

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens ci-dessous désignés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de **NANTERRE**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

UN APPARTEMENT avec CAVE
situé 1 bis rue Castéja à BOULOGNE BILLANCOURT
(92100)

cadastré section AX 9 pour 12a 38 ca

formant les lots numéros 126-136 de la copropriété

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie,
Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de
crédit, inscrite au RCS AMIENS n° 487 625 436 dont le siège social est
500 rue Saint-Fuscien 80095 AMIENS CEDEX 3, prise en la personne
de son représentant légal domicilié audit siège et

Ayant pour avocate postulante Maître Séverine RICATEAU
Avocate postulante au Barreau des HAUTS DE SEINE, membre de
la SELARL SLRD Avocats demeurant 95 Avenue de Paris à 92320
CHATILLON laquelle se constitue et occupera sur les présentes
poursuites de saisie et l'ensemble de ses suites.

Et, pour avocat plaidant **Maître Pascal PIBAULT** de la SCP
PMH & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise demeurant 22,
rue Victor Hugo à PONTOISE (95300). ([cabinet@pmh-
avocats.com](mailto:cabinet@pmh-avocats.com)).

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU:

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte contenant vente et prêt
immobilier dressé le 28 décembre 2016 en la forme authentique par M°
Benjamin DAUCHEZ notaire associé à Paris (75005); ledit prêt ayant
donné lieu à déchéance du terme.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP PLOUCHART et associés Commissaires de Justice à LOUVRES en date du **29 juin 2023**

Fait notifier commandement de payer valant saisie à :

Madame [REDACTED] née le [REDACTED] à LIMA (PEROU) divorcée non remariée de nationalité française, demeurant [REDACTED]

DE PAYER DANS UN DELAI DE 8 JOURS entre les mains du CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE la somme d'un montant de **QUATRE CENT SOIXANTE HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS et 21 cts (468.479,21 €)** arrêtée provisoirement au 23/05/2023 selon décompte exactement détaillé à savoir :

PRET HABITAT 483753 :

Prêt Habitat n° 00000483753	Montant initial : 332 884,00 EUR	Echéance finale: 11/05/2039
Réalisé le 23/12/2016	Périodicité : MENSUELLE	Durée: 264 mois
Taux contractuel : 1,55%		
Mise en demeure valant déchéance du terme 09/01/2023		
Capital échu		15 135,52 €
Intérêts normaux		4 366,97 €
Intérêts de retard		8 671,71 €
SOUS TOTAL CREANCE ECHUE		28 174,20 €
Capital à échoir		414 328,68 €
Indemnité de défaillance de 7%		30 062,49 €
SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR		444 391,17 €
TOTAL, sauf mémoire, au 09/01/2023		472 565,37 €
Intérêts normaux calculés au taux contractuel du 10/01/2023 au 23/05/2023 sur un capital échu et à échoir de 429 464,20 €		2 443,84 €
Règlements du 10/01/2023 au 23/05/2023		-6 530,00 €
Intérêts jusqu'au complet règlement		MÉMOIRE
Frais de procédure		MÉMOIRE
TOTAL, sauf mémoire, au 23/05/2023		468 479,21 €

2°) Sans préjudice des intérêts annuels postérieurs au 23/05/2023 au taux conventionnel de 1,55 % appliqués sur le capital restant dû de 429.464,20 € jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du commandement.

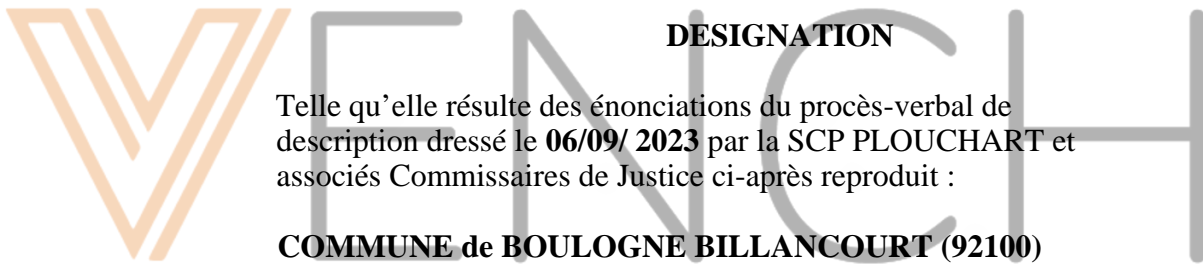
TOTAL.....468.479,21 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de VANVES 2 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement 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, celui-ci a été Publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 le 18 août 2023 sous les références (9224 P02) Volume 2023 S numéro 00056.

 **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **06/09/ 2023** par la SCP PLOUCHART et associés Commissaires de Justice ci-après reproduit :

COMMUNE de BOULOGNE BILLANCOURT (92100)

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé 1 bis rue Castéja à BOULOGNE BILLANCOURT (92100)

Figurant ainsi au cadastre section AX 9 pour 12a 38 ca.

Désignation des BIENS SAISIS : 126-136

Lot numéro cent vingt-six (126)

Escalier B, au sixième étage, Un APPARTEMENT ci désigné :

Un dégagement d'entrée - Un placard dans l'entrée, fermant par une porte - Une pièce à vivre - Une cuisine ouverte sur la pièce à vivre - Une salle de bains avec baignoire et WC (sur la gauche, en entrant dans l'appartement) - Une chambre attenante à la pièce à vivre - Un dégagement desservant le coin nuit : - Une chambre sur la gauche avec salle d'eau (douche) attenante - Une chambre sur la droite - Un WC en face Eau, électricité, chauffage collectif.

Et les trente millièmes (30 /1.000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-six (136)

Escalier A, au sous-sol, Une CAVE

Et les un millième (1/1000 ème) des parties communes générales.

ORIGINE DE PROPRIETE

Madame [REDACTED] [REDACTED] tient ses droits sur les biens et droits immobiliers présentement saisis des époux [REDACTED] en vertu de l'acte acquisitif contenant vente et prêt immobilier dressé le 28 décembre 2016 à son profit en la forme authentique par M^o Benjamin DAUCHEZ notaire associé à Paris (75005) publié le 20/01/2017 au SPF de VANVES1, Volume 2017 P 513.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Acte de Donation-partage reçu le 1er juin 1989 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1er le 18 août 1989, Volume 1989P, numéro 5616.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 4 octobre 1989 et publiée au service de la publicité foncière le 18 octobre 1989 volume 1989P numéro 7029.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire pourra se faire remettre par tous dépositaires, notamment par le SPF compétent, les actes à caractère acquisitif ; la responsabilité du poursuivant ne pourra être recherchée à ce sujet

INSCRIPTIONS

La CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE bénéficie sur les biens saisis d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise le 20/01/2017 au SPF de VANVES 1, Volume 2017 V 177.

RCP-EDD

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 Maître ESTIENNE, notaire à PARIS, le 26 septembre 1958 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER, le 14 avril 1959 volume 1839 numéro 16.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ESTIENNE, notaire à PARIS le 17 novembre 1961, publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 20 décembre 1961, volume 2191, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ESTIENNE, notaire à PARIS le 15 mars 1962 et le 17 avril 1962, publié au service de la publicité foncière de VANVES 1er - le 4 mai 1962, Volume 2261, numéro 10.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT
(92100)

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

The logo for VENNCH features a stylized 'V' on the left, composed of three parallel, slightly offset lines in a light orange or tan color. To the right of the 'V', the letters 'E', 'N', 'N', 'C', and 'H' are displayed in a clean, grey, sans-serif font. The 'V' is significantly larger than the other letters, which are of uniform height and width.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **6 SEPTEMBRE 2023** par la SCP PLOUCHART et' associés,
Commissaires de Justice associé à LOUVRES (95), ci-après annexé :

VENCH

PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE



Adresse du bien : 1 bis rue Castéja.92100 BOULOGNE-
BILLANCOURT

Type de bien : Appartement 4 pièces avec balcon, au 6eme étage

SCP PLOUCHART - SIA - GAUTRON

Commissaires de Justice Associés

25, rue Paul Bruel

95380 LOUVRES

etude@plouchartassociés.com

EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Téi : 01 34 7260 60
Fax: 01 34 72 68 18
CCP PARIS N°1626251 NI
Email etude@plouchartassocies.com

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE SIX SEPTEMBRE


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

RÉFÉRENCE ÉTUDE N° 50230536
CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE/
Mme [REDACTED]

À LA DEMANDE DE :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, inscrite au RCS AMIENS sous le numéro D 487 625 436, dont le siège social est 500 rue Saint-Fuscien 80095 AMIENS CEDEX 3, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascal PIBAULT de la SCP PMH & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise demeurant 22, rue Victor Hugo à PONTOISE (95300).

Je, Cécile GAUTRON, Commissaire de Justice Associée au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussignée.

Me suis rendue ce jour 1 bis rue Castéja à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- > Que la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie se trouve créancière de Madame [REDACTED], en vertu de la copie exécutoire d'un acte contenant vente et prêt immobilier dressé le 28 décembre 2016 en la forme authentique par Maître Benjamin DAUCHEZ notaire associé à PARIS (75005), ledit prêt ayant donné lieu à déchéance du terme.
- > Qu'en raison de la déchéance du terme, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de Madame [REDACTED], dont la désignation est la suivante, soit :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE À SAISIR :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé 1 bis rue Castéja à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) cadastré section AX 9 pour 12a 38ca, formant le lot n° 126 pour l'appartement et le lot n° 136 pour la cave.

A savoir selon acte d'acquisition :

- LOT NUMERO CENT VINGT-SIX (126) : Escalier B, au sixième étage, un APPARTEMENT composé de : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, water-closets.

Et les trente millièmes (30/1000èmes) des parties communes générales.

- LOT NUMERO CENT TRENTE-SIX (136) : Escalier A, au sous-sol, une CAVE portant le numéro DIX.

Et les un millième (1/1000ème) des parties communes générales.

- > Qu'un commandement de payer valant saisie a été signifié par acte de notre Ministère en date du 29 juin 2023.
- > Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens soit effectuée, et me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs. Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLEFS EN MAIN, de Monsieur Guillaume SUBE, Diagnostiqueur du cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540) et de Monsieur Kevin LAUDE et Madame Jennifer STARNES, locataires :

**DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
COMMUNE DE BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)**

**1 bis rue Castéja
Ascenseur de droite
6ème étage**



I - APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES PRINCIPALES FORMANT LE LOT N° 126 ET SE DEVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :

- Un dégagement d'entrée
- Un placard dans l'entrée, fermant par une porte
- Une pièce à vivre
- Une cuisine ouverte sur la pièce à vivre
- Une salle de bains avec baignoire et WC (sur la gauche, en entrant dans l'appartement)
- Une chambre attenante à la pièce à vivre
- Un dégagement desservant le coin nuit :
 - Une chambre sur la gauche avec salle d'eau (douche) attenante
 - Une chambre sur la droite
 - Un WC en face

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le lot no 126 pour les trente millièmes (30/1000èmes) des parties communes générales.

II - CAVE PARAISSANT FORMER LE LOT N° 136

OCCUPATION DES LIEUX

L'appartement est occupé en vertu d'un contrat de bail ayant pris effet le 10 novembre 2022, d'une durée de trois années entières et consécutives, pour un loyer mensuel hors charges de 1773 euros, dont copie est annexée au présent procès-verbal de description.

CHARGES

- Charges de copropriété trimestrielles : 889,04 euros

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

FONCIA RBH
121 rue du Vieux Pont de Sèvres
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Dégagement d'entrée :

- Carrelage au sol
- Peinture aux murs et plafond



Placard dans entrée fermant par une porte :

- Carrelage au sol
- Peinture aux murs et plafond



VENH

Pièce à vivre :

- Carrelage au sol
- Peinture aux murs et plafond



VENICH



Cuisine ouverte sur la pièce à vivre :

- Carrelage au sol
- Peinture et crédence mosaïque aux murs
- Peinture au plafond



Salle de bains (sur la gauche en entrant dans l'appartement) :

- Carrelage au sol et murs
- Peinture au plafond
- Baignoire avec pare-baignoire
- Un placard encastré
- WC suspendu
- Meuble vasque
- Armoire murale



VENETH



Chambre 1 (attenant à la pièce à vivre) :

- Parquet flottant au sol
- Peinture aux murs et plafond



VENH

Dégagement desservant le coin nuit :

- Carrelage au sol
- Peinture aux murs et plafond



Chambre 2 avec salle d'eau attenante (sur la gauche dans le dégagement) :

- Chambre :
 - o Parquet flottant au sol
 - o Peinture aux murs et plafond
 - o Deux placards



VENICH



- Salle d'eau attenante :

- o Carrelage au sol et murs
- o Peinture au plafond
- o Douche avec porte vitrée, receveur, entourage en faïence et peinture au plafond



VENICH



Chambre 3 (sur la droite dans le dégagement) ;

- Parquet flottant au sol
- Peinture aux murs et plafond
- Placards aménagés sur mesure



VENCH



WC (en face dans le dégagement) :

- Carrelage au sol
- Peinture aux murs et plafond
- Meuble lave-mains
- WC suspendu



Balcon sur toute la longueur de l'appartement :



De façon générale, l'appartement est bien entretenu. Les revêtements des sols, murs et plafonds sont en bon état. Les fenêtres et portes-fenêtres sont en bon état. La porte d'entrée est blindée.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Guillaume SUBE, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit auquel se trouve annexé ci-après l'attestation de surface privative (CARREZ) ainsi que la copie du bail.

COUT : trois cent soixante et un euros et quarante-huit centimes.

Nombre de pages 105 (dont 90 annexes)

Cout	
Set	7,67
Emoi	219,16
Art 444-2	74,40
Tva	60,25
Total	361,48





CERTIMMO78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE

Tél : 0134 24 97 65

contact@certimmo95.fr

Mme [REDACTED]

Dossier N° 23-09-1300 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 1 bis, rue Castéja
Escalier B - 6ème étage
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Référence cadastrale : AX / 0009

Lot(s) de copropriété : 126-136 N° étage : 6

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : 1948 -1974



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mme [REDACTED] -1 bis, rue Castéja 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Guillaume SU BE

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin - 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221675 00036

Compagnie d'assurance ! AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier : 23-09-1300 #SC

Ordre de mission du : 06/09/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7624€ SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 71128





SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 21/02/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 72.41 m²
(soixante douze mètres carrés quarante un décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 0.00 m²

Constatations diverses

Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite.

Il appartient aux propriétaires de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives.

Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
	Appartement		
	6 ^{ème} étage		
Séjour avec cuisine ouverte		26.32 m ²	
Salle de bains avec wc		5.65 m ²	
Placard		1.07 m ²	
Chambre 1		8.05 m ²	
Dégagement		1.48 m ²	
Chambre 2		14.27 m ²	
Salle d'eau		2.25 m ²	
WC		1.82 m ²	
Chambre 3		11.50 m ²	
	Sous-totaux	72.41 m ²	
	Sous-totaux	72.41 m ²	
	SURFACES TOTALES	72.41m²	= 0.00 m²

(1) Non prises en compte




SURFACE PRIVATIVE (CARREZ) £

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 06/09/2023

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 07/09/2023

Signature de l'opérateur de mesurage



Cochet de l'entreprise



CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65
SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 6ème étage

Légende	
1 Surface privative	1 1 Surface non prise en compte

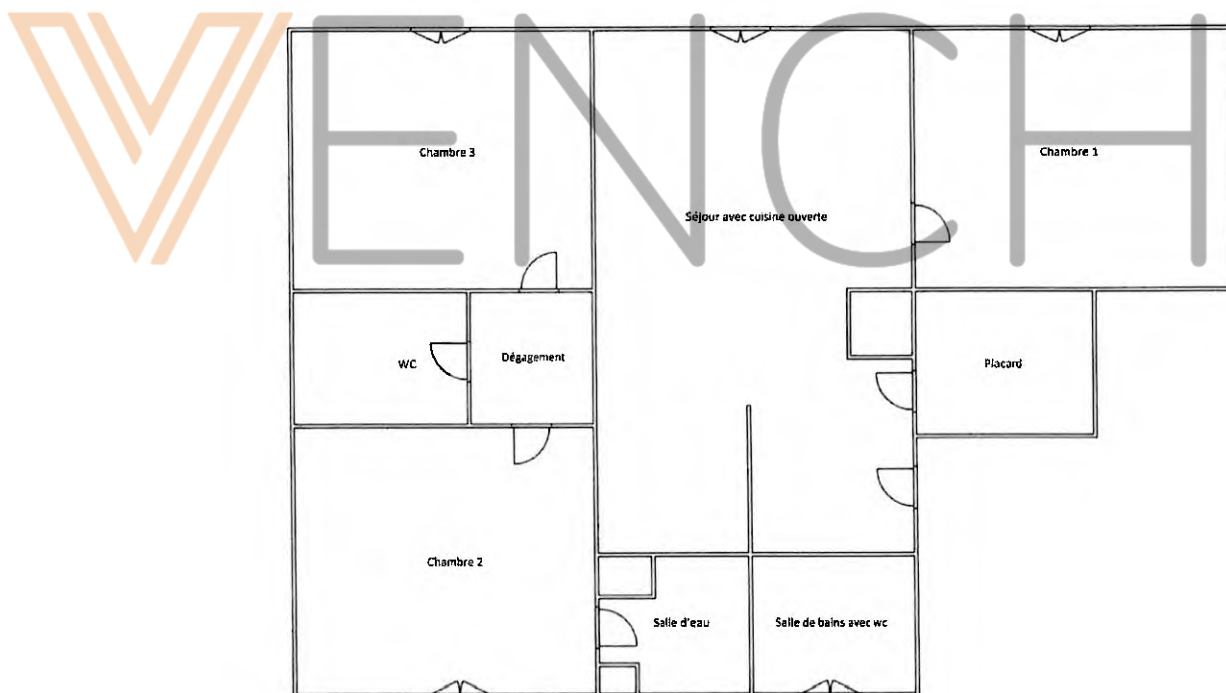


SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



PLANCHE DE REPERAGE USUEL	Adresse de l'immeuble: 1 bis, rue Castéja
N° dossier: 23-09-1300	Escalier 8 - 6ème étage
N° planche: 1/1	1 Version: 1 Type: Croquis
Origine du plan: Cabinet de diagnostic	Bâtiment - Niveau: Appartement - 6ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





SURFACE PRIVATIVE (CARREZ) £

Attestation d'assurance

• AFSPGNSARILSTE CNILT [NTRFRSSE

AXA Frante IAAD, atteste que CERTIMMO78

Madame Audrey BUNEL
1bibo levardCote
95880 LNCHEN us AAIS

H

S
W
—
C

irnefivedu tool fin' 10755851504 to uscnt parAGCNDIA Frante garanusuont les consequences pecunaires de 11 Respontabilite C w'e po Jed * lu
intamberdu fait de t ewarce des actnds gornnies oar ce comrat.

Ge contrat a pour chjet de

- Satisfaire aux obligations edictos par Fordonante n° 2005 - 6S5 du 8 Juin 2005 at son ddrret d'apleathn n° 2005 - 1114 du 5
iptembre 2008, codillie aux articles R271-1AR 212-4 et L 271- 4 * 1271- c Code de l construction et de Thabitstion, aloq que ses
textes subséquents ;

Garsati PASTaré contre les conséquences péculnialres de b responsabilité chile professionnelle qu'il prut etoutit à Fégard d'sutrud lu
fait des adlvités, telles que décarées aux Dispeskions Pariculères, s savoir :

sent couvertes kes acultités suivantes, sous réserve que les compétences de Yassure, personne physique ou que les compétences de ses
diagnostiqueurs saizdés aient été certifiées par un organisme acaédité, lorsque la réglementation Yexire, er ce pour Penseble des diagnostecs
rabsos:

Reperage listes AEB, cunst tulmen de DAPP et de QTA, valuation perodique de Fetat de tonservation des maténarX et produits contenant
de Tamante, repérage Lste C, reperage ayant travaux mineubles bus, examen wsuel agres trouas de retran de muéraur et produs
rontenant de l'am anle,danst l type de htment et plus généralement dam tout type doovage ou dequipereerdegereoi, (Aminie
AVEC mention]

Constat de nsque d'export an au plomb (CREP), partes orryataves et part:et communes

Repérage de namb avant travaux

Catdafinstallation intérieure d'e'prtet illé, part-espnavaliveselparties1nmmuns

Eli t Finslilallon inArleuré de Rdz

Dagnost terputes avunt vente, partiqu puvativeset parieurs communes

Reprage de termes avart travaux

ftat paras.taïro - Diagnost c Mèrulle,

D agnostK de performante énergétique (DPE) tous types de bioments

Dagnostic ce performante énergétique (DPE) avant et apres travaux

Rechsation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons ind vidur l-co- accolees

Come-f et Elude es rénovation énorgrique sans PB 2 owevedusprécunisations

Re i sation de tans thermiques thertograptticamfrarouge

Mesurag-lei Carrez

Msurage sxface lubitable - Relevé de surfaces

Purs et Crogus & F'exclusion de loute acté de conception

Nelevé de cetes pour le réalisation de plans d'évacuation G ronstut wsuel de présence ou non de portes roupe feu dans les immeubles

d'habitation

fiche de renseignement Immeutie PEMVAL / Bir

Eldes Weux locatif

Constat Ingemert tierient

Pré tonyentonne • Prét a toux ter - Nurmés d hababhté

Détermination de la toncetrauic en plomb dans fezu des canlisators

Insta'ation de déteteurs de fuméc

Dagostieteletravad

Damonnx de performante r umérique

Atestatloo depos t on des fermation argeuses au phénomène de mouverem de terrain a iférent.r

Etat des no sance s sonores acnienes ENSA)

Etat des nsqueset pollutions (FAP)

Constal sécursité purre

Mdemesdetoproprcte tantièmesde charges

Assant ssement autonome

Assamsarin) cokect

Dagnusnic accessibilité hand capes

Dagnesiit de f qualité de air inter "ardans les lutau dhabitation od recevant du Dubht

Garantie BC Prof isionnelle t 3 000 000 €par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La priseme zlienst onne pcut engager l'Assureur au ori des 1mies et conditions du tontrot aurur rîle se re're

5a validécesse peur es ruques stué a F'etranger des lors que Tassurante de ces dermen dul étésust-te conformément 3l Legwaven Loca'e
aupret c'Assureursotrees dans la natn comkérée

Lapresente attestat on est valable pous la poruxe du 1° Janvier 2023 au 1° janvier 2024, sous reserve du paement delspiorael des possibilites
deuspension ou deresiliation en rours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Core des Assurantes cu le contrat

Etzoke à PASIS LA DEFENSE, lc 25 décembre 2022, powlaSociétéAXA

AXA France IARD SA

Swont mmatgme scallaide 214 799020 Guras
hgotnitit \$19, TsaalWeidorArehc. E27A7 NETR'A COCA 222 DPA GORC S Nanterre
Intrepno vepopar leCadedesesturanten.TVIntracemmunutaren°1 14732 087 400
Oppratorstsurancesoxonérbevdé IVA at. 251 C Lu anufanurtesaarantineporidspar AXAAwhrtarca

1/1



**VOTRE BAIL
D'HABITATION**

SYNTHÈSE ET TRANSPARENCE

VOUS

Monsieur Kevin LAUDE

En signant ce bail, vous devenez un "locataire". Votre identité complète est détaillée paragraphe 1.

NOUS

Via l'agence CENTURY 21 CENTURY 21 Prestimmo Conseil qui représente le propriétaire bailleur de l'appartement.

Les coordonnées de l'agence (ainsi que nos agréments, assurance et garantie financière) sont détaillées ou paragraphe 1.

LE BIEN

Un appartement situé 1 bis rue Castéja - 92100 Boulogne-Billancourt

La description, de votre bien, est précisée **paragraphe 2**. C'est une obligation légale pour être certain que nous parlons du même bien !

LE LOYER

Le loyer est de 1 773 € hors charges. Ce montant sera revalorisé annuellement selon l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Les sommes en jeu sont définies aux **paragraphe 3 et 4 du bail et au paragraphe 1 de la notice d'information**.

LES CHARGES

Le dispositif régissant les charges est décrit au paragraphe 4 de votre bail et au paragraphe 1 de la notice d'information.

Les sommes en jeu sont définies au **paragraphe 4 du bail et au paragraphe 1 de la notice d'information**.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

Le dispositif régissant le dépôt de garantie est décrit au paragraphe 6 de votre bail et au paragraphe 1 de la notice d'information.

Le dépôt de garantie est présenté au paragraphe 6 du bail et au paragraphe 1 de la notice d'information. La grille de vétusté se trouve en annexe.

LA DURÉE

Ce bail est d'une durée de 36 mois.

La durée du bail et les modalités de congés sont précisées au **paragraphe 3 du bail et au paragraphe 3 de la notice d'information**.

LES HONORAIRES

Les honoraires à la charge du bailleur s'élèvent d 2 010 €. Ils comprennent les prestations de visite et de rédaction du bail et, le cas échéant, les prestations d'entremise et de négociation et de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Les honoraires à la charge du locataire s'élèvent à 1 102 €. Ils comprennent les prestations de visite et de rédaction du bail et, le cas échéant, de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Les montants sont définis au **paragraphe 9 du bail et au paragraphe 1 de la notice d'information**.

VOS ENGAGEMENTS

Même si cela paraît une évidence, il est important de vous rappeler que vous vous engagez à prendre en charge l'entretien courant du logement et à ne pas le sous louer.

L'ensemble de vos engagements vis-à-vis du bailleur est listé au **paragraphe 10 du bail et au paragraphe 2 de la notice d'information**.

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NU A USAGE DE RESIDENCE PRINCIPALE

PREAMBULE

Le contrat type de location ou de colocation de logement nu est soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Conformément au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu constituant la résidence principale du preneur, à l'exception :

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

Le régime de droit commun en matière de baux d'habitations est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

Une notice d'information est annexée au présent contrat de location de logement nu à usage de résidence principale conformément à l'arrêté du 29 mai 2015.

Préalablement à l'établissement du bail, le propriétaire, ou son mandataire, ne peut refuser de louer son logement à un locataire potentiel, pour des motifs discriminatoires, liés à ses origines, patronyme, apparence physique, lieu de résidence, grossesse, sexe, caractéristiques génétiques, situation de famille, état de santé, handicap, mœurs, orientation sexuelle, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance à une ethnie, nation, race ou religion. Pour éviter de telles discriminations, il ne peut non plus lui être demandé, avant la signature du bail, de fournir certains documents (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 22-2. modifié par la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, article 35 et article 225-1 du Code pénal).

Les dispositions d'ordre public de la loi imposent la rédaction d'un contrat écrit (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. article. 3). Les parties sont libres de conclure le bail par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

PARAGRAPHE 1

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le bailleur :

Madame [REDACTED], demeurant à Triel sur Seine (Yvelines), 12bis rue des Frères Leiris.

Non, présente ce jour et représentée par l'Agence en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de location n° 2340.

Le mandataire :

En présence et avec le concours de l'agence CENTURY 21 CENTURY 21 Prestimmo Conseil, ci-après désignée « l'Agence », exploitée par la Société Prestimmo Conseil SARL au capital de 10 000 euros, dont le siège social est situé 5 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, RCS Nanterre (Hauts-de-Seine) n° 414 712 638 00025, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 294 délivrée par CCI Paris Ile-de-France, numéro de TVA FR18414712638, titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de LLOYD'S France - SEGAP dont le siège est 11 rue de Grenelle - 75007 PARIS sous le n° SLEGI0372 pour l'ensemble du territoire national.

Garantie par LLOYD'S France - SEGAP dont le siège est 11 rue de Grenelle 75007 PARIS sous le n° SLEGA101047 pour un montant de 200 000 euros,

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Représentée par François Lamballais, agissant en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Le locataire :

Monsieur Kevin Joshua LAUDE né le 03/08/1978 à Wisconsin (USA), de nationalité américaine, API Advocate, demeurant à Paris (75001) 8 Rue du Jour

Téléphone : 07 49 84 24 89

Courriels : nerfyodo@gmail.com

Se déclarant marié à Madame Jennifer Shay STARNES,

PARAGRAPHE 2

OBJET DU CONTRAT

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

Consistance du logement

Adresse du logement : 1 bis rue Castéja - 92100 Boulogne-Billancourt

Désignation juridique

Lot numéro cent vingt-six (126) :

Escalier B, au sixième étage, un appartement composé de : Hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle d'eau, water-closets.

Et les trente millièmes (30 / 1000èmes) des parties communes générales.

Type d'habitat : un appartement

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Période de construction : entre 1949 à 1974

Surface habitable : 73,56 .

Nombre de pièces principales : 4

Autres parties du logement : Balcon

Eléments d'équipements du logement :

Cuisine aménagée et équipée

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif.

Le mode de répartition des charges de chauffage est le suivant : tantièmes .

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du locataire sont les suivantes : compteur

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

Une cave n° Lot numéro cent trente-six (136) : Escalier A, au sous-sol, une cave portant le numéro dix. Et les un millièmes (1 / 1000ème) des parties communes générales.

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

Aucun

La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction, et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code.

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un usage exclusif d'habitation principale.

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Télévision :

L'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique. Un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision.

Internet :

Internet accessible par la fibre optique.

PARAGRAPHE 3

DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

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

Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 10/11/2022 .

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de 3 années entières et consécutives, soit 36 mois.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions.

Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

PARAGRAPHE 4

CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

Loyer

1° Fixation du loyer initial:

a) Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial hors charges est fixé à la somme de mille-sept-cent-soixante-treize (1 773 €).

c) informations relatives au loyer du dernier locataire :

Montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 1 773 €.

Date de versement : 22/09/2022 .

Date de la dernière révision du loyer : 05/09/2021 .

2° Modalités de révision:-

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 10/11, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

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

L'indice de référence est l'indice du 3^{ème} trimestre 2022 dont la valeur s'établit à 136,27.

Il est rappelé que la révision de loyer prévue aux I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne peut pas être appliquée dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, la présente clause d'indexation ne pourra pas être appliquée, le logement étant classé en F ou en G par le diagnostic de performance énergétique.

Cependant, dans l'hypothèse, où des travaux seraient réalisés en cours de bail au sein des parties communes et/ou des parties privatives permettant au logement d'atteindre un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique, au sens de l'article précité, la présente clause d'indexation sera applicable dans les conditions de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de deux-cent-trente-sept (237 €).

La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 1^{er} de chaque mois entre les mains de l'agence.

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 1 773 €

Complément de loyer éventuel : 0 €

Provisions/forfait de charges : 237 €

Contribution pour le partage des économies de charges : 0 €

Assurance récupérable pour le compte des colocataires : 0 €

Soit un total de: 2 010 €

Le locataire accepte expressément la remise des quittances dématérialisées par email (nerfyoda@gmail.com)

Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard' de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, entre 1 750€ et 2 410€ (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021).

PARAGRAPHE 5

TRAVAUX

Aucuns travaux n'ont été réalisés dans le logement depuis la fin du dernier contrat ou depuis le dernier renouvellement du bail.

PARAGRAPHE 6

GARANTIE

Dépôt de garantie :

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour la somme de mille-sept-cent-soixante-treize (1 773 €) entre les mains de l'agence qui lui en donne quittance.

PARAGRAPHE 7

CLAUDE DE SOLIDARITE

Sans objet.

PARAGRAPHE 8

CLAUDE RESOLUTOIRE

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit:

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constate le non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquise au bailleur, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il s'expose à ce qu'une ordonnance de référé soit prise pour l'y contraindre, au besoin avec l'assistance de la force publique.

PARAGRAPHE 9

HONORAIRES DE LOCATION

Dispositions applicables

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

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

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur

et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 12 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 882 €
- Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 220 €

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

- Autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 908 €

Montant total des honoraires dus : 2010 € TTC.

2. Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 882 €
- Le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 220 €

Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Montant total des honoraires dus : 1 102 € TTC.

PARAGRAPHE 10

AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les obligations mentionnées dans la notice en annexe, le locataire est obligé :

- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- de laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 18 heures.
- de s'assurer que le bailleur, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- d'éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra en outre détenir de chien de lère catégorie dans le logement.
- d'informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- de faire romoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- de prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs et sera dans tous les cas tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence.
En cas de dégât des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes les mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourra être engagée.
- s'il en existe un, d'entretenir le système d'assainissement autonome et de justifier de cet entretien lors de la remise des clefs.

Le locataire s'interdit :

- de céder le bail ou de sous-louer les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix de la sous-location, donné préalablement.
- de faire au bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, gaz et électricité provenant du fait de l'installation.
- en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués.
- de faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion, lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le locataire devra prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Le locataire reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.
- de conserver dans les lieux loués un animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins et de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.
- de déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers et sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfants et poussettes.

Information du locataire :

Le propriétaire déclare au locataire n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté l'immeuble loué.

S'agissant d'un logement situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, informer le locataire de l'existence et des modalités de consultations du dossier technique amiante sur les parties privatives qu'il occupe.

Le locataire peut demander à consulter le « dossier amiante parties privatives » auprès de l'agence.

Le dossier technique amiante relatif parties communes de l'immeuble est consultable auprès de l'agence.

Le bailleur a fourni un diagnostic de performance énergétique en date du 27/09/2022 annexé aux présentes. Il a été établi conformément à la réglementation en vigueur au 1er juillet 2021.

Notifications électroniques

Le LOCATAIRE donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Il déclare que l'adresse électronique communiquée ci-après lui est personnelle, qu'il détient les identifiants d'accès et de connexion, qu'aucun tiers ne peut accéder à son compte de messagerie électronique.

Il reconnaît avoir été informé que la lettre recommandée électronique lui sera envoyée par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé et qu'il existe une possibilité que ces communications électroniques soient classées par sa messagerie électronique dans un dossier de courriers indésirables et qu'il devra vérifier ce dossier sur sa messagerie. Enfin, il s'engage, si cela lui est demandé, à justifier de son identité auprès du tiers de confiance pour la réception des communications par lettre recommandée électronique.

Nom du titulaire

Kevin, LAUDE

Adresse mail

nerfyoda@gmail.com

À titre d'information, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 précité aux termes desquelles « les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

Le LOCATAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qui a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement au BAILLEUR ou à son mandataire toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi que tout changement de son adresse mail. Jusqu'à la réception d'un tel signalement, toute action effectuée par le LOCATAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de sa seule responsabilité.

En cas de pluralités de locataires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

PARAGRAPHE 11

ANNEXES

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

- la notice légale d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- la grille de vétusté issue de l'accord collectif signé le 28 mai 2008 entre les sociétés d'Ile-de-France du Groupe 3F d'une part et d'autre part les associations de locataires siégeant au Conseil National de Conciliation Locative (AFOC, CGL, CLCV, CNL, CSF) conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- les extraits du règlement de copropriété 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.
- un diagnostic de performance énergétique
- un certificat amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions
- l'état des lieux sera établi le 10/11/2022.
- la liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat
- la liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat

DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 et au règlement UE 2016/ 679 du 27 avril 2016 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel, le cocontractant est informé que les données à caractère personnel contenues dans les présentes peuvent faire l'objet d'un traitement de données automatisé ayant pour finalité la gestion et la négociation des biens immobiliers.

Les informations seront accessibles par l'agence CENTURY 21 ainsi que par Century 21 France.

Les informations pourront être transmises à des partenaires sélectionnés par CENTURY 21 pour assister le cocontractant dans l'accomplissement des formalités administratives liées à l'entrée dans les locaux (changement d'adresse, sélection d'un fournisseur d'énergie...).

Si le cocontractant ne souhaite pas que les partenaires sélectionnés par Century 21 puissent prendre contact, merci de cocher la case suivante :

- Je ne souhaite pas être recontacté par les partenaires sélectionnés par CENTURY 21 pour m'assister dans l'accomplissement des formalités administratives.

Le cocontractant a la possibilité de demander à l'agence CENTURY 21 l'accès aux données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci, ou une limitation du traitement relatif à la personne concernée, ou le droit de s'opposer aux traitements et le droit à la portabilité des données. Pour exercer ses droits, le cocontractant doit justifier de son identité. Une réponse lui sera apportée dans un délai d'un (1) mois prorogeable une fois de deux (2) mois. Le cocontractant peut également introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle.

Les informations fournies dans le cadre des présentes sont nécessaires à la conclusion du contrat. En l'absence de communication de ces informations, CENTURY 21 ne pourra pas conclure ce contrat.

Les données collectées dans le cadre des présentes sont conservées dans le système d'information de CENTURY 21 pendant une durée de 3 ans à compter de la prise d'effet du contrat.

Pour plus d'information concernant la gestion des données à caractère personnel par CENTURY 21, le cocontractant a la possibilité d'obtenir la politique de protection des données à caractère personnel sur simple demande en agence ou sur le site <https://www.century21.fr/fiches/protection-des-donnees/>.

SIGNATURES DES PARTIES

Fait à Boulogne-Billancourt et Paris et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

NOTICE D'INFORMATION

PREAMBULE

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. REGLEMENT 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 ou 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