

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je ■■■■■ ■■■■■ huissier de Justice et commissaire de Justice, associé de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du général Gallieni,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

5 avenue Aubenne

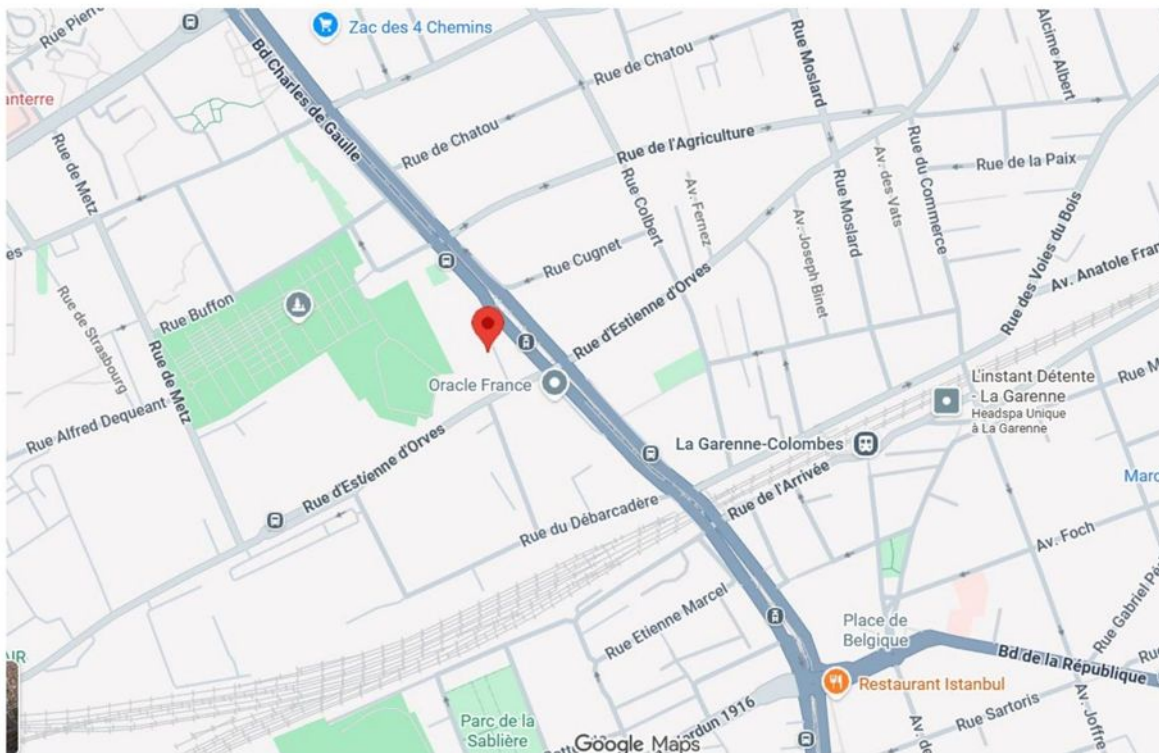
92700 COLOMBES

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur ■■■■■ ■■■■■ locataire et Monsieur Dan Ballouka de la société EXPIM

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Immeuble



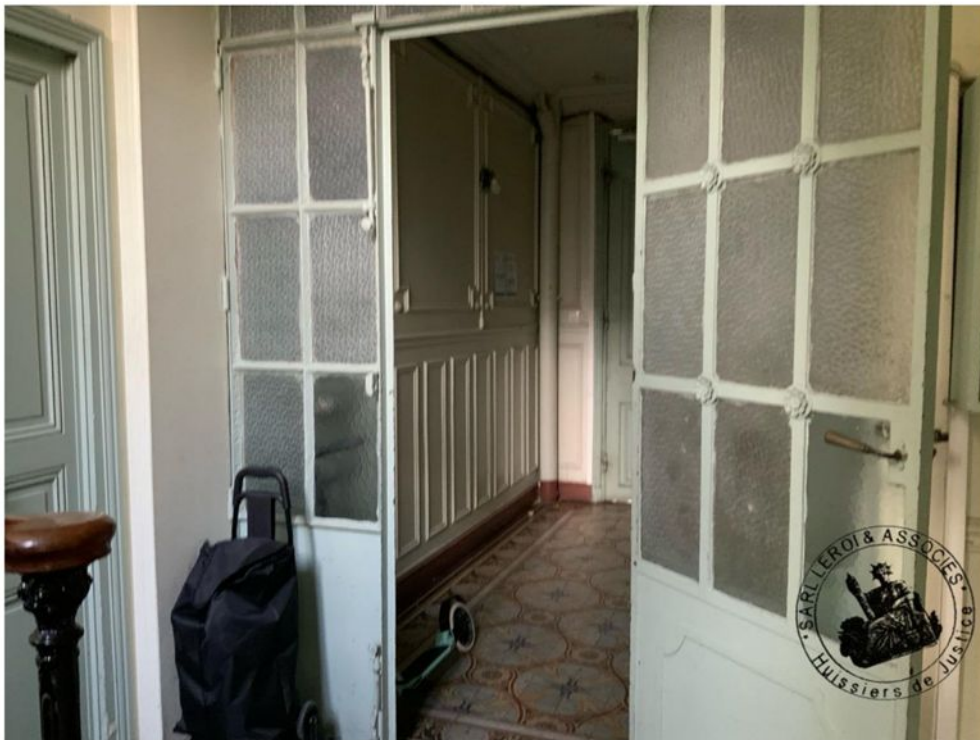
Il est proche de toutes commodités, écoles, restaurants, banques, supermarché, et transports en commun dont le tram.

Il s'agit d'un immeuble avec un digicode, les boîtes aux lettres sont dans l'entrée.

L'entretien et les poubelles sont gérées par une société extérieure.











Occupation

Le bien est loué depuis le 27 décembre 2024 par une famille avec trois enfants âgés de 5 à 11 ans, pour un loyer de 1000 euro.

BAIL.

(En application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 & des articles 1200 ET 1220 du code civil)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mme et Mr SELLAIYAH SUHAHARAN SANGEETHA

Demeurant 12 Rue albert einstein 93240 Stains

Né le 06 juin 1980 SRI LANKA

Ci-après nommée LE BAILLEUR

ET

Mme et Mr SITHIRAVEL MATHANARAJ KRITHTHIKA

Née le 27 Avril 1982 à (SRI LANKA)

Demeurant 5 Avenue Aubene 92700 Colombes

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES BIENS

Appartement situé au : **5 Avenue Aubene 92700 Colombes**

appartement situé au Rez de chaussée, l'appartement se compose d'une entrée / une cuisine séparé, un séjour, 2 chambre, une salle bains avec WC

Immeuble collectif

Surface habitable : 64 m2 Environ

Équipements communs : Néant

Destination : l'appartement est loué à usage d'habitation exclusivement.

Page



ARTICLE 2 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans. Il prendra effet le 1er Janvier 2025,

ARTICLE 3 : MONTANT DU LOYER ET DES CHARGES

3.1. Le loyer

Le loyer mensuel est fixé à 1 000,00 € soit Mille euros.

Il est payable, au domicile du bailleur ou de son représentant, à terme à échoir entre le 1 et le 5 de chaque mois.

Le loyer ci-dessus mentionné pourra être révisé tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Insee. L'Insee publie trimestriellement l'indice de référence des loyers, et la valeur de cet indice est disponible sur le site de l'Insee. L'indexation s'effectuera suivant la formule ci-après :

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire il serait fait obligation pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

L'indice de référence des loyers publié par l'INSEE est celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2024 s'élevant à 144,51.

3.2. Les charges

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification, en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée;
- de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. La liste des charges récupérables ressort du décret no 87-713 du 26 août 1987, annexé au présent bail.

La provision mensuelle sur charges est fixée à 70 € (Soixante-dix euros).

La provision sur charges fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée par la communication des résultats antérieurs et, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ou si le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Chaque mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges. Ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires.



Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

ARTICLE 4 : TRAVAUX

L'appartement a été refait à Neuf (photo annexée)

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

Lors de la remise des clés, le locataire verse au bailleur un dépôt de garantie fixé à UN mois de loyer hors charges d'un montant de 1 000,00 € soit Mille euros.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les **DEUX MOIS** de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

ARTICLE 6 : RENOUELEMENT DU BAIL

6.1. Renouvellement par tacite reconduction

A son expiration, à défaut de manifestation de volonté de l'une des parties, le bail est reconduit tacitement pour une durée de trois ans.

6.2. Réévaluation du loyer (article 17 c de la loi du 6 juillet 1989)

Le décret du 27 juillet 2017 s'applique.

ARTICLE 7 : RESILIATION DU BAIL :

7.1. Congés

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis **3 MOIS** courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de **SIX MOIS**.

Page



Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

- a) reprise de appartement au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
- b) vente de l'appartement
- c) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

7.2. Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.
En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants ascendants, personnes à charge.
A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire ou son décès.

7.3. Clauses résolutoires (articles 7 g et 24 de la loi du 6 juillet 1989)

- Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables, défaut de versement du dépôt de garantie (article 24 de la loi du 6 juillet 1989)

A défaut de paiement du loyer ou des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus ou à défaut de versement du dépôt de garantie, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit. La présente clause résolutoire ne produira cependant effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, les fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 2).

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi no 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir les fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse est précisée (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 6).

Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est notifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard (loi du 6 juillet 1989, article 24, alinéa 7).



- Défaut d'assurance (article 7-g de la loi du 6 juillet 1989)

À défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

La présente clause résolutoire ne produira cependant effet qu'un mois après un commandement de produire un justificatif demeuré infructueux. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7 g de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.
 - de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
 - d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
 - de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local. de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.
 - de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

ARTICLE 9 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret

Page



- n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
 - f) de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur.
 - g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
 - h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
 - i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
 - j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
 - k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'un **MOIS** suivant un commandement demeure infructueux.
 - l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
 - m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

ARTICLE 10 : CLAUSES PENALES

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur. En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels. En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle



ARTICLE 11 : RÉMUNÉRATION DES INTERMÉDIAIRES

ARTICLE 12 : ETAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

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.

ARTICLE 13 : ÉLECTION DE DOMICILES

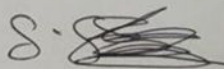
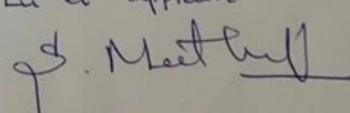
Pour l'exécution du présent bail, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

Le présent bail contient en annexe un état des lieux dressé lors de la remise des clés.

Clés remise(s) :

Rayés nuls :mots.....lignes

Fait à Colombes le 27 Décembre 2024 en Deux exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »	Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »
	<i>Lu et approuvé</i> 
Mme et Mr SELLAIYAH	Mme et Mr SITHIRAVEL MATHANARAJ KRITHTHIKA




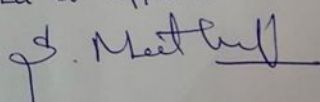
Page

Le présent bail contient en annexe un état des lieux dressé lors de la remise des clés.

Clés remise(s) :

Rayés nuls :mots.....lignes

Fait à Colombes le 27 Décembre 2024 en Deux exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR	LE LOCATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »	Signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »
 Mme et Mr SELLAIYAH	<i>Lu et approuvé</i>  Mme et Mr SITHIRAVEL MATHANARAJ KRITHTHIKA



Appartement

Les lot 17 et 18 ont été réunis en un appartement constitué de deux chambres, un séjour, une cuisine et salle de bains.

Entrée

On accède à l'entrée depuis la deuxième porte, celle proche de l'escalier, l'autre ayant été condamnée.

Cette entrée dessert, le séjour, la cuisine, la salle d'eau et une chambre au fond.

Les murs sont peints ainsi que le plafond.

Il y a un radiateur dans l'entrée.



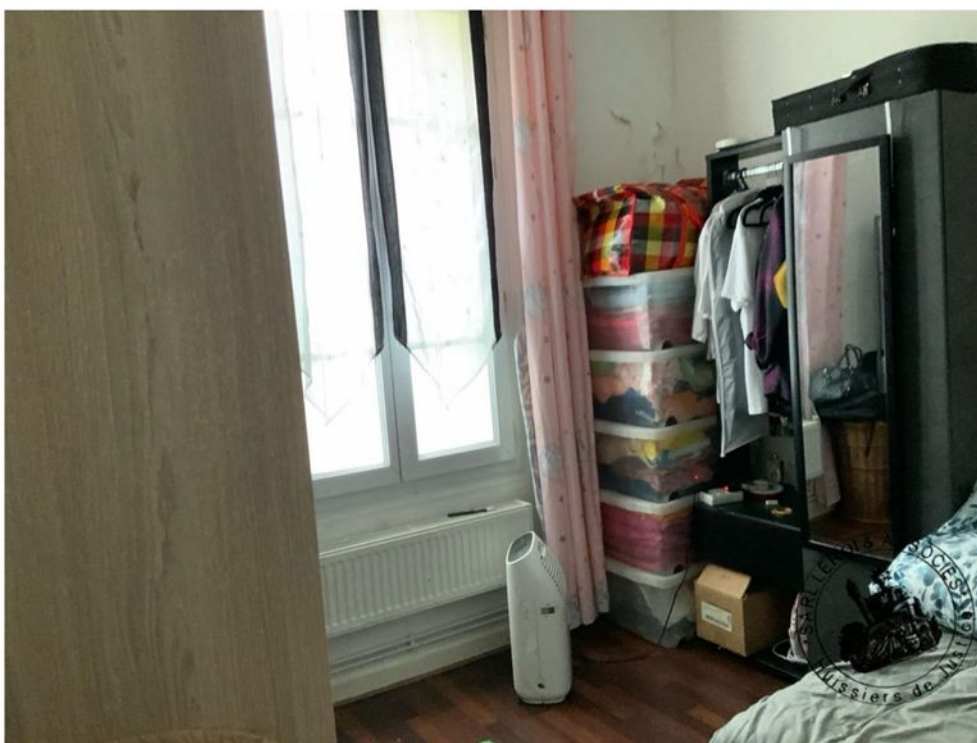


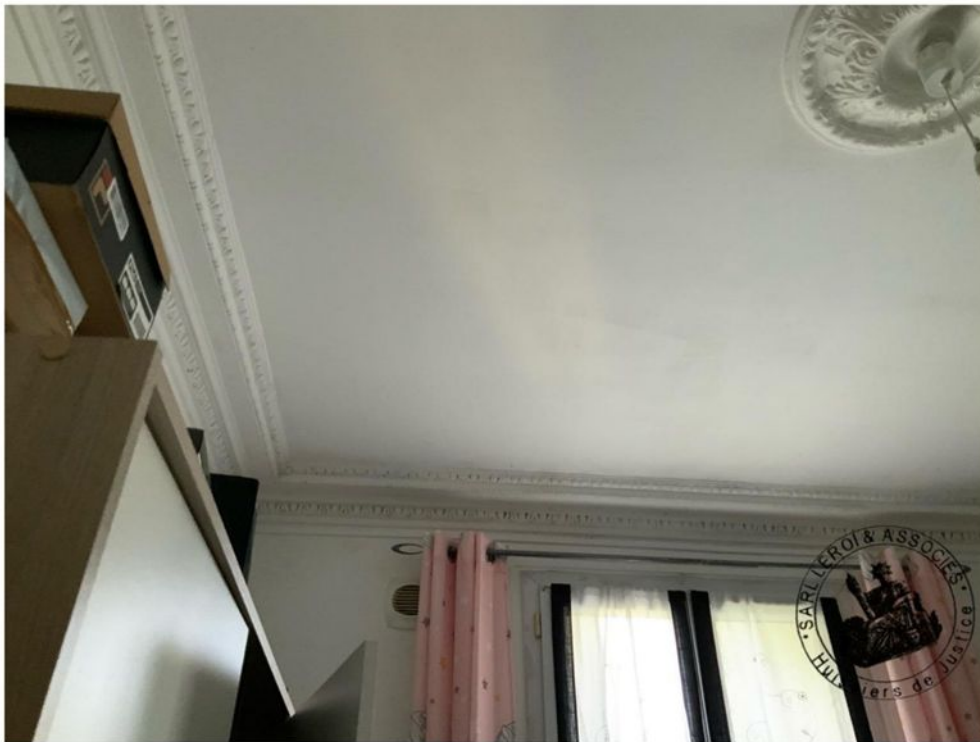
Chambre 1 fond couloir

On accède à cette pièce par une porte en bois avec une poignée. Le sol est revêtu d'un parquet collé. Les murs sont peints ainsi que le plafond.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture, double battant, double vitrage.

Un chauffage est installé dans cette pièce.





Salle de bains

Le sol est revêtu de carrelage.

Les murs sont recouverts d'une protection carrelée.

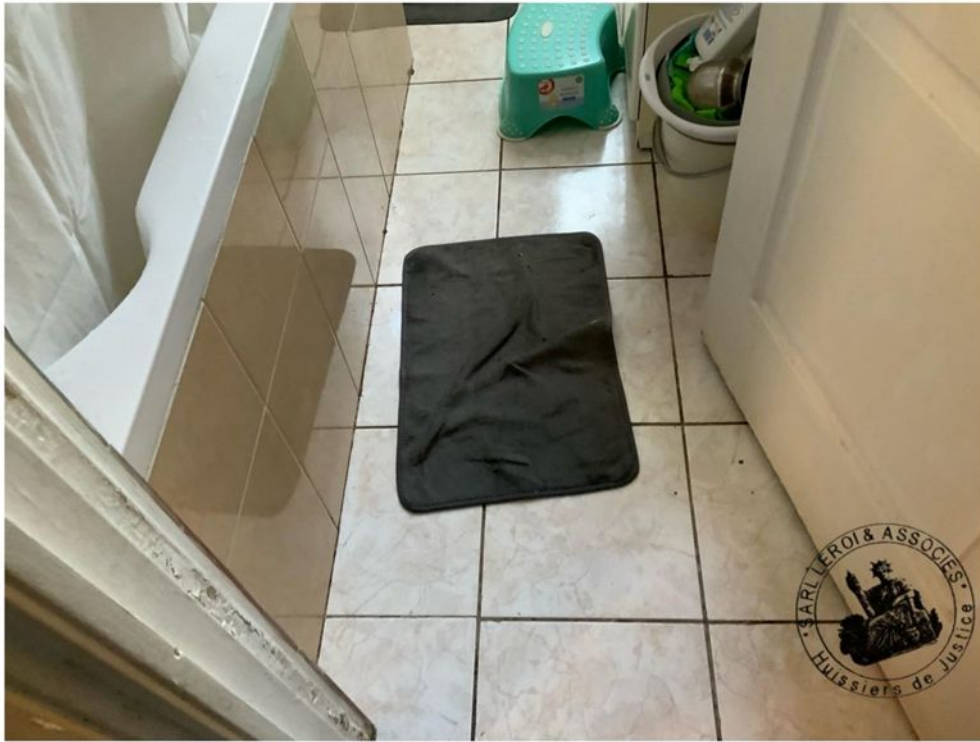
Le plafond est peint.

Il est présent à un spot.

Dans cette pièce se trouve une baignoire, un lavabo, une cuvette de toilettes et sa chasse d'eau attenante et une aération.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre double vitrage, ouverture un battant donnant sur l'arrière de l'immeuble.





Séjour

On y accède depuis l'entrée directement.

Le sol supporte un parquet collé.

Les murs sont peints ainsi que le plafond.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture double vitrage, double battant donnant sur la rue.

Il y a une aération



Chambre 2 derrière le séjour

L'accès à cette pièce se fait depuis le séjour par porte en bois. Le sol est recouvert d'un parquet collé, les murs sont peints.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture double battant double vitrage, donnant sur la rue.

Il est présent un radiateur.





Cuisine

On accède à cette pièce depuis l'entrée, le sol est revêtu d'une surface thermoplastique.

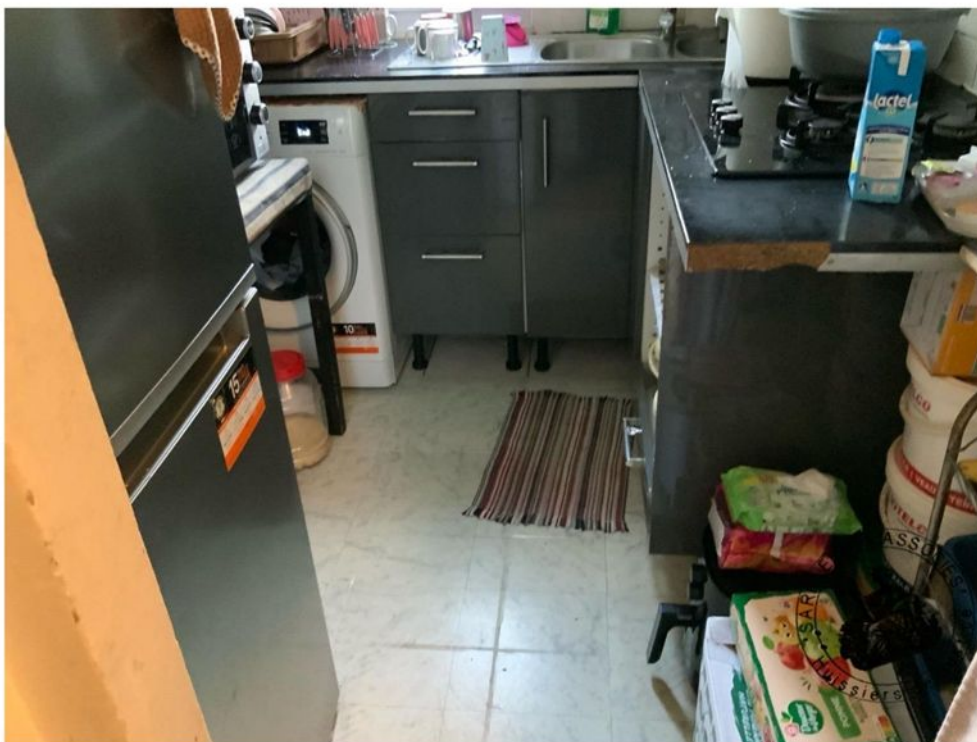
Les murs sont recouverts d'une protection Carles.

Le plafond est peint.

Il est présent dans cette pièce, une chaudière de marque ELM, le BLANC, que le locataire date de 2020 ou 2021.

Il est présent quelques aménagements pour la cuisine, il est présent une arrivée d'eau, évacuation d'eau

Le chauffage est assuré par cette chaudière de même que l'eau chaude.







Cave 1

Elle est située sur la droite au sous- sol et puis à gauche-gauche.

Elle est de belle taille.





Cave 2

Non accessible, le débiteur a gardé la clé et nous n'avons aucune information pour la trouver.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 29 pages pour servir et valoir ce que de droit.



■■■■■
Commissaire de Justice