

EXPEDITION

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE

Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97



Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

1914250 SL/RL

PROCES-VERBAL DE **DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE DEUX DECEMBRE

À LA REQUÊTE DU :

Syndicat des copropriétaires RENOIR 33, représenté par son syndic en exercice la SAS IME GESTION, inscrite au RCS sous le numéro 402 209 209, dont le siège social est 212 Route de Corbeille à 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS,

Ayant pour Avocat: **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat au barreau de l'Essonne, domicilié 16, place Jacques Brel 91130 RIS-ORANGIS

LEQUEL M'EXPOSE :

Que le syndicat requérant est créancier de [REDACTED] et [REDACTED] en vertu de deux jugements rendus par le Tribunal de Grande Instance d'Evry les 10 janvier 2013 et 13 septembre 2018, précédemment signifiés et aujourd'hui définitifs ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant aux débiteurs susnommés et situé 19 Rue Renoir à 91350 GRIGNY, il entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Ronan LECOMTE, huissier de justice associé au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussigné,

Certifie m'être présenté ce jour à 10 h 50 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où, là étant, en présence de Monsieur Farid BENZEKRI, expert immobilier au cabinet ALIZE, je dresse les descriptions requises.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de quatre pièces principales situé au 10^{ème} étage face gauche ascenseur ;
- une cave portant le numéro « 2 » située en rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- un parking numéro « 5 » à usage de voiture compris dans le Programme 79 en sous-sol.



Le bien à décrire s'intègre dans une copropriété située à proximité de la gare ferroviaire de GRIGNY, d'un centre commercial portant le même entête que la copropriété ainsi que de divers établissements scolaires.

La résidence dispose de deux syndicats des copropriétaires :

- un syndicat des copropriétaires principal dit GRIGNY 2, représenté par la SELARL AJ ASSOCIES, en la personne de Maîtres Franck MICHEL et Nicolas DESHAYES, domiciliée 10 Allée Pierre de Coubertin à 78000 VERSAILLES, en qualité d'administrateur provisoire ;

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

- un syndicat des copropriétaires secondaire dit RENOIR 33, représenté par la SAS IME GESTION, domiciliée 212 Route de Corbeille à 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS.

Le bâtiment dispose d'une loge de gardien ainsi que d'une double cage d'ascenseur. Les accès des bâtiments sont sécurisés. L'accès principal au bâtiment est désigné comme étant le rez-de-jardin et niveau (-1), l'étage 0 étant le niveau (R+1).

Les descriptions se font en présence de Monsieur BITNKEU NGANDJI Sylvain Honoré, ainsi déclaré, conjointe la locataire en titre, ainsi déclaré, lequel, préalablement avisé par mes soins de la réalisation du descriptif ce jour, ne s'y oppose pas.

Le susnommé me présente un contrat de location écrit conclu entre [REDACTED] ès-qualité de propriétaire, et Madame NGONDEDI Marie-Patricia sur un bien désigné comme étant 19 rue Renoir à 91350 GRIGNY, 10^{ème} étage, outre une cave numéro « 2 » et parking numéro « 19 ».

Le bail est daté du 15 mai 2015, pour une durée de trois ans commençant à courir le 15 mai 2015 et se terminant le 14 mai 2018, tacitement reconduit depuis lors.

Le montant initial du loyer mensuel est fixé à 800 € outre 100 € de charges, soit un loyer mensuel charges comprises de 900 €. L'occupant me précise que le montant du loyer n'a pas été révisé.

Une reproduction photographiques du contrat est jointe aux présentes.

L'occupant me précise à toutes fins qu'il s'agit d'un renouvellement de bail et qu'ils sont dans le logement depuis 2006.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur BENZEKRI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs de surface des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

Entrée / couloir :

Porte palière : châssis en bois, peinture usagée et marquée par plusieurs éclats, équipée de trois points de fermeture. L'ensemble est usagé mais en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

Murs et plafond : peinture à l'état d'usage. Deux suspensions en plafonnier, celles-ci semblent ne pas fonctionner.

Le couloir comporte un dégagement mural ouvert avec rayonnage aménagé à usage de dressing.



Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois, peinture usagée ; poignée double béquille à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Sol ; carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : papier peint à l'état d'usage.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsale et cuvette double abattant. L'ensemble est à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Séjour / salle à manger :

Porte d'accès depuis le couloir d'entrée : châssis bois avec oculus en partie supérieur, et poignée double-béquille.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique avec suspension.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

1914250 SL/RL



La pièce comporte :

- une fenêtre, deux pans ouvrants, châssis en bois simple vitrage, peinture usagée et écaillée ;
- une baie vitrée avec pans coulissants, châssis en bois simple vitrage, la baie dessert le balcon.

Balcon privatif :

Sol : revêtement carrelé usagé et noirci, présence de mousse verdâtre.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

1914250 SL/RL

Garde-corps métallique usagé.

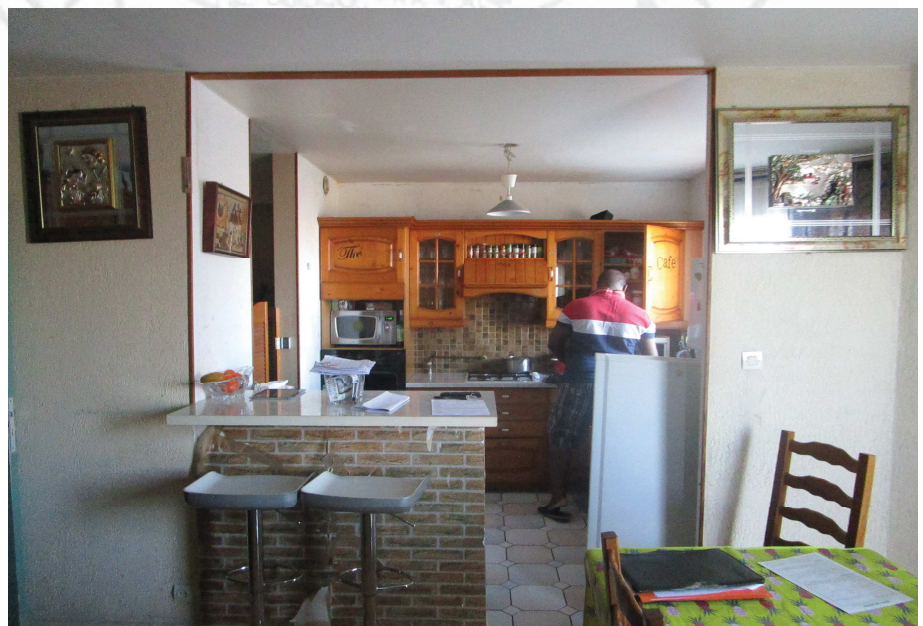


Le balcon donne sur un panorama sur l'étang de GRIGNY et longe les chambres du logement.

Cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec peinture usagée, marquée par quelques éclats. Poignée double béquille métallique à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

La cuisine est ouverte sur le séjour/salle à manger avec un plan de restauration en bois mélaminé recouverte de briquettes.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHÈRE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs et plafond : revêtement à l'état d'usage. La crédence carrelée est à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec suspension.



La pièce comporte :

- des éléments bas et hauts de cuisine avec façades en bois usagées ;
- un plan de travail avec plaque de cuisson, quatre feux gaz, ainsi qu'un évier, double vasque et paillasse, robinetterie type mitigeur ;
- une fenêtre un pan basculant, châssis en bois simple vitrage ;
- un appareil électroménager laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eaux idoines ;
- une porte battante en bois délimitant les deux espaces dans la cuisine.

Salle de bains :

Porte d'accès : châssis en bois avec peinture très usagée et écaillée. Poignée double-béquille à l'état d'usage en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage : écaillée et décollée, notamment au-dessus de la baignoire.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL



La pièce comporte :

- un meuble salle de bains intégrant un lavabo, une vasque, avec robinetterie type mitigeur ; l'ensemble est à l'état d'usage et surplombé par un meuble de salle de bains électrifié ;
- une baignoire avec tablier carrelé auquel il manque un des carreaux ; la vasque est usagée et grisâtre ; robinetterie type mitigeur et flexible.

Débarras :

Porte d'accès : châssis en bois avec un enfoncement important en partie centrale, poignée double-béquille à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : revêtement linoléum usagé légèrement gondolé.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce est aménagée avec des meubles de dressing et un rangement.

Chambre face gauche entrée :

Porte d'accès : châssis en bois avec poignée double-béquille.

Sol : moquette usagée et élimée.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
 Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

Murs : papier peint hors d'usage : marqué par quelques accrocs et déchirures.

Plafond : peinture à l'état d'usage.



La pièce comporte une baie vitrée coulissante desservant un balcon privatif, châssis en bois simple vitrage, sécurisée par un volet roulant mécanique.

Chambre face droite :

Porte d'accès : châssis en bois avec poignée double-béquille.



SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés

Mathilde MANCEAU
Huissier de justice salariée

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
1914250 SL/RL

Sol : moquette hors d'usage : élimée et tachée.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

La pièce comporte une baie vitrée coulissante : châssis bois simple vitrage avec peinture usagée

Parking n°5 :

L'emplacement est situé dans les parkings souterrains, programme 79, dont les accès communs sont actuellement condamnés.

Le lot ne sera pas visité.

Cave n 2

L'accès commun aux caves se fait depuis le rez-de-jardin, accès principal au bâtiment.

La cave numéro « 2 » est située dans le couloir gauche en pénétrant dans les parties communes.

La porte en bois est fermée.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 11 h 15.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

Nicolas BADUFLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Huissiers de justice associés
Mathilde MANCEAU
Johanna MORAND
Huissiers de justice salariées

1914250

Acte : 380467

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – Fax. 01.69.09.57.97

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

<<dossier>>

<<INITIALES>>

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, une reproduction photographique du bail, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Grigny (91).

COUT :

Les articles cités ci-dessous sont extraits du code du commerce

Emoluments (Article L.444-1)	220,94
Transport (Article A.444-48)	7,67
Base T.V.A.	228,61
T.V.A. 20,00%	45,72
Taxe Forfaitaire (Article R. 444-3, 2°)	14,89

TOTAL T.T.C. 289,22 €

Soit deux cent quatre-vingt-deux euros et vingt-deux centimes.

Acte soumis à la taxe forfaitaire.

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Huissier de Justice



CERTIFICATION DE SUPERFICIE - LOT EN COPROPRIÉTÉ

Applicable dans le cadre de la loi "Carrez" n° 96.1107 du 18 décembre 1996

Propriétaire :		N° de dossier :	201912-7558
Adresse du bien :	19, rue Renoir	N° de lot :	330 218
Ville :	Grigny	Étage :	10è
Code Postal :	91350	Type :	4 pièces

Local	Situation	Superficie Privative	Superficie non comptabilisée
Entrée		6,70	
Toilettes	1ère droite/entrée	1,26	
Cuisine	1ère gauche/entrée	10,27	
Salon/séjour	2è gauche/entrée	23,02	
Chambre 1	face entrée - gauche	9,58	
Chambre 2	face entrée - droite	9,44	
Salle de bains	2è droite/entrée	2,84	
Dressing	3è droite/entrée	2,61	
Annexes			

SUPERFICIE PRIVATIVE (m²)

65,72

(Soixante-cinq mètres carrés et soixante-douze centièmes)

Superficie des annexes mesurées (m²)

Superficies non comptabilisées - hauteur inf. à 1.80 m (m²)

Le cabinet Alizé, représenté par l'opérateur désigné ci-dessous, certifie, après avoir mesuré et calculé, conformément à la loi n° 96-1107

18/12/96 et à son décret d'application n° 97-532 du 23/05/97, la superficie privative du lot référencé, sous réserve de vérification du certificat de propriété.

L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n° 96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable "aux caves, garages" et "emplacements de stationnement" (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, "la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre" (art.4-1). " Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1" (art.4-2).

Fait à Morigny-Champigny, le 02/12/2019

Opérateur :
F. BENZEKRI

Signature :



CONTRAT DE LOCATION

loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, du 29 juillet 1998, du 13 décembre 2000, du 30 décembre 2005, du 08 février 2008 et du 25 mars 2009



ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. TOGBE JOSEPH
né le 20/12/1959 à BOMBOMA (RDC)
demeurant 211 RUE DE LA CARMAGNOLE 77550 NOISSY CRAMAYEL
éventuellement représenté par /

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE BAILLEUR

d'une part,

ET M. NGONDEDI MARIE PATRICIA
né(e) le 25/06/1980 à DOUALA (CAMEROUN)
demeurant 19 RUE RENOIR 91350 GRIGNY

M. /
né(e) le / à /
demeurant /

CI-APRÈS DÉNOMMÉ

LE LOCATAIRE

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit, le bailleur louant les locaux et équipements ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

DÉSIGNATION

Appartement (1) ~~Maison individuelle (1)~~
sis à 19 RUE RENOIR 91350 GRIGNY
Bâtiment étage 10 porte GAUCHE EN SORTANT DE L'ASCENSEUR
consistance des locaux APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES COMPRENANT
1 ENTRÉE / DÉGAGEMENT - 1 SÉJOUR DOUBLE - 1 CUISINE AMÉRICAINNE
2 CHAMBRES - 1 SALLE DE BAIN - 1 WC SÉPARÉ
surface habitable (surface intérieure de hauteur supérieure à 1,80m après déduction des surfaces occupées par les cloisons, escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres) :
plus cave N° 2 parking N° 19 garage N° /
chauffage : collectif ou individuel (1)
eau chaude : collective ou individuelle (1)
équipements communs : antennes TV - interphone - gardien - ascenseur - vide ordure (1)

DESTINATION

- HABITATION EXCLUSIVEMENT (1)
- ~~HABITATION ET EXERCICE~~ de la profession de sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou commerciale. (1)

(1) rayer la mention inutile.

TJ NMP

LES CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à TROIS ANS si le bailleur est une personne physique ou une société civile familiale.

Le bail est consenti pour une durée au moins égale à SIX ANS si le bailleur est une personne morale.

Un bail de durée inférieure à trois ans mais supérieure à UN AN peut être consenti par une personne physique (ou une société civile familiale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque l'événement prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi du 6.7.89, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

Il peut être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, rompu à UN MOIS en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de SIX MOIS.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte :

1) reprise du local au bénéficiaire du bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré, son concubin notaire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant; celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire.

2) vente du local.

3) motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour trois années pour les bailleurs, personnes physiques et six années pour les bailleurs personnes morales.

4) RENOUELEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de SIX MOIS. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint, ou du partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notaire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié au locataire par un PACS ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notaire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité et à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

a) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire).

b) de délivrer les éléments d'équipement en bon état de fonctionnement.

c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.

e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.

f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

g) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.

h) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination.

i) de réparer des dégradations ou des pertes survenues pendant le cours du bail.

j) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que le ramonage des cheminées et conduits de fumée, l'entretien des chaudières et chauffe-eau, l'entretien des canalisations, etc.

k) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.

l) de ne pouvoir, ni sous-louer ni céder ni prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie.

m) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.

n) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes.

o) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.

p) de respecter les clauses du règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, dont il reçu communication, relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance et à l'usage des parties privatives et communes ainsi que les décisions de la copropriété concernant l'usage de l'immeuble.

q) de l'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux ; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.

r) de renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble de voisinage.

s) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.

8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIÈRES du présent contrat.

Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.

La révision du loyer s'opère automatiquement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

TJ

NMP

Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et les modalités de leur prise en compte doivent clairement figurer au bail ou dans un avenant.
Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'entretien que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges. Il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à sa disposition. Le locataire reconnaît avoir eu communication de la dernière régularisation des charges et, dans les immeubles en copropriété, des quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que du budget prévisionnel de l'immeuble.

10) DÉPÔT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux **CONDITIONS PARTICULIÈRES** du présent contrat.

Il ne peut excéder un mois du loyer principal.

Il est versé au bailleur lors de la signature du bail directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.

Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les **DEUX MOIS** de son départ effectif, déduction faite des sommes dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur personne morale ne peut demander un cautionnement que si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur. A moins qu'il n'ait souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, le bailleur personne physique (ou société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4^e degré inclus) peut demander un cautionnement.

Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :

- le montant du loyer,

- les conditions de sa révision, le cas échéant,

- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,

- indiquer la durée de l'engagement.

A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement.

Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12)

CLAUDE RÉVOLUTIONNAIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges, du dépôt de garantie, et **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire.

Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs, ou encore à défaut de respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués résultant de troubles de voisinages constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, aura les mêmes effets passé le délai d'**UN MOIS**.

L'occupant déchu de ses droits locatifs qui se refusera à restituer les lieux, pourra être expulsé sur simple ordonnance du juge des référés, exécutoire par provision nonobstant appel.

13)

CLAUDE PÉNALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer en sus des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.

En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.

14)

ÉTAT DES LIEUX

A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

15)

INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE RÉCEPTION DE LA TÉLÉVISION

En annexe du présent contrat, le bailleur est tenu d'informer le locataire sur la possibilité ou non de recevoir la télévision par voie hertzienne.

Lorsque le réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, le bailleur précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du « service antenne » numérique.

Dans ce dernier cas, le bailleur précise les coordonnées du distributeur de service auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur de ces informations qui n'ont qu'une valeur informative.

16)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostic technique est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

a) à compter du 1^{er} juillet 2007, le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu par l'article L.134-1 du CCH, établi par un diagnostiqueur certifié.

b) à compter du 12 août 2008, pour les immeubles construits avant 1949, le **constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la Santé Publique, établi par un diagnostiqueur certifié.

c) Dans les zones mentionnées au 1^{er} de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement (zone de sismicité et/ou zone où un plan de prévention des risques a été approuvé - la liste des communes concernées peut être consultée sur internet : www.prim.nef) l'état des **risques naturels et technologiques (RNT)** établi depuis moins de six mois.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'a que valeur informative.

A compter du 1^{er} juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire.

17)

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

18)

FRAIS & HONORAIRES

Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux, sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

TJ

NMP

DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée de 3 ans commençant à courir le 15/05/2015 et se terminant le 14/05/2018 sous réserve de reconduction ou de renouvellement.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et Charges

Le loyer est payable mensuellement (1), ~~trimestriellement~~ (1) d'avance (1), au domicile du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) HUIT CENT EUROS plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) CENT EUROS.

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le de chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base est celui de (trimestre et année) dont la valeur s'établit à :

Dépôt de Garantie

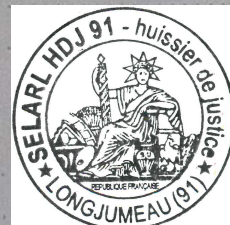
Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) MILLE SIX CENT EUROS correspondant à un mois de loyer.

Clause de Travaux

Le locataire (1) ~~propriétaire~~ (1) exécutera les travaux ci-après décrits : TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT.

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré (1) majoré (1) de pendant mois.

Clause Particulière



En annexe du présent contrat les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

- un état des lieux dressé lors de la remise des clés (1)
- un contrat de caution solidaire (1)
- une liste des loyers de référence (1)
- les cas échéants, un extrait du règlement de copropriété ou de jouissance (1)
- la dernière régularisation des charges, les quotes-parts afférentes aux lots loués pour chacune des catégories de charges ainsi que le budget prévisionnel de l'immeuble (art.9 des clauses générales du contrat)
- une note d'information sur les modalités de la réception de la télévision (art.15 des clauses générales du contrat)
- le dossier des diagnostics techniques (art.16 des clauses générales du contrat)
- clé(s).

RAYÉS NULS

3 mots

3 lignes

FAIT A GRIGNY LE 15/05/2015
en DEUX originaux dont un pour
chaque signataire et un pour l'enregistrement.

LE BAILLEUR **M. et Mme TOGBE**

211, rue de la Carmagnole

77550 MOISSY CRAMAYEL

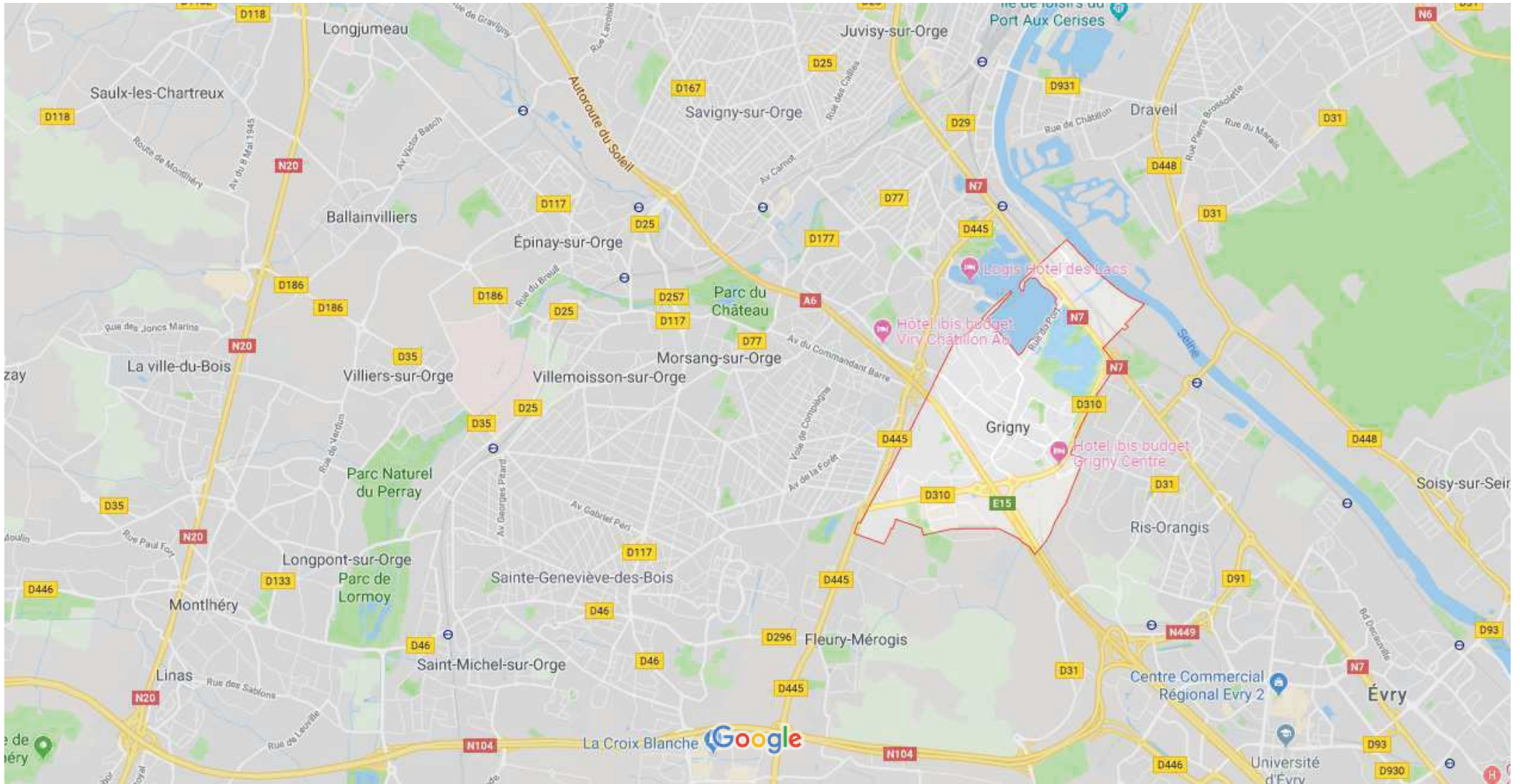
(1) rayer la mention

LE(S) LOCATAIRE(S)

LA CAUTION.

TJ

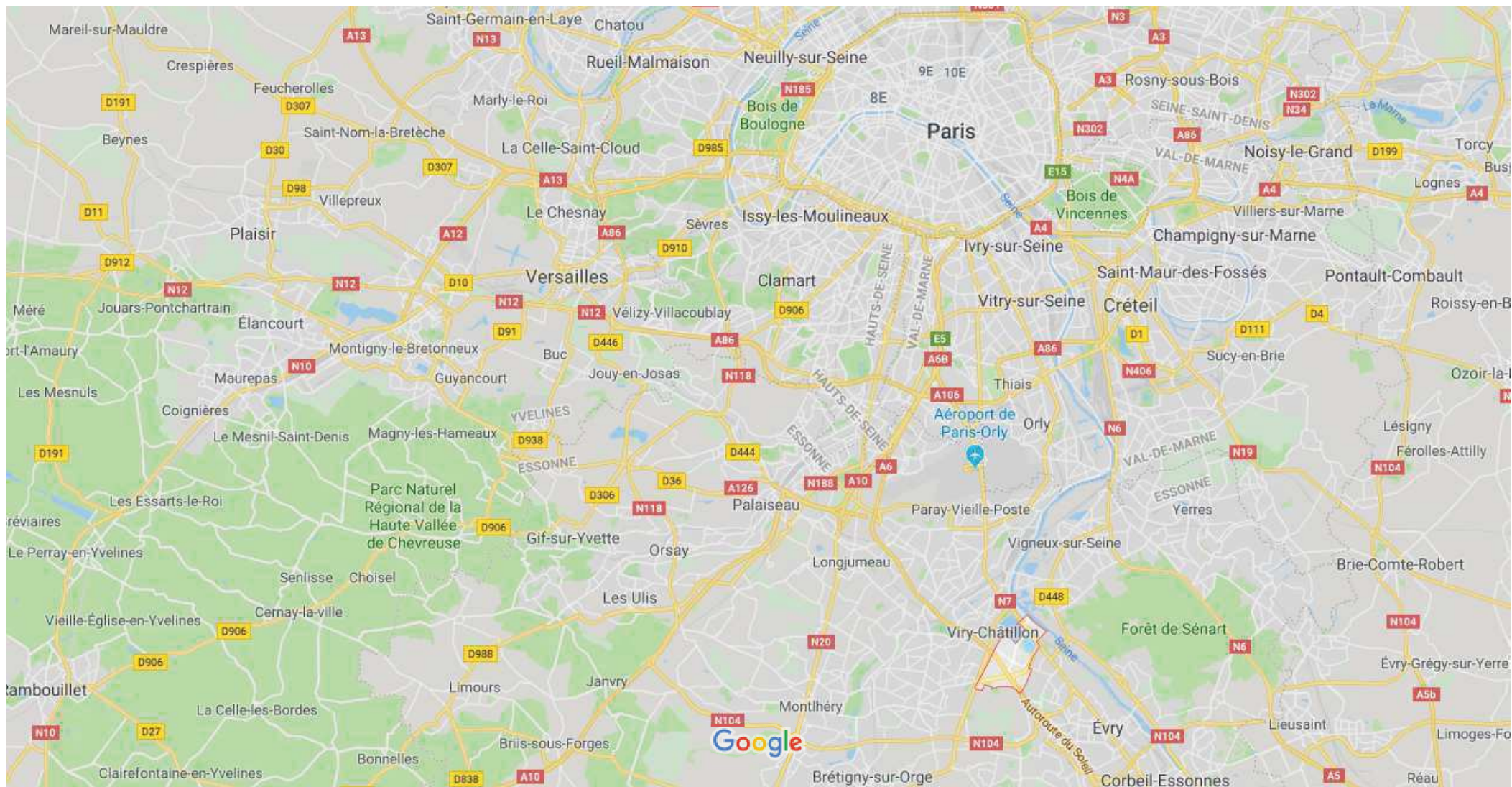
NMP



Données cartographiques ©2019 1 km



Google Maps Grigny



Données cartographiques ©2019 Google 5 km





Grigny

91350

 Ensoleillé · 29 °C



Itinéraires



Enregistrer



À proximité



Envoyer vers
votre
téléphone



Partager

Photos

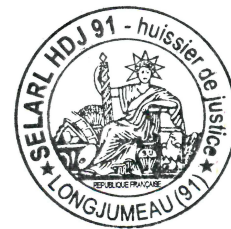


Photos



En bref

Grigny est une commune française située à vingt-trois kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France, faisant partie du canton de Viry-Châtillon. [Wikipédia](#)



Comparateur de territoire

Commune de Grigny (91286)



Population	Grigny (91286)
Population en 2016	28 958
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2016	5 946,2
Superficie (en km ²)	4,9
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	1,3
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i>	2,1
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %</i>	-0,8
Nombre de ménages en 2016	9 091
<i>Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019</i>	
Naissances domiciliées en 2017	618
Décès domiciliés en 2017	124
<i>Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2018</i>	
Logement	Grigny (91286)
Nombre total de logements en 2016	9 941
Part des résidences principales en 2016, en %	91,4
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2016, en %	0,1
Part des logements vacants en 2016, en %	8,4
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2016, en %	32,1
<i>Source : Insee, RP2016 exploitation principale en géographie au 01/01/2019</i>	
Revenus	Grigny (91286)
Nombre de ménages fiscaux en 2016	8 410
Part des ménages fiscaux imposés en 2016, en %	30,5
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2016, en euros	13 026
Taux de pauvreté en 2016, en %	46,3
<i>Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés. A cause de l'absence de données de certains DOM, le niveau France n'est pas disponible (voir les données</i>	

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2019



