

COPIE

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

SELARL HJ MELUN  
11 Bis Rue de La Rochette  
77000 MELUN  
☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86  
✉ [hj@huissier-melun.com](mailto:hj@huissier-melun.com)

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT  
ET LE DIX-SEPT DÉCEMBRE**

Dossier N° TC 806 659

**À LA REQUÊTE DE :**

SA CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1 253 974 758,25 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 302 493 275, ayant son siège social sis à PARIS (1<sup>er</sup> Arrondissement), 50 Boulevard Sébastopol, représentée par son Directeur Général 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 & ASSOCIES, exerçant à MELUN (Seine-et-Marne), 21 Avenue Thiers, 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 :**

Un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN en date du 08 avril 2014, signifié le 27 juin 2014, et à ce jour définitif comme il appert d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de PARIS le 30 juillet 2014 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 08 novembre 2018, 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 :**

Sur la commune de LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE (Seine-et-Marne),  
3 Rue Saint-Médard, Villegruis :

Une maison d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, salle d'eau et WC, salle à manger, cave ;

À l'étage : dégagement, cinq chambres, salle d'eau et WC, combles ;  
Dépendances.

Cadastrée préfixe 503 section C n°342 pour 00 ha 04 a 74 ca, préfixe 503 section C n°781 pour 00 ha 01 a 20 ca, préfixe 503 section X n°134 pour 00 ha 58 a 39 ca, soit une surface totale de 00 ha 64 a 33 ca.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, 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 :**

Monsieur LAVOISIER Philippe Maurice Émile, né le 16 avril 1972 à CHÂTEAU-THIERRY (Aisne), de nationalité française, fabricant, domicilié à POIVRES (Aube), Ferme de Mothe ;

Madame LAVOISIER Valérie Stéphanie Françoise, née DAX le 25 avril 1975 à CRÉTEIL (Val-de-Marne), de nationalité française, commerciale, domiciliée à POIVRES (Aube), Ferme de Mothe.

**DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :**

**JE :**

**Tristan CHEVREAU, Huissier de Justice Collaborateur au sein de la S.E.L.A.R.L. HJ MELUN, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice, "Olivier ANDRE – Jean-Emmanuel TIXIER – Guillaume LERAT", Huissiers de Justice Associés, Antoine FEUVRIER, Tristan CHEVREAU et Joan GERARD Huissiers de Justice Collaborateurs, près le Tribunal de Grande Instance de MELUN, demeurant 11 Bis Rue de La Rochette 77002 MELUN, soussigné,**

**ME SUIS TRANSPORTÉ À :**

LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE (Seine-et-Marne), 3 Rue Saint-Médard,

**OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur COMBROUZE Rémi, serrurier ;  
Madame ROUEIRE Martine, témoin ;  
Monsieur PERIN Allan, témoin ;  
Monsieur BRUN Alexandre, diagnostiqueur ;  
Monsieur PREAUBERT Charles-Didier, géomètre ;  
Monsieur BERTHEL Christophe, assainissement ;

Suivant feuille d'émargement annexée,

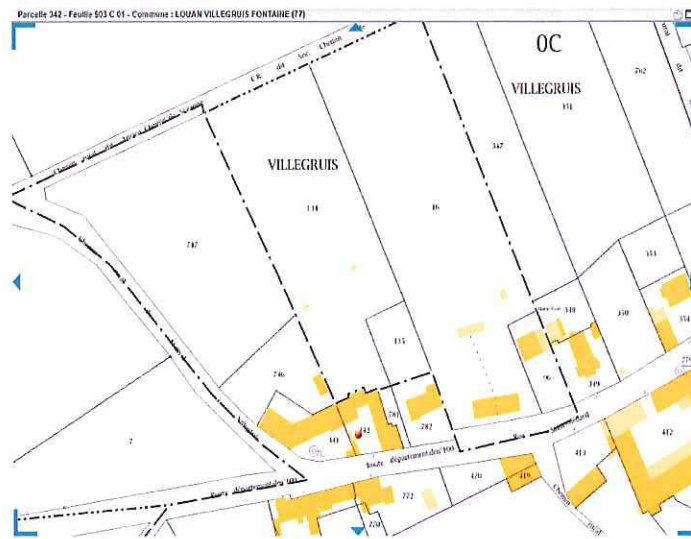
**J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :**

1	CADASTRE :	5
2	CONDITIONS D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	EXTÉRIEUR :	6
3.2	PREMIERE DEPENDANCE :	9
3.3	SECONDE DEPENDANCE :	11
3.3.1	RDC :.....	12
3.3.2	PREMIER ÉTAGE :.....	13
3.4	TROISIEME DEPENDANCE :	13
3.4.1	RDC :.....	15
3.4.2	PREMIER ÉTAGE :.....	15
3.5	MAISON PRINCIPALE :	16
3.5.1	DEPENDANCE ATTENANTE :.....	18
3.5.2	RDC / SALLE A MANGER :.....	20
3.5.3	RDC / CUISINE :.....	20
3.5.4	RDC / SECONDE SALLE A MANGER :.....	21
3.5.5	CAVE :.....	23
3.5.6	RDC / SEJOUR :.....	23
3.5.7	RDC / WC :.....	25
3.5.8	ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE :.....	27
3.5.9	PREMIER ETAGE / PALIER :.....	28
3.5.10	PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT :.....	28
3.5.11	PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE :.....	29
3.5.12	PREMIER ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE :.....	30
3.5.13	PREMIER ETAGE / TROISIEME CHAMBRE :.....	30
3.5.14	PREMIER ETAGE / QUATRIEME CHAMBRE :.....	31
3.5.15	PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU :.....	32
3.5.16	SECOND ETAGE :.....	33
4	FIN DES OPÉRATIONS :	33
5	SURFACE :	34
6	ANNEXES :	34



## 1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (section C n° 342 et 781 et section X n° 134) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



## 2 CONDITIONS D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre Monsieur VITAL Jean-Paul, locataire des lieux ainsi déclaré.

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

La personne rencontrée nous autorise alors à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Occuper la maison à titre d'habitation secondaire ;
- Que le chauffage est fourni au moyen de radiateurs électriques et d'une cheminée présente dans le séjour ;
- Que l'eau chaude est fournie au moyen d'un chauffe-eau électrique ;
- Que lui et sa compagne, Madame RIGOLLET Anne, sont titulaires d'un contrat de location signé avec Monsieur et

Madame LAVOISIER le 06 juillet 2016, par lequel ils louent lesdits locaux moyennant un loyer mensuel de 600 € charges comprises ;

- Que le contrat de location a commencé à courir le 06 juillet 2016 pour une durée de trois ans, se terminant le 05 juillet 2019.

Monsieur VITAL Jean-Paul me remet une copie du contrat de location édité au seul recto de quatre feuilles de format A4.

### **3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**

#### **3.1 EXTÉRIEUR :**

À cette adresse, une maison d'habitation avec plusieurs dépendances.



Sur rue, un muret séparatif recouvert d'un enduit surmonté d'une clôture grillagée, doublée de panneaux en bois. Un portail en métal à deux battants avec pare-vue permet l'accès à l'intérieur de l'immeuble.

Le mur pignon droit de la maison est en limite de propriété. Le mur pignon gauche d'une dépendance est en limite de propriété.

À l'avant de la maison, une cour recouverte d'un enrobé et de dalles en béton. Un espace engazonné est présent en partie gauche du fonds.



À l'arrière de la maison, un terrain engazonné. En partie droite, le jardin est délimité du fond voisin au moyen d'une clôture grillagée souple fixée sur poteaux en bois. En partie gauche, le jardin est délimité au moyen d'un soubassement en pierres jointoyées surmonté d'une clôture grillagée souple fixée sur poteaux métalliques.



Au fond du jardin, absence de clôture.

Derrière le jardin, un champ.





Monsieur VITAL Jean-Paul me déclare que sa location s'arrête au même niveau que la clôture du fonds délimitant l'immeuble voisin.

À droite de la maison, une bande de terre engazonnée et arborée.



### **3.2 PREMIERE DEPENDANCE :**

La façade avant et le mur pignon droit sont composés de briques jointoyées.

La façade arrière et le mur pignon gauche sont composés de pierres jointoyées.

La toiture est recouverte de tuiles plates.



La dépendance est divisée en trois parties accessibles au moyen de portes en bois et d'une ouverture dépourvue de porte.

Au sol, des pavés.

Les murs sont recouverts partiellement recouvert d'un enduit. Les briques et pierres jointoyées sont visible en de nombreux endroits.

Plafond, le plancher en bois est apparent.



### 3.3 SECONDE DEPENDANCE :

La façade avant est recouverte d'un enduit.

Le mur pignon gauche prend appui sur la construction voisine.

Le mur pignon droit est recouvert d'un enduit.

La façade arrière est recouverte d'un enduit.

La toiture est recouverte de tuiles plates.



Prenant appui sur la façade arrière de la grange, un édifice dont les murs sont composés de béton et la toiture de tôles ondulées.

La toiture est composée de tuiles plates.



### 3.3.1 RDC :

Au sol, de la terre battue.

Les murs sont composés de pierres jointoyées.

Au plafond, le plancher en bois est apparent.





### **3.3.2 PREMIER ÉTAGE :**

L'accès au premier étage s'effectue au moyen d'une ouverture présente sur le mur pignon droit de l'édifice, à l'aide d'une échelle provisoirement installée à cet endroit.

Au sol, des planches en bois.

Les murs sont composés de pierres jointoyées.

Au plafond, la charpente est apparente.



### **3.4 TROISIEME DEPENDANCE :**

La façade avant de l'édifice est composée de planches en bois et de plaques en tôle ondulée.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



Le mur pignon gauche et le mur pignon droit prennent appui sur les constructions voisines.

La façade arrière de l'édifice est composée de pierres jointoyées.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



### **3.4.1 RDC :**

Au sol, la dalle en béton est à l'état brut.

Les murs sont composés de pierres jointoyées.

Au plafond, le plancher en bois est apparent.



### **3.4.2 PREMIER ÉTAGE :**

Au sol, un plancher en bois.

Les murs sont composés de pierres jointoyées.

Au plafond, la toiture de l'immeuble est apparente.



### 3.5 MAISON PRINCIPALE :

La façade avant de l'édifice est composée de pierres jointoyées.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques. Deux sorties de cheminées et une antenne TV sont visibles.





En partie gauche, deux portes permettent l'accès aux dépendances attenantes.



Le mur pignon droit et le mur pignon gauche de la maison sont composés de pierres jointoyées.

La façade arrière de l'immeuble est composée de pierres jointoyées.

La toiture est recouverte de tuiles mécaniques.



### 3.5.1 DEPENDANCE ATTENANTE :

Au sol, une dalle en béton.

Les murs sont composés de pierres jointoyées partiellement recouvertes d'un enduit.

Au plafond, le plancher en bois est apparent.



La porte la plus à droite permet l'accès à un escalier en bois avec main-courante en bois, lequel dessert le premier étage de la dépendance.



Au sol, un plancher en bois.

Les murs sont composés de pierres jointoyées partiellement recouvertes d'un enduit.

Au plafond, la charpente est apparente.



À droite de la montée d'escalier, une porte permet l'accès à l'intérieur de la maison. La porte a été condamnée.



### **3.5.2 RDC / SALLE A MANGER :**

L'accès s'effectue directement dans la salle à manger.

Au sol, un carrelage de type nid d'abeille.

Les murs sont en pierres jointoyées, en brique jointoyée ou recouvertes de peinture.

Au plafond, le plancher en bois de l'étage supérieur est apparent.

Une cheminée traversante à foyer ouvert. La cheminée donne sur le séjour de l'immeuble.



### **3.5.3 RDC / CUISINE :**

Au sol, une dalle en béton.

Les murs sont en pierres jointoyées ou à l'état brut. Une partie des murs est recouverte de peinture. Une autre partie des murs est recouverte de carreaux de faïence jointoyés.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un plan de travail en bois accueille une plaque de cuisson électrique à trois brûleurs.



Un évier avec robinet mitigeur et égouttoir en partie gauche.



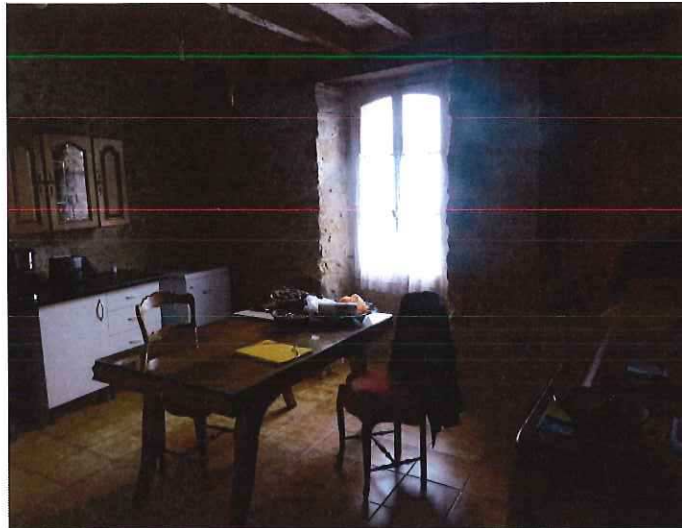
#### **3.5.4 RDC / SECONDE SALLE A MANGER :**

Au sol, du carrelage.

Les plinthes ceinturant la pièce sont en bois.

Les murs sont en pierres jointoyées. Le mur de droite est composé de briques jointoyées.

Au plafond, le plancher en bois est apparent.



Depuis la seconde salle à manger, une porte en bois permet l'accès à la cave de l'immeuble.



### **3.5.5 CAVE :**

L'accès s'effectue par cinq marches.

Au sol, des pavés.

Les murs et le plafond voûté sont en pierres jointoyées.

Un ensemble d'étagères en bois et une surélévation en briques jointoyées.



### **3.5.6 RDC / SEJOUR :**

Au sol, carrelage avec retour sur plinthes.

Les murs sont composés de pierres jointoyées ou recouverts de peinture.

Au plafond, le plancher en bois du premier étage est apparent.



Une cheminée traversante à foyer ouvert donne sur la première salle à manger.





### 3.5.7 RDC / WC :

Depuis la première salle à manger, l'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois.



Au sol, des pavés. Une partie de la pièce est composée de carrelage.

Les murs sont composés de pierres jointoyées. Une partie des murs est recouverte de peinture ou de dalles de polystyrène.

Les plafonds sont à l'état brut.

Les sous-pentes sont partiellement recouvertes de dalles de polystyrène. Une partie des sous-pentes sont à l'état brut.



Un lave-mains avec robinet.



Un WC avec réservoir dorsal et double abattant.



### **3.5.8 ESCALIER / ACCES PREMIER ETAGE :**

L'accès s'effectue depuis le séjour.

Un escalier en bois recouvert de peinture.

Les murs sont recouverts de peinture.



### **3.5.9 PREMIER ETAGE / PALIER :**

Au sol, des pavés.

Les murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, un plancher en bois recouvert de peinture.



### **3.5.10 PREMIER ETAGE / DEGAGEMENT :**

Au sol, un revêtement de type linoléum collé.

Les murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, le plancher en bois est recouvert de peinture. Une trappe de visite en bois, recouverte de peinture, permet l'accès au second étage de la maison.



Le mur de gauche accueille une porte en bois condamnée.



**3.5.11 PREMIER ETAGE / PREMIERE CHAMBRE (porte face gauche sur dégagement) :**

Au sol, du parquet.

Les murs et la sous-pente sont recouverts de peinture.

Au plafond, le plancher en bois est recouvert de peinture.



**3.5.12 PREMIER ETAGE / DEUXIEME CHAMBRE (porte face droite sur dégagement) :**

Au sol, du parquet.

Le mur de face et le mur de droite sont composés de pierres jointoyées. Les autres murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, le plancher en bois est recouvert de peinture.



**3.5.13 PREMIER ETAGE / TROISIEME CHAMBRE (porte droite sur dégagement) :**

Au sol, du parquet.

Les murs sont recouverts de peinture. Le mur de face est composé de pierres jointoyées.

Au plafond, le plancher en bois est recouvert de peinture.



**3.5.14 PREMIER ETAGE / QUATRIEME CHAMBRE (par porte gauche sur montée d'escalier) :**

Au sol, des pavés.

Les murs sont recouverts de peinture.

Au plafond, le plancher en bois est apparent.

Le mur de droite accueille une porte permettant l'accès à la dépendance attenante.



### **3.5.15 PREMIER ETAGE / SALLE D'EAU :**

L'accès s'effectue depuis la quatrième chambre.

Au sol, du parquet.

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

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de dalles de polystyrène.

Un lavabo avec robinet mitigeur. En allège, un meuble de salle de bains en bois ouvrant à deux portes. Au-dessus du lavabo les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés. Un miroir avec tablette en bois.

Un WC avec réservoir dorsal et double abattant.

Un receveur de douche avec pare-douche vitré, robinet mitigeur, flexible de douche, douchette et barre d'accroche. Ceinturant le receveur, les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés.

Un radiateur électrique de type sèche-serviette.





### **3.5.16 SECOND ETAGE :**

L'accès s'effectue depuis le dégagement du premier étage au moyen d'une trappe de visite.

Au sol, un ensemble de bâches en plastique.

Les murs sont composés de pierres jointoyées.

Au plafond, la charpente en bois de la maison est apparente.



## **4 FIN DES OPÉRATIONS :**

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés et avons laissé Monsieur VITTAL Jean-Paul seul dans les lieux.

## 5 SURFACE :

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

SURFACES HABITABLES ARRONDIES A :	<u>171 M2</u>
SURFACES MOINS DE 1.80 ARRONDIES A :	<u>12 M2</u>
SURFACES NON HABITABLES ARRONDIES :	<u>385 env. 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 d'un page de format A4 transmis par la société COGERAT.
- La copie d'un contrat de location édité au seul recto de quatre pages de format A4.

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



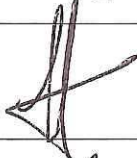

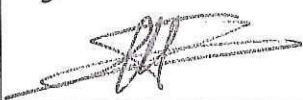
Procès-Verbal	520,94 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	528,61 €
TVA à 20%	105,72 €
Enregistrement	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>649,22 €</b>

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

**Tristan CHEVREAU**  
Huissier de Justice Collaborateur



## FEUILLE DE PRESENCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
CONBROUZE	Remi	Serrurier	(B)
ROVEIRE	Maître	Témoin	
PERIN	Alfon	Témoin	
BRUN	Alexandre	Diagnostiqueur	
Preambut	Jean Louis	Géomètre	
BERTHEL	Christophe	Assainissement	



### Certificat de mesurage de la surface habitable

Loi 84-68 du 25 janvier 1984 reprise sous l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation

Je soussigné Bruno CANIPEL  
géomètre-expert inscrit au tableau de l'ordre sous le n°4358  
exerçant à VERT-SAINT-DENIS  
certifie avoir mesuré la surface d'une maison d'habitation :  
sise à 3 rue Saint Médard, LOUAN-VILLEGRUIS-FONTAINE (77) - Cadastre section X n°134, 342 et 781  
appartenant à Mr LAVOISIER Philippe et Mde DAX Valérie  
Date de mesurage : 17 décembre 2018

#### Description des surfaces

surfaces habitables arrondies à ..... 171 m<sup>2</sup>  
surfaces moins de 1.80m arrondies à..... 12 m<sup>2</sup>  
surfaces non habitables arrondies à..... 385 env. m<sup>2</sup>

Détail des surfaces			
	surface	hsp - de 1,80	surfaces non habitables
<b>Bâtiment A</b>			
<b>Rez-de-chaussée</b>	Entrée	21.7 m <sup>2</sup>	xxx
	Salon	44.3 m <sup>2</sup>	0.6 m <sup>2</sup> xxx
	Sanitaire	1.5 m <sup>2</sup>	xxx
	Dressing	5.7 m <sup>2</sup>	0.8 m <sup>2</sup> xxx
	Ancien Four (N.V.)		2 env. m <sup>2</sup>
	Water-Closet	1.3 m <sup>2</sup>	0.2 m <sup>2</sup> xxx
	Salle à Manger	16.1 m <sup>2</sup>	xxx
	Cuisine	13.8 m <sup>2</sup>	xxx
	Débarras	xxx	xxx
	Remise	xxx	xxx
			28.3 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment A</b>			
<b>Premier étage</b>	Escalier	4.2 m <sup>2</sup>	xxx
	Dégagement	6.7 m <sup>2</sup>	0.7 m <sup>2</sup> xxx
	Salle de Jeux	7.8 m <sup>2</sup>	7.3 m <sup>2</sup> xxx
	Chambre 1	14.9 m <sup>2</sup>	0.8 m <sup>2</sup> xxx
	Bureau	11.7 m <sup>2</sup>	1.3 m <sup>2</sup> xxx
	Chambre 2	19.1 m <sup>2</sup>	xxx m <sup>2</sup> xxx
	Salle d'Eau	2.6 m <sup>2</sup>	xxx
	Grenier	xxx	xxx
	Réserve	xxx	xxx
			39.6 m <sup>2</sup>
			18.1 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment A</b>			
<b>Deuxième étage</b>	Combles N.A. (Accès Trappe)	xxx	xxx
	Combles N.A. (Accès Echelle)	xxx	xxx
			39 env. m <sup>2</sup>
			47 env. m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment A</b>			
<b>Sous-sol</b>	Cave	xxx	1.0 m <sup>2</sup>
			6.4 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment B</b>			
<b>Rez-de-chaussée</b>	Garage	xxx	xxx
			41.6 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment B</b>			
<b>Premier étage</b>	Combles N.A. (Accès Echelle)	xxx	xxx
			37 env. m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment C</b>			
<b>Rez-de-chaussée</b>	Grange	xxx	xxx
			53.7 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment C</b>			
<b>Premier étage</b>	Combles N.A. (Accès Echelle)	xxx	xxx
			54 env. m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment D</b>			
<b>Rez-de-chaussée</b>	Débarras 1	xxx	xxx
	Débarras 2	xxx	xxx
	Débarras 3	xxx	xxx
			3.3 m <sup>2</sup>
			3.9 m <sup>2</sup>
			2.8 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL :</b>			
		171.4 m <sup>2</sup>	12.7 m <sup>2</sup>
			385.7 env. m <sup>2</sup>





# CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I<sup>er</sup> de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :  
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;  
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;  
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

## DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : Mme LAUDISIER Philippe

Adresse : 11 route départementale 5 - 51230 PUEURS

Personne physique  Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus :  Oui  Non

Adresse e-mail : ma.philippe.laudisier51@gmail.com

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire : .....

Adresse : .....

Activité du mandataire : .....

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

Nom et adresse du garant : .....

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : M. Jean Paul VITAL - Mme RIGOUET Anne

Adresse e-mail : anne.manou.rigouet@gmail.com

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : .....

Adresse e-mail : .....

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

## OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

Adresse : 3, rue saint médard 77560 Villegruis

Bâtiment, étage, porte : .....

Immeuble collectif  Individuel

Mono propriété  Copropriété

Période de construction :  Avant 1949  1949 à 1974  1975 à 1989  1990 à 2005  Depuis 2005

Surface habitable : 200 m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales : 8

Autres parties du logement :  Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin

Autre : 3 granges Abri bois

Éléments d'équipements :  Cuisine équipée  Installations sanitaires : .....

Autre : .....

Chauffage :  Individuel  Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire : .....

Eau chaude sanitaire :  Individuelle  Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : .....

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation

Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de Artisan

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave N° .....  Parking N° .....  Garage N° .....

D. Désignation 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 poubelles

Gardiennage  Autre prestation ou service collectif : .....

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision : .....

Modalités de raccordement internet : .....



## DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 6 Juillet 2016

B. Durée du contrat :  3 ans  6 ans  Durée réduite à : ..... (minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local : .....

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.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 600 €.

(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)

• Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- 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  Non

Si oui, le loyer de référence est de ..... €/m<sup>2</sup>, et le loyer de référence majoré est de ..... €/m<sup>2</sup>.

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer :  Oui  Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de ..... €,

et le complément de loyer est de ..... €, justifié par les caractéristiques suivantes : .....

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire est de ..... €, versé le .....

et révisé pour la dernière fois le .....

Le loyer sera automatiquement révisé le ..... chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) : .....

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à ..... €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : ..... € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de : .....

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution : .....

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui  Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de ..... € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit ..... € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 600 € (en toutes lettres dix cent euros), détaillé comme suit : loyer : ..... €, charges récupérables : ..... €, contribution pour le partage des économies de chargés : ..... €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : ..... €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 1er de chaque mois, à l'adresse du  Bailleur  du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à ..... € appliquée  par tiers  par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).



## TRAVAUX

### A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : .....

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : .....

### B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

Montant de la majoration du loyer (*non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence*) : ..... €

### C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation : .....

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

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes : .....

## GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de ..... € (en toutes lettres ..... ) correspondant à un mois de loyer hors charges.

## CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

## CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

## HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement 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 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.

### Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ..... € /m<sup>2</sup> de surface habitable ;

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ..... € /m<sup>2</sup> 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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : .....

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : .....

- Autres prestations (préciser 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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : .....

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : .....

## AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La maison était louée pour stockage avec possibilité d'habitation si travaux réalisés par le locataire  
Participation du propriétaire aux devis pour les fenêtres et portes. Louée en l'état.

## ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

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 (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)

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

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

Le *6 juillet* à *Villograis* en *2* originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

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

*Lu et approuvé*  
*[Signature]*

LE(S) LOCATAIRE(S)

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

*Lu et approuvé*  
*[Signature]*

*[Signature]*