

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-NEUF SEPTEMBRE
A 09 H 40
Durée : 4h00

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

LESQUELS M'EXPOSENT :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à AVOVENTES ils me requièrent à l'effet de procéder à la description de deux appartements situés 5, allée des Myosotis à SAINT-DENIS et 14, allée des Myosotis à SAINT-DENIS et plus précisément :

Adresse postale : 5 Allée des Myosotis

LOT NUMERO TROIS CENT DEUX (302) :

UN APPARTEMENT, dans le bâtiment B, dans la partie dite B5 desservie par l'escalier 5, au troisième étage, première à gauche sur le palier, comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, quatre chambres, cuisine, séchoir, débarras, salle d'eau, lavabo et WC.

LOT NUMERO DEUX CENT DIX-HUIT (218) :

UNE CAVE, dans le bâtiment B, dans la partie dite B5 desservie par l'escalier 5, au sous-sol, la deuxième à gauche dans le couloir de gauche.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Adresse postale : 14 Allée des Myosotis

LE LOT NUMERO QUATRE-VINGT-TROIS (83) :

UN APPARTEMENT situé au premier étage du bâtiment en partie desservie par l'escalier 14, le premier à droite sur le palier, comprenant : une entrée, dégagement, double-séjour, quatre chambres, cuisine, séchoir, débarras, salle d'eau, lavabo et water- closets.

LE LOT NUMERO SOIXANTE (60) :

UNE CAVE sise au sous-sol du bâtiment A, partie desservie par l'escalier 14, deuxième à droite dans le couloir de droite.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE DE CAUTIONNEMENT HYPOTHECAIRE REÇU LE 8 MARS 2024 PAR MAITRE LAURENT LANSAC NOTAIRE A TOULOUSE.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 8 AOUT 2025.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour allée des Myosotis à SAINT-DENIS en Seine-Saint-Denis,

Et là étant, en présence de [REDACTED] expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

Pour le 5 allée des Myosotis à SAINT-DENIS au troisième étage, première porte à gauche.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

3



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du bien afin d'identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse j'ai pu identifier que l'appartement était loué en colocation à quatre personnes différentes. Il s'agit de [redacted]

Après avoir identifié les occupants, nous avons convenu d'un rendez-vous ce jour.

Ce jour je me présente.

Je suis accueillie par [redacted] *qui m'indique qu'il est locataire d'une chambre dans l'appartement avec trois autres colocataires.*

Il me présente son contrat de colocation pour la chambre au fond à droite d'une surface de 14 m². Le bail a pris effet le 18 juillet 2022 pour une durée de 12 mois renouvelables et comporte un loyer de 450 € additionné de 50 € de provision pour charges par mois. Il m'indique que le loyer est similaire pour ses colocataires.

Le syndic de l'immeuble est un syndic bénévole dénommé SCCMG joignable à l'adresse 14, allée des Myosotis 93200 SAINT-DENIS ou à l'adresse mail sccmq93200@gmail.com



**Distribution :**

La porte du logement s'ouvre sur le salon avec cuisine ouverte.

Avant le salon, il y a une porte à droite qui dessert une salle d'eau.

En enfilade du salon, un dégagement dessert :

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Sur la droite | : deux chambres ; |
| - Sur la gauche | : un toilette ; |
| - Au fond en face | : une salle d'eau ; |
| - Au fond à droite | : une chambre ; |
| - Au fond à gauche | : une chambre ; |



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALON

Le sol est recouvert de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC. La fenêtre comporte, en partie inférieure, une fenêtre fixe.

Eléments d'équipement :

- *Des grands placards.*
- *Un tableau électrique.*
- *Un disjoncteur.*
- *Le combiné interphone.*



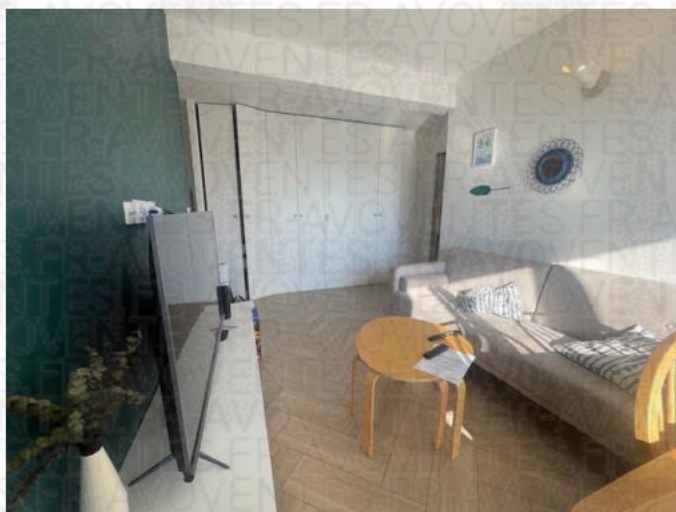
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

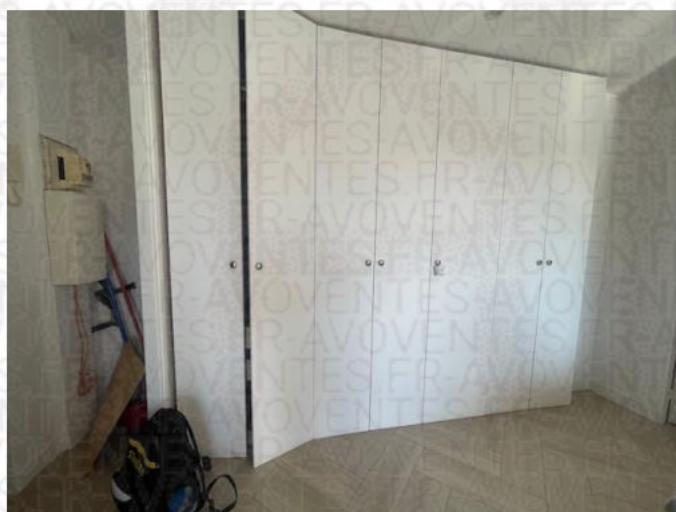
KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU A DROITE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cabine de douche à l'italienne.
- Un meuble avec double vasque.
- Une grille d'aération en partie haute.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

Elle ne comporte pas de cloison avec le salon.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

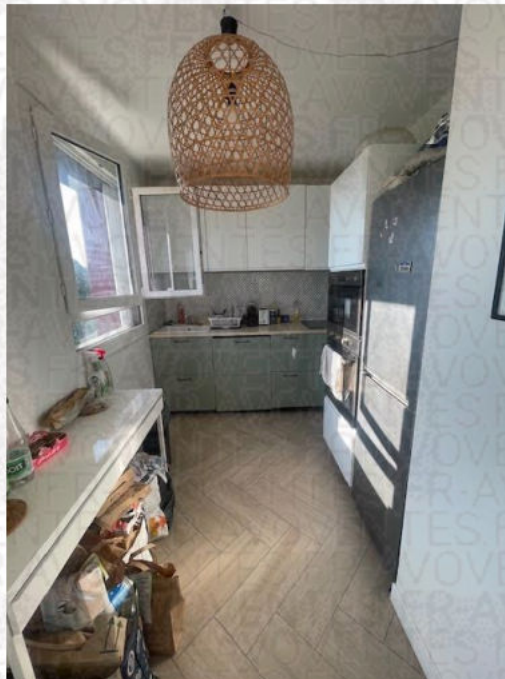
Les murs sont recouverts de peinture et de carreaux de carrelage en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.

Élément d'équipement :

- Une grille d'aération en partie haute.



**DEGAGEMENT**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

Éléments d'équipement :

- Des grands placards au fond à gauche.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

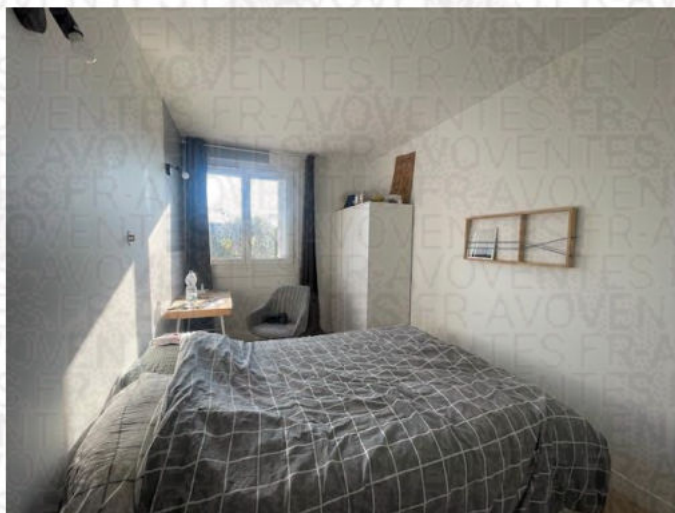
PREMIERE CHAMBRE A DROITE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



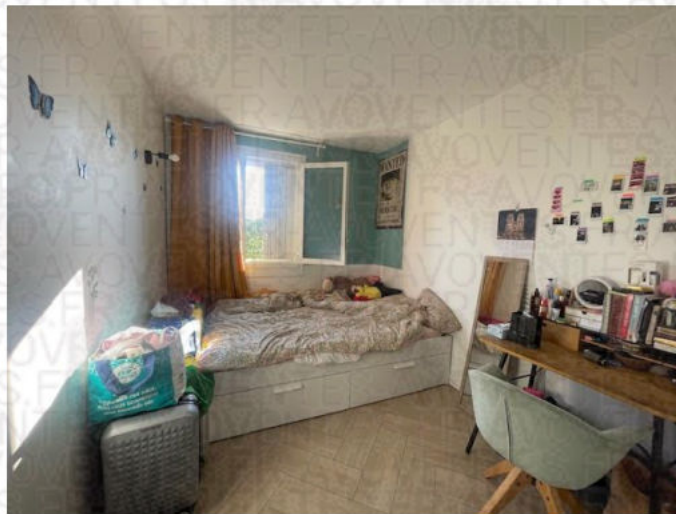
**DEUXIEME CHAMBRE A DROITE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

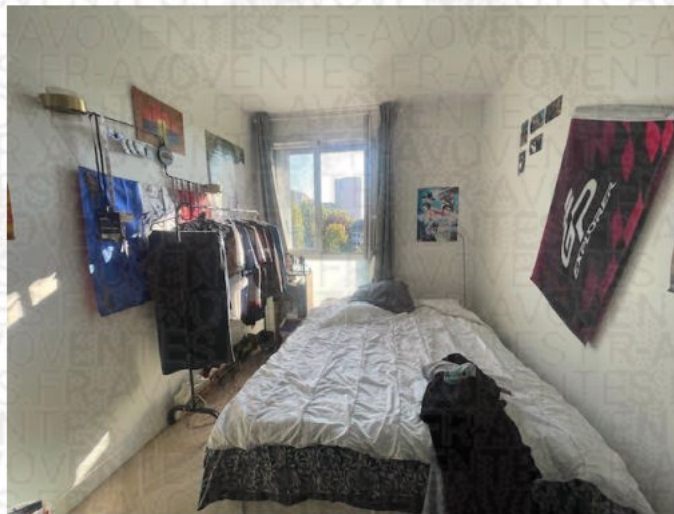
CHAMBRE AU FOND A DROITE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



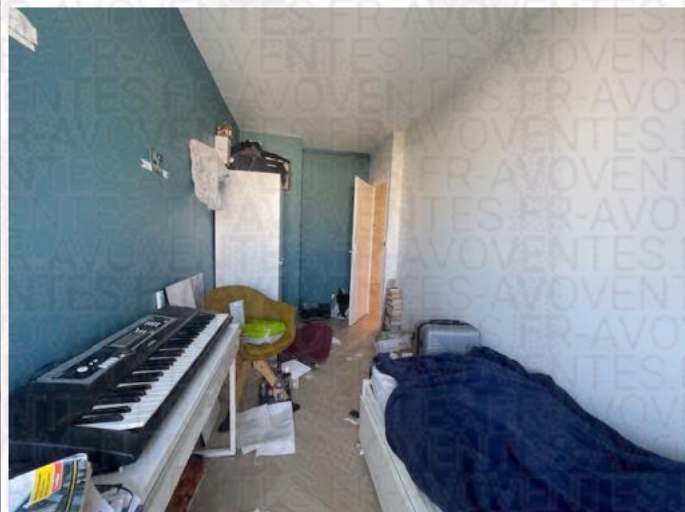
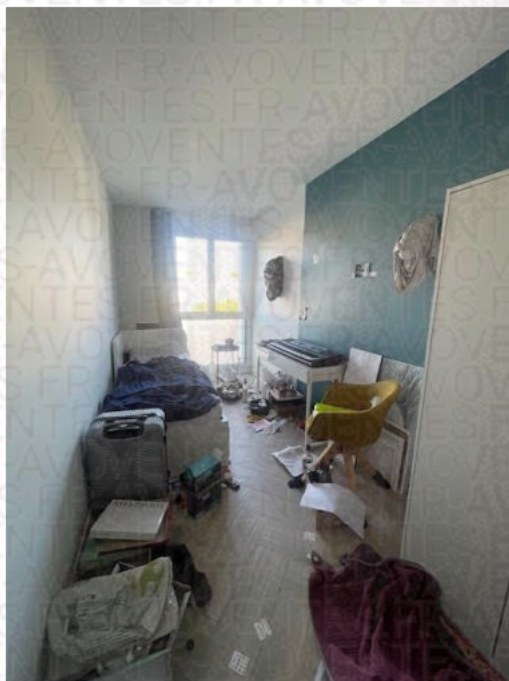
**CHAMBRE AU FOND A GAUCHE**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



**SALLE D'EAU**

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Une cabine de douche.
- Un meuble avec vasque.
- Une grille d'aération en partie haute.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES PORTE A GAUCHE DANS LE DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage à l'état neuf.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une grille d'aération.



CAVE

m'indique ignorer sa localisation et m'indique qu'aucun des colocataires n'en a l'usage.

L'accès au couloir des caves est sécurisé par une serrure fermée, toute accès est impossible.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BAIL Pour le 5 allée des Myosotis

bail du 18/07/22 loyer 500€

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 16 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 :

Pour le bailleur

AVOVENTES

Le Locataire :

AVOVENTES

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

II. Objet du contrat

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

Désignation des locaux



Page 1 sur 16



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Type d'habitat : un appartement dans un immeuble collectif.
Adresse du logement : 5 Allée des Myosotis 93200 SAINT-DENIS
Etage(s) : 3ème - Porte gauche
Régime juridique : immeuble soumis au régime de la copropriété
Description :
Une chambre privative au fond à droite dans un appartement, loué en colocation, composé de 2 salles de bains, WC séparés et d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte entièrement équipée, communes à l'ensemble des colocataires.
Surface habitable : 14 mètres carrés
Nombre de pièces principales : 1
Date ou période de construction : entre 1948 et 1970
Autres parties du logement : composé de 2 salles de bains, WC séparés et d'une belle pièce de vie avec cuisine ouverte entièrement équipée, communes à l'ensemble des colocataires.
Eléments d'équipements du logement : Logement entièrement meublé et équipé (TV, frigo américain, lave-linge, sèche linge, four, micro-onde...)
Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
Aucun
Chauffage / eau chaude :
Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : forfait de charges
Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : forfait de charges
Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
Aucun
Destination des locaux
Les locaux sont loués pour un usage exclusif d'habitation principale.
Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication
Les modalités d'accès aux technologies de l'information et de la communication sont les suivantes :
Mise à disposition de TV et wifi.

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
Le présent bail prendra effet le 18 juillet 2022.
B. Durée du contrat
Le présent bail est conclu pour une durée de 12 mois.
Il est rappelé que les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :
A. Loyer
1°. Fixation du loyer initial :
a) Montant du loyer mensuel :

Page 2 sur 16





Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de quatre cent cinquante euros (450 €).

c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :
Sans objet.

2°. Modalités de révision :

a) Date de révision du loyer :
Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL :
L'indice de référence est l'indice du 2ème trimestre 2021 dont la valeur s'établit à 131,12.

B. Charges récupérables
Le montant du forfait de charges est fixé à la somme de cinquante euros (50 €).
Le montant de ce forfait pour charges sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer, soit :
- date de révision : 1er janvier ;
- date ou trimestre de référence IRL : 2ème trimestre 2021 ;

C. Souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires.
Sans objet.

D. Modalités de paiement
Le loyer est payable à échoir au plus tard le 4 de chaque mois entre les mains de l'agence gestionnaire.

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	450 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	50 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
TOTAL	500 €

Le montant total dû *pro rata temporis* pour la première période de location allant du 18 juillet 2022 au 31 juillet 2022 est de 225,81 €.

E. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué
Sans objet.

F. Dépenses énergétiques (pour information)
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : NC (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : NC).

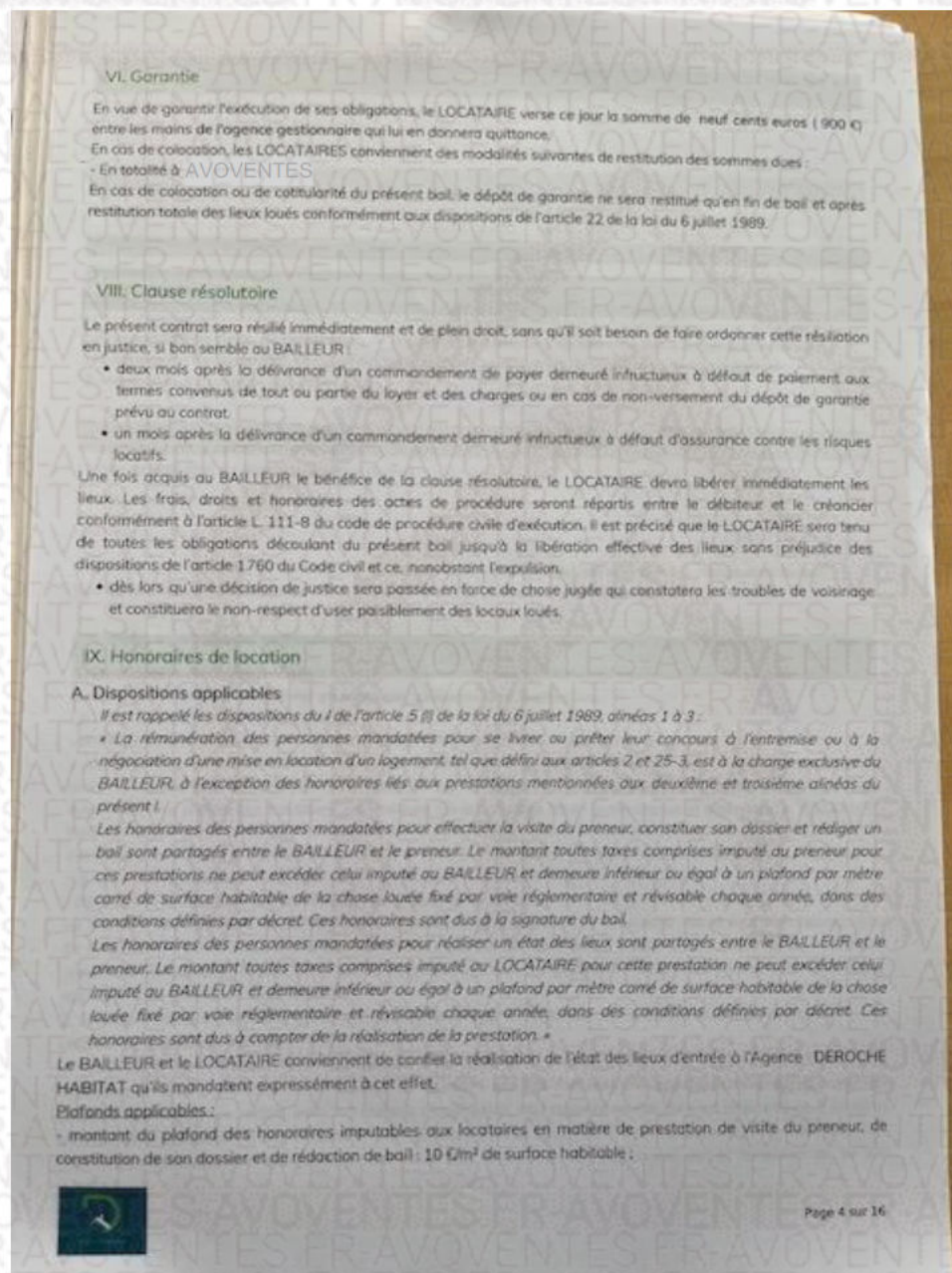
V. Travaux réalisés ou à réaliser

Travaux réalisés
Sans objet.

Travaux à réaliser
Sans objet.



Page 3 sur 16



VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de neuf cents euros (900 €) entre les mains de l'agence gestionnaire qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation, les LOCATAIRES conviennent des modalités suivantes de restitution des sommes dues :

• En totalité à AVOVENTES

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

VIII. Clause résolutoire

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

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat.
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, notwithstanding l'expulsion.

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

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 ff 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. »

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence DEROCHÉ HABITAT qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 €/m² de surface habitable.





- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 Cmt de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires**1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :****HONORAIRES CHARGE BAILLEUR**

Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	192.00 € TTC
Entremise et de négociation	58.00 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	0 € TTC
TOTAL	250 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :**HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE**

Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	192 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	58 € TTC
TOTAL	250 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.
Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

X. Autres conditions particulières**1. Destination des locaux loués**

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

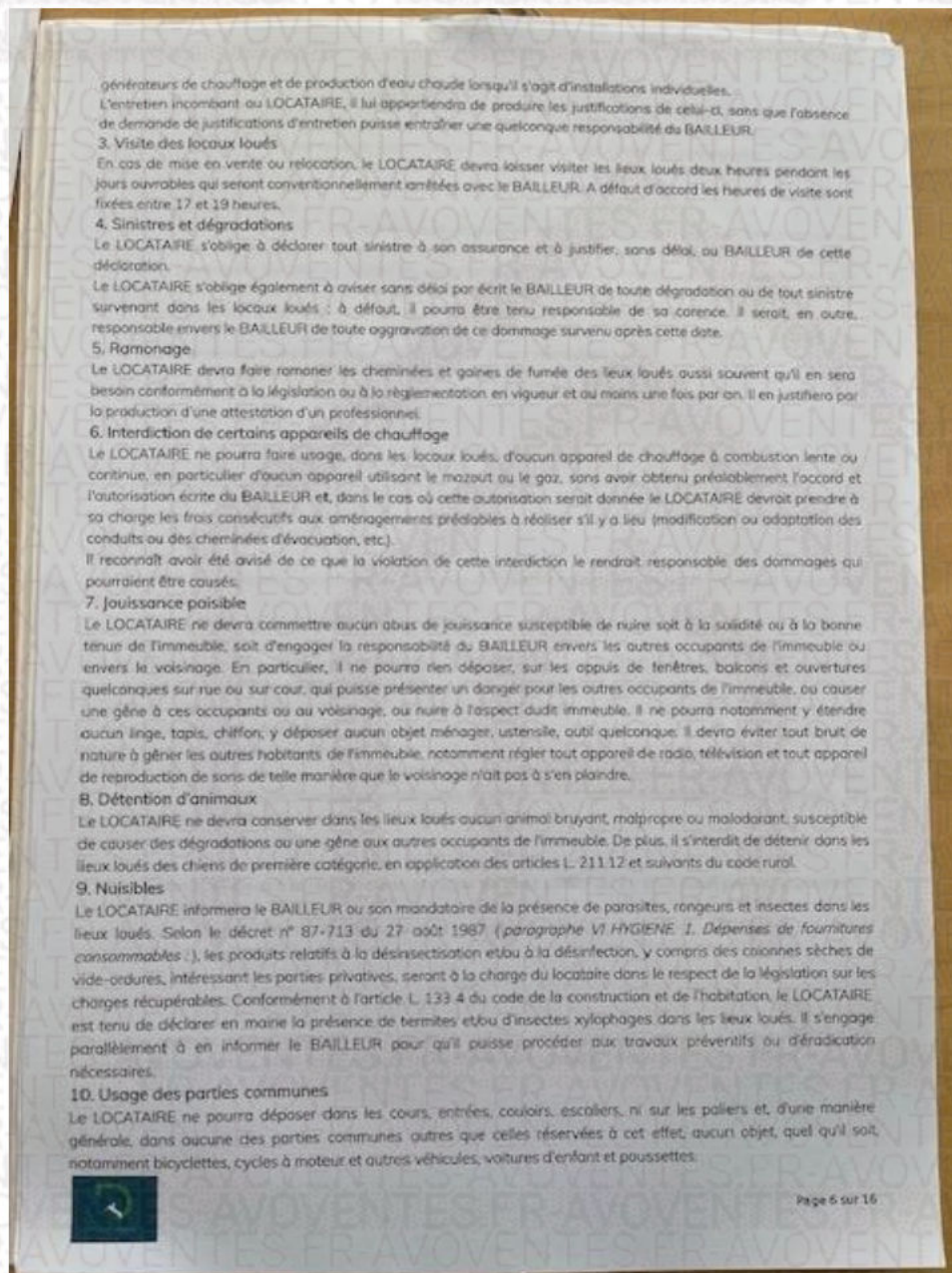
Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

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

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

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



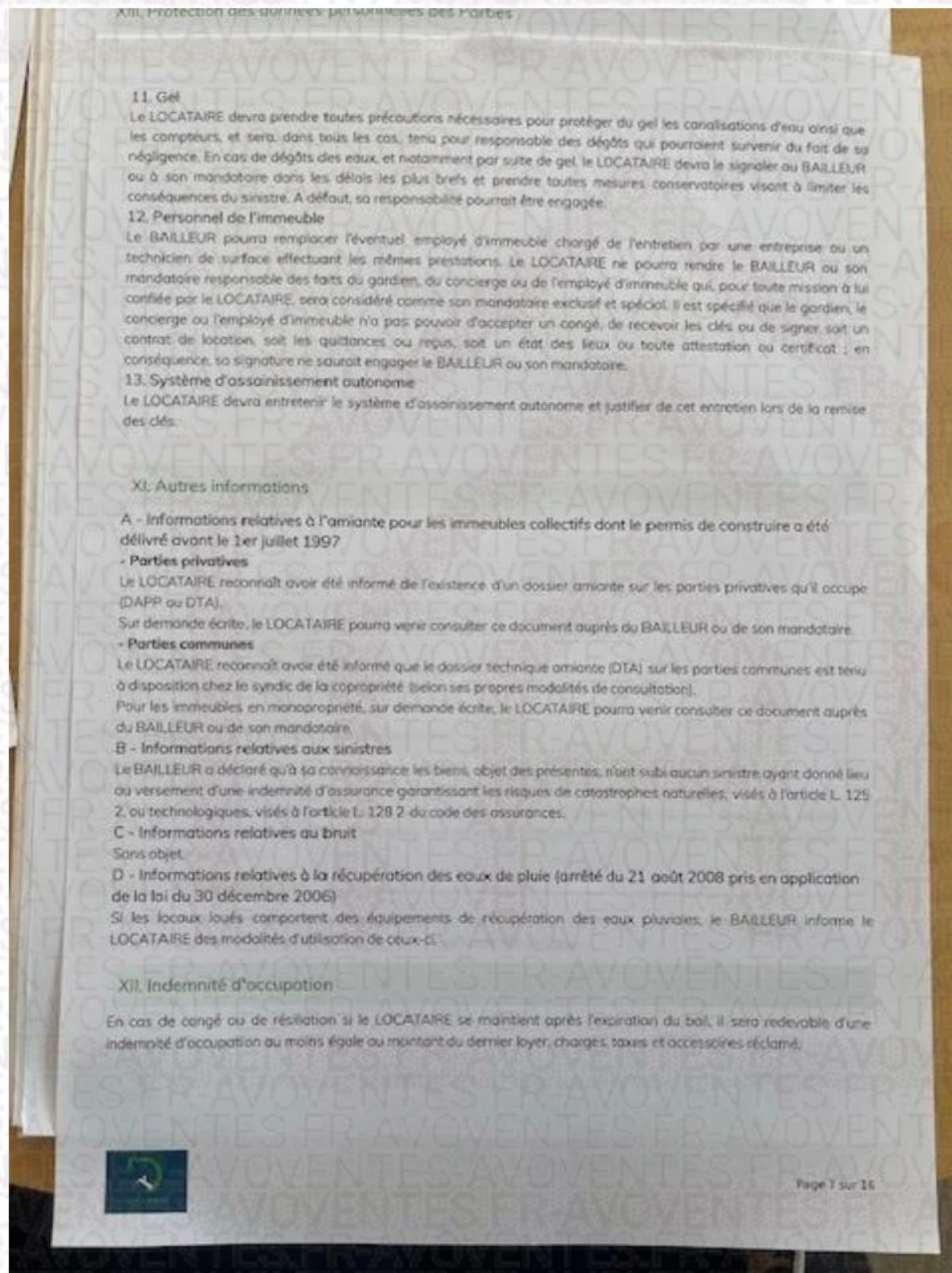


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

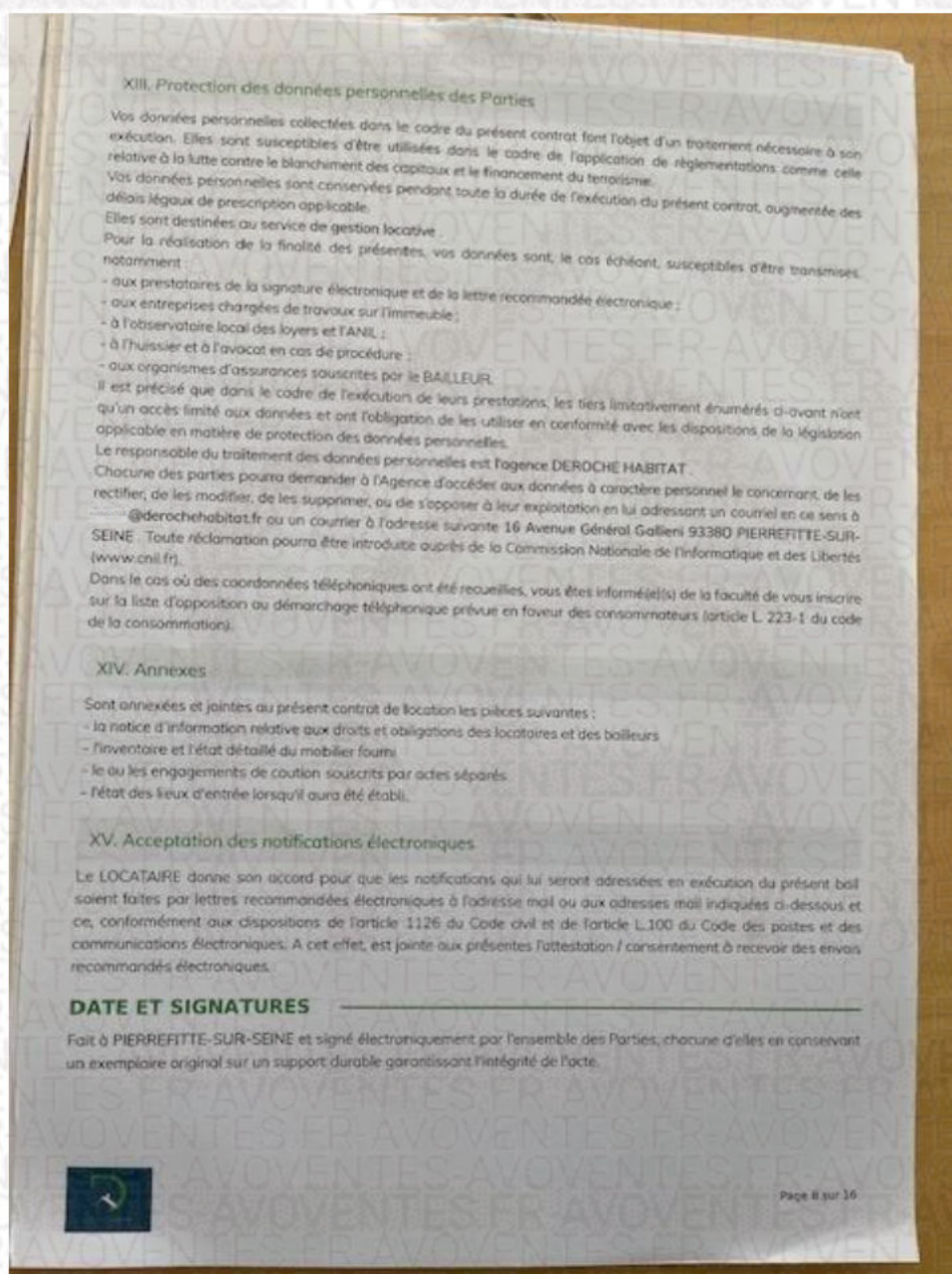


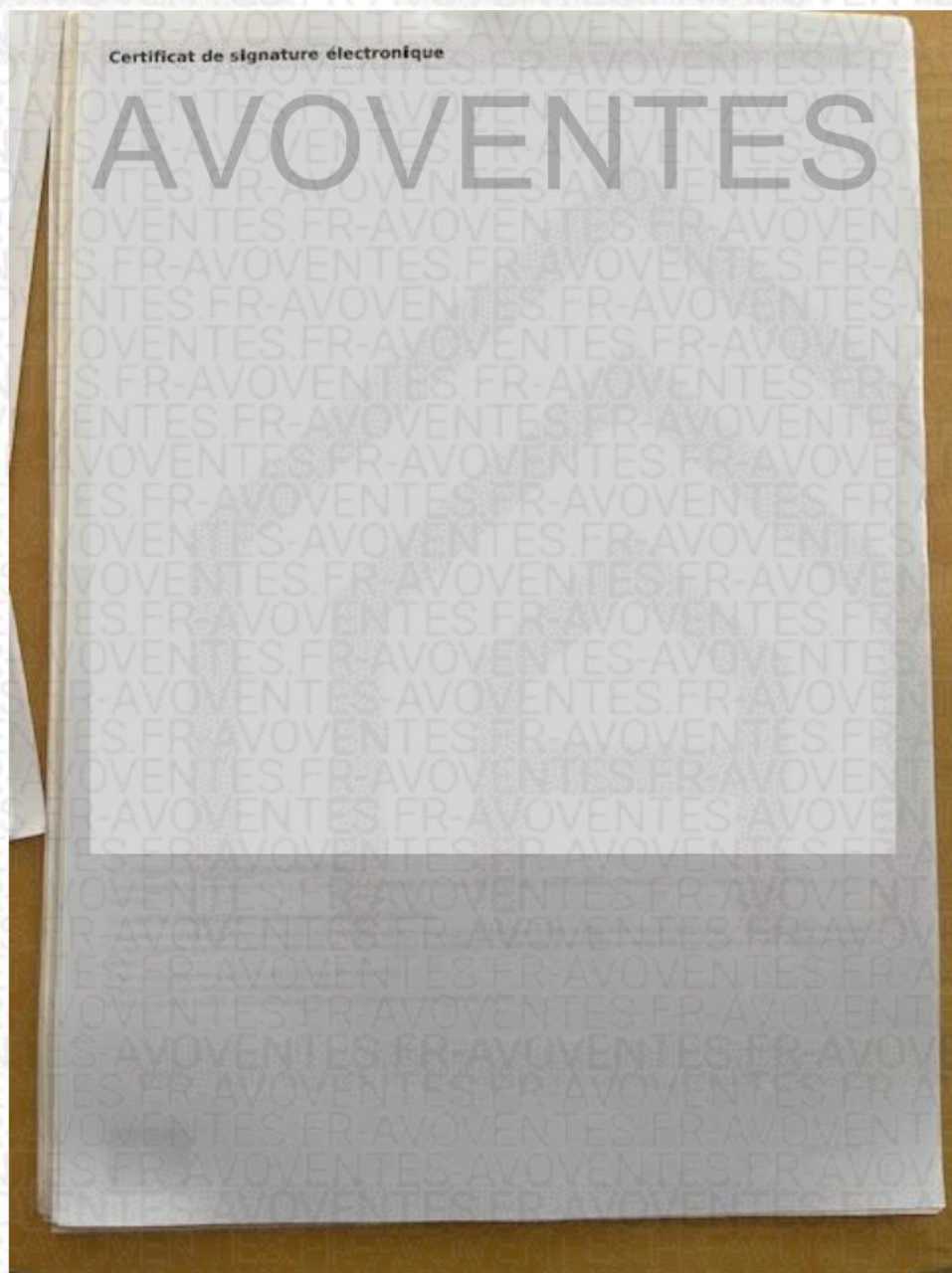
STANDARD : 01.45.28.29.67

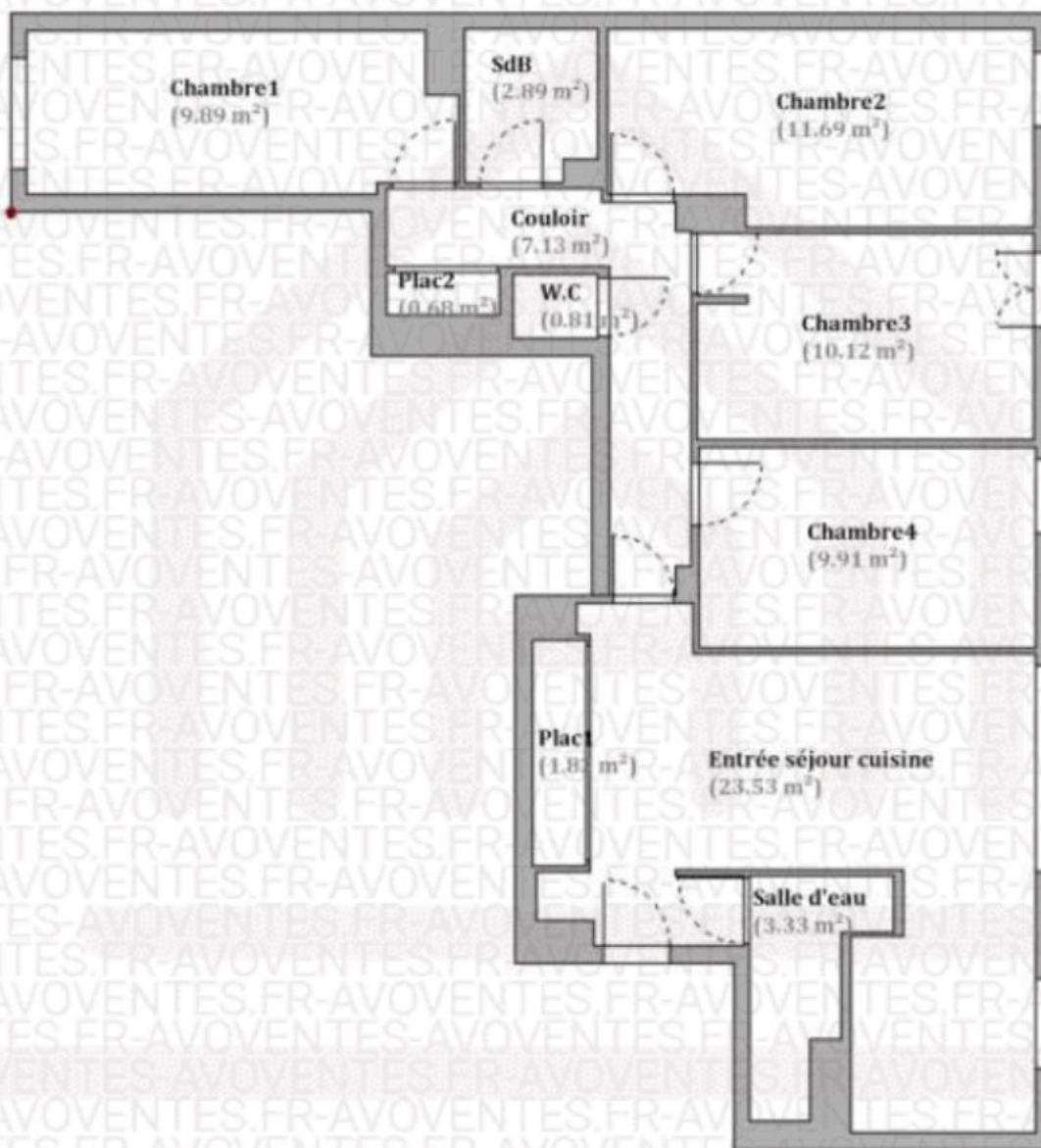
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr





**PLAN 5 allée des Myosotis**



J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant pour le 5 allée des Myosotis :

- *Le certificat de surface privative pour 81,81m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*



- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*





Pour le 14 allée des Myosotis à SAINT-DENIS au 1er étage, première porte à droite.

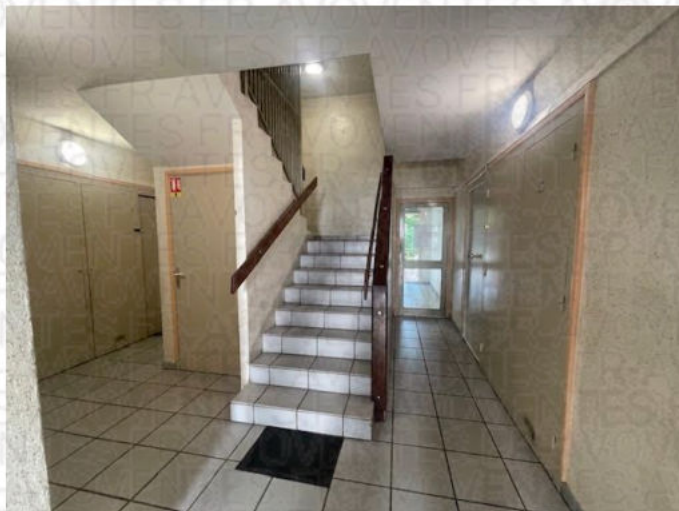


CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



Préalablement aux opérations de ce jour, je me suis rendue à l'adresse du 14, allée des Myosotis afin d'en identifier les occupants.

Parvenue à l'adresse j'ai pu identifier que AVOVENTES AVOVENTES occupait le logement et nous avons convenu d'un rendez-vous pour ce jour.

30 minutes avant mon arrivée, AVOVENTES AVOVENTES a contacté mon secrétariat afin de m'indiquer qu'il serait absent. Je me rends néanmoins à l'adresse.

Je précise que l'accès au hall de l'immeuble est sécurisé au moyen d'un interphone. Les parties communes sont en bon état d'entretien et il n'y a pas d'ascenseur.

Je suis accueillie par un homme qui m'indique être AVOVENTES AVOVENTES Il m'indique vivre dans les lieux depuis environ 15 jours et être colocataire avec quatre autres personnes.

Il me déclare que le loyer est d'environ 400 € par mois plus 50 € de provision pour charges.

Je rencontre également AVOVENTES qui m'indiquent être colocataires. Tous quatre s'engagent à me faire parvenir leur contrat de location par mail. Ils m'indiquent que AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES vit dans la 5^{ème} chambre et qu'il est absent.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Les colocataires présents m'indiquent ne pas avoir l'usage ni les moyens d'accès à la cave.

Distribution :

La porte d'entrée du logement dessert immédiatement un salon avec cuisine ouverte et en enfilade un dégagement qui dessert lui même :

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| - Première porte à gauche | : une chambre ; |
| - Deuxième porte à gauche | : une chambre ; |
| - Première porte à droite | : une salle d'eau ; |
| - Porte en face à gauche | : une chambre ; |
| - Porte en face milieu | : un cagibi ; |
| - Porte en face à droite | : une chambre ; |
| - Porte à droite | : une chambre ; |
| - Porte au fond à droite | : une salle d'eau ; |

DESCRIPTION

PIECE PRINCIPALE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à quatre battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC. La fenêtre comporte, en partie inférieure, une fenêtre fixe.

Eléments d'équipement :

- *Le tableau électrique.*
- *Le disjoncteur.*
- *L'interphone.*
- *Des grands placards sur la droite.*



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

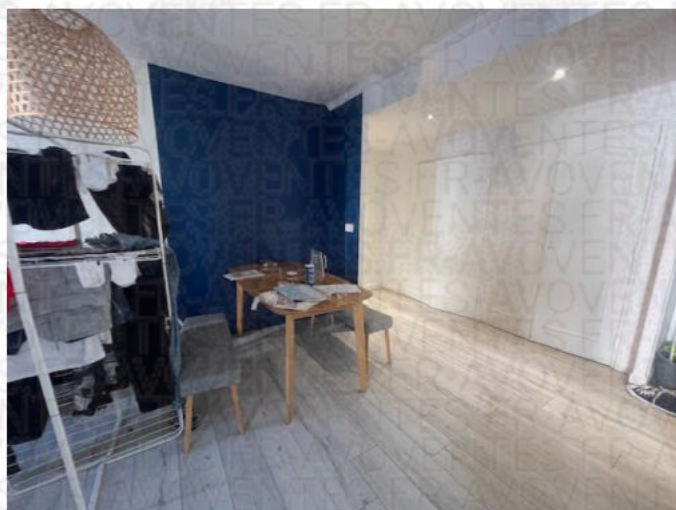


www.ksr-justice.fr

32



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

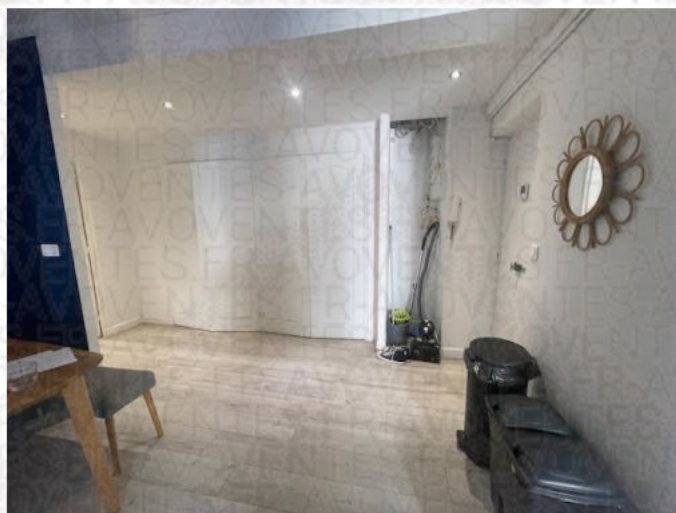
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

34



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CUISINE

Aucune cloison ne la sépare du salon.

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

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

Le plafond est recouvert de peinture en bon état. Il s'agit d'un faux plafond avec spots encastrés.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC et d'une fenêtre fixe en partie inférieure.



DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de parquet stratifié en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.

PREMIERE CHAMBRE A GAUCHE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



KSR & ASSOCIÉS

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

36



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

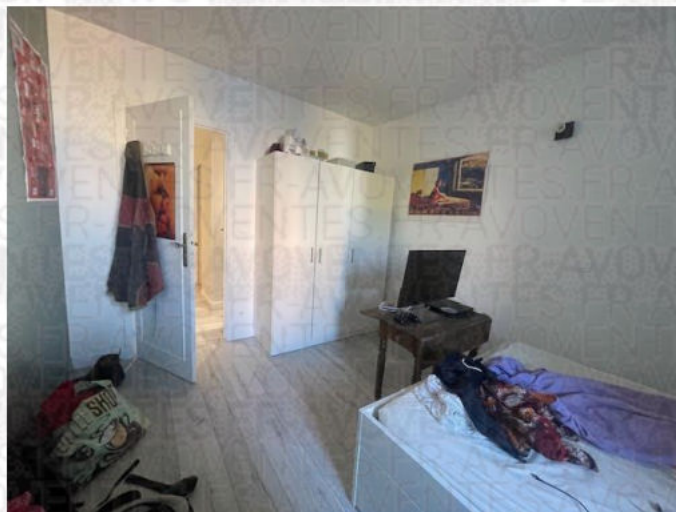
**DEUXIEME CHAMBRE**

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHAMBRE EN FACE A GAUCHE

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

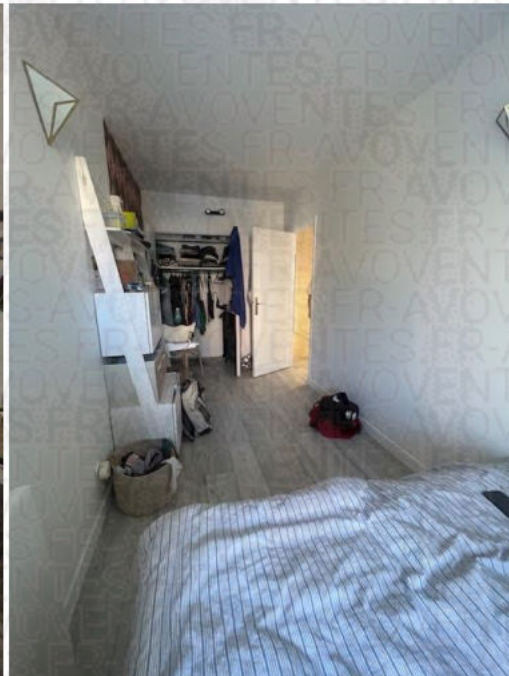
Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.

Elément d'équipement :

- Un placard.



CAGIBI

Le sol est recouvert de parquet stratifié.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

CHAMBRE EN FACE A DROITE

Elle est fermée à clé. Il s'agit visiblement de la chambre de AVOVENTES AVOVENTES



**CHAMBRE A L'EXTREMITE DROITE**

Le sol est recouvert de parquet stratifié en bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état. Présence d'un petit renforcement dans le mur.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce prend jour par une fenêtre à deux battants, équipée de montants en PVC, de double vitrage et de volets en PVC.



SALLE D'EAU

Le sol est recouvert de dalles de sol plastique en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de peinture en mauvais état avec des traces de cloques.

La pièce est aveugle.

Éléments d'équipement :

- Une cuvette de WC suspendue.
- Une cabine de douche.
- Un lave-mains.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SALLE D'EAU PREMIERE PORTE A DROITE DANS LE DEGAGEMENT

Le sol est recouvert de dalles de sol plastique en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage et de plaques de bois en état d'usure normale.

Le faux plafond est recouvert de peinture en état d'usure avancée avec des traces d'humidité.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- Une cabine de douche.
- Un meuble avec vasque.
- Une cuvette de WC suspendue.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BAUX RECUS Pour le 14 allée des Myosotis

bail du 15/08/2025 loyer 450€

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ
(Soumis au titre Ier bis 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



Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'une chambre dans un logement en colocation ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : **14 allée des Myosotis, 93200 St Denis**
- type d'habitat : **immeuble collectif**
- régime juridique de l'immeuble : **copropriété**
- période de construction : **de 1949 à 1974**
- surface habitable : **96m2 dont 14m2 privatif**
- le cas échéant, autres parties du logement : **aucune**
- éléments d'équipements du logement : **logement entièrement meublé. Lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, four, micro-onde, cuisine équipée, vaisselle, TV**
- modalité de production chauffage : **collectif**
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : **collective**

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : **Appartement en immeuble de copropriété.**

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : **15 août 2025**

B. Durée du contrat : **un an, renouvelable par tacite reconduction. Les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec un préavis d'un mois. Le bailleur peut, quant à lui, 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.**



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : 400 €

a) Montant du loyer mensuel : 400€ + 50 € de charges

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

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

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 15 août

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1T 2025

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

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

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuel;
- paiement : à échoir;
- date ou période de paiement : avant le 4 de chaque mois ;
- le cas échéant, lieu de paiement : par virement bancaire, RIB en annexe ;

E. Frais d'agence

Montant des frais d'agence : 250 €

V. Travaux

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

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : non

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : non

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 800 €

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.



De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

IX. Assurance

Le logement est assuré aux frais du propriétaire. Il n'y a aucune obligation légale pour le locataire de souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs. Cependant il est fortement conseillé pour le locataire de souscrire à une assurance afin de le couvrir en responsabilité civile.

X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (rubrique 2.2.) et le Bailleur (rubrique 2.1.) :

- Le Locataire est également tenu :

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;

- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

- Le Bailleur est également tenu :

- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (rubrique 1.5.), et de l'annexer au bail.

- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (rubrique 3.1.).

XI. Annexes

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

D. Un état des lieux et du mobilier, avec un inventaire photos

Le 16 juillet 2025, à Yerres

AVOVENTES



AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES

bail du 01/08/2025 loyer 450€

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ
(Soumis au titre Ier bis 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

AVOVENTES

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'une chambre dans un logement en colocation ainsi déterminé :
"1ère dans le couloir"

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 14 allée des Myosotis, 93200 St Denis
- type d'habitat : immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : copropriété
- période de construction : de 1949 à 1974
- surface habitable : 90m2 dont 14m2 privatif
- le cas échéant, autres parties du logement : aucune
- éléments d'équipements du logement : logement entièrement meublé. Lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, four, micro-onde, cuisine équipée, vaisselle, TV
- modalité de production chauffage : collectif
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Appartement en immeuble de copropriété.

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : wifi

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er août 2025

B. Durée du contrat : un an, renouvelable par tacite reconduction. Les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec un préavis d'un mois. Le bailleur peut, quant à lui, 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.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : **400 €**

a) Montant du loyer mensuel : **400€ + 50 € de charges**

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

- 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**;
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Non**.

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : **1er août**

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **1T 2025**

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

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

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **mensuel**;
- paiement : **à échoir**;
- date ou période de paiement : **avant le 4 de chaque mois** ;
- le cas échéant, lieu de paiement : **par virement bancaire, RIB en annexe** ;

E. Frais d'agence

Montant des frais d'agence : **250 €**

V. Travaux

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

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : **non**

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : **non**

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **800 €**

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.





De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

IX. Assurance

Le logement est assuré aux frais du propriétaire. Il n'y a aucune obligation légale pour le locataire de souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs. Cependant il est fortement conseillé le locataire de souscrire à une assurance afin de le couvrir en responsabilité civile.

X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (rubrique 2.2.) et le Bailleur (rubrique 2.1.) :

- Le Locataire est également tenu :
 - de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;
 - si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur
- Le Bailleur est également tenu :
 - de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
 - si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.
- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (rubrique 1.5.), et de l'annexer au bail.
- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (rubrique 3.1.).

XI. Annexes

Seront annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :
D. Un état des lieux et du mobilier, avec un inventaire photos

Le 23 juillet 2025, à Yerres



**AVOVENTES AVOVENTES bail du 05/07/2022 loyer 450€****BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ**

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

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le bailleur

AVOVENTES

Le Locataire

AVOVENTES

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**II. Objet du contrat**

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

Désignation des locaux

Type d'habitat : un appartement dans un immeuble collectif.

Adresse du logement : 14 Allée. des Myosotis, 93200 Saint-Denis, France



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Etage(s) : 1er - Porte droite

Régime juridique : immeuble soumis au régime de la copropriété

Description :

Une chambre privative dans un appartement, loué en colocation, composé de 2 salles d'eau et d'une pièce de vie avec cuisine ouverte et entièrement équipée, communes à l'ensemble des colocataires.

Loyer incluant les frais d'électricité, le wifi. Il dispose de tous les équipements requis, frigo américain, lave linge séchant, lave vaisselle, four, micro-onde, TV.

Surface habitable : 14 mètres carrés

Nombre de pièces principales : 1

Date ou période de construction : entre 1948 et 1970

Autres parties du logement : 2 salles d'eau et d'une pièce de vie avec cuisine ouverte et entièrement équipée, communes à l'ensemble des colocataires. tous les équipements requis, frigo américain, lave linge séchant, lave vaisselle, four, micro-onde, TV.

Eléments d'équipements du logement : Logement entièrement meublé et équipé.

Locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Aucun

Chauffage / eau chaude :

Modalité de production de chauffage : chauffage collectif dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : Forfait de charges

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude sanitaire collective dont les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont les suivantes : Forfait de charges

Locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Aucun

Destination des locaux

Les locaux sont loués pour un **usage exclusif d'habitation principale.**

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

Les modalités d'accès aux technologies de l'information et de la communication sont les suivantes :

Mise à disposition de TV et Wi-Fi.

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

Le présent bail prendra effet le 5 juillet 2022 .

B. Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de 12 mois .

Il est rappelé que les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1°. Fixation du loyer initial :



**a) Montant du loyer mensuel :**

Le montant du loyer mensuel initial est fixé à la somme de quatre cents euros (400 €).

c) Informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE :

Sans objet.

2°. Modalités de révision :**a) Date de révision du loyer :**

Le montant du loyer sera révisé chaque année, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

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

L'indice de référence est l'indice du 2ème trimestre 2021 dont la valeur s'établit à 131,12.

B. Charges récupérables

Le montant du forfait de charges est fixé à la somme de cinquante euros (50 €).

Le montant de ce forfait pour charges sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer, soit :

- date de révision : 1er janvier,
- date ou trimestre de référence IRL : 2ème trimestre.

C. Souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte des colocataires

Sans objet.

D. Modalités de paiement

Le loyer est payable à échoir au plus tard le 4 de chaque mois entre les mains l'agence gestionnaire.

Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location	
Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	400 €
Complément de loyer éventuel	0 €
Provisions/forfait de charges	50 €
Contribution pour le partage des économies de charges	0 €
TOTAL	450 €

Le montant total dû *pro rata temporis* pour la **première période de location allant du 5 juillet 2022 au 31 juillet 2022 est de 391,94 €.**

E. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Sans objet.

F. Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : NC (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : NC).

V. Travaux réalisés ou à réaliser**Travaux réalisés**

Sans objet.

Travaux à réaliser

Sans objet.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

VI. Garantie

En vue de garantir l'exécution de ses obligations, le LOCATAIRE verse ce jour la somme de neuf cents euros (900 €) entre les mains Deroche Habitat qui lui en donnera quittance.

En cas de colocation, les LOCATAIRES conviennent des modalités suivantes de restitution des sommes dues :

- En totalité

En cas de colocation ou de cotitularité du présent bail, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

VIII. Clause résolutoire

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

- deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
- un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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

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

IX. Honoraires de location

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du BAILLEUR, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

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

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

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent de confier la réalisation de l'état des lieux d'entrée à l'Agence DEROCHE HABITAT qu'ils mandatent expressément à cet effet.

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10 €/m² de surface habitable ;





- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires**1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :**

HONORAIRES CHARGE BAILLEUR	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	0 € TTC
Entremise et de négociation	0 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	0 € TTC
TOTAL	0 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

HONORAIRES CHARGE LOCATAIRE	
Visite, constitution du dossier, rédaction du bail	192 € TTC
Réalisation de l'état des lieux d'entrée	58 € TTC
TOTAL	250 € TTC

Les honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail sont dus à la conclusion du bail.

Les honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée sont dus dès la réalisation de la prestation.

X. Autres conditions particulières**1. Destination des locaux loués**

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

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

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

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

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





générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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

3. Visite des locaux loués

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

4. Sinistres et dégradations

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

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

5. Ramonage

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

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

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

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

7. Jouissance paisible

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

8. Détention d'animaux

Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211 12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Selon le décret n° 87-713 du 27 août 1987 (*paragraphe VI HYGIENE, 1. Dépenses de fournitures consommables :*), les produits relatifs à la désinsectisation et/ou à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures, intéressant les parties privatives, seront à la charge du locataire dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133 4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

10. Usage des parties communes

Le LOCATAIRE ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

11. Gel

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

12. Personnel de l'immeuble

Le BAILLEUR pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le LOCATAIRE ne pourra rendre le BAILLEUR ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le LOCATAIRE, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le BAILLEUR ou son mandataire.

13. Système d'assainissement autonome

Le LOCATAIRE devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

XI. Autres informations

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

- Parties privatives

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

- Parties communes

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le LOCATAIRE pourra venir consulter ce document auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

B - Informations relatives aux sinistres

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

C - Informations relatives au bruit

Sans objet.

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

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

XII. Indemnité d'occupation

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



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

XIII. Protection des données personnelles des Parties

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service de location.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et l'ANIL ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le BAILLEUR.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est l'agence DEROCHE HABITAT.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à info@derochehabitat.fr ou un courrier à l'adresse suivante 16 Avenue Général Gallieni 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE. Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

XIV. Annexes

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

- la notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- l'inventaire et l'état détaillé du mobilier fourni
- un diagnostic de performance énergétique
- l'état des lieux d'entrée lorsqu'il aura été établi.
- un contrat de cautionnement Visale

XV. Acceptation des notifications électroniques

Le LOCATAIRE donne son accord pour que les notifications qui lui seront adressées en exécution du présent bail soient faites par lettres recommandées électroniques à l'adresse mail ou aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques. A cet effet, est jointe aux présentes l'attestation / consentement à recevoir des envois recommandés électroniques.

DATE ET SIGNATURES

Fait à PIERREFITTE-SUR-SEINE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.





AVOVENTES



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX

N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017

Commissaires de Justice associés

24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

**bail du 12/09/2025 loyer 450€**

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ
(Soumis au titre Ier bis 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

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'une chambre dans un logement en colocation ainsi déterminé :
"2e partie du couloir, au fond à droite"

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 14 allée des Myosotis, 93200 St Denis
- type d'habitat : *immeuble collectif*
- régime juridique de l'immeuble : *copropriété*
- période de construction : *de 1949 à 1974*
- surface habitable : 96m2 dont 14m2 privatif
- le cas échéant, autres parties du logement : aucune
- éléments d'équipements du logement : logement entièrement meublé. Lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, four, micro-onde, cuisine équipée, vaisselle, TV
- modalité de production chauffage : collectif
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Appartement en immeuble de copropriété.

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : wifi

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 12 septembre 2025

B. Durée du contrat : un an, renouvelable par tacite reconduction. Les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec un préavis d'un mois. Le bailleur peut, quant à lui, 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.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial : 400 €

a) Montant du loyer mensuel : 400€ + 50 € de charges

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

- 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;

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

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 12 septembre

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1T 2025

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

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

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : mensuel;

- paiement : à échoir;

- date ou période de paiement : avant le 4 de chaque mois ;

- le cas échéant, lieu de paiement : par virement bancaire, RIB en annexe ;

E. Frais d'agence

Montant des frais d'agence : 250 €

V. Travaux

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

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : non

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : non

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 800 €

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.



De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

IX. Assurance

Le logement est assuré aux frais du propriétaire. Il n'y a aucune obligation légale pour le locataire de souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs. Cependant il est fortement conseillé pour le locataire de souscrire à une assurance afin de le couvrir en responsabilité civile.

X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (rubrique 2.2.) et le Bailleur (rubrique 2.1.) :

- Le Locataire est également tenu :

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;

- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

- Le Bailleur est également tenu :

- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;

- si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.

- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (rubrique 1.5.), et de l'annexer au bail.

- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (rubrique 3.1.).

XI. Annexes

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

D. Un état des lieux et du mobilier, avec un inventaire photos

Le 03 septembre 2025, à Yerres

AVOVENTES

KSR & ASSOCIÉS

60

Commissaires de Justice Associés

Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

bail du 1/08/2025 loyer 450€



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS



CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLÉ
(Soumis au titre Ier bis 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 :



Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'une chambre dans un logement en colocation ainsi déterminé :
"2e deuxième dans le couloir"

A. Consistance du logement

- localisation du logement : 14 allée des Myosotis, 93200 St Denis
- type d'habitat : immeuble collectif
- régime juridique de l'immeuble : copropriété
- période de construction : de 1949 à 1974
- surface habitable : 96m2 dont 14m² privatif
- le cas échéant, autres parties du logement : aucune
- éléments d'équipements du logement : logement entièrement meublé. Lave-vaisselle, lave-linge, sèche-linge, four, micro-onde, cuisine équipée, vaisselle, TV
- modalité de production chauffage : collectif
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : collective

B. Destination des locaux : usage d'habitation

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

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Appartement en immeuble de copropriété.

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

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

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

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er août 2025

B. Durée du contrat : un an, renouvelable par tacite reconduction. Les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé avec un préavis d'un mois. Le bailleur peut, quant à lui, 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 : **400 €**

a) Montant du loyer mensuel : **400€ + 50 € de charges**

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

- 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**;
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : **Non**.

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : 1er août

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1T 2025

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait

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

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **mensuel**;
- paiement : **à échoir**;
- date ou période de paiement : **avant le 4 de chaque mois** ;
- le cas échéant, lieu de paiement : **par virement bancaire, RIB en annexe** ;

E. Frais d'agence

Montant des frais d'agence : **250 €**

V. Travaux

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

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : **non**

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : **non**

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **800 €**

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges ou du dépôt de garantie et deux mois après commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit. Le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer, les



charges et le dépôt de garantie ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur au cas où le chèque serait sans provision.

De même, en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice, ou à défaut de respecter l'obligation d'user paisiblement des locaux loués et un mois après commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit.

IX. Assurance

Le logement est assuré aux frais du propriétaire. Il n'y a aucune obligation légale pour le locataire de souscrire à une assurance habitation couvrant les risques locatifs. Cependant il est fortement conseillé pour le locataire de souscrire à une assurance afin de le couvrir en responsabilité civile.

X. Obligations des parties

Outre toutes les obligations prévues par la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information, auxquelles sont tenus le Locataire (rubrique 2.2.) et le Bailleur (rubrique 2.1.) :

- Le Locataire est également tenu :

- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables ;
- si le logement est équipé d'une chaudière individuelle, de souscrire un contrat d'entretien annuel de celle-ci auprès d'un professionnel qualifié et d'en justifier chaque année sur simple demande du Bailleur.

- Le Bailleur est également tenu :

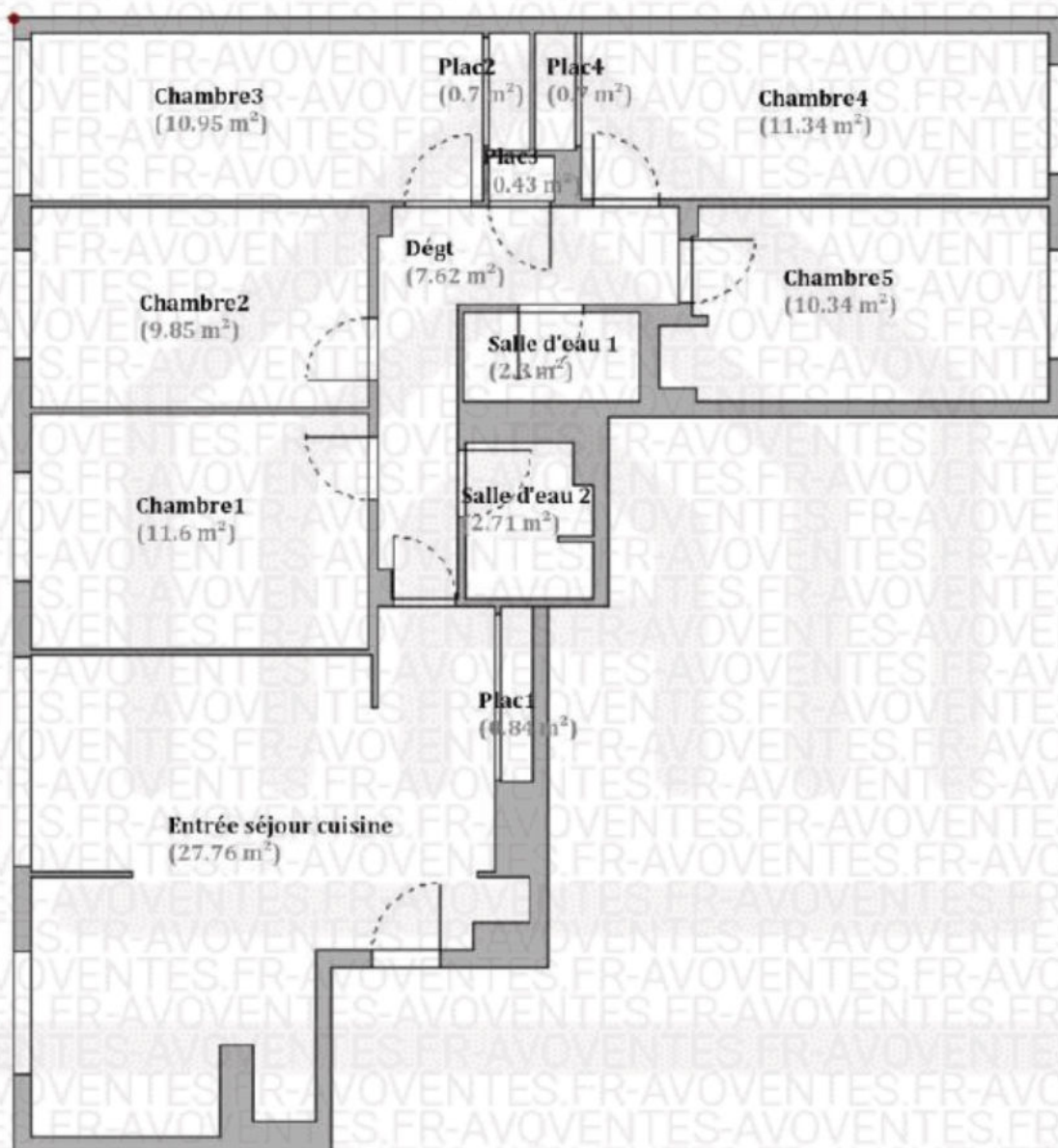
- de transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsque celui-ci en fait la demande ;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, de tenir à la disposition du locataire, sur simple demande, le dossier amiante.
- Les Parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire dans les conditions de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 rappelées dans la notice d'information (rubrique 1.5.), et de l'annexer au bail.
- Pour donner congé, les Parties s'obligent à respecter les règles légales rappelées dans la notice d'information (rubrique 3.1.).

XI. Annexes

Seront annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :
D. Un état des lieux et du mobilier, avec un inventaire photos

Le 17 juillet 2025, à Yerres

AVOVENTES

**PLAN 14 allée des Myosotis :**



J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant pour le 14 allée des Myosotis :

- *Le certificat de surface privative pour 97,14m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le diagnostic de performance énergétique*



- *Le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification convocation, prise de rendez-vous occupants, prise de rendez-vous expert) : 50 minutes
- opérations sur place : 1h40
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants, échange avec le syndic, échange avec les locataires, relances et réception baux : 1h30 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

