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

HUISSIER DE JUSTICE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

REFERENCE ETUDE
N° 50190117
C.F.F.
/
KEITA Souleymane
PVDM
ACTE500 Tiers

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

LE VINGT DEUX FEVRIER

À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 19, Rue des Capucines à PARIS (75001), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu en mon Étude.

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 59, Rue d'Ascq à ARGENTEUIL (95100), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 3 Septembre 2010 par Maître François FERRIEN, Notaire Associé à ARGENTEUIL (95), prêts furent consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Souleymane KEITA,

- Qu'à la garantie de ce prêt affectation hypothécaire fut consentie sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

  COMMUNE D'ARGENTEUIL (VAL-D'OISE)

  Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis 59, rue d'Ascq – 1, 2, 3 et 4, rue de Roncevaux et 18, rue Locarno.....portant sur les lots suivants, sis 59, rue d'Ascq :

  - **LOT NUMÉRO CENT QUATRE-VINGT-NEUF (189) :** un appartement situé au 2ème étage du bâtiment C, dans la partie desservie par l'escalier 7, à droite dans la coursive, sur la face Ouest du bâtiment comprenant : entrée, séjour, trois chambres, dont une avec loggia, cuisine, salle d'eau et W.C.,

    Ainsi que les 93/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes générales.

  - **LOT NUMÉRO CENT CINQUANTE-ET-UN (151) :** une cave située au sous-sol du bâtiment C, partie desservie par l'escalier 7, la première à gauche dans le couloir parallèle à la rue,

    Ainsi que les 5/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie-immobilière de ces biens,

- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée, et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R. 322-1 et L. 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Ivan THIBONNET, Serrurier requis de la SARL CLEFS EN MAIN, de Monsieur Christian BRONDY, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, dont le siège social est 34, Avenue Marcel Perrin à MERY SUR OISE (95540), ainsi qu'en présence de Monsieur Abderrazzak RMICHE, locataire des lieux, lequel convoqué pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Étude en date du 11 Février 2019, soit :

DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT, CANTON ET
COMMUNE D'ARGENTEUIL (95100)
59, RUE D'ASCQ
BÂTIMENT C – ESCALIER 7
DEUXIÈME ÉTAGE
APPARTEMENT PREMIÈRE PORTE DROITE
SUR LA COURSIVE

I) UN APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES PRINCIPALES SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE NIVEAU, DIVISÉ EN :

- Entrée avec placard

- Pièce de séjour avec baie vitrée

- Cuisine donnant par une petite fenêtre sur la coursive

- Petit dégagement de distribution

- Trois chambres, dont une communiquant avec la pièce de séjour, et une autre équipée d'une penderie

- Salle d'eau avec douche cabine et lavabo vasque

- W.C.

Eau, électricité, chauffage individuel au gaz ; la chaudière se trouvant implantée dans la cuisine.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 189 pour 93/10.000ème des Parties Communes Générales.

II) UNE CAVE PRIVATIVE, FERMANT PAR PORTE, SITUÉE AU SOUS-SOL DU MÊME BÂTIMENT :

Paraissant former le Lot n° 151 pour 5/10.000ème des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

La location des lieux est concédée au profit de Monsieur Abderrazzak RMICHE, en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à Argenteuil du 1er Juillet 2017, d'une durée de 3 ans ayant débuté le 1er Juillet 2017, et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.050,00 euros, dont 150,00 euros de provision sur charges.

Une copie de ce contrat de location est annexée aux présentes.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET H.C.I.
14, Rue du Maréchal Joffre
95110 SANNOIS
Tél. 01 34 15 23 53

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, pièce de séjour, chambre 1, Cuisine, W.C. et dégagement	Peinture sur plafonds et murs Carrelage au sol
Chambres 2 et 3	Peinture sur plafonds et murs Parquet au sol
Salle de bains	Peinture au plafond Peinture et faïence murales Carrelage au sol

Les équipements sanitaires sont récents et de bonne qualité

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

À l'issue de ces constatations, Monsieur Christian BRONDY, 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 le Certificat de Superficie dressé sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, copie du contrat de location, et 10 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
Art 444-29	75,00
Tva	60,72
Taxe	14,89
Total	379,22

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 Souleyman KEITA

Dossier N° 19-02-0380 #SU

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse :	**59, rue d'Ascq** **Bâtiment C - Escalier 7 - 2ème étage** **95100 ARGENTEUIL**
Référence cadastrale :	**BR / 93**
Lot(s) de copropriété :	**189/151** 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 Souleyman KEITA – 59, rue d'Ascq 95100 ARGENTEUIL**

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

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

SCP
Thierry PLOUCHART
Vincent BARNIER
Aurore SIA
Huissiers de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage :	**Christian BRONDY**
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 01/01/2019 AU 31/12/2019**

Réalisation de la mission

N° de dossier :	**19-02-0380 #SU**
Ordre de mission du :	**22/02/2019**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Commentaires :	**Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se presentait matériellement au jour de la visite.%RC%Il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives.%RC%Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.%RC%**

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

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

Nota : 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° Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 66,22 m²

(soixante six mètres carrés vingt deux décimètres carrés)

Surface non prise en compte : 0,00 m²

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Appartement 3ème étage Entrée		1,78 m²	
Appartement 3ème étage Cuisine		5,66 m²	
Appartement 3ème étage Séjour		17,87 m²	
Appartement 3ème étage Dégagement		1,76 m²	
Appartement 3ème étage Salle d'eau		3,52 m²	
Appartement 3ème étage WC		1,40 m²	
Appartement 3ème étage Chambre 1		9,57 m²	
Appartement 3ème étage Chambre 2		12,97 m²	
Appartement 3ème étage Chambre 3		11,69 m²	
(1) Non prises en compte	**SURFACES TOTALES**	**66,22 m²**	***0,00 m²***

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **22/02/2019**

État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **23/02/2019**

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.

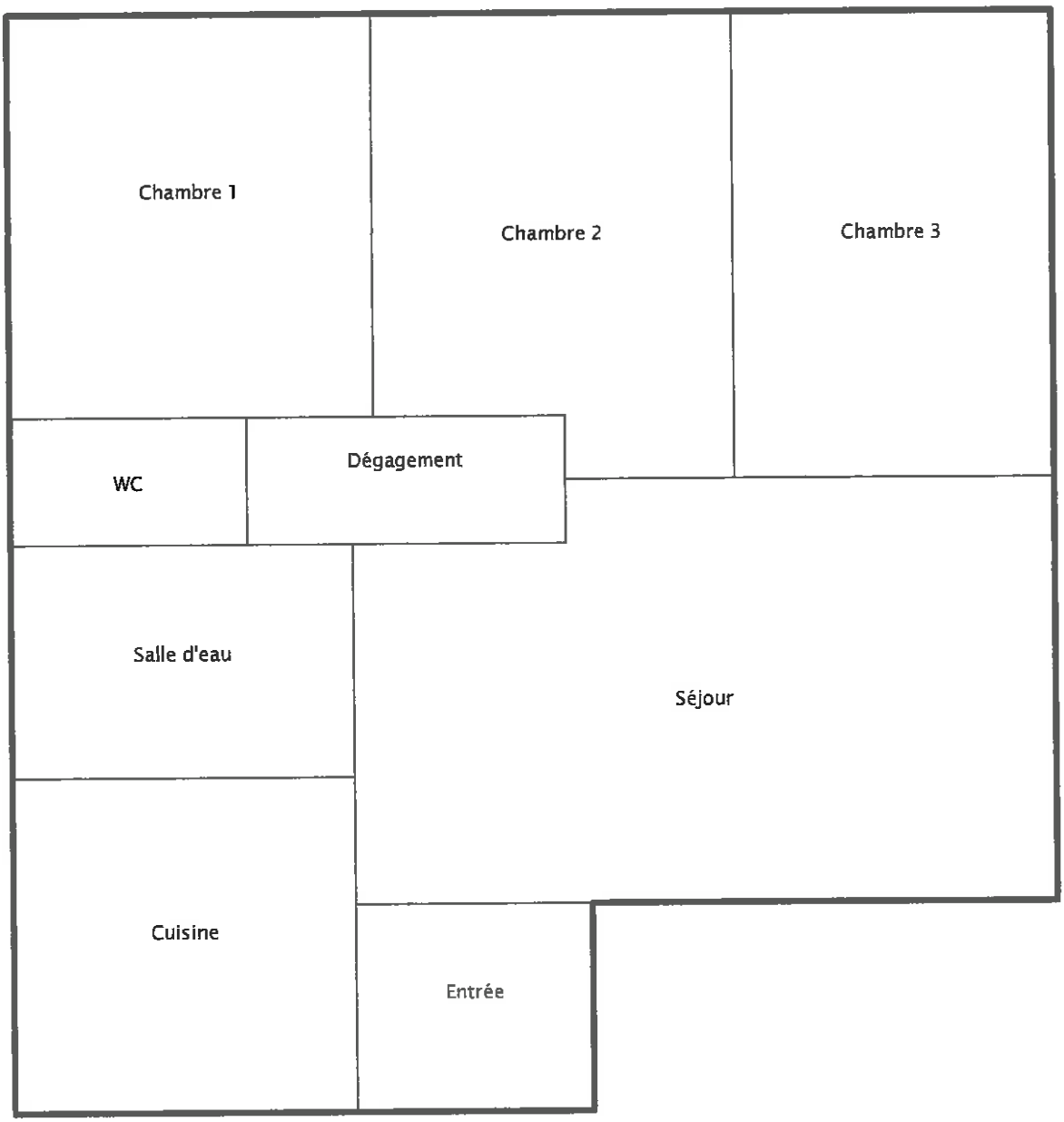
Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 3ème étage

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	59, rue d'Ascq Bâtiment C - Escalier 7 - 2ème étage 95100 ARGENTEUIL
N° dossier:	19-02-0380				
N° planche:	1/1	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau:	Appartement - 3ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

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

Attestation d'assurance

Allianz

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

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

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux, 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 Mérules
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 mettage habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Etat des lieux locatif
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 Étude en Rénovation Energétique
Réalisation de bilans thermiques - thermographie infrarouge
Assainissement autonome
Assainissement collectif
Diagnostic Accessibilité Handicapés

La présente attestation est délivrée pour la période du **1er janvier 2019 au 31 décembre 2019** 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 (résiliation, 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 Defense, le 20 décembre 2018, **Pour Allianz**

GRAS SAVOYE

Allianz I.A.R.D
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 991 987 200 euros

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

KIT location habitation vide

Contrat de location de locaux vacants non meublés

☒ HABITATION PRINCIPALE (1) ☐ PROFESSION AUTORISÉE ☐ PROFESSIONNEL et HABITATION PRINCIPALE (1)

(1) Cocher le mention utile

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. KEITA Souleymane, né le 24-10-1972 à Bouaké, demeurant au 25, bis, rue du Travail, 93100 Argenteuil Tél. 06 11 32 95 95

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

M. ANICHE Abdelwahab né le 23-03-1973 à SEDRET ACHMEN (TOURNUED) KIRAFIN (DDR)

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	☒ appartement ☐ maison individuelle construit en ☐ non meublé ☒ meublé
SITUATION (adresse)	59, Rue d'Arcy, 95100 Argenteuil
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	1 séjour, 3 chambres, WC, SDB, cuisine Nombre de pièce(s) principale(s) : 3 surface habitable : 72 m²
DÉPENDANCES d'usage privatif	☐ garage n° ☒ parking n° ☐ cave n° ☐ sombre entrepôt au rez ☐ grenier ☐ terrasse ☐ balcon ☐ loggia ☒ jardin ☐ antenne TV ☐ téléphone
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun SERVICES	☐ escalier(s) vert(s) ☐ internet ☐ câble ☐ antenne TV collective ☐ gardiennage ☐ ascenseur ☐ vide-ordures ☐ réception ☐ chauffage ☒ individuel ☐ collectif - eau chaude ☒ individuelle ☒ collective - eau froide ☐ individuelle ☒ collective
DÉTERMINATION DU PRIX DU LOYER	Le loyer des logements vacants doit être déterminé conformément à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989
	Le locataire remet ce jour au bailleur une copie conforme des documents de références cochés ci-après et en atteste formellement l'authenticité. ☒ trois derniers bulletins de salaire ☒ dernier avis d'imposition ☒ trois dernières quittances de loyer ☒ pièces d'identité en cours de validité nombre de copies remises : 1 ☒ et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

*503167*2D0001*

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 29116

CONDITIONS GÉNÉRALES

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014)

I- DURÉE DU CONTRAT

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

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

II- TACITE RECONDUCTION

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

III- CONGÉ - PRÉAVIS - RÉSILIATION

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

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

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

IV - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

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

V - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

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

Reproduction interdite

VI - LOYER - PRISE D'EFFET - REVISION

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

VII - CHARGES

Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire : le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. Le bailleur doit transmettre au locataire qui le lui demande le récapitulatif des charges.

VIII - DÉPÔT DE GARANTIE

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

IX - TRAVAUX EVENTUELS MODIFIANT LE LOYER

Les parties peuvent convenir, par une clause spéciale, des travaux que le locataire exécutera en vue d'améliorer le logement et des modalités de leur imputation sur le loyer. Le montant prévu à la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, son indemnisation du non-amortissement, sur justificatifs des dépenses effectuées. Lorsque ces travaux sont prévus par une clause spéciale, les travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le montant de location qui en résultera ne saurait faire de majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut permettre une diminution de loyer.

X - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux doit obligatoirement et contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés soit, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, soit par un tiers. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. À défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être renversée par cette des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours à compter de son emménagement et, dans les éléments de chauffage, le premier mois de la période de chauffe. Les parties peuvent convenir de l'application d'une clause de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel de location.

XI - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

XII - SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

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

*** MONTANT INITIAL DU LOYER** (cocher une des options ci-dessous) :

- ☐ loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- ☐ logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral
  - montant du loyer de référence : ..... €/m² - montant du loyer de référence majoré : ..... €/m²
- ☐ complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) : .....
- ☐ logement situé en dehors d'une zone tendue

CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION *Conditions générales - chapitre I*	LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE PHYSIQUE" 1744 ANS (3 ANS minimum) 3 ANS (moins de 3 ANS mais 12 mois minimum) Durée limitée pour les raisons professionnelles ou familiales du bailleur ci-après (article 10 de la loi) LE BAILLEUR EST "UNE PERSONNE MORALE" 1744 ANS (6 ANS minimum)	
DATE DE PRISE D'EFFET	01/07/2017	Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par tous les occupants de son chef
PAIEMENT MENSUEL	Somme en chiffres	Somme en lettres
loyer initial hors taxes	900	Neuf Cent
contribution ou taxe		
charges (provision initiale)	150	Cent cinquante
TOTAL MENSUEL	1050	mille cinquante
DERNIER LOYER *appliqué au locataire précédent*	Date 30/06/17	Montant 1050 Mention : Mise à la précédent locataire à quitte les lieux depuis au moins (de huit mois)
TERMES DU PAIEMENT	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le ..... de chaque mois	
RÉVISION DU LOYER *Conditions générales - chapitre VI*	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au ..... trimestre ..... Date de la révision annuelle	
DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 1 mois de loyer)	Somme en chiffres 1050	Somme en lettres mille cinquante
éventuellement **TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER**	Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement	

Les parties reconnaissent avoir reçu :

- ☐ cautionnement (le cas échéant)
- ☐ état des lieux contradictoire
- ☐ une grille de vétusté établie selon un accord collectif de location
- ☐ extrait du règlement de copropriété
- ☐ extrait du règlement de l'immeuble
- ☐ quote part des charges
- ☐ un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes
- ☐ une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

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

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

RAYÉS NULS ..... mots ..... lignes	Fait à Argenteuil le 01/07/2017 en ..... originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)	LE(S) LOCATAIRE(S) (1)	CAUTIONNEMENT (2)
[signature]	[signature]	

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale.

(2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (nommé et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.

9:57 22/FÉV/2019

9:49 22/FEV/2019

Vincent BARNIER et Aurore SIA Huissiers de Justice Associés
95380 LOUVRES

9:44 22/FEV/2019

Scott Henry PLOUCHART Vincent BARNIER et Aurore SIA, Huissiers de Justice

Cabinet PLOUCHART Vincent BARNIER et Aurore SIA, Huissiers de Justice Associés

9:43 22 FEV 2019

Vincent BARNIER et Aurore SIA, Huissiers

Me PLOUCHART, Vincent BARNIER et Autres SM, Huissiers de Justice Associés

9:48 22 FEV 2019

9:43 22 FEV 2019