

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE 3 août

Au Greffe a comparu, **Maître Elisa GUEILHERS**, Avocat poursuivant, et celui de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions concernant un immeuble situé à CHANTELOUP-LES-VIGNES (78570), 1 rue des Feucherets.

Laquelle nous a dit que pour compléter le cahier des conditions de vente afférent au bien immobilier dont la vente est profitée au préjudice de [AVOVENTES] elle entendait produire :

- le « contrat de location de logement vide » du 5 juin 2026

afférent au bien immobilier dont la vente est profitée au préjudice de [AVOVENTES]
[AVOVENTES]

Que lesdits éléments sont donnés à titre de simples renseignements sans que la responsabilité du poursuivant puisse être recherchée.

Et a, ledit Avocat, signé avec nous, Greffier, après lecture faite.

Élisa Gueilhers Avocat

21, rue des États Généraux - 78000 Versailles

Tél. : 01 88 60 37 37 - Toque : 96

Email : contact@gueilhers-avocats.fr

SELARLU d'Avocats au capital de 5.000 euros
RCS Versailles - SIRET 900 531 542 00018

**CONTRAT DE LOCATION
DE LOGEMENT VIDE**

Article 1 – Désignation des parties

AVOVENTES

ci-après dénommé-e le locataire,
d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le propriétaire loue au locataire, qui accepte, pour la durée et selon les conditions et clauses indiquées ci-dessous, un logement vide à usage de résidence principale.

Article 2 - Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement destiné exclusivement à la résidence principale du locataire. Celui-ci ne pourra l'affecter à un autre usage et il ne pourra donc, notamment, y exercer une activité professionnelle, même libérale. Si le locataire veut exercer une activité professionnelle, il doit préalablement demander l'autorisation au propriétaire et obtenir son accord écrit.

Article 3 - Description du bien loué

Description :

- Adresse du logement : 1 rue des feucherts Chanteloup les vignes 78570
- Numéro fiscal du bien : _____
- Type d'habitat : Collectif
- Régime juridique : logement en copropriété
- Surface habitable : 45 m²
- Nombre de pièces principales : 2
- Chauffage individuel
- Eau chaude sanitaire individuelle

Il est communiqué au locataire toutes les informations nécessaires pour connaître les modalités de production du chauffage et de l'eau chaude sanitaire.

Annexes au logement à usage privatif du locataire :

Article 4 - Date de prise d'effet et durée du contrat

Le contrat prendra effet au 05 juin 2025.

La durée du contrat est d'un minimum de 3 ans à compter de sa prise d'effet.

Le contrat sera ensuite renouvelé tacitement pour une durée identique.

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire doit être établi entre les parties avant l'entrée du locataire dans le logement. Un exemplaire de cet état des lieux est conservé par chacune des parties. Un état des lieux de sortie sera également établi lors du départ du locataire.

Article 6 – Travaux

- Travaux effectués :

Le propriétaire déclare qu'il n'y a pas eu de travaux effectués avant la signature de ce contrat de location.

- Travaux futurs :

Le propriétaire devra informer le locataire des travaux qu'il souhaite entreprendre, par une notification, en recommandé avec avis de réception ou remise en main propre. Cette notification devra informer le locataire sur la nature des travaux et leurs modalités d'exécution.

Le locataire devra permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de ces travaux.

Article 7 – Résiliation

A - Par le locataire

Le locataire pourra donner congé à tout moment en cours de bail. Ce congé devra être délivré trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre décharge. Il est rappelé que le locataire est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai du préavis.

Le préavis pourra être réduit à un mois, dans les cas prévus par la loi.

B - Par le propriétaire

Le propriétaire pourra donner congé pour la date d'expiration du bail moyennant un délai de préavis de six mois. Ce congé devra être délivré soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier et il comportera obligatoirement l'un des motifs exigés par l'article 15 modifié de la loi du 6 juillet 1989.

Article 8 – Loyer

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

Le loyer mensuel du logement est fixé à 520,00 € hors charges.

La provision mensuelle au titre du remboursement des charges sera de 40,00 €.

Le loyer charges comprises correspond donc à la somme de 560,00 €.

Cette somme est payable d'avance le 5 du mois.

Ce loyer est payé chaque mois par virement ou par chèque.

Le paiement sera constaté par une quittance envoyée gratuitement par le propriétaire au locataire si ce dernier en manifeste le souhait.

Le contrat de bail débutant en cours de mois, le locataire paiera au propriétaire par avance le montant proratisé du loyer et des charges correspondantes au nombre de jours du mois pendant lesquels il aura la jouissance du logement.

Article 9 – Révision

Le loyer est révisable tous les ans à la date anniversaire du contrat, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), indice publié par l'INSEE.

Article 10 – Charges

Outre le loyer principal, le locataire réglera au propriétaire une provision des charges récupérables conformément à la loi.

Cette provision pour charges sera versée au propriétaire par le locataire au moment du versement du loyer et selon la même périodicité.

Les charges sont exigibles sur présentation d'un justificatif en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Les provisions de charges feront l'objet d'une régularisation annuelle matérialisée par la communication des charges réelles engagées par le propriétaire au titre de l'exercice précédent. Un mois avant la régularisation, le propriétaire communiquera au locataire le décompte ainsi que le mode de répartition des charges. Pendant un mois à compter de l'envoi dudit décompte, le locataire peut accéder aux pièces justificatives produites.

Article 11 – Quittances et reçus

Lorsque le locataire en fera la demande, le propriétaire lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le propriétaire lui délivrera un reçu.

La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges.

Le montant du loyer et des charges ne sera considéré comme réglé qu'après avoir été dûment encaissé, et ce en dépit de la délivrance d'une quittance.

Article 12 – Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé par le propriétaire au locataire.

Article 13 – Obligations des parties - Conditions générales

A – Obligations du propriétaire

Le propriétaire s'engage à :

- remettre au locataire un logement décent au sens des articles 2, 3 et 4 du Décret précité n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989, le locataire pourra à tout moment

- demandeur au propriétaire la mise en conformité du logement qui ne satisfait pas aux conditions de décence ;
- délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi ;
- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- en cas de mutation, transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau propriétaire, ainsi que, le cas échéant, ceux du mandataire.

B – Obligations du locataire

Le locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

- occuper les lieux loués et en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui ;
- ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués ; ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers, sans l'autorisation du propriétaire ;
- prendre à sa charge et exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant.

Article 14 - Dossier de Diagnostic Technique

Un dossier de Diagnostic technique est annexé au présent contrat de location. Ce dossier comprend, en fonction de la situation du bien, les éléments suivants :

- un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS), si le logement se trouve dans une zone couverte par un Plan de prévention des risques technologiques ou par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ;
- si le bien immobilier a déjà fait l'objet d'un sinistre ayant donné lieu à indemnisation, le propriétaire annexe aux présentes un descriptif précis du dommage et de ses causes ;
- un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique. Ce document prouve l'absence de revêtements dégradés contenant du plomb ou de l'existence de revêtement contenant du plomb en quantité telle qu'elle ne dépasse pas le plafond fixé par l'arrêté du 25 avril 2006 portant sur le CREP, si le permis de construire de l'immeuble date d'avant 1949 ;
- un Diagnostic de performance énergétique effectué dans les 6 mois qui précèdent la signature du présent bail. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative ;
- un Diagnostic amiante relatif à la présence ou à l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante dans le logement et, s'il y en a, dans les parties communes, conformément aux dispositions des articles L. 1334-12-1 et R. 1334-15 du Code de la santé publique ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz relatif à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, le cas échéant pour les installations datant de plus de 15 ans.

Article 15 – Clause résolutoire – Clause pénale

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, six semaines après l'envoi d'un commandement demeure infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- violation de la destination des lieux loués ;
- non souscription d'une assurance locative par le ou les locataires ;
- trouble anormal du voisinage constaté par voie judiciaire.

Le délai sera de un mois en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au propriétaire à chaque période convenue.

Article 16 – Signature en ligne

Si les parties utilisent le système sécurisé de signature électronique des contrats créé sur la plate-forme Rocket Lawyer, elles conviennent que le présent contrat est un exemplaire original et qu'il les lie légalement. Les Parties recevront un courrier électronique lorsque le contrat aura été signé et formalisé entre elles, preuve de son entière validité juridique.

Article 17 – Election de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- le propriétaire, en son domicile sus-indiqué ;
- le locataire, dans les lieux loués.

ANNEXES

- Pièce d'identité du locataire
- Etat des lieux d'entrée
- Diagnostics obligatoires
- Extrait du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués
- Notice d'information à télécharger : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000030649902>

Fait à Chanteloup les vignes , le 05 juin 2025. Un exemplaire est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

AVOVENTES