMOUSEZ, en vertu d'un contrat signé le 01 novembre 2019, pour une période de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2019 et moyennant un loyer mensuel de 2300 € plus 200 € de provision sur charges.

A ce jour et sur déclaration, il m'est indiqué que Mademoiselle Caroline JOURDAIN a donné congé.

Par ailleurs, le propriétaire bailleur a donné congé à Messieurs DUBOST et MARMOUSEZ, au 31 octobre 2022, pour vente du bien immobilier, par lettre recommandée avec accusé de réception daté de 02 janvier 2022.

Une copie du contrat de location et du congé reçu sont annexés aux présentes.

### DESCRIPTION DU PAVILLON 9

Le pavillon n°9 est juxtaposé aux autres maisons de ville.

L'accès s'effectue depuis un porche traversant l'immeuble puis par une allée privée, enterrement enrobé avec parking.

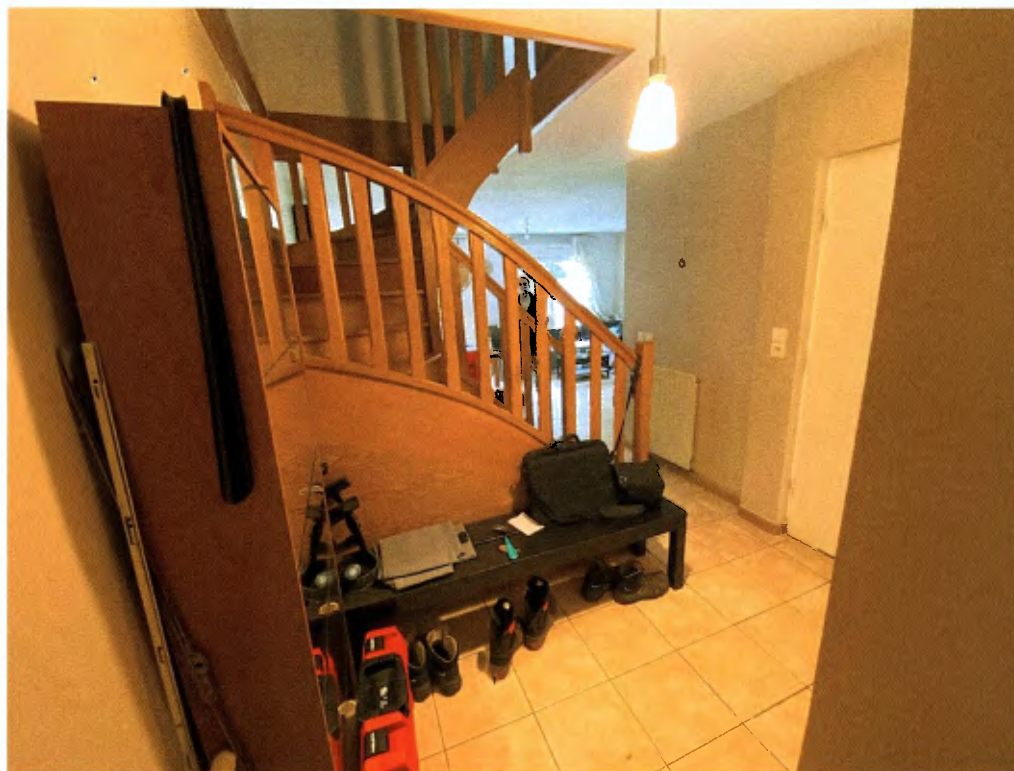
Le chauffage de ce pavillon est assuré par un chauffage central individuel au gaz de ville.

### ENTRÉE

La porte palière est munie d'une serrure multipoint qui ouvre sur une entrée ouverte sur la pièce principale comprenant le coin cuisine et la cage d'escalier.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est carrelé, un carrelage rustique.





### PIECE PRINCIPALE ET COIN CUISINE

Cette pièce est éclairée par deux portes-fenêtres, chacune à deux vantaux, menuiseries en PVC double vitrage, fermées par des volets roulants à commande manuelle et donnant sur la partie arrière du pavillon.

Le plafond est peint.

Les murs sont peints ou encore habillés de briquettes.

Le sol est entièrement carrelé, un carrelage rustique.

Le chauffage est assuré par des radiateurs chauffage central.

Dans cette pièce, il existe un coin cuisine séparé partiellement par un meuble bar.



Le coin cuisine est aménagé d'éléments bas et hauts scellés au mur, comprenant un électroménager courant, notamment des plaques de cuisson électrique, ainsi qu'un évier inox et un bac alimenté en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur.



Depuis la pièce principale, j'accède à la partie arrière du pavillon aménagé d'une terrasse, d'un jardin gazonné et arboré, et d'un appentis.

Le sol de la terrasse est recouvert d'un plancher en bois et se prolonge par un jardin gazonné et arboré.

Le jardin forme un décroché. Au fond de celui-ci, il existe un appentis ancien élevé de plain-pied, couvert d'une toiture en tôles type amiante.



## APPENTIS

Le mur de cet appentis est recouvert d'un enduit ciment lisse de couleur naturelle.

Les ouvrants sont en menuiseries en bois ancien et vétuste.

À l'intérieur de cet appentis, une seule et même pièce dont les sols sont entièrement bétonnés. Des fissures importantes sont visibles sur le mur du fond.

Dans cet appentis, il existe :

- une installation électrique aujourd'hui hors fonction.
- une cheminée.





De retour sur mes pas et depuis la pièce principale, je me rends dans le garage.

### GARAGE

Le garage permet le stationnement d'un véhicule. Il est fermé par une porte basculante à commande manuelle.

Les murs sont en parpaings et peints.  
Le sol est carrelé.

La pièce est aménagée :

- d'une chaudière chauffage central murale au gaz de ville.
- des tableaux électriques, avec compteur, disjoncteur et sous-disjoncteur.

A ce jour, le garage sert de débarras.







## TOILETTES

Le plafond et les murs sont peints.  
Le sol est entièrement carrelé.

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



Puis, je me suis rendu à l'étage par un escalier en bois qui ouvre sur un petit palier de forme rectangulaire.

### CAGE D'ESCALIER ET PALIER

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol du palier est recouvert d'un revêtement plastifié de style pastilles.

Ce palier dessert de gauche vers la droite trois chambres, une salle de bains, un WC.





### PREMIÈRE CHAMBRE

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

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

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

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.

Dans un renforcement, il existe des aménagements placards, les portes de placard étant aujourd'hui déposées.



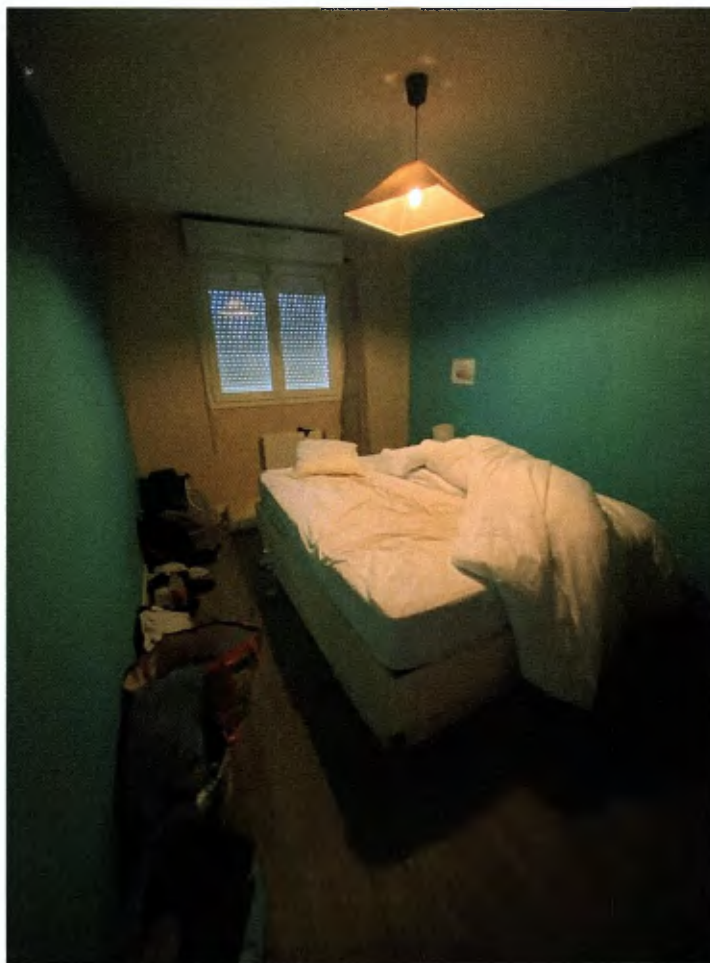
## CHAMBRE N° 2

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

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

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

Le chauffage est assuré par un radiateur de chauffage central.



### CHAMBRE N° 3

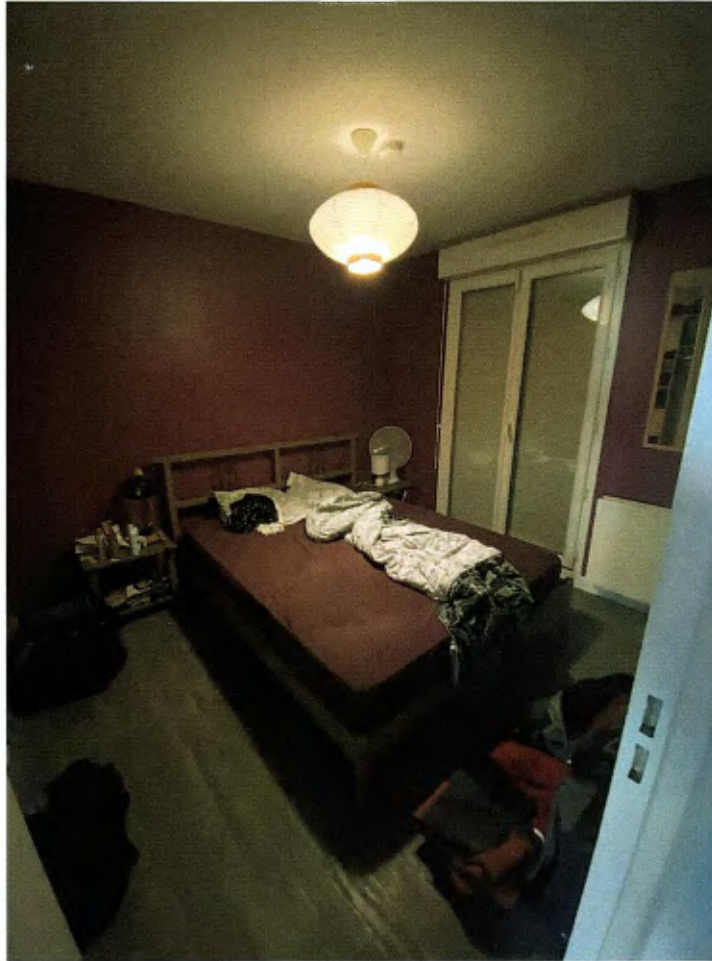
La chambre est éclairée par une porte-fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC, double vitrage, fermée par un volet roulant à commande manuelle et donnant sur un balcon du côté rue. Ce balcon donne sur le toit terrasse du garage.

Le plafond, les murs et les menuiseries sont peints.  
Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié imitation parquet.

Présence d'un placard penderie fermé par trois portes coulissantes, avec aménagement intérieur.

Au niveau du plafond, il existe une trémie donnant accès à des combles non aménagés.

Le chauffage de la pièce est assuré par un radiateur de chauffage central.



31<sup>e</sup> lotte VR

## SALLE DE BAINS

La salle de bains est éclairée par une fenêtre à deux vantaux, menuiseries PVC, double vitrage, avec verre dépoli, et fermée par un volet roulant à commande électrique.

Le plafond est peint.

Les murs sont habillés de carreaux de faïence, avec frises décoratives.

Le sol assorti est de couleur noire.

La pièce est aménagée :

- D'un lavabo comprenant une vasque commune alimentée par deux robinets mélangeur eau chaude/eau froide reposant sur un meuble quatre tiroirs.
- D'une baignoire en synthèse aménagée d'une douche avec pare-douche, alimentée en eau chaude et eau froide par robinet mélangeur eau chaude/eau froide, avec flexible et douchette.
- D'une cuvette à l'anglaise suspendue, avec chasse d'eau incorporée double flux.

Le chauffage est assuré par un radiateur porte-serviette.





&&&&&

Après tentative et une 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 deux heures supplémentaires.

J'annexe au présent procès-verbal de description :



- Vingt-six photographies prises lors de mes opérations,
- Le rapport établi par le Cabinet DUPOUY/FLAMENCOURT,
- La copie du contrat de location.
- La copie du congé régularisé.

&&&&&

**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	297,60
HT	524,43
TVA 20,00 %	104,89
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Serrurier	
Témoins	
<b>TTC</b>	<b>629,32</b>

  
Huissier Signataire  
Philippe LETELLIER  


# Contrat de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale

Soumis au titre 1er de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

## I Désignation des parties

Le présent contrat est conclu, sans recours à un mandataire professionnel, entre les soussignés :

**Monsieur NABIH BEN KHELIL, Porto Arabia Marina 23, The PEARL, DOHA QATAR**

(1) Précisez 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 bailleurs

Désigné(s), ci-après sous la dénomination « LE BAILLEUR »

Et,

**Mademoiselle Carole JOURDAIN, Monsieur Yann DUBOST, né le 26/11/1976, Monsieur Antoine MARMOUSEZ, né le 8/11/1983,**

Désignés, ci-après sous la dénomination « LES LOCATAIRES »

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 :

**N° 187 RUE LENAIN DE TILLEMONT – 93100 MONTREUIL SOUS BOIS  
Maison 9**

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
_____ Mots	AM YD CS	
_____ Lignes		

1/18

NOVEMBRE 2019

34<sup>re</sup> rôle VR

• **Type d'habitat :**

Maison résidence Privée

• **Régime juridique de l'immeuble :**

Monopropriété

• **Période de construction** (exemples : avant 1946, de 1946 à 1970, de 1971 à 1990, après 1990) :

Après 1990

• **Surface habitable** (telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation) :

(Vingt-Quatre) 109 m<sup>2</sup>

• **Nombre de pièces principales :**

4 Pièces

• **Autres parties du logement** (grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.) : \_

Jardin, Box de Garage,

• **Éléments d'équipements du logement** (cuisine équipée, détail des installations sanitaires, etc.) :

Cuisine Vitro- céramique/ Hotte aspirante / 1 chauffage central à gaz / 1 sèche-serviette électrique/ TV Samsung 55" / lave linge /

• **Modalité de production de chauffage :**

Individuel à Gaz

• **Modalité de production d'eau chaude sanitaire :**

Individuelle

B. Destination des locaux

À usage d'habitation

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

Garage, emplacement de parking

D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Local à vélo et poubelles

E. Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication

(Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.)

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
_____ Mots _____ Lignes	MA YD CS	

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

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

● **Date de prise d'effet du contrat** (date de la remise des clés au locataire : JJ/MM/AAAA) le 01 Novembre 2019

● **Durée du contrat :**

- Si le bailleur est une personne physique (ou si le bien est en indivision, ou s'il appartient à une société civile immobilière constituée entre parents et alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré) :

TROIS ans sans possibilité aucune pour le bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire

● **Reconduction ou renouvellement du contrat**

A son terme, à défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail sera tacitement reconduit pour une durée de trois ans si le bailleur est une personne physique ou pour une durée de six ans si le bailleur est une personne morale. 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 par une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif légitime et sérieux (voir rubrique 3 de la notice d'information).

### IV Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### A. Loyer

##### **1/ Fixation du loyer initial**

##### **a) Montant du loyer mensuel (hors charges)**

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel d'un loyer hors charges de (en toutes lettres)

**DEUX MILLE TROIS CENT EUROS (2300 EUROS)**

**b) Si le logement est situé dans une zone tendue où s'appliquent des modalités particulières de fixation du loyer, précisez** (La liste des communes situées en zone tendue est disponible sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) ou sur [PAP.fr](http://PAP.fr)) :

- le loyer du logement est soumis au décret fixant annuellement le montant maximal d'évolution des loyers à la relocation (décret disponible sur [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr) ou sur [PAP.fr](http://PAP.fr)) : Non
- le loyer du logement est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral (\*) : Non

##### **c) Informations relatives au loyer du dernier locataire**

● SANS OBJET – LOGEMENT COMME NEUF -

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
Mots	AM YD CS	
Lignes		

3/18

NOVEMBRE 2019

36<sup>e</sup> rue m

## 2/ Modalités de révision du loyer

- **Date de révision** : Le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire du contrat conformément à l'Indice de Référence des Loyers (*disponible sur insee.fr ou pap.fr*)

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée. Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

## B. Charges récupérables

### Modalités de règlement des charges récupérables

- **Montant réel**

En sus du loyer, le locataire rembourse au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret N° 87-713 (*voir rubrique 1.3.2. de la notice d'information*)

Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, s'élevant à (*en toutes lettres*)  
**DEUX CENTS EUROS (200 €)** payable en même temps que le loyer.

Une régularisation de ces charges doit être effectuée chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours.

## C. Contribution pour le partage des économies de charges

Le bailleur a réalisé les travaux d'économie d'énergie prévus à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans le logement ou les parties communes de l'immeuble, lui permettant de demander au locataire une contribution au titre des partages des économies de charges, en sus du loyer et des charges

NON

## D. Assurance du logement

- Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs et d'en justifier à la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur (*Notice d'information rubrique 2.2.*)

## E. Modalités de paiement

- **Périodicité de paiement** :

Le loyer et les charges sont payables mensuellement et d'avance, le 1<sup>er</sup> (Premier) de chaque mois par virement bancaire.

- Montant total dû à chaque échéance : **DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2500 EUROS)**

Ce montant total se décompose de la façon suivante :

- Loyer : 2300 €
- Charges (Eau Electricité Gaz): 200 €

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
____ Mots ____ Lignes	AM YD CS	

## V. Garanties

### • Montant du dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le locataire verse, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à **DEUX MOIS de loyer hors charges**, soit la somme de (en toutes lettres) :

**QUATRE MILLE SIX CENT EUROS (4600 EUROS)**

Ce dépôt ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

• **Délai et modalités de restitution du dépôt de garantie** : restitution au terme du contrat de location.

## VII. Clause de solidarité

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. En outre, le congé délivré par l'un des locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers, charges et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, la solidarité prend fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail.

## VIII. Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de production par le locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs, ou encore à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

## IX. Le cas échéant, autres conditions particulières (A définir par les parties)

SANS OBJET

## X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (*rubrique 2.2.*) et le Bailleur (*rubrique 2.1.*) :

• Le Locataire est également tenu :

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
_____ Mots _____ Lignes	AM YD CS	

- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.
- Le Bailleur est également tenu :
  - de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
  - si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.
- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (rubrique 1.5.), et de l'annexer au bail.
- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (rubrique 3.1.).

**Pièces annexées au contrat**

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


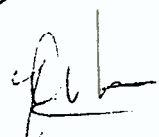
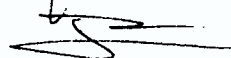
- A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- B. Un état des lieux (L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.) ;
- C. Acte de cautionnement ;

Fait à MONTREUIL, le 01 NOVEMBRE 2019 en 2 originaux dont un remis au (x) preneur (s).

Le(s) BAILLEUR(s) :

Signatures précédées de la mention "lu et approuvé"

Le(s) LOCATAIRE(s) :

lu et approuvé   
 lu et approuvé   
 Lu et approuvé 

RAYES NULS	Paraphe(s) du (des) LOCATAIRE(S)	Paraphe(s) du (des) BAILLEUR(S)
_____ Mots	AM CS	
_____ Lignes		

39<sup>e</sup> rôle UR

# Notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale

Selon l'arrêté du 29 mai 2015

## Sommaire

1. Etablissement du bail.
  - 1.1. Forme et contenu du contrat.
  - 1.2. Durée du contrat.
  - 1.3. Conditions financières de la location.
    - 1.3.1. Loyer.
      - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
      - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
        - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
        - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
      - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
    - 1.3.2. Charges locatives.
      - 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
    - 1.3.4. Modalités de paiement.
  - 1.4. Garanties.
    - 1.4.1. Dépôt de garantie.
    - 1.4.2. Garantie autonome.
    - 1.4.3. Cautionnement.
  - 1.5. Etat des lieux.
2. Droits et obligations des parties.
  - 2.1. Obligations générales du bailleur.
  - 2.2. Obligations générales du locataire.
3. Fin de contrat et sortie du logement.
  - 3.1. Congés.
    - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
    - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
  - 3.2. Sortie du logement.
    - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
    - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
4. Règlement des litiges locatifs.
  - 4.1. Règles de prescriptions.
  - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
  - 4.3. Action en justice.
    - 4.3.1. Généralités.
    - 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit.
      - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
      - 4.3.2.2. Résiliation judiciaire.
      - 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge.
  - 4.4. Prévention des expulsions.
    - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
    - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
  - 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.



## Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées où les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

## 1. Etablissement du bail

### 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

### 1.2. Durée du contrat

#### • Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

#### • Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

### 1.3. Conditions financières de la location

#### • 1.3.1. Loyer

##### ○ 1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret.

➤ **Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :**

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

➤ **Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-9) :**

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

○ **1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat**

- **1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :**

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

- **1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :**

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

○ **1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)**

Hors « zones de tension du marché locatif, » le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;

- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;

- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

### • 1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...) ;

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

**Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :**

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

### • 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

#### • 1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

### 1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

#### • 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

#### • 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

#### • 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

##### ○ Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes. Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

##### ○ Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

##### ○ Durée de l'engagement :

###### - Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

###### - Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

##### ○ Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

### 1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

#### **Location de logement meublé :**

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

## 2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

### 2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

#### **• Délivrer un logement décent :**

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

#### **• Délivrer un logement en bon état :**

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

#### **• Entretien le logement :**

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

#### **• Aménagements réalisés par le locataire :**

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

• **Usage du logement :**

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

*(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.*

**2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)**

• **Paiement du loyer et des charges :**

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

• **Utilisation du logement :**

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

• **Travaux :**

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;
- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

• **Entretien :**

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

• **Assurance :**

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

### 3. Fin de contrat et sortie du logement

#### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

• **3.1.1. Congé délivré par le locataire**

- **Motifs :** le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.
- **Forme :** le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.
- **Effets :** la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.
- **Durée du délai de préavis :**
  - **Location nue :**

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique.
  - **Location meublée :**

Le délai de préavis est d'un mois.

• **3.1.2. Congé délivré par le bailleur**

- **Motifs :** le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :
  1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
  2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
  3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.
- **Forme et délais :**

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

  - **Location nue :**

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.
  - **Location meublée :**

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.
- **Effet :** si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

- **Sanction du congé frauduleux** : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) *Conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.*

### 3.2. Sortie du logement

#### • 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

#### • 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

**Délais** : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

**Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :**

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse.

## 4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

### 4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.

Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

### 4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).

Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

#### **Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :**

**Présentation** : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

**Rôle** : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.



La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

**Modalités de saisine** : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

**Déroulement des séances** : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

### 4.3. Action en justice

#### • 4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

#### • 4.3.2. Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

##### ○ 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;
- non-versement du dépôt de garantie ;
- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;
- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

En pratique, 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. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

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 (cf. § 4.4.1). 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 (cf. § 4.4.2) 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.

#### ○ 4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

#### ○ 4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.

Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.

Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.

Le juge peut alors :

- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

### 4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

#### 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :

- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

#### 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

### 4.5. Procédure d'expulsion

#### • Validité de l'expulsion :

Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

• **Trêve hivernale :**

Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

## 5. Contacts utiles

• **Les ADIL :** les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.anil.org/votre-adil/>).

• **Les organismes payeurs des aides au logement :**

- Caisses d'allocations familiales (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

• **Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :**

Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation :

- organisations nationales représentatives des bailleurs :
- l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
- la Confédération nationale du logement (CNL) ;
- la Confédération générale du logement (CGL) ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
- l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/> vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

• **Information administrative :**

- ministère du Logement et de l'Habitat durable : <http://www.logement.gouv.fr/> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr/> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public : 3939 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).

pour copie conforme



Siège rôle UR

M. NABIH BEN KHELIL  
8 RUE LAPLACE  
75005 PARIS  
06 12 01 02 03

M. Antoine Marmouzez et Yann Dubost  
187 RUE LENAIN DE TILLEMONT  
MAISON NUMÉRO 9  
93100 MONTREUIL

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Notification de votre congé pour cause de vente du logement

Paris, Le 2 Janvier 2022,

Messieurs Antoine Marmouzez et Yann Dubost,

Je vous informe que votre bien dont l'adresse est le 187 RUE LENAIN DE TILLEMONT, MAISON NUMÉRO 9, 93100 MONTREUIL sera prochainement vendu au prix affiché de 1.095 Millions d'Euros aux conditions suivantes.

D'après l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et les conditions de votre contrat de location, je vous délivre donc **congé le 31 Octobre 2022**. Vous devrez quitter les lieux à cette date, avoir rendu les clés et effectué un état des lieux de sortie.

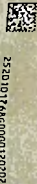
Vous bénéficiez d'une priorité pour acquérir ce bien dans les conditions détaillées ci-dessus, dans un délai de deux mois à partir de la réception de ce courrier. Au terme de ce délai, l'absence de réponse sera qualifiée de refus.

A titre informatif et d'après l'article 15 de la loi du 21 juillet 1994, vous pourrez également disposer d'un délai de quatre mois si vous effectuez une demande de prêt.

Dans le cas où vous ne seriez acquéreurs, une priorité sera donnée à un acquéreur souhaitant renouveler votre bail.

Conformément à la loi, est reproduit ci-dessous l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 :

*"Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le*



*Sà rôle ur*

*statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.*

*À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.*

*Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.*


*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit."*

Le délai de préavis démarre le jour de la réception de ce courrier. Si vous ne souhaitez pas acquérir ce bien et si vous quittez votre logement avant le terme de ce délai, vous ne devrez payer les loyers et charges que pour la période où vous habitez dans ce logement.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

**M. NABIH BEN KHELIL**

**Le Propriétaire**





## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Isabelle BLANCHARD, Notaire à Montreuil (93100) reçue le 4 août 2014.

Les biens et droits immobiliers appartiennent à M. BEN KHELIL et Mme HADJI pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître BLANCHARD, Notaire à MONTREUIL (93100) en date du 4 août 2014 publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 5, le 4 septembre 2014, référence d'enlissement 9304P05, volume 2014P, numéro 2857.

Divorce sous conventions d'indivision suivant acte de Me Muriel FIMA-GUEDJ, notaire à Montreuil en date du 9 septembre 2020, publié le 5 octobre 2020, volume 2020P, numéro 3415 (Dépôt de convention de divorce en date du 21 septembre 2020 suite à l'état liquidatif dressé le 9 septembre 2020 incluant deux conventions d'indivision portant sur les immeubles à Montreuil). La convention est conclue pour une durée de 5 ans. Les propriétaires restent propriétaires dans la proportion de moitié chacun.

Acquisition moyennant le prix principal de 308.500,00 €.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

*Signature manuscrite*



## **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

*Sté rôle KK*

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

58<sup>e</sup> 106 UK

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

59<sup>e</sup> rôle VR

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

6<sup>e</sup> rôle m

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

61<sup>e</sup> 2016 UR

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

62° 106 UK

## **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Les coordonnées du syndic sont :

ESPACE IMMOBILIER  
264 avenue Victor Hugo  
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS  
Tél. : 01.45.14.20.20

## ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS  
(180.000 €)**

Fait à Villemomble  
Le *13 mai 2022*

Par Maître Vanessa REMY, avocat poursuivant

