

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Commissaires de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221893 BT/RL

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE TRENTE-ET-UN AOUT

A LA REQUETE DE :

S.A. BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, immatriculé(e) au RCS N° 605520071, dont le siège social est 4 boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DU MASSIF CENTRAL en vertu d'un traité de fusion en date du 12 octobre 2016, Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocats :

- **Maître Charlotte GUITTARD**, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée en cette qualité 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX,
- **Maître Paul BUISSON**, Avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Monsieur THULASITHARAN Selvanajakan en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Jean-Marc VANYSACKER, notaire à BRIE-COMTE-ROBERT (77), en date du 12 septembre 2013 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 2 Villa Guy de Maupassant 91860 EPINAY-SOUS-SENART, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE

Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221893 BT/RL

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL HDJ91, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné

Certifie m'être présenté ce jour à 13 h 45 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de Monsieur Ariles MIHOUBI, expert immobilier, cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

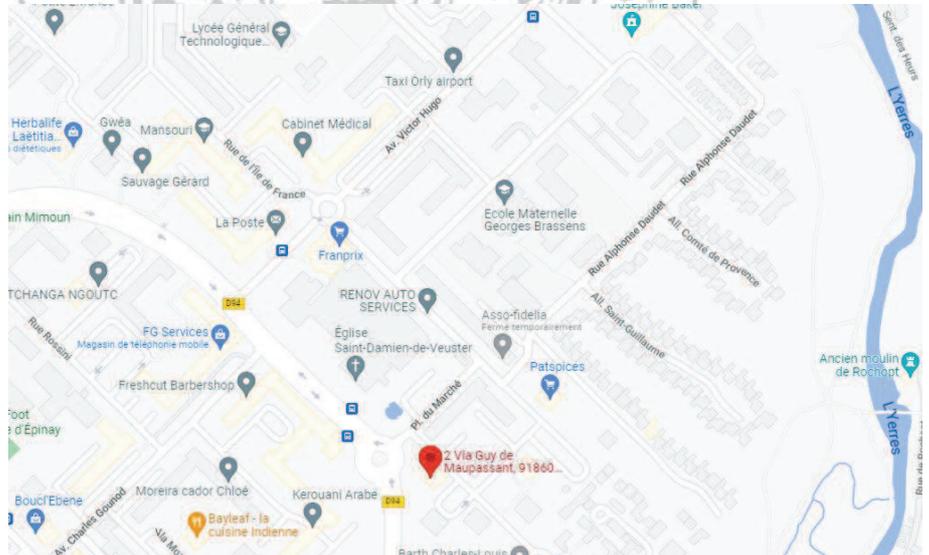
Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de type F4 situé au sixième étage droite escalier,
- une cave portant le numéro 17 située au rez-de-chaussée du bâtiment.

Le bien s'intègre dans un bâtiment soumis aux statuts de la copropriété dont le syndic en exercice est le cabinet NEXITY 72 allée des Champs Elysées 91080 EVRY-COURCOURONNES.




SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

Les lieux à décrire sont occupés par des tiers à la procédure, Madame et Monsieur JEYANTHAN Shanuba et Ravichandran.

Préalablement avisés par mes soins des réalisations du descriptif ce jour, les susnommés, ainsi déclarés, sont présents et ne s'y opposent pas.

Ils me présentent un contrat de location écrit conclu entre la partie saisie et Monsieur JEYANTHAN Ravichandran, étant précisé que sur le contrat, les qualités ont été inversées. Le document stipule une date d'effet au 11 août 2020 pour une durée de trois ans et un loyer mensuel charges comprises fixé à 956 € dont 250 € de charges mensuelles. Le document est signé par les parties susvisées et daté du 11 août 2020. Une copie du document sera annexée au présent descriptif.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

Entrée et couloir :

Porte palière : châssis métallique équipé d'une serrure avec plusieurs points de fermeture, l'ensemble est à l'état d'usage mais la peinture des structures métalliques est usagée, ainsi que la poignée, l'ensemble reste en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles linoléum noircies et tachées.

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

Murs : plinthes en bois usagées et poussiéreuses puis papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture usagée, noircie au fond du couloir au-dessus du placard, une sortie électrique en plafonnier avec globe.



Séjour :

Porte d'accès : châssis bois avec oculus en partie centrale et poignée double béquille, l'ensemble est ancien mais reste en bon état de fonctionnement.



SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

Sol : parquet à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois avec une peinture usagée, marquée par des traînées noirâtres, puis papier peint usagé, marqué par plusieurs trous chevillés et traces jaunâtres ou de crasse.

Plafond : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique en plafonnier avec une suspension.



La pièce comporte des baies vitrées dormantes ou ouvrantes, châssis PVC double vitrage, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement, les baies sont sécurisées par des volets persiennes métalliques, l'ensemble est à l'état d'usage.

Chambre jouxtant le séjour (chambre 1) :

L'espace est ouvert sur le séjour.

Sol : parquet flottant à l'état d'usage général.

Murs : plinthes en bois avec peinture usagée puis papier peint usagé et taché.

Plafond : peinture usagée avec quelques taches en partie centrale. une sortie avec globe

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANÇEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

La pièce comporte :

- deux baies vitrées comportant chacune un pan dormant un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, les baies sont sécurisées par des volets métalliques pliants avec persiennes ;
- un placard mural avec trois portes en bois, aménagé à usage de dressing.

Cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la peinture est usagée et tachée, la poignée est défectueuse.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis revêtement PVC, peinture et crédence, l'ensemble est à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- des meubles bas et hauts de cuisine de part et d'autre de la pièce, certaines façades sont usagées ou absentes, le plan principal intègre une plaque de cuisson, quatre feux électriques à induction, surplombée par une hotte électrique murale ; le plan se prolonge par un évier, double vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur usagée et sale ;
- une baie vitrée, un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, de type oscillo-battant ;
- une chaudière murale alimentation gaz de marque ELM LEBLANC.

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221893 BT/RL

- des lave-vaisselle et lave-linge laissant présumer la présence des alimentations et évacuations en eau idoines.



Première chambre gauche couloir (chambre 2) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la peinture est usagée et tachée, la poignée est en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement plastique à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois avec peinture usagée puis papier peint taché à plusieurs endroits.

Plafond : peinture à l'état d'usage, une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.

La pièce comporte :

- un placard mural, trois portes en bois, aménagé à usage de dressing ;
- deux baies vitrées, chacune comportant un pan dormant et un pan ouvrant, châssis PVC double vitrage, les baies vitrées sont sécurisées par des volets métalliques avec persiennes à l'état d'usage.

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP



REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

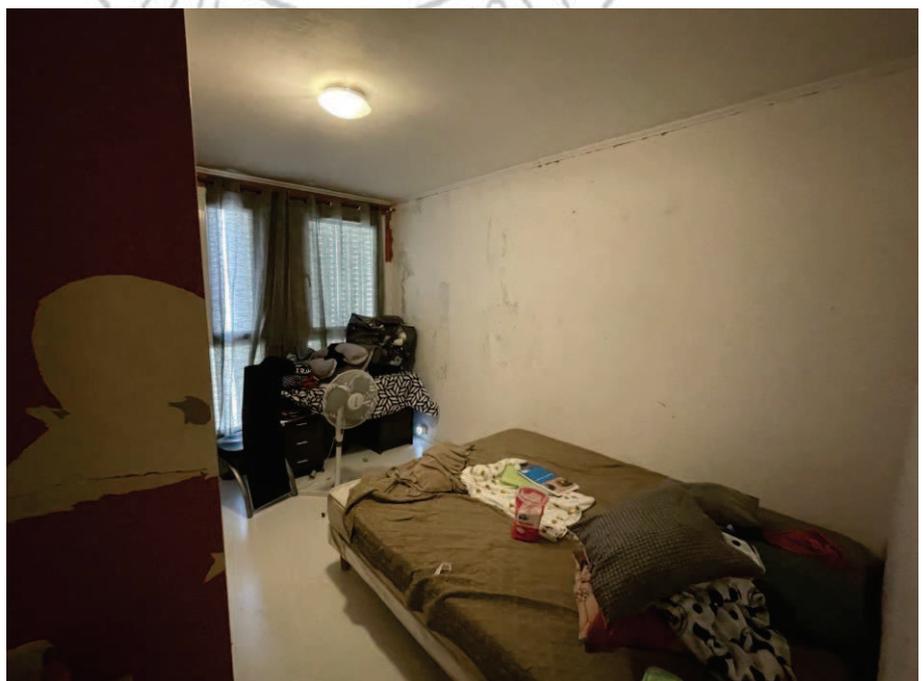
Deuxième chambre gauche (chambre 3) :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, la peinture est usagée et tachée.

Sol : parquet flottant usagé et taché à plusieurs endroits.

Murs : plinthes en bois puis papier peint hors d'usage : tachés, marqués par des traces d'humidité et d'infiltration ou déchirés.

Plafond : peinture usagée, écaillée en partie centrale, une sortie électrique en plafonnier avec globe.



SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Commissaires de justice associés
 Mathilde MANCEAU
 Johanna MORAND
 Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2221893 BT/RL

La pièce comporte :

- un placard mural avec trois pans coulissants à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement ;
- deux baies vitrées comportant chacune un pan ouvrant et un pan dormant, châssis PVC double vitrage, les baies sont sécurisées par des volets pliants métalliques dont l'un d'eux est descellé.

Débarras :

Celui-ci est situé au fond du couloir, comportant deux portes d'accès, châssis bois, avec papier peint en partie centrale et poignée double béquille, l'ensemble est ancien mais reste en bon état de fonctionnement.

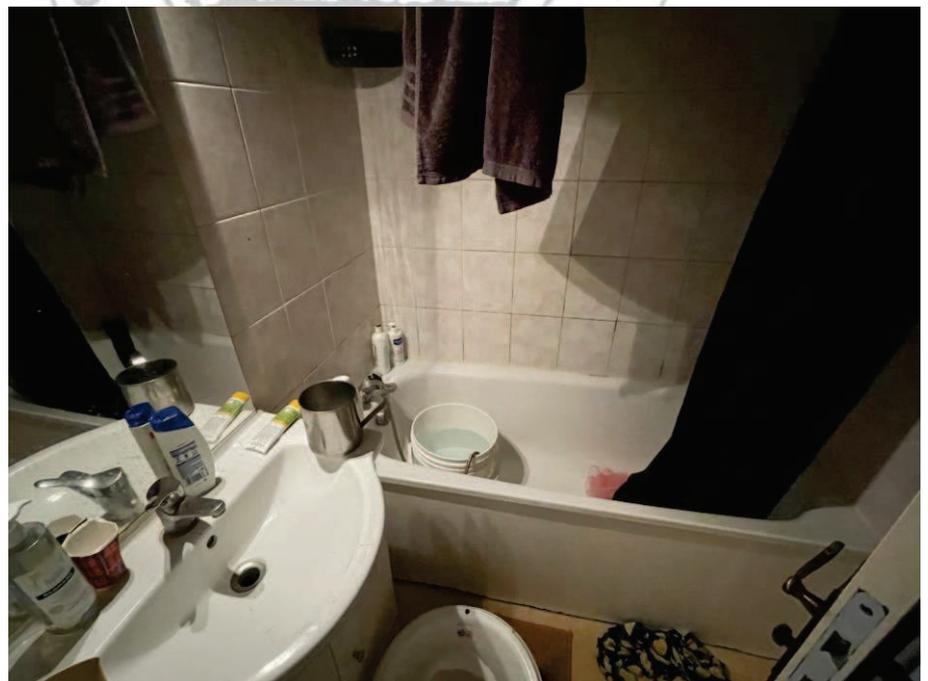
Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles en plastique usagées et tachées.

Murs : plinthes en bois poussiéreuses et sales puis papier peint noirci, présentant des traces d'humidité particulièrement en partie haute. Le pan carrelé encadrant les éléments sanitaires est à l'état d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage : noircie d'humidité.



La pièce comporte :

SELARL HDJ 91
Commissaire de justice

Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Commissaires de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

- un meuble de salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur, la vasque est dénuée de bouchon d'évacuation, l'ensemble est surplombé par un bloc miroir électrifié ;
- une baignoire avec tablier bois mélaminé, la vasque est à l'état d'usage, robinetterie type mélangeur et flexible de douche ;
- une bouche d'aération.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille, l'ensemble est usagé mais reste en bon état de fonctionnement.

Sol : dalles en plastique à l'état d'usage.

Murs : plinthes en bois poussiéreuses et noircies puis papier peint taché à plusieurs endroits. Une bouche d'aération murale VMC. Une applique murale avec globe.

Plafond : papier peint en fibre de verre à l'état d'usage.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant, l'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Cave n° 17 :

L'accès commun aux caves est situé dans le hall d'entrée en rez-de-chaussée du bâtiment.

La cave désignée par les occupants est située couloir de droite, première porte droite, porte d'accès métallique.

Sol, murs et plafond à l'état brut à l'état d'usage compte tenu de la destination du lot.

Les parties communes sont électrifiées.

SELARL HDJ 91

Commissaire de justice
anciennement huissier de justice

2221893

Acte : 475360

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE

Commissaires de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND

Commissaires de justice salariées

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2221893 BT/RL

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 14 h 50.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie et le contrat de bail relatifs au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune d'Epinau-Sous-Sénart (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67
Vacations	74,40

Base T.V.A.	301,23
T.V.A. 20,00%	60,25

TOTAL T.T.C. 361,48 €

Soit trois cent soixante-et-une euros et quarante-huit centimes

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.651.ÉPINAY-SOUS-
Date du repérage : SÉNART.THULASITHARAN
Heure d'arrivée : 31/08/2022
Durée du repérage : 14 h 00
02 h 20

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la 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 m.

Extrait Art.4-2 - 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.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Essonne**

Adresse : **2 villa Guy de Maupassant (Appt : 17;
Cave : 47)**

Commune : **91860 ÉPINAY-SOUS-SÉNART**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Etage 6, Lot numéro Appt : 17; Cave :
47**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mr THULASITHARAN Selvanajakan**

Adresse : **106 New chester road - CH62 5AG
New ferry Wirral**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **S.A. BANQUE POPULAIRE AUVERGNE
RHONE ALPES**

Adresse : **4 boulevard Eugène Deruelle
69003 LYON 03**

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Mihoubi Ariles**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **DIMM Diagnostic Immo**

Adresse : **10 Allée des Champs Elysées
91000 EVRY**

Numéro SIRET : **535 308 035 00026**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MMA**

Numéro de police et date de validité : **114.231.812 - 31/12/2022**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 73.17 m² (soixante-treize mètres carrés dix-sept)

Surface au sol totale : 73.17 m² (soixante-treize mètres carrés dix-sept)

Résultat du repérage

Date du repérage : **31/08/2022**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
6ème étage - Entrée	3.23	3.23	
6ème étage - Séjour	16.76	16.76	
6ème étage - Cuisine	10.35	10.35	
6ème étage - Dégagement	2.46	2.46	
6ème étage - Placard 1	0.28	0.28	
6ème étage - Chambre 1	10.65	10.65	
6ème étage - Chambre 2	11.82	11.82	
6ème étage - Placard 2	1.25	1.25	
6ème étage - Chambre 3	11.88	11.88	
6ème étage - Salle de bain	3.17	3.17	
6ème étage - Wc	1.32	1.32	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 73.17 m² (soixante-treize mètres carrés dix-sept)
Surface au sol totale : 73.17 m² (soixante-treize mètres carrés dix-sept)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Cave	0	3.6	Pièce non réglementaire

Fait à **ÉPINAY-SOUS-SÉNART**, le **31/08/2022**



Par : **Mihoubi Ariles**

Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

CONTRAT DE LOCATION

Loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M/Mme RAVI CHAN PHAN J EYANTHAN
Né(e) le 29/05/1990 à TELLEIPPALAI
demeurant 2 VILLA GUY DE MAUPASSANT 31860 EPINAY SUR SENNE
éventuellement représenté(e) par

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE BAILLEUR d'une part,

Et M/Mme SELVA NAJAKAM THULASTHARAN
Né(e) le 23/05/1986 à JAFENA
demeurant

M/Mme
Né(e) le à
demeurant

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le Bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Consistance Appartement / ~~Maison~~ / Autre : (1)

Adresse : 2 VILLA GUY DE MAUPASSANT

Copropriété : ~~OUI~~ / Non (1)

N° de lot : Quote-part du lot :

Bâtiment 2 Etage 6 Porte 47

Nombre de pièces principales (destinées au séjour et au sommeil, éventuellement chambres isolées, conformément à l'article R. 111-1-1 du CCH, alinéa 3) : 4

Surface habitable (conformément à l'article R. 111-2 du CCH, alinéa 2 et 3) : 75 m²

Dépendances : Cave N° Parking N° Garage N°

Chauffage : ~~Collectif~~ / Individuel (1)

Eau chaude : Collective / ~~Individuelle~~ (1)

Equipements communs : ~~Antennes TV~~ / Interphone / Gardien / Ascenseur / Vide-ordures /
Espaces verts / Fibre optique / Autre : (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- HABITATION ET EXERCICE de la profession de (1), sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale.

Reproduction interdite. tous droits réservés à EXACOMPTA

(1) rayer la mention inutile.

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 06.07.1989. Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le Bailleur est une 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. Lorsque l'événement prévu ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé au Locataire, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGÉ

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, 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.

- lorsqu'il émane du Locataire, le congé peut être donné à tout moment, en respectant un délai de préavis de TROIS MOIS.

Ce délai est toutefois ramené à UN MOIS pour les locations situées sur les territoires mentionnés au 1er alinéa du I de l'article 17 de la loi du 06.07.1989, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel 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 social (Art. L. 351 -2 du CCH).

- lorsqu'il émane du Bailleur, le délai de préavis est de SIX MOIS avant le terme du contrat. Le congé du Bailleur doit être justifié soit par sa décision de reprendre 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.

Le congé du Bailleur doit indiquer le motif allégué. En cas de reprise, le congé doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-1 de la loi du 06.07.1989. En cas de vente, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du Locataire.

Le congé du Bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 06.07.1989.

3) RENOUELEMENT DU CONTRAT

Le Bailleur ou le Locataire peut faire une offre de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier en respectant un préavis de SIX MOIS avant le terme du contrat pour le Bailleur, et CINQ MOIS pour le Locataire. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-2 de la loi du 06.07.1989.

4) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de renouvellement ou de congé, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de TROIS ANS si le Bailleur est une personne physique ou s'il répond aux dispositions de l'article 13 de la loi du 06.07.1989, et SIX ANS pour les bailleurs personnes morales.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location se poursuit au profit du conjoint, au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, au profit du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, au profit des ascendants, du concubin notaire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

En cas de décès du Locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notaire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

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

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur est tenu 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.

Le Bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le Locataire).

b) d'assurer au Locataire la jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux feraient l'objet d'une clause particulière comme mentionné au point précédent).

c) d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y effectuer les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

e) de remettre gratuitement une quittance au Locataire qui en fait la demande. Avec l'accord exprès du Locataire, le Bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

f) de délivrer un reçu si le Locataire effectue un paiement partiel.

g) de communiquer au Locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente ou lui loué dans chacune des catégories de charges.

h) en cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau Bailleur est tenu de notifier au Locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

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.

c) de répondre des dégradations et 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 mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

e) de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du Bailleur. A défaut, le Bailleur 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.

f) de ne pas céder le contrat de location ni de sous-louer le logement, sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer.

g) d'informer immédiatement le Bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, et de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

h) de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

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 intérieur de l'immeuble et les dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

k) de s'assurer contre les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, ...) et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du Bailleur. A défaut de remise de l'attestation d'assurance, et après un délai d'UN MOIS

suivant une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur peut demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du Locataire, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurance est transmise au Locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

- 1) en cas de pluralité de Locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail
- 8) MONTANT ET REVISION DU LOYER**
Le montant initial du loyer et la date de révision du loyer sont indiqués dans les **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat. Le loyer initial est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, à l'exception des territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989 dans lesquels il ne peut excéder le loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat.
La révision du loyer s'opère en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.
A 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.
Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.
- 9) CHARGES**
Le Locataire est tenu de rembourser au Bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. 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. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à la disposition du Locataire pour une durée de 6 mois à compter de l'envoi du décompte.
Le Locataire reconnaît avoir eu communication de la dernière régularisation des charges et, dans les immeubles en copropriété, des quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que du budget prévisionnel de l'immeuble.
- 10) DÉPÔT DE GARANTIE**
Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.
Il ne peut excéder un mois du loyer principal et ne peut être prévu lorsque le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois. Il est versé au Bailleur lors de la signature du bail directement par le Locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.
Il est restitué dans un délai maximal de **DEUX MOIS** à compter de la restitution des clés par le Locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourra être tenu, aux lieux et places du Locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, ce délai est réduit à **UN MOIS**.
A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire 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.
- 11) CAUTIONNEMENT**
Le Bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du Locataire, les obligations résultant du contrat de location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut pas être demandé par un Bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du Locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.
Les formalités suivantes sont obligatoires sous peine de nullité du cautionnement.
La personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
- indiquer le montant du loyer et les conditions de sa révision,
- reconnaître la nature et l'étendue de l'obligation qu'elle contracte,
- limiter la durée de son engagement,
- recopier l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 06.07.1989
Le Bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.
A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement son engagement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le Bailleur reçoit notification de la résiliation.
- 12) CLAUSE RÉOLUTOIRE**
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, du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux. Lorsque qu'une caution garantit les obligations du contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs, et **UN MOIS** après un commandement demeuré infructueux (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire).
- 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.
- 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 10% 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 complet déménagement et restitution des clés, une indemnité conventionnelle égale au double du loyer et des charges contractuelles.
- 14) ÉTAT DES LIEUX**
Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté lors de la remise et de la restitution des clés, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat. Il est joint au contrat de location. A défaut, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat.
A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, 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'acte ou à sa remise à l'une des parties. En cas d'état des lieux incomplet, le Locataire peut demander au Bailleur de le compléter dans un délai de 10 jours à compter de 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) DIAGNOSTIC TECHNIQUE**
Un dossier de diagnostic technique, fourni par le Bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :
a) le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu par l'article L.134-1 du CCH.
b) le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique.
c) un état des risques naturels et technologiques (RNT) dans les zones mentionnées au 1 de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.
d) une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat.
e) 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, selon les modalités définies par décret en Conseil d'Etat.
- 16) ÉLECTION 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 pour la durée effective du contrat.
- 17) FRAIS & HONORAIRES**
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 est à la charge exclusive du Bailleur, à l'exception des honoraires liés à la visite du preneur, à la constitution du dossier, à la rédaction du bail et à la réalisation de l'état des lieux. Ces frais sont partagés pour moitié entre le Bailleur et le Locataire. Ces honoraires sont dus à la signature du bail ou, dans le cas de l'état des lieux, à la réalisation de celui-ci.

DURÉE

Le présent contrat prendra effet le 11/08/2020 pour une durée initiale de 3 ans.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable d'avance et en totalité le 950 € de chaque mois, au domicile du Bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer mensuel est fixé à 706 € (en toutes lettres)

Le montant de la provision sur charges est de 250 € (en toutes lettres)

Soit un total mensuel de : € (en toutes lettres)

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :

Loyer de référence (uniquement pour les locations situées dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17 de la loi du 06.07.1989).

Le loyer de référence est de € et le loyer de référence majoré est de €.

Loyer du précédent locataire (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux depuis moins de 18 mois à la signature du présent contrat)

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

Dépôt de Garantie

Le dépôt de garantie est fixé à € (en toutes lettres) correspondant à un mois de loyer.

Il est rappelé que le dépôt de garantie ne peut excéder un mois du loyer principal.

Clause de Travaux

Le locataire (1) Bailleur (1) exécutera les travaux ci-après décrits :

pour un montant de €. En conséquence, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière

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

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- le dossier de diagnostic technique (1)
- la dernière régularisation des charges (1)
- le cas échéant, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (1)
- le cas échéant, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- clé(s).

RAYÉS NULS

..... mots

..... lignes

FAIT A Epigny sous Senart LE 11/08/2020

en originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée de la mention " Lu et approuvé "

S. Ami

LE(S) LOCATAIRE(S)

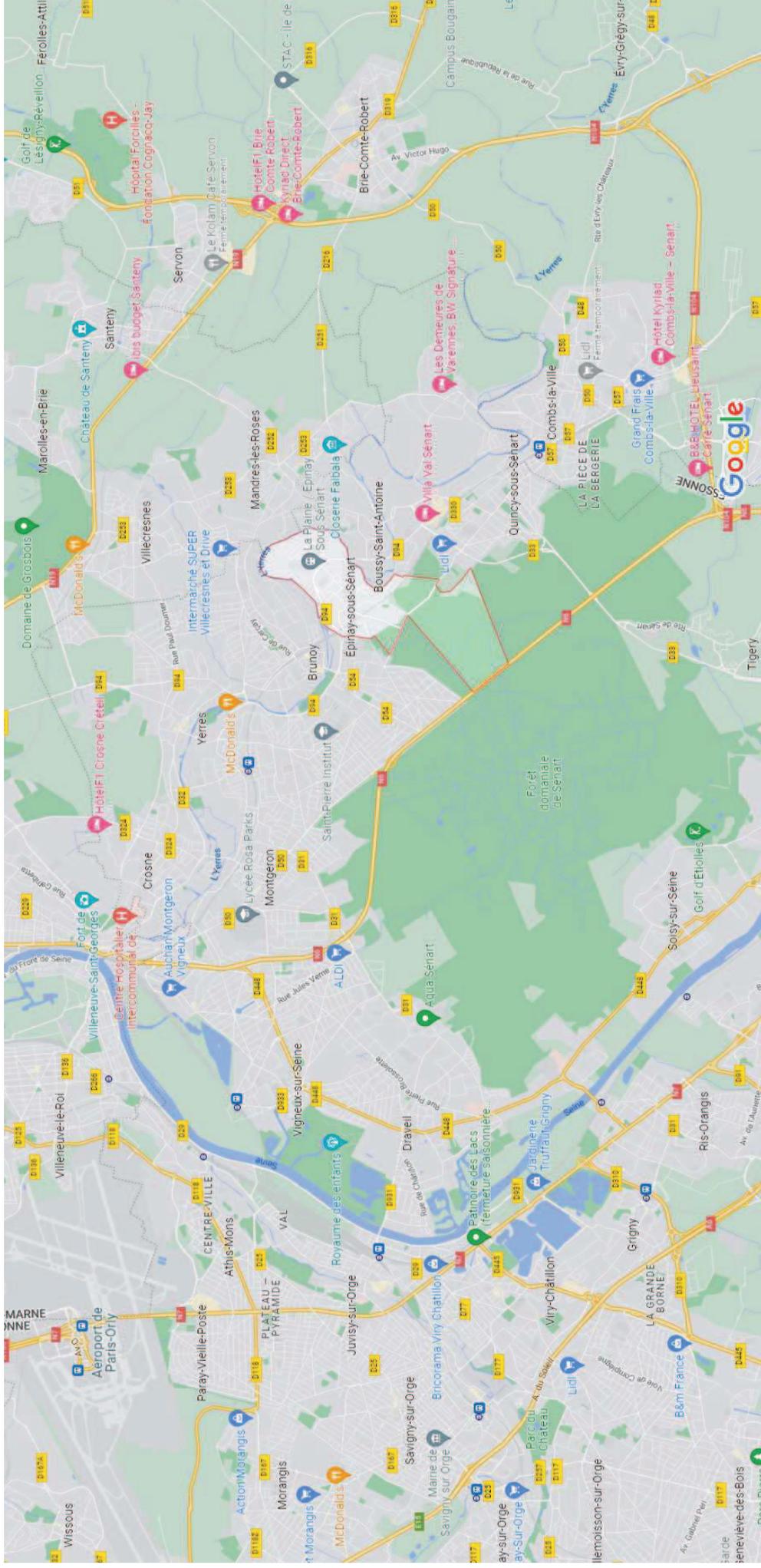
Signature(s) précédée(s) de la mention " Lu et approuvé "

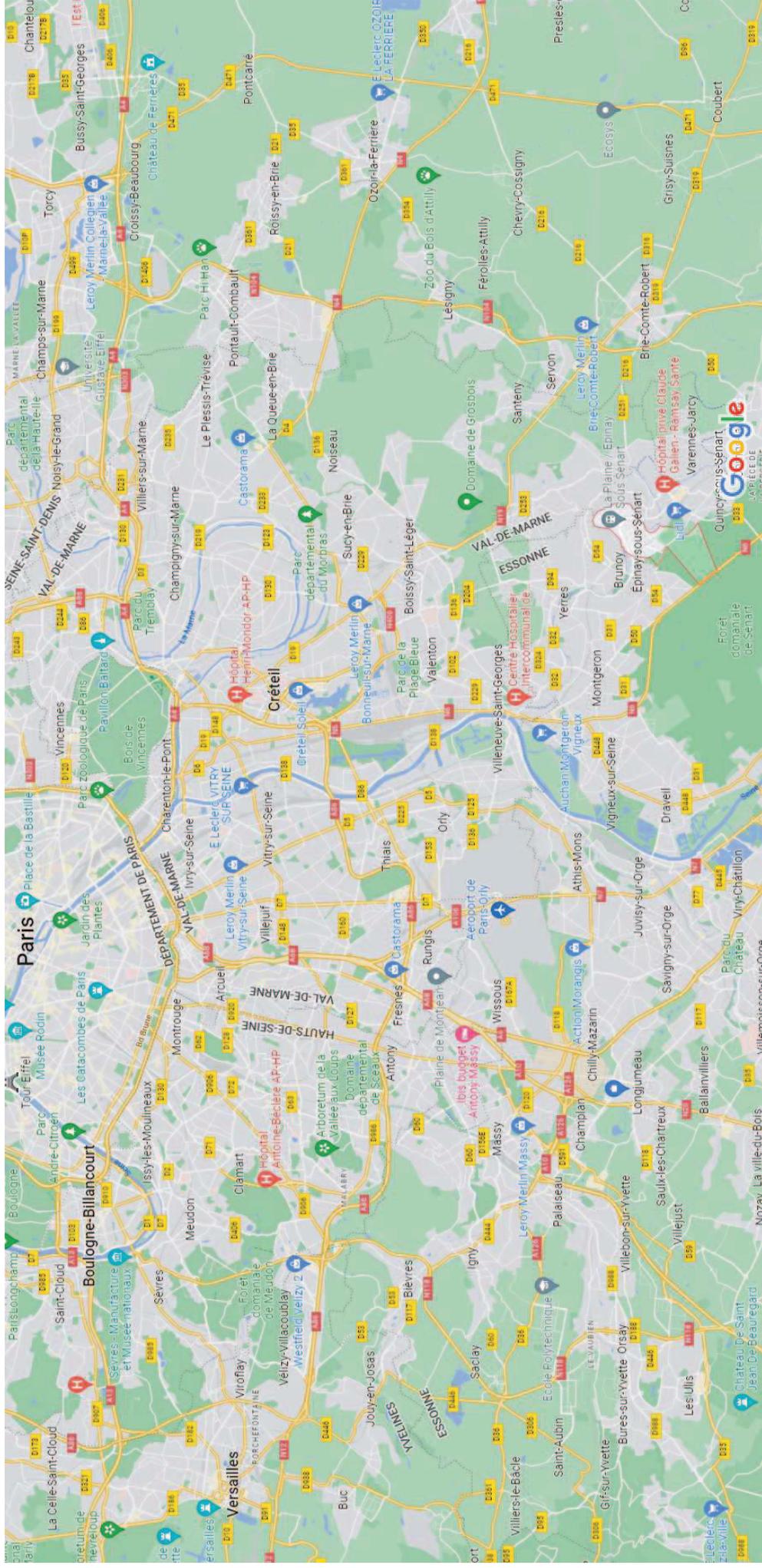
R. ...

LA CAUTION

Signature précédée de la mention " Lu et approuvé "

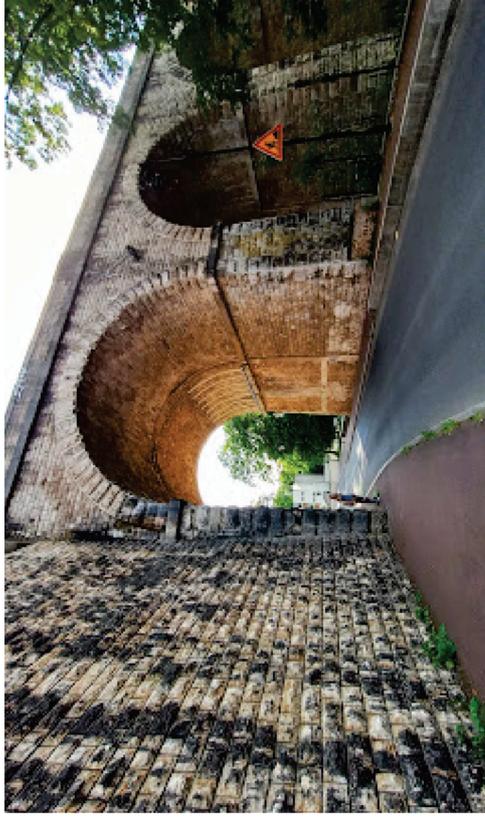
(1) rayer la mention inutile.





Données cartographiques ©2022 Google 2 km





- Itinéraires
- Enregistrer
- À proximité
- Envoyer vers un téléphone
- Partager

En bref

Épinay-sous-Sénart est une commune française située à vingt-deux kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Spinoliens. [Wikipédia](#)

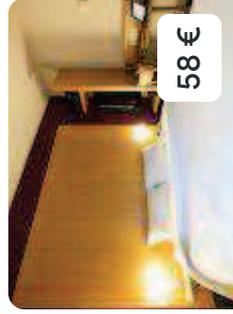
Hôtels

À propos des tarifs



70 €

Villa Val Sénart
3,2
3 étoiles



58 €

B&B HOTEL Lieusai...
3,8
2 étoiles



Hôtel K
4,5
3 étoile



Zone d'étude **Épinay-sous-Sénart (commune)**, comparée avec **France**

SYNTHÈSE - COMPAREUR DE TERRITOIRES

Population et ménages

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Population	12 266	66 988 403
Densité de population (hab/km ²)	3 426,3	105,9
Superficie (km ²)	3,6	632 702,3
Nombre de ménages	4 299	29 962 242

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Variation de population (%)	- 0,40	0,36
- due au solde naturel (%)	1,06	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	- 1,46	0,06

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

Logement

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Nombre de logements	4 689	36 506 217
Part des résidences principales (%)	91,7	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	0,8	9,7
Part des logements vacants (%)	7,5	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Naissances -Décès

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Naissances domiciliées	N/A	N/A
Décès domiciliés	91	659 975

Source : Insee, État civil - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Emploi total au lieu de travail	1 645	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	87,3	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	74,1	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	19,0	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2019

Etablissements

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	160	2 249 490
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	7,5	10,0
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	72,5	71,8
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	20,0	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Postes dans les établissements

Indicateurs	Épinay-sous-Sénart	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	1 468	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	3,3	12,7
Part de la construction (%)	11,0	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	35,4	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	50,3	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

