

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

*Mes opérations ont débuté à 9 h 15 et se sont terminées à 10 h 00*

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LE VINGT OCTOBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE**, société coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 775 665 615, dont le siège est à Paris 12<sup>ème</sup>, 26 quai de la Rapée, pour laquelle domicile est élu au cabinet de **la SCP NORMAND & ASSOCIES**, Avocats à la Cour d'appel de PARIS y demeurant 7 place de Valois, 75001 PARIS ;

**LAQUELLE M'A EXPOSE :**

- Que le CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET D'ILE-DE-FRANCE, est créancière de Monsieur , de nationalité irakienne, demeurant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE le 9 novembre 2018 et d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de VERSAILLES le 30 avril 2020 ;
- Que ce dernier est propriétaire d'un bien immobilier à PARIS 20<sup>ème</sup>, 27 rue Lesage situé au 1<sup>er</sup> étage et ce :  
Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre PHILIPPON, Notaire à CHATELLERAULT, en date du 13 septembre 2012, publié le 3 octobre 2012, volume 2012 P numéro 6885,
- Qu'en conséquence, la créancière a fait délivrer un commandement aux fins de saisie immobilière par acte du ministère de la SCP LEROI & ASSOCIES, 12 avenue du Général Gallieni, 92000 NANTERRE, en date du 6 septembre 2021,

- Que Monsieur n'a pas déféré à ce commandement dans un délai de huit jours, par un paiement éteignant donc la dette,
- Qu'il m'est demandé de dresser un procès-verbal descriptif des lieux saisis dans les termes de l'Article R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution,
- Qu'il m'est en outre demandé de faire procéder à tous les diagnostics immobiliers prévus par la loi, relatifs à ce bien,
- Que les biens saisis sont les suivants :

Dans un immeuble à Paris 20<sup>ème</sup>, cadastré section AB numéro 55, lieudit 27 rue Lesage pour 1 are 39 centiares,

Le lot numéro cent onze de l'état descriptif de division et de copropriété à savoir :

- Dans le bâtiment A au sous-sol, 3<sup>ème</sup> porte à droite, dans le couloir de droite, une cave et les 1/1.000èmes des parties communes de l'immeuble ;

Le lot numéro cent vingt et un de l'état descriptif de division et de copropriété à savoir :

- Dans le bâtiment A, au 1<sup>er</sup> étage, à gauche sur le palier, un logement composé d'une entrée, cuisine, salle à manger et une chambre et les 46/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, Marie CASES, Huissier de justice salariée au sein de la SCP Joël LEROI, Philippe WALD, Fabrice REYNAUD, Arnaud AYACHE, Fabien TOMMASONE, titulaire de deux offices d'Huissiers de Justice Associés près les cours d'appel de Paris et Versailles, exerçant en l'office de PARIS, 6 place Tristan Bernard, soussignée,**

certifie m'être transportée ce jour, VINGT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-ET-UN, au 27 rue Lesage, à 75020 PARIS, où étant à 9 h 15, en présence de :

- Monsieur , Diagnostiqueur immobilier pour le compte de la Société EXPIM,

Note liminaire : Préalablement à mes opérations, trois passages ont été réalisés afin de localiser l'appartement et d'identifier le locataire en titre de l'appartement :

- Le 15 septembre 2021 de 9 heures 00 à 9 heures 30
- Le 21 septembre 2021 de 8 heures 30 à 9 heures 15

- Le 7 octobre 2021 de 19 heures 15 à 19 heure 45

**J'ai procédé aux constatations suivantes :**

**A - LOCALISATION DU BIEN**

L'entrée de l'immeuble s'effectue depuis le 27 rue Lesage. Il s'agit d'un immeuble composé de six niveaux revêtus de peinture de couleur blanche défraîchie, en effet, l'ensemble du revêtement de la façade s'écaille.

A proximité de l'immeuble, je note la présence de commerces et le parc de Belleville.

A l'extrémité de la rue se trouve une école primaire et une école maternelle.

A environ 500 mètres de l'immeuble se trouve deux stations de métro « Belleville » et « Pyrénées » desservies respectivement par la ligne 2 et 11 du réseau de transports.

La circulation de la rue Lesage est à sens unique et comporte des places de stationnement payant.

L'accès au hall d'entrée s'effectue par une porte à double battants de couleur bordeaux défraîchie et sécurisée, par le biais d'un Vigik ou d'un code. Par ailleurs, l'immeuble est équipé d'un interphone. Le hall contient les boîtes aux lettres des occupants de l'immeuble. La boîte aux lettres correspondant au lieu saisi est la boîte aux lettres située au centre du bloc de droite.

L'immeuble est dépourvu de gardien.

Le syndic de l'immeuble est le suivant : le Cabinet COGEIM, 146 rue de Picpus, 75012 PARIS.

**B. OCCUPATION DU BIEN**

La signification du commandement de payer valant saisie immobilière a été réalisée par dépôt étude.

D'une enquête préliminaire, il est apparu que les lieux saisis étaient occupés par Monsieur .

De ce fait, il a été fixé rendez-vous à Monsieur par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 8 octobre 2021 double d'un courrier simple

aux fins de dresser le présent procès-verbal de description à la date du 20 octobre 2021 à 9 heures 30.

Je me présente devant la porte palière de l'appartement situé au premier étage, porte de gauche sur le palier, où étant, je suis reçue par Monsieur , auquel je décline mes nom et qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Monsieur m'indique qu'il est locataire des lieux depuis plusieurs années et qu'il s'acquitte actuellement d'un loyer mensuel de 915 euros dont 40 euros de charges.

Monsieur me précise être à jour des loyers et qu'ils sont versés directement entre les mains de Monsieur .

Monsieur me présente son contrat de location et m'autorise à en prendre copie, qui sera annexée au présent procès-verbal de description.

## C. DESCRIPTION DU BIEN

- **Parties communes :**

Les murs supportent d'une part de la toile de verre et d'autre part de la peinture, en état d'usure.

Le plafond supporte de la peinture de couleur blanche.

Le sol est revêtu de carreaux de ciments, en état d'usure.

A proximité des escaliers, je note la présence d'une circulation desservant une cour abritant des poubelles.

Pour accéder à l'appartement, il est nécessaire d'emprunter les escaliers. Les murs supportent une toile de verre largement défraîchie et comportent de multiples trainées noirâtres.

Entre le rez-de-chaussée et le premier étage, je note la présence d'une fenêtre simple battant, en bon état.

- **Appartement du premier étage :**

L'appartement est situé au premier étage, porte palière de gauche. L'accès à l'appartement se fait par une porte en bois supportant un revêtement de couleur bordeaux et comportant deux serrures et un œil de sécurité. L'appartement est dépourvu de sonnette.

Il s'agit d'un appartement de type deux pièces comprenant :

- une entrée

- une pièce à vivre contenant une cuisine
- une salle d'eau
- une chambre

- **Entrée** :

Le sol est revêtu d'un linoléum, en état d'usure.

Les murs supportent de la toile de verre recouverte de peinture de couleur claire. Je relève la présence de marques noirâtres sur les murs.

Le plafond supporte de la toile de verre recouverte de peinture de couleur claire.

Cet espace est éclairé par un luminaire accroché au mur.

Cet espace est équipé :

- D'un disjoncteur différentiel de marque « BACO »
- D'un compteur électrique de marque « Linky »
- D'un tableau électrique de marque « Hager »
- D'une prise de courant

- **Salle d'eau** :

La salle de bains est située face à la porte d'entrée et on y accède par une porte en bois simple battant qui s'ouvre et se ferme sans difficulté. Cette porte est équipée d'une poignée de porte avec clef.

Le sol est revêtu d'un linoléum, en état d'usure notamment autour de la cuvette et à proximité du bac de douche.

Les murs supportent d'une part de la toile de verre recouverte de peinture de couleur blanche et d'autre part du carrelage. Le revêtement est en mauvais état, en effet, il se décolle et comporte des traces de moisissure.

Le plafond supporte des dalles de polystyrène et de la peinture, le tout en mauvais état. Par ailleurs, je relève la présence de fissurations.

Cette pièce est éclairée et aérée par une fenêtre un vantail avec ouverture à la française.

Présence d'une applique murale au-dessus de la porte.

Cette pièce est équipée :

- D'un chauffe-eau de marque « Ariston »

- D'une cuvette à l'anglaise
- D'un bac de douche équipée d'une douchette sur tuyau flexible avec robinet eau chaude-eau froide, en mauvais état
- D'un lavabo avec robinet eau chaude-eau froide
- D'un placard mural avec porte miroir avec étagères
- D'un porte manteau avec cinq patères
- De trois prises de courant apparentes

- **Pièce à vivre**

On accède à la pièce à vivre depuis la circulation sur le côté gauche. Cet espace abrite la cuisine.

Le sol est revêtu d'un linoléum, en état d'usure.

Les murs supportent de la toile de verre recouverte de peinture de couleur claire. Il est à noter que le revêtement comporte des marques noirâtres.

Le plafond supporte de la peinture de couleur claire.

Cet espace est aéré et éclairée par une fenêtre deux vantaux avec trois carreaux par vantail.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Cette pièce est équipée :

- de deux étagères murales
- d'une cuisinette avec deux caissons, un évier un bac avec robinet mitigeur eau chaude-eau froide
- d'une machine à laver
- de deux placards muraux au-dessus de la cuisinette
- d'un plan de travail
- de deux prises de courant apparentes
- d'une prise téléphonie

Etant précisé que je n'ai pu compter les prises de courant dans l'espace cuisine. Par ailleurs, sous l'évier, je note la présence d'une bouteille de gaz.

- **Chambre**

La chambre est dans la continuité de la pièce à vivre et on y accède par une porte en bois simple battant qui s'ouvre et se ferme sans difficulté.

Cette pièce est très encombrée, en effet, je note la présence de lits superposés.

Le sol est revêtu d'un linoléum, en état d'usure et recouvert d'une moquette.

Les murs supportent de la toile de verre recouverte de peinture de couleur claire. Les murs comportent de nombreuses traces de moisissure notamment à proximité de la fenêtre.

Le plafond supporte de la toile de verre recouverte de peinture de couleur claire.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre deux vantaux avec trois carreaux par vantail. Je constate que les huisseries sont noircies.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Cet espace est équipé :

- d'une tringle en bois avec deux supports
- d'une prise de courant apparente

Enfin, il est à noter que les lieux sont dépourvus de système de chauffage.

Les fenêtres de l'appartement donnent sur une cour.

- **Cave**

L'accès aux caves s'effectue par la porte de droite se trouvant sous l'escalier. Le locataire en titre n'a pas la clef permettant d'accéder aux caves et à la cave afférente à son logement. Par conséquent, un occupant de l'immeuble nous ouvre la porte d'accès.

La cave rattachée au logement est située en bas de l'escalier, à droite et comporte le numéro « 11 ».

Je constate sur la porte de la cave la présence d'une annotation manuscrite « propriétaire de cette cave 11 (lot n°111 sur l'acte de vente), pour récupérer les clés, prendre contact avec le conseil syndical [27ruelesage@gmail.com](mailto:27ruelesage@gmail.com) »

La porte d'accès à la cave est neuve et verrouillée.

J'annexe quelques prises de vues faites par mes soins sur place.

Il est 10 heures 15, mes constatations sont terminées, je quitte les lieux.

**Telles sont mes constatations,**

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

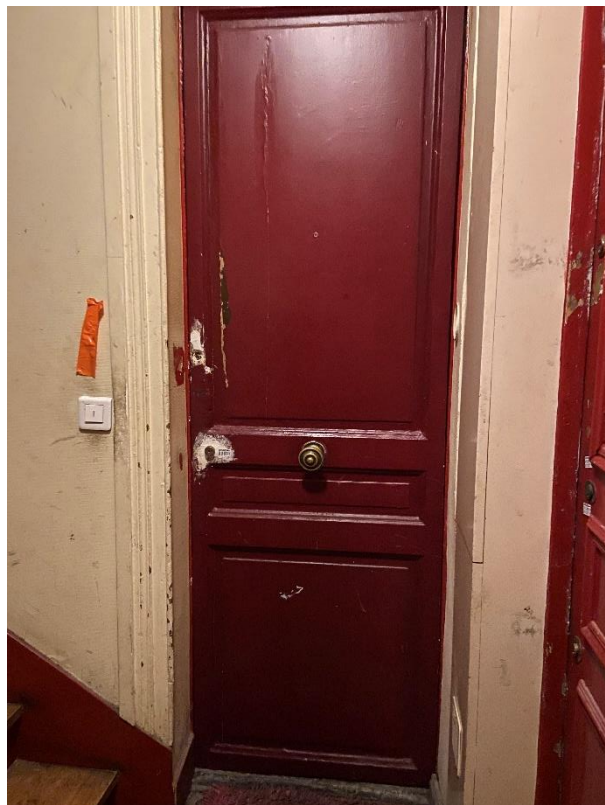


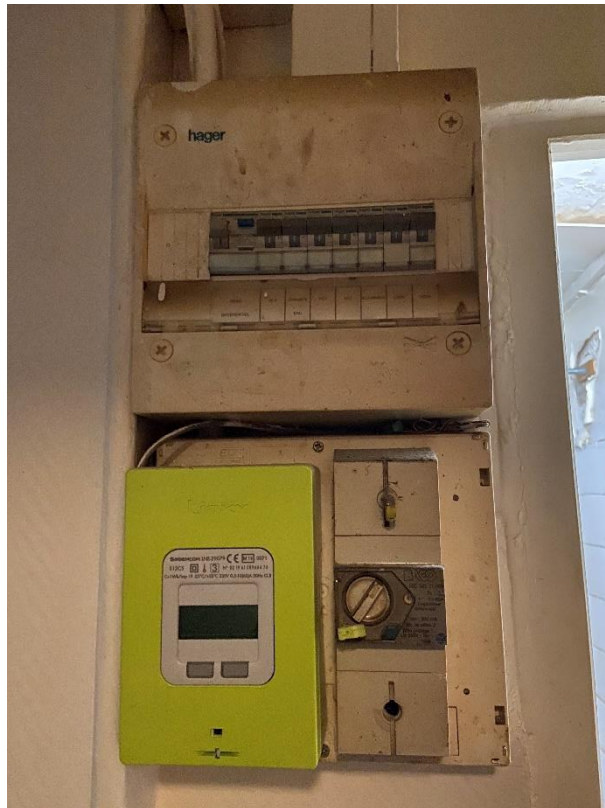


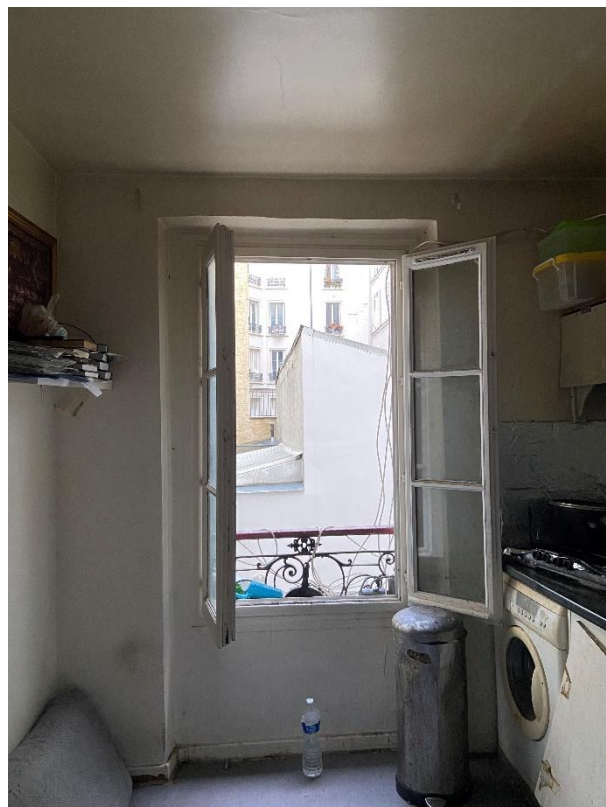
## ANNEXES



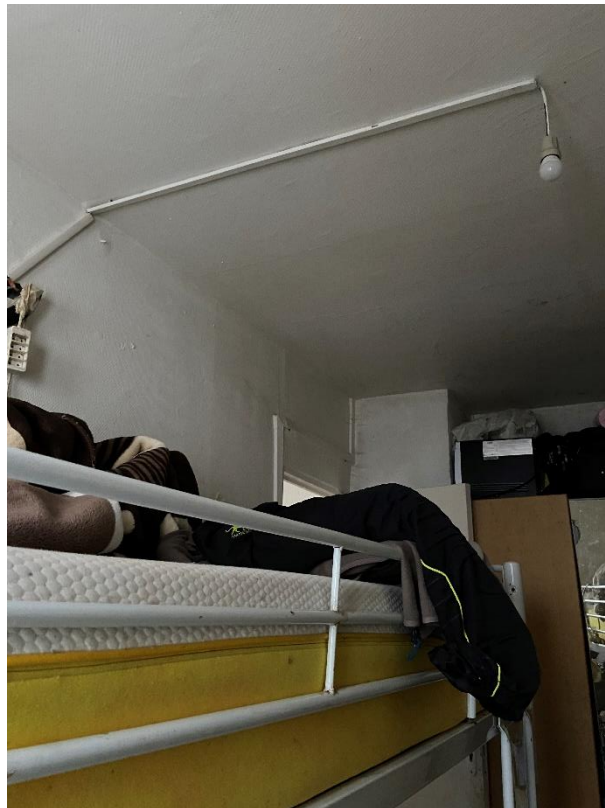
















PAGE 1

# KIT

## "Meublé"

### location habitation non saisonnière

**Contrat de location de locaux vacants meublés**  
exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Titre 1<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Loi Alur du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1309 du code civil

ENTRE LES SOUSSIGNÉS


nom, prénom et adresse du ou des BAILLEUR(S) ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en ajoutant la raison sociale, l'activité, le capital, le RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social.

[Redacted] 09/07/1972 Babel  
 Adresse [Redacted] (s) LE BAILLEUR

[Redacted] 21/05/1972 a Egypte  
 Adresse 27 rue Lesage 75020 Paris dénommé(s) LE LOCATAIRE

(1) Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle (2) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et allés jusqu'au quatrième degré inclus ou entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

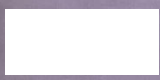

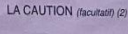
CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	
CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle construit en <input type="checkbox"/> mono propriété <input type="checkbox"/> copropriété
SITUATION (adresse)	27 Rue Lesage 75020 Paris
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif (4)	Nombre de pièce(s) principale(s) : _____ surface habitable : _____ m <sup>2</sup> <small>(4) À défaut d'un état des lieux, noter les éléments d'équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres.</small>
DÉPENDANCES d'usage privatif	<input type="checkbox"/> garage n° ..... <input type="checkbox"/> parking n° ..... <input checked="" type="checkbox"/> cave n° ..... <input type="checkbox"/> comble aménagé ou non <input type="checkbox"/> grenier <input type="checkbox"/> terrasse <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia <input type="checkbox"/> jardin <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV <input checked="" type="checkbox"/> téléphone
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input type="checkbox"/> internet <input type="checkbox"/> cable <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> gardiennage <input type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures <input checked="" type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> chauffage <input type="checkbox"/> individuel <input checked="" type="checkbox"/> collectif - eau chaude <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input checked="" type="checkbox"/> individuelle <input checked="" type="checkbox"/> collective
	Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexés au présent contrat.

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 / fax 04 94 68 60 13 - REPRODUCTION INTERDITE - 17919

Dm My

PAGE 8

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

<b>I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION</b> <small>Conditions générales - chapitre I</small>	<b>A</b> La présente location est consentie et acceptée pour une durée de <u>11 ANS</u> (minimum 1 an) date de prise d'effet <u>05/11/2020</u>	<b>B</b> <b>OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS</b> Sans reconduction tacite ou renouvellement. date de prise d'effet <u>05/02/2021</u>										
<b>II - DURÉE DU PRÉAVIS</b> Résiliation - Congé <small>Conditions générales - chapitre II</small>	<b>BAILLEUR :</b> Trois mois, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.	<b>LOCATAIRE :</b> Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.										
<b>III - PAIEMENT MENSUEL</b> loyer initial hors taxes* charges forfaitaires provision charges réelles  <b>TOTAL MENSUEL</b> <small>Conditions générales Chapitres III et IV</small>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Somme en chiffres</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Somme en lettres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">loyer initial hors taxes* <u>875</u></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">charges forfaitaires <u>40</u></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">provision charges réelles</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;"><b>TOTAL MENSUEL</b> <u>915,00 €</u></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> </tbody> </table>	Somme en chiffres	Somme en lettres	loyer initial hors taxes* <u>875</u>		charges forfaitaires <u>40</u>		provision charges réelles		<b>TOTAL MENSUEL</b> <u>915,00 €</u>		<small>Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.</small>
Somme en chiffres	Somme en lettres											
loyer initial hors taxes* <u>875</u>												
charges forfaitaires <u>40</u>												
provision charges réelles												
<b>TOTAL MENSUEL</b> <u>915,00 €</u>												
<b>IV - TERMES DU PAIEMENT</b>	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le <u>9 15 €</u> de chaque mois.											
<b>V - RÉVISION DU LOYER</b> <small>Conditions générales - chapitre III</small>	Valeur de l'indice de référence des loyers publié au _____ trimestre _____ Date de la révision annuelle _____											
<b>VI - DÉPÔT DE GARANTIE</b> (maximum : 2 mois de loyer) <small>Conditions générales - chapitre V</small>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Somme en chiffres</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Somme en lettres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> </tbody> </table>	Somme en chiffres	Somme en lettres			Nature et montant des travaux exécutés par le bailleur depuis le dernier bail ou son renouvellement : _____						
Somme en chiffres	Somme en lettres											
<b>VII - éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER</b>	_____											
<b>VIII - DERNIER LOYER</b> <small>appliqué au locataire précédent</small>	Date : <u>05/11/2021</u>	Montant : _____ <small>Mention inutile si le précédent locataire a quitté les lieux depuis au moins dix huit mois</small>										
<p style="text-align: center;"><b>* MONTANT INITIAL DU LOYER (cochez une des options ci-dessous) :</b></p> <input type="checkbox"/> loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation <input type="checkbox"/> logement soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté montant du loyer de référence : _____ €/m <sup>2</sup> - montant du loyer de référence majoré _____ €/m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> complément de loyer = loyer de référence majoré + complément de loyer (à justifier) _____ €/m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> logement situé en dehors d'une zone tendue												
<b>RAYÉS NULS</b> _____ mots _____ lignes	Fait à <u>Paris</u> le <u>05/11/2020</u> en _____ originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.											
LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)	LE(S) LOCATAIRE(S) (1)	LA CAUTION (facultatif) (2)										
												

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.

vente d'achat avec location ou location de la France : 601 401 AUTOMOBILE - 711 CONTRAT DE LOCATION - 712 ETAT DES LIEUX - 713 MISE EN POSSESSION - 714 COPIES COMPLÈTES - 715 CONTRAT DE LOCATION SÉRIÉUSE - 716 CONTRAT DE LOCATION MOBILE - 717 ETAT DES LIEUX MOBILE - 718 CONTRAT DE LOCATION SÉRIÉUSE - 719 COPIES COMPLÈTES - 720 COPIES COMPLÈTES - 721 COPIES COMPLÈTES - 722 COPIES COMPLÈTES - 723 COPIES COMPLÈTES - 724 COPIES COMPLÈTES - 725 COPIES COMPLÈTES - 726 COPIES COMPLÈTES - 727 COPIES COMPLÈTES - 728 COPIES COMPLÈTES - 729 COPIES COMPLÈTES - 730 COPIES COMPLÈTES - 731 COPIES COMPLÈTES - 732 COPIES COMPLÈTES - 733 COPIES COMPLÈTES - 734 COPIES COMPLÈTES - 735 COPIES COMPLÈTES - 736 COPIES COMPLÈTES - 737 COPIES COMPLÈTES - 738 COPIES COMPLÈTES - 739 COPIES COMPLÈTES - 740 COPIES COMPLÈTES - 741 COPIES COMPLÈTES - 742 COPIES COMPLÈTES - 743 COPIES COMPLÈTES - 744 COPIES COMPLÈTES - 745 COPIES COMPLÈTES - 746 COPIES COMPLÈTES - 747 COPIES COMPLÈTES - 748 COPIES COMPLÈTES - 749 COPIES COMPLÈTES - 750 COPIES COMPLÈTES - 751 COPIES COMPLÈTES - 752 COPIES COMPLÈTES - 753 COPIES COMPLÈTES - 754 COPIES COMPLÈTES - 755 COPIES COMPLÈTES - 756 COPIES COMPLÈTES - 757 COPIES COMPLÈTES - 758 COPIES COMPLÈTES - 759 COPIES COMPLÈTES - 760 COPIES COMPLÈTES - 761 COPIES COMPLÈTES - 762 COPIES COMPLÈTES - 763 COPIES COMPLÈTES - 764 COPIES COMPLÈTES - 765 COPIES COMPLÈTES - 766 COPIES COMPLÈTES - 767 COPIES COMPLÈTES - 768 COPIES COMPLÈTES - 769 COPIES COMPLÈTES - 770 COPIES COMPLÈTES - 771 COPIES COMPLÈTES - 772 COPIES COMPLÈTES - 773 COPIES COMPLÈTES - 774 COPIES COMPLÈTES - 775 COPIES COMPLÈTES - 776 COPIES COMPLÈTES - 777 COPIES COMPLÈTES - 778 COPIES COMPLÈTES - 779 COPIES COMPLÈTES - 780 COPIES COMPLÈTES - 781 COPIES COMPLÈTES - 782 COPIES COMPLÈTES - 783 COPIES COMPLÈTES - 784 COPIES COMPLÈTES - 785 COPIES COMPLÈTES - 786 COPIES COMPLÈTES - 787 COPIES COMPLÈTES - 788 COPIES COMPLÈTES - 789 COPIES COMPLÈTES - 790 COPIES COMPLÈTES - 791 COPIES COMPLÈTES - 792 COPIES COMPLÈTES - 793 COPIES COMPLÈTES - 794 COPIES COMPLÈTES - 795 COPIES COMPLÈTES - 796 COPIES COMPLÈTES - 797 COPIES COMPLÈTES - 798 COPIES COMPLÈTES - 799 COPIES COMPLÈTES - 800 COPIES COMPLÈTES - 801 COPIES COMPLÈTES - 802 COPIES COMPLÈTES - 803 COPIES COMPLÈTES - 804 COPIES COMPLÈTES - 805 COPIES COMPLÈTES - 806 COPIES COMPLÈTES - 807 COPIES COMPLÈTES - 808 COPIES COMPLÈTES - 809 COPIES COMPLÈTES - 810 COPIES COMPLÈTES - 811 COPIES COMPLÈTES - 812 COPIES COMPLÈTES - 813 COPIES COMPLÈTES - 814 COPIES COMPLÈTES - 815 COPIES COMPLÈTES - 816 COPIES COMPLÈTES - 817 COPIES COMPLÈTES - 818 COPIES COMPLÈTES - 819 COPIES COMPLÈTES - 820 COPIES COMPLÈTES - 821 COPIES COMPLÈTES - 822 COPIES COMPLÈTES - 823 COPIES COMPLÈTES - 824 COPIES COMPLÈTES - 825 COPIES COMPLÈTES - 826 COPIES COMPLÈTES - 827 COPIES COMPLÈTES - 828 COPIES COMPLÈTES - 829 COPIES COMPLÈTES - 830 COPIES COMPLÈTES - 831 COPIES COMPLÈTES - 832 COPIES COMPLÈTES - 833 COPIES COMPLÈTES - 834 COPIES COMPLÈTES - 835 COPIES COMPLÈTES - 836 COPIES COMPLÈTES - 837 COPIES COMPLÈTES - 838 COPIES COMPLÈTES - 839 COPIES COMPLÈTES - 840 COPIES COMPLÈTES - 841 COPIES COMPLÈTES - 842 COPIES COMPLÈTES - 843 COPIES COMPLÈTES - 844 COPIES COMPLÈTES - 845 COPIES COMPLÈTES - 846 COPIES COMPLÈTES - 847 COPIES COMPLÈTES - 848 COPIES COMPLÈTES - 849 COPIES COMPLÈTES - 850 COPIES COMPLÈTES - 851 COPIES COMPLÈTES - 852 COPIES COMPLÈTES - 853 COPIES COMPLÈTES - 854 COPIES COMPLÈTES - 855 COPIES COMPLÈTES - 856 COPIES COMPLÈTES - 857 COPIES COMPLÈTES - 858 COPIES COMPLÈTES - 859 COPIES COMPLÈTES - 860 COPIES COMPLÈTES - 861 COPIES COMPLÈTES - 862 COPIES COMPLÈTES - 863 COPIES COMPLÈTES - 864 COPIES COMPLÈTES - 865 COPIES COMPLÈTES - 866 COPIES COMPLÈTES - 867 COPIES COMPLÈTES - 868 COPIES COMPLÈTES - 869 COPIES COMPLÈTES - 870 COPIES COMPLÈTES - 871 COPIES COMPLÈTES - 872 COPIES COMPLÈTES - 873 COPIES COMPLÈTES - 874 COPIES COMPLÈTES - 875 COPIES COMPLÈTES - 876 COPIES COMPLÈTES - 877 COPIES COMPLÈTES - 878 COPIES COMPLÈTES - 879 COPIES COMPLÈTES - 880 COPIES COMPLÈTES - 881 COPIES COMPLÈTES - 882 COPIES COMPLÈTES - 883 COPIES COMPLÈTES - 884 COPIES COMPLÈTES - 885 COPIES COMPLÈTES - 886 COPIES COMPLÈTES - 887 COPIES COMPLÈTES - 888 COPIES COMPLÈTES - 889 COPIES COMPLÈTES - 890 COPIES COMPLÈTES - 891 COPIES COMPLÈTES - 892 COPIES COMPLÈTES - 893 COPIES COMPLÈTES - 894 COPIES COMPLÈTES - 895 COPIES COMPLÈTES - 896 COPIES COMPLÈTES - 897 COPIES COMPLÈTES - 898 COPIES COMPLÈTES - 899 COPIES COMPLÈTES - 900 COPIES COMPLÈTES - 901 COPIES COMPLÈTES - 902 COPIES COMPLÈTES - 903 COPIES COMPLÈTES - 904 COPIES COMPLÈTES - 905 COPIES COMPLÈTES - 906 COPIES COMPLÈTES - 907 COPIES COMPLÈTES - 908 COPIES COMPLÈTES - 909 COPIES COMPLÈTES - 910 COPIES COMPLÈTES - 911 COPIES COMPLÈTES - 912 COPIES COMPLÈTES - 913 COPIES COMPLÈTES - 914 COPIES COMPLÈTES - 915 COPIES COMPLÈTES - 916 COPIES COMPLÈTES - 917 COPIES COMPLÈTES - 918 COPIES COMPLÈTES - 919 COPIES COMPLÈTES - 920 COPIES COMPLÈTES - 921 COPIES COMPLÈTES - 922 COPIES COMPLÈTES - 923 COPIES COMPLÈTES - 924 COPIES COMPLÈTES - 925 COPIES COMPLÈTES - 926 COPIES COMPLÈTES - 927 COPIES COMPLÈTES - 928 COPIES COMPLÈTES - 929 COPIES COMPLÈTES - 930 COPIES COMPLÈTES - 931 COPIES COMPLÈTES - 932 COPIES COMPLÈTES - 933 COPIES COMPLÈTES - 934 COPIES COMPLÈTES - 935 COPIES COMPLÈTES - 936 COPIES COMPLÈTES - 937 COPIES COMPLÈTES - 938 COPIES COMPLÈTES - 939 COPIES COMPLÈTES - 940 COPIES COMPLÈTES - 941 COPIES COMPLÈTES - 942 COPIES COMPLÈTES - 943 COPIES COMPLÈTES - 944 COPIES COMPLÈTES - 945 COPIES COMPLÈTES - 946 COPIES COMPLÈTES - 947 COPIES COMPLÈTES - 948 COPIES COMPLÈTES - 949 COPIES COMPLÈTES - 950 COPIES COMPLÈTES - 951 COPIES COMPLÈTES - 952 COPIES COMPLÈTES - 953 COPIES COMPLÈTES - 954 COPIES COMPLÈTES - 955 COPIES COMPLÈTES - 956 COPIES COMPLÈTES - 957 COPIES COMPLÈTES - 958 COPIES COMPLÈTES - 959 COPIES COMPLÈTES - 960 COPIES COMPLÈTES - 961 COPIES COMPLÈTES - 962 COPIES COMPLÈTES - 963 COPIES COMPLÈTES - 964 COPIES COMPLÈTES - 965 COPIES COMPLÈTES - 966 COPIES COMPLÈTES - 967 COPIES COMPLÈTES - 968 COPIES COMPLÈTES - 969 COPIES COMPLÈTES - 970 COPIES COMPLÈTES - 971 COPIES COMPLÈTES - 972 COPIES COMPLÈTES - 973 COPIES COMPLÈTES - 974 COPIES COMPLÈTES - 975 COPIES COMPLÈTES - 976 COPIES COMPLÈTES - 977 COPIES COMPLÈTES - 978 COPIES COMPLÈTES - 979 COPIES COMPLÈTES - 980 COPIES COMPLÈTES - 981 COPIES COMPLÈTES - 982 COPIES COMPLÈTES - 983 COPIES COMPLÈTES - 984 COPIES COMPLÈTES - 985 COPIES COMPLÈTES - 986 COPIES COMPLÈTES - 987 COPIES COMPLÈTES - 988 COPIES COMPLÈTES - 989 COPIES COMPLÈTES - 990 COPIES COMPLÈTES - 991 COPIES COMPLÈTES - 992 COPIES COMPLÈTES - 993 COPIES COMPLÈTES - 994 COPIES COMPLÈTES - 995 COPIES COMPLÈTES - 996 COPIES COMPLÈTES - 997 COPIES COMPLÈTES - 998 COPIES COMPLÈTES - 999 COPIES COMPLÈTES - 1000 COPIES COMPLÈTES

PAGE 2

**CONDITIONS GÉNÉRALES**  
**I. DURÉE DU CONTRAT**

Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 12 mois, il se renouvelle automatiquement à son terme, d'année en année, si les parties ne donnent pas congé. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de renouvellement automatique prévue ci-dessus est inapplicable. Un nouveau bail doit alors être signé si les parties souhaitent poursuivre la location. Si au terme du contrat le bailleur souhaite en modifier les conditions, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance.

**II. RÉSILIATION - CONGES**

Le locataire peut résilier à tout moment en respectant un préavis d'un mois. Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux, si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. Le bailleur peut donner congé au locataire en respectant un préavis de trois mois. Le congé doit être justifié, soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, le nom et l'adresse du bénéficiaire qui doit être le bailleur, son conjoint, son partenaire lié par un PACS avant le congé, ou son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire. Le bailleur ou le locataire doit notifier le congé par lettre recommandée avec avis de réception ou le signifier par acte d'huissier.

**III. LOYER**

Le montant initial du loyer et le terme de paiement sont indiqués dans les conditions particulières art. 3 et 4. Le loyer sera versé à chaque échéance de la prise d'effet du contrat, date anniversaire de la prise d'effet, et par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. A défaut de manifestation de la volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Sur demande du locataire, le bailleur est tenu de délivrer gratuitement (par voie postale, numérotée en main propre) une quittance des loyers et des charges payés.

**IV. CHARGES (réelles ou forfaitaires)**

**Généralités** - Le locataire est tenu de payer, en sus de son loyer, les charges récupérables telles que définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, soit sous le système de provisions sur charges réelles (mensuelles ou périodiques) avec régularisation annuelle, soit sous celui de charges forfaitaires (mensuelles ou périodiques) pour lequel toute régularisation est exclue.

Les parties conviennent à l'art. 3 des conditions particulières d'un mode de calcul et de paiement des charges (mensuelles ou périodiques) adapté à la durée de la location.

**Les charges locatives réelles (mensuelles ou périodiques)** doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle, justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une "personne morale", par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire ; le décompte par nature de charges, le mode de répartition entre les locataires dans les immeubles collectifs et une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives. Durant 6 mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. A défaut de régularisation dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur 12 mois. A

sa demande, le bailleur doit lui transmettre le récapitulatif des charges.

**Les charges locatives forfaitaires (mensuelles ou périodiques)**, proportionnées à la réalité des charges, ne permettent pas de procéder à des régularisations ou compléments ultérieurs. Le forfait des charges est à réviser dans les mêmes conditions que le loyer.

**V. DÉPÔT DE GARANTIE**

A la signature du bail, le locataire doit consigner au bailleur, à titre de dépôt de garantie pour l'exécution de ses obligations locatives, une somme, n'excédant pas deux mois de loyer, hors charges, fixée dans les conditions particulières art. 6. Ce dépôt ne pourra, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer. Le délai de restitution de la garantie, après la remise des clés par le locataire, est d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, et de deux mois, si l'état des lieux de sortie révèle des différends avec l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à dix pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

**VI. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

La présente location qui relève des dispositions du Titre I<sup>er</sup> bis de la loi N° 89-462 du 06/07/1989, de la loi ALUR du 26 mars 2014 et de l'article 1313 et 1309 du code civil, est consentie et acceptée aux charges, édictées et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Le locataire s'oblige :

- à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, tant pendant l'occupation qu'à son départ, afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet ; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur ; à user paisiblement des locaux loués exclusivement à usage d'habitation ; à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux sans l'accord écrit du bailleur ; à répondre des dégradations et pertes de son fait, qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles 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 ; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret N° 87712 du 26/08/1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; à 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'art. 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux ; à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les

transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ; répondre en sa qualité de locataire, d'un justifié lors de la remise des clés et à tout moment, à la demande du bailleur et de l'informer de tout sinistre ; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables.

**VII. OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; d'équiper le logement d'un détecteur de fumée normalisé et de l'entretenir ; d'assurer au locataire la puissance possible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

**VIII. ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE**

La liste minimum des éléments obligatoires figure dans l'inventaire des meubles et objets mobiliers. Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'assurances de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. Le locataire peut demander au bailleur de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours, suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Les parties peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location.

**IX. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges justifiées ou du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Ce délai est réduit à un mois pour défaut d'assurance contre les risques locatifs ou 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. Le commandement de payer doit être délivré par l'intermédiaire d'un huissier de justice. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il pourra y être contraint par ordonnance de référé.

**X. CONDITION SUSPENSIVE**

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

**XI. - SOLIDARITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties ci-dessus désignées sous le nom de "le locataire" ; entre les héritiers ou représentants du locataire en cas de décès (sous réserve de l'article 802 du Code civil). Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

PAGE 7

**ACTE de CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE à durée déterminée**  
NATURE ET ETENDUE DE L'ENGAGEMENT DE LA CAUTION SOLIDAIRE (Loi du 6 Juillet 1989 modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018)  
*Le bailleur ne peut demander à bénéficier d'un cautionnement lorsqu'il a souscrit une assurance ou toute autre forme de garantie garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti.*

1 - Noms, prénoms date et lieu de naissance, situation familiale (maré, pacsé, célibataire), nationalité, adresse et profession de la personne se portant CAUTION SOLIDAIRE du LOCATAIRE dénommée «LA CAUTION» : .....

2 - Nom, prénoms du LOCATAIRE : .....

3 - Nom, prénoms et adresse du BAILLEUR : .....

4 - ADRESSE DU BIEN : .....

5 - CONTRAT DE LOCATION PRENANT EFFET LE : ..... 6 - DURÉE DU CONTRAT INITIAL : ..... ans  
7 - DURÉE DU 1er RENOUVELLEMENT ou reconduction tacite : ..... ans 8 - DURÉE DE L'ENGAGEMENT de la CAUTION (5+7) : ..... ans  
9 - LOYER INITIAL (somme en chiffres et en lettres) : .....  
10 - LOYER ANNUEL (x12 mois) (somme en chiffres et en lettres) : .....  
11 - MONTANT INITIAL DE L'ENGAGEMENT (10x8) (somme en chiffres et en lettres) : .....  
12 - DATE DE LA FIN D'ENGAGEMENT (5+8) : .....  
LEUR/TRIMESTRE/ANNÉE DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS FIGURANT SUR LE BAIL : ..... / ..... / .....

Le soussigné(e) LA CAUTION (1) déclare me porter caution solidaire à durée déterminée DU LOCATAIRE (2) avec renoncement aux bénéfices de division et de discussion pour les obligations du bail qui lui a été consenti par le BAILLEUR (3) pour une durée de (8) à compter du (5) concernant la location d'un logement situé à (4).  
Le montant du loyer mensuel s'élève à (9), révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (13).

Je reconnais avoir pris connaissance de toutes les clauses et conditions du bail dont un exemplaire m'a été remis, et je m'engage à garantir au bailleur et aux bailleurs successifs le montant initial de mon engagement sur les loyers (11) auquel doivent s'ajouter les indemnités d'occupation, charges, réparations locatives, impôts et taxes et tous les frais éventuels de procédure, sommes que je m'engage à rembourser sur mes revenus et mes biens.  
J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Art 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 : lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Fait à ..... le .....  
en ..... originaux dont un original avec le contrat de location est remis à chacune des parties qui le reconnaissent

**LA CAUTION (\*)**  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour caution solidaire"

**LE BAILLEUR**  
Signature précédée de la mention manuscrite  
"Lu et approuvé, bon pour cautionnement"

RAYES NULS  
..... mots  
..... lignes

une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité