

**SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO
G.RABANY-LAYEC**

**Commissaires de Justice associés
L.POMMIER**

**Commissaire de Justice salarié
39, Avenue du Président Wilson
93100 Montreuil-Sous-Bois**

Tel 01.42.87.01.16

Fax 01.42.87.13.11

**PREMIERE
EXPEDITION**

Mail : etude@huissier-93.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE**

De 13H00 à 14H30

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT LOGEMENT, S.A au capital de 1.253.974.758,25 euros, dont le siège social est sis 50 Boulevard de Sébastopol 75155 PARIS CEDEX 03, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice, domicilié es qualité audit siège

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Alain CIEOL, Avocat Associé du Cabinet BCMH, Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 27/29 Rue de Carency, 93000 BOBIGNY,

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY en date du 21.03.2017 devenu définitif ainsi que cela résulte d'un CNA de la Cour d'Appel de Paris en date du 20.07.2017

Et d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de maître Clémence ROBIN Commissaire de Justice salariée de la SARL BRAGER et Associés Commissaires de Justice à MONTPELLIER en date du 31.08.2023

Je, Alexandre ALLENO, Commissaire de Justice associé, membre de la SCP M.Y CHASTANIER – A. ALLENO – G. RABANY-LAYEC, Commissaires de justice associés et L.POMMIER Commissaire de Justice salarié , Audienciers près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY et près du

tribunal de proximité de Montreuil-Sous-Bois, domicilié, 39, avenue du Président Wilson, 93104 Montreuil-Sous-Bois, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à 13 heures 00 sis 9 Rue Gutenberg 93420 VILLEPINTE cadastré section BE n° 278.

après avoir

de ma visite ce jour par courrier recommandé avec accusé de réception et lettre simple en date du 21.09.2023 accompagné d'un employé de la Société RESAM DIAGNOSTIQUES, diagnostiqueur expert à MONTREUIL 93100, 95 Avenue du Président Wilson,

REMARQUES GENERALES :

Il s'agit d'un logement situé dans un ensemble immobilier datant des années 1990 et plus précisément 1997 dénommé Résidence Platanes destiné à l'usage d'habitation collective avec parkings extérieurs en partie arrière.

L'ensemble immobilier comporte un bâtiment unique en retrait de rue à l'alignement accessible via un portail ouvrant sur un porche donnant accès aux parkings en partie arrière.

Le bâtiment est élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un étage sous combles. Il est de style architectural courant.

Le gros-œuvre est édifié de béton, les façades sont sous enduit en état d'usage et la toiture est une toiture à deux pans réalisée de tuiles plates sur une charpente en bois.

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont entretenues et propres.

Le syndic est la société Immobilier BEL AIR sise 36-8 Avenue de la Gare 93420 VILLEPINTE.

L'ensemble immobilier est clôturé de murs en partie arrière et sur les côtés et d'un muret surmonté d'une clôture métallique en façade avant et dispose d'un portillon permettant l'accueil des piétons et d'un portail métallique permettant celui des véhicules.

Une allée cimentée dessert le bâtiment et les parkings en partie arrière via un porche.

La résidence est sécurisée via un pass vigik et interphone sur la rue et au niveau de l'entrée du bâtiment sous le porche.

Il n'y a pas d'ascenseur.

L'ensemble immobilier est situé dans le quartier du vert galant. Il s'agit d'un quartier mixte d'habitation collective et individuelle calme. Le quartier est homogène. Les commerces sont situés à proximité ainsi que les services publics et écoles qui sont accessibles à pied. Il s'est développé autour de la gare de Vert Galant avec le RER B situé à moins de 5 minutes.

La desserte routière est aisée avec la proximité de l'accès à la Francilienne et de la voie rapide de la RN3 .

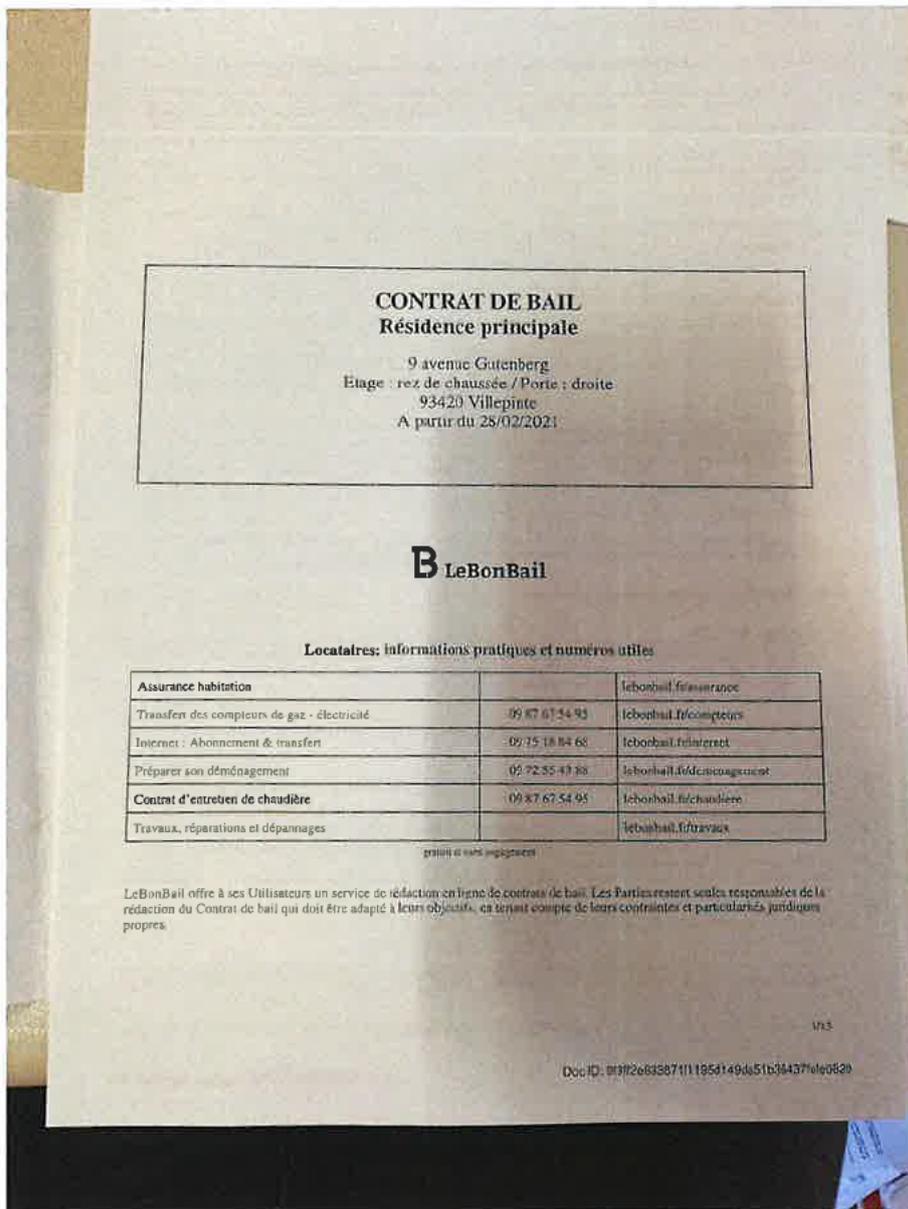
La desserte ferroviaire est aisée avec la proximité de la gare RER B du vert galant accessible à pied.

Je sonne au rez-de-chaussée porte droite.

Le locataire en titre] m'ouvre les lieux.

Je me présente, décline mon nom, prénom et ma qualité tout en lui montrant ma carte professionnelle.

Il m'autorise à pénétrer dans les lieux et exercer ma mission. Il me justifie de son bail commençant à courir le 28.02.2021



CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLLOCATION DE LOGEMENT NU

Contrat de bail d'habitation passant sur une résidence principale non meublée, soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1980 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986.

ENTRE LES SOUSSIGNES:

[Redacted] (Centre Afrique)
[Redacted] agal

D'UNE PART

ET:

[Redacted]
[Redacted]

Désigné ci-après « le Locataire »

D'AUTRE PART

Les engagements souscrits et les déclarations faites par un mandataire au nom de son mandant seront valables et opposés, dans le cadre de l'acte, comme émanant directement de ce dernier, de la même façon que s'il était présent.

I. Conditions particulières du contrat de bail

1.1. Objet du contrat

Tout ce qui est ci-dessous désigné constitue "le bien loué" ou "le logement" au sens du présent contrat. Le Locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes. Le Bailleur lopo au Locataire, qui accorde, les locaux et équipements ci-après désignés et aux conditions suivantes :

Un studio (immeuble collectif), non-meublé et situé :

Adresse du local donné en location :

9 avenue Gutenberg
Étage : rez de chaussée
Porte : droite
93420 Villepinte

Destination du local donné en location :

Le local donné en location est à usage d'habitation exclusivement.

Date de construction du local donné en location :

Avant 1949

Surface habitable du local donné en location :

Cette surface habitable s'élève à 29 mètres carrés

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lobonnet.fr (FR / 2021/04/05 / 03)

2/3

Doc ID: 019f2e8338711185d149da81b384376e0820

Désignation des locaux :

Le bien comprend les pièces suivantes :
1 pièce de vie - salon, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 toilette

Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :
Le bien comprend les dépendances suivantes :
1 terrasse / balcon, 1 parking (box / lot n° 15)

Cuisine

La cuisine comprend les équipements suivants : des meubles de cuisine, un four, un réfrigérateur, des plaques de cuisson, une hotte

Chaudière et compteurs

Le bien est équipé d'un système de production de chauffage individuel à l'électricité.
Le bien est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire collectif à l'électricité. La répartition de la consommation du locataire se fera en proportion de ses quotités.

Désignation des équipements privés :

Le bien est également équipé de interphone.

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

Aucun

Autres parties et équipements à usage collectif

Le Preneur pourra bénéficier des équipements et services collectifs suivants : espace vert.

Copropriété

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire Bailleur est tenu de communiquer au Locataire, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 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.

Ce bien correspond au lot de copropriété suivant :

Copropriété « Les platanes »

« Lot « 1 » représentant 78/1000

Les extraits du règlement de copropriété sont annexés aux Présentes.

1.2. Destination des locaux

Le logement loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du Locataire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale et en faire sa résidence secondaire.

1.3. Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Il résulte de ce document :

- que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Locataire ;
- que le Bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du Locataire, qui le reconnaît.

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, cet état des lieux comprend les relevés des index de tous les systèmes existants de comptage des consommations (eau, gaz, électricité, etc.).

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assurance www.lobaibail.fr FR/202104695/V1

V/B

Doc ID: 899f726833871f1185d149da51636437e60620

1.4. Dossier de diagnostic technique

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 36-1290 du 23 décembre 1986 Article 3-3 Modifié par L.OI n° 2011-1021 du 21 novembre 2011 - art. 218 Un dossier de diagnostic technique, formé par le bailleur, est annexé au contrat de location locs de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;
- Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques. Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

1.4.1. Information concernant l'abonnement au fournisseur d'électricité

Le Bailleur donne au Locataire les informations sur l'éventuel contrat d'électricité en cours, ce que le Locataire reconnaît.

Le Locataire est également informé qu'il aura, le cas échéant, le libre choix d'opter pour un autre fournisseur d'électricité pratiquant les tarifs de marché. De même, il pourra opter pour un retour aux tarifs réglementés, conformément aux dispositions de l'article L. 337-7 du Code de l'énergie.

Si le Locataire choisissait de retourner aux tarifs réglementés d'électricité, ce choix s'imposerait au Bailleur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer. Le Locataire s'engage cependant à en informer le Bailleur dans les quinze jours du changement par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.4.2. Information concernant l'abonnement au fournisseur de gaz

Le Bailleur donne au Locataire les informations sur l'éventuel contrat de gaz en cours, ce que le Locataire reconnaît.

Le Locataire est également informé qu'il aura le libre choix d'opter pour un autre fournisseur de gaz pratiquant les tarifs de marché. De même, il pourra opter pour un retour aux tarifs réglementés, conformément aux dispositions de l'article L. 443-4 du Code de l'énergie.

Si le Locataire choisissait de retourner aux tarifs réglementés de gaz, ce choix s'imposerait au Bailleur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer. Le Locataire s'engage cependant à en informer le Bailleur dans les quinze jours du changement par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.5. Durée du bail

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 3 années qui commence à courir le 28/02/2021 et prend fin le 27/02/2024, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location, sans application de la clause résolutoire (article 10 de la loi de 1989).

Paraph(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraph(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lebailleur.fr / 202104695 / V1

4/13

DocID: 8992683387111556149651b364571e0620

1.6. Loyer

Montant initial

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de 650,00 EUR (six cent cinquante Euros), qui sera payable d'avance (notamment à échoir), le 1^{er} de chaque mois au Bailleur ou à son mandataire, le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clefs au Locataire au prorata du temps d'occupation.

Zones soumises au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la re-location

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la re-location.

Révision du loyer

L'indice de référence de départ est celui du 4^{ème} trimestre 2020, dont la valeur s'établit à 110,52.

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et à partir du moment où le Bailleur aura manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année suivant sa date de prise d'effet conformément à l'article 17-1 de la loi de 1989.

1.7. Charges

Montant réel

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle. Le paiement de la première provision aura lieu lors de la remise des clefs au Locataire, au prorata du temps d'occupation.

La provision périodique est fixée actuellement à 50,00 EUR (cinquante Euros). Le montant de la provision pourra être modifié au cours de la location. Toute modification notifiée au Locataire devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle et d'un budget prévisionnel.

1.8. Paiement du loyer et des charges

Lieu de paiement

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du Bailleur notifiée au Locataire un mois avant échéance.

Le paiement aura lieu par virement bancaire.

Quittances et reçus

Lorsque le Locataire en fera la demande, le Bailleur ou son mandataire seront tenus de lui transmettre une quittance gratuitement. La quittance portera le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer et les charges et le cas échéant la Contribution au partage de l'économie de charges (voir section charges). Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne pourra être facturé au Locataire. Le Locataire donne son accord pour la transmission dématérialisée de la quittance par le Bailleur à (aux) l'adresse(s) e-mail précisée(s) dans le contrat de bail. Dans tous les cas où le Locataire effectuera un paiement partiel, le Bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

1.9. Dépôt de garantie

Le Locataire a, à l'instant même, versé directement au Bailleur qui le reconnaît, la somme de 650,00 EUR (six cent cinquante Euros), correspondant à 1 mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

1.10. Cautionnement des dettes locatives

Le Bailleur déclare avoir souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du Locataire. Il ne dispense cependant pas ce dernier de lui fournir une caution devant garantir le paiement des sommes dont il serait débiteur en cas de défaillance de sa part, le présent contrat étant consenti à un étudiant.

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.jobonbail.fr FR / 20210465 / Y)

3/3

Doc ID: 96f2e8358711195d|49da51636437/mc0820

1.11. Travaux et réparations d'amélioration et de mise en conformité

Le Bailleur déclare ne pas avoir effectué de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail qui devraient être indiqués au contrat de bail afin de justifier une réévaluation de loyer.

1.12. Les pièces annexes du bail

Sont annexés au présent contrat :

- 1) La notice d'information définie par l'arrêté du 29 mai 2015
- 2) Le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 contenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié
- 3) copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- 4) L'état des lieux;

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.leserbail.fr FR / 20210405 / V1

6/13

DocID: 8192e43387ff1195d146aa51b2843747e9820

2. Conditions générales du contrat de bail

2.1. Bail civil. Situation matrimoniale

Le Locataire certifie l'existence de son état civil (célibataire ou divorcé). Il lui appartient pour le cas où il se marierait, de faire connaître au Bailleur, 301) s'adressant pas le Bailleur de son mariage ou de la modification de sa situation matrimoniale, les modifications et significations dans sa situation matrimoniale, la notification de l'Assemblée des Copropriétaires de l'immeuble, le 6 juillet 1989, ainsi que les dispositions de l'article 1751 du Code civil, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de la loi précitée. Il lui appartient également, pour le cas où il viendrait à conclure un PACS, de le faire connaître au Bailleur, en lui indiquant l'identité complète de son partenaire.

A défaut, et comme le prévoit l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, les significations ou notifications effectuées par le Bailleur seront de plein droit opposables à ce dernier. Il s'oblige également pour le cas où ce mariage ou ce PACS serait rompu à en aviser le Bailleur à peine d'engagement de responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du Bailleur à ce sujet.

2.2. Etat du réseau de collecte des eaux usées

Dans le cas où il existe un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques, le Bailleur déclare que, conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1, ainsi que le Code de la santé publique, le raccordement de l'immeuble local a été réalisé avant l'opération.

Le Bailleur précise qu'à la suite de ce branchement, les installations d'assainissement non collectif existant antérieurement ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir. Le Bailleur a en outre déclaré qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du Maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public de collecte des eaux usées domestiques auquel le bien loué serait dans l'obligation de se raccorder, le bailleur déclare que le local est actuellement équipé d'une installation d'assainissement non collectif.

La mission de contrôle que la commune est chargée de mettre en place au plus tard le 31 décembre 2011 en vertu de l'article L. 2224-8 III du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore effective.

Le Bailleur déclare que conformément aux prescriptions de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique, il est régulièrement autorisé l'entretien et la vidange de ces installations afin d'en garantir le bon fonctionnement, par une personne agréée par le Préfet du Département.

Pour en bénéficier, il peut communiquer sur demande au Locataire plusieurs données relatives à ce titre.

Il est précisé que le fonctionnement de cette installation n'a donné lieu à aucun incident, depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble. Conformément aux prescriptions de l'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales, la commune a fait procéder au contrôle de ces installations. A cette occasion, elle a remis au Bailleur le document prévu par l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

2.3. Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la présente convention et notamment à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il s'engage également à respecter les obligations suivantes :

1° Occupation. Jouissance

Usage des lieux

Le Locataire utilisera paisiblement le logement tout suivant la destination et d'usage. Il s'engage à ne pas modifier cette destination. Il s'engage à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, le règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'Assemblée des Copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble. Il s'engage en outre à répondre aux exigences de syndic comme le fera le Bailleur lui-même.

Usage des parties communes

Le Locataire ne pourra déposer dans les coins, crochets, canalisations ou puits, et à tout autre endroit dans une zone ou parties communes de l'immeuble autres que celles réservées à cet effet, aucun objet susceptible de gêner, nuire ou gêner, notamment, mais non limitativement, les véhicules, voitures, motos et poussettes.

Règles de l'usage des parties de l'immeuble

Le Locataire s'oblige à effectuer aucune installation visible de quelque nature qu'elle soit la nature sans autorisation préalable du Bailleur. Il se devra rien déposer sur les appuis des fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage ou encore nuire à l'aspect de l'immeuble. Il ne pourra notamment y étendre du gazon ou déposer des objets susceptibles d'être nuisibles ou d'être quelconques.

Règles de voisinage

Le Locataire s'oblige à jouir paisiblement des lieux loués et à veiller en particulier à éviter les bruits et odeurs, ou l'émission de vapeurs susceptibles de nuire à la santé ou à la tranquillité des occupants de l'immeuble ou de celui des occupants de son chef. Il s'interdit d'entreposer dans les lieux destinés, notamment, ou susceptibles de présenter un risque quelconque, un objet ou un danger quelconque, pour le voisinage.

Entretien de la voirie

Le Locataire devra souscrire un contrat d'entretien annuel de la voirie auprès d'un professionnel qualifié et s'en payer chaque année sur simple demande du Bailleur.

Entretien des cheminées

Le Locataire devra faire nettoyer les cheminées et gâches de fumée des lieux loués ainsi qu'il en sera besoin conformément à la législation en vigueur en vigueur ou au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture soignée.

Entretien du jardin

Le Locataire devra entretenir le jardin en parfait état, en procédant à des tontes régulières de la pelouse et à des arrosages réguliers. La modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du Bailleur.

Le Locataire devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés, en

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.laborbil.fr FR / 20210469 / V1

7/13

Doc ID: 5992003367 11110641430551064437660820

particulier par l'usage de béton de "sigillite" si le sautoirment du parquet ou du revêtement de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation rendent nécessaire en fin de bail une remise en état complète, son coût restera à la charge du Locataire, dans le mesure où il ne pourrait pas être imputé à la normalité d'un usage résidentiel ou à un défaut d'entretien.

Protection contre le gel et les intempéries

Le Locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les installations d'eau ainsi que les composants. Il sera responsable des dégâts qui surviendraient du fait de sa négligence. Il devra de même prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger le logement loué en cas de chutes de neige, d'orages, d'inondations ou autres intempéries.

Défendeur de fumée

Le propriétaire d'un logement installé dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'habilitation de l'état des lieux mentionné à l'article 8-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit Locataire ou propriétaire veillera à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assurera son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Appareil de chauffage

Le Locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion fixe ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout (ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR, et dans le cas où cette autorisation serait donnée le Locataire devra prendre à sa charge les frais consentis aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.). Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient lui en résulter.

Parasites, rongeurs et insectes

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

Animaux

Le Locataire pourra détenir un animal familial à la condition qu'il ne cause aucun dommage à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins.

La détention de tout animal n'étant pas dans la catégorie des animaux familiaux habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 111-12 du Code rural et de la pêche maritime.

Visites

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lebonholl.fr FR / 202104693 / V1

4/13

Doc ID: 919f2e83b6711195d148da51b364371e60820

6° Solidarité, Indivisibilité

En cas de pluralité de locataires il y a solidarité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat. En outre le congé délivré par l'un des colocataires ne libère pas de son obligation relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du locataire parti jusqu'au terme du contrat de location alors en cours, sauf en cas de colocation au sens de l'article R.1 de la loi du 6 juillet 1989, hypothèse dans laquelle selon le VI de ce texte, la solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail / à défaut la solidarité du colocataire partant s'étend au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

Le locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois, si les locataires sont mariés la solidarité au paiement des loyers, charges, dépôt de garantie sera maintenue dans ce cas jusqu'à ce que le jugement de divorce intervienne le cas échéant en cours de bail soit opposable aux tiers par accomplissement des formalités de mention ou usage des actes de l'état civil et elle ne concernera plus la délivrance d'un congé, ni de fait d'une séparation de fait ou d'une autorisation de résidence séparée.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 a introduit de nouvelles dispositions en cas de violence entre le locataire et son conjoint.

Ces dispositions s'appliquent :

- au conjoint du locataire,
- à son partenaire lié par un pacte civil de solidarité
- ou à son concubin notoire.

Si l'une de ces personnes quitte le logement en raison de violence exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur.

Dans ce cas, il doit envoyer une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR), accompagnée :

- de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple
- ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violence commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendu depuis moins de six mois. La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

2.4 Obligations du propriétaire

Les obligations du propriétaire sont explicitement énoncées par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 24 mars 2014 auquel les parties déclarent se référer. Il est rappelé qu'en vertu de ce texte que le Bailleur est tenu de remettre au Locataire un logement décent ne faisant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et dont des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 et les locaux visés aux 1° à 3° de même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. Le Bailleur est obligé :

a) De délivrer au Locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement. Toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des modalités de leur répartition sur le bien ; cette clause prévaut la date de cette répartition et, en cas de départ anticipé du Locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en

application des caractéristiques et troisième alinéa :

b) D'assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle le moins au cas qui, constatés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse susmentionnée à ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire subir les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas à opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, des travaux qui créent ou consistent en une transformation de la chose louée. Le Bailleur ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués. En conséquence, le fait des déteriorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont garantis par le BAILLEUR sans en faire état démentis.

2.5 Travaux et réparations

A la charge du Locataire

Le Locataire sera à sa charge (entretien courant de la chose louée et les menus réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87/12 du 26 août 1987, plus pour l'application de l'article 7 de la loi n° 86-1292 du 23 décembre 1986 auquel les parties déclarent se référer et qui est annexé au présent bail. Il est rappelé que ce décret sera temporairement en vigueur pour l'application de la loi du 6 juillet 1989 jusqu'au 31 décembre 2019. Un nouveau décret pris en application de ladite loi (L. n° 2018, art. 25). Toutefois, ces mêmes réparations seraient à la charge du propriétaire si le Locataire était en mesure d'établir qu'elles étaient occasionnées par le vicius, des malfaçons, un vice de construction, un vice de terrain ou de force majeure.

Le Locataire s'engage à aviser sans délai le Bailleur de tout dommage, ou dégradation ou de tout autre événement dans les lieux loués, et qui nécessitent nécessairement des travaux ou réparations qui seraient à la charge du Bailleur. En cas de manquement à cet engagement, il sera responsable des préjudices de tous ordres causés par son silence ou son retard.

A la charge du Bailleur

Le Bailleur sera tenu pour sa part, en application de l'article 6 de la loi précitée du 6 juillet 1989, auquel les parties déclarent se référer, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire subir les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal de la chose louée, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux. Le Locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toutes réparations qui seraient à sa charge.

Travaux de jouissance

Le Locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lesbaill.fr FR / 2021/04925 / V.1

8/13

Doc ID: 99f2a8338711196d148da51636437ef09820

travaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Avant le début des travaux, le Locataire est informé par le Bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Certains travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du Locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs modalités de réalisation, présentent un caractère abusif ou venant ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du Locataire, l'interdiction ou l'interdiction des travaux entamés.

Le Locataire devra fournir sans indemnité la réalisation par le Bailleur des travaux d'entretien des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et l'entretien normal de la chose louée. Mais, si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le Locataire sera privé. Si les réparations ont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du Locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire réaliser le bail.

2.6. Aménagements, Transformations

Aménagements

Le Locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée. Conformément à la loi, le Bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements. En fin de bail ces aménagements resteront acquis au Bailleur sans indemnité, à moins qu'il préfère que les lieux soient remis dans l'état antérieur, ce qui devra alors affecter par le Locataire et à ses frais.

Transformations

Toute transformation nécessitera l'accord écrit du Bailleur. À défaut de cet accord, le Bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du Locataire, ou conserver les transformations effectuées, mais que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le Bailleur pourra également exiger, aux frais du Locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations menées en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Travaux affectant le gros œuvre

Le Locataire ne pourra faire aucun percement de mur, ou d'autre élément du gros œuvre, ni aucun démolition sans avoir le consentement écrit préalable du Bailleur ou de son mandataire.

Si le Bailleur le juge utile il pourra exiger, notamment pour des motifs d'esthétique ou de sécurité, que les travaux soient effectués sous la direction d'un architecte, aux frais du Locataire.

Il est rappelé en tant que de besoin au Locataire que les locaux loués dépendent d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. Le Locataire n'ayant pas qualité pour solliciter cette autorisation devra donc s'adresser à son Bailleur qui, si les travaux entrent dans le cadre de ceux autorisés par le présent bail, devra faire le nécessaire pour saisir l'assemblée d'une demande

d'autorisation

2.7. Cession Sous-location

Le présent bail étant conclu en considération de la personne du Locataire, les lieux ne pourront être cédés que par lui, sa famille, les personnes dont il a la charge ou toute personne qu'il désignera d'abord, sans toutefois qu'il puisse en résulter une occupation d'habitat. Les occupants du chef de Locataire seront tenus de respecter les obligations imposées par le présent bail. Le Locataire restera personnellement responsable des infractions constatées. Le Locataire ne peut cependant se substituer des autres personnes qui occuperaient le logement en son lieu et place. Il ne peut non plus céder les droits qu'il tire du présent bail ni sous-louer sans l'accord écrit du Bailleur.

2.8. Résiliation, Renouvellement, Reconduction

Résiliation du contrat

a) Par le Locataire : le Locataire peut résilier le contrat à 7 jours

normés, sans avoir à donner son congé, mais en respectant un préavis (selon les règles en vigueur).

b) Par le Bailleur : le Bailleur peut résilier son logement, à la fin du contrat ou de son renouvellement, pour les raisons suivantes (article 15 de la loi) :

- reprise pour vendre le logement ;
- reprise pour habiter lui-même ou pour faire habiter son conjoint, le partenaire avec qui il est lié par un PACS, ses enfants ou la fille de son conjoint, son concubin même depuis linan, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin même ;
- reprise pour motif légitime et sérieux, notamment l'occupation par le Locataire de ses obligations.

Toutefois, si le logement objet des préavis est cédé en cours de bail :

- l'acquéreur du bien occupé ne peut donner congé pour venir qu'à compter d'un an de la fin du renouvellement du bail en cours ;
- l'acquéreur du bien occupé ne peut donner congé pour reprise qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans. Le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du Locataire ou par l'expiration du délai de ce dernier si, suivant les dispositions légales en vigueur à la signature de l'un de ces deux événements, il n'a pas été permis de résilier d'obtenir le transfert ou de la continuation du bail à son profit.

Forme du congé, date du préavis

Le congé doit être notifié à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et cette lettre doit être déposée en main propre contre récépissé ou enregistrement. Lorsque le congé

est délivré par le Bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement, ce congé est accompagné d'une notice d'information (ci-jointe sous article) relative aux obligations du Bailleur et aux vices de recours et d'indemnisation du Locataire. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la notification de l'acte d'habitation ou de la remise en main propre. À l'expiration du délai de préavis, le Locataire est déclaré de sur titre d'occupation du logement loué.

a) Congé donné par le Bailleur : le délai de préavis à respecter par le Bailleur pour donner congé est de six mois si le bail porte sur un logement ou, sauf lorsque le bail a été consenti pour une durée inférieure à trois ans et de trois mois si le bail porte sur un logement meublé.

- Congé pour vente : le congé doit respecter le prix et les conditions de la vente et doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15 II de la loi n° 67-561 du 6 juillet 1967. Ce congé suit offre de vente. Cette offre est valable jusqu'à la deuxièmes fois du délai de préavis.

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.levotat.fr FR / 202104695 / V1

10/13

DocID: 9382e83387ff1195d143ca51436437efe0820

- **Congé pour reprise** : le congé doit indiquer le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise, ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise. Le Bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.

- **Congé pour motif légitime et sérieux** : le congé doit indiquer le motif. Lorsque le contrat de location a été conclu pour une durée inférieure à trois ans, le Bailleur doit confirmer la réalisation de l'événement familial ou professionnel justifiant cette durée moindre deux mois avant l'échéance du contrat. Cette notification vaut congé b) Congé donné par le Locataire :

- le délai de préavis à respecter par le Locataire pour donner congé est de un mois si le bail porte sur un logement meublé et de trois mois s'il s'agit d'un logement nu. Par ailleurs dans ce dernier cas, le délai de préavis est réduit à un mois, si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au premier alinéa du 1 de l'article 17 de la loi du 06/07/89 ; en cas d'obtention d'un premier emploi ; de mutation ; de perte d'emploi ; de nouvel emploi constituant à tout point d'emploi ; pour le Locataire dont l'état de santé,

constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active, ou de l'allocation adulte handicapée ; pour le Locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article 1. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (logement social).

- Le Locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis en raison d'un de ces motifs, précise le motif invoqué et en justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

c) Paiement du loyer pendant la durée du préavis
Pendant le délai de préavis, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux et le congé a été notifié par le Bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre Locataire et accordé avec le Bailleur.

Remise des clés

Le Locataire s'engage à remettre immédiatement à son départ les clés des locaux loués au Bailleur, ou à son mandataire et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

Toute remise des clés à une personne non habilitée par le Bailleur sera considérée comme inopérante et le Locataire restera tenu au paiement des loyers jusqu'à ce que la remise des clés ait été valablement opérée.

Recommandation ou renouvellement du contrat

La durée du renouvellement est au moins égale à celle indiquée au chapitre 1.6 du présent contrat de location. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 1.5 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de congé, le bail sera tacitement reconduit pour une durée d'un an si le bail porte sur un logement meublé (sauf s'il s'agit d'une location à un étudiant), trois ans 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 affines jusqu'au 4e degré ou pour une durée de six ans si le Bailleur est une personne morale.

Toutefois, à l'échéance du contrat, si les conditions prévues à l'article 17.2 de la loi du 06/07/89 sont remplies, le Bailleur peut engager une action en déchéance du loyer, ou le Locataire une action en diminution du loyer selon les modalités fixées par ce même article. Dans ce cas le bail sera renouvelé aux nouvelles conditions.

2.9. Clause résolutoire

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le Locataire au titre du loyer ou des charges récupérables ou du

défait de versement du dépôt de garantie éventuellement inscrit au bail (ou du rejet du chèque réglant le dépôt de garantie), et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'inter-pénétration des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la présente location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du Locataire poursuivie, et s'y sera, sur simple ordonnance de référé, sauf à ce que le Locataire demande des délais, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer et les charges ne seront considérés comme acquittés qu'après encaissement définitif du chèque, la clause résolutoire prévue être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait rejeté ou impayé.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction dudit article 24, ainsi que les trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Il devra également mentionner la faculté pour le Locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'absence sera précisée.

De même, en cas de défaut d'assurance du Locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au Bailleur, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précitée, et l'expulsion du Locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction du dernier paragraphe dudit article 7.

Le commandement de payer devra être notifié à la caution par acte d'huissier dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut la caution ne sera pas tenue au paiement des échéances ou intérêts de retard.

Enfin, en cas d'abandon du logement par le Locataire ou l'occupant, le Bailleur pourra mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, pourra être insérée dans le commandement de l'article 7 de la loi n° 89-449 du 6 juillet 1989 lorsque le Locataire sera poursuivi pour défaut d'assurance ou articles localisés.

En l'absence de réponse au mois après la signification de la mise en demeure, l'huissier de justice pourra prétendre, dans les mêmes conditions prévues à l'article L. 332-1 du Code des procédures civiles d'exécution, pour constater l'état d'abandon et dresser l'inventaire des biens laissés sur place.

Le bail sera résilié après décision du juge rendue sur requête du Bailleur, accompagnée des pièces visant à établir l'abandon du logement, sauf à ce que le Locataire forme opposition à cette décision dans le mois suivant sa signification.

Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1749 du Code Civil, et ce, notwithstanding l'expulsion.

2.10. Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les infractions de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'elles soient ne pourront être la conséquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme constituant une modification ou suppression des clauses et conditions si ce n'est en vertu d'un droit quelconque. Le Bailleur pourra toutefois y mettre fin après notification au Locataire.

2.11. Election de domicile

Pour l'exécution des présents, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font election de domicile : le Bailleur en son domicile ;

Le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à

Paraphes(x) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(x) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lcbanhai.fr FR / 202104695 / Y1

11/23

Doc ID: 949f2e8338711186d149d51b304371ef60820

Adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

2.12. Enregistrement

Les parties désignent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci fait requis ultérieurement ou demandé par le Locataire, les droits et frais rattachés à la charge du Locataire.

2.13. Honoraires

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

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du Locataire, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le Bailleur et le Locataire. Le montant net des taxes comprises imputé au Locataire 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 Locataire. Le montant net des 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.

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lobonhall.fr FR / 20210468 / V1

12/13

Doc ID: 99f2e83387111195d149da51b364376e0820

Fait à _____ le _____ en autant d'originaux que de parties,
dont un remis à chaque Locataire.

Signatures précédées de la mention « Lu et Approuvé ».

Le Bailleur

[Redacted]

Signature :

[Signature]

Les Locataires

[Redacted] AS

Signature :

[Signature]

[Redacted]

Signature :

[Signature]

Paraphes(s) du (des) LOCATAIRE(S)

Paraphes(s) du (des) BAILLEUR(S)

Contrat rédigé le 24/02/2021 avec le logiciel d'assistance www.lebonSai.fr / 202104695 / V1

13/13

TITRE	202104695-V1.pdf
NOM DU FICHIER	a1173751-d229-46d...210224-13-111h30h
IDENTIFIANT DU DOCUMENT	9f9ff2a83367111950149ca51b36437efe9820
FORMAT DE DATE DU DOCUMENT	DD / MM / YYYY
STATUT	= Terminés

Ce document a été signé le www.laborbell.fr.

Historique du document

 24 / 02 / 2021
ENVOYÉ 22:39:54 UTC+1

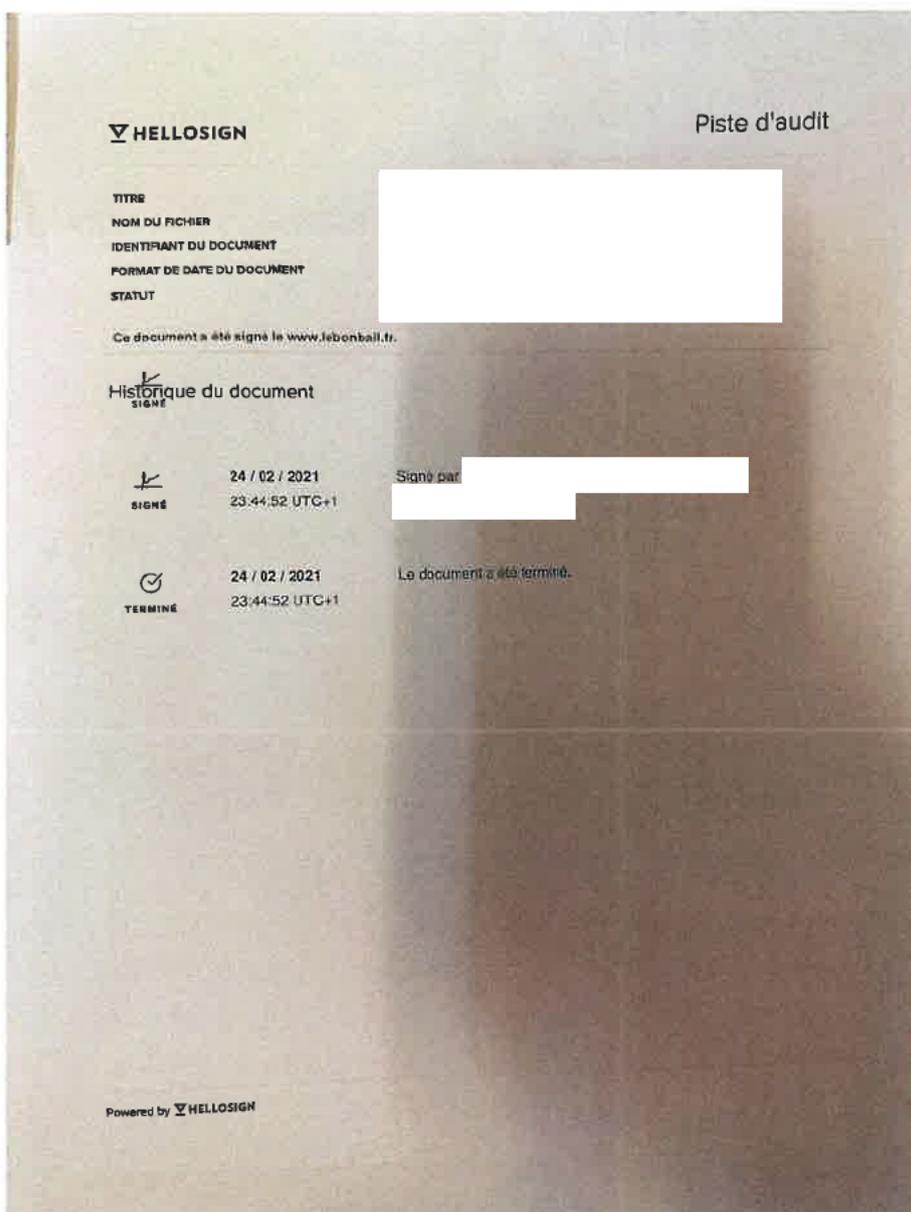
 24 / 02 / 2021
CONSULTÉ 22:41:07 UTC+1

 24 / 02 / 2021
CONSULTÉ 22:41:13 UTC+1

 24 / 02 / 2021
CONSULTÉ 22:52:32 UTC+1

 24 / 02 / 2021
SIGNÉ 23:14:11 UTC+1

24 / 02 / 2021
23:16:22 UTC+1



Les lieux sont occupés normalement bien qu'encombrés. Ils sont en état d'usage. Il s'agit d'un studio

L'entrée se réalise par une porte renforcée avec une serrure renforcée.

L'entrée dessert immédiatement la pièce de vie donnant sur un w.c à droite un coin cuisine en partie gauche puis une salle de bains.

Le chauffage électrique est individuel.

Le diagnostiqueur expert me déclare que l'installation électrique est en état d'usage.

Le logement n'est pas alimenté par le gaz.





REMARQUE GENERALE :

L'appartement est entretenu et nécessite un petit rafraîchissement général. Une terrasse est accessible depuis la pièce principale via un porte-fenêtre. La place de parking extérieure porte le numéro 15. Il s'agit de la place du milieu en partant de l'immeuble

PARTIES COMMUNES :

Rez-de-chaussée :

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture type crépi en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Etage :

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : Les murs sont recouverts de peinture crépi en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

L'escalier est maçonné recouvert de carrelage.

PIECE PRINCIPALE :





L'accès se réalise directement depuis la porte d'entrée.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage quelque peu sale et défraîchie.

Présence d'un placard en bois double portes hautes et basses en entrée de pièce.
Présence d'un placard bibliothèque entourant le lit sur un pan de mur.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage avec multiples traces.

Fenêtre : présence d'une porte-fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage et volets roulants en PVC mécaniques en état d'usage. La porte-fenêtre donne accès une terrasse délimitée par un petit muret retenant la terre de la partie plantée d'une haie sur la rue. Cette partie de terre est utilisée par les locataires en prolongation de la petite terrasse laquelle n'est pas fermée. Présence d'une fenêtre double vantaux ouvrante en PVC double vitrage en état d'usage et volets roulants en PVC mécaniques en état d'usage.

Généralités : présence d'un radiateur.

COIN CUISINE OUVERTE :

La cuisine est équipée de meubles bas et hauts en bois en état d'usage. Présence d'un évier inox un bac, d'une hotte aspirante et d'un four encastré l'ensemble en état d'usage.

Présence d'un petit muret avec planche en bois mange-debout.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage avec crédence en carrelage en état d'usage.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.



TERRASSE :





SALLE DE BAINS :

La pièce est aveugle et dispose d'un jour non ouvrant avec pavés de verre.

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

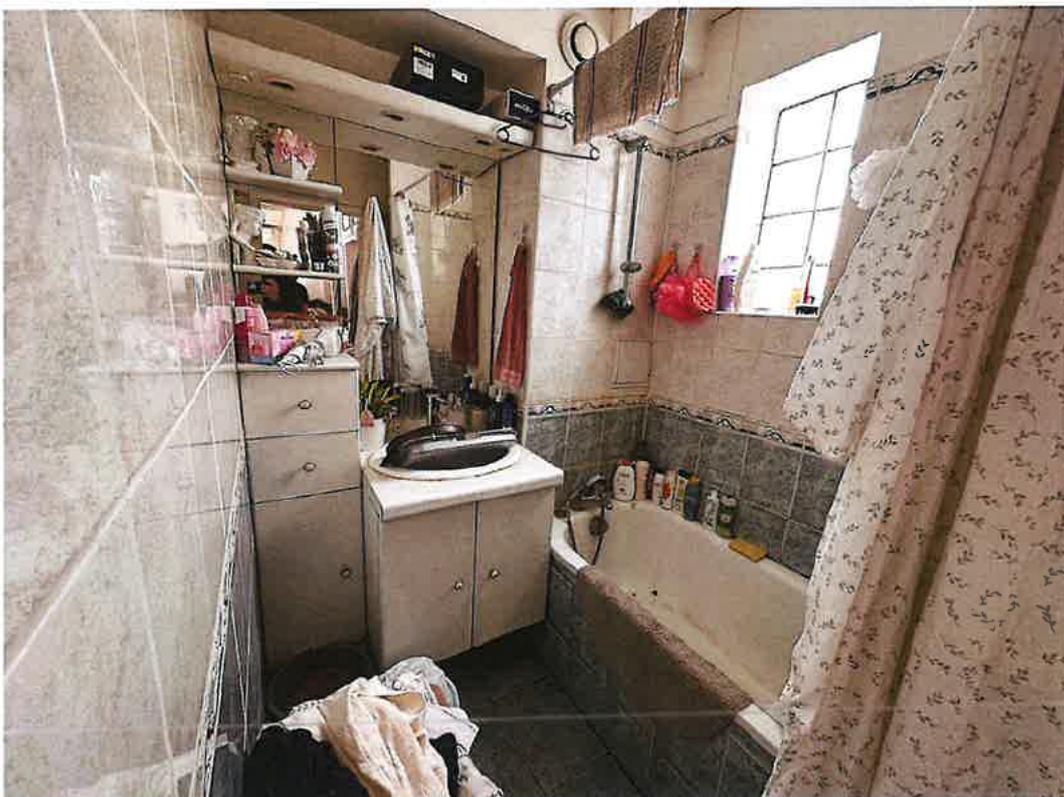
Murs : les murs sont recouverts de carrelage mural sur la mi-hauteur et de peinture en continuité en état d'usage avec moisissure aux contours des pavés de verre.

Présence de 2X4 pavés de verre.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

Généralités : présence d'une baignoire en mauvais état , d'un meuble de salle de bains deux portes en bois surmonté d'un lavabo, d'un miroir et bandeau lumineux.

Présence d'un radiateur.



W.C :

L'accès se réalise par une porte en bois en état d'usage.

Sol : le sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Murs : les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.
Présence de carrelage aux droits du lave-mains.

Plafond : le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

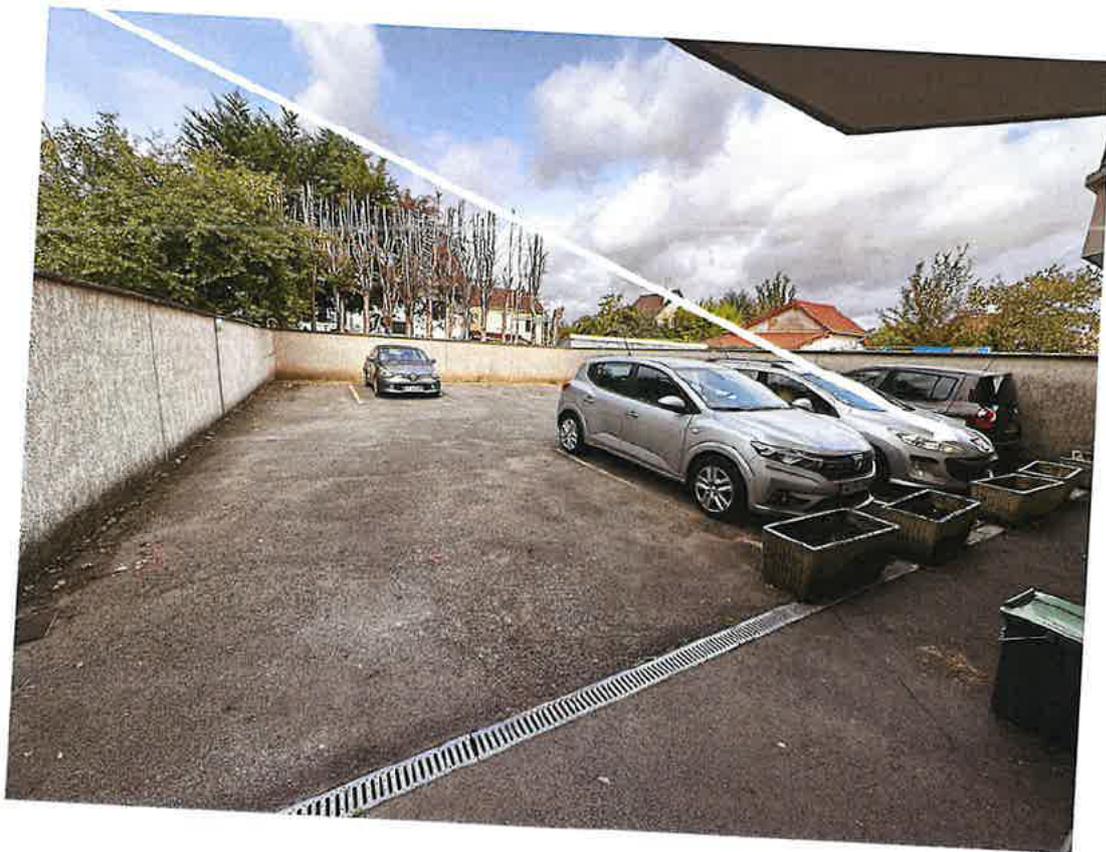
Généralités : présence d'un w.c cuvette à l'anglaise complet en état d'usage.

Présence d'un lave-mains en état d'usage.

Présence d'un ballon d'eau chaude suspendu 100 litres.

PARKING EXTERIEUR :

Place n°15



Localisation de la place



Ma mission étant terminée,

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, clos ce jour établi sur vingt-sept pages recto, enregistré au rang des minutes de l'étude.

Référence dossier étude : 106815/2261

