

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86

✉ contact77@idfacto.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
ET LE VINGT-SIX JANVIER.

Dossier N° CL 1785013

À LA REQUÊTE DU :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT, Société Anonyme au capital social de 124.821.703,00 Euros, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, ayant son siège social sis à PARIS (17^{ème} Arrondissement), 39 Rue Mstislav Rostropovitch, prise en la personne de son représentant légal en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège.

Venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE ÎLE-DE-FRANCE à la suite de la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE en date du 27 mai 2016.

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 7 Place Gallieni, au Cabinet de **Maître Lucie DESENLIS**, Avocat au Barreau de MELUN (Seine-et-Marne), membre de la SELAS NEGREVERGNE – FONTAINE – DESENLIS, Société d'avocats Inter-Barreaux MEAUX/MELUN, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Isabelle TOLLEMER-DECHAMPS, Notaire à LIEUSAIN (Seine-et-Marne), le 27 janvier 2009 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 02 janvier 2024, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Un ensemble immobilier situé à **ROISSY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), 34 Avenue de la Pierrerie :**

La copropriété anciennement cadastrée AI numéro 28 et AI numéro 31 est désormais **cadastrée AI numéro 28.**

Pour une surface totale de **01ha 76a 96ca.**

LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT CINQ (185) :

Dans le bâtiment 3, **un APPARTEMENT à USAGE D'HABITATION** de type 3, situé au premier étage face gauche, escalier unique, comprenant :

- Entrée avec placard, séjour avec loggia, cuisine aménagée avec hotte, cellier, deux chambres avec loggia, salle de bains, toilettes, rangement.

Il est précisé que la salle de bains a été transformée en salle d'eau avec douche.

Et les cent cinquante-neuf / cent millièmes (159/100.000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS CENT SOIXANTE ET UN (361) :

Sur la construction à usage de garage, le **DROIT à LA JOUISSANCE EXCLUSIVE d'une fraction du sol** de la terrasse, délimitée par un tracé peint au sol et numéroté.

Et les vingt-cinq / cent millièmes (25/100.000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

[REDACTED]

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Cassandra LECLERC, Commissaire de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

ROISSY-EN-BRIE (Seine-et-Marne), 34 Avenue de la Pierrerie,

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITION D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT CINQ (185) :	7
3.1.1	ENTRÉE :.....	8
3.1.2	DÉGAGEMENT :.....	10
3.1.3	SÉJOUR :.....	11
3.1.4	COULOIR :.....	12
3.1.5	CHAMBRE 1 :.....	13
3.1.6	CHAMBRE 2 :.....	15
3.1.7	SALLE DE BAINS :.....	17
3.1.8	WC :.....	20
3.1.9	CUISINE :.....	22
3.1.10	CELLIER :.....	26
3.1.11	LOGGIA 1 :.....	27
3.1.12	LOGGIA 2 :.....	28
3.2	LOT NUMERO TROIS CENT SOIXANTE ET UN (361) :	29
4	FIN DES OPÉRATIONS :	29
5	SURFACE :	30
6	ANNEXES :	30

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section AI numéro 28) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivée devant la porte de l'appartement, je sonne.

Après quelques instants, un homme m'ouvre. Je lui décline mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente également la personne m'accompagnant.

[REDACTED]

Il m'indique que :

- Il occupe l'appartement et l'emplacement de stationnement, avec son [REDACTED] d'un bail sous seing privé signé en date du 07 novembre 2022, pour un loyer mensuel de 950 Euros, charges comprises ;
- Il me déclare être à jour de ses loyers ;
- Il me précise que l'eau chaude et le chauffage sont fournis collectivement, avec un comptage individuel.

Le syndic de l'immeuble est la société PROXIMMONET (Enseigne CITYA PROXIMMONET), ayant son siège social sis à MEAUX (Seine-et-Marne), 9 Cours Raoult.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, un ensemble immobilier à usage d'habitation élevé sur rez-de-chaussée et cinq étages.



3.1 LOT NUMERO CENT QUATRE-VINGT CINQ (185) : Un appartement

Dans le Bâtiment 3, au premier étage, porte face gauche, un appartement de type 3.

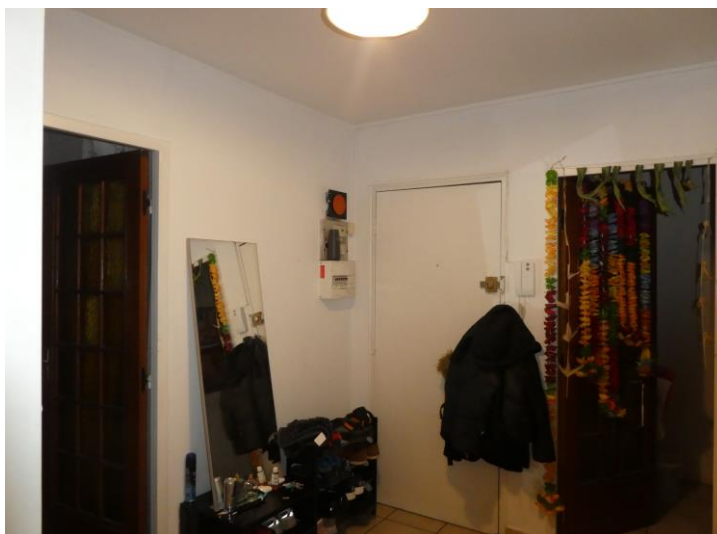
3.1.1 ENTRÉE :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Le pan de mur de face accueille un placard encastré ouvrant à deux portes accordéons métalliques recouvertes de peinture. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois et deux barres de penderie.



3.1.2 DÉGAGEMENT (première porte gauche sur entrée) :

Au sol, du carrelage.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



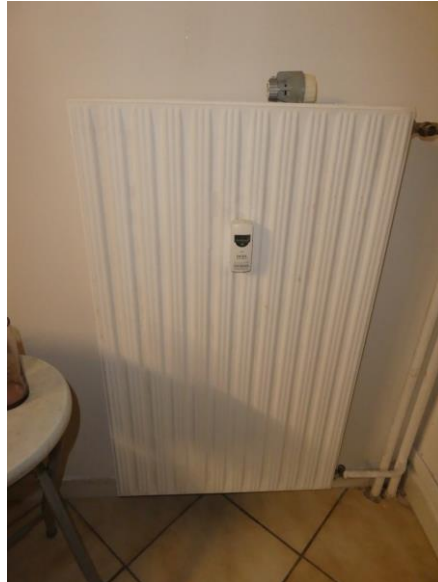
3.1.3 SÉJOUR (deuxième porte gauche sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Dans cette pièce, un radiateur métallique recouvert de peinture.



3.1.4 COULOIR (porte face sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.

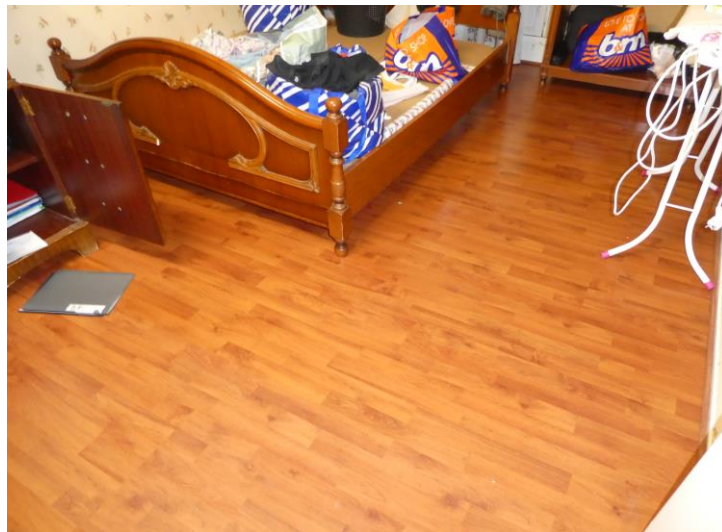
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.5 CHAMBRE 1 (première porte gauche sur couloir) :

Au sol, du parquet flottant.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture, doublées de quarts-de-rond en bois.



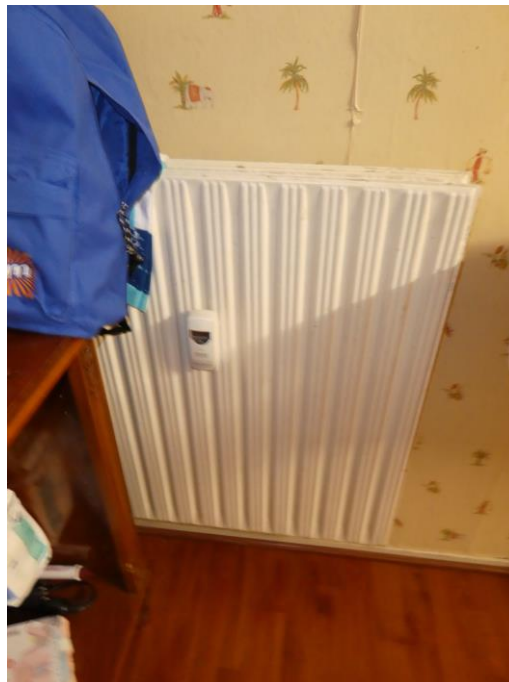
Les murs sont doublés de lés de papier peint.





Au plafond, des dalles type isolantes.

Dans cette pièce, un radiateur métallique recouvert de peinture.



3.1.6 CHAMBRE 2 (deuxième porte gauche sur couloir) :

Au sol, du parquet flottant.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture, doublées de quarts-de-rond en bois.



Les murs sont doublés de lés de papier peint.





Au plafond, des dalles type isolantes.

Dans cette pièce, un radiateur métallique recouvert de peinture.



3.1.7 SALLE DE BAINS (porte face sur couloir) :

Au sol, du carrelage.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Au plafond, de la peinture.



Un radiateur métallique recouvert de peinture.



Un meuble vasque avec robinet mitigeur et un tiroir en allège en bois mélaminé, avec poignée tirage.

Fixé au mur, un miroir avec deux spots encastrés.



Une baignoire en faïence avec robinet mitigeur, flexible de douche, douchette et pommeau de douche. Le tablier de la baignoire est composé de carreaux de faïence jointoyés.

Encastré, un bloc de ventilation mécanique contrôlée.



3.1.8 WC (porte droite sur couloir) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.



Au plafond, de la peinture.



Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal et double abattant.

Encastré, un bloc de ventilation mécanique contrôlée.



3.1.9 CUISINE (porte droite sur entrée) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Au plafond, de la peinture.





Un plan de travail en bois mélaminé stratifié accueillant une plaque de cuisson à induction à trois feux de marque FAGOR.





Au-dessus de cette plaque, une hotte aspirante de marque COOKE & LEWIS.



En allège du plan de travail, un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé.

Fixé au mur, un ensemble de meubles de cuisine en bois mélaminé ouvrant à cinq portes, avec poignée tirage.

Dans la continuité à droite, le plan de travail accueille un évier en inox à deux bacs avec robinet mitigeur et égouttoir en partie droite.



3.1.10 CELLIER (porte droite sur cuisine) :

Au sol, du carrelage.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.1.11 LOGGIA 1 (accès par séjour) :

Au sol, des dalles de béton gravillonné.

La façade de l'immeuble est recouverte d'un enduit de couleur grise et blanche.

Un garde-corps métallique recouvert de peinture, doublé de canisses en plastique souples.



3.1.12 LOGGIA 2 (accès par chambres 1 et 2) :

Au sol, des dalles de béton gravillonné.

La façade de l'immeuble est recouverte d'un enduit de couleur grise et blanche.

Un garde-corps métallique recouvert de peinture.



3.2 LOT NUMERO TROIS CENT SOIXANTE ET UN (361) :
Un droit à la jouissance exclusive d'une fraction du sol

Au-dessus de la construction à usage de garage édifée en rive des bâtiments, un emplacement de stationnement délimité au moyen de bande peinte au sol, portant le numéro 361.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

5 SURFACE :

À la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M ²) « LOI CARREZ » :	<u>69,85 M²</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA « LOI CARREZ » (M ²) (< 1.80M) :	<u>0,00 M²</u>
SURPERFICIES HORS « LOI CARREZ » (M ²) :	<u>23,29 M²</u>

6 ANNEXES :

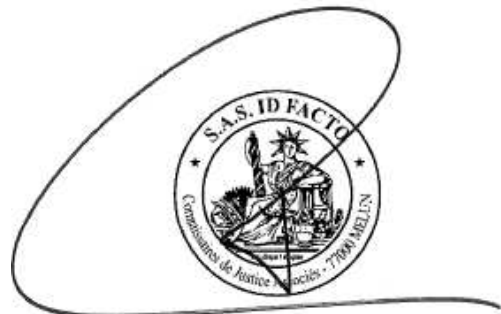
J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Une attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ » éditée au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.
- Un bail sous seing privé signé en date du 07 novembre 2022, édité au recto de six pages de format A4.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, quarante-trois (43) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.


De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Cassandre LECLERC
Commissaire de Justice



FEUILLE DE PRESENCE

Dossier N° 1785013 - TC

Nom	Prénom	Qualité	Signature
[REDACTED]			

ID FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2024-01-124

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

34 Avenue de la Pierrerie
77680 ROISSY EN BRIE

Désignation des locaux

Appartement comprenant :
Entrée, Placard-Entrée, Dégagement, Séjour, Loggia - Séjour, Cuisine,
Cellier, Couloir, Chambre 1, Chambre 2, Loggia - Chambres, Salle de Bains,
Toilettes, Stationnement

Lot N° : 185

Superficie de la partie privative : 69.85 m²
SOIXANTE NEUF METRES CARRES ET QUATRE VINGT CINQ CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée	6.32		
Placard-Entrée	0.77		
Dégagement	2.41		
Séjour	20.05		
Loggia - Séjour			5.03
Cuisine	9.79		
Cellier	2.65		
Couloir	2.09		
Chambre 1	11.31		
Chambre 2	9.97		
Loggia - Chambres			5.23
Salle de Bains	3.40		
Toilettes	1.09		
Stationnement			13.03
Totaux	69.85 m ²	0.00 m ²	23.29 m ²

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2024)
Date d'intervention : 26/01/2024

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

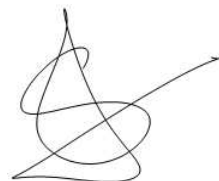
ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs,cloisons,marches et cages d'escalier, gaines,embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente,le notaire,ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 26/01/2024
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail.

Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

C O N T R A T D E L O C A T I O N / C O L O C A T I O N

LOGEMENT NON MEUBLÉ

(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : [REDACTED]

- Domicile ou siège social du bailleur :

- Qualité du bailleur :

Personne physique *Personne morale*

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Oui *Non*

- Adresse email du bailleur (facultatif) : [REDACTED]

désigné (s) ci-après le bailleur ;

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire :

- Adresse du mandataire :

- Activité exercée par le mandataire :

- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

- Nom et adresse du garant : [REDACTED]

- Nom et prénom du locataire : [REDACTED]

- Si second locataire, nom et prénom du second locataire :

- Adresse email du locataire (facultatif) :

- Adresse email du second locataire (facultatif) :

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 : 34 AVENUE DE LA PIERRETE 77680 ROISSY EN BRIE

- Bâtiment / escalier / étage / porte : Bâtiment 03, APPARTEMENT F3

Immeuble collectif *Immeuble individuel* | *Mono-propriété* *Copropriété*

- Période de construction :

Avant 1949 *De 1949 à 1974* *De 1975 à 1989* *De 1989 à 2005* *Depuis 2005*

- Surface habitable (en m²) : 73 m²

- Nombre de pièces principales : 03

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier *Comble aménagé ou non* *Terrasse* *Balcon* *Loggia*

Jardin *Autre* :

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

- Cuisine équipée Installations sanitaires :
- Autre :

- Modalité de production de chauffage :

- Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

..... Compris charge

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- Individuel Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

..... Compris charge

B. Destination des locaux :

- Usage d'habitation Usage mixte professionnel et d'habitation

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- Cave / n° : Parking / n° : Garage / n° : Autre : Parking collectif

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie
- Local poubelle Gardiennage Autres prestations et services collectifs :

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) :

RACCORDEMENT A EFFECTUER

Internet

Test éligibilité fibre optique et ouverture de ligne au 09 87 67 94 26
(non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra)

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. Prise d'effet du contrat :

- Date de prise d'effet du contrat : 07 / 11 / 2022

B. Durée du contrat :

- 3 ans (personne physique) 6 ans (personne morale)

- Durée réduite à (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 950 € (700€ loyer + 25 0€ Charges)
Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

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

Oui Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui Montant du loyer de référence : €/m²
 Montant du loyer de référence majoré : €/m²

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
 Montant du complément de loyer : €
 Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) : 1900 €
 Date de versement : 06 / 11 / 2022
 Date de la dernière révision du loyer : / /

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : / /

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : / /

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 (possible uniquement en cas de colocation)

2. Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : 250 € (Mensuelle)

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (en cas de travaux d'économies d'énergie) :

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 | Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat),
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.

Non

E. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le 05 de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de 950 €, détaillé comme suit :

- Loyer : 700 €

- Charges récupérables : 250 €

- Contribution pour le partage des économies de charges : / €

- En cas de colocation, 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 :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de / € appliquée :

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 :

.....
.....

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

..... /

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

..... /

Montant de la majoration du loyer : / €

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux : /

Montant et durée de la diminution du loyer : / € pendant / mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

.....

VI. GARANTIES

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire ou garantie autonome :

..... 950 €* (en toutes lettres : neuf cent cinquante euros)

*ce montant doit être inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges.

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

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 à ces honoraires :

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.

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 (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- autres prestations (précisez le 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 (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES

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

- 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.

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 ;
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
- le cas échéant, 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 les 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.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

Un état des lieux (établi lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).

Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 07 / 11 / 2012 à ROISSY EN BRIE

Signature du bailleur (ou de son mandataire,
le cas échéant)

Signature(s) précédée(s) de la mention



Signature du locataire

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



Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

Démarches électricité et gaz (locataire)

Contactez le 09 87 67 94 26 (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, dimanche 9H-17H, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.