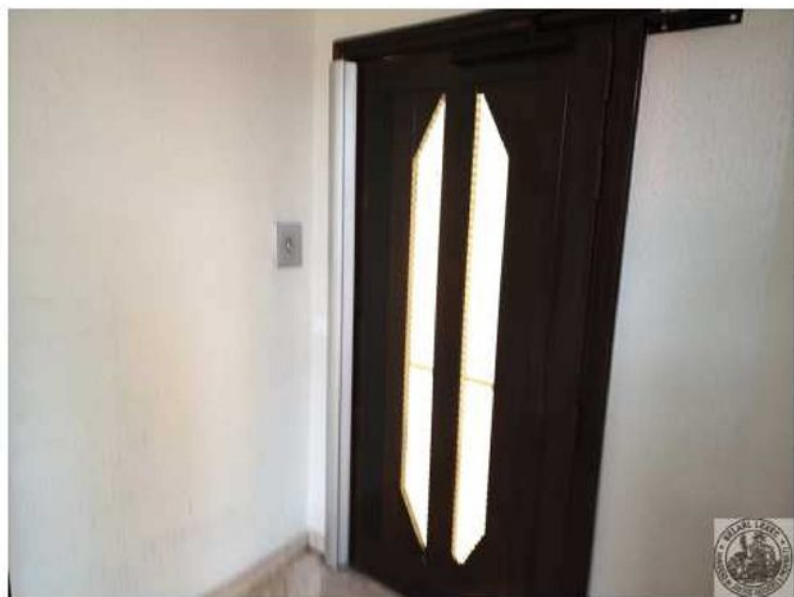


PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_37



Photographie_38



Photographie_39



Photographie_40

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_25



Photographie_26



Photographie_27

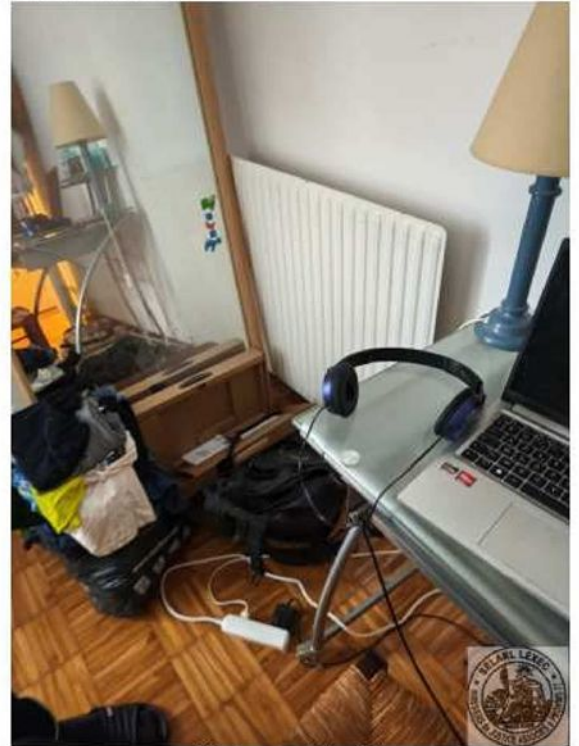


Photographie_28

SELARI LEXEC



Photographie_33



Photographie_34



Photographie_35



Photographie_36

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_29



Photographie_30



Photographie_31



Photographie_32

SELARL LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_21



Photographie_22



Photographie_23



Photographie_24

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_17



Photographie_18



Photographie_19



Photographie_20

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_13



Photographie_14



Photographie_15



Photographie_16

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_05



Photographie_06



Photographie_07



Photographie_08

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



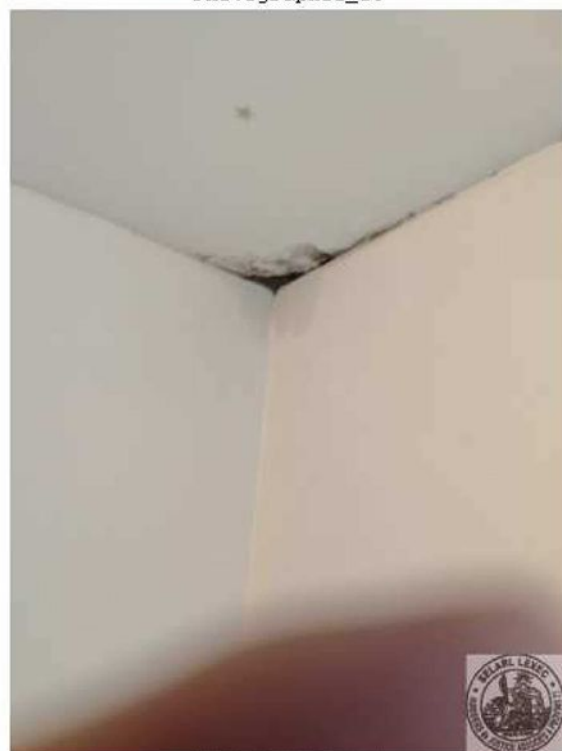
Photographie_09



Photographie_10



Photographie_11



Photographie_12

SELARL LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 19 FEVRIER 2026



Photographie_01



Photographie_02



Photographie_03



Photographie_04

CONSTATS RECouvrement AMIABLE & JUDICIAIRE



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-NEUF FÉVRIER

La SELARL LEXEC, Société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de PROVINS, 9 rue Abeilard, agissant par, Maître Grégory HAMON, Maître Elodie POUTREL, Commissaires de Justice Associés, l'un d'eux soussigné

Références à rappeler

5262112 - LV LV/GH

Affaire :
RÉSIDENTE LES
ARCADE/PECQUERIAUX

Vos refs :
225487

Refs Client :
14 001 05040

À LA REQUETE DE

██████████ 2/4 rue Léonard Euler
et 1/3 square Paul Eluard 94000 CRETEIL, représenté par son syndic, la SAS ██████████
██████████ inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro
██████████ dont le siège social est ██████████
██████████ et une agence sise 37 rue de Joly 94000 CRETEIL agissant poursuites
et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Dominique TROUVE, avocat au Barreau du Val de Marne, 7, place Salvador Allende, 94000 CRETEIL,

Et encore pour la correspondance au Cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat inscrit au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS.

LEQUEL M'A EXPOSÉ

Qu'il entend procéder à la description des lieux faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière dont Madame [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant 89, rue Romain Rolland 93260 LES LILAS, est propriétaire des biens et droits à CRETEIL (94000), 2/4, rue Léonhard Euler et 1/3, square Paul Eluard, cadastré section BC n°182, BC n°186, BC n°187, BC n°188, BC n°263, BC n°264, BC n°265, BC n°267, BC n°268, BC n°309, consistant en un APPARTEMENT, UNE CAVE et un PARKING :

- LOT DE COPROPRIETE N°504 : dans le bâtiment A, escalier B, 10^{ème} étage, un APPARTEMENT de deux pièces portant le n°3 du plan, situé 3^{ème} porte à gauche de l'escalier, comprenant : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains, wc, placards, deux balcons, et les 513/116.250^{èmes} des parties communes générales de l'immeuble.

Païement par virement :
IBAN :
1870 6000 0072 1054 7804 837
BIC :
AGRIFRPP887

Païement par chèque :
libellé à l'ordre de la
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :
Soit en appelant l'Etude au
01 64 60 25 80
Soit sur le site sécurisé
Site : www.lexec.fr
Identifiant : 179333
Mot de passe : 155487

- LOT DE COPROPRIETE N°304 : dans le bâtiment A, escalier B, au-rez-de-chaussée, UNE CAVE n°182 et les 3/116.250èmes des parties communes générales de l'immeuble
- LOT DE COPROPRIETE N°50 : dans le bâtiment A, escalier C, au sous-sol, UN PARKING portant le n°50 et les 51/116.250èmes des parties communes générales de l'immeuble

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de SAINT MAUR DES FOSSES le 12 juin 2025 signifié le 1^{er} juillet 2025 et d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité de SAINT MAUR DES FOSSES le 3 octobre 2024 signifié le 18 novembre 2024, à ce jour définitifs.

Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Grégory HAMON, Commissaire de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeilard, me suis rendu ce jour, de 17 heures à 18 heures à CRETEIL (94000), 2/4, rue Léonhard Euler et 1/3, square Paul Eluard,

Où étant en présence de Monsieur Philippe THIBAUT diagnostiqueur de la société DIAGMEN, sise 16 rue du Buisson Saint Louis 75010 PARIS

et de Monsieur [REDACTED] locataire en titre.

Ce dernière accepte mes opérations de description et m'invite à pénétrer à son domicile. En sa présence je procède aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Le bien immobilier est situé sur la commune de CRETEIL (94000), commune de 93397 habitants selon le recensement de 2023 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département du Val de Marne à environ 5 km au Sud-Est de PARIS.

La rue Léonard Euler est située à environ 300 mètres de la station de métro « CRETEIL L'ECHAT », ligne 8.

L'appartement de deux pièces se trouve dans le bâtiment identifié « B » de la résidence (*photographies n°1 et 2*).

La porte de l'immeuble sur rue, est sécurisée par un interphone. A droite dans le hall d'entrée se trouvent le local abritant les boîtes à lettres (*photographie n°38*). Il existe une seconde porte munie d'un accès sécurisé par un badge qui donne accès à deux ascenseurs (*photographie n°37*). La loge du gardien est située dans le bâtiment identifié « A », rue Euler.

Il s'agit d'un logement situé au dixième étage porte 1002.

Il est occupé par Monsieur ■■■■■ ■■■■■, locataire en vertu d'un bail à effet du 1^{er} décembre 2021 pour une durée de 3 ans renouvelables par tacite reconduction, reproduit en fin du présent procès-verbal.

Il occupe ce logement avec son fils majeur.

Le parking souterrain n°50 se trouve sous le bâtiment C. Il est libre car le locataire en place ne détient pas de véhicule (*photographies n°39 et 40*).

La cave n°182 se trouve dans le bâtiment B.

Le logement est constitué d'une entrée avec sur la droite un séjour donnant sur un balcon. En face se trouve une cuisine. Sur la gauche, un dégagement ouvrant sur un cabinet de toilette, une salle de bain, une chambre.

La porte palière est équipée d'une poignée de tirage extérieur, d'un judas, d'un verrou haut et d'une serrure centrale.

L'entrée (*photographies n°3 à 10*) au sol est revêtue d'un parquet mosaïque.

Le locataire m'indique qu'il a lui-même procédé à la pose de ce parquet.

Les murs sont revêtus d'une peinture ainsi qu'au plafond.

En entrant sur la droite, se trouve un tableau électrique avec disjoncteur sous coffret, également un interphone avec son combiné.

Il existe sur la gauche un placard avec 2 portes coulissantes. À l'intérieur, penderie et étagère.

A la droite de l'entrée, se trouve être **le séjour** (*photographies n°11 à 19*).

Un sol identique à celui de l'entrée, en parquet mosaïque.

Les murs sont revêtus d'une peinture.

A l'intersection du mur et du plafond côté façade, des tâches de moisissure sur la peinture.

Il existe également une porte-fenêtre en bois avec du double vitrage donnant sur un petit balcon en maçonnerie.

Une fenêtre à deux battants, également en double vitrage, en bois.

Au-dessus de la fenêtre, entre la fenêtre et le plafond, deux modules d'air encastrés.

Il existe dans cette pièce un radiateur relié au réseau de chauffage collectif.

Séparation entre l'entrée et le séjour par une double porte. L'une étant munie de béquilles et plus grande que le second battant.

En face de l'entrée, **la cuisine**. (*photographies n°20 à 24*)

Au sol, du carrelage. Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond. Des écaillages de peinture sont présents.

Il existe derrière la porte, un évier en inox à 2 bacs avec son égouttoir, un mélangeur, un meuble sous évier.

Une fenêtre en bois double vitrage, simple battant.

Crédence carrelée autour de l'évier avec une réglette au-dessus. Une bouche de VMC.

Un petit radiateur face à l'évier. Une porte séparative de l'entrée.

Le dégagement : (*photographie n°25*)

Au sol, du parquet mosaïque, une porte séparative de l'entrée.
Murs et plafond en peinture.

La première porte dans le dégagement se trouve être **un cabinet de toilette :**
(*photographie n°26*)

Au sol du carrelage. Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.
Une cuvette à l'anglaise avec son réservoir en céramique. Une porte donnant sur le dégagement.

La salle de bain : (*photographies n°27 à 32*)

Du carrelage de petite dimension au sol. Les murs sont revêtus de peinture, sauf autour de la baignoire où se trouve du carrelage. Au plafond de la peinture. Un lavabo sur colonne avec son mélangeur. Une arrivée de lave-linge et sa vidange, un radiateur relié au réseau, une baignoire avec son mélangeur en acier émaillé.
L'existence d'une gaine technique contenant un compteur d'eau.
La porte donne sur le dégagement avec de la peinture sur les 2 faces et une serrure à décondamnation extérieure.

La chambre : (*photographies n°33 à 35*)

Il existe un sol en parquet mosaïque identique à celui du logement.
Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.
Une porte fenêtre à simple battant avec un vitrage double volet pliant donnant sur un petit balcon. Un module d'air entre le plafond et la fenêtre.
Présence d'une infiltration légère au-dessus de la porte-fenêtre.
Un radiateur dans cette pièce reliée au réseau, ainsi que une porte donnant sur le dégagement.

NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail
Tél démarches : 09 71 00 32 86 (appel gratuit non surtaxé, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 10h-17h)

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION Pour logement non meublé

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Qualité du bailleur : ☒ Personne physique ☐ Personne morale
- Nom et prénom du bailleur : FECQUERIAUX Nichole
- Dénomination (si personne morale) : _____
- Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus
- ☐ Oui ☒ Non
- Domicile ou siège social du bailleur : _____
- Adresse : 89 Rue Romain Rolland 93260 Les Lilas
- Adresse email (facultatif) : _____

Désigné (s) ci-après « **le bailleur** » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire ☐ Oui ☒ Non

- Nom et prénom du mandataire : _____
- Dénomination (si _____ personne morale) :
- Adresse : _____
- Activité _____ exercée :
- N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle¹ : _____
- Le cas échéant, nom et adresse du garant :
- Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : _____

Désigné (s) ci-après « **le locataire** » ;

FELK Rachid rd.felk.s.fr
Il a été convenu ce qui suit :

MP R.F. Felk
Paraphes

Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

II – OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- Localisation du logement : adresse / bâtiment / étage / porte ... :

4 RUE EULER Leonard Bat. B, 10^e étage, porte 1002
94000 CRETEIL

- Type d'habitat, immeuble : ☒ Collectif ☐ Individuel

- Régime juridique de l'immeuble ☐ Mono propriété ☒ Copropriété

- Période de construction ☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☒ de 1975 à 1989

- ☐ De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005

- Surface habitable : 54 M²

- Nombre de pièces principales

- Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse ☐ Balcon

- ☐ Loggia ☐ Jardin ☐ Autres

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

Cuisine non équipée, salle de bain au minimum

- Modalité de production de chauffage ² : ☐ Individuel ☒ Collectif

- modalité de production d'eau chaude sanitaire ³ : ☐ Individuel ☒ Collectif

- 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 privatif du locataire :

☒ Cave N° 182 ☒ Parking N° 50 ☐ Garage N° ☐ Autres :

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

² Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

³ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

- ☐ Garage à vélo ☒ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux
☐ Laverie ☒ Local poubelle ☒ Gardiennage ☐ Autres.....

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

Immeuble cable : possibilité d'avoir la Fibre à la charge de l'abonné

Forfait Box Internet : Test d'éligibilité Fibre / ADSL et ouverture de ligne à votre nouvelle adresse : appelez-le 09 71 00 32 86 (appel gratuit non surtaxé – sans engagement du lundi au vendredi de 9h à 19h et le samedi de 10h à 17h).

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

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

- A. Date de prise d'effet du contrat : *01/12/2021 (Mois de Janvier premier loyer à payer)*
 B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans (minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale)

☐ Durée réduite (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis ⁴ le justifie)

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

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

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : *690€ TTC (identique au loyer précédent)*

a) Montant du loyer mensuel ⁵ : *690€ T.C.C*
soixant quatre vingt dix euros charges comprises

⁴ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁶ :

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

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

- montant du loyer de référence : €/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) :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer)⁷ :

..... dernier loyer 690 € TTC acquitté le 01/1/2021

2° Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision :

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

- ☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle
☐ Paiement périodique des charges sans provision
☐ En cas de colocation seulement, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

dépôt de caution de 1280 € (2 mois de loyer) récupéré du précédent bail de M. FELIX Zoubian (Mlle deux ont quatre ans et deux chiens)

3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges⁸ :

⁶ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

⁷ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

⁸ 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.

MP

Paraphes

R.F. R.Fik

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges⁹ :

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

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

D. Le cas échéant, en cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires¹⁰ : ☐ oui ☒ non1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires¹¹ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement¹² : mensuel Paiement : ☒ à échoir ☐ à terme échu- date ou période de paiement le 06 du mois Lieu de paiement : chèque ou virement

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

- Loyer (~~hors charges~~) : 690 € TTC Charges récupérables : X

- Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

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

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer 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) :

V. Travaux

⁹ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.¹⁰ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.¹¹ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.¹² Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

MP

Paraphes

R.F.

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ¹³ :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ¹⁴ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

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

VI. Garanties

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) :

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie

¹³ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁴ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ¹³ :

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ¹⁴ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation, ainsi que montant de la majoration du loyer) :

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

VI. Garanties

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome (inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges) :

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie

¹³ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

¹⁴ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

IX. Le cas échéant, Honoraires de location ¹⁵

A. Dispositions applicables

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

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

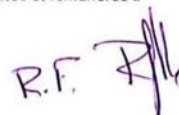
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface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

Plafonds applicables :

¹⁵ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.



Paraphes



- 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 ;

- 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] :

X. Autres conditions particulières (A définir par les parties)

Neant

XI. Annexes

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

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

MP

R.F. Hla

B. 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 ¹⁶ ;
- 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 ¹⁷ ;
- 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 ¹⁸ .

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

D. Un état des lieux ¹⁹E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location ²⁰F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ²¹

Le [date], à [lieu] aux *liès*

Signature du bailleur

[ou de son mandataire, le cas échéant]


Signature du locataire


¹⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

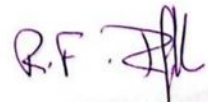
¹⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

¹⁹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²⁰ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué).

²¹ 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.



*De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé **quarante** clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :*

Emolument :	221,36 €
S.C.T.	9,40 €
Total H.T.	230,76 €
T.V.A.	46,15 €
TOTAL T.T.C.	276,91 €



Grégory HAMON

