

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
Aurore SIA
Huissiers de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tel : 01 34 72 60 60
Fax : 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 626251 N
Email : etude.plouchart@wanadoo.fr



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC METRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE TRENTE JANVIER

REFERENCE ETUDE
N° 50200225
CRCAM AQUITAINE
/
DUTUILE Philippe
PVDM
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LA CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, Société Coopérative à capital et personnel variables, dont le siège social est 106, Quai de Bacalan à BORDEAUX (33000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

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

Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Vincent BARNIER & Aurore SIA, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal de Grande Instance de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 12, Grande Rue à SURVILLIERS (95470), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que la requérante se trouve créancière de Monsieur Philippe DUTUILE en vertu d'un Jugement rendu par la première chambre du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 8 Avril 2019, définitif,

- Qu'en raison du non-paiement des condamnations, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens appartenant à Monsieur Philippe DUTUILE, dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE SURVILLIERS (VAL-D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 12, Grande Rue...et portant sur les lots suivants :

- **LOT NUMÉRO QUATRE-VINGT-NEUF (89)** : un appartement numéro V207, au deuxième étage du bâtiment B, escalier A, porte droite du couloir de gauche, comprenant : deux pièces principales, cuisine, salle de bains, W.C., entrée, dégagement, placard, ainsi que les 557/100.386^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

 - **LOT NUMÉRO CENT TRENTE-HUIT (138)** : un box numéro 13 en sous-sol, ainsi que les 70/100.386^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

 - **LOT NUMÉRO DEUX CENT VINGT-SEPT (227)** : une place de stationnement extérieure numéro 78, ainsi que les 20/100.386^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.
-
- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes en présence de Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MÉRY-SUR-OISE (95540), ainsi qu'en présence de Madame Émilie BOURDALES, locataire en titre, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE GOUSSAINVILLE
COMMUNE DE SURVILLIERS (95470)
ENSEMBLE IMMOBILIER DU 12, GRANDE RUE
BATIMENT B « LA PORTE DES CHAMPS »
DEUXIEME ETAGE - COULOIR DE GAUCHE
APPARTEMENT PREMIERE PORTE DROITE - N° 89**

**DUN APPARTEMENT DE DEUX PIECES PRINCIPALES,
SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISE
EN :**

- Entrée avec penderie

- Pièce de séjour donnant par une porte-fenêtre sur un balcon de façade arrière du bâtiment

- Coin-cuisine à l'américaine avec meuble évier, non fermé sur la pièce de séjour

- Une chambre avec penderie et donnant par porte-fenêtre sur le balcon
- Salle de bains aveugle avec baignoire et lavabo
- W.C. avec penderie dans laquelle se trouve implanté le ballon d'eau chaude

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 89 pour 557/100.386^{èmes} des Parties Communes Générales.

II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT POUR VEHICULE FERMANT PAR PORTE, SITUE DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :

Paraissant former le Lot n° 138 pour 70/100.386^{èmes} des Parties Communes Générales.

III) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR POUR VEHICULE :

Paraissant former le Lot n° 277 pour 20/100.386^{èmes} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de Madame Émilie BOURDALES, en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à GOUSSAINVILLE du 18/12/2010, d'une durée initiale de 3 ans ayant débuté le 18 Décembre 2010, et moyennant le paiement d'un loyer actuel mensuel de 650,00 euros, provision sur charges incluses.

Une copie de ce contrat de location se trouve annexée aux présentes.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Cabinet EULHIA
12, Chaussée Jules César
95520 OSNY
Tél. : 01 34 35 32 35

Montant trimestriel des charges de copropriété : 270,00 euros environ

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour et chambre	Peinture sur plafond et murs Revêtement plastique au sol
Coin-cuisine à l'américaine, salle de bains et W.C.	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol

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

Les portes-fenêtres sont équipées de doubles vitrages et de volets roulants mécaniques.

Interphone, Ascenseur.

La Résidence est équipée d'un Gardien.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un exemplaire du contrat de location, l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et 9 clichés photographiques extérieurs et intérieurs pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante dix neuf euros et vingt deux centimes.

Nombre de pages : 6 (+ annexes)
Taxe Trésor Public : 14,89 euros.

Cout	
Sct	7,67
Emol	220,94
Art444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'PLOUHAÏY Vincent BARNIER et Aurélie SIA, Diagnostiqueurs du Habitat' around the perimeter, 'RENNES FRANCE' at the bottom, and 'ESBRO LOUMES * 38055' at the very bottom. The center of the stamp features a small illustration of a building.

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011

10/10/2011



Handwritten signature or scribble

➤ BAIL HABITATION PRINCIPAL 3° 4°
1.01 DU 06.07.99 MILIEUFIEE PAR LA LOI DU 21.07.94 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. BAILEUR
Monsieur **PHILIPPE** ayant pour mandataire **FONCIA MANAGO**, Société par Actions Simplifiée au capital de 150 000 E dont le siège social est à 95400 EZANVILLE - 3 RUE HENRI DUNANT - résidente de la carte professionnelle n° G 493 délivrée par la préfecture du Val d'Oise et ayant une garantie financière délivrée par la **SORAMAB - 128 Rue La Boétie PARIS**, ladite société étant administrée par Madame Catherine AUBENES FONCIA ST MICHEL - 1 Bld Roger Salengro 95100 GOUSSAINVILLE.
Thierry PLOUCHART SCP
Vincent BARNIER
Huissiers de Justice Associés
25, rue Paul Briuel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

2. PRENEUR
Mademoiselle **BOURDALES EMILIE**
Né(e) le : 03/11/1983 à PARIS 13^{ème}
Activité : auto-entrepreneuse

3. LOCAUX OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

3.1 Situés au village de :
12 GRANDE RUE
95470 SURVILLELERS

3.2 Désignation des parties privatives :

Appartement de type F2 lot 89 N°1287 2ème étage du bâtiment B, rez-de-chaussée, composé de : entrée, séjour, cuisine aménagée, séjour donnant sur un balcon, salle de bains aménagée, wc, chambre avec placard, eau froide individuelle, eau chaude individuelle, électrique, chauffage individuel électrique et eau chaude individuelle CU ET SDB
et/ou - entrées meublées CU ET SDB
dépense = 9595 BAY - 2 parties est - 51100A et 51100B

4. DUREE DU CONTRAT

La présente location est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 10/12/2010.

5. LOYER

5.1 Loyer initial : Le loyer principal mensuel à la date de prise d'effet du bail est de 570,18 Euros payable par terme d'avance, le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin du terme de prise d'effet du bail. Sauf dans le cadre de la souscription au prêt à l'emplacement "PASSE LOCATION FONCIA" où le montant du loyer mensuel sera directement versé par l'organisme prêteur au mandataire du bailleur.

5.2 Révision du loyer : Le loyer sera révisé tous les ans le 18 Décembre en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 1^{er} trimestre 2010 117,81.

6. CHARGES

En plus du loyer principal, le locataire rembourse toutes les charges suivant les modalités prévues aux conditions générales. La provision est fixée à ce jour à 24,00 Euros par terme. Elle variera en fonction de la prochaine régularisation.

7. DEPOT DE GARANTIE

Le preneur a versé à l'instant même au mandataire du bailleur qui le reconnaît et lui en content quittance, la somme de 570,18 Euros représentant 1 mois de loyer. Sauf dans le cadre de la souscription au prêt à l'emplacement "PASSE LOCATION FONCIA" où le montant du dépôt mensuel sera directement versé par l'organisme prêteur au mandataire du bailleur.

8. CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA PRESENTE LOCATION

8.1 Contenu :

Monsieur **BOURDALES CLAUDE - Madame COSTE CHRISTIANE** ne portent aucune solidarité de paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.

8.2 Clauses particulières :

1. Toute perte ou dégradation des clés/télécommandes remises à la locataire lui seront facturées.
2. La locataire devra entretenir les meubles de la cuisine et de la salle de bains durant son temps d'occupation.
3. Il est interdit de percer la faïence murale présente dans le logement
4. La locataire ne devra pas changer la nature des revêtements de sol sans accord préalable du Bailleur (voir notice SOCOPEC ci-jointe)

Les présentes conditions particulières sont indissociables de la fiche de renseignements locatifs, de l'état des lieux et des conditions générales du bail joints dans le présent dossier avant prise de possession.

ES
CC
CP

9. ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : le bailleur chez son mandataire, le preneur dans les lieux ci-dessous.

Fait en 3 exemplaires à GOUSSAINVILLE, le 16/12/2010

..... mots rayés nuls
..... lignes rayées nulles

Lu et approuvé
(Le preneur)

Lu et approuvé
Bouadec

Lu et approuvé
(Le mandataire du bailleur)

[Signature]
FONCLA SAINT-MICHEL
TRANSACTS D'IMMOBILISATION DE BIENS
1, rue de la Sablière
95100 GOUSSAINVILLE
tel : 01 39 88 84 22

Lu et approuvé
(Les cautions)

Lu et approuvé

[Signature]
Lu et approuvé
[Signature]

1. CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION

1.1. LOCAUX OBJETS DU PRESENT CONTRAT

1.1.1. Equipements à usage privé et à usage commun

Les équipements dont bénéficient les lieux soit à usage privé qu'à usage commun sont définis dans la fiche de renseignements descriptive et contractuelle annexée au présent bail.

Le preneur reconnaît que les lieux sont en bon état d'usage et que les équipements sont en bon état de fonctionnement et de fonctionnement à l'état des lieux établi contractuellement.

1.1.2. Destination des locaux

La destination qui échoit au preneur est stipulée dans la fiche de renseignements. A défaut, elle est à usage exclusif d'habitation.

1.2. FRAIS ET HONORAIRES

Les frais et honoraires, dont le détail de l'imputation figure sur la fiche de renseignements annexée au présent contrat et partagés par moitié entre le bailleur et le preneur conformément à la loi du 6 juillet 1989 modifiée, comprennent :

1.2.1. Les honoraires de négociation, le présent contrat ayant été conclu par l'intermédiaire du mandataire.

1.2.2. Les frais d'acte, c'est-à-dire les honoraires de rédaction du présent bail.

1.2.3. Les parties dépenses exposées au titulaire des présentes de procéder à leur versement. Si celui-ci était nécessaire ou requis, les droits ainsi que les frais de timbre fiscaux incombent au preneur.

2. CONDITIONS GENERALES DE LA PRESENTE LOCATION

Outre les caractéristiques du présent paragraphe ci-dessus et des conditions particulières jointes aux présentes conditions générales, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après, qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été définissantes de l'engagement du bailleur.

2.1. ETAT D'ENTRETIEN DES LIEUX

2.1.1. Le preneur reconnaît avoir visité les lieux objets de la présente location et leur conformité avec la description qui en est faite aux conditions particulières jointes au présent bail. Il reconnaît également que le logement est en bon état d'usage et de réparation et s'engage à le rendre constant tel ou tel de possession.

2.1.2. Un état des lieux sera établi contradictoirement lors de la remise et lors de la restitution des clés et joint au contrat. A défaut, il sera établi à l'initiative de la partie la plus diligente par le biais de justice. Dans ce cas, les frais afférents à l'état des lieux sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. A défaut d'établissement d'état des lieux, la partie qui y aurait fait obstacle ne pourra invoquer la prescription de l'article 1731 du code civil.

2.1.3. Le preneur devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les grosses réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état à la remise des clés.

2.2. TRAVAUX

2.2.1. Le preneur ne pourra faire aucun changement, aucun percement de mur affectant la pose ou la structure sans le consentement écrit du bailleur ou de son mandataire et, dans ce cas, les travaux devront être réalisés par les entrepreneurs du bailleur (ou de son mandataire) et sous la direction de son architecte, le coût des travaux autorisés et les honoraires d'architecte restant à la charge du preneur, à la condition toutefois que cette obligation n'entraîne pas pour lui un surcoût par rapport aux propositions de ses propres prestataires, qui devraient en tout état de cause avoir la qualification pour les travaux envisagés. Il ne pourra faire supporter aux plâchers aucune charge supérieure à leur résistance. Tous les embellissements ou modifications faits par le preneur, notamment vitres, sonneries, modifications et installations d'eau, de gaz, d'électricité, ascenseurs et planches fixées aux murs, placés et tablettes fixées aux murs et portes, installations sanitaires, de chauffage ou de chauffe-eau restent acquis au bailleur sans indemnité pour le cas où leur retrait entraînerait une dégradation des lieux. En cas de retrait à l'initiative de locataire, les lieux devront être remis dans leur état primitif. Toutefois, le bailleur a la faculté d'exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux et de l'immeuble en général.

2.2.2. Conformément à l'article 1724 du code civil, durant le bail, si la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quoiqu'incummodat qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il sera privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

2.2.3. Le preneur satisfait à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont contrairement tenus, le tout de manière que le bailleur ou son mandataire ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet. Il fera ses affaires personnelles de la souscription de tout contrat n'ayant pas de caractère collectif comme téléphone, électricité, gaz, etc. de sorte que le bailleur ne puisse non plus être recherché à ce sujet.

2.2.4. Le preneur fera passer à ses frais, selon accord que l'usage qui en sera fait le rendra nécessaire ou au moins une fois par an, et en tout état de cause conformément au règlement sanitaire en vigueur, les conduits de fumée et de ventilation par le biais de l'annuaire et en joindra au bailleur ou à son mandataire. Le tarif proposé par ce prestataire sera disponible au cabinet du mandataire pour la bonne information de locataire. En tout état de cause, le coût de la prestation sera comparable aux meilleures conditions que le locataire pourrait directement obtenir auprès d'un autre professionnel. Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bain..., devront être entretenus par un entrepreneur compétent.

2.2.5. Le preneur devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les grosses réparations ainsi que les réparations locatives définies par les décrets n° 87-712 et n° 87-713 du 26 août 1987. Il devra les rendre en bon état par référence à l'état des lieux d'entrée et en égal à la valeur normale des éléments concernés.

EB
CC
af

1.1.6. Le preneur d'une maison individuelle devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera dans tous les cas tenu responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence dans les lieux loués et chez les voisins.

1.1.7. La vérification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement effectués. Le preneur devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage de talons des aiguilles ou par toute autre cause que ce soit. Au cas où le salissement du parquet ou des revêtements de sol, leur manque d'entretien ou leur dégradation entraîneraient la nécessité d'une remise en état, en fin de jouissance, son coût incombrait à la charge du preneur.

1.1. CONDITIONS DE JOUISSANCE

1.1.1. Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour la destination indiquée au paragraphe 1.1.2. "Destination des locaux", la présente clause étant déterminante de l'engagement du bailleur. En cas d'usage strictement professionnel, la profession exercée ne pourra être que celle définie à la fiche de renseignements annexée au présent bail. Le preneur fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession de façon que le bailleur ou aucun de ses proches ne puisse en être recherché ou inquiété par l'administration, les occupants de l'immeuble et les voisins. Tous impôts, taxes ou cotisations découlant de l'activité professionnelle incombent au preneur. Le preneur devra occuper les lieux personnellement et ne pourra en aucun cas sous-louer meublé ou non meublé, même gratuitement tout ou partie des lieux loués, ni céder son droit à la présente location. Il devra jouir des locaux en bon père de famille et ne rien faire qui par son fait, celui de sa famille ou des gens à son service et éventuellement de ses clients et fournisseurs puisse nuire à la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants. Plus généralement, il devra respecter le règlement de jouissance ou de copropriété de l'immeuble ou du groupe immobilier ainsi que toutes décisions prises par la société propriétaire ou le syndicat des copropriétaires pour autant qu'elles lui soient été notifiées.

1.1.2. Le preneur pourra résilier le présent bail à tout moment sans avoir à justifier de motif avec préavis de trois mois par simple lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai est ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consistant à une perte d'emploi, ou si l'état de santé du locataire âgé de plus de soixante ans justifie le changement de domicile, ainsi que pour les bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ; le locataire devra néanmoins justifier de ces événements au bailleur ou à son mandataire. Tout copropriétaire peut donner congé mais il reste solidairement redevable du loyer et de ses accessoires pour la durée du bail avec le ou les autre(s) copropriétaire(s), avec reservation aux bénéficiaires de division ou de discution.

1.1.3. En cas d'abandon de domicile ou de décès du preneur, le contrat de location est transféré

- au profit du conjoint,
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès,
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité,
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personne répondant aux conditions ci-dessus, le bail sera résilié de plein droit. La résiliation prendra effet le premier jour du mois suivant l'abandon de domicile ou de décès.

1.1.4. Le preneur devra garder les lieux loués et les tenir constamment garnis de meubles et objets mobiliers.

1.1.5. Le preneur devra faire le service d'approvisionnement exclusivement jusqu'à dix heures du matin. Il ne pourra ni battre les tapis, ni se rien accuser par les voisins qu'aux heures réglementaires.

1.1.6. Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se comportant avec tous les occupants de l'immeuble susceptible de nuire soit à la bonne tenue de l'immeuble soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble et envers le voisinage. Il se conformera aux dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble tenu à sa disposition par le mandataire et sur lesquelles son attention aura été expressément attirée lors de la signature du bail.

1.1.7. Le preneur s'abstient d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille, du type butane ou propane tant pour le chauffage que pour la cuisine.

1.1.8. Le preneur réglera le niveau sonore des appareils de radio, télévision et autres, de manière à ce que les voisins ne puissent être importunés et ce, plus particulièrement avant huit heures et après vingt et une heures. Il fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur ou son mandataire puisse être inquiété ou recherché, de toute réclamation faite par les autres occupants ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou vibrations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

1.1.9. Le preneur prendra toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués.

1.1.10. Le bailleur sera tenu de rembourser les loyers payés d'avance et le dépôt de garantie au cas où la date réelle d'entrée en jouissance serait différée par rapport à la date prévue à cause du précédent locataire ou de travaux en cours et ne concernant pas le présent.

1.1.11. En cas de congé donné ou reçu comme en cas de vente de l'appartement, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables, pendant deux heures, sauf les jours fériés. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

1.1.12. Le bailleur pourra remplacer le personnel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien. Pour le cas où le locataire aurait lui-même, sur demande expresse, confié une mission au gardien ou au concierge, il ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des actes de ces personnes.

Il est précisé que le concierge ou gardien n'a pas pouvoir d'accepter au congé ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

1.1.13. Le vide-ordeur, s'il en existe un, ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné ; en particulier, il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières poissantes ou dangereuses (huiles que bouteilles vides ou pleines, boîtes à conserves, etc) ou des matières fermentescibles ou compactées (huiles que papier et gros paquets, emballage, etc). Les fruits de dégrèvement causés par un usage abusif seront supportés par les responsables. Il est de plus recommandé de faire des petits paquets de toutes matières risquant de salir les conduits ou de leur communiquer une mauvaise odeur.

1.1.14. Les tapis d'escalier, s'il en existe ou s'il en est posé ultérieurement, seront, s'il convient au bailleur ou à son mandataire, enlevés ou démontés trois mois, sans être remplacés par d'autres.

1.1.15. Le preneur pourra détenir un animal familier dans les lieux loués, si ledit animal ne cause aucun dommage à l'immeuble, si aucun trouble de jouissance de quelque nature que ce soit, aux occupants de l'immeuble, et à la condition expresse que la détention de l'animal soit autorisée par les stipulations du règlement de copropriété ou par le règlement intérieur de l'immeuble, sauf pour celles qui seraient contraires aux dispositions légales en vigueur, notamment celles de la loi du 9 juillet 1970.

EB
CC
CB

2.3.14. Si l'immeuble comporte un statut d'édit ou une action collective et si l'appartement n'y est pas rattaché, le locataire doit avoir la référence dans le cadre de services non payants devra obligatoirement s'y rattacher. Le locataire qui le souhaite pourra toujours poser une adresse individuelle pour avoir accès à des services payants. Il ne pourra le faire qu'en se conformant aux dispositions de la loi du 2 juillet 1966 et d'accord avec les stipulations du règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'aux décisions devenues définitives des assemblées générales des copropriétaires.

2.3.17. Les papiers, s'ils ne sont pas vitrés, ne doivent pas être louchés, mais seulement grattés et encadrés. Il devra protéger toutes les informations pour le louage des ouvrages afin qu'aucune information ne puisse en résulter. Tout délit dans les lieux loués ou dans les locaux voisins, dû à l'observation de cette clause, sera à la charge exclusive du preneur.

2.4. ASSURANCES

2.4.1. Le preneur devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tout sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les risques des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie solvablement solvable.

Il est rappelé néanmoins que le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et qu'il peut volontairement se garantir contre ce risque.

Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en se remettant les photocopies. Le preneur s'engage à maintenir son contrat d'assurance toute la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2.4.2. S'il a pris toutes mesures nécessaires, le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable en cas de vol dont le preneur serait victime, excepté soit dans les parties communes soit dans les parties privatives de l'immeuble.

2.5. FIN DE BAIL - CONGE - RENOUVELLEMENT - TACITE RECONDUCTION

A l'expiration du bail, l'une des solutions suivantes pourra intervenir :

2.5.1. Le preneur pourra résilier dans les conditions prévues au paragraphe 2.3.2.

2.5.2. Le bailleur peut résilier avec préavis de six mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par exploit extrajudiciaire

- soit pour proposer un renouvellement du bail dans les conditions prévues par la législation en vigueur,

- soit pour répondre à une disposition de logement en signifiant un conge motivé soit par la vente, soit par la reprise du local au bénéfice de lui-même, de son conjoint, son concubain notoire depuis plus d'un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou concubain notoire, soit pour un motif légitime et sérieux.

2.5.3. A défaut de conge ou de renouvellement expressé, le bail est reconduit tacitement pour trois ans pour un bailleur personne physique ou assimilée, et six ans pour un bailleur personne morale.

2.5.4. Pendant le délai de préavis, le preneur n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé effectivement les lieux si le conge a été notifié par le bailleur. Il en est redevable durant tout le préavis si c'est lui qui a notifié le conge, sauf si le logement est reconduit avant la fin du préavis en accord avec le bailleur.

2.5.5. En cas de conge donné par le bailleur ou par le preneur, le préavis commence à courir du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

2.6. LOYER

2.6.1. Les quotes-parts sont rendues obligatoires, les différences nécessaires à la justification du loyer sont soustraites au présent bail ainsi que le reconnaît le preneur.

L'article 19 de la loi du 6 juillet 1969 précise les conditions que doivent remplir ces différences :

Article 19 : " Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de différences doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces différences.

Le nombre minimal des différences à fournir par le bailleur est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. Les différences notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour deux tiers, des différences de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans".

2.6.2. Le loyer est stipulé portable et non quérable. Le paiement devra donc s'effectuer entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

2.6.3. Le locataire est tenu au paiement des loyers, charges et taxes de la location pendant la durée du préavis et jusqu'au dernier jour de conge légal, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis, avec l'accord du bailleur, par un autre locataire. Les obligations de location en le cas où le conge est notifié par le bailleur sont précisées par la clause 2.5.4 ci-dessus stipulée.

2.6.4. La révision du loyer s'effectue de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité. Elle prendra effet à la date prévue aux conditions particulières.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera subordonné de plein droit dans les conditions et selon les modalités de recensement mentionnées par l'INSEE.

2.6.5. A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit de 10% à titre de clause pénale, observation faite que la présente stipulation ne constitue en aucune façon une amende mais la réparation d'un préjudice.

2.6.6. Le loyer est stipulé portable. La quittance de loyer sera remise gratuitement au locataire qui en fera la demande au cabinet de transactions du bailleur.

2.7. CHARGES

2.7.1. Les charges récupérables sont celles prévues par le décret pris en application de la loi du 6 juillet 1969. Elles comprennent notamment la quote-part dans les services publics liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, les dépenses d'entretien courant et des travaux d'entretien sur les éléments d'usage commun de la chose louée, le droit de bail et les impositions correspondant à des services dont le preneur profite directement. Au cas où le bailleur serait astreint à payer la TVA, soit par obligation légale, soit par option volontaire, celle-ci se substituerait au droit de bail.

ES
CC
CB

1.7.1. Répartition des charges :

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les charges seront réparties conformément aux stipulations du règlement de copropriété.

Le preneur reconnaît avoir eu connaissance de l'affectation des charges de l'exercice écoulé, du budget prévisionnel de l'exercice en cours ainsi que des extraits du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part des lieux loués dans chacune des catégories de charges. Le preneur pourra obtenir s'il le désire, à sa demande et à ses frais, copie de ces documents. En l'absence de règlement de copropriété, la répartition s'effectuera en fonction du règlement de jouissance de l'immeuble, dont les dispositions s'imposent au preneur, observation faite que les principes retenus sont ou seront ceux de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Enfin, en l'absence de règlement de copropriété et règlement de jouissance, elle s'effectuera au prorata des loyers.

1.7.2. Les provisions versées feront l'objet d'un apurement annuel après réception des comptes du gestionnaire de l'immeuble. Un décompte sera adressé au preneur un mois avant la date de paiement. Durant cette période, le preneur pourra consulter les pièces justificatives au domicile du bailleur ou de son mandataire. La provision mensuelle sera rajoutée chaque année en fonction des charges réelles de l'exercice écoulé.

1.8. DEPOT DE GARANTIE

1.8.1. Le dépôt de garantie ne subit pas de modification au cours du bail.

1.8.2. Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas, lors d'un congé, s'imputer sur les derniers loyers ou charges.

1.8.3. Le dépôt de garantie non productif d'insolite sera remboursé entre les mains du preneur, ou de l'un quelconque des colocataires, dans les deux mois suivant la fin de la location ou la fin de jouissance si elle est postérieure, après désengagement, remise des clés et défacturation faite de toutes les sommes dont il pourrait être responsable ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable en son lieu et place (loyer, charges, réparations locatives, taxe d'habitation et éventuellement taxe professionnelle). Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts personnels ainsi que de ses consommations de gaz, d'électricité et de téléphone. En cas d'immeuble en copropriété, le bailleur conservera, lors de la liquidation du dépôt, une provision pour couvrir les charges de copropriété. La provision pour couvrir les charges de copropriété s'entend de charges déjà constatées par le locataire et qui ne donneront lieu qu'à une simple régularisation lors de l'arrêté des comptes par le syndic. La liquidation définitive du dépôt interviendra au plus tard un mois après que le syndic de la copropriété aura adressé le compte de l'exercice écoulé au bailleur. Au jour de la restitution des clés au mandataire, le locataire sera informé du montant de la provision conservée, de la nature des charges qu'elle est censée couvrir ainsi que de la date de régularisation de ces charges.

1.9. CLAUSE RESOLUTOIRE EXPRIMEE

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges) ou à défaut de transcription par le preneur d'une assurance de ses risques locatifs ou en cas de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent engagement serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, deux mois après un simple commandement resté sans effet (un mois pour défaut d'assurance), conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. De convention expresse, le juge compétent est celui statuant en matière de référé. Si le locataire sollicite des délais de paiement, il devra saisir le juge compétent. Pour ce qui est des frais de procédure, le bailleur qui justifie du caractère nécessaire des démarches entreprises pour recouvrer sa créance peut demander au juge de l'exécution de laisser tout ou partie des frais ainsi exposés à la charge du débiteur de mauvaise foi.

Dans le cas où la location serait résiliée en application de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra effet cette résiliation, à l'exécution du présent contrat - notamment en ce qui concerne la restitution des lieux et le paiement de tous dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1760 du code civil et ce, nonobstant l'expiration. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de quittance et la clause absolutive pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approuvé.

1.10. TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelle qu'en soit la nature et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin, avec un préavis de deux mois au profit du preneur.

L'attribution de juridiction est confiée au tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

1.11. ANNEXES

Le preneur reconnaît que les documents mentionnés comme annexes au présent bail lui ont été remis.

1.12. CHARTER DE LOCATAIRE

Le preneur bénéficie de l'engagement de FONCIA "Satisfait ou remboursé" dans les conditions de la charte relative à ce service. Pour en connaître lui a été remis ainsi qu'il le reconnaît.

1.13. PASSE LOCATION

En cas de transcription au profit de l'emprunteur "PASSE LOCATION FONCIA" et conformément aux dispositions de la loi n° 78/21 du 10 janvier 1978, le preneur bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours à compter de la signature de l'offre pour renoncer au prêt.

En outre, lorsque par une demande expresse, le preneur sollicite la prise d'effet immédiate du bien, son délai de rétractation expire à la date d'effet du bail sans pouvoir être inférieur à 3 jours.

Dans le cas où le preneur aurait de la faculté de rétractation, le présent bail serait résolu de plein droit, sans paiement immédiat des sommes engagées nonobstant le dépôt de garantie, les honoraires tels que définis au paragraphe 1.2 et le premier terme de loyer.

EB
CC
CB



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 – Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr

Mr Philippe DUTUILLE
Dossier N° 20-01-0233 #SU

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **12, grande Rue
Bâtiment B - Escalier A - 2ème étage - n°V207
95470 SURVILLIERS**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

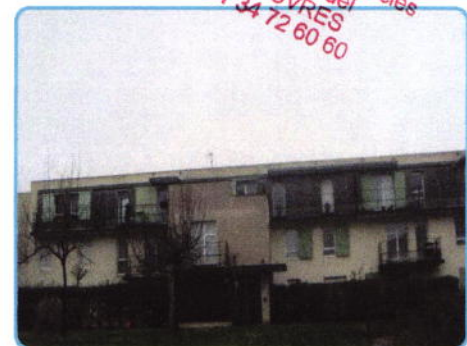
Lot(s) de copropriété : **89/138/277** N° étage : **2ème**

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

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Non communiquée**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **MR Philippe DUTUILLE – 12, grande Rue 95470 SURVILLIERS**

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Stéphane ARCA**

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

Compagnie d'assurance : **ALLIANZ** N° de police : **49 366 477** Validité : **DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **20-01-0233 #SU**

Ordre de mission du : **30/01/2020**

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

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

Cadre réglementaire

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

www.agendadiagnostics.fr

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





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

Limites du domaine d'application du mesurage

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

Synthèse du mesurage

<p>Surface privative : 44,53 m² <i>(quarante quatre mètres carrés cinquante trois décimètres carrés)</i></p> <p>Surface non prise en compte : 4,93 m²</p>

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement F2 2ème étage Entrée + rangement		4,81 m ²	
Appartement F2 2ème étage WC		2,36 m ²	
Appartement F2 2ème étage Salle de bains		3,84 m ²	
Appartement F2 2ème étage Chambre 1+rangement		10,43 m ²	
Appartement F2 2ème étage Séjour		17,32 m ²	
Appartement F2 2ème étage Cuisine		5,77 m ²	
Appartement F2 2ème étage Balcon	Balcon		4,93 m ²
<i>(1) Non prises en compte</i>		SURFACES TOTALES	44,53 m² 4,93 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 30/01/2020

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le 31/01/2020

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise

SAS CERTIMMO
Réseau Agenda
34 Avenue Marcel Perrin
95540 MERY-sur OISE
Tél : 01 34 24 97 65 - Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr
SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112 B

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



Annexes

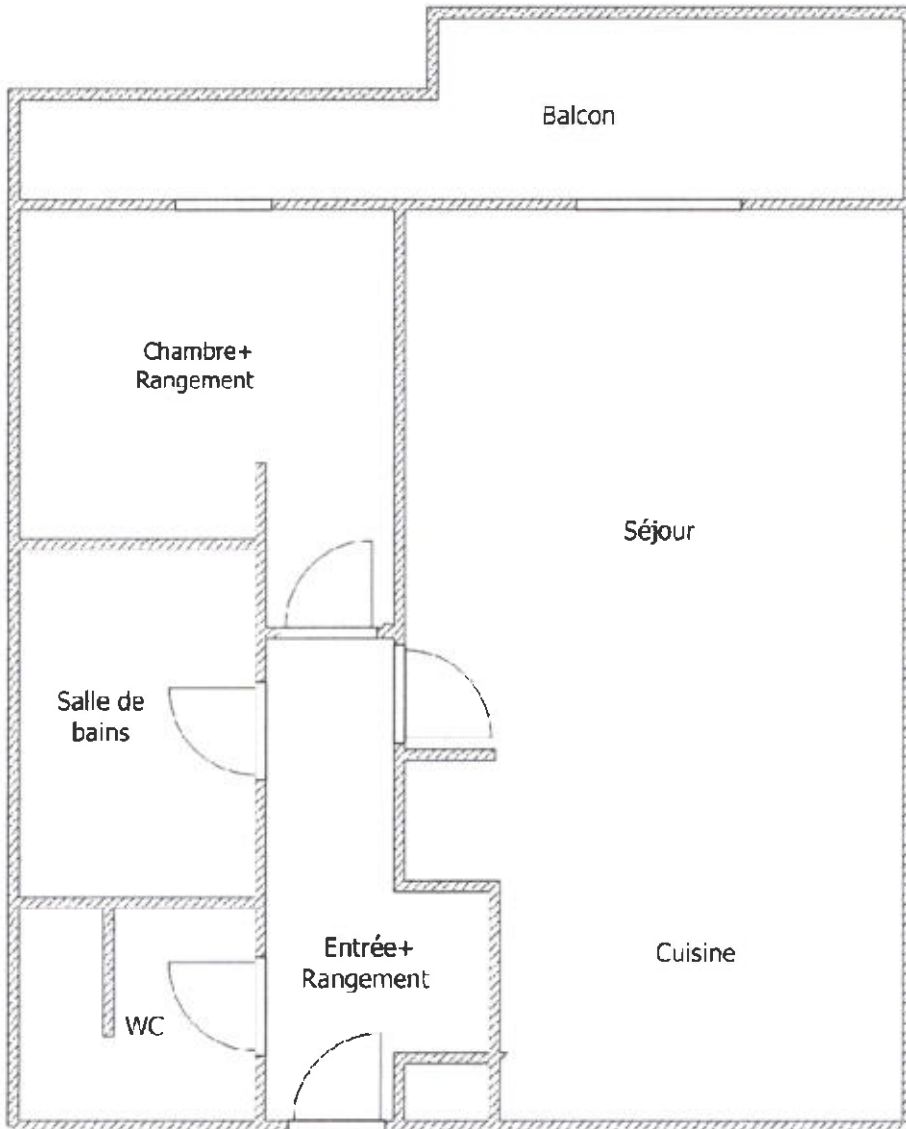
Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement F2 - 2ème étage



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 12, grande Rue	
N° dossier: 20-01-0233			Bâtiment B - Escalier A - 2ème étage	
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis	- n°V207	
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			95470 SURVILLIERS	
			<i>Bâtiment – Niveau:</i> Appartement F2 - 2ème étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

Police n°49 366 477 - Adhérent GS n°146794

Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Sté d'Assurances, Allianz I.A.R.D., dont le siège social est situé, 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex certifie que :

CERTIMMO 78
Audrey BUNEL
1bis boulevard Cotte
95880 ENGHEN LES BAINS

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49366477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 853 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

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

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil

(Amiante AVEC mention)

Exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Recherche de plomb avant travaux

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Etat parasitaire - Diagnostic Mères

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Etat de l'installation intérieure de l'électricité, parties privatives et parties communes

Loi Carrez

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Constat logement décent

Prêt conventionné - Normes d'habitabilité

Diagnostic mètreage habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Etat des lieux localif

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Détermination de la concentration de plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en Rénovation Énergétique

Réalisation de bilans thermiques - thermographie infrarouge

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Diagnostic Accessibilité Handicapés

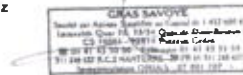
Diagnostic sécurité piscine

La présente attestation est délivrée pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020 et sous réserve du paiement de la cotisation émise ou à émettre

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

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il constitue une présomption d'application des garanties, mais ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Etablie à La Défense, le 27 décembre 2019, Pour Allianz



Allianz I.A.R.D.
 Entreprise régie par le Code des Assurances
 Société anonyme au capital de 991 967 200 euros

Siège social
 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
 542 110 291 RCS Nanterre









16:19 30/JAN/2020







16:11 30/JAN/2020









