

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:
1914286 SL/MM

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT ET LE DOUZE FEVRIER

A LA REQUETE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DES FEES, Rue Paul Eluard 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS, représenté par son syndic, la **S.A.S. SERGIC**, dont le siège social est WASQUEHAL (59290), 6 rue Konrad Adenauer, Rond point Europe, ZAC du Grand Cottignies, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

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 la [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Evry en date du 21 septembre 2018 précédemment signifié et aujourd'hui définitif ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à la société susnommée et située 19, rue Jean Cocteau à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700), il entend faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'il me requiert en ce sens.

DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, **Mathilde MANCEAU**, huissier de justice salariée au sein de la "SELARL HDJ 91, titulaire d'un office d'huissier de justice à Longjumeau (91160), 9, boulevard de Bretagne", soussignée,

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:
1914286 SL/MM

Certifie m'être transportée ce jour à 9H00 au 19, rue Jean Cocteau à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91), où là étant en présence de :

- Monsieur Ariles MIHOUBI, diagnostiqueur immobilier cabinet DIMM DIAGNOSTIC ;

J'ai procédé ainsi qu'il suit et fait les constatations suivantes.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose :

- un lot n°486 dans le bâtiment 21, au 2^{ème} étage gauche, un appartement ;
- un lot n°487 dans le bâtiment 2, au sous-sol, un cellier numéro 3 ;
- un lot n°496 au sous-sol, une remise portant le numéro 1.

Le bien à décrire s'inscrit dans une copropriété dotée d'un SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DES FEES, Rue Paul Eluard 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS, représenté par son syndic, la **S.A.S. SERGIC**, dont le siège social est WASQUEHAL (59290), 6 rue Konrad Adenauer, Rond point Europe, ZAC du Grand Cottignies.

Il résulte des précédentes diligences effectuées dans le dossier que le bien est actuellement occupé par des locataires, Monsieur et Madame AYDIN Muhsin et Hulya.

Sur place, après avoir frappé à la porte, je rencontre Madame Hulya AYDIN, locataire ainsi déclarée. Je lui décline mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite. Celle-ci, préalablement informée des opérations me laisse accéder aux lieux.

Il résulte du contrat de bail transmis et joint au présent acte que les lieux sont occupés en vertu d'un contrat de location, loi du 6 juillet 1989, souscrit entre la société débitrice et Monsieur AYDIN Muhsin et Madame AYDIN Hulya, avec effet au 10 octobre 2017 pour une durée de 3 ans. Le loyer mensuel est de 815 € hors charges et 150 € de provisions sur charges, soit 965 € charges comprises.

Madame AYDIN Hulya m'indique résider dans les lieux avec son mari et ses trois enfants âgés de 21, 23 et 13 ans.

L'appartement est chauffé par une chaudière à gaz individuelle.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur Ariles MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement, ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant.

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:
1914286 SL/MM



Entrée

Porte d'entrée : revêtement à l'état d'usage. Une poignée de tirage côté extérieur, une poignée simple béquille côté intérieur, six points de sécurité. Un judas.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : en bois à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Présence d'un point lumineux et d'un interphone.

Chambre (immédiatement à droite en entrant dans l'appartement)

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : en bois à l'état usagé.

Murs : peinture à l'état d'usage mais comportant des traces importantes d'humidité autour de la fenêtre et le mur en face de la porte d'entrée.

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:
1914286 SL/MM

Plafond : peinture à l'état d'usage, excepté les traces d'humidité à gauche au fond de la pièce en entrant.

L'équipement de la pièce comprend :

- un radiateur ;
- une fenêtre double battant ouvrant, châssis bois simple vitrage ;
- un placard : trois portes coulissantes ; le tout aménagé avec étagères et penderie.



Salle de bains

Porte à galandage : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille qui fonctionne difficilement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : faïence à l'état d'usage mais comportant des traces d'humidité et les joints d'étanchéité sont en mauvais état.

Plafond : peinture en mauvais état comportant de nombreuses traces d'humidité.

L'équipement de la pièce comprend :

- un chauffage au-dessus de la porte d'entrée ;
- un lavabo avec robinet mitigeur (absence de bonde), posé sur un meuble bas de salle de bains à l'état fortement usagé et surmonté d'un miroir mural et de deux points lumineux ;
- une baignoire avec robinet mélangeur, flexible de douche, barre de fixation et douchette ; l'ensemble apparaît à l'état d'usage ;
- une fenêtre double battant, un dormant et un ouvrant, châssis bois en très mauvais état, simple vitrage ; la vitre du haut est fêlée et maintenue avec un ruban adhésif ; l'ensemble est sécurisé par un volet type persienne.

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:
1914286 SL/MM



Buanderie

Porte de séparation : revêtement usagé. Une poignée double béquille cassée, il manque la béquille côté intérieur.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : peinture fortement usagée.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre châssis fixe ;
- une chaudière de marque ELM LEBLANC ;
- plusieurs étagères murales ;
- une entrée et une sortie d'eau.

Toilettes

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes, murs et plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- WC à l'anglaise, réservoir dorsal, lunette et abattant ; le bouton de chasse d'eau est manquant ;
- deux placards muraux, le revêtement des portes est à l'état d'usage ;
- un point lumineux en partie haute.

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:
1914286 SL/MM

Première chambre à gauche depuis la porte d'entrée

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état de fonctionnement.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : peinture à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage, excepté sur le mur en face de la porte comportant de nombreuses traces d'humidité.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtre double battant ouvrant, châssis bois, simple vitrage ;
- un radiateur ;
- un point lumineux au plafond ;
- un placard quatre portes en bois, revêtement à l'état d'usage ; aménagé avec des étagères.



Deuxième chambre à gauche depuis la porte d'entrée

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage. Une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol : parquet à l'état d'usage.

Plinthes : en bois à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.

L'équipement de la pièce comprend :

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:
1914286 SL/MM

- une fenêtre double battant ouvrant, châssis bois, simple vitrage ; la vitre de droite est fêlée et maintenue avec du ruban adhésif ; le tout sécurisé par un volet type persienne en métal usagé ;
- un placard mural quatre portes en bois ; le tout aménagé avec penderie et étagères.



Cuisine

Porte coulissante : revêtement à l'état d'usage mais coulisse difficilement.

Sol et plinthes : carrelage à l'état d'usage.

Plinthes : carrelage à l'état d'usage.

Murs : papier peint à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage, je note simplement des traces d'humidité autour de la fenêtre.

L'équipement de la pièce comprend :

- plusieurs meubles bas et hauts de cuisine, peinture usagée ;
- un point lumineux au plafond ;
- une fenêtre trois battants dont un dormant et deux ouvrants, simple vitrage, châssis bois ; le tout sécurisé par des volets type persiennes en métal à l'état usagé.

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:
1914286 SL/MM



Salon-séjour

Porte de séparation : revêtement à l'état d'usage, une poignée double béquille à l'état d'usage.

Sol et plinthes : parquet à l'état d'usage.

Murs : peinture à l'état usagé comportant quelques traces noirâtres.

Plafond : peinture à l'état d'usage ; je note quelques traces d'humidité dans la pièce.

L'équipement de la pièce comprend :

- une fenêtres, châssis PVC, deux portes coulissantes dont une porte sur deux fonctionne ;
- une fenêtre double battant ouvrant, châssis bois simple vitrage.



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

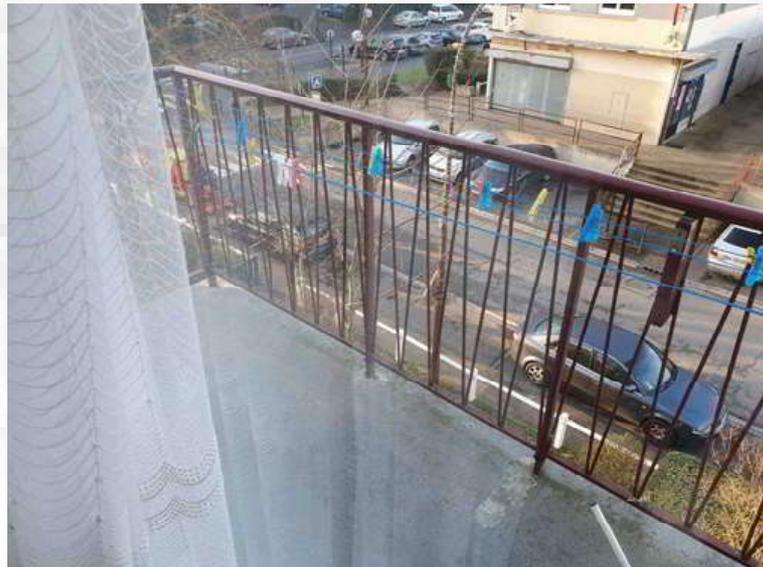
REFERENCES A RAPPELER:
1914286 SL/MM



Un balcon

Sol : absence de revêtement.

Garde-corps : en métal en état d'usage.



Cellier et remise

Après lecture du bail, je constate que le cellier et la remise ne font pas parti des lieux loués.

La locataire, Madame Hulya AYDIN me confirme ne pas avoir accès à ces deux pièces.

Les lots ne seront par conséquent pas visités.

Mes descriptions étant terminées, je me suis retirée. Je termine mes opérations à 9H40.

SELARL HDJ 91
Huissier de justice

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

1914286

Acte : 387931

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit comprenant 9 photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, et auquel j'annexe un certificat de superficie relatif au bien décrit, une copie du bail de location, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de Sainte Geneviève des Bois (91).

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:
1914286 SL/MM

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 €

Acte soumis à la taxe forfaitaire.

Acte dressé sur 10 pages, outre les annexes susvisées.

Mathilde MANCEAU
Huissier de justice salariée



CONTRAT DE LOCATION

Locaux non meublés (Loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 ci-après définie comme la Loi)

La réglementation concernant les baux d'habitation est prévue principalement par la loi du 6 juillet 1989.

Le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il respecte les dispositions du décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats-types de location de logements à usage de résidence principale. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.

Les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

(Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.)

Ci-après dénommée le **BAILLEUR**, d'une part

Ayant, si nécessaire, pour Mandataire :

Nom ou raison

sociale :

Adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée :

Numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

ET

- M. AYDIN Muhsin

Autre(s) colocataires(s) éventuels : (dénomination sociale, adresse, code postal, nationalité,...)

- Mme AYDIN Hülya

Hulya

K5

ci-après conjointement dénommé(e) (s) « le **LOCATAIRE** », d'autre part

Paraphes :

A.M - A.H

1 sur 23

CHAPITRE I - DESCRIPTION

1 - Objet

Le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE, les locaux et équipements ci-après désignés, soumis aux conditions ci-dessous et aux dispositions de la loi, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit.

2- Désignation des locaux et des équipements loués

A) Consistance du logement

- Adresse complète du bien : (dont bâtiment – étage – porte) : 19 rue Jean Cocteau 91700
SAINTE GENEVIEVE DES BOIS
- Type d'habitat : collectif individuel
- Régime juridique de l'immeuble (mono-propriété ou copropriété) :
- Période de construction : [avant 1949], [de 1949 à 1974], [de 1975 à 1989], [de 1989 à 2005], [depuis 2005] :
- Surface habitable : 81.0 (en m² rendue obligatoire par la Loi Boutin n° 2009-323 du 25/3/2009)
- Nombre de pièces principales : FS
- le cas échéant, Autres parties du logement : (grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.) :

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

Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

- modalité de production de chauffage : collectif individuel
En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuel collectif
En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

B) Destination des locaux

Usage d'habitation usage mixte professionnel et d'habitation

C) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privé du locataire (cave, parking, garage, piscine, etc)

.....
.....
.....

D) Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun (garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc)

.....
.....
.....

E) Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc):

.....
.....
.....

- Nombre de clés remises au locataire (indiqué dans l'état des lieux d'entrée joint en annexe).

Les locaux et équipements privés ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître les lieux ainsi que les équipements privés et communs dont ils bénéficient, pour les avoir visités en vue des présentes et reconnaît leur conformité avec les éléments ci-dessus mentionnés sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description.

3- L'état des lieux

Un état des lieux contradictoire, annexé au présent contrat, a été établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE. Un état des lieux de sortie devra être établi lors de la sortie du LOCATAIRE et de la restitution des clés. Il devra également établir que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées dans les conditions générales ci-dessous.

4 - Durée du contrat et prise d'effet

A. Date de prise d'effet du contrat.

Le présent contrat prendra effet à la date du 10 octobre 2017

B. Durée du contrat.

Le présent contrat est souscrit pour une durée de : 3 ans.

La durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur

OU

durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie :

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

C. Le cas échéant, Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

.....
.....
.....

Paraphes :

KS

M - A - H - A

3 sur 23

(Art. 11 de la loi)

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif légitime et sérieux.

5 - Caution

L'exécution du contrat est garantie par M.....

.....(nom et prénom) qui a été porté caution solidaire des engagements pris par le LOCATAIRE pour une durée déterminée correspondant à la durée du présent bail et ses deux premières reconductions tacites ou renouvellements, par acte séparé du..... dont une copie est annexée aux présentes.

L'article 22-1 de la loi interdit de cumuler caution solidaire et assurance loyers impayés sauf en cas de location à un étudiant ou à un apprenti.

CHAPITRE II - CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

1- Loyer

A/ Montant

Le paiement du premier terme du loyer doit avoir lieu lors de la remise des clés. Si le bail commence à une date autre que le premier jour d'un mois, il sera calculé au prorata temporis. Le détail de ce calcul sera désigné dans le paragraphe E du présent chapitre.

Le paiement du loyer devra s'effectuer entre les mains du bailleur ou de son mandataire.

Le montant du loyer s'établit comme suit :

Loyer mensuel :	815,00€ €	huit cent quinze Euros et zéro Centimes
Provisions charges :	150,00€ €	cent cinquante Euros et zéro Centimes
TOTAL MENSUEL : (Sommes en chiffres et en toutes lettres)	965,00€ €	neuf cent soixante cinq Euros et zéro Centimes

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

La somme, ci-dessus mentionnée, est payable d'avance et au plus tard le 10 de chaque mois.

B/ Modalités de paiement

- périodicité du paiement : Mensuel
- paiement : à échoir (loyer payé au début pour le mois à venir)
 à terme échu (loyer payé pour le mois passé);
- date ou période de paiement : 10

Paraphes :

KS

M - A HA

- le cas échéant, Lieu de paiement :

C/ Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues

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

Si OUI :

- 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 : €/m²
- Montant du loyer de référence majoré : €/m²
- le cas échéant, 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) :
 - . Loyer de base :
 - . Complément de loyer :
 - . Caractéristiques du logement :

D/ Loyer du dernier locataire (Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail)

Dernier loyer acquitté par le précédent locataire :

Date de versement :

Date de la dernière révision du loyer :

E/ Premier Terme

Le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : détailler la somme des montants relatifs au :

- Pour la période du 10/10/2017 au 31/10/2017

- Montant du 1er terme : 684,84€ / Charges comprises
- Éventuellement Contribution pour le partage des économies de charges :
- En cas de colocation, Assurance récupérable pour le compte des colocataires :

TOTAL : €

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

F/ Modalités de révision

Le loyer sera révisé, au terme de chaque année de location, soit le 10 octobre (date de révision) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. L'indice de base est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice de révision, l'indice correspondant de l'année suivante.

L'indice de référence de départ est celui du trimestre dont la valeur s'établit à

Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires : Oui Non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires :€
(Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite

Paraphes :

KS

AM

AM

d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat)

2. Montant récupérable par douzième :E. Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

2- Complément d'informations sur les Charges récupérables

Les parties conviennent ici des modalités de paiement des charges prévues au paragraphe 1-A

Modalité de règlement des charges récupérables (Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision) :

Provisions mensuelles

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre répartition (surface, volume...):

.....
.....

Ou

Remboursement sur justificatif

Ou en cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

Option du forfait

Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges :

.....
.....

Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges. Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

En cas de colocation le forfait de charges est versé mensuellement en même temps que le loyer. Il est révisable chaque année aux mêmes conditions que le loyer. Ce montant forfaitaire est fixé en fonction des charges, prestations et impositions récupérables sur le locataire en vertu de la législation et du bail et il ne doit pas être manifestement disproportionné.

3- le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges (art.23-1 de la loi)

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

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

Paraphes :

KS

AM

AM

Article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989

Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

4- Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué (après une action en réévaluation de loyer engagée conformément aux dispositions de l'art.17-2 al.2 de la loi)

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : €
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) : un tiers un sixième
Montant de la hausse annuelle de loyer : €

5- Le dépôt de garantie (Article 22 de la loi)

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations, le LOCATAIRE versera un dépôt de garantie ne pouvant excéder un mois de loyer hors charges.
Le LOCATAIRE verse ainsi ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de 815 € HUIT CENT QUINZE Euros (en lettres)

Clause résolutoire

A défaut de paiement au terme convenu, de tout ou partie du loyer ou des charges, ou à défaut de versement du dépôt de garantie, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, sans qu'il soit nécessaire de faire prononcer judiciairement la résiliation. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

De même, à défaut de justification d'une assurance contre les risques locatifs dans les conditions de la loi, ou encore 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 bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux. Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé.

Le cas échéant Clause de solidarité : Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les parties définies ci-dessus par le LOCATAIRE. Elles sont notamment tenues solidairement à l'égard du BAILLEUR du paiement de 100% des loyers, charges et taxes dus en application du

Paraphes :

KS

AM

AH

7 sur 23

présent contrat. Le BAILLEUR se réservant la possibilité de réclamer le paiement pour le tout à l'une quelconque des parties constituant le LOCATAIRE.

CHAPITRE III – TRAVAUX

1. 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 (Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois)

.....
.....

2. 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 (Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

.....
.....

3. 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

.....
.....
.....

CHAPITRE IV – Honoraires de location (le cas échéant)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi, 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.

Plafonds applicables :

965 euros

- 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 : €/m² de surface habitable :

Paraphes :

KS

AM

AV)

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/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 : [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 : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

- autres prestations : [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 : [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 : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

CHAPITRE V – DOCUMENTS ET SIGNATURES

Sont et demeureront annexés au présent contrat, les documents suivants :

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

- Un dossier de diagnostic technique comprenant

* un diagnostic de performance énergétique ;

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

* une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

* 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 (à compter de l'entrée en vigueur de cette disposition)

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

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs (annexe à l'arrêté du 29 mai 2015)

- Un état des lieux d'entrée

- Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location

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 rénové)

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

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.

RAYES NULS : /

Mots : /

Lignes : /

page /

Fait à

le 10/10/2017

En 3 exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Paraphes :

KS

AH

AM

LE BAILLEUR

Mention manuscrite
"Lu et approuvé"

Lu et approuvé
[Signature]

LE(S) LOCATAIRE(S)

Mention manuscrite
"Lu et approuvé, bon pour engagement de location solidaire"

Lu et approuvé
[Signature]

LA (LES) CAUTION(S)

Mention manuscrite "Lu et approuvé. Je reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé ou annexé."



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.20.165.SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS
Date du repérage : 11/02/2020
Heure d'arrivée : 23 h 43
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, 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 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 19 rue Jean Cocteau (Appt : 486; Cellier : 487; Remise : 496) Commune : 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage 2 porte gauche Lot numéro Appt : 486; Cellier : 487; Remise : 496,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SDC RESIDENCE DES FEES Adresse : Rue Paul Eluard 91700 FLEURY-MÉROGIS	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MMA Numéro de police et date de validité : 114.231.812 / 31/12/2020	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 79.50 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés cinquante)
Surface au sol totale : 79.50 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés cinquante)

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **11/02/2020**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	5.66	5.66	
2ème étage - Chambre 1	9.98	9.98	
2ème étage - Salle de bain	2.8	2.8	
2ème étage - Cellier	2.5	2.5	
2ème étage - Wc	1.1	1.1	
2ème étage - Cuisine	7.18	7.18	
2ème étage - Séjour	17.89	17.89	
2ème étage - Salle à manger	11.54	11.54	
2ème étage - Chambre 2	9.89	9.89	
2ème étage - Chambre 3	10.96	10.96	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 79.50 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés cinquante)
Surface au sol totale : 79.50 m² (soixante-dix-neuf mètres carrés cinquante)

Fait à **SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS**, le
11/02/2020

Par : Mihoubi Ariles



Aucun document n'a été mis en annexe

Indicateur	Unité
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2019	1000
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2020	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2021	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2022	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2023	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2024	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2025	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2026	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2027	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2028	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2029	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2030	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2031	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2032	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2033	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2034	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2035	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2036	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2037	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2038	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2039	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2040	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2041	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2042	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2043	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2044	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2045	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2046	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2047	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2048	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2049	100
Population totale (en habitants) au 1er janvier 2050	100

Pour en savoir plus

- > [Dossier complet](#)
- > [Base de données associée pour l'ensemble des communes](#)

