

ANN

Société par Actions Simplifiée  
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU  
Huissiers de Justice Associés  
*Successseurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**Bernard LILAMAND**  
Huissier de Justice Salarié

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
E-Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

## 1<sup>ERE</sup> EXPÉDITION

REF : 276 383

### PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

-----



#### A LA REQUETE DE :

- La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme au capital de 260 840 262 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 954 507 976, dont le siège social est sis 8 rue de la République – 69001 LYON, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié ès qualité.

Ayant pour avocat, Maître Marc AUTHAMAYOU, SELARL AUTHAMAYOU, avocat inscrit au Barreau de NICE, dont le siège est sis 17 rue Alexandre Mari – 06300 NICE.

#### Lequel me déclare :

débiteur de la société requérante, est propriétaire de biens immobiliers situés au 93 boulevard Édouard Herriot – 06200 NICE.

Vous avez délivré à ce dernier un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 11 mai 2020.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description desdits biens immobiliers.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :**

- + **Certifie m'être transporté à partir de 13h55 au 93 boulevard Édouard Herriot – 06200 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes :

## 1 - GÉNÉRALITÉS

### A - SITUATION :

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, sont sis au sein de la résidence « La Tour Sarrasine », sise 91-93 boulevard Édouard Herriot – 06200 NICE et 20 avenue Mont Rabeau – 06200 NICE et cadastrés :

- Section MP n° 167 lieudit avenue Mont Rabeau,
- Section MP n° 169 lieudit avenue Mont Rabeau,
- Section NE n° 54 lieudit avenue Mont Rabeau,
- Section NE n° 232 lieudit 93 boulevard Édouard Herriot,
- Section NE n° 233 lieudit 93 boulevard Édouard Herriot.

La résidence « La Tour Sarrasine » est constituée de quatre bâtiments. Elle est accessible depuis le 91-93 boulevard Édouard Herriot.

Le bâtiment C est élevé de 6 étages sur rez-de-chaussée et un sous-sol.

Chaque immeuble dispose d'un gardien et est équipé d'un ascenseur.  
La copropriété bénéficie d'espaces verts.

Les biens, objets de la présente procédure sont située dans la partie droite du bâtiment C.  
Ils consistent, selon les informations cadastrales, en :

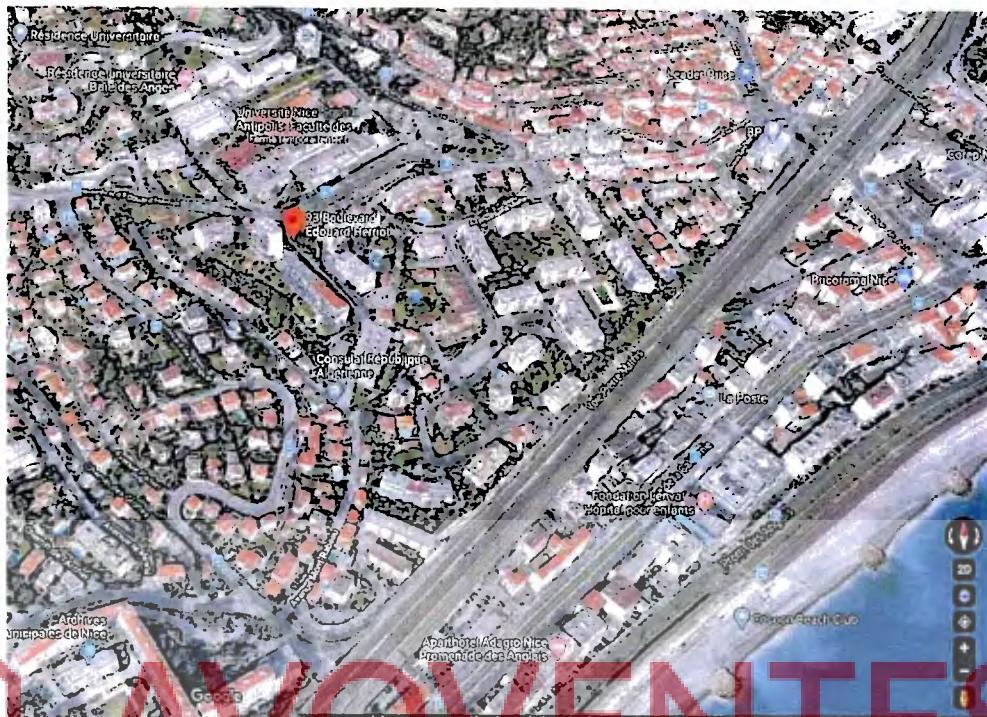
- « Un appartement (lot 538) situé au 4<sup>e</sup> étage du bloc III, partie droite de l'immeuble, ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Ce dernier est composé de « une entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, un cabinet de toilette, une salle de bains, placards, balcon et loggia » et les 51/10 000<sup>e</sup> des parties communes générales et les 251/10 000<sup>e</sup> des parties communes spéciales au bloc III,

En réalité, il s'agit d'un appartement de trois pièces composé d'un séjour avec cuisine équipée, d'une chambre, d'une pièce à usage de bureau ou dressing, d'une salle de douche avec WC et de balcons.

- « Une cave (lot 489) située au 1<sup>er</sup> sous-sol et les 2/10 000<sup>e</sup> des parties communes générales, et les 12/10 000<sup>e</sup> des parties communes spéciales du bloc III ».

Le quartier est résidentiel.

La copropriété est proche de toutes commodités. Elle se situe notamment à proximité de la Faculté de Lettres de Nice.



ABOVENTES•fr



## B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, appartiennent à les avoir acquis suivant acte publié le 24 mai 2017 (volume 0604 P 02 2017 P n° 2756).

L'appartement est occupé en vertu d'un bail sous seing privé soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. La titulaire du bail est

Les occupants réels de l'appartement sont

J'annexerai aux présentes le bail, signé en date du 13/03/2018, pour une durée de trois ans ayant commencé à courir le 13/03/2018 pour un loyer mensuel hors charges de 1200 €. La provision sur charges est de 200 €.

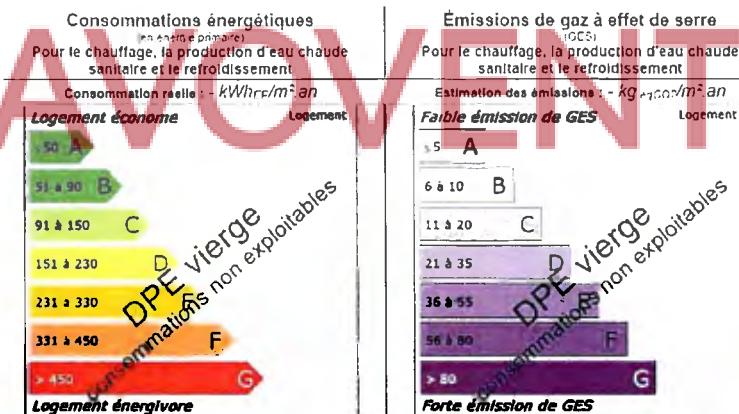
## C – RÉSEAUX ET CHAUFFAGE

Le chauffage est collectif.

L'eau chaude sanitaire est collective.

L'immeuble est raccordé au réseau fibre internet.

L'appartement n'est pas raccordé au réseau de gaz de ville.



## D – SYNDIC ET CHARGES

Le syndic de l'immeuble de la résidence « La Tour Sarrasine » est le Cabinet TABONI, situé 42 rue Trachel 06000 Nice.

J'annexerai aux présentes le dernier procès-verbal de l'assemblée générale daté du 04/03/2020.

Il m'a été déclaré que le montant des charges trimestrielles (appel de fonds du 1<sup>er</sup> trimestre 2020) pour les biens faisant l'objet de la présente procédure s'élève à 911.60 €.

## 2 – DESCRIPTION

Je procède aux constatations suivantes en présence de (société PARMEXPERTS, Nice Leader, bâtiment Apollo, 66 route de Grenoble – 06200 NICE), en charge de dresser les diagnostics immobiliers :

Je précise à titre préliminaire que j'ai pris rendez-vous avec occupant l'appartement.

J'ai déclaré à ce dernier mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission. Celui-ci m'a autorisé à procéder aux présentes constatations au sein de l'appartement qu'il occupe.

L'appartement est situé au 4e étage gauche en sortant de l'ascenseur du bloc C, via l'ascenseur de droite.

Il s'agit d'un appartement de 3 pièces principales.

L'appartement est composé :

- d'une pièce principale à usage de séjour avec coin-cuisine aménagé,
- d'une pièce située à gauche actuellement à usage de dressing,
- d'une pièce à usage de chambre,
- d'un balcon surplombant la voie de desserte intérieure de la résidence,
- d'un terrasse surplombant le jardin de la résidence,
- d'une salle de douche avec WC et coin buanderie.

Il ressort des diagnostics dressés par la société PARMEXPERTS que la surface de l'appartement est la suivante :

- Surface loi Carrez totale : 77,99m<sup>2</sup>
- Surface au sol totale : 99,96m<sup>2</sup>

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces des pièces ainsi qu'un plan de l'appartement, extraits du rapport dressé par la société PARMEXPERTS.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâti visées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
4ème étage - Cuisine / Séjour	41,81	41,81
4ème étage - Bureau	11,05	11,05
4ème étage - Chambre	13,62	13,62
4ème étage - Placard1	0,43	0,43
4ème étage - Placard2	0,43	0,43
4ème étage - Balcon1	0	3,12
4ème étage - Balcon2	0	14,37
4ème étage - Salle d'eau + Wc	8,88	8,88
4ème étage - Placard3	0,89	0,89
4ème étage - Placard4	0,88	0,88
Sous-Sol - Cave	0	4,49



### Pièce principale :

Cette vaste pièce de 41.81 m<sup>2</sup> bénéficie d'une belle luminosité grâce à ses deux baies.

Elle est en bon état général.

Elle est accessible directement depuis la porte palière.

Le sol est constitué de lames de parquet flottant.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

Le plafond est également constitué de plâtre lisse peint en blanc.

Des coffrages intégrant des spots sont aménagés à l'aplomb de l'espace cuisine.

La porte d'entrée bénéficie d'une serrure de sécurité à cinq points.

Un interphone est installé immédiatement à gauche en entrant.

Le tableau électrique est installé dans une niche située immédiatement à droite en entrant.

L'espace cuisine est constitué d'éléments de mobilier bas en bois composite laqué de couleur taupe (6 placards, un tiroir vertical, trois tiroirs horizontaux, un emplacement prévu pour un lave-vaisselle encastré ainsi qu'un autre pour un four).

L'ensemble est en mauvais général.

Un plan de travail stratifié recouvre l'ensemble de ces placards.

Un évier à un bac et un égouttoir avec mitigeur chromé y est inséré.

Une plaque de cuisson à induction à quatre feux est également installée au niveau de ce plan de travail.

Des spots sont insérés dans un coffrage à l'aplomb de l'espace cuisine.

La pièce bénéficie de deux grandes portes fenêtres à deux vantaux coulissants, chacune ouvrant sur la terrasse.

Les deux baies bénéficient de double vitrage et d'un volet automatisé.

Trois suspensions sont fixées au niveau du plafond de cette pièce. L'ensemble est en bon état général.

Deux radiateurs en fonte sont disposés de part et d'autre des portes fenêtres.





AVOVENTES•fr



### Terrasse:

Cette terrasse de 14.37 m<sup>2</sup> est accessible depuis la pièce à usage de séjour. Elle surplombe les jardins de la copropriété.

L'appartement se situe en surplomb par rapport au voisinage et bénéficie d'une belle vue dégagée et une vue mer.

Deux stores automatisés sont installés au niveau de cette terrasse. Les lambrequins des toiles des stores sont légèrement décousus en certains endroits.

Une applique est fixée au niveau du mur de façade, entre les deux portes fenêtres ouvrant sur le séjour.



AMOVENTES•fr



### Salle de douche – WC et buanderie :

Cette pièce est accessible depuis le séjour par une porte à un vantail en bois peint en blanc avec poignée chromée.

Sont installés dans ce volume un cabinet de toilette, une douche, une vasque puis des placards.

Le sol est constitué de lames de parquet flottant du même type que celui observé dans le séjour.

Des plinthes en bois composite blanc sont installées.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

Un faux plafond est aménagé. Des spots y sont insérés ainsi qu'une VMC.

Immédiatement à gauche en entrant, sont présents des WC suspendus en faïence blanche de marque VILLEROY & BOCH avec chasse à double débit de marque GEBERIT.

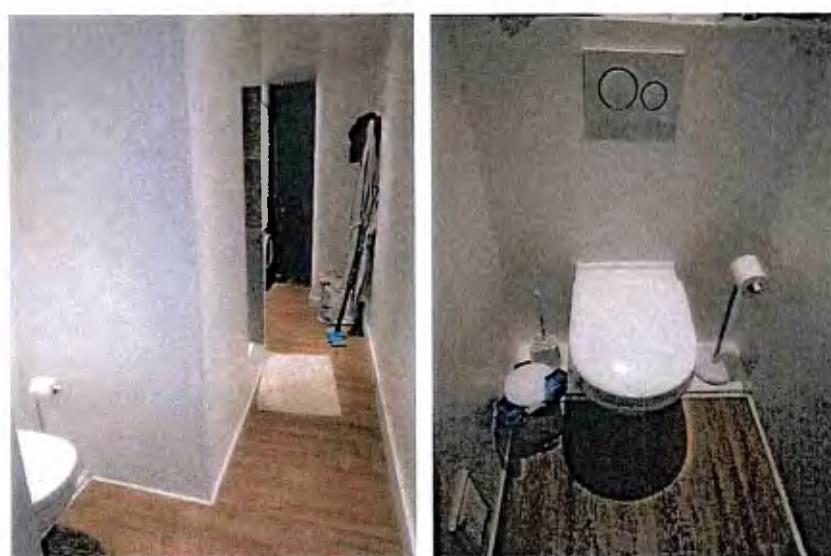
Une cabine de douche maçonnée est installée à proximité de ces WC indépendants. Cette cabine de douche bénéficie d'une barre de douche chromée avec mitigeur thermostatique, tête de douche et douchette. Du carrelage mural gris habille les murs périphériques de la cabine de douche.

Dans le prolongement de la cabine de douche est installé un plan de vasque en bois composite avec placage imitation bois où est insérée une vasque rectangulaire en faïence blanche avec mitigeur chromé.

Un miroir est fixé au mur dans l'axe du plan de vasque.

Un lave-linge à hublot et une étagère sont actuellement installés sous le plan de vasque. Un sèche serviette électrique est fixé au mur opposé à la vasque.

A l'extrême de la pièce sont aménagés de part et d'autre des placards abritant étagères et penderie.





### Dressing :

Cette pièce dispose d'une surface de 11,05 m<sup>2</sup> .

Elle est accessible depuis le séjour, immédiatement à gauche en entrant dans l'appartement. Elle fermée par une porte à un vantail en bois peint en blanc avec poignée chromée.

Le sol est constitué de lames de parquet flottant du même type que celui utilisé au niveau des pièces précédentes.

Des plinthes en bois composite blanc sont également installées.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

L'ensemble est en bon état général.

Cette pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux coulissants bénéficiant de double vitrage et d'un volet à manivelle. Cette baie surplombe l'allée carrossable de la résidence.

Un radiateur en fonte est installé au niveau du mur de droite.

Actuellement, cette pièce est aménagée en dressing.

Une suspension est présente au plafond et un spot fixé en applique est présent.



### Chambre :

Cette pièce d'une surface de 13.05 m<sup>2</sup> est accessible depuis la pièce principale, du côté gauche en entrant.

Il s'agit de la porte située à droite de l'accès au dressing.

Le sol est constitué de lames de parquet flottant du même type que celui observé dans le séjour.

Des plinthes en bois composite blanc sont installées.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est en bon état général.

Une porte constituée d'un vantail en bois avec poignée chromée permet d'accéder à ce volume depuis l'entrée.

Des placards ainsi qu'un coin bureau sont aménagés du côté droit du volume :

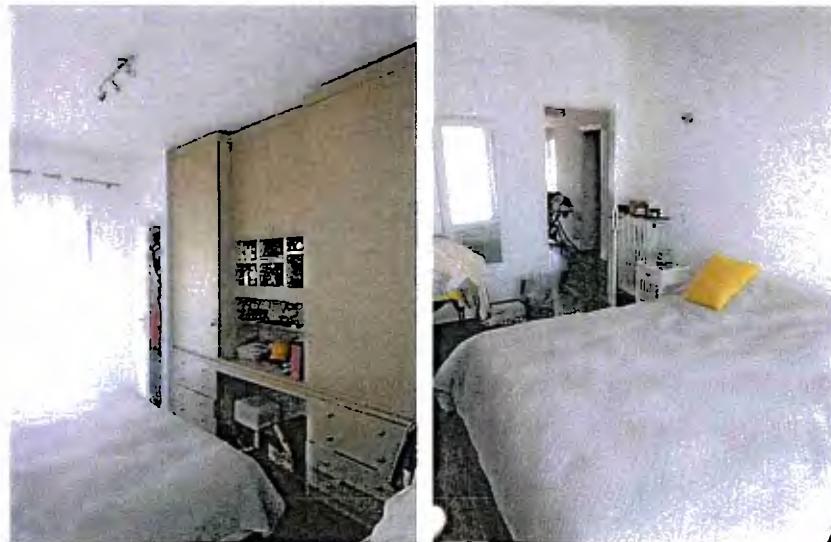
- Deux placards fermés chacun par une porte à un vantail en bois peint en blanc et poignée chromée,
- Un grand meuble constitué de trois placards, deux à un vantail et un à deux vantaux, de deux caissons équipés de quatre tiroirs chacun et d'un espace bureau avec étagère.

Deux spots sont fixés en applique du côté gauche du volume.

Une rampe à trois spots est fixée au plafond.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux ouvrants sur un balcon. La baie bénéficie de double vitrage et d'un volet automatisé.

Un radiateur en fonte est installé du côté gauche en entrant.



**AVVENTES•fr**

Balcon de la chambre :

Le balcon est accessible depuis la chambre. Il surplombe l'allée carrossable desservant la copropriété.

Un store en toile avec ouverture manuelle est installé au niveau de ce balcon.  
Ce balcon bénéficie d'une vue mer. Les abords sont dégagés.



### Cave n° 7 :

Celle-ci est installée au sous-sol. Le numéro 7 est inscrit sur le vantail.

La pièce mesure approximativement 1,80 m sur 1,60 m.

Les murs et le sol sont bruts de béton. Le plafond est constitué de briques en terre cuite.

La cave est raccordée au réseau électrique. Une ampoule est installée à l'intérieur de celle-ci.



*Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de constat.*

Plus rien n'étant à constater à 15h15, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

### **COUT : SEPT CENT TRENTE NEUF EUROS ET 22 CTS**

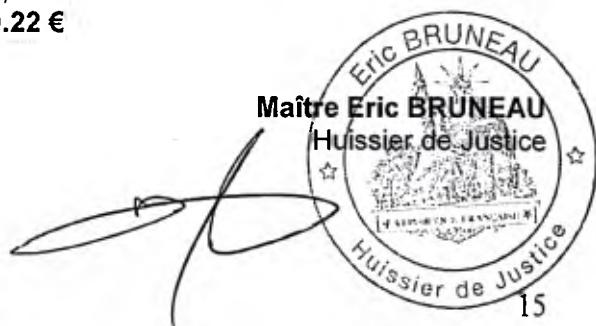
Durée sur les lieux : de 13 h 55 à 15 h 15 (1 heure 20 minutes)

Durée gestion, administratif, prises de rendez-vous, investigations sur place avant de dresser le procès-verbal pour localiser l'appartement et identifier l'occupant : 1h30

Durée transport aller/retour (forfait) : 30 mn

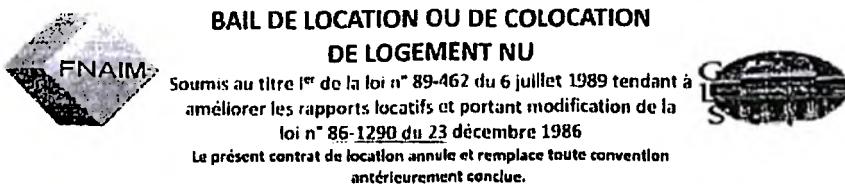
**Total : 3 heures 20 minutes**

Article A 444-28 (n° 114)	220.94 €
Article A 444-29 (n° 114)	375.00 €
Article 18 : Frais de Déplacement	7.67 €
Total H.T.	603.61 €
T.V.A.	120.72 €
Taxe Forfaitaire	14,89 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>739.22 €</b>



### 3 – ANNEXES

- 1 – Bail
- 2 – Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire
- 3 – Diagnostics établis par la société PARMEXPERTS



#### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les personnes :

**8 BD TZAREWITCH**

**06000 – NICE –**

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

GLS, SARL au capital de 7 672 €, dont le siège social est situé : 10,00 AVENUE DE VERDUN - 06000 NICE, immatriculée sous le numéro de SIREN 449 059 252 au RCS de NICE, représentée par : GIAN, en sa qualité de GERANT, également habilité à l'effet des présentes

titulaire de la carte professionnelle numéro CP10005 2016 000 009 003, carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce"

adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel d'ADMINISTRATEUR DE BIENS obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr))

Garanti par GALLIAN - 89 RUE DE LA BOETIE, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : ALPES MARITIMES.

titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro : 002347662003 ouvert auprès de LA MONTE PASCHI BANQUE

carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALLIAN - 89 RUE DE LA BOETIE, pour un montant de 400 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : ALPES MARITIMES.

titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GALLIAN sous le numéro de police 25643X contrat couvrant la zone géographique suivante : ALPES MARITIMES

Numéro individuel d'identification à la TVA FR 449 059 252  
régulièrement mandaté à cet effet.

49 AVENUE THIERS 06004 - NICE - CEDEX 1

PARAPHES

*Er*

ET :

**78 TER BOULEVARD CARNOT 78110 - LE VESINET**

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

## **II. OBJET DU CONTRAT**

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

### **A. Consistance du logement**

- localisation du logement (adresse / bâtiment / étage / porte, etc.)  
**LA TOUR SARRAZINE bat x C porte gauche**

**93 BD EDOUARD HENRIOT**

**06200 NICE**

- type d'habitat :  Immeuble collectif -  Immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble :  monopropriété -  copropriété

- lot n° 538 et représentant les 51/100000 tantièmes généraux des parties communes et les 251/10000 èmes des charges communes spéciales du bloc III

- période de construction :

avant 1949 -  de 1949 à 1974 -  de 1975 à 1989 -  de 1989 à 2005 -  depuis 2005

surface habitable : 79,49 m<sup>2</sup>

- nombre de pièces principales : 3

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

**TERRASSE & BALCON**

(Le cas échéant) Éléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]

**ENTREE - SEJOUR - CUISINE US EQUIPÉE - 2 CHAMBRES - 1 SALLE DE DOUCHE AVEC WC -  
NOMBREUX RANGEMENTS - DOUBLE VITRAGE**

- modalité de production de chauffage :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : 251/8086 tantièmes des charges

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : 12/566 tantièmes des charges

**B. Destination des locaux :**  Usage exclusif d'habitation principale  Usage mixte professionnel et habitation principale  
Profession : \_\_\_\_\_

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

Pour un immeuble collectif :

- garage lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux  
 parking lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux  
 cave lot n° 489 n° 7/10000 et 12/100000 tantièmes généraux  
 grenier lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux  
 autres : \_\_\_\_\_

**D. (Le cas échéant) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : \_\_\_\_\_  
 Gardiennage -  local poubelle -  laverie -  garage à vélo  
 aire(s) de stationnement -  voie(s) de circulation privée -  aire(s) et équipements de jeu  
 espaces verts  
 ascenseur -  Interphone -  porte à code -  antenne  
 autres : \_\_\_\_\_

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

### 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 : 13/03/2018

B. Durée du contrat : TROIS ans

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation<sup>(4)</sup> : \_\_\_\_\_ (durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie)

Événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

les parties conviennent des conditions financières suivantes :

### A. Loyer

#### 1<sup>er</sup> Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>(4)</sup> : **1200.00 €**

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues<sup>(5)</sup>

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

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

- montant du loyer de référence : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>

- complément de loyer : OUI  - NON

Loyer de base : \_\_\_\_\_ €

Complément de loyer : \_\_\_\_\_ €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) (Le cas échéant) Informations relatives au loyer du dernier locataire<sup>(6)</sup> :

- montant du dernier loyer appliquée au précédent locataire : néant €

- date de versement : \_0/\_0/\_0

- date de la dernière révision du loyer : 0/\_0/\_0

#### 2<sup>me</sup> Modalités de révision :

a) Date de révision : 13/03/2019

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : **126.82**

### B. Charges récupérables

#### 1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : **200.00€**

- Forfait de charges  (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2<sup>me</sup> « Modalités de révision », soit :

Date de révision : \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

\* EL

1. (Le cas échéant) Contribution pour le partage des économies de charges<sup>121</sup> :

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

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

D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs<sup>122</sup> :

OUI  - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : \_\_\_\_\_ €<sup>123</sup>

2. Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_ €

#### E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement<sup>124</sup> : mensuelle  - trimestrielle

paiement à échoir  à terme échu

- date ou période de paiement : 5 DU MOIS OU 12 SI PRELEVEMENT

- (Le cas échéant), lieu de paiement :

AGENCE

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

[Détailier la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 1200.00€

Complément de loyer éventuel : €

Provisions/forfait de charges : 200.00€

Soit un total de : 1400.00€

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

1. Montant de la hausse ou de la baisse du loyer mensuel : \_\_\_\_\_ €

2. Modalité d'application annuelle de la hausse (par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

#### V. TRAVAUX

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 : \_\_\_\_\_ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : \_\_\_\_\_ €

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutif à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]<sup>125</sup>

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

## **VI. GARANTIES**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: **1200,00 €** [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

- Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur  au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes

- à parts égales entre chaque copropriétaire
- Intégralement à M \_\_\_\_\_
- autres modalités de restitution :

## **VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ**

Il est expressément stipulé que les copropriétaires et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidiairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidiairement.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

## **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 un commandement 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 éventuellement prévu au contrat ,

— un mois après 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'un paisiblement des locaux loués.

## X. 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. **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 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

### B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 794.90 €

(détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)

le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 238.47 €

(montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation)

### 2. Honoraires à la charge du locataire

prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 794.90 €

(détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail)

le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 238.47 €

(montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de 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 nécessaire 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 facture acquittée. 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 incombe 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 de relocalisation, 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 nécessaire 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 facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

#### **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 marout 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 si l'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. Détection 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. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge 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 main 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.

#### 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 1<sup>er</sup> 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 DTAJ)

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.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine<sup>(12)</sup>, 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.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125 5 du code de l'environnement.

#### C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone<sup>(13)</sup>:

#### 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.

### XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

### XIV. ANNEXES

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

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

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante<sup>(14)</sup> ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes<sup>(15)</sup> ;

le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité<sup>(11)</sup>

- C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D. un état des lieux<sup>(12)</sup>
- E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location<sup>(13)</sup>
- F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables<sup>(14)</sup>

#### NOTES

- (1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et allés jusqu'au quatrième degré inclus.
- (2) A reproduire si pluralité de bailleurs
- (3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales
- (4) Lorsqu'un complément de loyer est appliquée, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- (5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sévères d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- (6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- (7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
- (10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
- (11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence
- (12) Préciser l'origine du sinistre.
- (13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit
- (14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application fixant notamment les matériaux ou produits concernés.
- (15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, fixée par décret.
- (16) La liste des communautés comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
- (17) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- (18) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé).
- (19) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE  
A NICE, le 13.03.2018

EN 2 EXEMPLAIRES  
Mots nuls \_\_\_\_\_  
Lignes nulles \_\_\_\_\_

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

*lu et approuvé*