

EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

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

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86

✉ hj@huissier-melun.com

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
ET LE VINGT-DEUX FÉVRIER**

Dossier N° TC 815 886

À LA REQUÊTE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE ALMONT BATIMENT 52, sis à MELUN (Seine-et-Marne), 15-21-27-33, Boulevard de l'Almont, représenté par son Syndic en exercice, la SAS FONCIA AMYOT GILET, Société par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN (Seine-et-Marne), sous le numéro 324 593 284, ayant son siège social sis à MELUN (Seine-et-Marne), 39 Avenue Thiers, représentée par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, au cabinet de Maître Guillaume MEAR, Avocat au barreau de MELUN (Seine-et-Marne), Associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats MALPEL & ASSOCIÉS exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, constitué sur la présente procédure et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de MELUN (Seine-et-Marne), en date du 15 octobre 2013, signifié en date du 19 novembre 2013, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 20 janvier 2014 ;

Un jugement rendu le 11 août 2017 par le Tribunal de Grande Instance de MELUN (Seine-et-Marne), signifié en date du 21 août 2017, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 02 octobre 2017 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 28 janvier 2019, demeuré infructueux ;

L'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de MELUN (Seine-et-Marne), 33 Boulevard de l'Almont

Dans un ensemble immobilier cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AO	66	15 Boulevard de l'Almont	00 ha 09 a 19 ca

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) :

Une cave portant le numéro 46 au plan annexé au règlement de copropriété du bâtiment 52.

Et les quatre dix-millièmes (4/10.000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMÉRO CENT-QUINZE (115) :

Un appartement situé au 2ème étage, escalier IV, à gauche en montant de l'escalier et en arrivant sur le palier, comprenant : une entrée, quatre pièces principales, cuisine avec séchoir attenant, salle de bains, water-closet, penderie, placard, loggia.

Et les cent soixante-quatorze/dix-millièmes (174/10.000èmes) des parties communes générales.

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

APPARTENANT À :

Monsieur GÖKÇIMEN Nicolas, né le 15 mars 1991 à MELUN (Seine-et-Marne), de nationalité française, marié à Madame ARAYCI Rüya, dont le dernier domicile connu est sis à VAUX-LE-PÉNIL (Seine-et-Marne), 87 Rue de Chartrettes.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Tristan CHEVREAU, Huissier de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

MELUN (Seine-et-Marne), 33 Boulevard de l'Almont,

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 :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N° 115 / APPARTEMENT :	6
3.1.1	ENTREE :	6

3.1.2	WC :	7
3.1.3	CUISINE :	8
3.1.4	CELLIER :	9
3.1.5	DRESSING :	9
3.1.6	DEGAGEMENT :	10
3.1.7	PREMIERE CHAMBRE :	11
3.1.8	SALLE D'EAU :	11
3.1.9	SECONDE CHAMBRE :	12
3.1.10	DOUBLE SEJOUR :	13
3.1.11	BALCON :	14
3.2	LOT N° 99 / CAVE :	15
4	FIN DES OPERATIONS :	15
5	SURFACE :	16
6	ANNEXES :	16

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section AO n° 66) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre un homme, une femme et plusieurs enfants.

Je me présente en déclarant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma mission.

L'homme et la femme rencontrés me déclarent alors être Madame AYTEN Saliha et Monsieur AYTEN Gorgun, locataires en titre.

Ils nous autorisent à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclarent :

- Être titulaires d'un contrat de location signé avec Monsieur GÖKÇIMEN Nicolas en date du 09 août 2014 par lequel ils louent lesdits locaux moyennant un loyer mensuel de 790 € hors charges et 170 € de provisions pour charges ;
- Que le contrat de location a commencé à courir à compter du 09 août 2014 pour une durée de 2 ans se terminant ainsi le 08 août 2016, et qu'il s'est depuis reconduit tacitement ;
- Que le chauffage de l'appartement et l'eau chaude sont fournis au moyen d'un système collectif ;
- Que le syndic de la copropriété est la société FONCIA AMYOT GILLET sise à MELUN (Seine-et-Marne).

Ils me remettent copie d'un contrat de location éditée au recto de quatre pages de format A4.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, un immeuble d'habitation élevé sur rez-de-chaussée et sept étages dont les façades sont recouvertes d'un enduit.



3.1 LOT N° 115 / APPARTEMENT :

3.1.1 ENTREE :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.2 WC :

Au sol du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un lave-mains avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains en bois ouvrant à une porte et un tiroir. Au-dessus du lave-mains, un miroir est fixé en applique.

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



3.1.3 CUISINE :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un plan de travail en stratifié accueille un évier à un bac avec robinet mitigeur et égouttoir, en partie droite. Une trémie accueille une plaque de cuisson électrique à quatre brûleurs. En allège, un ensemble de meubles de cuisine en bois ouvrant à neuf portes et deux tiroirs. Deux meubles suspendus de cuisine en bois ouvrant à une porte. Une hotte aspirante. Ceinturant le plan de travail, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.



3.1.4 CELLIER :

L'accès s'effectue depuis la cuisine.

Au sol du carrelage.

En partie basse, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.
En partie haute, les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



3.1.5 DRESSING (porte face gauche sur entrée) :

Au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond est recouverts de peinture.



3.1.6 DEGAGEMENT :

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.1.7 PREMIERE CHAMBRE (porte gauche sur dégagement) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Un placard ouvrant à quatre portes en bois, recouvertes de peinture. À l'intérieur, plusieurs étagères en bois et une barre de penderie.



3.1.8 SALLE D'EAU :

Au sol, du carrelage.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.

Un lavabo avec robinet mitigeur. En allège, un meuble suspendu de salle de bains en bois ouvrant à deux tiroirs. Un receveur de douche avec pare-douche, robinet mitigeur, flexible de douche, douchette, barre d'accroche et pommeau de douche.

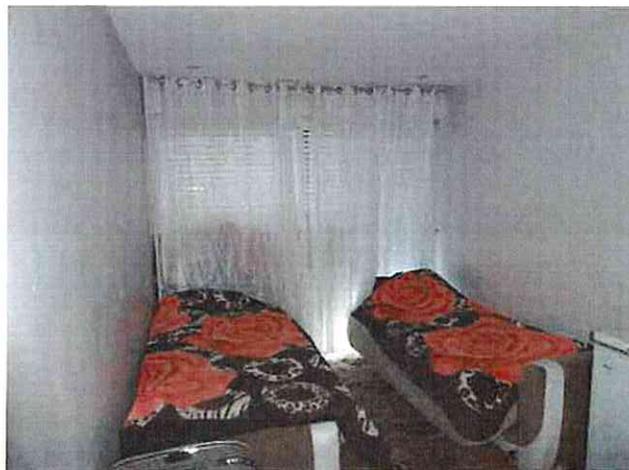


3.1.9 SECONDE CHAMBRE (porte droite sur dégagement) :

Au sol, du parquet.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



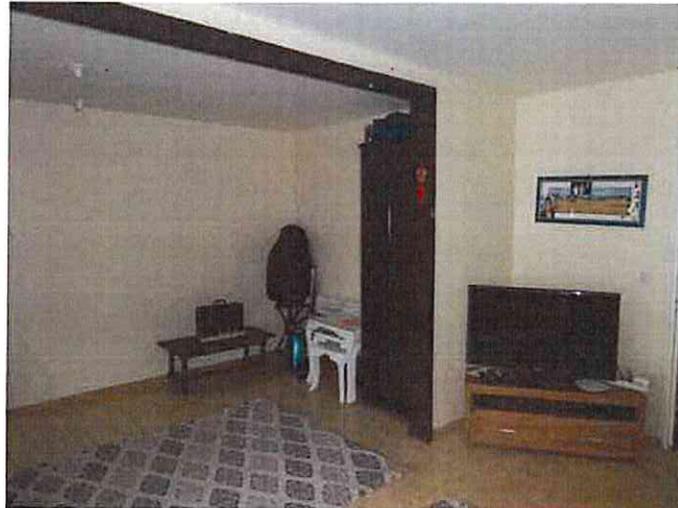
3.1.10 DOUBLE SEJOUR :

Au sol, des dalles de type linoléum collées.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois. Certaines plinthes sont recouvertes de peinture.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.1.11 BALCON :

L'accès s'effectue depuis le séjour et depuis la seconde chambre au moyen de portes-fenêtres.

Au sol, du carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit.

Ceinturant le balcon, un garde-corps en métal.



3.2 LOT N° 99 / CAVE :

Au sous-sol de la résidence, une cave numéro 46.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois, recouverte de peinture, portant l'inscription « 46 ».

Au sol, de la terre battue.

Les murs sont composés de parpaings jointoyés et de béton à l'état brut.

Le plafond est recouvert de dalles isolantes.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Madame AYTEN Saliha, Monsieur AYTEN Gorgun et leurs enfants seuls dans les lieux.

5 **SURFACE :**

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) :	<u>82.72 M2</u>
SURFACES INF 1.80M HAUT :	<u>0.00 M2</u>
SUPERFICIES HORS HABITATION :	<u>0.00 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.
- Un Certificat de surface habitable édité au recto de deux pages de format A4 transmis par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.
- Un contrat de location édité au seul recto de quatre feuilles de format A4.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, quinze 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.

Procès-Verbal	370,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	378,61 €
TVA à 20%	75,72 €
Enregistrement	14,89 €
TOTAL T.T.C.	469,22 €

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Tristan CHEVREAU
Huissier de Justice Associé



FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	

DF ID FACTO
MELUN



Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2019-02-124

Situation de l'immeuble visité par : JEROME

33 boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Désignation des locaux

Appartement T4 comprenant :
Entrée, Toilettes, Cuisine, Cellier, Dressing, Séjour, Salon, Couloir, Chambre
1, Salle de Bains, Chambre 2

Lot N° : 115

**Superficie de la partie privative : 82.72 m²
QUATRE VINGT DEUX METRES CARRES ET SOIXANTE DOUZE 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	4.92		
Toilettes	2.48		
Cuisine	8.84		
Cellier	3.15		
Dressing	1.59		
Séjour	17.05		
Salon	11.42		
Couloir	3.16		
Chambre 1	12.40		
Salle de Bains	3.62		
Chambre 2	14.09		
Totaux	82.72 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

Monsieur GOKCIMEN
33 boulevard de l'Almont
77000 - MELUN

Exécution de la mission

Opérateur : JEROME
Police d'assurance : Cabinet Condorcet Police n° 80810514 (30/09/2019)
Date d'intervention : 22/02/2019

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.

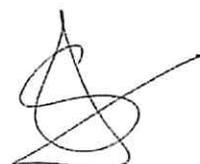
ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

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 : 22/02/2019

DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
4 bis rue du grand clos
77000 MELUN

Signature inspecteur



KIT

location habitation vide

Contrat de location de locaux vacants non meublés



HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

PROFESSION AUTORISÉE

(1) Cocher la mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE

Mr GONCITEN Nicolas / chez Mr SUNA 170 rue de
Pérolle 31500 Toulouse

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRE(S) (mariés, concubins, PACS ou autre)

Mr et Mme AYTEN 7 rue de la marnie 77000
NelunMme Sahha AYTEN née le 07/04/1981 à kiris Erzurum
Mr Gorgun AYTEN née le 25/10/1971 à kiris Erzurum

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE



appartement



maison individuelle

SITUATION
(adresse)33 boulevard de l'alment bat 52 et 2
77000 NelunDÉSIGNATION
DES LOCAUX,
ÉQUIPEMENTS,
ET ACCESSOIRES
d'usage privatifWc séparée avec lave-main + miroir, salle
d'eau à l'italienne avec lavabo et meuble + miroir
rangement dans la buanderie, chambre + entrée
à spot, buvier + plan travail cuisine. surface habitable : 82,78 m²DÉPENDANCES
d'usage privatif

garage n°



parking n°



cave n° 46

PARTIES
ET ÉQUIPEMENTS
d'usage commun
SERVICES

espace(s) vert(s)



Interphone



antenne TV collective



gardiennage



ascenseur



vide-ordures



chauffage collectif



eau chaude



eau froide

DÉTERMINATION
DU PRIX
DU LOYERLe loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article
17a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

3 503167 200001

Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents
de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité.

trois derniers bulletins de salaire



dernier avis d'imposition



trois dernières quittances de loyer



justificatif(s) d'identité sans photo

nombre de copies remises :



et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

CONDITIONS GÉNÉRALES (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

I.- DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans (bailleur "personne physique") ou à six ans (bailleur "personne morale"). Quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans, mais d'au moins un an.

Le contrat doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Lorsque l'évènement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le terme du contrat peut être, selon les cas, reporté jusqu'à la date de réalisation. Au-delà, il est réputé être de trois ans (article 11 modifié par la Loi du 24/03/2014).

II.- TACITE RECONDUCTION

À défaut de congé ou de renouvellement, donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessous, le contrat parvenu à son terme est, soit reconduit tacitement, soit renouvelé, pour une durée égale à celle du contrat initial. Lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation ou en diminution du loyer peut être engagée si les conditions de l'article 17-2 de la Loi du 6 juillet 1989 sont remplies.

III.- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSIILIATION

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec avis de réception à tous les ayants droit ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

LE LOCATAIRE peut résilier le contrat à tout moment en respectant un préavis de trois mois. Toutefois, le délai de préavis est d'un mois : si le logement est situé sur l'un des territoires mentionnés au 1^{er} alinéa de l'art. 17 de la loi du 06/07/89 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire, dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'art. L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis mentionné ci-dessus doit préciser le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

LE BAILLEUR peut donner congé au locataire en respectant un préavis de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre, à titre d'habitation principale, ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment, l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire (art. 15 de la loi). Le congé pour vente doit, à peine de nullité, notifier le prix et les conditions de la vente projetée et reproduire les cinq premiers alinéas de l'art. 15 II de la loi n° 89-462 du 06/07/1989. Ce congé vaut offre de vente au profit du locataire, offre valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Pour les contrats d'une durée inférieure à trois ans, le bailleur doit confirmer, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'évènement. Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'évènement est différée. Il ne pourra user de cette faculté qu'une seule fois. À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

IV.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé : a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître 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 (Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) ; b) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; c) de désigner les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ; d) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; e) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; f) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En cas de mutation des lieux loués, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom et son adresse ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire. g) de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

V.- 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 lorsque le locataire en fait la demande ; b) d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et de respecter le règlement intérieur ou de copropriété ; de ne pas céder ou sous-louer le logement ; c) de répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État, hormis celles occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; e) de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux visant à rendre le logement décent, définis par le décret n° 2002-120 ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12/07/1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire doit être informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucun travail ne peut être réalisé les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire ; f) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant ; h) de laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location, entre 17 heures et 19 heures ; i) Le locataire ne peut prendre l'initiative de procéder aux réparations incombant au bailleur sans son accord exprès.

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - RÉVISION

Le montant initial du loyer* et la prise d'effet de la location sont indiqués dans les conditions particulières. Le loyer sera révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. À défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

VII - CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un 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 six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

VIII - DÉPÔT DE GARANTIE

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, il ne peut être supérieur à un mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Le délai de restitution de la garantie, après la restitution des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. À défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée 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. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

IX - TRAVAUX ÉVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter dans les locaux loués, et des modalités de leur imputation sur le loyer. La clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées. Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux, établi gratuitement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son établissement et, pour les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe.

XI - CLAUSE RÉOLUTOIRE - CLAUSES PÉNALES

À défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées, du dépôt de garantie et deux mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou non-justification du paiement d'une seule prime. Le locataire peut demander au Juge de lui accorder des délais de paiement. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice, qui doit, à peine d'irrecevabilité, notifier l'assignation aux fins de constat de résiliation du bail au représentant départemental de l'État au moins deux mois avant l'audience. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

XII - SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité : entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 06/07/1989. Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

*** MONTANT INITIAL DU LOYER LIBREMENT FIXÉ PAR LES PARTIES (cochez une des options ci-dessous) :**

- logement répondant à la définition de l'article 17a de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989
- logement ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes (1)
- logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration supérieurs au loyer annuel antérieur et réalisés depuis moins de six mois avant le présent contrat (1)

(1) définies par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 pris pour l'application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié, conformément aux dispositions de l'article 17a de la loi du 6 juillet 1989

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <i>Conditions générales - chapitre I</i>	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" <input checked="" type="checkbox"/> 2 ANS (3 ANS minimum) <input type="checkbox"/> AN(S) (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum)	
	Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) :	
DATE DE PRISE D'EFFET	09/08/14	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef.
PAIEMENT MENSUEL loyer initial hors taxes contribution ou taxe charge (provision initiale) TOTAL MENSUEL	Somme en chiffres	Somme en lettres
	730	sept cent trente euros
	170	cent soixante dix euros
	900	neuf cent euros
DERNIER LOYER <i>acquitté par le locataire précédent</i>	Date :	Montant : (Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le de chaque mois.	
RÉVISION DU LOYER <i>Conditions générales - chapitre VI</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au trimestre Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres	Somme en lettres
	900	neuf cent euros
éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement :	

Les parties reconnaissent avoir reçu ce jour les documents ci-après :

- cautionnement (le cas échéant) état des lieux contradictoire (à défaut, les parties s'engagent à l'établir à la remise des clés)
 extrait du règlement de copropriété extrait du règlement de l'immeuble quote part des charges

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant :

- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi depuis moins de 10 ans
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949
- Un état des risques naturels et technologiques pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net).
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un dossier amiante des parties privatives (DAPP) pour les appartements dans les immeubles construits avant le 1^{er} septembre 1997.

RAYÉS NULS

..... mots
..... lignes

Fait à Reims le 09/08/14
en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)

CAUTIONNEMENT (2)

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complété et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location. Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.