

EXPEDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Commissaires de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60
✉ contact77@idfacto.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE ONZE AVRIL
A 12H30.

Dossier N° CL 2040084

À LA REQUÊTE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à conseil d'administration au capital social de 1.331.400.718,80 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social sis à PARIS (13^{ème} Arrondissement), 182 Avenue de France, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Rue Aristide Briand, au cabinet de **Maître Jean-Charles NEGREVERGNE**, Avocat au Barreau de MEAUX (Seine-et-Marne), membre de la SCP NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS, société d'avocats inter-barreaux MEAUX/MELUN, demeurant 6 Rue Aristide Briand 77100 MEAUX, constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

AGISSANT EN VERTU DE :

Un acte contenant vente et prêt reçu par Maître Julien COURTIER, Notaire à MEAUX (Seine-et-Marne), en date du 02 juillet 2013 ;

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 28 février 2025, demeuré infructueux ;

L'article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Square Jacques Brel,

Dans un ensemble immobilier figurant au cadastre de la manière suivante :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AR	32	3 rue Luis Bunuel	00ha 13a 33ca
AR	33	2 square Jacques Brel	00ha 08a 18ca
AR	34	2 square Jacques Brel	00ha 01a 53ca
AR	35	6 square Jacques Brel	00ha 00a 06ca
AR	36	4 square Jacques Brel	00ha 08a 01ca
TOTAL			00ha 39a 10ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro cent soixante et un (161) :

Bâtiment C - 1er étage

Un appartement 3B, 1ère porte droite, comprenant: entrée, séjour, deux chambres, cuisine, dégagement, salle de bains, wc, rangement, balcon.

Avec les soixante-dix-sept /dix millièmes (77 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro cent dix-sept (117) :

Bâtiment C - rez-de-chaussée

Une cave n°117

Avec les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

Lot numéro deux cent quarante-neuf (249) :

Rez-de-chaussée

Le parking n°51.

Avec les huit /dx millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-quatorze /dix millièmes (94 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

APPARTENANT À :

AVOVENTES

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Cassandra LECLERC, Commissaire de Justice Salariée au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussignée,

ME SUIS TRANSPORTÉE À :

MEAUX (Seine-et-Marne), 6 Square Jacques Brel.

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES diagnostiqueur ;

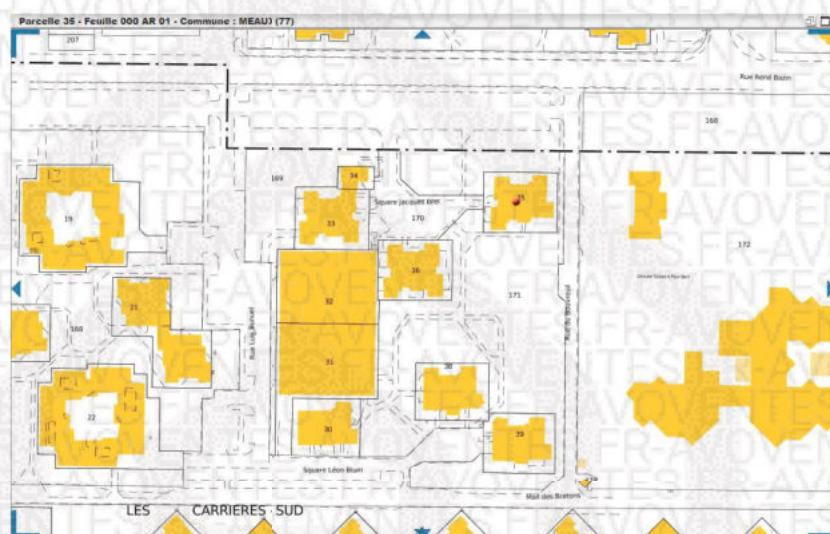
Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	5
2	CONDITIONS D'OCCUPATION :	6
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	7
3.1	LOT NUMERO CENT SOIXANTE-ET-UN (161) : UN APPARTEMENT	7
3.1.1	ENTRÉE / SÉJOUR :	8
3.1.2	CUISINE (ACCES DEPUIS SEJOUR ET PREMIERE PORTE DROITE SUR COULOIR) :	12
3.1.3	COULOIR (ACCES DEPUIS SEJOUR) :	17
3.1.4	CHAMBRE 1 (PREMIÈRE PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :	21
3.1.5	CHAMBRE 2 (DEUXIÈME PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :	23
3.1.6	SALLE D'EAU (TROISIÈME PORTE DROITE SUR COULOIR) :	26
3.1.7	WC (DEUXIÈME PORTE DROITE SUR COULOIR) :	29
3.1.8	BALCON (ACCES PAR SEJOUR ET CHAMBRE 1) :	32
3.2	LOT NUMERO CENT DIX-SEPT (117) : UNE CAVE	33
3.3	LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE-NEUF (249) : UN PARKING	34
4	FIN DES OPÉRATIONS :	37
5	SURFACE :	37
6	ANNEXES :	37

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connectée sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITIONS D'OCCUPATION :

Arrivée devant la porte de l'appartement, je sonne. Un homme m'ouvre. Je me présente à lui en déclarant mes nom, prénoms, qualité ainsi que l'objet de ma mission. Je lui présente également la personne m'accompagnant.

En retour, la personne rencontrée me déclare être AVOVENTES titulaire du bail et occupant des lieux. Il me précise être majeur et m'autorise à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer ma mission.

Il me précise :

- Que AVOVENTES vivent dans le logement avec leurs quatre enfants, dont lui-même, majeur ;
- Qu'ils sont titulaires d'un bail sous seing privé signé en date du 10 juin 2023, que je photographie et que j'annexe au présent acte ;
- Qu'en vertu de ce bail, ils sont également locataires du parking numéro 51 et de la cave numéro 117.

Je relève que le chauffage et l'eau chaude sont fournis de manière collective.

Je relève que le syndic de l'immeuble est la société CAP, située à MEAUX (Seine-et-Marne), 7 Rue de la Crèche.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

À cette adresse, un ensemble immobilier à usage d'habitation élevé sur rez-de-chaussée et huit étages.

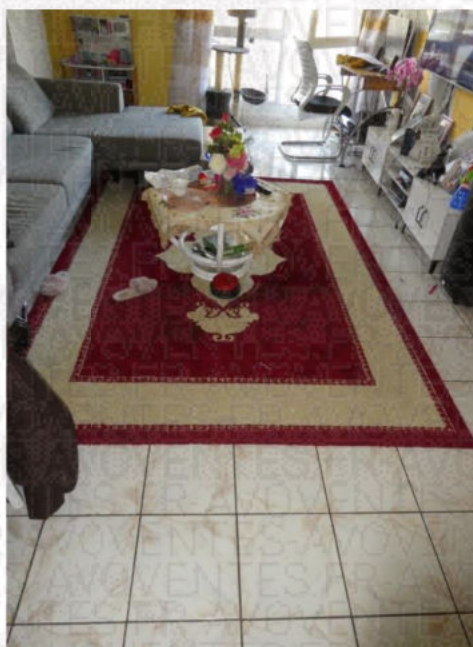
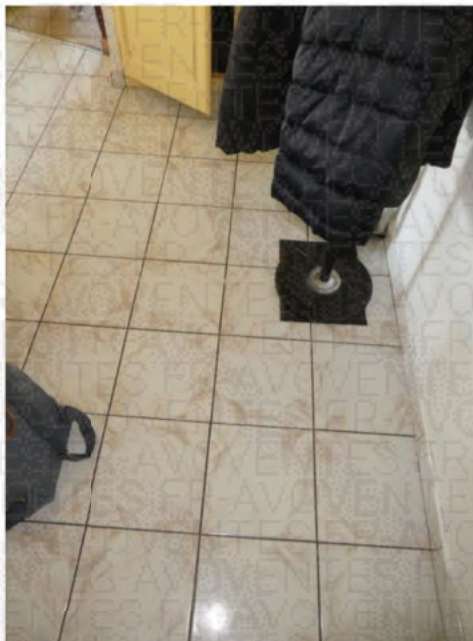


3.1 LOT NUMERO CENT SOIXANTE-ET-UN (161) : UN APPARTEMENT

Au premier étage du bâtiment C, un appartement (première porte droite).

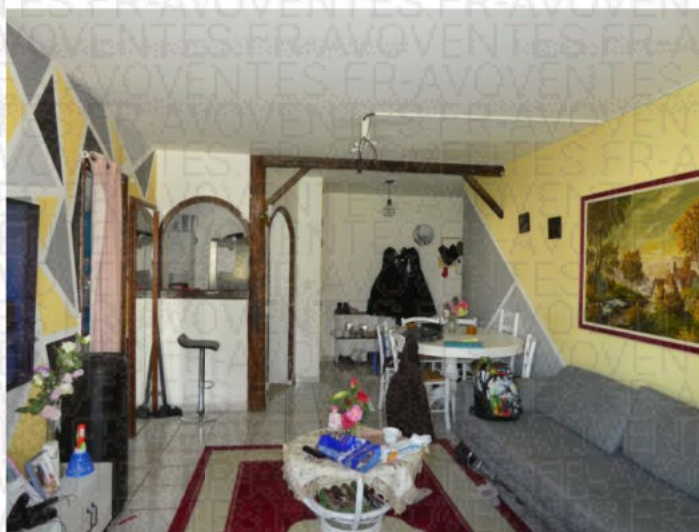
3.1.1 ENTRÉE / SÉJOUR :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Côté entrée, le pan de mur de face accueille un placard encastré ouvrant à quatre portes en bois recouvertes de peinture. Au sein de ce placard, des étagères en bois.





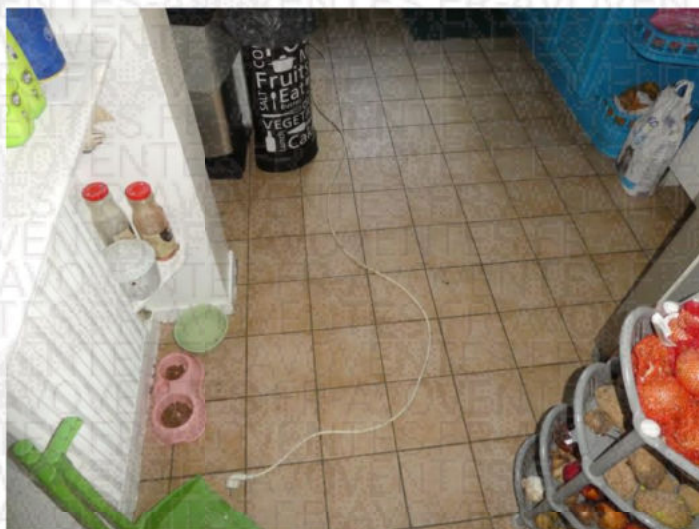
Un radiateur métallique recouvert de peinture avec robinet thermostatique en partie droite.



3.1.2 CUISINE (ACCES DEPUIS SEJOUR ET PREMIERE PORTE DROITE SUR COULOIR) :

Au sol, du carrelage.

Les plinthes sont en bois, recouvertes de peinture.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un radiateur métallique recouvert de peinture avec robinet thermostatique en partie droite.



La cuisine est composée d'un plan de travail en bois recouvert de peinture accueillant un évier à un bac avec robinet mitigeur, égouttoir en partie droite ainsi qu'une plaque de cuisson à trois feux de marque FAR.

Au-dessus de la plaque de cuisson, une hotte aspirante.

Encastré, un four de marque OCEANIC.

En allège du plan de travail, un ensemble de meubles de cuisine en bois recouvert de peinture avec poignées tirage et bouton.

Fixé sur le pan de mur de droite, un ensemble de meubles de cuisine en bois recouvert de peinture.

Aux murs, une crédence de carreaux de faïence jointoyés recouverts de panneaux type PVC.







3.1.3 COULOIR (ACCES DEPUIS SEJOUR) :

Au sol, du carrelage.

Les plinthes sont en bois.



Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



Le pan de mur de gauche accueille un ensemble de placards encastrés ouvrant à huit portes avec poignées bouton. Au sein de ces placards, des étagères en bois mélaminé et barres de penderie.



À droite, le couloir accueille un placard encastré ouvrant à une porte en bois accordéon, recouverte de peinture. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois et une barre de penderie.



Le plan de mur de face accueille également un placard encastré ouvrant à une porte en bois accordéon recouverte de peinture avec poignée bouton. Au sein de ce placard, un ensemble d'étagères en bois ainsi qu'une barre de penderie métallique.



3.1.4 CHAMBRE 1 (PREMIÈRE PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :

Au sol, des lames de parquet.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

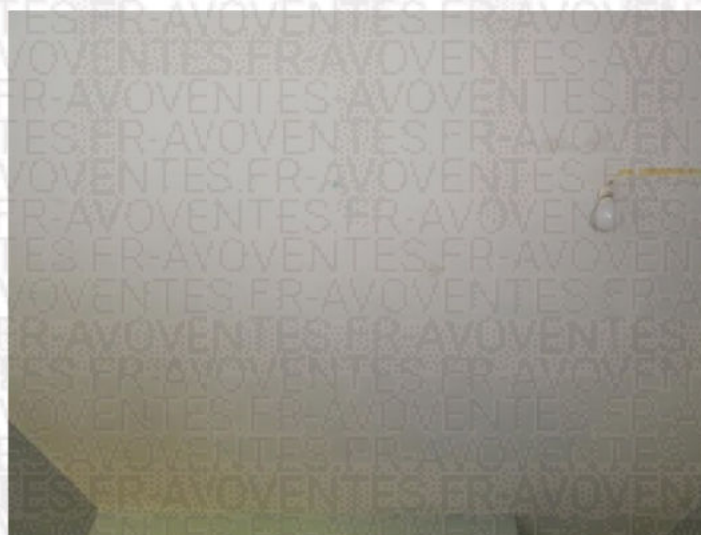


Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture.





Au plafond, de la peinture.



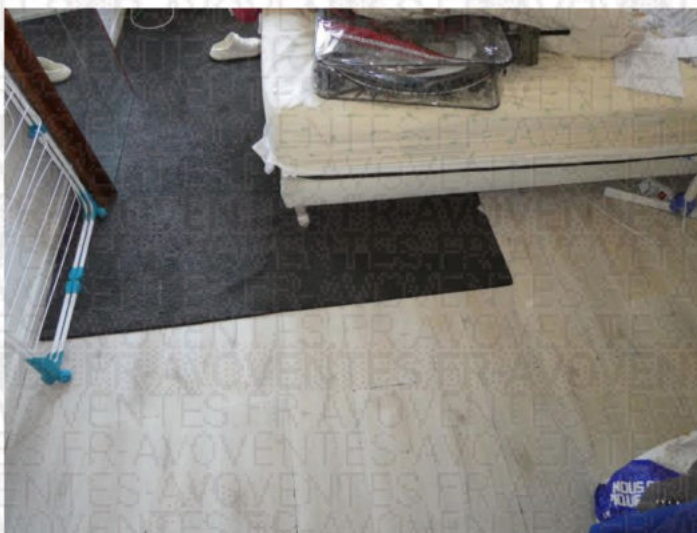
Un radiateur métallique recouvert de peinture avec robinet thermostatique en partie gauche.



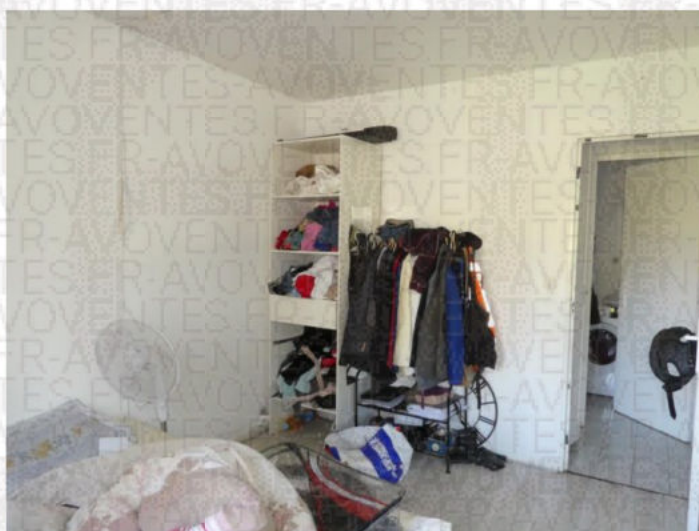
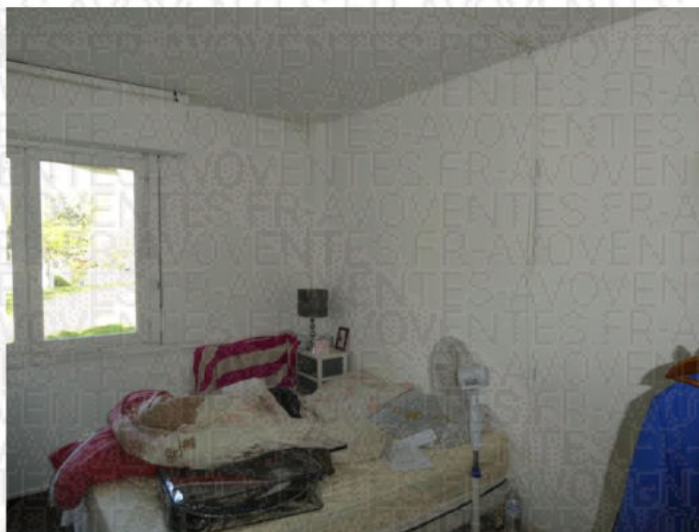
3.1.5 CHAMBRE 2 (DEUXIÈME PORTE GAUCHE SUR COULOIR) :

Au sol, des lames de parquet.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

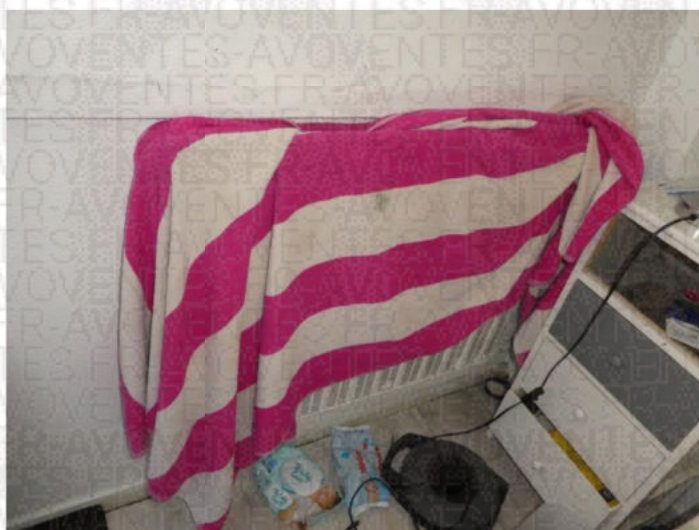


Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



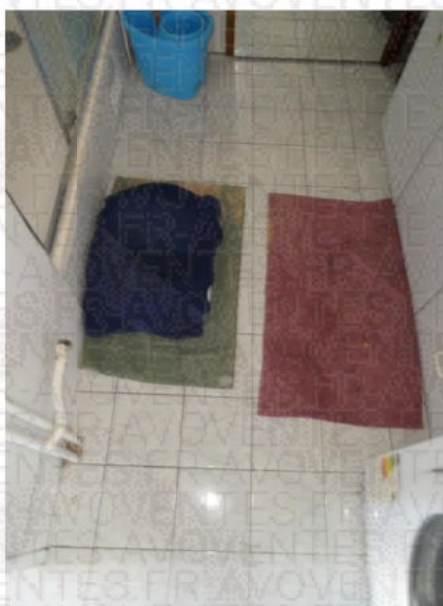


Un radiateur métallique recouvert de peinture avec robinet thermostatique en partie droite.



3.1.6 SALLE D'EAU (TROISIÈME PORTE DROITE SUR COULOIR):

Au sol, du carrelage.



Le pan de mur face est recouvert de peinture. Les autres pans de murs sont doublés de panneaux type PVC.





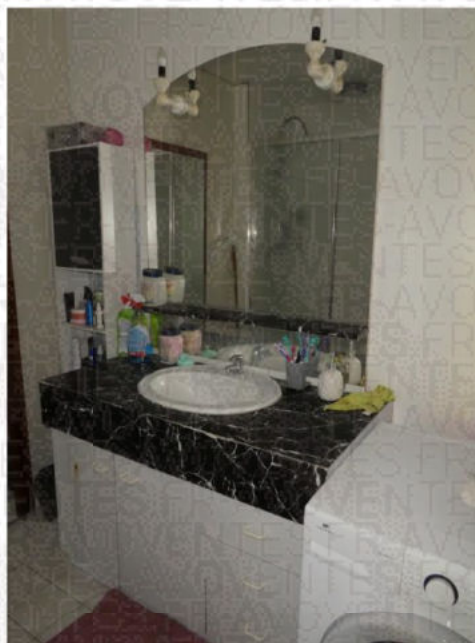
Au plafond, de la peinture.



Un bac receveur de douche posé sur faïence, avec robinet mitigeur thermostatique, flexible de douche, douchette et pommeau de douche. Au mur, des carreaux de faïence jointoyés. Présence d'une paroi vitrée coulissante.

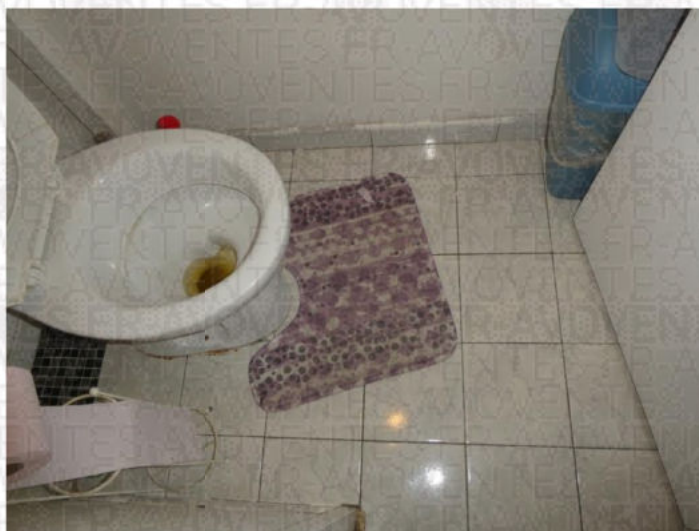


Un meuble de salle de bains en bois mélaminé ouvrant à deux portes et trois tiroirs avec poignée tirage accueillant un lavabo avec robinet mitigeur. Au mur, un miroir avec deux points lumineux et une tablette.



3.1.7 WC (DEUXIÈME PORTE DROITE SUR COULOIR) :

Au sol, du carrelage avec retour sur plinthes.



Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal, lunette et abattant.



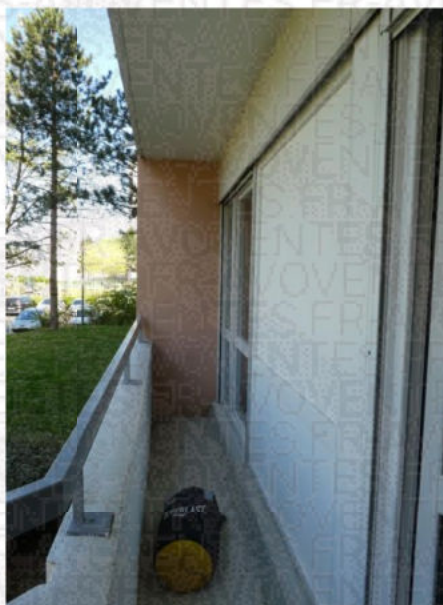
Encastré au mur, un placard ouvrant à deux portes en bois, recouvertes de miroir avec poignées bou.on.



3.1.8 BALCON (ACCES PAR SEJOUR ET CHAMBRE 1) :

Au sol, une dalle béton recouverte de peinture.

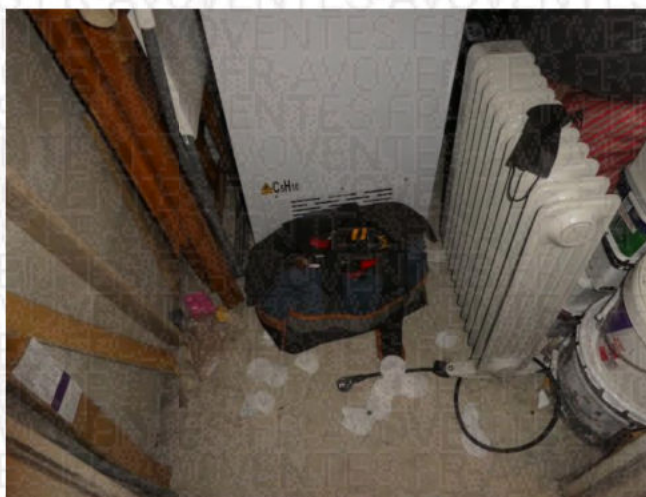
Ceinturant le balcon, un muret maçonné recouvert d'un enduit surmonté par un garde-corps métallique recouvert de peinture.



3.2 LOT NUMERO CENT DIX-SEPT (117) : UNE CAVE

Au rez-de-chaussée du bâtiment C, une cave numérotée 117.

Au sol, une dalle béton.



Les murs sont en parpaings jointoyés, à l'état brut.

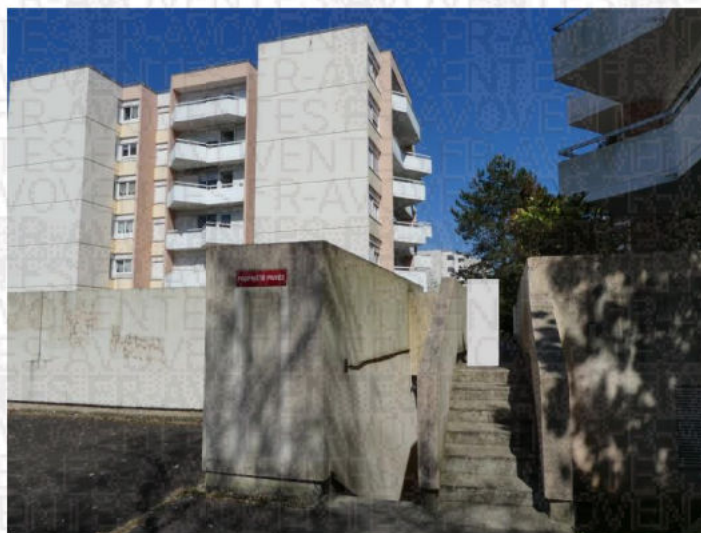


Au plafond, des dalles isolantes.

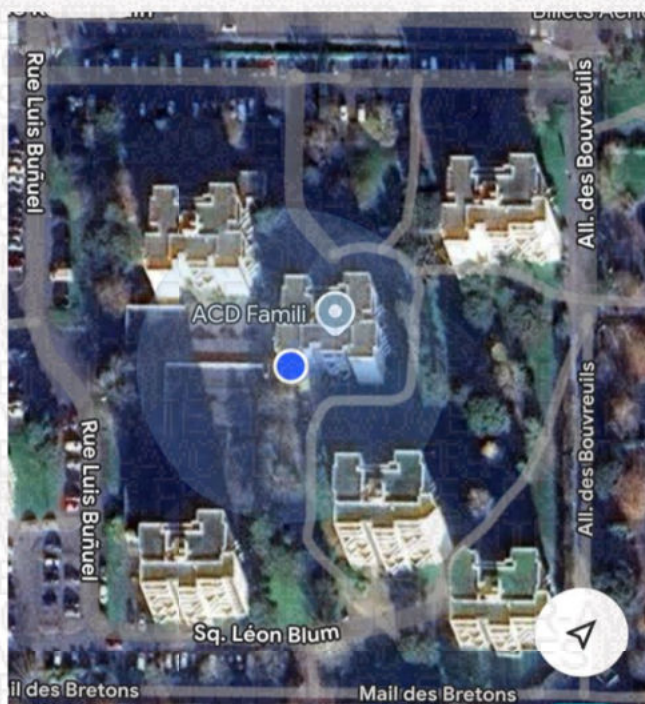


3.3 LOT NUMERO DEUX CENT QUARANTE-NEUF (249) : **UN PARKING**

L'accès aux emplacements de stationnement s'effectue au pied du bâtiment 4 Square Jacques Brel, au moyen d'une porte donnant accès à un ensemble de parking situés sous la dalle.



Sur la vue satellite ci-après insérée, j'ai marqué d'un cercle de couleur bleue l'emplacement de l'accès aux parkings.



Le parking numéro 51 objet des présentes est un box fermé au moyen d'une porte basculante.



Au sol, une dalle béton.

Les murs sont en parpaings jointoyés et en béton, à l'état brut.

Au plafond, du béton à l'état brut.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés à 13H15.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet une attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ » sur laquelle, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M ²) « LOI CARREZ » :	<u>69.64 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE	
DANS LA « LOI CARREZ » (M ²) (< 1.80M) :	<u>0.00 M2</u>
SURPERFICIES HORS « LOI CARREZ » (M ²) :	<u>24.48 M2</u>

6 ANNEXES :

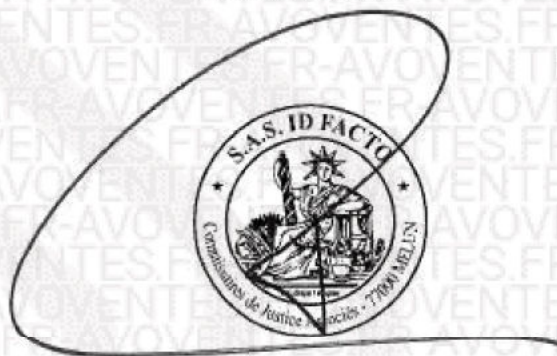
J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Une attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ » éditée au recto de deux pages de format A4 transmise par la société DIAGNOSTICS PRECISIONS.
- Un bail sous seing privé signé entre AVOVENTES
[REDACTED]
[REDACTED] en date du 10 juin 2023.

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, cinquante-sept (57) clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Cassandre LECLERC
Commissaire de Justice



FEUILLE DE PRESENCE

Dossier N° 2040084

Nom	Prénom	Qualité	Signature
AVOVENTES			





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2025-04-119

Situation de l'immeuble visité par : AVOVENTES

6 Square Jacques Brel
77100 MEAUX

Désignation des locaux

Appartement comprenant :
Entrée-Séjour, Placard-Entrée, Cuisine, Couloir, Chambre 1, Placard-couloir
1, Chambre 2, Placard-couloir 2, Salle d'eau, Placard-couloir 3, Toilettes,
Balcon, Cave, Box

Lot N° : 161

Superficie de la partie privative : 69.64 m²
SOIXANTE NEUF METRES CARRES ET SOIXANTE QUATRE CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée-Séjour	26.67		
Placard-Entrée	0.72		
Cuisine	9.41		
Couloir	4.09		
Chambre 1	9.77		
Placard-couloir 1	1.27		
Chambre 2	10.38		
Placard-couloir 2	0.35		
Salle d'eau	5.45		
Placard-couloir 3	0.31		
Toilettes	1.22		
Balcon			5.39
Cave			3.38
Box			15.71
Totaux	69.64 m ²	0.00 m ²	24.48 m ²

Propriétaire

AVOVENTES

Exécution de la mission

Opérateur : AVOVENTES
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2025)
Date d'intervention : 11 avril 2025

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.

ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 11 avril 2025
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



Contrat de location de logement à usage d'habitation meublé

Titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

AVOVENTES

Le Bailleur et le Locataire étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail d'habitation meublé portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, au Locataire qui déclare y installer sa résidence principale et les accepte.

Article 1 - Objet du contrat

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

1.1 Consistance du logement

1.1.1 Adresse du logement

Le logement est situé 6 SQUARE JACQUES BREL, 77100 MEAUX.

Le logement est situé à l'étage n°1 ER ETAGE, appartement n°PORTE E.

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit entre 1949 et 1974.
- Surface habitable : 66 m²
- Nombre de pièces principales : 3
- Types de pièces principales : SALON CUISINE 2 CHAMBRES SALLE DE BAIN
- Locaux loués accessoires au logement :
- Cave n° 117
- Garage (box fermé) : NIV 0 269

Modalités de production de chauffage :

Chauffage collectif

Modalités de la répartition de la consommation de chauffage : En fonction des tantièmes

Système de production d'eau chaude sanitaire :

Eau chaude : collective

Modalité de répartition de la consommation d'eau chaude : En fonction des tantièmes

1.2 Destination des locaux

Les locaux sont à usage exclusif d'habitation, le Locataire y installant sa résidence principale.

Article 2 - Date de prise d'effet et durée du contrat

2.1 Date de prise d'effet du contrat

Le contrat prend effet à compter du 10/06/2023

2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée d'un an à compter de sa prise d'effet. En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour un an et dans les mêmes conditions.

2.3 Résiliation

2.3.1 Par le Locataire

Le Locataire peut mettre fin au bail à tout moment en respectant un préavis d'un (1) mois, après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Bailleur.

2.3.2 Par le Bailleur

Le Bailleur peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé. Pour être régulier, ce congé devra être envoyé au moins trois (3) mois avant l'échéance du contrat de bail par lettre recommandée avec accusé de réception. Le délai de préavis est décompté à partir de la date de réception de la lettre de congé par le Locataire.

Les motifs permettant la résiliation du contrat de location sont les suivants :

- reprise du logement en vue de l'occuper par lui-même ou une personne de sa famille,
- vente du logement,
- motif sérieux et légitime à l'encontre du Locataire notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le Bailleur et le bénéficiaire de la reprise.

2.4 Renouvellement

Trois (3) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas d'acceptation de l'offre par le Locataire, le contrat est renouvelé pour un (1) an.

2.5 Abandon du domicile

En application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dans le cas d'un abandon du domicile par le Locataire, le contrat de location continue au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil, des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile, du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par le Locataire ou toute personne susvisée, le Bailleur peut mettre en demeure le Locataire de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure, faite par acte d'huissier de justice, peut être contenue dans un des commandements visés aux articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'huissier peut procéder à la constatation de l'état d'abandon et le Bailleur pourra engager la procédure de résiliation du bail d'habitation.

2.6 Décès du locataire

Lors du décès du Locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès, au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité, aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Article 3 - Conditions financières

3.1 Fixation du loyer

3.1.1 Fixation du loyer initial

Le montant du loyer sera payable d'avance au domicile du Bailleur ou à celui de son mandataire le 920 de chaque mois.

Le preneur verse au jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de 920 euros correspondant au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour le premier mois de location.

3.1.2 Révision du loyer

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation sur un (1) an de l'Indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisable annuellement à chaque date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail.

Le trimestre de référence de l'IRL est celui de la date de signature du présent contrat, l'indice applicable étant le dernier indice publié avant la signature du présent contrat.

3.2 Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est d'un montant de 2 euros. Il est versé à la signature des présentes. Il est versé à la signature des présentes. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt est restitué :

- dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le Locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
- dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

3.3 Charges

Le Locataire sera tenu d'acquitter en même temps que le loyer sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret prévu à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Ces charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments des locaux loués, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun des locaux loués et de tout impôt ou taxe qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

La liste des charges récupérables par le Bailleur figure en annexe du présent contrat.

Le Locataire est tenu d'acquitter, en même temps que le loyer, ladite provision sur charges fixée au jour de la signature du bail à 920 euros par mois. Le versement à ce titre pour le premier mois de location est calculé prorata temporis en fonction de la période restant à courir pour ledit premier mois de location.

Dans le courant du premier semestre suivant chaque année civile, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Ce montant provisionnel de charges sera révisé chaque année pour tenir compte du coût des charges supportées l'année précédente.

Lors du départ du Locataire les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du Preneur intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de la remise des clés.

Les Locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, la quote-part des charges de l'immeuble attachées aux Locaux, telle qu'indiquée aux paragraphes précédents, est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Article 4 - Etat des Lieux et inventaire du mobilier

Lors de l'entrée et de la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera établi par les Parties. A défaut, il sera établi par un huissier à l'initiative de la partie la plus diligente ; les frais étant partagés par moitié. Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui souhaite un constat par huissier devra supporter l'intégralité du prix du constat. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. Un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise ou de la restitution des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties et joints au présent Bail. Ces documents ne peuvent donner lieu à aucune autre facturation que celle liée à l'établissement de l'état des lieux.

L'inventaire devra respecter le décret 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé.

Article 5 - Clause de solidarité

Les Locataires, s'ils sont plusieurs, sont tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Article 6 - Conditions générales

6.1 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- Remettre au Locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du Locataire. En outre, le logement devra comporter les éléments le rendant conforme à la destination d'habitation.
- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Délivrer le logement équipé d'un détecteur de fumée. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.
- Equiper et meubler le local d'un mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.
- Assurer au Locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Remettre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer un reçu lorsque le Locataire fait un paiement partiel.
- Informer le Locataire dès qu'il en a connaissance des travaux affectant les parties communes et privatives de l'immeuble. En ce cas, à première demande du Locataire, le Bailleur est tenu de communiquer une photocopie de l'extrait de procès-verbal de l'assemblée générale relatif à ces travaux.
- Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le Bailleur doit communiquer les extraits du règlement de copropriété la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au(x) lot(s) loué(s) dans chacune des catégories de charges (ascenseur, eau, électricité).
- S'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant des lieux loués en application de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965.

6.2 Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations suivantes :

- Payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

- User paisiblement les locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat et dans le respect du voisinage.
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés.
- Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, brûleur gaz) et en justifier à première demande du Bailleur.
- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. Cette information n'engageant pas la responsabilité du Locataire lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel.
- Veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur de fumée pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements. Dans le cas contraire, le Bailleur pourra soit demander la remise en état aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.
- Laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours ouvrables après que le Locataire en ait été préalablement averti.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux, etc.) et en justifier au Bailleur à la remise des clés en lui transmettant l'attestation émise par son assureur. Il devra en justifier chaque année à la demande du Bailleur.
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble et le règlement de copropriété sous réserve que le Bailleur ait communiqué ces documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sauf avec l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux (2) heures par jour pendant les jours ouvrables.
- Informer par lettre recommandée avec accusé de réception le Bailleur ou son mandataire de la conclusion d'un mariage ou d'un PACS. A défaut, les notifications et significations réalisées par le Bailleur sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire.
- Habiter les lieux personnellement. Il s'interdit de les faire occuper même temporairement, par des personnes autres que : son conjoint ou son partenaire ou son concubin notoire, ses ascendants ou descendants à charge vivant habituellement à son foyer, les employés de maison à son service.

Article 7 - Clause résolutoire

Le présent acte sera résilié immédiatement et de plein droit, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Deux mois après que le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués résultant notamment de troubles de voisinage ait été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée.
- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification du commandement au Locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le Bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du Locataire. Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Article 8 - Maintien dans les lieux du locataire

Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour leur départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des locaux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées d-dessus et ce, quelles qu'en soient la durée et la fréquence ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression des conditions du présent Bail. Elles ne seront pas génératrices d'un droit quelconque.

Article 9 - Honoraires de location

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 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du I de l'article 5 de ladite loi.

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 plafond portant sur les prestations de visite du preneur, de constitution de dossier et de rédaction de bail est égal :

- Pour les logements situés en zone très tendue : 12 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en zone tendue : 10 €/m² de surface habitable.
- Pour les logements situés en dehors de toute zone : 8 €/m² de surface habitable.

Le plafond portant sur l'état des lieux est égal à 3 €/m² de surface habitable quelque soit la zone.

Article 10 - Dossier de diagnostics techniques (DDT)

Conformément aux dispositions de l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un dossier est annexé au présent contrat comprenant les éléments suivants :

10.1 Etat des risques et pollutions (ERP)

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

10.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

10.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Le Bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

10.4 Diagnostic amiante

- Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP. Le Bailleur a communiqué ce constat au Locataire qui le reconnaît. Le Locataire en fait son affaire personnelle.

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

- **Diagnostic Technique Amiante des parties communes (DTA)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué. Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît la fiche récapitulative. Le Locataire en fait son affaire personnelle.

10.5 Diagnostic électricité

Le Bailleur a communiqué au Locataire, qui le reconnaît, un état des installations électriques conformément aux dispositions du décret n° 2016-1105 du 11 août 2016.

10.6 Diagnostic gaz

Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas d'une installation de gaz, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions du décret n° 2016-1104 du 11 août 2016.

Article 11 - Autres annexes

Outre le Dossier de Diagnostics Techniques, les documents suivants sont également remis au Locataire :

- Un état des lieux
- Extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
- Un inventaire détaillé du mobilier
- Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale
- Annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Le cas échéant, note écrite sur les causes des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques.
- Le cas échéant, copie de l'acte de cautionnement.
- Énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication.

CHAMB

Elément

Portes, menuiserie
Fenêtres (vitrres et volets)

Plafond

Sol

Parches

Murs

1 tuyauterie
meurs

Fait à MEAUX en 21 exemplaires originaux.

Le 10/06/2023

AVOVENTES