

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à Taverny (95) dénommé « RESIDENCE LES QUATRE SAISONS » sis 11 rue Pierre de Coubertin, cadastré section BL numéros 214 lieudit « rue Yves Dumanoir » pour 36 a 70 ca et 215 lieudit « rue Pierre de Coubertin » pour 2 ha 15 a 63 ca, portant sur les lots 1375 : un appartement, 1363 : un local à usage de cave et 1410 : un emplacement de parking

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE (Ariège Po) société coopérative à personnel et capital variables, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 776 179 335, ayant son siège social à PERPIGNAN (66) 30 rue Pierre Bretonneau, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin- Tél.: + 33 01 34 20 15 62 - Fax + 33 01 34 20 15 60.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PERPIGNAN en date du 2 juillet 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant actes de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES, et de la SCP CADENE CASIMIRO RAYNAUD RIBAUTE BERENGUER, Huissiers de Justice à Toulouse, en date des 10 et 18 septembre 2020 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE, Célibataire, de nationalité française, née le 31/01/1971 à ARGENTEUIL (95), domiciliée 126 rue Negrenys - 31000 TOULOUSE

Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN, Célibataire, de nationalité Française, né le 03/02/1967 à FORT-DE-FRANCE (Martinique), domicilié c/o Madame ZELINE 15 Grande Rue - 92310 SEVRES

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 94.377,51 € outre les intérêts au taux de 4,50 % sur la somme de 92.017,82 € depuis le 8 avril 2019, jusqu'à complet paiement,
- la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile d'exécution,
- outre les dépens.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Saint Leu La Foret 3 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu La Foret 3 en date du 3 novembre 2020 sous la référence volume 2020 S numéros 44 et 45.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 26 janvier 2021 à 15 heures 30 par actes de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES et de la SCP CADENE CASIMIRO RAYNAUD RIBAUTE BERENGUER, Huissiers de Justice à Toulouse

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

COMMUNE DE TAVERNY (Val d'Oise)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES QUATRE SAISONS » sis 11 rue Pierre de Coubertin, cadastré section BL numéros 214 lieudit « rue Yves Dumanoir » pour 36 a 70 ca et 215 lieudit « rue Pierre de Coubertin » pour 2 ha 15 a 63 ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division publié le 31 janvier 1975, volume 1384 numéro 6, modifié par actes publiés les 2 janvier 1980 volume 3582 numéro 2 et 15 juillet 1980, volume 3876 numéro 7, portant sur les lots :

- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1375) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au 1er étage, porte gauche, un appartement comprenant : entrée avec penderie, séjour, cuisine, couloir de distribution avec placards, débarras, trois chambres, salle de bains, wc, balcon, d'une superficie de 82,11 m², ainsi que les 372/100.000 èmes des parties communes de l'ensemble immobilier
- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (1363) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au sous-sol, un local à usage de cave ainsi que les 2/100.000 èmes des parties communes de l'ensemble immobilier,
- LOT MILLE QUATRE CENT DIX (1410) : dans le parking 1, étage supérieur, un emplacement de parking à l'air libre, ainsi que les 4/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES en date du 9 octobre 2020 ci-après annexé,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : Résidence « Les Quatre Saisons »
11, Rue Pierre de Coubertin 1^{er} étage
95150 TAVERNY**

Type de bien : Appartement de 4 pièces avec balcons

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Huissiers de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude.plouchart@wanadoo.fr**

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
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 NEUF OCTOBRE

REFERENCE ETUDE
N° 50200286
CRCA SUD
MEDITERRANEE
/
MONTJEAN-FRETE
PVDM
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

La CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MÉDITERRANÉE (ARIÈGE PO), Société Coopérative à personnel et capital variables, dont le siège social est 30, Rue Pierre Bretonneau à PERPIGNAN (66000), 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, Aurore SIA & Cécile GAUTRON**, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Acte soumis à la taxe

Me suis rendu ce jour 11, Rue Pierre de Coubertin à TAVERNY (95150), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que la requérante se trouve créancière de Madame Delphine FRETE et Monsieur Bernard MONTJEAN en vertu d'un Jugement rendu le 2 Juillet 2019 par le Tribunal de Commerce de PERPIGNAN,
- Qu'en raison du non-paiement des condamnations, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de Madame FRETE et Monsieur MONTJEAN, dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE TAVERNY (Val-d'Oise)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES QUATRES SAISONS » sis 11, rue Pierre de Coubertin... portant sur les lots :

- **LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE (1375)** : dans le bâtiment F2, escalier 3, au premier étage, un appartement comprenant entrée, séjour, dégagement, trois chambres, cuisine, salle de bains, W.C., rangement, placards, terrasse et balcon, ainsi que les 372/100000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier,
 - **LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TROIS (1363)** : dans le bâtiment F2, escalier 3, au sous-sol, un local à usage de cave, ainsi que les 2/100000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier,
 - **LOT MILLE QUATRE CENT DIX (1410)** : dans le parking 1, étage supérieur, un emplacement de parking à l'air libre, ainsi que les 4/100000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier.
- 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 R322-1 et L322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé ce jour aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Georges SALEM, de Monsieur Cédric CORSEAUX, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, 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 Aurélie MULLER, locataire des lieux, laquelle convoquée pour le rendez-vous de ce jour par courrier de mon Etude en date du 21 Septembre 2020, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT D'ARGENTEUIL
CANTON ET COMMUNE
DE TAVERNY (95150)
RESIDENCE « LES QUATRE SAISONS »
11, RUE PIERRE DE COUBERTIN
PREMIER ETAGE
APPARTEMENT PORTE GAUCHE**

**DUN APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES
PRINCIPALES, SE DÉVELOPPANT SUR UN UNIQUE
NIVEAU, DIVISÉ EN :**

- Entrée avec penderie

- Pièce de séjour donnant par une baie vitrée avec porte-fenêtre sur un balcon de façade

- Cuisine donnant par une baie vitrée et une porte-fenêtre sur un balcon de façade

- Couloir de distribution avec une penderie à portes coulissantes et une pièce aveugle à usage de débarras

- Trois chambres, dont deux équipées d'une porte-fenêtre donnant sur un balcon, et l'une d'elles avec penderie

- Salle de bains avec baignoire et lavabo

- W.C.

Eau, électricité, chauffage collectif.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 1375 pour 372/100.000^{ème} des Parties Communes de l'ensemble immobilier.

IL Y A UNE CAVE PRIVATIVE, FERMANT PAR PORTE, SITUÉE AU SOUS-SOL DU MEME BATIMENT :

Paraissant former le Lot n° 1363 pour 2/100.000^{ème} des Parties Communes de l'ensemble immobilier.

**III) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT
EXTERIEUR POUR VEHICULE :**

Paraissant former le Lot n° 1410 pour 4/100.000^{ème} des Parties Communes de l'ensemble immobilier.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de Madame Aurélie MULLER, en vertu d'un contrat de location sous seings privés en date à FRANCONVILLE du 18 Janvier 2020, d'une durée de 3 ans ayant pris effet le 18 Janvier 2020, et moyennant le paiement d'un loyer actuel mensuel de 1.027,87 euros, dont 141,38 euros au titre des provisions sur charges.

Une copie du contrat de location est annexée aux présentes.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

CABINET BETTI
21, Rue Clemenceau
95110 SANNOIS

ASSURANCE

D'après les déclarations de la locataire, les lieux seraient assurés, sans autre précision.

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée	Peinture au plafond Peinture et parement bois sur les murs Carrelage au sol
Pièce de séjour, couloir de distribution et W.C.	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Carrelage au sol
Salle de bains	Peinture au plafond Faïence murale Carrelage au sol
Cuisine	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Chambres	Peinture au plafond Papier peint sur les murs Revêtement plastique au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien ayant fait l'objet d'une rénovation récente, avec des revêtements de plafonds, murs et sols propres et correctement entretenus.

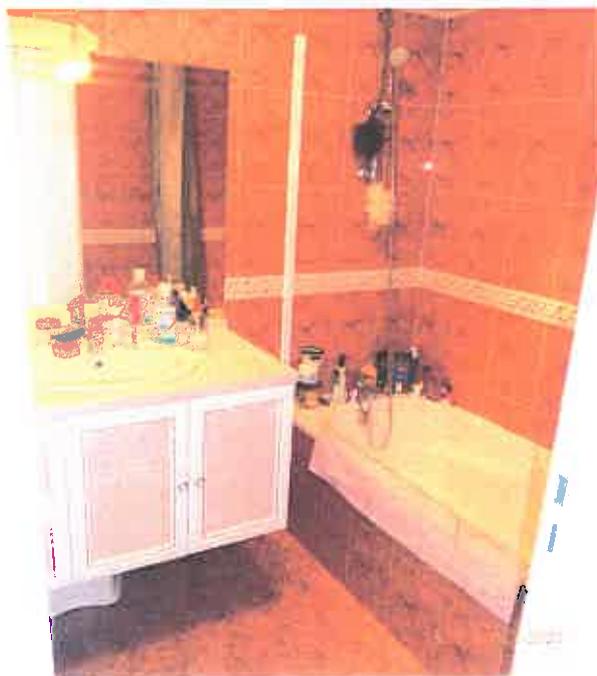
À l'issue de ces constatations, Monsieur Stéphane ARCA, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.











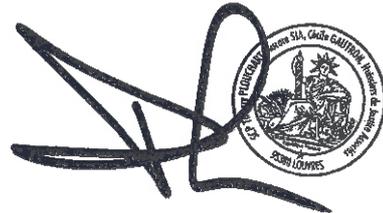


Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un exemplaire du contrat de location, l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de 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 : 13 (+ 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



CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION - LOGEMENT LOUE NU

(Conforme à l'annexe 1 du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015)

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Huissiers de Justice Associés
25 rue Paul Briet
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le bailleur

Madame FRETÉ Delphine, Marie-Thérèse demeurant 126 rue de Negreneys 31200 TOULOUSE
Non présente ce jour et représentée par SARL HERM , siège social 3 bis rue des Côteaux 95130
FRANCONVILLE , (tél. : 01.30.72.10.20 / e-mail : franconvillegestion@guyhoquet.com) en vertu des pouvoirs
qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 60 .

Monsieur MONTJEAN Bernard, Blaise demeurant Chez Melle ZELINE - 15 Grande Rue 92310 SEVRE ,
Non présent ce jour et représenté par SARL HERM , siège social 3 bis rue des Côteaux 95130
FRANCONVILLE , (tél. : 01.30.72.10.20 / e-mail : franconvillegestion@guyhoquet.com) en vertu des pouvoirs
qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 60 .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Madame MULLER Aurélie née le 19/05/1981 à NOGENT-SUR-MARNE , de nationalité française ,
Responsable administrative , demeurant 60 rue de Saint Prix - 95150 TAVERNY

Téléphone : 06.69.39.48.38

Adresse électronique : nisset@hotmail.fr

En instance de divorce

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

En présence et avec le concours de

Guy Hoquet FRANCONVILLE , ci-après désignée « l'Agence », MCPB SARL au capital de 7500 euros, dont
le siège social est situé 103 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE , RCS 487 940 140 00014 ,
titulaire de la carte professionnelle TRANSACTION SUR IMMEUBLES ET FONDS DE COMMERCE n° 9801
2016 000 0011 672 délivrée par CCI Paris - Ile de France , assurée en responsabilité civile professionnelle
par AXA FRANCE IARD dont le siège est sis 313 Terrasse de l'Arche 92727 NANTERRE Cedex sur le
territoire national sous le n° 5589075304-000132 , numéro de TVA FR 54 479 519 126 ,
Adhérente de la caisse de Garantie CEGI dont le siège est sis 16 rue Hoche 92919 La Défense Cedex sous le
n° 07614TRA061 pour un montant de 121000 euros,
Représentée par Henri MOGGIA , agissant en sa qualité de Gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes,



Paraphes

ER

Page 1 sur 18

MA

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

Objet du contrat

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

Consistance du logement

Adresse du logement : 11 rue pierre de Coubertin 95150 TAVERNY

Type d'habitat : immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : en copropriété

Les biens constituent le(s) lot(s) n° 1375 représentant trois cent soixante-douze / cent millièmes (372 / 100000 èmes) des parties communes de l'ensemble Immobilier .

Période de construction : entre 1949 et 1974

Surface habitable : 82,32 mètres carrés.

Nombre de pièces principales : 4

Lot N°1375: La propriété exclusive et particulière, dans le bâtiment "F2", escalier 3, au 1er étage, UN APPARTEMENT de 4 pièces, première porte à gauche en partant de l'escalier, comprenant: entrée, séjour, dégagement, trois chambres, cuisine, salle de bains, water-closets, rangement, placards, terrasse et balcon. Et la copropriété à la concurrence de TROIS CENT SOIXANTE DOUZE / CENT MILLIEMES (372/100.000èmes) des parties communes de l'ensemble Immobilier.

Lot N°1363: La propriété exclusive et particulière, dans le bâtiment "F2", escalier 3, au sous-sol, un local à usage de cave. Et la copropriété à la concurrence de DEUX / CENT MILLIEMES (2/100.000èmes) des parties communes de l'ensemble Immobilier.

Lot N° 1410: La propriété exclusive et particulière, dans le parking 1, étage supérieur, UN EMPLACEMENT DE VOITURE à l'air libre. Et la copropriété à la concurrence de QUATRE / CENT MILLIEMES (4 /100.000èmes) des parties communes de l'ensemble Immobilier.

Autres parties du logement : balcon - terrasse

Éléments d'équipements du logement : cuisine aménagée et équipée

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : Tantième selon RCP

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : Tantième selon RCP

Assainissement : raccordement au tout à l'égout

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un usage exclusif d'habitation principale.

Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du LOCATAIRE

Une cave : 1363

Un emplacement de parking : 1410

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun

L'immeuble collectif dans lequel se trouvent les locaux loués est équipé :

- d'un garage à vélo
- d'un ascenseur
- d'espaces verts
- d'un jardin
- d'un local poubelle

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

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé du raccordement de l'immeuble à un réseau câblé.



Paraphes

Date de prise d'effet et durée du contrat

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

A. Date de prise d'effet du contrat

Le présent bail prendra effet le 18 Janvier 2020 .

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de trois années entières et consécutives.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour une durée de 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions.

Le LOCATAIRE peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le BAILLEUR, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel :

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de huit cent quatre-vingt-six et quarante-neuf centimes euros (886.49 €).

c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Sans objet.

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 18 Janvier , en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

L'Indice de référence est l'indice du 4-eme trimestre 2019 dont la valeur s'établit à 130.26 .

B. Charges récupérables

Le montant de la provision initiale pour charges est fixé à la somme de cent quarante et un et trente-huit centimes euros (141.38 €).

La provision pour charges pourra être réajustée à l'occasion de la régularisation annuelle, en fonction des dépenses réelles.

C. Contribution pour le partage des économies de charges

Sans objet.

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

Sans objet.



Paraphes:

E. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 1er de chaque mois entre les mains du cabinet de gestion SARL HERM - 3 bis rue des coteaux 95130 FRANCONVILLE .

Montant total à verser au BAILLEUR dans le cadre du paiement mensuel hors complément de loyer éventuel	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	886.49 €
Complément de loyer éventuel	- €
Provisions/forfait de charges	141.38 €
Contribution pour le partage des économies de charges	- €
Assurance récupérable pour le compte des colocataires	- €
TOTAL	1027.87 €

Le montant total d0 *prorata temporis* pour la première période de location allant du 18 janvier 2020 au 31 janvier 2020 est de 464.20 €.

F. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Sans objet.

Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de huit cent quatre-vingt-six et quarante-neuf centimes euros (886.49 €) entre les mains du cabinet de gestion SARL HERM - 3 bis rue des coteaux 95130 FRANCONVILLE qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

Clause de solidarité

Sans objet.

Clause résolutoire

Le présent contrat de location sera résilié de plein droit :

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.
- dès lors qu'une décision de justice passée en force de chose jugée constate le non respect par le LOCATAIRE de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage.

Une fois le bénéfice de la clause résolutoire acquise au BAILLEUR, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Si le LOCATAIRE refuse de quitter les lieux, il s'expose à ce qu'une ordonnance de référé soit prise pour l'y contraindre, au besoin avec l'assistance de la force publique.

Il est expressément convenu entre les Parties que la présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.



Paraphes

Page 4 sur 18

HA

Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du 1 de l'article 5 (f) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du BAILLEUR, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le BAILLEUR et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au BAILLEUR et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le BAILLEUR et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au LOCATAIRE pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au BAILLEUR et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence Guy Hoquet FRANCONVILLE qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

HONORAIRES A LA CHARGE DU BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	823,2 € TTC
Entremise et de négociation	200 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	246,96 € TTC
TOTAL	1270,16 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES A LA CHARGE DU LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	823,2 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	246,96 € TTC
TOTAL	1070,16 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

Autres conditions particulières

Outre les obligations mentionnées dans la notice en annexe, le LOCATAIRE est obligé de :

- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- Laisser visiter les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables, en vue de la vente ou de la location de celui-ci. L'heure de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 18H - 20H .
- S'assurer que le BAILLEUR, et le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou de son partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité.
- Eviter des nuisances sonores ou olfactives de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble. Il ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. Le locataire ne pourra en outre détenir de chien de 1ère catégorie dans le logement.
- Informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- Le LOCATAIRE devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumées des lieux loués aussi souvent qu'il en sera nécessaire conformément à la législation en vigueur et au moins une fois par an et en fin de location si la date de fin de la location est postérieure à la date anniversaire du dernier ramonage. Il devra justifier du ramonage effectué par un professionnel.
- Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas, même avec l'autorisation du maire dans les conditions de l'article L631-7-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, exercer une activité commerciale ou professionnelle, autre que celle expressément autorisée dans le cadre d'un bail à usage professionnel et d'habitation, dans tout ou partie des locaux loués. Il s'interdit d'exercer toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs.

Annexes

Sont annexées et jointes au présent contrat de location les pièces suivantes :

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- 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 au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- une attestation de mesurage de la surface habitable
- une attestation de remise du dossier de diagnostic technique (L. n° 89-462, 6 juillet 1989, art. 3-3)
- un diagnostic de performance énergétique
- un certificat amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des des risques et pollutions
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.
- les références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables
- la liste des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987
- la liste des charges récupérables définies par le décret n° 87-713 du 26 août 1987



Paraphes

Page 6 sur 18

M. A

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique soit en adressant un courrier à OPPOSETEL (92-98 boulevard Victor Hugo, 92110 CLICHY), soit en s'inscrivant sur la liste rouge disponible sur le site bloctel.gouv.fr.

L'Agence et le réseau d'agences auquel elle appartient sont responsables du traitement des données à caractère personnel.

Les principales finalités de ce traitement sont la gestion, le traitement et le suivi de vos demandes à l'attention du réseau, la gestion des fichiers clients-prospect, la réalisation d'opérations de marketing direct du réseau, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et plus généralement pour les finalités décrites dans la Politique générale de protection des données consultable sur le site du réseau ou sur simple demande auprès de l'Agence.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées aux services et personnels habilités des responsables du réseau, de ses agences, ainsi qu'à leurs partenaires et prestataires, contractuels et commerciaux.

Ce traitement se fonde soit sur le présent contrat, soit sur le respect d'obligations légales, soit sur la poursuite des intérêts légitimes du réseau, à savoir la gestion et le suivi de ses relations commerciales avec ses contacts et l'organisation de ses opérations de marketing, de prospection et de communication. A défaut de correspondre à l'une de ces trois bases légales, le traitement de vos données à caractère personnel sera fondé sur votre consentement, notamment dans le cas de la transmission de vos données à nos partenaires commerciaux ou de votre inscription à notre newsletter.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises, dans les limites de leurs attributions respectives, aux groupes de destinataires tels que notamment :

- les prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- les entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- les organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- les organismes payeurs d'aides au logement ;
- les huissiers et à la CGAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à franconvillelocation@guyhoquet.com ou un courrier à l'adresse suivante 103 Rue du général Leclerc - 95130 FRANCONVILLE . Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

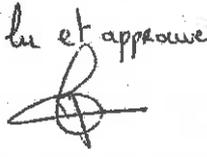
DATE ET SIGNATURES

Fait à FRANCONVILLE , le 18 janvier 2020 en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON(LEUR) MANDATAIRE
"Lu et approuvé"

Lu et Approuvé


LE(S) LOCATAIRE(S)
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé


GUY-HOQUET GESTION LOCATIVE
SARL HERM - Capital 5 000 €
3, Bis rue des Coteaux
95130 FRANCONVILLE
Tél. : 07 54 32 61 73
Carte professionnelle : CPI 9501 2018 0000 383 63
N° Siret : 841 317 844 00012
CAISSE DE GARANTIE GALIAN
88, rue de la Boétie - 75008 Paris
franconvillegestion@guyhoquet.com



Paraphes



Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables

Article 1

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

Article 2

Pour l'application du présent décret :

a) Il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble ; ces dépenses d'encadrement sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 10 % de leur montant. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ;

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ;

c) Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les jours habituels et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les jours habituels et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche.

Un couple de gardiens ou de concierges qui assure, dans le cadre d'un contrat de travail commun, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets est assimilé à un personnel unique pour l'application du présent article.

Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans les deux premiers alinéas :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

d) Lorsqu'un employé d'immeuble assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables. Les éléments suivants ne sont pas retenus dans les dépenses mentionnées dans l'alinéa précédent :

- le salaire en nature ;
- l'intéressement et la participation aux bénéfices de l'entreprise ;
- les indemnités et primes de départ à la retraite ;
- les indemnités de licenciement ;
- la cotisation à une mutuelle prise en charge par l'employeur ou par le comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur au comité d'entreprise ;
- la participation de l'employeur à l'effort de construction ;
- la cotisation à la médecine du travail ;

e) Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.

Article 3

Pour l'application du présent décret, les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations d'installations individuelles, qui figurent au II du tableau annexé, sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire.

Article 3 bis

Le présent décret est applicable en Polynésie française pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 4

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation, le garde des sceaux, ministre de la justice, et le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe : Liste des charges récupérables

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen extérieur des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fourniture de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (huile, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'appel, poignées de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, ouïssesaux de cabine, dispositif de sécurité de saut et cellule photo-électrique) ;
- des pièces ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel ;
- des batiés du moteur et fusibles.

Guy Hocquet

Paraphes

EL

Page 9 sur 18

M.A

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernée ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Aux combustibles ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des circuits, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relevé, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et vérification des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et file ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise-à-jour en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et ajoints, nettoyage des chaudières, casiers et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de Packobusseau, du détecteur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privées :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustion ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'achat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'herméticité abscisée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et vérification d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, platons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, fileurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, etc.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords

et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratisage, nettoyage et arrosage concernant :

- les aires, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, carreaux, constatations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables :

Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des déchets ;

Produits relatifs à la désinfection et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;

Entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3. Élimination des déchets (frais de personnel).



Paraphes

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des conduits de ventilation ;

Entretien de la ventilation mécanique ;

Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ;

Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de

nettoyage des espaces vitrés.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphones à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Taxe de balayage.



Paraphes

Décret n°87-712 du 26 août 1987 fixant la liste des réparations locatives

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

Annexe : Liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives

I. - Parties extérieures dont la locataire a l'usage exclusif.

- a) Jardins privés :
Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) Auvents, terrasses et marquises :
- c) Entretien de la mousse et des autres végétaux.
- d) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières ;
Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

- a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :
Grésage des gonds, paumelles et charnières ;
Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boutons, clavettes et targenttes.
- b) Vitrages :
Réfection des montants ;
Remplacement des vitres détériorées.
- c) Dispositifs d'occlusion de la lumière tels que stores et jalousies :
Grésage ;
Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) Serrures et verrous de sécurité :
Grésage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) Gâbles :
Nettoyage et grésage ;
Remplacement notamment de boulons, clavettes, targenttes.

III. - Parties intérieures.

- a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :
Maintien en état de propreté ;
Menus raccords de peintures et tapisseries ; ramies en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendus assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :
Encastillage et entretien courant de la vérification ;
Remplacement de quelques lames de parquets et ramies en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) Placards et menuiseries telles que pignons, baguettes et moutures ;
Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiserie.
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

IV. - Installations de plomberie.

- a) Canalizations d'eau :
Dégorgement ;
Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) Canalizations de gaz :
Entretien courant des robinets, alphins et ouvertures d'aération ;
Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- c) Fosses septiques, pulvérisateur et fosses d'évacuation :
Visites.
- d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :
Remplacement des bilames, platons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- e) Eviers et appareils sanitaires :
Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles assés, cheminées, glaces et miroirs ;
- b) Menues réparations nécessitées par la détérioration des bourrolets ;
- c) Grésage et remplacement des joints des vices ;
- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation..



Paraphes

NOTICE LEGALE D'INFORMATION

Préambule.

1. Etablissement du bail.
 - 1.1. Forme et contenu du contrat.
 - 1.2. Durée du contrat.
 - 1.3. Conditions financières de la location.
 - 1.3.1. Loyer.
 - 1.3.1.1. Fixation du loyer initial.
 - 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat.
 - 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer.
 - 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux.
 - 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail.
 - 1.3.2. Charges locatives.
 - 1.3.2.1. Contribution du locataire au partage des économies de charges.
 - 1.3.4. Modalités de paiement.
 - 1.4. Garanties.
 - 1.4.1. Dépôt de garantie.
 - 1.4.2. Garantie autonome.
 - 1.4.3. Cautionnement.
 - 1.5. Etat des lieux.
 2. Droits et obligations des parties.
 - 2.1. Obligations générales du bailleur.
 - 2.2. Obligations générales du locataire.
 3. Fin de contrat et sortie du logement.
 - 3.1. Congés.
 - 3.1.1. Congé délivré par le locataire.
 - 3.1.2. Congé délivré par le bailleur.
 - 3.2. Sortie du logement.
 - 3.2.1. Etat des lieux de sortie.
 - 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie.
 4. Règlement des litiges locatifs.
 - 4.1. Règles de prescription.
 - 4.2. Règlement amiable et conciliation.
 - 4.2.1. Action en justice.
 - 4.2.1.1. Conciliation.
 - 4.2.1.2. Révision judiciaire et de plein droit.
 - 4.2.1.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.2.1.2.2. Révision judiciaire.
 - 4.2.1.2.3. Affectation aux fins de révision du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.2.2. Révision judiciaire.
 - 4.2.2.3. Affectation aux fins de révision du bail et pouvoirs du juge.
 - 4.3. Action en justice.
 - 4.3.1. Conciliation.
 - 4.3.2. Révision judiciaire et de plein droit.
 - 4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit.
 - 4.3.2.2. Révision judiciaire.
 - 4.3.2.3. Affectation aux fins de révision du bail et pouvoirs du juge.
- 4.4. Prévention des expulsions.
 - 4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement.
 - 4.4.2. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
- 4.5. Procédure d'expulsion.
5. Contacts utiles.

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-482 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisante pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (liste 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 5-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, notaire, etc.). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'insécurité supérieure à 6 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 5-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont elles considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1. Loyer

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est faite par

décret.

Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de révision d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut pas excéder le dernier loyer appliqué, révisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de six mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-3) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donné, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et ses caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer et cours de contrat :

1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :
Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.
Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive.

Faute de délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutifs à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'un ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat. La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-6)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur constate que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en ce relevant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit respecter les modalités indiquées dans le décret. Les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [II]) et à l'indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. A défaut de conciliation, le bailleur peut saisir le juge d'instance qui, dans les six mois qui suivent la saisine, fixe le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :
- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est écartonnée par deux sur trois ans, et le bailleur est un particulier, ou par quatre sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, établie par arrêté sur six ans. L'établissement par arrêté s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'appliquer lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :
- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail ;
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers et le montant du loyer et le montant du loyer sont autorisés :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer et le montant du loyer sont supérieurs au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qu'il ne peut être supérieur au loyer de référence minoré.

1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en reportant les justificatifs des dépenses engagées ;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'échéance du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges occupant les factures, contrats de fourniture. A compter du 1er septembre 2016, il doit transmettre le récépissé des charges du logement par si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-718 du 28 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1200 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.



Paraphes

[Signature]

1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie. Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixé et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement liées par les textes.

1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucune frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garantie

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'autres retenues en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1)

Une garantie autonome peut être soumise en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le preneur s'engage, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

Eligibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà obtenu une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, dans une société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si la location est louée à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui réalise son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas réaliser son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué ou meublé) (art. 9-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portant bailleur pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires démissionne, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui a été portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions.

A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 9-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En outre, l'état des lieux décrit à l'entrée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des dégradations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été déposé en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant la date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de médiation de colocation du logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixés et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 86-1060 du 12 décembre 1986 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleur et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent :

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 de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) définit les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne possède pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de médiation de colocation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement. Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécute ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.3). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décent.

Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abriter une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement :
Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immobilière. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement abordable pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1206 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;
- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immobilière, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de larges seaux fermés) ;
- le locataire doit respecter la destination prévue au contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dans ce cas le locataire ne peut y effectuer une activité commerciale ;
- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :

Le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de mouquets, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire des travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi engager la responsabilité en fait des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge.

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de sécurité. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les petites réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;
- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurances :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la réalisation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui remboursant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

3. Fin de contrat et acte de logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-6)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut délivrer congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

Durée du délai de préavis :

Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché locatif » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et consécutif par un certificat médical, bénéfice du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique.

Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotataires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

Location nue :
Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur



Paraphes

qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 80 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(9) *Conjoint, partenaire de PACS, concubin depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.*

3.2. Sortie du logement

3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), ce mandat ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 23)

Déjà : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'applique à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse.

Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie :

- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc. ;

- en cas de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard consécutif. 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 sa nouvelle adresse.

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige.

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, le délai au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sans interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant toute une année à compter de leur exigibilité. Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (présence juridique, factures, photos, etc.). Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite une procédure éventuelle devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.

Voies de conciliation : les commissions départementales de conciliation (art. 20) :

Présentation : pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective, à l'exception de ceux devant la CDC est saisie.

Rôle : la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.

La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'établissement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (constatation du caractère de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).

Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants : dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locatives, réparations, décharges, congés.

Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective : application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de conciliation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

Modalités de saisine : la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.

La saisine de la commission doit être formée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétaire de la commission. Le saisine doit indiquer les noms, qualités et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).

Déroulement des séances : le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.

Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétaire de la CDC.

Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème.

Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties.

En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui constate la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. Généralités

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.

Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4 000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige localif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association saisie à la Commission nationale de conciliation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. Réalisation judiciaire et de plein droit (art. 24)

Des modalités particulières de réalisation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de réalisation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa réalisation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :

- défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu ;

- non-versement du dépôt de garantie ;

- défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs ;

- troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendus au profit d'un tiers.

En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la réalisation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.

Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé à la commission de conciliation des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des saisis relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixés par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les

deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la réalisation de plein droit du bail.
En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquiescement de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.

4.3.2.2. Réalisation judiciaire
Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non ouverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la réalisation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la réalisation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de réalisation du bail et pouvoir du juge
L'assignation est la procédure obligatoire des saisis du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient le partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.
Le bailleur personne morale astre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de constat de réalisation du bail qu'après avoir assés, au moins deux mois auparavant, la commission de conciliation des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est répétée constituée lorsqu'il y a eu assignement à la CAF/CRISA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.
Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'assignation.

Le juge peut alors :
- soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié ;
- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1) et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

4.4. Prévention des expulsions
Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être mobilisés plus particulièrement.

4.4.1. Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été créé dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garanties, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).

Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :
- du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement ;
- des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement ;
- des impayés de factures d'eau et d'énergie.
Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. La commission de conciliation des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayés ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayés.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion
Validité de l'expulsion :
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.

Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assentiment d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indûment est passible de trois ans de prison et de 30 000 € d'amende.

Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours. En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale :
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour régler les dettes de logement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :
- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril ; ou
- d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un logement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants).

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles
Les ADIL : les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (<http://www.adil.org/votre-adil>).

Les organismes payeurs des aides au logement :
- Caisses d'allocation familiale (CAF) ;
- Mutualité sociale agricole (MSA).

Les associations représentatives des bailleurs et des locataires :
Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs. Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui relèvent à ce titre de la commission nationale de conciliation :

- l'Organisation nationale représentative des bailleurs ;
- l'Association des propriétaires de logements immobiliers (APLI) ;
- la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) ;
- l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) ;
- organisations nationales représentatives des locataires :
 - la Confédération nationale du logement (CNL) ;
 - la Confédération générale du logement (CGL) ;
 - la Confédération syndicale des territoires (CST) ;
 - la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) ;
 - l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

Maison de justice et du droit et point d'accès au droit : les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site <http://www.annuaire.justice.gouv.fr/> vous permet de trouver l'adresse de votre maison de justice et du droit ou le point d'accès au droit le plus proche de votre domicile.

Informations administratives :
- ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : <http://www.territoires.gouv.fr> ;
- site officiel de l'administration française : <http://www.gouv.fr> ;
- numéro unique de renseignement des usagers Allô Service Public : 3699 (coût : 0,15 € la minute en moyenne).



Paraphes



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 & Mme MONTJEAN
Dossier N° 20-10-1922 #SU

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : **11, rue Pierre de Coubertin**
95150 TAVERNY
Référence cadastrale : **Non communiquée**
Lot(s) de copropriété : **1375/1363/1410** N° étage : **Sans objet**
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 & Mme MONTJEAN – 11, rue Pierre de Coubertin 95150 TAVERNY**

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 : **20-10-1922 #SU**

Ordre de mission du : **09/10/2020**

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

Surface privative : 82,11 m²
(quatre-vingt deux mètres carrés onze décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 15,26 m²

Résultats détaillés du mesurage

Local	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Appartement F5 1er étage Entrée + rangement		4,20 m ²	
Appartement F5 1er étage Dégagement + rangement		5,76 m ²	
Appartement F5 1er étage Chambre 1+rangement		12,49 m ²	
Appartement F5 1er étage Balcon Chambres	Balcon		5,69 m ²
Appartement F5 1er étage Chambre 2		10,11 m ²	
Appartement F5 1er étage Chambre 3		10,11 m ²	
Appartement F5 1er étage Salle de bains		3,31 m ²	
Appartement F5 1er étage WC		0,99 m ²	
Appartement F5 1er étage Dressing		1,10 m ²	
Appartement F5 1er étage Cuisine		12,21 m ²	
Appartement F5 1er étage Séjour Salon		21,83 m ²	
Appartement F5 1er étage Balcon Séjour	Balcon		9,57 m ²
(1) Non prises en compte	SURFACES TOTALES	82,11 m ²	15,26 m ²



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **09/10/2020**

État rédigé à MERY-SUR-OISE, le **10/10/2020**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise

SAS CERTIMMO
Réseau Agenda
34 Avenue Michel Perrin
95540 MERY SUR OISE
Tél : 01 34 24 97 65 - Fax : 01 30 38 08 17
contact@certimmo95.fr
SIRET : 444 221 676 00038 - 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

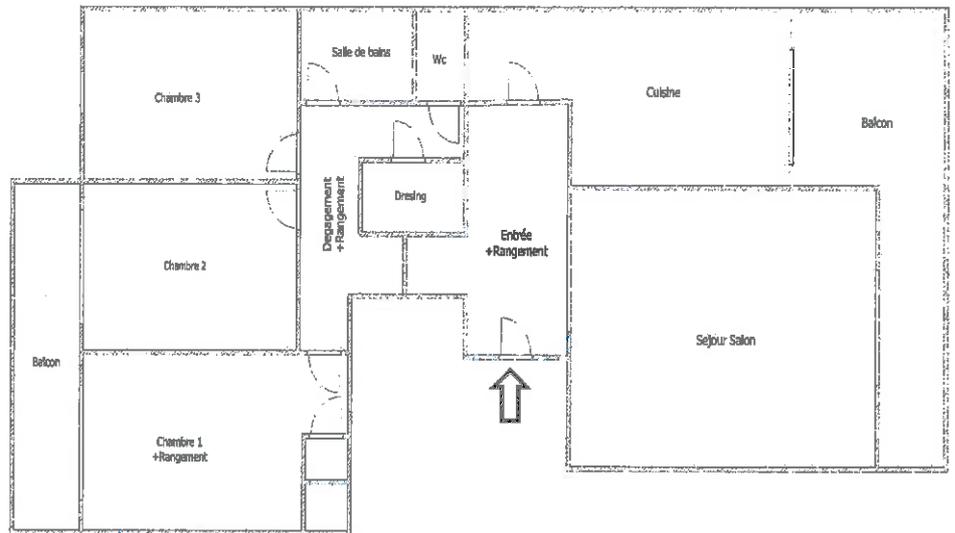
Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement F5 - 1er étage



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 11, rue Pierre de Coubertin 95150 TAVERNY	
<i>N° dossier:</i> 20-10-1922				
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment - Niveau:</i> Appartement F5 - 1er étage	

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

Police n°49 388 477 - Adhérent GS n°146784

Attestation d'assurance



Allianz Responsabilité Civile Activités de Services

La Société 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 Coite
 95880 ENGHEN LES BAINS

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 49388477.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 635 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifiés aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 et 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 décrites dans les 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 le règlementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalistes :

Repérage listes A et B, consultation de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage fibre 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: Mésures

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

Le Carrez

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Milieux de copropriété, tensions de charges

Conseil logement décent

Prêt conventionné - Normes d'habitabilité

Diagnostic ménage 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 conseil 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 de Renovation Energétique

Réalisation de plans thermiques : thermographie infrarouge

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Diagnostic Accessibilité Handicapés

Diagnostic acoustique 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: 1 000 000 € 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 préemption d'application des garanties, dans le cas où 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 ne sont également à l'égard de toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réelle, mixte, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...). Toute adjonction autre que les cachets et signatures des représentants 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 981 987 200 euros

Siège social
 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
 542 113 281 RCS Nanterre

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN suivant acte en date du 8 novembre 1999 publié le 16 novembre 1999 sous la référence volume 1999 P numéro 7733 pour l'avoir acquis de Monsieur Alain Jacques MAOUI né le 29 mai 1954 à Neuilly sur Seine (92) et Madame Anne-Charlotte Florence Ghislaine WYDAUW née le 19 décembre 1959 à Roubaix (59).

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

101 000,00 € - cent un mille euros

Fait et rédigé, à *Pontoise*
Le *21 décembre 2020*

BUISSON & ASSOCIES SELARL Paul BUISSON AVOCATS 29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com RCS 852 422 948 - TOQUE 6
--

Vente FRETE / MONTJEAN
Audience d'Orientation 26 janvier 2021

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AUX DEBITEURS

L'an deux mille vingt, le vingt et un décembre

par-devant Nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, a comparu, Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300 PONTOISE - 29, rue Pierre Butin, poursuivant la vente dont s'agit lequel a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de l'assignation délivrée aux débiteurs afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par actes de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON, Huissiers de Justice à LOUVRES, et de la SCP CADENE CASIMIRO RAYNAUD RIBAUTE BERENGUER, Huissiers de Justice à Toulouse en date du 17 décembre 2020,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 82 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

**ASSIGNATION DU DEBITEUR A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

L'an deux mille vingt, le **DIX SEPT DECEMBRE**

A la requête de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD
MEDITERRANEE (Ariège Po) société coopérative à personnel et capital
variables, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 776 179
335, ayant son siège social à PERPIGNAN (66) 30 rue Pierre Bretonneau,
agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,
demeurant es-qualité audit siège

Elsant domicile chez Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL
PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE
95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les
poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE
et ses suites,

J'ai

pour l'acte de comparution de l'assigné, en vertu de la
MAGISTRATURE JUDICIAIRE, M. RAYNAUD, HUISSIER DE JUSTICE
Rue de la Justice des Français - Route d'Espagne à Toulouse, France

donné assignation à :

Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE, Célibataire, de nationalité
française, née le 31/01/1971 à ARGENTEUIL (95), domiciliée 126 rue
Negrenys - 31000 TOULOUSE

Où étant et parlant à : **Comme il est dit en fin d'acte**

Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN, Célibataire, de nationalité
Française, né le 03/02/1967 à FORT-DE-FRANCE (Martinique), domicilié c/o
Madame ZELINE 15 Grande Rue - 92310 SEVRES

Où étant et parlant à : **PAR ACTE SÉPARÉ**

A comparaître devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Pontoise à l'audience d'orientation faisant suite au commandement de payer valant saisie immobilière en date des 10 et 18 septembre 2020 publié en date du 3 novembre 2020 au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 3 volume 2020 5 numéros 44 et 45, de votre immeuble ci-après désigné :

COMMUNE DE TAVERNY (Val d'Oise)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES QUATRE SAISONS » sis 11 rue Pierre de Coubertin, cadastré section BL numéros 214 lleudit « rue Yves Dumanoir » pour 36 a 70 ca et 215 lleudit « rue Pierre de Coubertin » pour 2 ha 15 a 63 ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division publié le 31 janvier 1975, volume 1384 numéro 6, modifié par actes publiés les 2 janvier 1980 volume 3582 numéro 2 et 15 juillet 1980, volume 3876 numéro 7, portant sur les lots :

- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1375) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au 1er étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, dégagement, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc, rangement, placards, terrasse et balcon, ainsi que les 372/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier
- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (1363) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au sous-sol, un local à usage de cave ainsi que les 2/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier,
- LOT MILLE QUATRE CENT DIX (1410) : dans le parking 1, étage supérieur, un emplacement de parking à l'air libre, ainsi que les 4/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

L'audience d'orientation est fixée au Tribunal Judiciaire de Pontoise céans 3 rue Victor Hugo - 95302 PONTOISE CEDEX, salle des dites audiences le **mardi 26 janvier 2021 à 15 heures 30.**

TRES IMPORTANT

Vous pouvez vous présenter seul ; vous pouvez aussi vous faire assister ou représenter par un Avocat au Barreau du Val d'Oise. A défaut d'être présents ou représentés par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat, au plus tard lors de l'audience.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Et à même requête et élection de domicile, JE VOUS FAIS SOMMATION DE :

Prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente, qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé 5 jours ouvrables au plus tard après l'assignation, ou au cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente est de :
101 000,00 € - cent un mille euros

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, à condition de justifier qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Rappel des dispositions de l'article R 322-16 et R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce Code. ».

Article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application numéro 91-1266 du 19 décembre 1991.

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE détient une créance sur Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN, se décomposant de la manière suivante :

- la somme de 94.377,51 € outre les Intérêts au taux de 4,50 % sur la somme de 92.017,82 € depuis le 8 avril 2019, jusqu'à complet paiement,
- la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile d'exécution,
- outre les dépens.

Ainsi qu'il ressort de la copie exécutoire d'un jugement rendu par Tribunal de Commerce de PERPIGNAN en date du 2 juillet 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN.

Le commandement de payer valant saisie immobilière précité s'est avéré vain.

C'est la raison pour laquelle le requérant s'est trouvé contraint d'attirer ses débiteurs à une audience d'orientation conformément aux dispositions de l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution aux termes duquel :

« Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. »

« L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date d'audience. ».

Cette audience d'orientation permettra de constater la nécessité et la régularité de la saisie engagée, de statuer sur d'éventuelles contestations et demandes incidentes, de déterminer les modalités de la vente et de définir le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

Il conviendra également à cette audience, si la vente forcée du bien est ordonnée, que soient fixées les modalités de visite de l'immeuble, en application de l'article R 322-26 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précité selon lequel :

« Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant ».

Ces visites devront pouvoir intervenir avec le concours de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à Madame le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise de :

Vu les articles L 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Dire et juger valable la saisie initiée,

Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,

Fixer le montant de la créance du poursuivant à la somme précisée au commandement de payer, outre les intérêts au taux moratoire indiqué jusqu'à parfait paiement,

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les modalités de visite de l'immeuble saisi, dans le cas où la vente forcée de celui-ci serait ordonnée, en autorisant l'intervention de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente,

Autoriser une publicité supplémentaire sur Internet (LICITOR),

Dire que les dépens consisteront en frais privilégiés de vente.

SCP CADENE- CASIMIRO - RAYNAUD
RIBAUTE - BERENGLUER
Huissiers de Justice associés
6, Route d'Espagne - CS 62337
31023 TOULOUSE CEDEX 1
Tél : 05.61.21.50.00
Fax : 05.61.21.71.20

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

ASSIGNATION AUDIENCE ORIENTATION JEX
(REMISE DEPOT ETUDE PERSONNE PHYSIQUE)

L'An DEUX MILLE VINGT le DIX SEPT DECEMBRE

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART. R444-3	63,62
D.E.P.	
Art.444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
I.T.	61,29
TVA 20,00%	12,26
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	14,89
FRAIS POSTAUX	2,23
DEBOURS	
T.T.C.	90,67

Acte soumis à la taxe forfaitaire



À LA DEMANDE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 776 179 335 dont le siège social est situé 30 Rue Pierre-Bretonneau à PERPIGNAN (66000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

SIGNIFIE A

Mademoiselle FRETE Delphine, Marie-Thérèse
126 Rue DES NEGRENEYS
31200 TOULOUSE

Cet acte a été remis par Clerc assermenté dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :
le nom du destinataire sur la boîte aux lettres
le nom du destinataire sur la sonnette/interphone

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avérant impossible pour les raisons :
absence du domicile

N'ayant trouvé au domicile du signifié aucune personne susceptible de recevoir la copie de l'acte ou de me renseigner, et n'ayant pu rencontrer le signifié sur son lieu de travail, cet acte a été déposé en notre Etude sous enveloppe fermée, ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et de l'autre côté le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant a été laissé au domicile du signifié conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile contenant copie de l'acte de signification a été adressée le jour même ou au plus tard le premier jour ouvrable.

Visa de l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification

Serge CADENE



**ASSIGNATION DU DEBITEUR A
COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION DEVANT LE JUGE DE
L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PONTOISE**

L'an deux mille vingt, le **Dix-Sept** DECEMBRE

A la requête de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE (Ariège Po) société coopérative à personnel et capital variables, Immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 776 179 335, ayant son siège social à PERPIGNAN (66) 30 rue Pierre Bretonneau, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège

Elisant domicile chez Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à PONTOISE 95300 - 29, rue Pierre Butin, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE et ses suites,

J'ai Nous, Thierry PLOUCHART, Aurore SIA et Cécile GAUTRON, Huissiers de Justice Associés à la résidence de LOUVRES (95380), 25 rue Paul Bruel, par l'un d'eux soussigné :

donné assignation à :

Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE, Célibataire, de nationalité française, née le 31/01/1971 à ARGENTEUIL (95), domiciliée 126 rue Negrenys - 31000 TOULOUSE

Où étant et parlant à :

Par Acte séparé

Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN, Célibataire, de nationalité Française, né le 03/02/1967 à FORT-DE-FRANCE (Martinique), domicilié c/o Madame ZELINE 15 Grande Rue - 92310 SEVRES

Où étant et parlant à : Comme au Procès Verbal

A comparaître devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Pontoise à l'audience d'orientation faisant suite au commandement de payer valant saisie immobilière en date des 10 et 18 septembre 2020 publié en date du 3 novembre 2020 au Service de la Publicité Foncière de Saint Leu la Forêt 3 volume 2020 S numéros 44 et 45, de votre immeuble ci-après désigné :

COMMUNE DE TAVERNY (Val d'Oise)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LES QUATRE SAISONS » sis 11 rue Pierre de Coubertin, cadastré section BL numéros 214 lieudit « rue Yves Dumanoir » pour 36 a 70 ca et 215 lieudit « rue Pierre de Coubertin » pour 2 ha 15 a 63 ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division publié le 31 janvier 1975, volume 1384 numéro 6, modifié par actes publiés les 2 janvier 1980 volume 3582 numéro 2 et 15 juillet 1980, volume 3876 numéro 7, portant sur les lots :

- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1375) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au 1er étage, un appartement comprenant : entrée, séjour, dégagement, trois chambres, cuisine, salle de bains, wc, rangement, placards, terrasse et balcon, ainsi que les 372/100.000 èmes des parties communes de l'ensemble immobilier
- LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (1363) : dans le bâtiment F2, escalier 3, au sous-sol, un local à usage de cave ainsi que les 2/100.000 èmes des parties communes de l'ensemble immobilier,
- LOT MILLE QUATRE CENT DIX (1410) : dans le parking 1, étage supérieur, un emplacement de parking à l'air libre, ainsi que les 4/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

L'audience d'orientation est fixée au Tribunal Judiciaire de Pontoise céans 3 rue Victor Hugo - 95302 PONTOISE CEDEX, salle des dites audiences le **mardi 26 janvier 2021 à 15 heures 30.**

TRES IMPORTANT

Vous pouvez vous présenter seul ; vous pouvez aussi vous faire assister ou représenter par un Avocat au Barreau du Val d'Oise. A défaut d'être présents ou représentés par un Avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier poursuivant.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat, au plus tard lors de l'audience.

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.

Et à même requête et élection de domicile, JE VOUS FAIS SOMMATION DE :

Prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente, qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé 5 jours ouvrables au plus tard après l'assignation, ou au cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

La mise à prix fixée dans le cahier des conditions de vente est de :
101 000,00 € - cent un mille euros

Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.

Vous pouvez demander au Juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable, à condition de justifier qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Rappel des dispositions de l'article R 322-16 et R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Article R 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce Code. ».

Article R 322-17 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation. »

A condition d'en faire préalablement la demande, vous pouvez bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et son décret d'application numéro 91-1266 du 19 décembre 1991.

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE détient une créance sur Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN, se décomposant de la manière suivante :

- la somme de 94.377,51 € outre les intérêts au taux de 4,50 % sur la somme de 92.017,82 € depuis le 8 avril 2019, jusqu'à complet paiement,
- la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile d'exécution,
- outre les dépens.

Ainsi qu'il ressort de la copie exécutoire d'un jugement rendu par Tribunal de Commerce de PERPIGNAN en date du 2 juillet 2019, définitif, portant condamnation à l'encontre de Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE et Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN.

Le commandement de payer valant saisie immobilière précité s'est avéré vain.

C'est la raison pour laquelle le requérant s'est trouvé contraint d'attraire ses débiteurs à une audience d'orientation conformément aux dispositions de l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution aux termes duquel :

« Dans les deux mois qui suivent la publication au fichier immobilier du commandement de payer valant saisie, le créancier poursuivant assigne le débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation. »

« L'assignation est délivrée dans un délai compris entre un et trois mois avant la date d'audience. ».

Cette audience d'orientation permettra de constater la nécessité et la régularité de la saisie engagée, de statuer sur d'éventuelles contestations et demandes incidentes, de déterminer les modalités de la vente et de définir le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires.

Il conviendra également à cette audience, si la vente forcée du bien est ordonnée, que soient fixées les modalités de visite de l'immeuble, en application de l'article R 322-26 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précité selon lequel :

« Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant ».

Ces visites devront pouvoir intervenir avec le concours de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à Madame le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise de :

Vu les articles L 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Vu les articles R 322-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

Dire et juger valable la saisie initiée,

Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,

Fixer le montant de la créance du poursuivant à la somme précisée au commandement de payer, outre les intérêts au taux moratoire indiqué jusqu'à parfait paiement,

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les modalités de visite de l'immeuble saisi, dans le cas où la vente forcée de celui-ci serait ordonnée, en autorisant l'intervention de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON - Huissiers de Justice à LOUVRES ou tout autre huissier de justice qu'il plaira à la juridiction de nommer, lequel pourra, si besoin est, se faire assister de tous ceux dont l'intervention lui sera nécessaire pour remplir sa mission et notamment pour lui permettre de faire procéder aux diagnostics nécessaires à la vente,

Autoriser une publicité supplémentaire sur Internet (LICITOR),

Dire que les dépens consisteront en frais privilégiés de vente.

LISTE DES PIÈCES :

1. Jugement du Tribunal de Commerce de Perpignan en date du 2 juillet 2019
2. Signification du jugement des 10 et 11 juillet 2009
3. Certificat de non appel
4. Commandement de payer valant saisie immobilière des 10 et 18 septembre 2020
5. États hypothécaires sur formalité de publication du commandement
6. Procès-verbal de description de la SCP PLOUCHART SIA GAUTRON en date du 9 octobre 2020

S.C.P.
Thierry PLOUCHART
 Aurore SIA
 Cécile GAUTRON
 Huissiers de Justice Associés

25, Rue Paul BRUEL
 95380 LOUVRES

☎ 01.34.72.60.60
 📠 01 34 72 68 18

etude.plochart@wanadoo.fr

CDC
 40031 00001 0000334386M 87

Paiement par 

www.huissiers95-louvres.fr
 Identifiant : 295678
 Mot de passe : 659196

**ACTE
 D'HUISSIER
 DE
 JUSTICE**



COUT DE L'ACTE	
Emolument	53,62
SCT	7,67
H.T.	61,28
Tva 20,00%	12,26
Taxe Forfaitaire art,20	14,88
Timbres	2,10
Coût de l'acte	90,54

REFERENCES A RAPPELER:
 MD:66287
 18/12/2020

REMISE A TIERS PRESENT A DOMICILE

Requérant : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEEN

Titre de l'acte signifié : une ASSIGNATION ORIENTATION JEX

Date de signification : 17 décembre 2020

Destinataire : Monsieur MONTJEAN Bernard demeurant chez Madame ZELINE 15, Grande Rue 92310 SEVRES

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

✓ L'intéressé est absent

L'acte a été délivré par Huissier de Justice, à Madame ZELINE Sylviane, sa sœur ainsi déclaré, rencontré(e) dans les lieux, qui a certifié le domicile et a accepté de recevoir l'enveloppe contenant copie de l'acte, enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli.

Indications complémentaires :

Un avis de passage daté avertissant le signifié de la remise de la copie en mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications relatives à la personne à laquelle la copie a été remise a été laissé ce jour au domicile.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi.

Le présent acte est soumis à taxe fiscale et comporte 7 feuilles à la copie.

Thierry PLOUCHART



Vente FRETE / MONTJEAN
Audience d'Orientation 26 janvier 2021

DIRE D'ANNEXION D'UN ETAT HYPOTHECAIRE CERTIFIE A LA DATE DE
PUBLICATION DU COMMANDEMENT VALANT SAISIE

L'an deux mille vingt, le vingt et un décembre

par-devant Nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE, a
comparu Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, SELARL PAUL
BUISSON, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant à 95300
PONTOISE - 29, rue Pierre Butin, poursuivant la vente dont s'agit lequel
a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des
procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions
de vente copie de l'état hypothécaire levé sur publication du
commandement valant saisie,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.

<p>BUISSON & ASSOCIES SELARL Paul BUISSON AVOCATS 29, rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com RCS 852 422 948 - TOQUE 6</p>
--



N° de la demande : 423048
Déposée le : 3 NOV 2020
Références du dossier : _____

Demande de renseignements ⁽¹⁾
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE	IDENTIFICATIONS ET SIGNATURE DU DEMANDEUR ⁽²⁾
<input type="checkbox"/> hors formalité <input checked="" type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : <u>Commandement immobilier des 10 et 18.09.2020</u>	M BUISSON & ASSOCIES Avocats <u>29 rue Pierre Batin</u> <u>95300 Pontoise</u>
Service de dépôt : <u>ST LEU LA FORET 3</u>	Adresse courriel ⁽³⁾ : <u>alouvet@buisson-avocats.com</u> Téléphone : <u>01.34.20.15.62</u>
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Formalité du : <u>3 NOV 2020</u> Vol. <u>2020 S</u> N° <u>44</u> <u>- 45</u>	A <u>PONTOISE</u> , le <u>02/11/2020</u> Signature

Demande principale :	=	12 €
Nombre de feuilles intercalaires :		
- nombre de personnes supplémentaires :	1 x 5 € =	5 €
- nombre d'immeubles supplémentaires :	x € =	0 €
Frais de renvoi :		2,00 €
<input type="checkbox"/> règlement joint <input checked="" type="checkbox"/> compte usager	TOTAL =	19,00 €

MODÈLE DE Paiement (à renvoyer à l'Administration)	QUITTANCE :
<input type="checkbox"/> numéraire <input type="checkbox"/> chèque ou C.D.C. <input type="checkbox"/> mandat <input type="checkbox"/> virement <input type="checkbox"/> utilisation du compte d'usager : _____	

PRÉCISIONS DE LA DEMANDE	
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'auinclusivement.

⁽¹⁾ Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
⁽²⁾ Identité et adresse postale.
⁽³⁾ Uniquement pour les usagers professionnels.

N°	Personnes physiques : Nom Personnes morales : Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ⁽⁴⁾	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	MONTJEAN	Bernard Blaise	03.02.1967 à Fort de France (Martinique)
2	FRETE	Delphine Marie-Thérèse	31.01.1971 à Argenteuil (95)
3	MAOUI	AJain Jacques	28.05.1954 à Neuilly sur Seine (92)

N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1	Taverny 11 rue Pierre de Coubertin	section BL numéros 214		1375
2		et 215		1363
3				1410
4				
5				

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRREGULIERE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF) demande non signée et/ou non datée

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles défaut de paiement

demande irrégulière en la forme autre :

REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie ⁽⁵⁾ qu'il n'existe, dans sa documentation :

aucune formalité.

que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.

que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

le

*Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques,*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

⁽⁴⁾ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.

⁽⁵⁾ Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 3

Demande de renseignements n° 9504P03 2020F539
déposé le 03/11/2020, par Maître BUISSON & ASSOCIES
Complémentaire de la demande initiale n° 2020H18237 portant sur les mêmes immeubles.
Réf. dossier : 103240003-PEB/DAN/AGL - SAISIES CA / MONTJEAN-FRETTE

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDII : du 29/07/2020 au 05/10/2020 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 06/10/2020 au 03/11/2020 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 04/11/2020
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Marie-Pierre LEBOURG

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Demande de renseignements n° 9504P03 2020F539

CERTIFICAT DE DEPOT DU 06/10/2020 AU 03/11/2020

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
03/11/2020 D11716	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI Mathieu RIBAUTE TOULOUSE	10/09/2020	C.R.C.A.M. SUD MEDITERRANEE FRETE	S00044
03/11/2020 D11717	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI Cécile GAUTRON LOUVRES	18/09/2020	C.R.C.A.M. SUD MEDITERRANEE MONTJEAN	S00045

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINTE-LEU-LA-FORET 3
131 Rue D'ERMONT
95328 ST LEU LA FORET CEDEX
Téléphone : 0130406653
Télécopie : 0130406690
Mél. : spfi.saint-leu-la-foret3@dgfip.finances.gouv.fr

Maitre BUISSON & ASSOCIES
29 R PIERRE BUTIN
95300 PONTOISE

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

**MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS**

Date : 04/11/2020

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 9504P03 2020F539

PERIODE DE CERTIFICATION : du 29/07/2020 au 03/11/2020

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE 9504P03 2020H18237

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
607	TAVERNY	BL 214 à BL 215		1363 (A)
				1375 (A)
				1410 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

Demande de renseignements ⁽¹⁾

 (pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

 N° de la demande : H18237

 Déposé le : 11/09/2020

 Références du dossier : 25552

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR
<input checked="" type="checkbox"/> hors formalité <input type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : <u>CREDIT AGRICOLE / MONTJEAN - FRETE</u>	M. BUISSON & ASSOCIES Avocats 28 rue Pierre Budin 95500 Pontoise
Service de dépôt : <u>ST LEU LA FORET 3</u>	Adresse courriel ⁽²⁾ : <u>aiouvet@buisson-avocats.com</u> Téléphone : <u>01.34.20.15.62</u>
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Formalité du _____ Val. _____ N° _____	A <u>PONTOISE</u> , le <u>10/09/2020</u> Signature 

COUT

Demande principale : _____ = **12 €**
 Nombre de feuilles intercalaires : _____
 - nombre de personnes supplémentaires : _____ 1 x _____ € = **0 €**
 - nombre d'immeubles supplémentaires : _____ x _____ € = **0 €**
 Frais de renvoi : _____ €

règlement joint compte usager **TOTAL = 12,00 €**

MODÈLE DE PAIEMENT (à compléter en fonction de la situation)

numéraire
 chèque ou C.D.C.
 mandat
 virement
 utilisation du compte d'usager : _____

QUITTANCE : _____

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au Inclusive.
--	--

⁽¹⁾ Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
⁽²⁾ Identité et adresse postale.
⁽³⁾ Uniquement pour les usagers professionnels.

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 3



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Demande de renseignements n° 9504P03 2020H18237 (87)
déposée le 11/09/2020, par Maître BUISSON & ASSOCIES

Réf. dossier : HF TAVERNY BL 214 LOT 1375

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants :

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1970 au 01/11/2001
[x] Il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 17 faces de copies de fiches ci-jointes,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJI : du 02/11/2001 au 28/07/2020 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe que les 3 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 29/07/2020 au 11/09/2020 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-LEU-LA-FORET 3, le 14/09/2020

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Marie-Pierre LEBOURG

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

A
MINISTRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

1

Demande de renseignements n° 9504P03 2020H18237

II - IDENTIFICATION (Classification des lots ou approuvés) (voir)					A - NOTATIONS SIGNIFIQUES ACTIVES (voir)		B - CLASSIFICATION PRIVILEGES PR APPROUVES (voir)	
N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot	N° de lot
23	4	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 23-4	lot 23-4
24	5	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 24-5	lot 24-5
25	6	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 25-6	lot 25-6
26	7	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 26-7	lot 26-7
27	8	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 27-8	lot 27-8
28	9	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 28-9	lot 28-9
29	10	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 29-10	lot 29-10
30	11	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 30-11	lot 30-11
31	12	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 31-12	lot 31-12
32	13	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 32-13	lot 32-13
33	14	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 33-14	lot 33-14
34	15	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 34-15	lot 34-15
35	16	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 35-16	lot 35-16
36	17	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 36-17	lot 36-17
37	18	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 37-18	lot 37-18
38	19	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 38-19	lot 38-19
39	20	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 39-20	lot 39-20
40	21	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 40-21	lot 40-21
41	22	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 41-22	lot 41-22
42	23	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 42-23	lot 42-23
43	24	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 43-24	lot 43-24
44	25	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 44-25	lot 44-25
45	26	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 45-26	lot 45-26
46	27	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 46-27	lot 46-27
47	28	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 47-28	lot 47-28
48	29	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 48-29	lot 48-29
49	30	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 49-30	lot 49-30
50	31	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 50-31	lot 50-31
51	32	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 51-32	lot 51-32
52	33	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 52-33	lot 52-33
53	34	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 53-34	lot 53-34
54	35	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 54-35	lot 54-35
55	36	B	PC	couleur	1	EP 2413-8-9	lot 55-36	lot 55-36

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
 SECTION : A1 n° de PLAN : 41-122 (P) n° :
 N°

I - INDICATION DE L'INDUSTRIEL (L'usager)

II - INDICATEUR CARACTÉRISANT L'INDUSTRIEL DÉTENTEUR DU CONTRÔLE (en son nom personnel)

B - CHAUFFES, PUYVIEUXS ET HYPOTHÈQUES

N° de lot	N° de parcelle	N° de plan	N° de section	N° de commune	N° de département	N° de région	I - INDICATION DE L'INDUSTRIEL (L'usager)		II - INDICATEUR CARACTÉRISANT L'INDUSTRIEL DÉTENTEUR DU CONTRÔLE (en son nom personnel)		B - CHAUFFES, PUYVIEUXS ET HYPOTHÈQUES	
							Industriel titulaire ou locataire	Date, nature et valeur des formalités	Observations	Industriel titulaire ou locataire	Date, nature et valeur des formalités	Observations
AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651	AL 651
AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652	AL 652
AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653	AL 653
AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654	AL 654
AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655	AL 655
AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656	AL 656
AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657	AL 657
AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658	AL 658
AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659	AL 659
AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660	AL 660
AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661	AL 661
AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662	AL 662
AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663	AL 663
AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664	AL 664
AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665	AL 665
AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666	AL 666
AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667	AL 667
AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668	AL 668
AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669	AL 669
AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670	AL 670
AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671	AL 671
AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672	AL 672
AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673	AL 673
AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674	AL 674
AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675	AL 675
AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676	AL 676
AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677	AL 677
AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678	AL 678
AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679	AL 679
AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680	AL 680

SECTION : AH No du PLAN : 41-1208 BL 214 215

Bl 155

II - LOT 135 & 136 (P. 135 & 136)										III - LOT 137 & 138 (P. 137 & 138)										
II - LOT 135 & 136 (P. 135 & 136)										III - LOT 137 & 138 (P. 137 & 138)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Numero	Ballonnet	Escalier	Stage	Nombre de mètres en dessous du sol	Surface m ²	Remarques compléments	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
135					31	FR 113-13	FR 113-13													
136					31	FR 113-13	FR 113-13													
137					30	FR 113-13	FR 113-13													
138					30	FR 113-13	FR 113-13													
139					31	FR 113-13	FR 113-13													
140					31	FR 113-13	FR 113-13													
141					31	FR 113-13	FR 113-13													
142					31	FR 113-13	FR 113-13													
143					31	FR 113-13	FR 113-13													
144					31	FR 113-13	FR 113-13													
145					31	FR 113-13	FR 113-13													
146					31	FR 113-13	FR 113-13													
147					31	FR 113-13	FR 113-13													
148					31	FR 113-13	FR 113-13													
149					31	FR 113-13	FR 113-13													
150					31	FR 113-13	FR 113-13													
151					31	FR 113-13	FR 113-13													
152					31	FR 113-13	FR 113-13													
153					31	FR 113-13	FR 113-13													
154					31	FR 113-13	FR 113-13													
155					31	FR 113-13	FR 113-13													
156					31	FR 113-13	FR 113-13													
157					31	FR 113-13	FR 113-13													
158					31	FR 113-13	FR 113-13													
159					31	FR 113-13	FR 113-13													
160					31	FR 113-13	FR 113-13													
161					31	FR 113-13	FR 113-13													
162					31	FR 113-13	FR 113-13													
163					31	FR 113-13	FR 113-13													
164					31	FR 113-13	FR 113-13													
165					31	FR 113-13	FR 113-13													
166					31	FR 113-13	FR 113-13													
167					31	FR 113-13	FR 113-13													
168					31	FR 113-13	FR 113-13													
169					31	FR 113-13	FR 113-13													
170					31	FR 113-13	FR 113-13													
171					31	FR 113-13	FR 113-13													
172					31	FR 113-13	FR 113-13													
173					31	FR 113-13	FR 113-13													
174					31	FR 113-13	FR 113-13													
175					31	FR 113-13	FR 113-13													
176					31	FR 113-13	FR 113-13													
177					31	FR 113-13	FR 113-13													
178					31	FR 113-13	FR 113-13													
179					31	FR 113-13	FR 113-13													
180					31	FR 113-13	FR 113-13													
181					31	FR 113-13	FR 113-13													
182					31	FR 113-13	FR 113-13													
183					31	FR 113-13	FR 113-13													
184					31	FR 113-13	FR 113-13													
185					31	FR 113-13	FR 113-13													
186					31	FR 113-13	FR 113-13													
187					31	FR 113-13	FR 113-13													
188					31	FR 113-13	FR 113-13													
189					31	FR 113-13	FR 113-13													
190					31	FR 113-13	FR 113-13													
191					31	FR 113-13	FR 113-13													
192					31	FR 113-13	FR 113-13													
193					31	FR 113-13	FR 113-13													
194					31	FR 113-13	FR 113-13													
195					31	FR 113-13	FR 113-13													
196					31	FR 113-13	FR 113-13													
197					31	FR 113-13	FR 113-13													
198					31	FR 113-13	FR 113-13													
199					31	FR 113-13	FR 113-13													
200					31	FR 113-13	FR 113-13													

COMMISSION: TAVERNY
 L - DISCRETION DE L'INDICATEUR
 SECTION AH no de PLAN 41
 BL 15215 - FORMATAIS COMPLEMENTAIRE L'INDICATEUR DISCRETION CLASSEUR (en cas de changement)

LOI 1363. GOLF, DEC. 3, 1987
 1/180 88075

II - L'INDICATEUR (Médiation des fins ou organisations)		A - MUTATIONS SECTIONS ACTIVES		B - CHANGERS, ENVIÉS EN PROMOUVIS		
Nom	Matr. No	Date, nombre et nature des mutations	Observations	Date, nombre et nature des mutations	Observations	
		1) 24 Juin 1987 14113.11.24 GOLF en état d'être promu	1363	1) 13.9.1980 sol. 490 p. 78 2) 17.10.1980 70 p. 112.11.24 3) 1980 10 p. 112.11.24 4) 1980 10 p. 112.11.24 5) 1980 10 p. 112.11.24 6) 1980 10 p. 112.11.24 7) 1980 10 p. 112.11.24 8) 1980 10 p. 112.11.24 9) 1980 10 p. 112.11.24 10) 1980 10 p. 112.11.24	1363	
		2) 5 Juin 1985 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		3) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		4) 11.11.1980 sol. 490 p. 78 VENUE du 8.11.1989 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		5) 11.11.1980 sol. 490 p. 78 VENUE du 8.11.1989 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		6) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		7) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		8) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		9) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			
		10) 24 Juin 1987 14113.11.24 ADJUDICATION des SAIBS 100% p. 2. an. 100.00.100 100% p. 2. an. 100.00.100	1363			

Demande de renseignements n° 9504P03 2020H16237

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 28/07/2020

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 09/09/2003	Référence de dépôt : 9504P03 2003D10672	Date de l'acte : 17/01/2003
	Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 25/03/1998 Sages : 9504P03 Vol 1998V N° 1225		
	Rédacteur : NOT LAVEDAN / FRANCONVILLE		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P03 2003D10672 :

Débiteurs					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1	MAOUI	29/05/1954			
2	WYDAUW	19/12/1959			
Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		TAVERNY	BL 214 à BL 215		1363 1375 1410

Complément : Radie également le bordereau rectificatif pris le 08/04/1998 vol 1998 V n°1416.

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 02/10/2003	Référence de dépôt : 9504P03 2003D11845	Date de l'acte : 20/01/2003
	Nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 27/10/1998 Sages : 9504P03 Vol 1998V N° 3972		
	Rédacteur : NOT LAVEDAN / FRANCONVILLE		
	Domicile élu :		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P03 2003D11845 :

Débiteurs			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1	MAOUI	29/05/1954	
2	WYDAUW	19/12/1959	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1970 AU 28/07/2020

Disposition n° 1 de la formalité 9504P03 2003D11845 :

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		TAVERNY	BL 214 à BL 215		1363 1375 1410

Complément : Dans le bordereau les prénoms de WYDAUW sont Anne-Charlotte Florence.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 13/09/2019	Référence d'aliénement : 9504P03 2019V2427	Date de l'acte : 02/07/2019
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE Rédacteur : ADM TRIBUNAL DE COMMERCE / PERRIGNAN Domicile élu : PERRIGNAN, cabinet d'avocats SCP CODERCH-HERRE & Ass., 13 rue de l'Ange.			

Disposition n° 1 de la formalité 9504P03 2019V2427 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
CAISSE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE					
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité		
1	FRETTE		31/01/1971		
2	MONTJEAN		03/02/1967		
Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		TAVERNY	BL 214 à BL 215		1363 1375 1410

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1970 AU 28/07/2020

Disposition n° 1 de la formalité 9504P03 2019Y2427 :

Montant Principal : 97.746,00 EUR
Date extrême de fin : 10/09/2029

Complément : En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Perpignan en date du 02/07/2019, réputé contradictoire en premier ressort, assorti de l'exécution provisoire. Régulièrement signifié à Mme FRETTE par exploit de la SCP CADENE CASINIRO, huissiers de justice ass. en date du 10/07/2019 et signifié à Mr MONTJEAN par exploit de la SCP SOLEX GOUBIL, huissiers de justice ass. en date du 11/07/2019.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 21 pages y compris le certificat.

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

N° de la demande : H 23048

Déposée le : 3 NOV, 2020

Références du dossier : _____

Demande de copie de documents ⁽¹⁾
 (pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

<p align="center">INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE</p> <p>A compléter éventuellement dans le cadre d'une demande complémentaire de formalité faisant suite à une demande de renseignements.</p> <p>N° <u>F539</u> déposée le <u>03/11/2020</u></p> <p>Références du dossier : <u>CREDIT AGRICOLE / MONTJEAN</u></p> <p>Service de dépôt : <u>ST LEU LA FORET 3</u></p>	<p align="center">IDENTIFICATION ET SIGNATURE DE LA DEMANDEUR ⁽²⁾</p> <p><u>M. BUISSON & ASSOCIES</u></p> <p>Avocats</p> <p><u>29 rue Pierre Bultin</u></p> <p><u>95300 PONTOISE</u></p> <p>Adresse courriel ⁽³⁾ : <u>abuysst@buisson-avocats.com</u></p> <p>Téléphone : <u>01.34.20.15.62</u></p> <p>A <u>Pontoise</u>, le <u>02/11/2020</u></p> <p>Signature </p>
--	---

Copie des documents :

- nombre de bordereaux d'inscriptions demandés : _____	x	6	€ =	_____ €
- nombre d'états descriptifs de division, de modificatifs ou de règlements de copropriétés demandés : _____	x	30	€ =	_____ €
- autres documents demandés : _____	x	15	€ =	_____ €

Frais de renvoi = _____ €

règlement joint compte usager

TOTAL = 0,00 €

MODE DE PAIEMENT (à compléter en fonction de la situation)

numéraire
 chèque ou C.D.C.
 mandat
 virement
 utilisation du compte d'usager : _____

QUITTANCE : _____

PRESCRIPTION

Le service de la publicité foncière est requis de délivrer un(e) :

copie
 demande spéciale prévue par le § 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

des documents ou formalités désignés ci-après.

⁽¹⁾ Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble pour lesquels les documents sont demandés.
⁽²⁾ Identité et adresse postale.
⁽³⁾ Uniquement pour les usagers professionnels.

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES				
N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Volume	Numéro
1	toutes formalités d'inscription (divisées dans le 3233 c) Saint Privilège Pêcheur Demiers	16.11.1999	1999V	4857
2	Hypothèque Judiciaire	13.09.2019	2019V	2427
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

DEMANDE IRRÉGULIÈRE

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

demande irrégulière en la forme défaut de paiement

demande non signée et/ou non datée défaut d'indication de la nature du renseignement demandé

autre : _____

REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie qu'il n'existe, dans sa documentation :

aucun document ou formalité.

que les documents dont copies sont ci-jointes dans un état comportant _____ pages/ 2 formalités.

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 3
131, rue d'ERMONT
95328 ST-LEU-LA-FORET Cedex
Tél. : 01 30 40 66 53
Fax : 01 30 40 66 90

le - 5 NOV 2020

R/ Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques.



Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

DESCRIPTION

DEPOT No 1999D14930
 HYSA VOLUME 1999 N° 1997
 R17
 DATE : 16/11/1999
 DOSSIER : 199923759
 0.00 x 0.00% = 0.00 F
 SALAIRES = 234.00 F
 DROITS = 0.00 F

JUSQU'AU

PRIVILEGE DE PRETEUR - l'échéance - la dernière
 échéance
 est n'est pas
 déterminée et future

CINQ NOVEMBRE DEUX

REQUISSE AVEC ELECTION DE DOMICILE A DOMICILE ELU:

FRANCONVILLE (Val d'Oise) 112, boulevard Maurice Berteaux
 Maître Gérard LAVEDAN Notaire.

EN VERTU ! ! TITRE DU CREANCIER

acte reçu par Maître Gérard LAVEDAN Notaire à
 FRANCONVILLE (Val d'Oise) 112, boulevard Maurice Berteaux, le 08
 1999, contenant :

- VENTE par :
- MQUI Alain WYDAUW Anne-Charlotte Florence Ghislaine.
- MONTJEAN Bernard.
- FRETE Delphine.
- biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- prêt par le CREANCIER ci-après nommé à L'ACQUEREUR de la
 de 390 000,00 Francs instantanément remise et employée à
 concurrence au paiement du prix de vente.

AU PROFIT DE ! ! CREANCIER

BANQUE LA HENIN, société anonyme au capital de
 000,00 francs, ayant son siège social à PARIS (75008) 73
 jou, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
 sous le numéro 542 095 948.

CREANCIER

CONTRE : PROPRIETAIRE GREVE

Monsieur MONTJEAN Bernard Blaise, cuisinier.
MORT-DE-FRANCE (Martinique), le 03 FEVRIER 1967.
Né et demeurant à 95150 TAVERNY, Résidence Les
Bâtiment J2.
Notaire.

Mlle Mlle FRETE Delphine, Marie-Thérèse, secrétaire.
ARGENTEUIL (Val d'Oise), le 31 JANVIER 1971.
Née et demeurant à 95150 TAVERNY, Résidence Les
Bâtiment J2.
Notaire.

DEBITEURS SOLIDAIRES.

SUR : IMMEUBLE GREVE

à la commune de TAVERNY (95150) 11 rue Pierre de Coubertin.

Biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant
de l'IMMEUBLE collectif dénommé "RESIDENCE LES QUATRE SAISONS".

- les biens et droits objet des présentes consistant en :
- l'ensemble d'un IMMEUBLE collectif :
- LOT N° UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1375)
- LOT N° UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (1363)
- LOT N° UN MILLE QUATRE CENT DIX (1410)

Recherches cadastrales :

Ledit IMMEUBLE est cadastré, savoir :

- la section BL numéro 214, lieudit "rue Yves Dumanoir", pour une contenance de trente six ares soixante dix centiares (36a 63ca).
- la section BL numéro 215, lieudit "rue Pierre de Coubertin, rue Yves Dumanoir", pour une contenance de deux hectares quinze centiares (2ha 15a 63ca).

REGLEMENT DE COPROPRIETE

est sous le régime de la copropriété et divisé en lots aux
d'un règlement de copropriété avec état descriptif de
établi sous seing privé le 20 décembre 1974, déposé au
minutes de Maître BRISSE, notaire associé à MEUDON
(Seine-et-Marne), le 20 décembre 1974, dont une expédition a été
au bureau des Hypothèques de CERGY PONTOISE (3ème
le 31 janvier 1975, volume 1384 numéro 6.
est précisé que ce règlement de copropriété a été modifié
à plusieurs reprises :

- la première suivant acte reçu par Maître BRISSE, notaire
à Meudon, le 20 décembre 1979, dont une expédition a été publiée
au bureau des hypothèques de CERGY-PONTOISE (3ème bureau), le 2
1980, volume 3582, numéro 2.
- la seconde suivant acte reçu par Maître BRISSE, notaire
à Meudon, le 13 juin 1980, dont une expédition a été publiée au
des hypothèques de CERGY-PONTOISE (3ème bureau), le 15
1980, volume 3876, numéro 7.

AVANT A : : EFFET RELATIF

Prêt grevé par suite de l'acquisition faite ainsi
dit ci-dessus. Une expédition de la vente sera
bureau des hypothèques compétent en même temps que le
bureau pour y être publiée.
dans les proportions suivantes savoir :
à concurrence de 195/500èmes
à concurrence de 305/500èmes

SURETE DE : : CREANCE GARANTIE

La somme de 390 000,00 FRANCS, montant en principal du
remboursable dans un délai de 20 années, venant à
le 5 novembre 2019 et productive d'intérêts au taux de
annuel (fixe la première année et révisable les années
suivantes) l'an,

ci 390 000,00 F
sous intérêts dont la loi conserve le rang
pour Mémoire.

Mémoire
sous accessoires notamment frais de poursuites
mis à exécution et autres loyaux coûts, s'il y

Le tout évalué à 20 % ci 78 000,00 F
inscrire ci sauf Mémoire 468 000,00 F

CONDITIONS IMPOSEES PAR DES DISPOSITIONS PARTICULIERES - RENVOIS

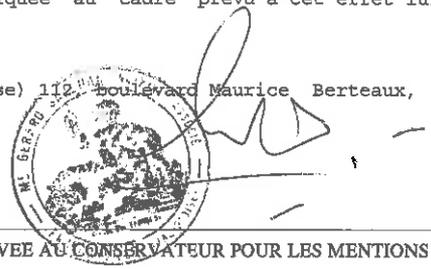
PRET d'un montant de 390 000,00 Francs remboursable en 20
ans au taux de 3,45% REVISABLE
Il a été stipulé :
- Que le taux effectif global ressort à 5,28 %.
DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

TAUX REVISABLE

designé Me Gérard LAVEDAN Notaire à FRANCONVILLE (Val d'Oise)
Boulevard Maurice Berteaux certifie conformes entre eux les deux
copies du présent bordereau établi sur QUATRE feuilles et

certifie que le montant du capital de la créance garantie dans le
bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre
de la sûreté ou de la créance.
certifie également que l'identité complète du ou des propriétaires
qu'elle est indiquée au cadre prévu à cet effet lui a été
correctement justifiée.

FRANCONVILLE (Val d'Oise) 112 Boulevard Maurice Berteaux, le 15
1999



PARTIE RESERVEE AU CONSERVATEUR POUR LES MENTIONS

Bordereau d'inscription

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE		
	9504P03 2019 D N° 10129 HJUD	Date : 13/09/2019	Volume : 9504P03 2019 V N° 2427	
	3660	97 746,00 EUR *	0,70 %=	684,00 EUR
EFFET JUSQU'AU :	Y125	684,00 EUR *	2,14 %=	15,00 EUR
CSI : 49,00 EUR			Droits : 699,00 EUR	
TOTAL			TOTAL	

INSCRIPTION HYPOTHEQUE JUDICIAIRE l'échéance la dernière échéance

AYANT EFFET JUSQU'AU 10 SEPTEMBRE 2029 est n'est pas déterminée et future

EST REQUISE AVEC ÉLECTION DE DOMICILE À : **DOMICILE ELU**

PERPIGNAN, 13 rue de l'Ange en le cabinet de la SCP d'Avocat P. SAGARD & PH. CODERCH-HERRE & J JUSTAPRE & R. SAGARD & J. CODERCH Avocats au barreau des Pyrénées Orientales.

EN VERTU DE :
D'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de PERPIGNAN en date du 2 JUILLET 2019- REPUTE CONTRADICTOIRE, EN PREMIER RESSORT, ASSORTI DE L'EXECUTION PROVISOIRE.

Régulièrement signifié par exploits de la SCP CADENE CASIMIRO (pour Madame FRETE) en date du 10 JUILLET 2019 et de la SCP SOLER GAUBIL (Pour Mr MONTJEAN) en date du 11 JUILLET 2019.

AU PROFIT DE :
LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE (Ariège-Po), société coopérative à personnel et capital variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro D 776 179 335, dont le siège social est à PERPIGNAN 66000, n°30 Rue Pierre Bretonneau, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège.

N° 3267-P - BUREAU CENTRAL NATIONAL - Mars 2002 - 2 011 191 - M3

I N S C R I P T I O N

CONTRE :

1- Monsieur Bernard Blaise MONTJEAN né le 3 FEVRIER 1967 à FORT-DE-France, de nationalité française, demeurant n) 12 lotissement les vers Pommier 66150 ARLES SUR TECH-

Propriétaire à concurrence de 195/500 ème

2- Madame Delphine Marie-Thérèse FRETE née le 31 JANVIER 1971 à ARGENTEUIL, de nationalité française demeurant 126 Rue Negrenys 31200 TOULOUSE.

Propriétaire à concurrence de 305/500 ème

CAUTIONS DE LA SARL KDM BERNY RESTAURATION
DEBITEURS SOLIDAIRES.

SUR :

--COMMUNE TAVERNY 95150--
11 Rue Pierre de Courbertin

Dépendant d'un ensemble immobilier cadastré :

Section BL Numéro 214 Lieudit « Rue Yves Dumanoir » pour 36 ares
70 ca

Section BL N° 215 Lieudit « Rue Pierre de Courbertin » pour 2 ha
15 a 63 ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division par acte du 20/12/74 publié le 31/01/75 Volume 1384 N° 6.

Ledit RC modifié par :

- Acte de Me BRISSE en date du 20/12/79 publié le 02/01/80
Volume 3582 N° 2

- Acte de Me BRISSE en date du 13/06/80 publié le 15/07/80
Volume 3576 N° 7

1° LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (1375) à savoir dans le bâtiment F2 au 1er Etage un appartement avec les 372/100.000 èmes des PCG

2° LE LOT MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS (1363) à savoir la propriété exclusive et particulière dans le Bâtiment F2 au sous-sol d'un local à usage de cave avec les 2/100.000 èmes des PCG

2° LE LOT NUMERO MILLE QUATRE CENT DIX EUROS (1410) à savoir dans le parking 1° Etage supérieur un emplacement de voiture l'air libre et les 4/100.000 èmes des PCG

.../...

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte de vente établi par Me Gérard LAVEDAN Notaire à
FRANCONVILLE en date du 8 NOVEMBRE 1999 publié le 16 NOVEMBRE
1999 Volume 1999 P N° 7733.

POUR SURETE ET AVOIR CONSERVATION DE :

Principal.....	94.377,51 €
Intérêts au taux de 4,5 % sur la somme de 92.017,82 € du 08/04/19 au 18/09/2019.....	1.849,18 €
Intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
Article 700.....	1.000,00 €
Dépens (Procédure au fond).....	519,31 €
TOTAL SAUF MEMOIRE.....	97.746,00 €

QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE SIX EUROS-

PRECISIONS IMPOSEES PAR DES DISPOSITIONS PARTICULIERES -
RENOIS :

La SCP SAGARD P. CODERCH-HERRE Ph. - Joël JUSTAFRE
Rémy SAGARD - Julien CODERCH & Olivier MASSOT

Avocat au barreau des Pyrénées Orientales certifie :

Conformes entre eux les deux bordereaux ci-joints établis sur
trois pages.

Que l'identité complète des propriétaires telle qu'elle est
indiquée au cadre prévu à cet effet lui a été régulièrement
justifiée,

Que le montant du capital de la créance garantie figurant dans
le bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre
générateur.

A PERPIGNAN LE 9 septembre 2019

Me Ph CODERCH-HERRE

