

**PROCÈS-VERBAL
DE DESCRIPTION**

PREMIÈRE EXPÉDITION

**L'an deux mille vingt
Et le VINGT SEPT FEVRIER**

À la demande de :

Représenté par son tuteur

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par Monsieur Le Président du Tribunal Judiciaire de Paris, en date du 17 février 2020, à l'effet de dresser un procès- verbal de description et d'occupation d'un immeuble situé à Paris 17^{ème} arrondissement, 19 avenue Niel,

Déférant à cette réquisition,

*Je, **Jean-Michel Bobin**, Huissier de Justice Associé près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, Audiencier à la Cour d'Appel, membre de la SASU COSIREC, société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de Paris 15^{ème}, 146 boulevard de Grenelle, soussigné*

Me suis transporté ce jour, à PARIS 17^{ème} arrondissement, 19 avenue Niel,

Où étant, à 9 HEURES 19,

J'ai dressé le procès-verbal suivant :

DESCRIPTION appartement 1^{er} étage gauche

Après avoir exposé mes nom, qualité, objet de ma visite et remis copie de l'ordonnance

descriptions effectuées au 1^{er} étage gauche :

L'appartement se distribue de la façon suivante :

- *Entrée :*

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage avec de début d'effritements.

En partie droite-droite, présence d'une porte avec une serrure un point et un verrou de sureté dessert l'escalier de service.

- *Salon (en partie droite) :*

Le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond avec moulures périphériques est recouvert de peinture en bon état.

Présence de deux fenêtres dont les huisseries en état d'usage sont en bois peint avec simple vitrage. Présence de persiennes.

- *Cuisine :*

La cuisine est à la suite du salon et communique avec l'entrée.

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Cette pièce donne accès sur l'extérieur par une fenêtre à doubles battants. Les huisseries sont en bois peint avec simple vitrage.

Présence d'éléments de cuisine intégrés en état d'usage.

- *Dégagement :*

Accès de l'entrée et communiquant avec la cuisine.

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram.

Les murs sont recouverts de peinture défraîchie avec petite fenêtre donnant sur un puit de jour.

Le plafond est recouvert de peinture défraîchie.

- *Débarras :*

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage et légèrement défraîchie.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

- *Chambre :*

Pièce située en partie gauche de l'entrée, au fond du couloir.

Le sol est recouvert de parquet ancien en points de Hongrie.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond avec moulures est recouvert de peinture en bon état d'usage.

Présence d'un bow-window dont les huisseries sont métalliques. La structure est ancienne mais en état d'usage compte tenu de son ancienneté.

A la suite de cette chambre, présence d'un couloir desservant les autres pièces.

- *Couloir :*

Le sol est recouvert de moquette en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage avec quelques fissures filiformes.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Présence d'une rangée de trois fois deux portes de placards en partie inférieure et trois fois deux portes coulissantes en partie supérieure.

- *WC :*

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram.

Les murs sont recouverts de peinture effritée.

Le faux plafond est constitué lambris avec 2 spots à basse tension recouvert de peinture effritée.

- *Salle de bains :*

Le sol est recouvert de dalles de marbre.

Les murs sont recouverts de dalles de marbre et peinture effritée en différents endroits.

Le faux plafond est recouvert de peinture effritée.

- *Dégagement :*

A la suite, à droite dans le couloir, présence d'une porte desservant un petit dégagement (local chaudière).

La peinture est très effritée.

Le plafond est recouvert de peinture très effritée.

- *Chambre, en fond de couloir gauche :*

Le sol est recouvert de moquette en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage.

- *Salle de bains :*

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram ancien en état d'usage.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usage et peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Présence d'un sèche serviettes, d'une baignoire en encoignure surmontée d'une robinetterie mitigeuse eau chaude-eau froide avec douchette sur flexible en état d'usage.

Présence d'un lavabo en grès émaillé surmonté d'une robinetterie mitigeuse eau chaude-eau froide reposant sur une paillasse en stratifié avec un petit placard deux portes en stratifié.

Le chauffage au gaz est assuré par des radiateurs à circulation d'eau chaude.

La taxe foncière s'élève à 751 euros.

CONDITIONS D'OCCUPATION appartement 1^{er} étage gauche

Les lieux sont occupés par _____ occupants du chef de
la société _____, signataire du bail.

_____ n'indique que le montant du loyer de 2 627.99 euros.

J'ai annexé au présent procès-verbal de description le bail de location qui m'avait été communiqué préalablement par _____

DESCRIPTION 7eme étage chambre n°5

Après avoir exposé mes nom, qualité, objet de ma visite et remis copie de l'ordonnance _____

Descriptions effectuées au 7^{ème} étage dans la chambre n°5 :

Il s'agit d'une chambre de bonne en soupenite.

Le sol est recouvert de carrelage en grès Céram en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture apposée sur une toile en tissu de verre en état d'usage

Le plafond est recouvert de peinture apposée sur une toile en tissu de verre en état d'usage.

En partie fond gauche, présence d'un coin cuisine constitué d'un lavabo en grès émaillé surmonté d'une robinetterie mitigeuse eau chaude -eau froide reposant sur une paillasse en stratifié. Présence d'un châssis métallique.

Face au lavabo, présence d'un coin douche.

Les lieux sont occupés par _____ qui m'indique l'appartement ne comporte pas de WC.

De plus il m'indique ne pas être en possession actuellement du bail et que celui-ci me sera adressé prochainement.

Le chauffage est assuré par un convecteur électrique de marque Acova.

Présence à côté du radiateur, d'un placard mural avec deux portes coulissantes.

Conditions d'occupation

m'indique payer un loyer de 360 euros.

J'ai annexé au présent procès-verbal de description le bail de location qui m'avait été communiqué préalablement par _____

Lors de mes opérations, il m'a été indiqué par _____ et _____ qu'ils n'avaient pas accès à la cave.

Telles sont mes descriptions

En foi de quoi j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

TAXE FORFAITAIRE : 14,89 €



RG 20100056

SASU COSIREC
Société titulaire
d'un office d'huissier de justice
146 Boulevard de Grenelle
- 03084 75015 PARIS

COURRIER ARRIVÉ

Le 14 FEV. 2020

REQUETE AFIN D'ETABLISSEMENT D'UN
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION ET D'OCCUPATION

saisies immobilières

A Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de PARIS.

REQUERANT :

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Virginie KOERFER BOULAN, Avocate au Barreau de Paris – P378 - membre de la SCP BOULAN KOERFER PERRAULT, dont le Cabinet est situé 25 Avenue Georges V - 75008 PARIS.

Laquelle est constituée sur les présentes poursuites de saisie et leurs suites, et au Cabinet de laquelle domicile est élu.

CREANCIER DE :

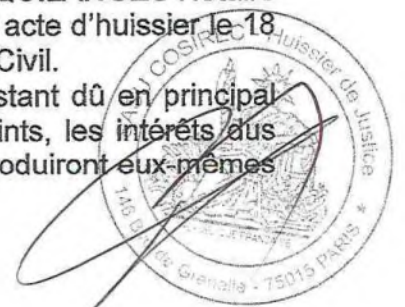
A l'honneur de vous exposer :

Le requérant a fait saisir suivant commandement de payer valant saisie immobilière de la S.C.P. DELACROIX RICHARD CROC BARAULT LERICK, Huissiers de Justice à ALENCON en date du 30 décembre 2019, en vertu d'un acte reçu par Maître Hugues de BRAQUILANGES titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS 1er, 10 rue de Castiglione le 10 Avril 1997 contenant prêt par

de la somme de 484.788 euros (3.180.000 francs) au profit de

ledit prêt consenti pour une durée de 20 ans remboursable au plus tard au 10 avril 2017, sans intérêt, destiné au paiement du prix de la vente à elle consentie aux termes d'un acte reçu par Maître Hugues de BRAQUILANGES Notaire susnommé en date du 10 avril 1997, précédemment signifié par acte d'huissier le 18 décembre 2019 suivant les dispositions de l'article 877 du Code Civil.

Etant précisé, qu'en cas de dépassement du délai, le solde restant dû en principal sera soumis au taux légal alors en vigueur, majoré de trois points, les intérêts dus pour une durée entière se capitaliseront alors de plein droit et produiront eux-mêmes des intérêts au même taux.



DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 17ème, 19 Avenue Niel, figurant au cadastre de ladite commune section AO n°57 lieudit « 19 Avenue Niel », pour une contenance de 3a 60ca , immeuble soumis au régime de la copropriété ayant fait l'objet d'un état descriptif de division figurant au règlement de copropriété dressé par Maître FONTANA Notaire à Paris le 2 mai 1949 publié à la Conservation des Hypothèques de la Seine 3ème bureau le 19 juillet 1949 Volume 1651 n°19, ledit règlement modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP Notaire à PARIS le 13 mars 1978 publié au 9ème bureau des hypothèques de PARIS le 16 mai 1978 Volume 2279 n°6, modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ABITBOL Notaire à PARIS le 6 novembre 2017 dont une expédition a été publiée audit bureau le 23 novembre 2017 Volume 2017 P n°5956,

Et plus particulièrement le lot n°4 de l'état descriptif de division se décomposant comme suit :

Un appartement situé au premier étage à gauche, formant le lot 4 de l'état descriptif de division, divisé en entrée, quatre pièces principales, salle de bains, cabinet de toilette, cuisine et WC, d'une chambre de service au 7ème étage pourtant le numéro 5 et d'une cave au sous-sol portant le numéro 8, et les 66/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

ORIGINE DE PROPRIETE :

est propriétaire de l'immeuble visé au commandement immobilier en vertu de l'acte d'attestation de propriété reçu par Maître BUNETEL Notaire à LIVARO en date du 4 août 2000 établi après le décès de

Une copie authentique de cet acte a été publiée au SPF de PARIS 9 le 4 mars 2009 Volume 2009 P n°973 suivie d'une attestation rectificative du 20 mars 2009 publié au SPF de PARIS 9 le 25 mars 2009 Volume 2009 P n°1315.

Pour parvenir à la vente sur saisie immobilière des biens et droits immobiliers dont s'agit, il est de l'intérêt de la vente d'informer au maximum les amateurs et pour la sécurité juridique de la vente, il est nécessaire de faire procéder à l'établissement d'un procès-verbal de description et d'occupation par huissier lequel pourra être accompagné de toute personne qualifiée pour réaliser les recherches sur la présence éventuelle de plomb, d'amiante ou de termites ou de toute autre mesure si nécessaire.

Par lettre du 10 février 2020, l'huissier a indiqué au conseil du créancier poursuivant :

« Dans cette affaire, compte tenu des nombreuses démarches effectuées, nous sommes entretenus, je vous confirme qu'à ce jour, je suis dans l'impossibilité de poursuivre plus avant.



En effet, aucun des locataires de
convenir d'un rendez-vous. »

n'a pris contact avec l'étude pour

C'est pourquoi l'exposant requiert qu'il vous plaise, Madame, Monsieur le Président,
de commettre tel huissier de justice à cet effet.

Fait à PARIS, le 10 février 2020

Maître Virginie KOERFER-BOULAN, Membre de la SCP BOULAN KOERFER
PERRAULT.

BOULAN KOERFER PERRAULT
& Associés

Avocats à la Cour
25 Av. George V - 75008 PARIS
Tél. 01 49 52 91 91 - Fax 01 49 52 92 02
P.378

PIECES :

1. Commandement de payer valant saisie immobilière
2. Lettre d'huissier



ORDONNANCE

Nous,

Président du Tribunal Judiciaire de PARIS,

Vu la requête qui précède,

Commettons Maître BOBIN, Huissier de Justice à PARIS,

ou tout autre huissier compétent,

Lequel aura pour mission de dresser un procès-verbal de description et d'occupation avec le concours de tout professionnel compétent afin d'établir les diagnostics nécessaires pour la sécurité juridique de la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 17ème, 19 Avenue Niel, figurant au cadastre de ladite commune section AO n°57 lieudit « 19 Avenue Niel », pour une contenance de 3a 60ca , immeuble soumis au régime de la copropriété ayant fait l'objet d'un état descriptif de division figurant au règlement de copropriété dressé par Maître FONTANA Notaire à Paris le 2 mai 1949 publié à la Conservation des Hypothèques de la Seine 3ème bureau le 19 juillet 1949 Volume 1651 n°19, ledit règlement modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP Notaire à PARIS le 13 mars 1978 publié au 9ème bureau des hypothèques de PARIS le 16 mai 1978 Volume 2279 n°6, modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ABITBOL Notaire à PARIS le 6 novembre 2017 dont une expédition a été publiée audit bureau le 23 novembre 2017 Volume 2017 P n°5956,

Et plus particulièrement le lot n°4 de l'état descriptif de division se décomposant comme suit :

Un appartement situé au premier étage à gauche, formant le lot 4 de l'état descriptif de division, divisé en entrée, quatre pièces principales, salle de bains, cabinet de toilette, cuisine et WC, d'une chambre de service au 7ème étage pourtant le numéro 5 et d'une cave au sous-sol portant le numéro 8, et les 66/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Disons que l'huissier pourra également se faire assister de la force publique, et ou de deux témoins, et ou d'un serrurier, pour parvenir aux opérations prescrites.

Disons que cette ordonnance sera exécutoire sur minute.

Fait en notre Cabinet à PARIS, le

17/2/20





BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.



SURFACES-GESTION

01.42.71.00.00

01.42.71.05.60

cdasilva@surfaces.fr

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

[nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale⁽¹⁾) / adresse électronique (facultatif)]⁽²⁾

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

SURFACES-GESTION, SARL au capital de 1 289 000 €, dont le siège social est situé - 8 RUE SAINT PETERSBOURG - 75008 PARIS, immatriculée sous le numéro de SIREN 517 990 743 au RCS de PARIS, représentée par
en sa qualité de Gerant, dûment habilité à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro T14852 & G5609, délivrée le 17 décembre 2009 par la préfecture située à Préfecture de Police de PARIS

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de GERANT obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce"

Garanti par GALIAN - 89, rue de la Boetie 75008 PARIS, pour un montant de 1 200 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : PARIS IDF.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 09170018694 ouvert auprès de HSBC

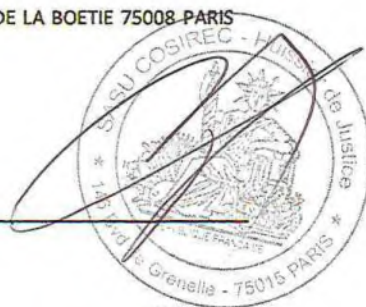
carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALIAN - 89, rue de la Boetie 75008 PARIS, pour un montant de 2 000 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : PARIS IDF.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GALIAN - 89, RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS sous le numéro de police 42080, contrat couvrant la zone géographique suivante : PARIS IDF.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 24 342906062

régulièrement mandaté à cet effet.



PARAPHES

1

C-C

ET :

[nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des copreneurs, adresse électronique (facultatif)]

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- localisation du logement : [adresse / bâtiment / étage / porte, etc.]

19 avenue Niel

75017 PARIS

1^{er} étage porte gauche

- type d'habitat : immeuble collectif - immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : monopropriété - copropriété

- lot n° _____ et représentant _____ tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :

avant 1949 - de 1949 à 1974 - de 1975 à 1989 - de 1989 à 2005 - depuis 2005

- surface habitable : 100,07 m²

- nombre de pièces principales : 4 pièces

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

Entrée, séjour, cuisine aménagée, buanderie, deux chambres, dégagement avec placards, deux salles de bains (une avec douche et baignoire puis une avec baignoire), wc séparés.

- modalité de production de chauffage :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :



PARAPHES
2

C - C

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- B. Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale - Usage mixte professionnel et habitation principale

Profession : _____

C. (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

garage lot n° _____ tantièmes généraux

parking lot n° _____ tantièmes généraux

cave lot n° _____ tantièmes généraux

grenier lot n° _____ tantièmes généraux

autres :

Pour une maison individuelle :

cave - garage - parking - grenier

assainissement collectif

assainissement individuel

abri de jardin - portail automatisé - piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

citerne de gaz d'une contenance de _____ litres

cuve à fuel d'une contenance de _____ litres

autres :

D. (Le cas échéant) Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____

Gardiennage - local poubelle - laverie - garage à vélo

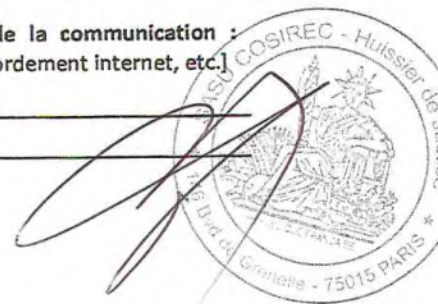
aire(s) de stationnement - voie(s) de circulation privée - aire(s) et équipements de jeu

espaces verts

ascenseur - interphone - porte à code - antenne

autres :

E. (Le cas échéant) Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]



III. 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 : 01/06/2017

B. Durée du contrat : 3 ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation⁽³⁾ : _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six 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.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel⁽⁴⁾ : 2460 € (deux mille quatre cent soixante euros)

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁽⁵⁾ :

- 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

- montant du loyer de référence : 23,5 €/m² / Montant du loyer de référence majoré : 28,2 €/m²

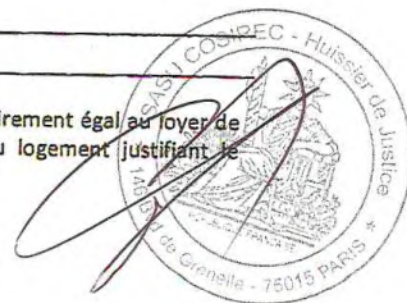
- complément de loyer : OUI - NON

Loyer de base : _____ €

Complément de loyer : _____ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].



PARAPHES
4

C.C

c) (Le cas échéant) Informations relatives au loyer du dernier locataire⁽⁶⁾ :

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 2461,40 €
- date de versement : 01/09/2015
- date de la dernière révision du loyer : 16/12/2015

2° Modalités de révision :

- a) Date de révision : __/__/__
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1^{er} trimestre 2017

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- Montant mensuel des provisions sur charges : 100 €

- Forfait de charges (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) Contribution pour le partage des économies de charges⁽⁷⁾ :

- 1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

- 2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs⁽⁸⁾ :

OUI - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €⁽⁹⁾.

2. Montant récupérable par douzième : _____ €

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement⁽¹⁰⁾ : mensuelle - trimestrielle
- paiement à échoir - à terme échu
- date ou période de paiement : 1^{er} de chaque mois
- (Le cas échéant), lieu de paiement :

SURFACES GESTION 8 rue de Saint-Pétersbourg 75008 PARIS

- (Le cas échéant) Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[Détaillez la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :

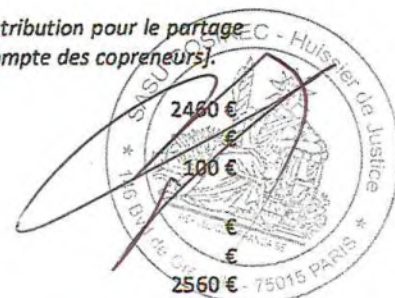
Complément de loyer éventuel :

Provisions/forfait de charges :

Contribution pour le partage des économies de charges :

Assurance récupérable pour le compte du locataire :

Soit un total de :



F. (Le cas échéant) Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : _____ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : Réfection des peintures de la pièce principale, de la cuisine, du couloir, de la chambre 1, de la buanderie, changement de la moquette dans le couloir, la chambre 2, réfection de tous les joints sanitaires, changement du mitigeur de cuisine, remplacement de la chasse d'eau, remplacement du mitigeur de la baignoire 1, remplacement du pommeau et flexible de la baignoire 2 / 9724,00 € TTC

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : _____ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]⁽¹¹⁾

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 2460 € [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur - au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

à parts égales entre chaque copreneur

intégralement à la société

autres modalités de restitution :

VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.



PARAPHES
6

C-C

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement 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 éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, nonobstant l'expulsion.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

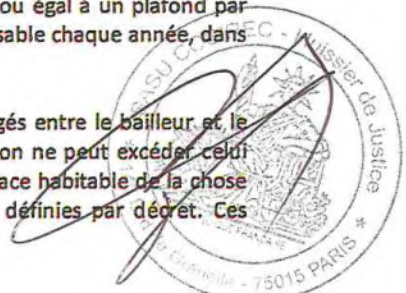
A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I 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. »



C.C

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 : 12 €/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 :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 1200,84 €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

-
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 300,21 €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 1058,95 €
[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 : 1200,84 €
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

-
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 300,21 €
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

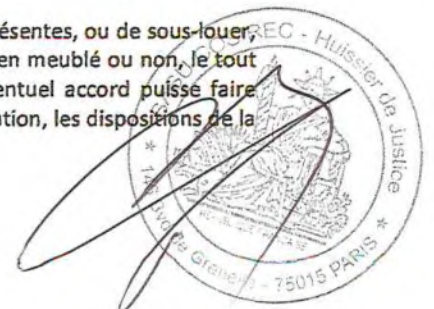
X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.



PARAPHES
8

C - C

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.



PARAPHE

[Handwritten signature] C.C

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹²⁾ : _____ ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125 2 ou technologiques visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147 5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹³⁾ :

D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamé.

XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

XIV. ANNEXES

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

A. (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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante⁽¹⁴⁾ ;
- 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⁽¹⁵⁾ ;
- 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⁽¹⁶⁾.

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



D. un état des lieux⁽¹⁷⁾

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location⁽¹⁸⁾

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽¹⁹⁾

NOTES

- (1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- (2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
- (3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
- (4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- (5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- (6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- (7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
- (10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
- (11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
- (12) Préciser l'origine du sinistre.
- (13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
- (15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
- (16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
- (17) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- (18) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué).
- (19) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

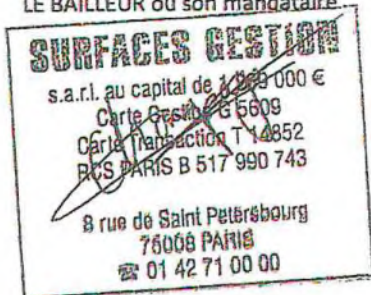
LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A Paris, le 16/05/2017

EN 3 EXEMPLAIRES

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

LE BAILLEUR ou son mandataire



LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU
Novembre 2015

CONTRAT DE LOCATION À USAGE D'HABITATION

EXCELU DU CHAMP D'APPLICATION de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989

- LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT la RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE soumise aux articles L. 632-1 (modifié par la loi du 18/01/05) et suivants du C.C.H.
- LOCATION à USAGE D'HABITATION SECONDAIRE
- LOCATION LIÉE à l'EXERCICE d'une FONCTION ou à l'OCCUPATION d'un EMPLOI
- LOCATION MEUBLÉE NE CONSTITUANT PAS la RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE

Entre les soussignés

BAILLEUR

MANDATAIRE (le cas échéant)

ACTIO V.M.R.
Sarl au capital de 7 622,45 €
2 bis rue Félix Ziem - 75018 Paris
Tél.: 01 42 71 00 00
RCS Paris B 414 879 361
Carte Gestion n°4341 - Garantie Financière: 320 000 €
dénommé "LE BAILLEUR"

ACTIO V.M.R.
Sarl au capital de 7 622,45 €
2 bis rue Félix Ziem - 75018 Paris
Tél.: 01 42 71 00 00
RCS Paris B 414 879 361
Carte Gestion n°4341 - Garantie Financière: 320 000 €

et
LOCATAIRE(S)
dénommé(s) "LE LOCATAIRE" (au singulier)
Adresse des locaux loués : 19 av. Niel 75017 PARIS -
Code : 81064 -



Nbre de pièces principales : 1 Surface ou volume habitable :
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement
chambres isolées... au sens de l'art R111-2 et 3 du CCH)

Désignation des locaux et équipements privatifs :
situé au 1er étage de l'immeuble
à gauche au fond du couloir,
pauv. droite -
une pièce principale avec douche -
bloc kitchenette -
usage du WC commun sur
le palier -

CONSISTANCE

- Appartement
- Maison individuelle
- Chambre

DÉPENDANCES

- Garage ou station n°
- Cave n°
-

ÉNUMÉRATION des PARTIES et ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- Gardiennage
- Vide-ordures
- Eau chaude collective
- Interphone
- Espace(s) vert(s)
- Antenne T.V. collective
- Ascenseur
- Chauffage collectif
-

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements désignés ci-dessus au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

LOYER

MONTANT des PAIEMENTS (voir Conditions Générales Chapitres I et II)

Somme en toutes lettres
LOYER MENSUEL : Trois Cent trente euros
CHARGES MENSUELLES : contrat d'une durée maximale d'un an : charges forfaitaires provisions sur charges
et 6 Chapitres III
dix euros
TOTAL MENSUEL : Trois Cent Quarante euros

Somme en chiffres
330 euros
40 euros
370 euros

TERMES de PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 1^{er}
 soit du bailleur, soit de ACTIO V.M.R.
de chaque mois-entre les mains :

RÉVISION du LOYER (voir Conditions Générales Chapitre I)

Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} septembre

INDICE
de
RÉFÉRENCE

2^e trimestre 2009
Valeur : 117,59

RÉGIME JURIDIQUE

- **LOCATION MEUBLÉE CONSTITUANT la RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE :** le présent contrat est régi par les articles L. 632-1 modifié et suivants du CCH, complétés par les dispositions du code civil.
- **LOCATION à USAGE D'HABITATION SECONDAIRE**
LOCATION LIÉE à l'EXERCICE d'une FONCTION ou à l'OCCUPATION d'un EMPLOI
LOCATION MEUBLÉE ne CONSTITUANT pas la RÉSIDENCE PRINCIPALE du LOCATAIRE : le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du code civil.

Les conditions particulières ci-après et les conditions générales prévues au verso complètent ce régime juridique.

Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (locations meublées, logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ...), ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 20-I et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de ladite loi.

DURÉE - CONDITIONS PARTICULIÈRES

DURÉE du CONTRAT (voir chapitre "DURÉE - RÉSILIATION" ci-dessous)

- LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE :**
1 an renouvelable par tacite reconduction.
 inférieure à 1 an, soit *1er septembre 2009* mois, pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés (voir ci-dessous).

- LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL**, (habitation secondaire, logement de fonction,...) :
le présent contrat est conclu pour une durée de reconduction et par période de

DATE de PRISE d'EFFET - DATE d'ÉCHÉANCE

Le contrat prendra effet le : *1er septembre 2009*
pour se finir le : *31 Août 2016*

DÉPÔT de GARANTIE (voir Chapitre III)
Somme en toutes lettres

Trois cent trente euros
Cette somme correspond à *3* mois de loyers.

Somme en chiffres
330 euros

Le cas échéant, CLAUSES PARTICULIÈRES

usage du wc commun situé sur le balcon

CLÉS REMISES Nombre de clés remises au locataire :

le cas échéant, HONORAIRES (voir C. G. Chapitre XII)

Honoraires relatifs à l'établissement de l'acte
Frais d'état des lieux
Total :

Conformément aux usages locaux ces frais seront à la charge :

DOCUMENTS ANNEXÉS

- État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contraidictoire ou par huissier).
 Liste des réparations locatives définie par décret en Conseil d'État.
 Liste des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État.
 État des risques (art. L.125-5 nouveau du code de l'environnement).
 Inventaire du mobilier (en cas de location meublée).
 Acte de caution solidaire

DURÉE - RÉSILIATION

LOGEMENT CONSTITUANT LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE (soumis aux articles L. 632-1 modifié et suivants du C.C.H.)

Les logements-foyers et les logements conventionnés sont exclus de ce régime (article L. 632-3 du C.C.H.).

La durée du contrat est indiquée ci-dessus (un an renouvelable par tacite reconduction ou inférieure à un an pour les locations liées aux dispositions relatives aux hôtels meublés (voir ci-dessous)).

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

• PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur 1 mois à l'avance ;

• PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions. Le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail soit par son désir de reprendre le logement pour l'habiter, soit pour le vendre ou soit pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations essentielles.

Si le renouvellement est assorti d'une modification des conditions initiales, il doit être notifié au locataire 3 mois avant l'expiration du contrat. En cas d'acceptation de l'offre par le locataire, le contrat est renouvelé pour 1 an. Dispositions concernant les occupants des hôtels meublés : Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire prévue par la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration du contrat en cours de validité ou avant le relogement du locataire titulaire dudit contrat. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL (habitation secondaire, logement de fonction,...)

La durée du contrat, indiquée ci-dessus, est librement fixée entre les parties.

Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

• PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur trois mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.

• PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

Si le logement faisant l'objet de la présente location est loué ou attribué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi entre l'employeur-bailleur et le salarié-locataire, la durée du présent contrat est indissociable de celle du contrat de travail. En conséquence, si le contrat de travail vient à être dénoncé ou rompu, la présente location sera automatiquement résiliée dans les mêmes conditions que le contrat de travail.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Outre les conditions figurant au recto, le présent contrat de location est consenti et accepté aux conditions générales suivantes :

I - LOYER

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Il sera révisé chaque année en fonction de l'indice national I.N.S.E.E. du coût de la construction dont les éléments de référence sont indiqués au recto.

II - CHARGES

En sus du loyer, le locataire rembourse au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n° 87-712 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des travaux de réparation sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;

- des installations qui comprennent les services dont le locataire profite directement et qui sont régies par le même contrat de location principal.

CONTRAT D'UN AN : Les charges sont indiquées au recto que les charges mensuelles sont indiquées :

- soit comme des charges forfaitaires ayant au 1^{er} janvier, la note de charges de façon définitive, attention, si par la suite les charges de l'année dépassent à titre d'une année, les charges devront être réglées dès le 1^{er} janvier de l'année suivante, ces versements seront alors considérés comme des provisions devant être régularisées au 1^{er} janvier de l'année suivante.

- soit comme des provisions sur charges réglées en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, les versements ont pour objet la régularisation annuelle selon les modalités prévues aux clauses ci-après pour les modalités prévues ci-après pour les modalités prévues ci-après.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

CONTRAT D'UNE DURÉE SUPÉRIEURE À UN AN : Si le présent contrat est conclu pour une durée supérieure à un an, les charges mensuelles indiquées au recto seront considérées comme des provisions devant faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Leur montant sera fixé chaque année par le bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant révisé en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront mises à la disposition des locataires.

3 - Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

4 - Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

5 - Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

6 - Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE
Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

5 - Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.

2 - User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.

3 - Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

4 - Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5 - Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée *ou en rembourser le coût au bailleur si ce contrat n'est pas souscrit* pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels de chauffage *chauffage collectif* ou *chauffage individuel* par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

6 - Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

7 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.

8 - Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.

9 - Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.

10 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire ; incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

11 - Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.

12 - Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

13 - En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.

14 - Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations ; il est informé du fait que le bailleur se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1680 du C.G.I.).

15 - Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.



technologiques approuvé ou prescrit :

b) soit dans une zone exposée aux risques, délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou prescrit ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables (art. L. 562-2 du code de l'environnement) ;

c) soit dans une zone de sismicité Ia, Ib, II ou III (mentionnée à l'art. 4 du décret n° 91-461 du 14.05.91) ;

et si la commune sur laquelle se situe l'immeuble figure sur la liste arrêtée par le préfet (art. L. 125-5 III du code de l'environnement) : le bailleur informe le locataire de l'existence des risques et annexe aux présentes un état des risques, établi par ses soins moins de 6 mois avant la date de signature du présent bail et conforme à un modèle défini par arrêté du ministre de l'écologie (art. 4 du décret n° 2005-134 du 15.02.05). Cet état est accompagné des extraits des documents et du dossier permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (art. 2 I 2° et II du décret n° 2005-134 du 15.02.05).

B/ Si l'immeuble bâti a subi un sinistre dû à une catastrophe technologique ou naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art. L. 125-2 ou L. 128-2 du code des assurances) le bailleur informe par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Les obligations du bailleur ci-avant (A/ et B/) entrent en vigueur au plus tôt le 01/06/05 et au plus tard le 01/06/06 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret du 15/02/05).

En cas de non respect des présentes dispositions, le locataire pourra poursuivre la résolution du présent contrat ou demander au juge une diminution du prix de la location (art. L. 125-5 V du code de l'environnement).

VI - ÉTAT DES LIEUX
l'état des lieux est annexé au contrat

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. Il devra établir, notamment, que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02), c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

VII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR
le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

1 - Remettre au locataire un logement décent (les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Mettre à la disposition du locataire le dossier technique (art. 1334-22 du code de la santé publique) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.97 (à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement).
 Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

2 - Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

Le présent contrat sera résilié immédiatement en cas de commandement demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions essentielles du présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au jour de chaque période convenue.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra immédiatement libérer les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1- En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- 2- Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

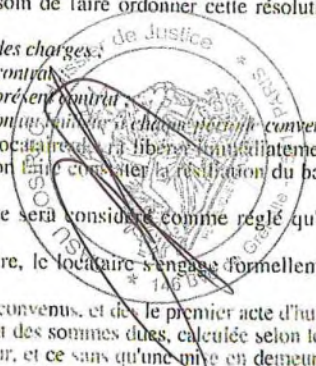
X - TOLÉRANCES
 Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin, après notification au locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec la dite obligation.

XI - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE
 Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire" ;
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du code civil).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du locataire bénéficiaire du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.
 Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

XII - FRAIS - HONORAIRES
à compléter éventuellement au recto
 Le cas échéant, les honoraires relatifs à l'établissement du présent acte ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués au recto.



RAYÉS NULS
 mots
 lignes

SIGNATURE des PARTIES

Fait et signé à PARIS le 1^{er} Septembre 2009
 en TROIS originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

<p>LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE <i>Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé"</i></p> <p><u>du et approuvé</u> ACTIO V.M.B. Sarl au capital de 7632,45 € 2 bis de Félix Ziem - 75018 Paris Tel: 01 42 71 00 00 RCS Paris B 414 879 361 Carte Gestion n°4341 - Garantie Fin: rcière: 320 000 €</p>	<p>LE(S) LOCATAIRE(S) <i>Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"</i></p> <p><u>Lu et approuvé</u> <u>Jegre</u></p>	<p>LA CAUTION <i>Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"</i></p> <p><u>Lu et approuvé</u> <u>bon pour caution</u> <u>solidaire</u> <u>J. Jerm</u></p>
--	---	--

veuillez signer séparément chaque exemplaire
 Attention : pour votre sécurité, utilisez exclusivement des formulaires originaux!