

# PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 3 Boulevard Carnot  
Bâtiment C – 2<sup>ème</sup> étage  
95400 VILLIERS LE BEL**

**Type de bien : Appartement d'une pièce principale,  
avec une cave et un parking**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON  
Commissaires de Justice  
25, Rue Paul Bruel  
95380 LOUVRES  
[etude@plouchartassocies.com](mailto:etude@plouchartassocies.com)**

# EXPEDITION

SCP  
**Thierry PLOUCHART**  
Aurore SIA  
**Cécile GAUTRON**  
Commissaires de Justice  
Associés  
25, Rue Paul Bruel  
**95380 LOUVRES**  
Tel : 01 34 72 60 60  
Fax : 01 34 72 68 18  
CCP PARIS N° 626251 N  
Email : [etude.plouchart@wanadoo.fr](mailto:etude.plouchart@wanadoo.fr)



**COMMISSAIRE DE  
JUSTICE**

## PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

LE VINGT-DEUX SEPTEMBRE

**REFERENCE ETUDE**  
N° 50220447  
C.F.F.  
/  
**SAMASSA Diakariaou**  
PVDM  
ACTE500 Tiers

### À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à Conseil d'Administration, dont le siège social est 182, Avenue de France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

**Je, Thierry PLOUCHART, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,**

Me suis rendu ce jour 3, Boulevard Carnot à VILLIERS-LE-BEL (95400), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 21 Mai 2010 par Maître Antoine RICHARD, Notaire à VILLIERS-LE-BEL (95400), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur [REDACTED],
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire fut consentie sur le bien, dont la désignation est la suivante, soit :

### **DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier sis à VILLIERS-LE-BEL (95400), 3, boulevard Carnot, cadastré section AT numéro 25, « 3, boulevard Carnot », pour une contenance de 1 ha 6 a 17 ca.

Formant les lots de copropriété numéros :

- **DEUX CENT QUATORZE (214)** : bâtiment C, au deuxième étage, couloir gauche, porte face, un appartement : entrée, penderie, salle de bains avec W.C., séjour
  - **DEUX CENT CINQUANTE-CINQ (255)** : bâtiment C, au sous-sol, une cave portant le numéro 14.
  - **SEPT CENT NEUF (709)** : bâtiment D, au sous-sol, travée gauche, un emplacement de parking portant le numéro 109.
- 
- Qu'en raison du non-paiement des échéances, elle entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,
  - Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIF, de Monsieur Nicolas MENOUD, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Monsieur [REDACTED], locataire des lieux, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
CANTON ET COMMUNE  
DE VILLIERS-LE-BEL (95400)  
3, RUE CARNOT - BATIMENT C  
COULOIR DE DROITE EN VENANT DE L'ESCALIER  
PORTE FOND FACE**

**DUN APPARTEMENT DE TYPE UNE PIECE PRINCIPALE,  
SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISE  
EN :**

- Petite entrée
  
  
- Pièce de séjour équipée d'une porte-fenêtre et d'une fenêtre
  
  
- Cuisine équipée d'une porte-fenêtre, dans laquelle se trouve implanté le ballon d'eau chaude

- Salle de bains avec baignoire, lavabo et W.C.
  
- Petite pièce aveugle à usage de débarras

Eau, électricité, aucun système de chauffage en fonction à ce jour, l'ancienne installation de chauffage collectif ayant été mise hors service.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 214 pour 315/83.000 èmes des Parties Communes Générales.

**II) UNE CAVE PRIVATIVE, FERMANT PAR PORTE, SITUEE AU SOUS-SOL DU MEME BATIMENT :**

Paraissant former le Lot n° 255 pour 4/83.000 èmes des Parties Communes Générales.

**III) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT POUR VEHICULE, SITUE DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :**

Paraissant former le Lot n° 709 pour 9/83.000 èmes des Parties Communes Générales.

## **SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

CABINET FREQUEL-CARLO ASLAN  
3, Passage Frequel  
75020 PARIS

### **ASSURANCE**

D'après les déclarations du locataire, les lieux seraient assurés auprès de la Compagnie EURO ASSURANCE, sans autre précision.

### **OCCUPATION DES LIEUX**

Les lieux sont concédés à la location au profit de Monsieur [REDACTED], en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à Villiers le Bel du 1<sup>er</sup> Février 2016, d'une durée initiale de 1 an, ayant débuté le 15 Février 2016, et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 700,00 euros, dont 150,00 euros de provision sur charges.

Une copie du contrat de location est annexée aux présentes.

### **ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT**

Entrée	Peinture sur plafond et murs Parquet au sol
Séjour et débarras aveugle	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Parquet au sol



Cuisine

Papier peint au plafond  
Peinture murale  
Carrelage au sol

Salle de bains

Papier peint sur plafond et murs  
Carrelage au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en état d'usage, avec toutefois des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et défraîchis.

Le papier peint du plafond de la cuisine est dégradé.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

















Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, une copie du contrat de location, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

**COÛT** : trois cent soixante et un euros et quarante sept centimes.

Nombre de pages : 12 (+ annexes)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47





CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin  
95540 MERY-SUR-OISE  
Tél : 01 34 24 97 65  
contact@certimmo95.fr

Mr SAMASSA

Dossier N° 22-09-1889 #SU

## Attestation de surface privative (Carrez)

### Désignation de l'immeuble

Adresse : **3, boulevard Carnot  
Bât C - 2ème étage  
95400 VILLIERS LE BEL**

Référence cadastrale : **AT / 25**

Lot(s) de copropriété : **214-225-709** N° étage : **2ème**

Nature de l'immeuble : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Inconnue**



### Désignation du propriétaire

Propriétaire : **■■■■■■■■■■ – 3, boulevard Carnot 95400 VILLIERS LE BEL**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

### Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Mustapha ZEMMOURI**

Cabinet de diagnostics : **CERTIMMO 78  
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE  
N° SIRET : 444 221 675 00036**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **DU 01/01/2022 AU 31/12/2022**

### Réalisation de la mission

N° de dossier : **22-09-1889 #SU**

Ordre de mission du : **22/09/2022**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite. Il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.**



[www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B







## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 29,03 m<sup>2</sup>**  
*(vingt neuf mètres carrés trois décimètres carrés)*  
 Surface non prise en compte : 0,00 m<sup>2</sup>

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
Appartement 2ème étage Entrée		1,20 m <sup>2</sup>	
Appartement 2ème étage Placard		1,46 m <sup>2</sup>	
Appartement 2ème étage Salle de bains avec wc		3,44 m <sup>2</sup>	
Appartement 2ème étage Séjour		15,35 m <sup>2</sup>	
Appartement 2ème étage Cuisine		7,58 m <sup>2</sup>	
<i>(1) Non prises en compte</i>			
<b>SURFACES TOTALES</b>		<b>29,03 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **22/09/2022**

État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **23/09/2022**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



**CERTIMMO 78**  
 34, avenue Marcel Perrin  
 95540 MERY-SUR-OISE  
 Tél : 01 34 24 97 65  
 SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

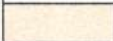

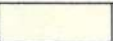
Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



## Annexes

### Plans et croquis

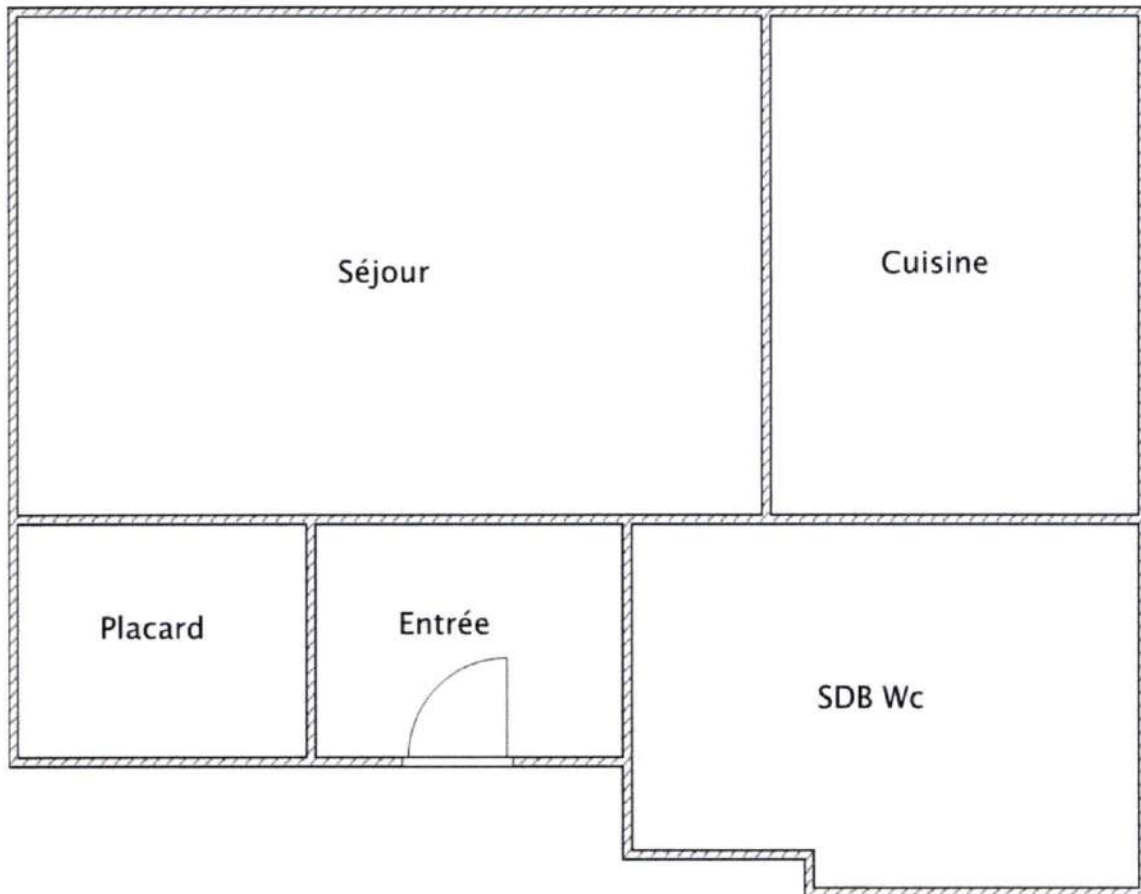
- Planche 1/1 : Appartement - 2ème étage

Légende			
	Surface privative	 Surface non prise en compte	 Surface annexes



<b>PLANCHE DE REPERAGE USUEL</b>			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	3, boulevard Carnot Bât C - 2ème étage 95400 VILLIERS LE BEL
<i>N° dossier:</i> 22-09-1889				
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



## Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

XA France IARD, atteste que :  
 CERTIMMO 78  
 Madame Audrey BUNEL  
 1bis boulevard Cotte  
 95880 ENGHEN LES BAINS

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

**Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :**

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Méruleux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurité piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Assainissement autonome
- Assainissement collectif
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1<sup>er</sup> janvier 2022 au 1<sup>er</sup> janvier 2023**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 23 décembre 2021, pour la Société AXA



**AXA France IARD SA**  
 Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1







# LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

## 1) DUREE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'évènement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

## 2) CONGÉ

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 de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

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

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

1) reprise du local au bénéficiaire 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;

2) vente du local

3) 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.

## 3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

## 4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de TOIS MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

## 5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES 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, partenaire de pacs, 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, partenaire de pacs, descendants ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

## 6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

SD



- a) 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
- b) 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.
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) 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

## 7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
  - b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
  - c) 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.
  - d) 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 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 se 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 demeuré 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.
- de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

## 8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat. Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière. La révision du loyer s'opère de plein droit automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze



derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et des modalités de leur prise en compte doit clairement figurer au bail ou dans un avenant.

Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

### 9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.

Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un 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, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

### 10) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIERES** du présent contrat.

Il ne peut excéder un mois du loyer principal.

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.

### 11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

### 12) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit. A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par LRAR, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes qui relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou les services sociaux compétents. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le FSL dont l'adresse est précisée. Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze 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.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS. Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi



n°89-462 du 6 juillet 1989.

En cas de non-respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

### 13) CLAUSE PÉNALE

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.

### 14) 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.

### 15) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

### 16) FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

### DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée d'UN AN commençant à courir le **15 février 2016** et se terminant le **15 février 2017** sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Loyers et charges

Le loyer est payable mensuellement (1), ~~trimestriellement~~ (1) d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de Cinq cent cinquante Euro (550€), plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de Cent cinquante Euro (150€).

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le 1<sup>er</sup> février, de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. L'indice de référence est celui du .....trimestre de l'année..... d'une valeur de .....

#### Dépôt de garantie

SD



Le dépôt de garantie est fixé à la somme de Cinq cent cinquante euros (400€) correspondant à un mois de loyer hors charges.

**Clause des travaux**

Le locataire (1) propriétaire (1) exécutera les travaux ci-après décrits  
.....  
.....

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de.....  
pendant .....mois.

**Clause particulière**

Les colocataires sont indivis solidaire du paiement du loyer, et ce, même lors du changement d'un membre de la colocation.  
.....  
.....  
.....

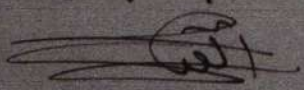
En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- Un état des lieux dressé lors de la remise des clés
  - Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement (1))
  - Les extraits du règlement de copropriété
  - Une liste des loyers de référence
  - Un acte de caution solidaire
- Clé(s) remises : Le 1<sup>er</sup> février 2016

Fait et signé à Villiers-le-Bel le 1<sup>er</sup> février 2016  
en 2 exemplaires originaux dont un  
pour chaque signataire.

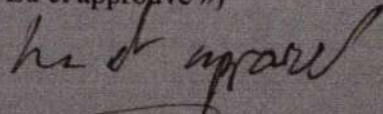

**LE BAILLEUR**

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

lu et approuvé  


**LE LOCATAIRE**

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

lu et approuvé  
  


**LA CAUTION**

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

lu et approuvé  
