



COMMISSAIRES DE JUSTICE

& ASSOCIÉS

NC

N'KAOUA
CALAS

COMMISSAIRES DE JUSTICE



Office SED LEX

13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE

Tel : 04.38.030.230

E-mail : etude@sedlex-cj.fr

Site : www.sedlex-cj.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'UN IMMEUBLE

PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE

1^{ère} EXPEDITION

Affaire : Copro IMMEUBLE « LES LISERONS » vs/

Adresse : 101, avenue Aristide Briand 38600 FONTAINE

Dossier : n°293796

Date : 05/02/2025

OFFICE SED LEX
ETUDE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE
Cyril N'KAOUA & Charles CALAS
13, cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE
Tél : 04.38.030.230
E-mail : etude@sedlex-cj.fr
Site : www.sedlex-cj.fr

**PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION
D'UN IMMEUBLE**
PROCEDURE DE SAISIE-IMMOBILIERE

**AVEC CERTIFICAT DE SURFACE,
REPERAGE AMIANTE,
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE,
ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ,
ET ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Dossier n°293796

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE CINQ FÉVRIER
A 15 HEURES**

**Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice
Associé, titulaire d'un Office de Commissaire
de Justice à la résidence de GRENOBLE
(Isère), y demeurant 13, cours Jean Jaurès
38000 GRENOBLE, soussigné,**

A LA REQUETE DE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LES LISERONS, 101, avenue Aristide Briand 38600 FONTAINE, représenté par son Syndic en exercice, la SARL SYNDIC ECO 38, Agence Immobilière au capital de 3.000,00 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 831 204 110, dont le siège social est 334, rue des Vingt Toises, 38950 SAINT MARTIN LE VINOUX, représentée par son Gérant en exercice, domicilié de droit, es-qualité, audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet et constitution d'avocat faite en la personne de la SELARL BASTILLE AVOCATS, Maître David ROGUET, Avocat Associé au Barreau de GRENOBLE, y demeurant 10, avenue Alsace Lorraine 38000 GRENOBLE, constituée à l'effet de poursuivre la Saisie-Immobilière de biens immobiliers sis 101, avenue Aristide Briand, « LES LISERONS », 38600 FONTAINE, appartenant à la SCI _____, Société Civile Immobilière au capital de _____, immatriculée au RCS de _____ sous le numéro _____ dont le siège sociale es'

Domicile également élu en mon Etude.

AGISSANT EN VERTU DE :

- Un Commandement de Payer valant Saisie-Immobilière régularisé par acte de mon ministère en date du 13/11/2024.
- Les dispositions des articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE :

Etablir le Procès-Verbal de Description des biens immobiliers dont la vente est poursuivie, de connaître les conditions d'occupation des lieux, et d'établir les diagnostics immobiliers légaux et obligatoires.

DESIGNATION DES BIENS :

Les biens immobiliers dont s'agit sont ainsi désignés dans le cadre de la Procédure :

Sur la Commune de FONTAINE (38600), 101-103 avenue Aristide Briand, dans un ensemble immobilier dénommé LES LISERONS cadastré section AL numéro 2, et plus particulièrement les lots n°157-158-159-351.

Lot 157 : un appartement au 2^{ème} étage et les 54/10000èmes de la copropriété.

Lot 158 : une cave en sous-sol et les 2/10000èmes de la copropriété.

Lot 159 : inter palier et les 1/10000èmes de la copropriété.

Lot 351 : un parking n°71 et les 2/10000èmes de la copropriété.

Un état descriptif et règlement de copropriété en date du 25 Septembre 1964 a été publié le 16 Novembre 1961 volume 8433 n°1 au service de la publicité foncière de GRENOBLE.

Un modificatif au règlement de copropriété en date du 25 Février 1966 a été publié le 14 Mars 1966 volume 8888 n°35 au service de la publicité foncière de GRENOBLE.

Un additif au règlement de copropriété en date du 22 Décembre 1972 a été publié le 19 Janvier 1973 volume 351 n°28 au service de la publicité foncière de GRENOBLE.

Un modificatif de l'état descriptif de division en date du 22 Août 1984 a été publié le 13 Septembre 1984 volume 2549 n°21 au service de la publicité foncière de GRENOBLE.

OPERATIONS :

Je, Cyril N'KAOUA, Commissaire de Justice Associé, certifie m'être rendu les jour, mois, an, heures et minutes que dessus 101, avenue Aristide Briand, « LES LISERONS », 38600 FONTAINE, et avoir procédé, avec l'assistance de Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, aux diligences et aux constatations suivantes :

CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX :

Afin de pouvoir identifier les occupants, j'ai apposé un placard le 27/01/2025 à 15h sur la porte d'entrée de l'appartement informant les occupants de la procédure de Saisie-Immobilière engagée et les invitant à prendre contact avec l'Etude de toute urgence.

En date du 04/02/2025, sans réaction de la part de la SCI et des éventuels occupants de l'appartement dont s'agit, j'ai requis l'assistance de Monsieur RUTIGLIANO Antoine pour procéder à l'ouverture forcée des lieux en présence de deux témoins.

Après avoir frappé avec insistance à la porte d'entrée de l'appartement, une femme s'est manifestée derrière la porte d'entrée en demandant ce qu'il se passait.

Je me suis alors présenté et je lui ai exposé l'objet de ma mission en lui demandant de me laisser accéder à l'appartement pour dresser le Procès-Verbal de Description et faire réaliser les diagnostics immobiliers obligatoires.

J'ai rappelé à l'occupante que j'avais apposé un placard sur sa porte d'entrée le 27/01/2025 à 15h en demandant aux occupants de prendre contact de toute urgence avec l'Etude.

J'ai rappelé qu'à défaut de me laisser accéder, j'étais accompagné d'un serrurier pour procéder à l'ouverture forcée.

L'occupante opposant un refus catégorique pour me laisser accéder ce jour, le 04/02/2025, nous avons convenu d'un nouveau rendez-vous pour le 05/02/2025 à 15h et je me suis alors retiré provisoirement.

Le 05/02/2025 à 15h, je me suis à nouveau présenté où après avoir frappé à la porte d'entrée, l'occupante, locataire en place, m'a autorisé à pénétrer dans les lieux et m'a déclaré ne pas s'opposer à mes opérations.

J'ai alors poursuivi mes opérations ainsi qu'il suit, à savoir :

DESCRIPTION GENERALE (photographies n°1 à n°6) :

L'appartement dont agit se situe dans l'ensemble immobilier dénommé Copropriété LES LISERONS, situé à FONTAINE, 101/103, avenue Aristide Briand 38600 FONTAINE, à proximité de la Mairie de FONTAINE.

La Copropriété est constituée de deux bâtiments identifiés, bâtiments A et bâtiment B.

Chacun des deux bâtiments A et B est divisé en deux montées, montées A1 et A2, et montées B1 et B2.

L'appartement dont agit se situe dans le bâtiment B1 de l'ensemble immobilier et se situe au 2^{ème} étage, porte en face sur le palier, et donne côté Est, sur la partie arrière de l'immeuble.

La Copropriété est aménagée avec des espaces verts et une zone de parking privative, réservée aux occupants de l'ensemble immobilier et dont les places de stationnement ne sont pas attribuées, ni déterminées.

Je constate que l'ensemble des parties extérieures et notamment la voie de circulation et les zones de stationnement sont en mauvais état général.

Le bâtiment est orienté Est / Ouest, l'entrée de l'immeuble étant situé côté Ouest.

L'accès à l'immeuble se fait par une porte vitrée équipée d'un système de contrôle d'accès avec interphone et badge d'accès de type VIGIK, le tout en mauvais état général apparent.

L'immeuble est élevé sur caves en sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé et de neuf étages distribués par une cage d'escalier et un ascenseur, le tout en assez mauvais état général d'entretien.

Les boîtes aux lettres sont situées dans le hall d'entrée et sont en assez bon état général.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les constatations effectuées et les diligences entreprises ont permis d'établir que l'appartement dont s'agit est actuellement occupé et loué par

Madame , m'a présenté la copie de son titre d'occupation dont j'ai pu relever les principales conditions d'occupations et de location ainsi qu'il suit :

- Locataire :
- Type de bail : Habitation - Loi n°462 du 06/07/1989
- Date de signature du bail : 01/09/2018
- Date d'effet du bail : septembre 2018
- Durée du bail : 3 ans
- Loyer actuel : 330,00 euros par mois
- Provisions charges : 240,00 euros par an
- Dépôt de garantie : 300,00 euros

Une copie du contrat de bail restera annexée au présent procès-Verbal.

EQUIPEMENTS :

Le chauffage de l'appartement est collectif, assuré par des radiateurs de chauffage central métalliques équipés de robinets thermostatiques, le tout ancien.

L'eau chaude sanitaire est assurée par un cumulus électrique mural d'une contenance de 75 litres, de marque PACIFIC, situé dans la cuisine, en assez mauvais état apparent.

L'installation électrique est en assez bon état général apparent.

IMPOTS ET TAXES :

Les recherches effectuées n'ont pas permis d'avoir connaissance des montants de la taxe foncière et de la taxe d'habitation pour ce logement.

SYNDIC / CHARGES :

Le Syndic en exercice est l'Agence Immobilière SYNDIC ECO 38, 334, rue des Vingt Toises 38950 ST MARTIN LE VINOUX (04.58.00.11.90).

Après avoir pris contact avec le Syndic de l'immeuble, ce dernier m'a déclaré que le montant des charges courantes de cet appartement pour l'exercice 2024 est d'environ 1.347,75 euros.

Le Syndic de l'immeuble m'a précisé que l'arrêté comptable des charges de copropriété de cet immeuble se fait chaque année au 30 juin et que les appels de fonds sont trimestriels.

Le Syndic de l'immeuble m'a confirmé que le chauffage est collectif et que l'eau chaude et l'eau froide sont individuelles.

Le Syndic de l'immeuble m'a enfin précisé que la SCI n'est pas à jour du règlement des charges de copropriété et qu'elle reste devoir à ce jour la somme de 2.939,10 euros.

DESCRIPTION DETAILLEE :

L'appartement dont s'agit se situe au 2^{ème} étage de l'immeuble bâtiment B, montée B1, porte en face sur le palier, et se décompose comme suit :

- Un hall d'entrée/couloir.
- Un séjour à gauche dans le couloir.
- Une cuisine en face de la porte d'entrée.
- Une chambre à droite dans le couloir, porte à gauche.
- Une salle de bains / WC à droite au fond du couloir.
- Un cellier accessible depuis l'inter-palier.

PORTE D'ENTREE (photographies n°7 à n°8) :

- La porte d'entrée en bois verni sur la face extérieure et bois peint gris sur la face intérieure avec serrure centrale, un verrou haut, un verrou bas et un judas optique, est ternie avec des traces et des salissures sur la face intérieure.

HALL D'ENTREE / COULOIR (photographies n°9 à n12):

- Le sol carrelé avec carreaux clairs de 30cm par 30cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture gris clair, à l'état d'usage. Sur le mur entre la cuisine et la chambre, je constate la présence de traces résiduelles de dégâts des eaux en partie basse, avec la peinture cloquée et écaillée.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Un tableau électrique avec disjoncteur électrique, immédiatement à droite en entrant, encastré dans un coffret à une porte métallique, le tout ancien.
- Un interphone mural.
- Un placard à une porte en bois peint gris avec étagères, le tout à l'état d'usage.
- Une niche avec étagères et penderie, et un placard haut à deux portes coulissantes en bois peint blanc, le tout à l'état d'usage.
- Un interrupteur électrique.

SEJOUR A GAUCHE DANS LE COULOIR
(photographies n°13 à n°18) :

- La porte d'entrée en bois peint gris avec oculus vitré est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet, à l'état d'usage.
- Les plinthes en bois peint blanc sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche, en assez bon état général.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, en bon état général.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une porte fenêtre à deux vantaux et un châssis fixe vitré, simple vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien et terni, ouvrant côté Est sur un balcon donnant la partie arrière de l'immeuble.
- Les volets métalliques peints gris sont anciens et rouillés.
- Quatre prises électriques.
- Une prise TV.
- Une prise téléphone.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, ancien, à l'état d'usage.

BALCON SEJOUR :

- Le balcon donne sur la partie arrière de l'immeuble côté Est, sur la zone d'espaces verts.
- L'accès au balcon se fait depuis la porte fenêtre du séjour.
- Le sol en béton peint gris est à l'état d'usage, sale.
- Le garde-corps métallique peint jaune est ancien et écaillé.

CUISINE EN FACE DE LA PORTE D'ENTREE
(photographies n°19 à n°22) :

- La porte d'entrée en bois peint gris avec oculus vitré est à l'état d'usage.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux clairs de 30cm par 30cm est à l'état d'usage.
- Les plinthes carrelées assorties sont à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche et de toile de verre peinte jaune, le tout à l'état d'usage.

- La partie située côté évier et coin cuisson est recouverte de faïences murales claires jusqu'à une hauteur d'environ de 1,50m, avec carreaux de 20cm par 30cm, le tout à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux et un châssis fixe, simple vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien et terni, ouvrant côté Est sur la partie arrière de l'immeuble.
- Les volets métalliques peints gris sont anciens et rouillés.
- Un évier en inox à deux bacs avec robinet mitigeur et pailasse, le tout à l'état d'usage.
- Un meuble sous évier en bois stratifié blanc, en mauvais état apparent.
- Une arrivée gaz de ville avec vanne d'arrivée générale.
- Un cumulus électrique mural d'une contenance de 75 litres, de marque PACIFIC, ancien et avec des traces de rouille.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique double.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, ancien, à l'état d'usage.

CHAMBRE A DROITE DANS LE COULOIR
(photographies n°23 à n°27) :

- La porte d'entrée en bois peint gris est à l'état d'usage.
- Le sol est recouvert de linoléum imitation parquet, terni et usé.
- Les plinthes en bois peint blanc sont écaillées.
- Les murs sont recouverts de peinture bicolore bleu et banche, ternie.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, à l'état d'usage.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une fenêtre à deux vantaux et un châssis fixe, simple vitrage, avec cadres dormants et ouvrants en bois peint blanc, le tout ancien et terni, ouvrant côté Est sur la partie arrière de l'immeuble.
- Les volets métalliques peints gris sont anciens et rouillés.
- Trois prises électriques.
- Un interrupteur électrique.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, avec robinet thermostatique, ancien, à l'état d'usage.

SALLE DE BAINS/WC AU FOND DU COULOIR A DROITE (photographies n°28 à n°31) :

- La porte d'entrée en bois peint gris avec targette intérieure est ternie.
- Le sol carrelé assorti avec carreaux clairs de 30cm par 30cm est à l'état d'usage.
- Les murs sont recouverts de faïences murales claires sur une hauteur d'environ 1,50m avec carreaux clairs de 20cm par 30cm, le tout à l'état d'usage.
- La partie supérieure des murs est recouverte de toile de verre peinte gris clair, à l'état d'usage.
- Le plafond est recouvert de peinture projetée blanche, à l'état d'usage, décollée et dégradée au-dessus de la baignoire.
- Un point d'éclairage au centre du plafond.
- Une grille de ventilation haute, poussiéreuse.
- Une vasque en émail blanc, avec robinet mitigeur, encastrée dans un plan en marbre gris clair, avec miroir mural, bandeau lumineux et meuble sous vasque à deux portes et deux tiroirs en bois laqué blanc, le tout ancien et en assez mauvais état apparent.
- Une baignoire sabot en émail blanc, avec robinet mitigeur et flexible de douche, le tout ancien.
- Une cuvette de WC en émail blanc avec chasse basse et double abattant, le tout ancien.
- Un compteur d'eau avec vanne d'arrivée générale.
- Un radiateur de chauffage central métallique peint blanc, ancien et terni, sans robinet thermostatique.

CELLIER (photographies n° 32 à n°34) :

- Le cellier se situe au niveau de l'inter-palier entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage.
- Le cellier dont s'agit se situe à droite sur l'inter-palier.
- La porte d'entrée vitrée avec encadrement métallique est ancienne.
- L'intérieur du cellier est à l'état brut et donne sur la partie avant de l'immeuble, côté Ouest.

CAVE :

- Les caves sont situées au sous-sol de l'immeuble et sont accessibles depuis le hall d'entrée commun de l'immeuble.
- La cave dont s'agit n'a pu être identifiée.

RAPPORTS D'EXPERTISES :

J'ai requis Monsieur KIABANGUKA Hugues, es-qualité de Certificateur Immobilier représentant la SARL APTE IMMO, de procéder à ses opérations d'expertises

Monsieur KIABANGUKA Hugues m'a déclaré que les diagnostics immobiliers obligatoires sont la certification de superficie, le repérage amiante, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état de l'installation intérieure de gaz et l'état des risques et pollutions.

Les originaux des rapports d'expertises resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT CARREZ :

La superficie des biens immobiliers ainsi mesurée est de **39,91m²**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT AMIANTE :

Le diagnostic ainsi réalisé a permis d'établir qu'il n'a **pas été repéré à ce stade de matériaux et produits contenant de l'amiante**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Suivant les indications du diagnostiqueur, le logement étant équipé d'une installation de chauffage et/ou d'ECS collective, des informations nécessaires à la rédaction du DPE ont été demandées au propriétaire et/ ou au syndic de l'immeuble.

Le diagnostiqueur n'ayant reçu à ce jour aucune réponse et/ou les informations étant incomplètes, ce dernier est donc dans l'impossibilité de rédiger le rapport en l'état sans la totalité de ces informations qui sont obligatoires depuis la nouvelle réglementation du DPE, le tout suivant attestation établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT ELECTRICITE :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

RAPPORT GAZ :

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ainsi effectué a permis d'établir que **l'installation intérieure de gaz comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement et de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais**, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS :

L'état des risques et pollutions a été établi à partir des documents de références arrêtés par Monsieur le Préfet du Département de l'Isère à la date de la mission, le tout suivant rapport établi par la SARL APTE IMMO en date du 05/02/2025, dont les originaux resteront annexés au présent Procès-Verbal.

PHOTOGRAPHIES :

J'ai pris trente-quatre photographies à l'aide d'un appareil photographique numérique, afin de les joindre en annexe au présent Procès-Verbal.

Le fichier numérique source contenant ces photographies a été automatiquement daté au moment de la prise de vues et conservé à son format numérique initial.

CLOTURE OPERATIONS :

Et je me suis retiré des lieux à 16 heures et 30 minutes et j'ai clôturé définitivement mes opérations en mon Etude après rédaction du présent Procès-Verbal à 21 heures.

Détail Tarification des émoluments :

- Article A.444-29 Emolument coefficient 2 (1h) :
 - 221,36 euros HT
- Article A.444-18 Emolument complémentaire (5h) :
 - 751,50 euros HT

Code	Ordre	Libellé	Montant H.T.	MTVA	Montant Exp.	Montant T.T.C.
DRFIX	1	Emolument Art.R.444-3	221,36	44,27		265,63
DRF18	2	Emolument Comp. Art. A.444-18	751,50	150,30		901,80
TRANS	3	Transp. Art. A.444-63	9,40	1,88		11,28
TF	4	T.F. Art. 302 bis Y CGI				
Somme			982,26	196,45	0,00	1.178,71

Et de tout ce que dessus, j'ai, Commissaire de Justice Associé, susdit et soussigné, dressé le présent Procès-Verbal sur 36 pages, à toutes fins utiles et pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Pour l'Office, Cyril N'KAOUA





n°1



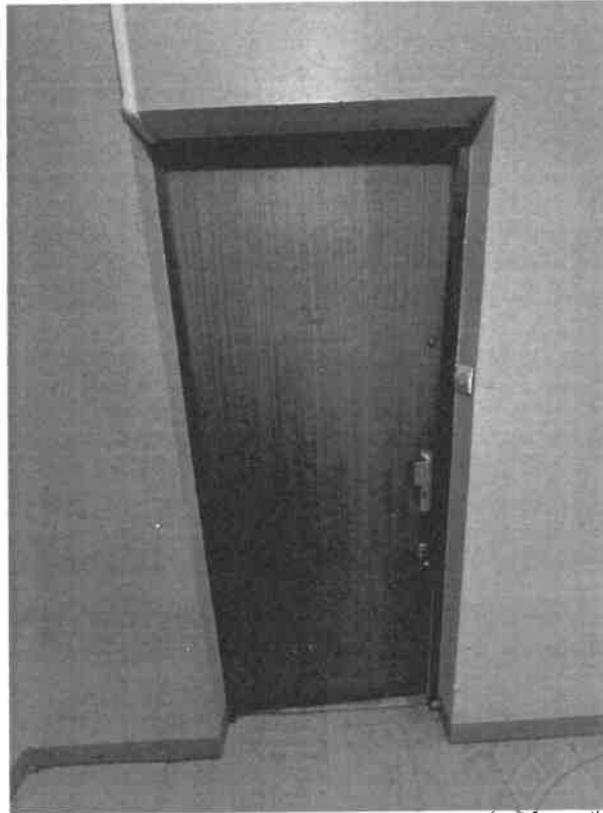
n°2



n°4



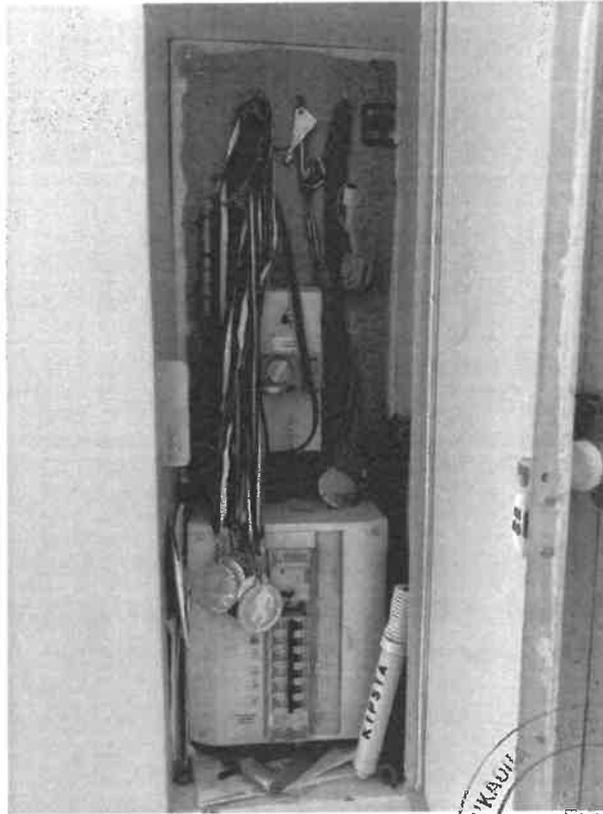
n°6



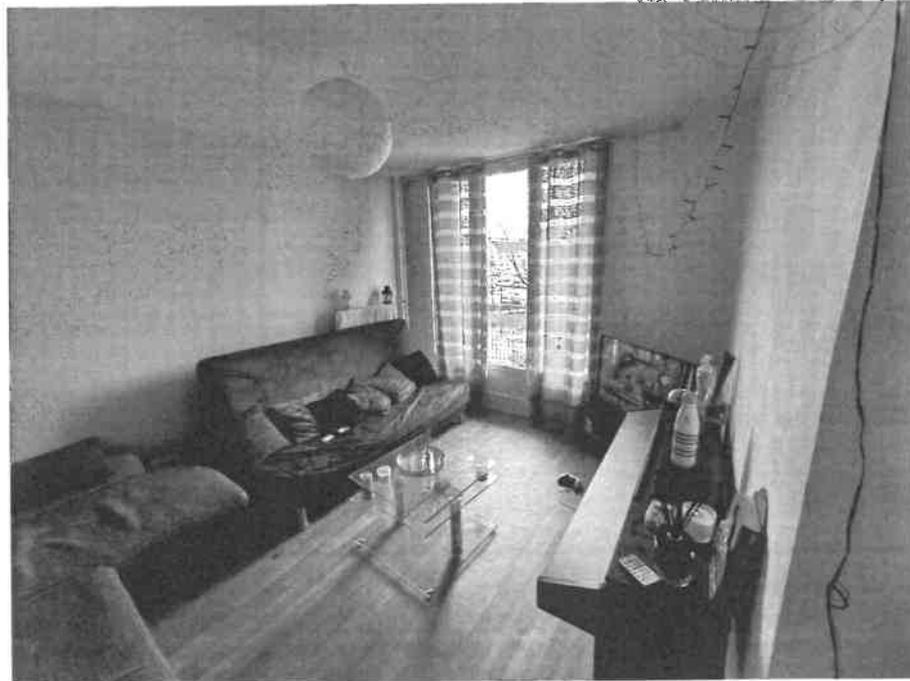
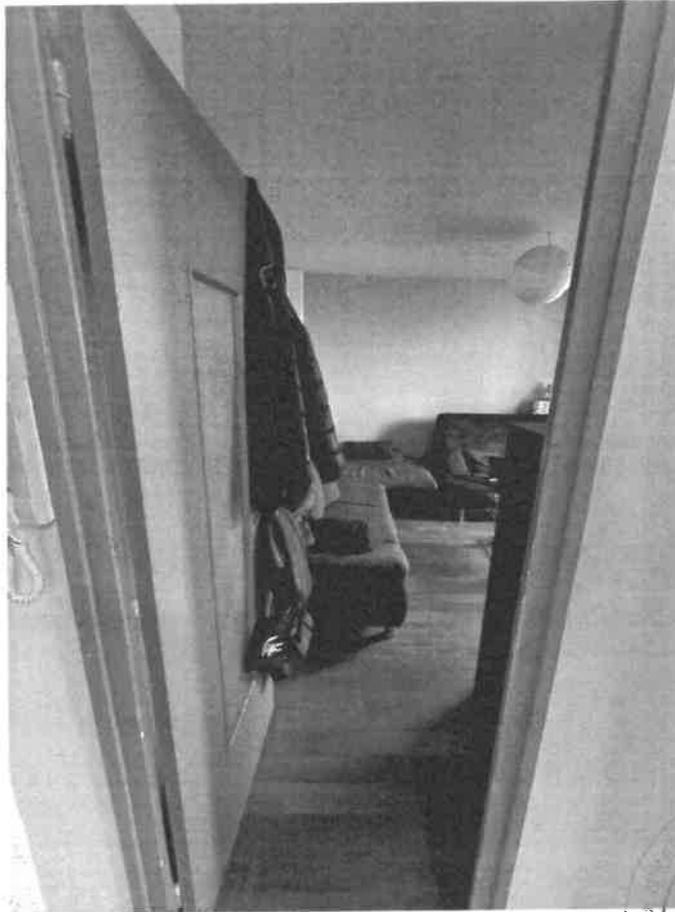
n°8



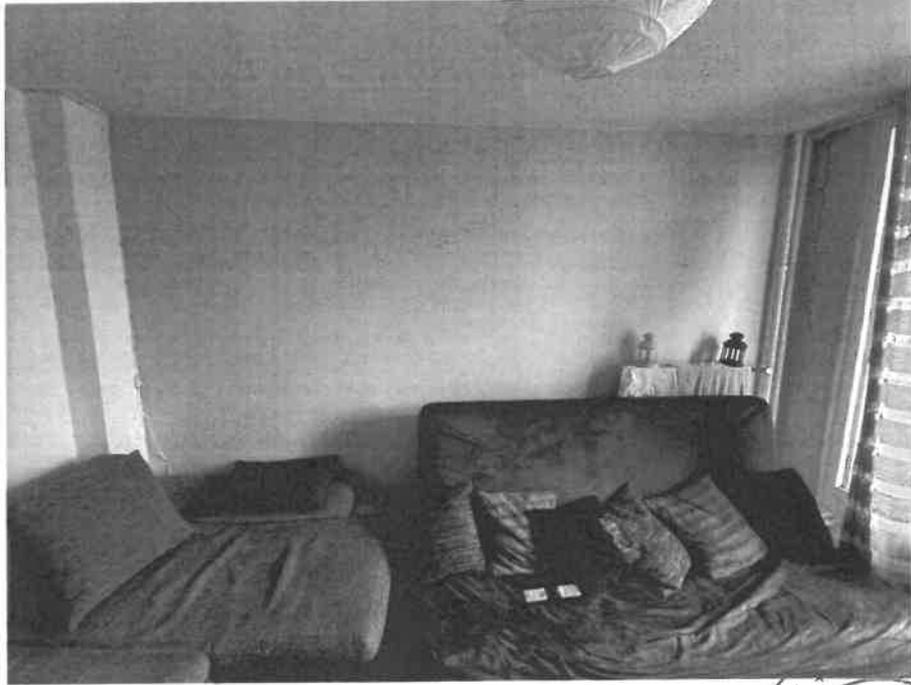
n°10



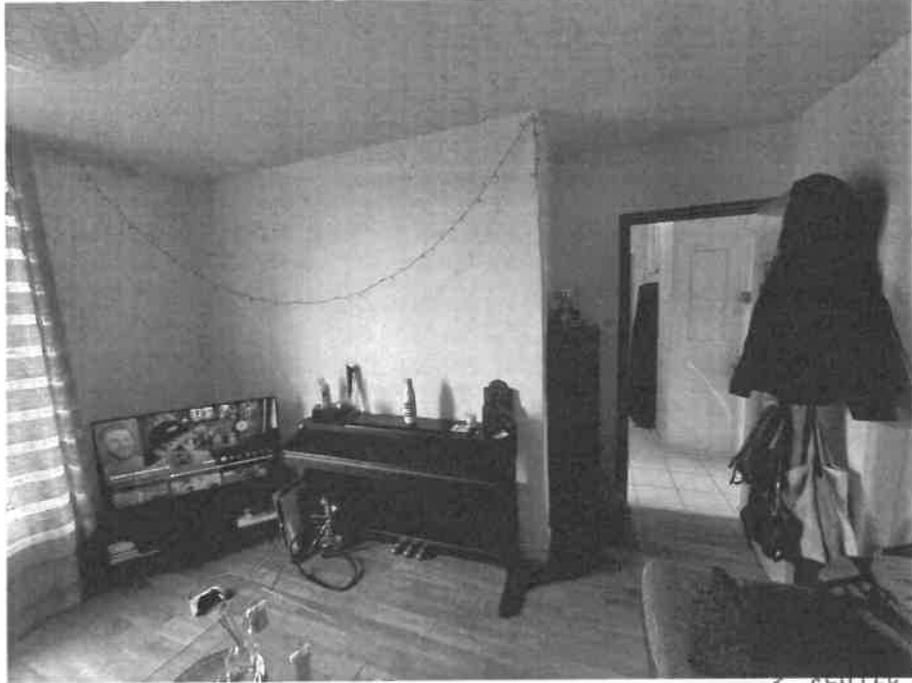
n°12



n°14



n°16



n°17



n°18



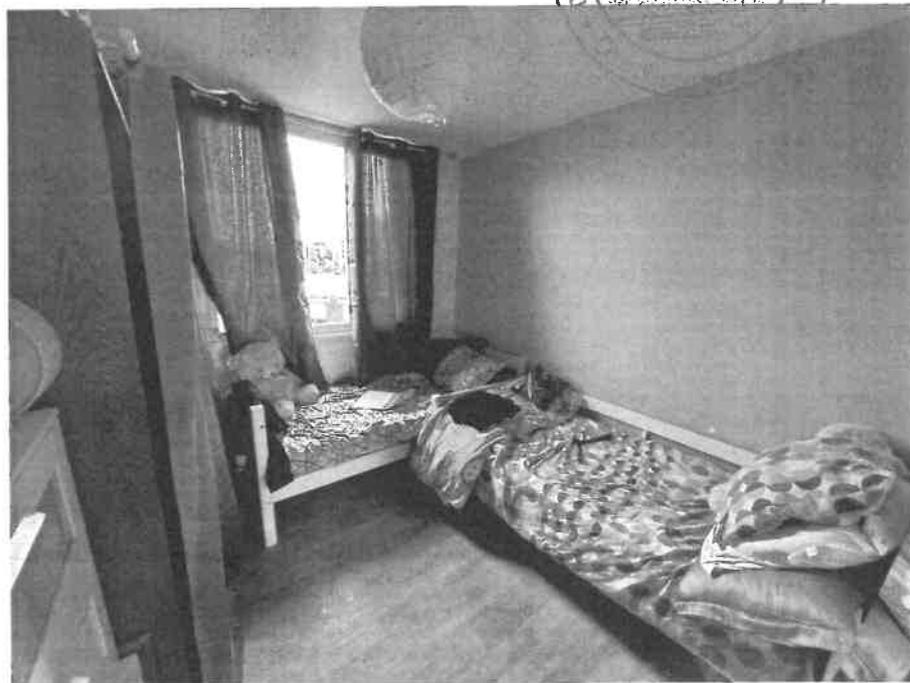
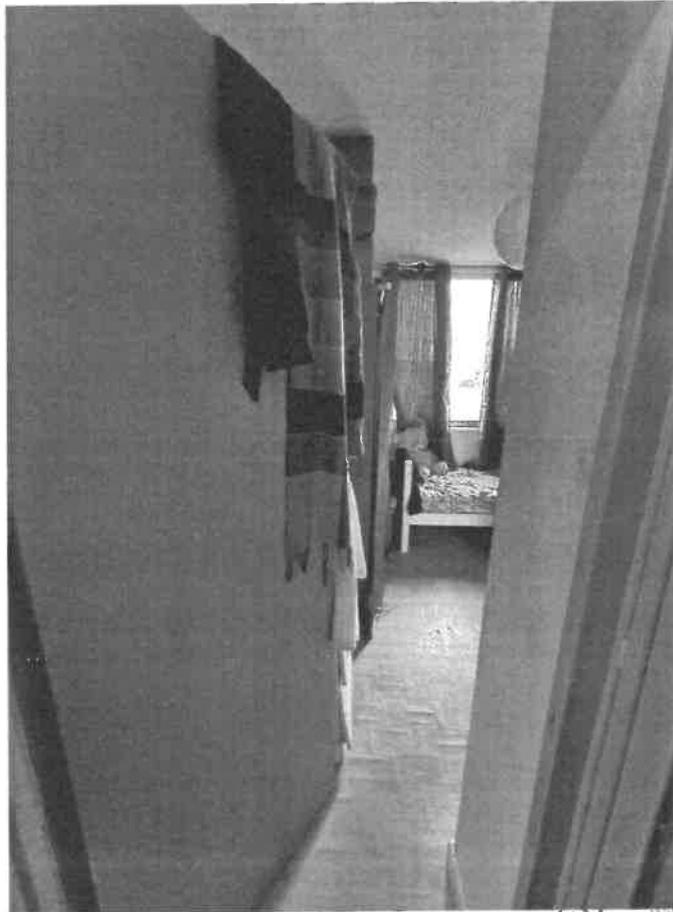
n°20



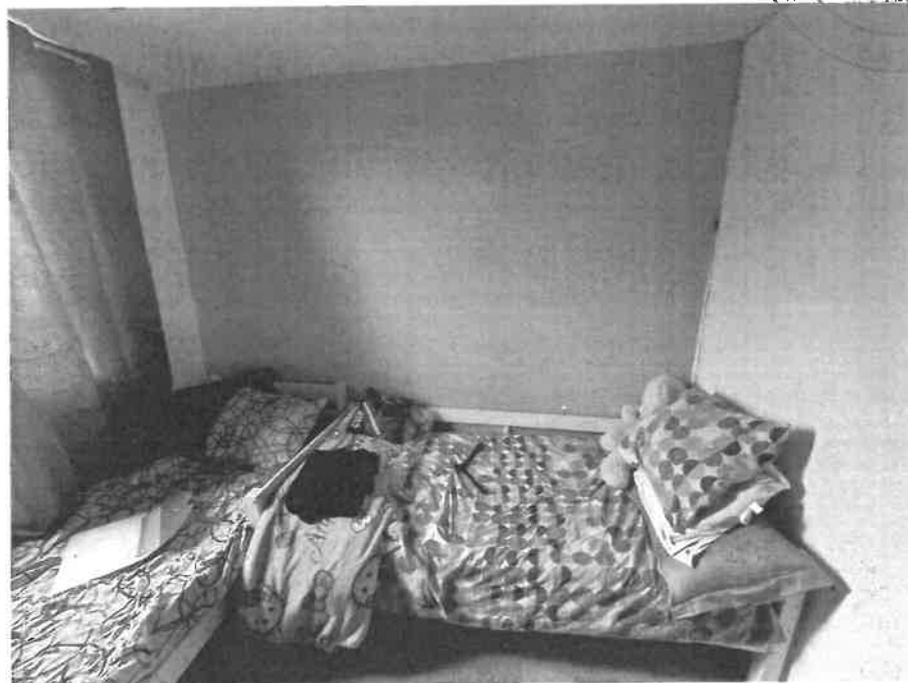
n°21



n°22



n°24



n°26



n°27



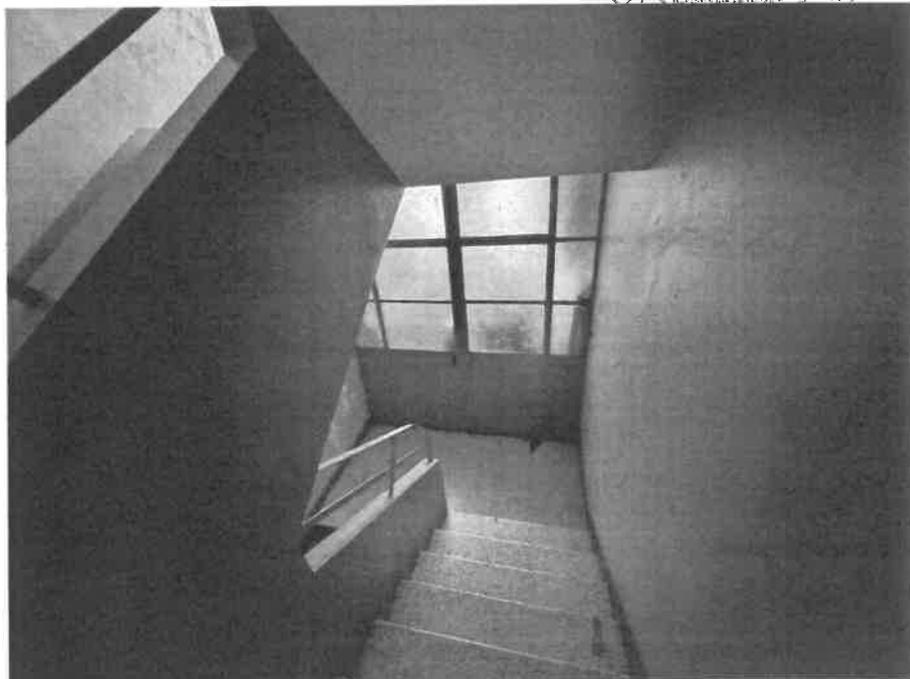
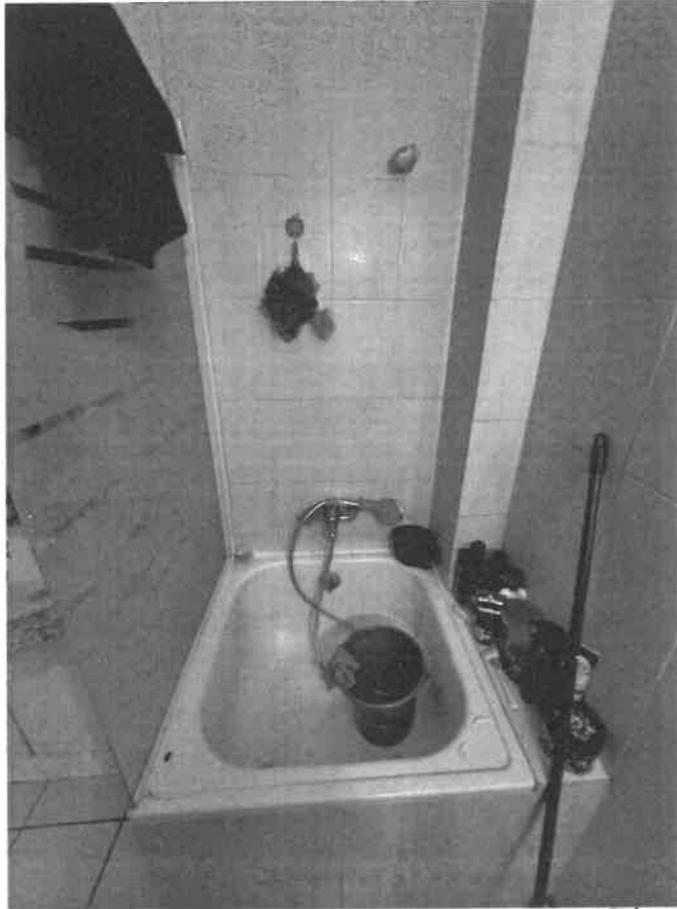
n°28



n°29



n°30





n°34

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015 et à la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

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

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les sous-

Nom et prénom ou dénomination du bailleur :

Adresse :

Personne physique Personne morale

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

Adresse e-mail :

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

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse :

Activité du mandataire : GERANT

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

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

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

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

Adresse : 104 Avenue ARISTIDE BRIAND

Bâtiment, étage, porte : 2^{ème} étage Porte au Centre

Immeuble collectif Individuel

Mono propriété Copropriété

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

Surface habitable : 43 m² Nombre de pièces principales : 2

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

Autre : Cave

Éléments d'équipements : Cuisine équipée Installations sanitaires :

Autre :

Chauffage : Individuel Collectif

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

Eau chaude sanitaire : Individuelle Collective

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

B. Destination des locaux :

Usage d'habitation

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

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

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

Cave N° 9 Parking N° 7A Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Garage à vélo Ascenseur Espaces verts Aires et équipements de jeux Laverie Local poubelles

Gardiennage Autre prestation ou service collectif :

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

Modalités de réception de la télévision : Individuel

Modalités de raccordement internet :



DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

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

A. Date de prise d'effet du contrat : Septembre 2018

B. Durée du contrat : 3 ans 6 ans Durée réduite à :

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local : (minimum 1 an)

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

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

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 330 €

• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non

- Le loyer de référence est de €/m², et le loyer de référence majoré est de €/m².

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

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

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

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

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

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de 300 €, versé le 1^{er} du chaque mois et révisé pour la dernière fois le 29/12/2018

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

B. Charges récupérables :

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

Provisions sur charges avec régularisation annuelle

Paiement périodique des charges sans provision

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

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 240 €

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

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

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

jour de la signature du contrat de :

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

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

Oui Non

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

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

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 330 € (en toutes lettres trois cent trente euros), détaillé comme suit : loyer : €, charges récupérables : €

économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires

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

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

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

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



TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARANTIES

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

de 300 € (en toutes lettres trois cent euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

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

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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

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

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

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



B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

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

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

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

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

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

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

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

Le 14/03/2025 Reuobé... en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
[Signature]

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



Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.