

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX-SEPT JANVIER

A 15 H 30

Durée : 1h30

### A LA REQUETE DE :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Balcons de Rosny situé 25/29, rue des Bergeries 93130 NOISY-LE-SEC,

Représenté par son syndic, le cabinet OXIGEN, immatriculé au RCS sous le numéro 820 001 048, dont le siège social se situe 11, allée du Belvédère 93230 ROMAINVILLE,

### LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant [REDACTED]

[REDACTED]

### EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN JUGEMENT RENDU PAR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY EN DATE DU 27 SEPTEMBRE 2023.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 20 DECEMBRE 2024.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSE, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

# KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

2

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



Me suis transportée ce jour au 25/29, rue des Bergeries 93130 NOISY-LE-SEC, au niveau - 1 du bâtiment J,



## CONSTATATIONS



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

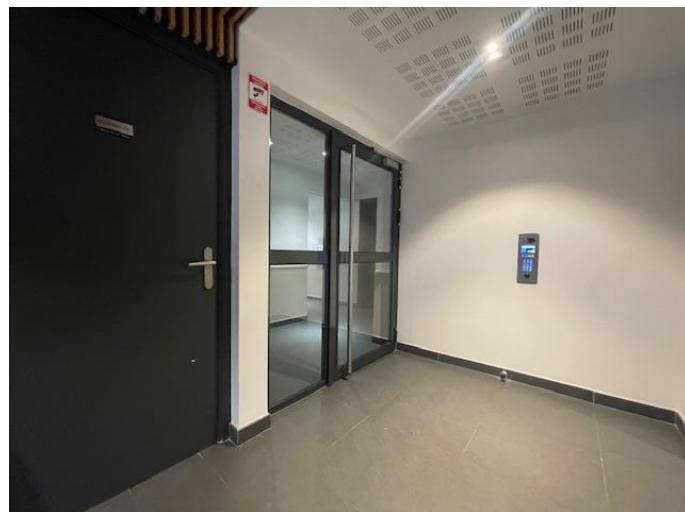
**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



*Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien saisi pour en identifier les occupants, la débitrice ne résidant pas dans les lieux.*

*J'ai pu découvrir que les lieux étaient [REDACTED] communiquer son titre d'occupation. Je l'ai donc convoquée par LRAR pour les opérations de ce jour.*

*A mon arrivée, je constate que l'accès à la résidence est sécurisé au moyen d'un interphone.*

*Les parties communes sont en bon état d'entretien et à l'état neuf.*

*La copropriété est équipée d'un ascenseur.*

*Je frappe à la porte. Une femme m'ouvre.*

*Elle m'indique [REDACTED]*

- ✓ *Elle me déclare être locataire de l'appartement et me présente son contrat de location qui a pris effet le 07 mai 2023 pour un loyer mensuel de 700 € hors charges.*
- ✓ *Elle m'indique vivre dans les lieux avec sa fille.*

*Je pénètre dans les lieux et constate qu'il s'agit d'un studio avec cuisine ouverte et salle de bains.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## DESCRIPTION

### **PIECE DE VIE**

Le sol est recouvert de parquet moderne en bon état.

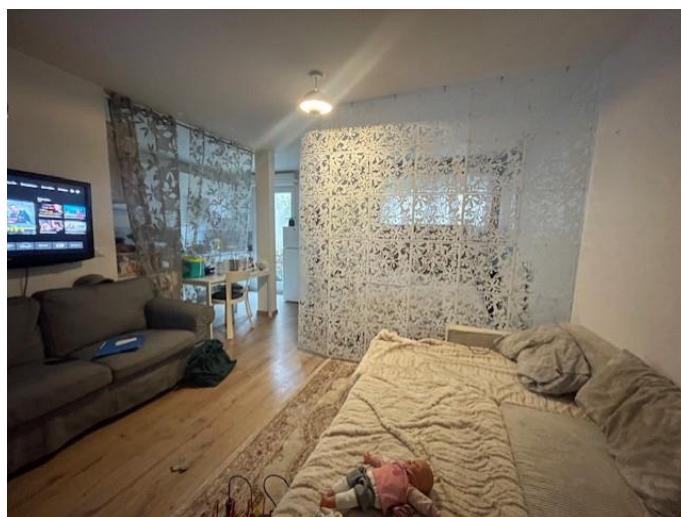
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à deux battants, équipée de montants en aluminium, de double vitrage et d'un volet roulant à ouverture manuelle. Cette porte-fenêtre donne accès à un jardin.

*Elément d'équipement :*

- Un grand placard.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI**

7

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPÔTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **CUISINE OUVERTE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une porte-fenêtre à simple battant, équipée de montants en PVC et de double vitrage.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## **SALLE DE BAINS**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en bon état.

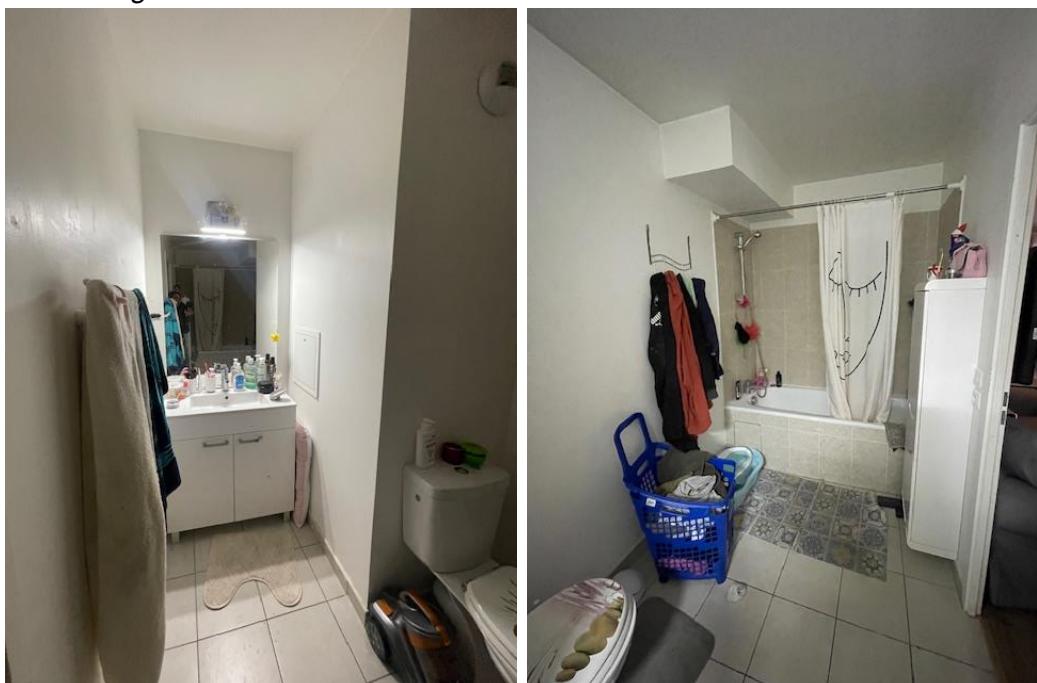
Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

*Eléments d'équipement :*

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



**KSR & ASSOCIÉS**  
Commissaires de Justice Associés  
**Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI**

11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

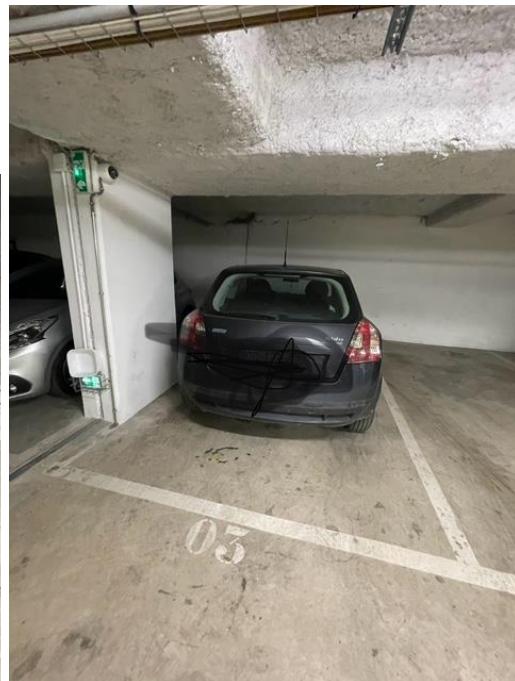
contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



---

### **PLACE DE STATIONNEMENT**



CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**BAIL**

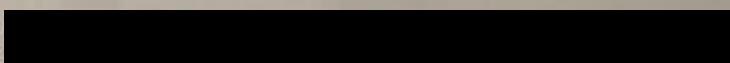
**Contrat de location de logement à usage d'habitation meublé**

Titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989

**Désignation des Parties.**

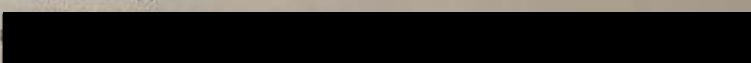
Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,  
1. Le(s) Bailleur(s)



Désigné(s) ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,  
2. Le(s) Locataire(s)



désigné(s) ci-après le "Locataire".

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

**Il a été convenu ce qui suit :**

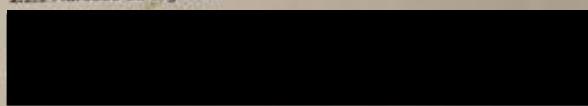
Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation meublé portant sur le bien désigné ci-après dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

**Article 1 - Objet du contrat**

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

**1.1 Consistance du logement**

**1.1.1 Adresse du logement**



1

KE

BB



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



#### 1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit après 2005.
- Surface habitable : 48 m<sup>2</sup>
- Nombre de pièces principales : 1
- Types de pièces principales : Un salon avec grand placard de rangement avec des étagères ainsi qu'un canapé convertible, cuisine équipée avec four, plaque de cuisson, frigo, plusieurs meubles de cuisine, machine à laver, une grande salle de bain avec baignoire wc et meuble sous lavabo, terrasse avec jardinet.
- Locaux loués accessoires au logement :
- Parking : \_\_\_\_\_
- Jouissance exclusive d'un jardin d'une surface de 25 m<sup>2</sup>
- Jouissance exclusive d'une terrasse d'une surface de 3 m<sup>2</sup>

#### Modalités de production de chauffage :

Chaudage collectif

Modalités de la répartition de la consommation de chauffage : En fonction des tarifières

#### Système de production d'eau chaude sanitaire :

Eau chaude : collective

Modalité de répartition de la consommation d'eau chaude : En fonction des tarifières.

#### 1.2 Destination des locaux

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation, le Locataire y installant sa résidence principale.

### Article 2 - Date de prise d'effet et durée du contrat

#### 2.1 Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prend effet à compter du 07/05/2023.

#### 2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée d'un an à compter de sa prise d'effet. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour un an et dans les mêmes conditions.

2  
KE

BD



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



**2.3 Résiliation**

**2.3.1 Par le Locataire**

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

**2.3.2 Par le Bailleur**

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé au moins trois (3) mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille,
- vente du logement,
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombeant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

**2.4 Renouvellement**

Trois (3) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'acceptation de l'offre par le Locataire, le contrat est renouvelé pour un (1) an.

**2.5 Abandon du domicile**

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire ou toute personne susvisée, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huisseur de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'huisseur peut procéder à la constatation de l'état d'abandon et le Bailleur pourra engager la procédure de résiliation du bail d'habitation.

3  
KE BA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



## 2.6 Décès du locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.  
A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.

## Article 3 - Conditions financières

### 3.1 Fixation du loyer

#### 3.1.1 Fixation du loyer initial

[REDACTED]  
Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de \_\_\_\_\_ euros

de chaque mois.  
Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de \_\_\_\_\_ euros correspondant au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour le premier mois de location.

#### 3.1.2 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisable annuellement à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat, l'indice applicable étant le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

### 3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de \_\_\_\_\_ euros. Il est versé à la signature des présentes, il est versé à la signature des présentes. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, déduction

KE

BA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



faute, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourraient être tenus, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commençée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

### 3.3 Charges

Le Locataire sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Ces charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments des locaux loués, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun des locaux loués et de tout impôt ou taxe qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables par le Bailleur figure en annexe du présent contrat.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou paiements déjà effectués ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Le Bailleur pourra demander le paiement d'un montant provisionnel de charges qui sera révisé chaque année pour tenir compte du coût des charges supportées l'année précédente.

Lors du départ du Locataire les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

Les Locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, la quote-part des charges de l'immeuble attachées aux Locaux, telle qu'indiquée aux paragraphes précédents, est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

### Article 4 - Etat des Lieux et inventaire du mobilier

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente : les frais étant partagés par moitié. Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise ou de la restitution des clés. Ces

5

BA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

documents, établis contradictoirement et avantageusement, sont signées par les parties et joints au présent Bail. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.  
L'inventaire devra respecter le décret 2015-991 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

### Article 5 - Clause de solidarité

Les Locataires, s'ils sont plusieurs, sont tenus solidialement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

### Article 6 - Conditions générales

#### 6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation.
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.
- Équiper et meubler le local d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.
- Assurer au Locataire la jouissance possible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux.
- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).
- S'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant des lieux loués en application de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965.

6



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

## 6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

### Article 7 - Clause résolutoire

Le présent acte sera réduit immédiatement et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat,
- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée,
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire. Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

### Article 8 - Maintien dans les lieux du locataire

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou oblique des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

### Article 9 - Honoraires de location

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 de la loi n° 89-462 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 du I de l'article 5 de ladite loi.  
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

DA



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)**10.4 Diagnostic amiante**

Le Bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1er juillet 1997, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article R1334-15 du code de la santé publique et des articles suivants.

**10.5 Diagnostic électricité**

Le Bailleur déclare que l'installation électrique est datée de moins de 15 ans, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016.

**10.6 Diagnostic gaz**

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas d'une installation de gaz, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2016-1104 du 11 août 2016.

**Article 11 - Autres annexes**

Outre le Dossier de Diagnostics Techniques, les documents suivants sont également remis au Locataire :

- Un état des lieux
- Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisent la quote-part afférante au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Un inventaire détaillé du mobilier
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale
- Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le cas échéant, copie de l'acte de cautionnement.
- Enumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

Fait à NOISY LE SEC en 2 exemplaires originaux.

Le 07/05/2023

KE

10

BA

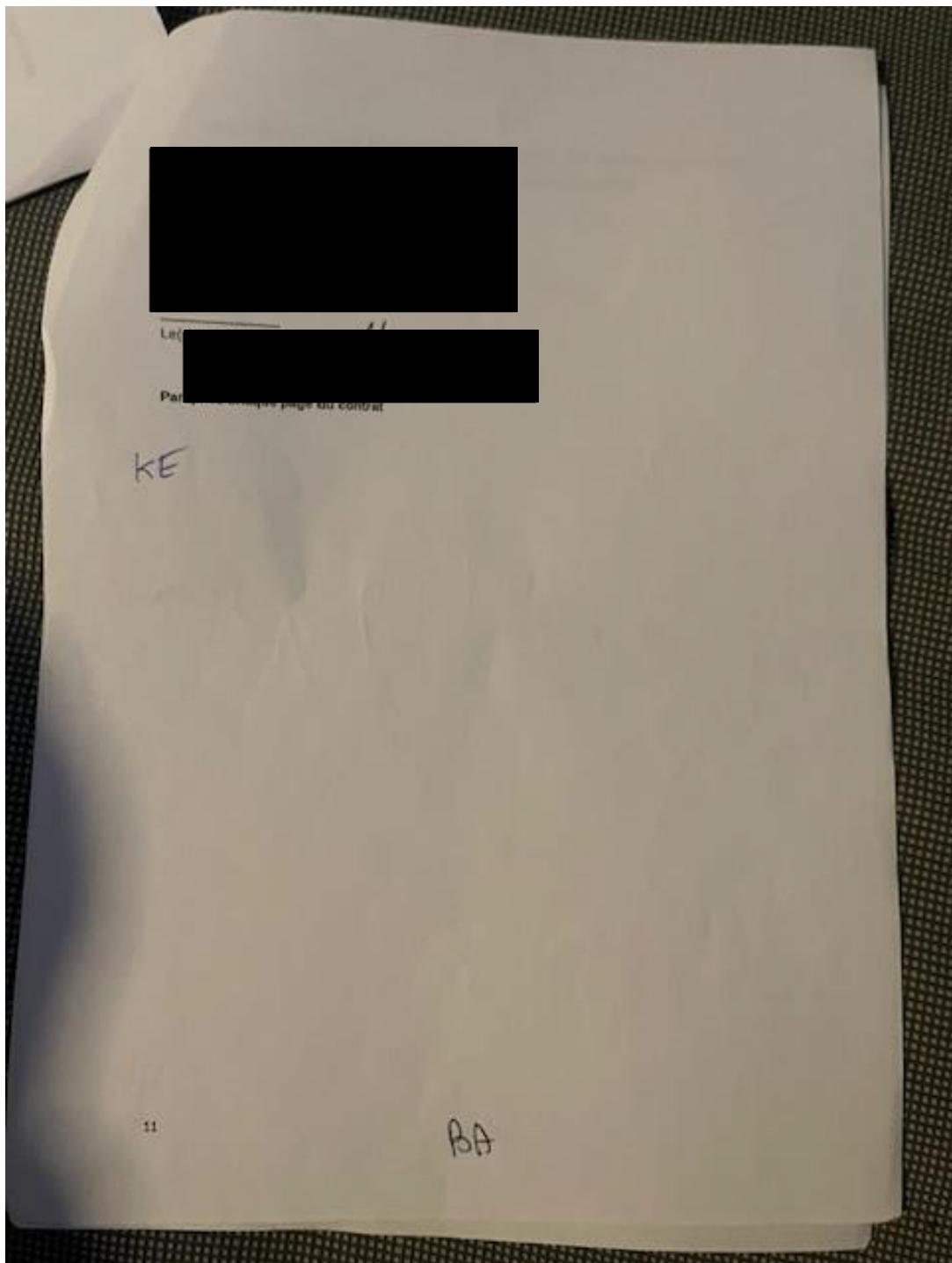


**KSR & ASSOCIÉS**

Commissaires de Justice Associés  
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

CAISSE DES DÉPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX  
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017  
Commissaires de Justice associés  
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)

**QUITTANCE DE LOYER**

ADRESSE : [REDACTED]

Code postal : 93130 Ville : Noisy-le-Grand

Je soussigné(e) [REDACTED] propriétaire / bailleur du logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de Monsieur / Madame [REDACTED] le [REDACTED] la somme de 750 euros (en chiffres), au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location du 01/01/2025 au 31/01/2025 et lui en donne quitance, sous réserve de tous mes droits.

**DÉTAIL DU RÈGLEMENT :**

Loyer : 750 euros  
Provision pour charges : 0 euros  
Total : 750 euros  
Date du paiement : 01/01/2025

Fait à : Noisy-le-Grand le 05/01/2025

Signature du bailleur :

[Signature]



STANDARD : 01.45.28.29.67

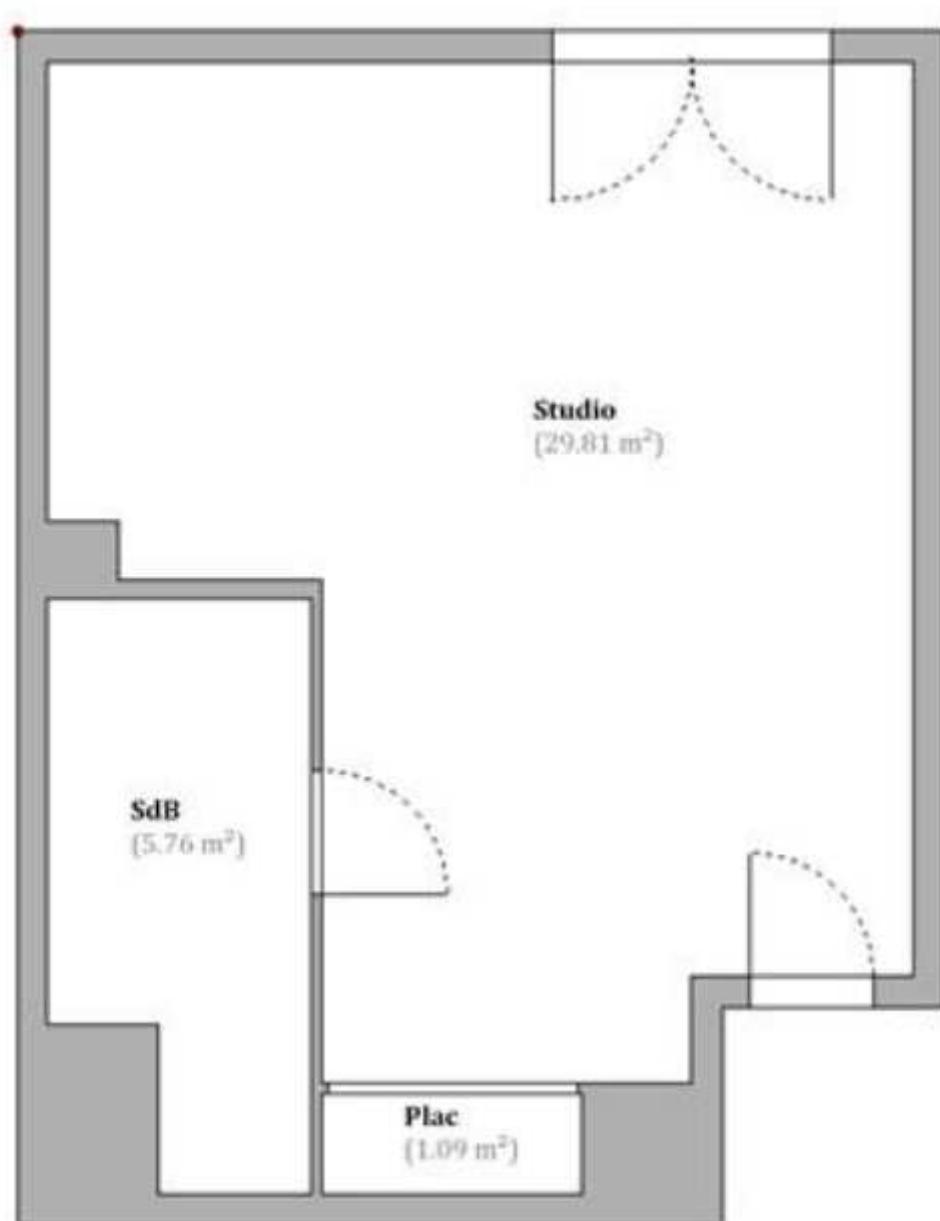
contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



---

*PLAN*



STANDARD : 01.45.28.29.67

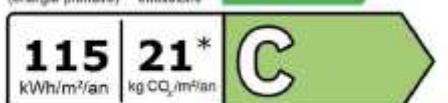
contact@ksr-justice.fr

[www.ksr-justice.fr](http://www.ksr-justice.fr)



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

- Le certificat de surface privative pour 36,66m<sup>2</sup> loi carrez
- Le diagnostic de performance énergétique



- L'état des risques et pollutions

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification des occupants, prise de rendez-vous expert, prise de rendez-vous serrurier) : 30 minutes
- opérations sur place : 30 minutes
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 30 minutes

**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**

