Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-DEUX FEVRIER
A 12 h 00

A LA REQUETE DE :

Monsieur Raymond SAFDIE, né le 25/06/1948 à ALEXANDRIE (EGYPTE), demeurant 2774, Penrose Street à SAN DIEGO (CALIFORNIE)

Et de

Monsieur Kérian SAFDIE, né le 24/07/1970 à TEL AVIV (ISRAEL), demeurant 2774, Penrose Street à SAN DIEGO (CALIFORNIE)

LESQUELS M'EXPOSENT :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à [redacted] ils me requièrent à l'effet de procéder à la description de l'appartement situé 32, rue Félicien David 75016 PARIS, au deuxième étage, porte à gauche sur le palier, correspondant au lot de copropriété n°7, accessoirisé d'une cave portant le n°38 et correspondant au lot de copropriété n°81.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ARRET RENDU PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS LE 05 AVRIL 2011.
- UN ARRET RENDU PAR LA COUR D'APPEL DE PARIS LE 31 MARS 2011.
- UN ARRET RENDU PAR LA COUR D'APPEL DE VERSAILLES LE 26 JANVIER 2017.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 17 JANVIER 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Je, Stéphanie ROBILLARD, Huissier de Justice Associée, membre de la Société Civile Professionnelle Philippe KLEIN, Gérard SUISSA et Stéphanie ROBILLARD, Huissiers de Justice Associés, sise 24/26, avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois, Seine-Saint-Denis, soussignée :

Me suis transportée ce jour au 32, rue Félicien David 75016 PARIS, au deuxième étage, porte à gauche sur le palier,

Et là étant, en présence de Monsieur Justino ANTONIO, expert de la société AJ DIAGNOSTICS, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

A mon arrivée, [redacted] m'ouvre la porte et m'autorise à procéder à mes opérations de description.

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

- ✓ *Il m'indique que l'appartement est occupé par une locataire, laquelle l'a autorisé à m'ouvrir les portes ce jour pour les besoins des opérations de description.*
- ✓ *Il m'indique qu'il s'engage à me faire parvenir le contrat de location.*
- ✓ *Il me déclare également qu'il ne dispose pas des clés de la cave car il les a perdues depuis de nombreuses années.*
- ✓ *Le 24 février 2023, je reçois par courriel copie du bail. Il appert que l'appartement est loué à [redacted] depuis le 1er octobre 2022 pour un loyer de 950€/mois additionné de 150€ de provision pour charges*

Les parties communes sont en bon état d'entretien.

La copropriété dispose des services d'une gardienne.

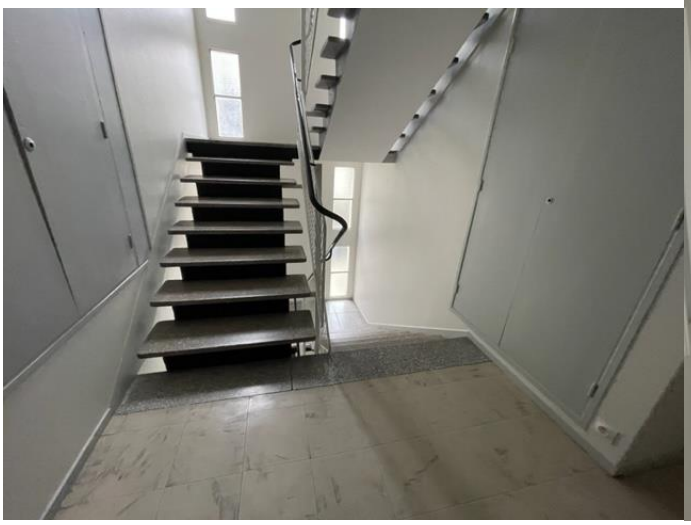
Le syndic de l'immeuble est la société FONCIERE ET IMMOBILIERE DE PARIS dont l'adresse est 52/58, rue Sébastien Mercier 75015 PARIS.

PARTIES COMMUNES

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



DESCRIPTION

Il s'agit d'un studio avec cuisine séparée et salle de bains séparée.

Le chauffage s'effectue par le sol.

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de parquet en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une grande baie vitrée qui comporte une porte-fenêtre équipée de simple vitrage. Les montants sont en bois Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon qui donne vue sur la cour. Il n'y a pas de volet.

La pièce accueille le tableau électrique et le disjoncteur situés immédiatement à gauche de la porte d'entrée.

L'électricité semble être dans un état vétuste.

Elément d'équipement :

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

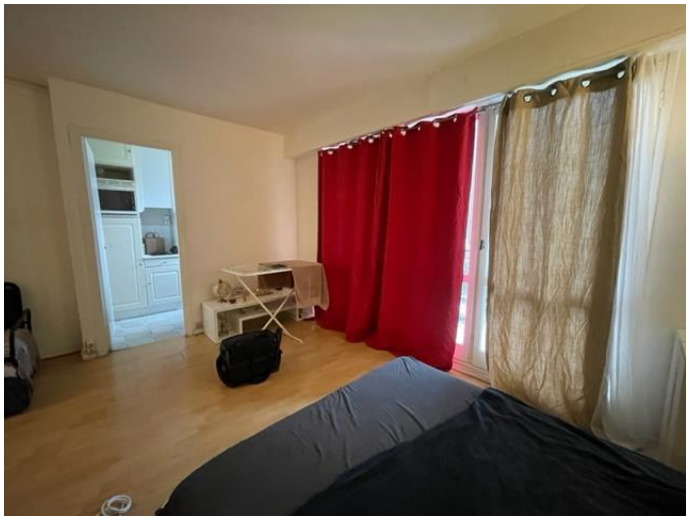
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

- *Un grand placard sur la droite.*

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

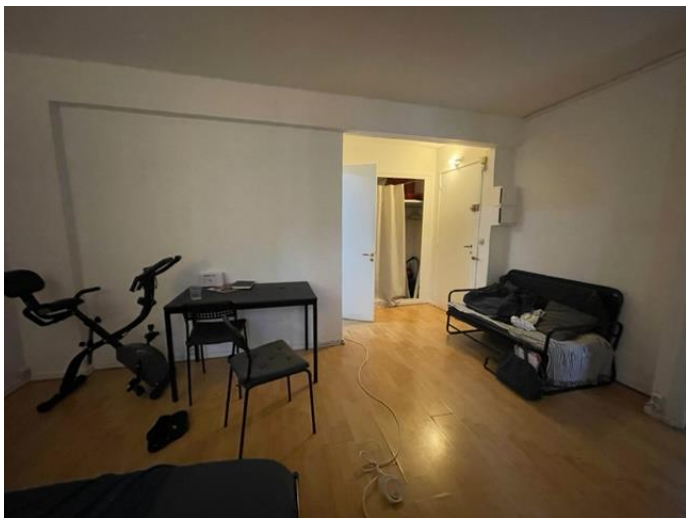
TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

CUISINE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts, autour du plan de travail et de l'évier, de carreaux de carrelage sur une hauteur d'environ 40 cm. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

La pièce prend jour par une fenêtre oscillo-battante, équipée de montants en bois et de double vitrage.

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

SALLE DE BAINS

Le sol est recouvert de carreaux de pierre naturelle en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de pierre naturelle en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

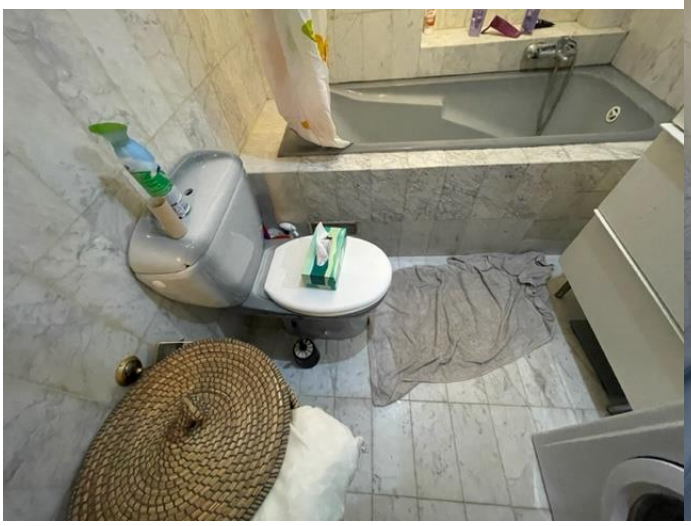
Eléments d'équipement :

- *Une baignoire*
- *Une cuvette de WC à l'anglaise,*
- *Un meuble avec vasque,*
- *Une grille d'aération.*

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Je quitte les lieux à 13h00 et clôture mes opérations à 13 h 55.

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

BAIL transmis par M.Raphaël MAMANE par mail le 24/02/2023

Rappel locataire	Contact Démarches Administratives à la signature du contrat Ouverture – transfert compteur Electricité / Gaz *(Appel gratuit, lun à ven : 8h45-20h45, sam : 9h15-17h15, service papernest)* **01 84 95 16 71**

CONTRAT DE LOCATION
POUR LOGEMENT MEUBLÉ

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

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

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par 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'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Qualité du bailleur : ☐X Personne physique ☐ Personne morale

Nom et prénom du bailleur : [redacted]

Dénomination (si personne morale) :
Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ oui ☐ non

Adresse : 60 ave. Paul doumer – 75016 Paris

Adresse email (facultatif) : raphael.mam@mail.com

désigné (s) ci-après « **le bailleur** » ;

Le cas échéant, représenté par un mandataire : ☐ oui X non

Nom et prénom du mandataire :

Dénomination (si personne morale) :

Adresse du mandataire :

Activité exercée par le mandataire :

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Le cas échéant, nom et adresse du garant :

Page 1 sur 7 Paraphes
© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

RM KH

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) :
Kiriichuk Hanna

désigné(s) ci-après « **le locataire** » ;

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

Adresse du logement [adresse / bâtiment / étage / porte etc.] :

32 Rue Félicien David – 75016 Paris

Type d'habitat :

Immeuble : X collectif ☐ individuel / ☐ mono propriété ☐ copropriété

Période de construction :

☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 X de 1975 à 1989 ☐ de 1989 à 2005 ☐ depuis 2005

- surface habitable (en m²) : 32 m2
- nombre de pièces principales : 1

- Le cas échéant, autres parties du logement :

☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse X Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin ☐ Autres :

Éléments d'équipements du logement : cuisine équipée, détail des installations sanitaires ...] :

X Cuisine équipée

X Installations sanitaires :

☐ Autre :

Modalité de production de chauffage :

☐ Individuel

X Collectif *(préciser les modalités de répartition de la consommation locataire)*

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

☐ Individuel

X Collectif *(préciser les modalités de répartition de la consommation locataire)*

B. Destination des locaux :

Page 2 sur 7
© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Paraphes

KH

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

X Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

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

X cave n° 32 ☐ parking n° ☐ garage n° ☐ Autres :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : ☐ garage à vélo X ascenseur ☐ espaces verts ☐ aires et équipements de jeux ☐ laverie ☐ local poubelle ☐ gardiennage ☐ autres :

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

- Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc. :

Eligibilité Internet / Changement Box Internet
(Appel gratuit; lun à ven : 8h45-20h45, sam : 9h15-17h15; service papernest)
01 84 95 16 71

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 01/10/2022

B. Durée du contrat :

1 An (minimum 1 an ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant) an

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés so reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout momer après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre l logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contra de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locatai peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avc donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial : Euro 950,-

a) Montant du loyer mensuel : Euro 1150,-€

(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément)

950 Euros de loyer + 150 Euros de Charges

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans les zones tendues

© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Paraphes

RY KH

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

(Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret)

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : X Oui ☐ Non
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : X Oui ☐ Non
- montant du loyer de référence : € / m²
- montant du loyer de référence majoré : € / m²
- le cas échéant, complément de loyer prévu (si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer) :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer) :

2. Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : / / b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges *(en cas de colocation seulement)*

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui X Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :

© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Paraphes

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

Périodicité du paiement : Le 5 de chaque mois Paiement : ☐ à échoir ☐ à terme échu

Date ou période de paiement : 27/09/22 Lieu de paiement : Paris

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

Loyer (hors charges) : 1450 Charges récupérables : 300

Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse :

X par tiers ☐ par sixième *(selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)*

V. TRAVAUX

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées) :

© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Paraphes

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

VI. GARANTIES

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

1200 Euros de dépôt de garantie.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. 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. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non- versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

(A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :
- 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 : € / m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € / m² de surface habitable.

© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Paraphes

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :
- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires TTC) :

- autres prestations (détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires TTC]:

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :
A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :
- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante;
- 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 ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour le zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité .
C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
D. Un état des lieux
E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location
F. Le cas échéant, références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le 27/09/2022 , à Paris ,

Signature du bailleur (ou de son mandataire le cas échéant)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et Approuvé

Signature du locataire
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Paraphes

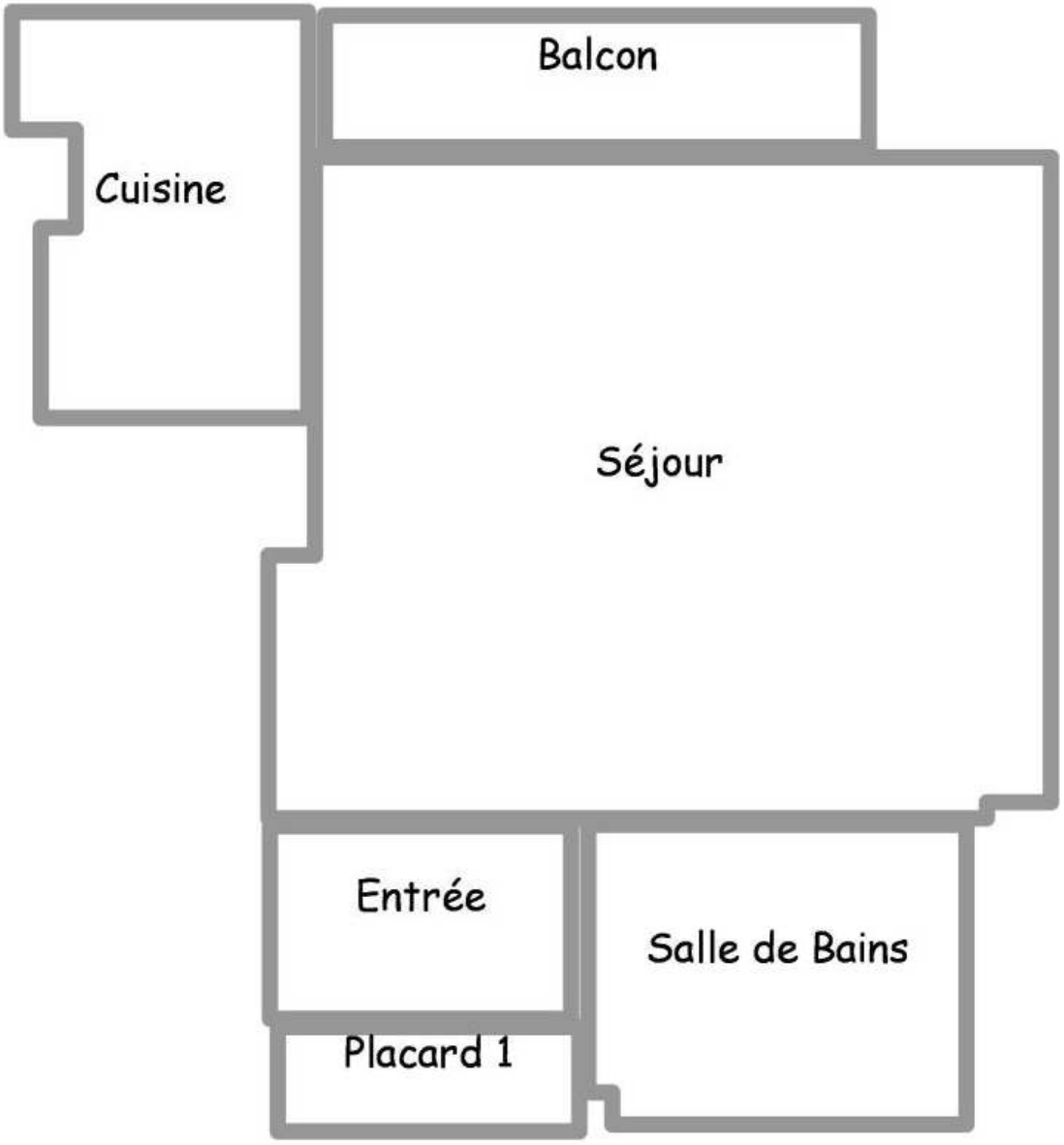
© www.papernest.com - bail de location conforme à la loi Alur

Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

PLAN



Société Civile Professionnelle
Philippe KLEIN Gérard SUISSA Stéphanie ROBILLARD
Commissaires de Justice Associés
Clémence COTI
Commissaire de Justice

STANDARD : 01.45.28.29.67
contact@ksr-justice.fr

TELECOPIE : 01.45.28.20.46
www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 31,26 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *L'état des risques naturels, miniers et technologiques.*

Telles sont mes constatations.
Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD