

Philippe WALD - Fabrice REYNAUD
Arnaud AYACHE - Fabien TOMMASONE – Marie CASES

12 av. du gal Gallieni – BP215
92002 Nanterre la Défense

Tel 01 41 37 65 30
contact@huissierweb.com
<https://leroi-associes.com>

6 place Tristan Bernard
75017 Paris

PROCES VERBAL DE CONSTAT



**LE MERCREDI HUIT OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
de 14 heures 00 à 16 heures 00.**

A LA REQUETE DE :

La société ■■■■■ ■■■■■ Société Financière, Société Anonyme au capital de 1.259.850.270 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés-de PARIS sous le numéro ■■■■■ ■■■■■ SIRET 30249327500044, dont le siège social est situé 50 boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié en cette qualité audit siège

Pour lequel domicile est élu au cabinet de **Maître Séverine RICATEAU** représentant la **SELARL SLRD AVOCATS**, Avocate au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 95 avenue de Paris, 92320 CHATILLON ; ,

M'AYANT EXPOSE :

Que le requérant est créancier de Monsieur et Madame ■■■■■ ■■■■■ et ■■■■■ demeurant 6 rue Kléber à 92400 COURBEVOIE ;

Qu'en conséquence, il a fait délivrer un commandement valant saisie immobilière en date du 3 septembre 2025 suivant acte de mon ministère ;

Les consorts ■■■■■ n'ayant pas déféré aux causes dudit commandement dans un délai de huit jours, il m'est demandé de dresser un procès-verbal descriptif des lieux saisis dans les termes des articles R.322-1 et R.322-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Les biens saisis sont les suivants :

LOT NUMERO CINQUANTE (50) de l'état descriptif de division :

Au deuxième étage, escalier 6, un studio n° 224 comprenant entrée, salle de séjour, cuisine, salle de bains, water-closet et balcon

LOT NUMERO CENT SOIXANTE SIX (166) de l'état descriptif de division :

Au troisième sous-sol, accès par les escaliers 4B-8A et 8B et l'ascenseur 6, une cave n° 145

LOT NUMERO DEUX CENT QUATRE VINGT SIX (286) de l'état descriptif de division :

Au troisième sous-sol, accès par les escaliers 4B-8A et 8B et les ascenseurs 6

et 8, un emplacement de voiture n° 285

LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (67) de l'état descriptif de division :

Au septième étage, escalier 6, un appartement n° 271 comprenant : entrée, salle de séjour, cuisine, quatre chambres, salle de bains, salle d'eau, dégagement, deux water-closets et deux terrasses,

LOT NUMERO SOIXANTE DIX (70) de l'état descriptif de division :

Au septième étage, escalier 6, deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, un débarras n° 272,

LOT NUMERO CENT SOIXANTE DOUZE (172) de l'état descriptif de division :

Au troisième sous-sol, accès par les escaliers 4B-8A et 8B et l'ascenseur 6, une cave n° 151,

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE DOUZE (272) de l'état descriptif de division :

Au troisième sous-sol, accès par les escaliers 4B-8A et 8B et les ascenseurs 6

et 8, un emplacement de voiture n° 271

LOT NUMERO DEUX CENT SOIXANTE TREIZE (273) de l'état descriptif de division :

Au troisième sous-sol, accès les escaliers 4B-8A et 8B et les ascenseurs 6' et 8, un emplacement de voiture n° 272

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je Fabien TOMMASONE, huissier de Justice et commissaire de Justice, associé de la SARL LEROI & ASSOCIES, titulaire de deux offices d'huissiers de justice et de commissaires de justice près les cours d'appel de Paris et de Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du général Gallieni,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

6 rue Kléber

92400 COURBEVOIE

EN PRÉSENCE DE :

Madame Sophie Vallé témoin,
Monsieur Willys Corseaux serrurier,
Monsieur Paulo Alvez de Andrade,
Monsieur Dan Ballouka société EXPIM.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

A / Localisation du bien et identité du syndic de copropriété

Le syndic de la copropriété est le cabinet [REDACTED] [REDACTED] sis 37 rue Louise Michel à Levallois-Perret, téléphone : 01 41 49 99 79.

Les biens sont situés dans une zone résidentielle à proximités de nombreux commerces et du centre commercial Charras. Outre des lignes de bus, à une quinzaine minutes à pied, se trouve le quartier d'affaire de La Défense desservi par les RER A et E, la ligne 1 du métro et la ligne L du transilien.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

B / Conditions d'occupation

L'appartement au deuxième étage est occupé par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] suivant contrat de location meublé annexé au présent acte.

L'appartement du septième étage, le débarras au même étage, les caves et les places de stationnement sont occupés de façon occasionnelle par les propriétaires.

C/ Description des lieux saisis

Appartement 2ème étage lot numéro 50 appartement n°224

Entrée

Première porte gauche ascenseur n°224. Monsieur [REDACTED] [REDACTED] locataire, m'autorise l'accès à l'appartement dont il est locataire.

Le sol supporte un parquet qui présente des traces d'usure.

Les murs et le plafond sont peints, le tout est en bon état.

Une penderie est installée dans l'entrée avec deux portes vitrées, outre le tableau électrique et un visiophone.



1.



2.



3.



4.



5.

Cuisine

Accès depuis l'entrée

Le sol supporte un carrelage en bon état, les murs sont peints ainsi que le plafond, le tout est en bon état général.

Une cuisine est aménagée, il s'y trouve :

- Un ballon d'eau chaude
- Une aération
- Une fenêtre ouvrant à la française à un vantail
- Un convecteur électrique



1.



2.



3.



4.

Salle de bain / toilettes

L'accès se fait depuis l'entrée, par une porte en bois peinte.

Le sol supporte un carrelage.

Les murs supportent une faillance et de la peinture en bon état.

Le plafond est peint, en bon état.

Il est installé dans cette pièce, une baignoire avec robinet mitigeur, un lavabo avec robinet mitigeur et un WC.

Pièce principale

On n'y accède depuis l'entrée par une porte vitrée. Le sol supporte un parquet défraîchi. Les murs et le plafond sont peints.

Il est installé un radiateur électrique. Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre, ouverture un battant double vitrage, munie de store électrique, et également d'une double porte fenêtre, double vitrage, avec un panneau dormant. Elle donne sur une petite terrasse. Elle est munie d'un store électrique.

La pièce donne sur le parc



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Appartement au 7ème étage lot n°67 appartement n°271

Entrée

L'appartement est ouvert par Madame [REDACTED] Celia, fille des propriétaires.

Le sol supporte un parquet flottant.

Les murs sont peints ainsi que le plafond, présence d'une penderie.

Je note la présence d'un visiophone et du tableau électrique.

L'entrée conduit au séjour, au dégagement, aux toilettes est à la cuisine.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

WC 1

Depuis l'entrée, accès par une porte en bois.

À l'intérieur, le sol est carrelé. Les murs sont peints ainsi que le plafond.

Il est présent dans cette pièce un lave mains et une cuvette de toilette avec chasse d'eau encastrée et une aération.



1.



2.

WC 2

Accès depuis le dégagement par une porte en bois.

Le sol est carrelé et les murs et le plafond sont peints

Il est présent une cuvette de toilette avec chasse d'eau encastrée.



1.

Cuisine

On y accède depuis l'entrée par une porte en bois, le sol est carrelé ainsi que les plinthes. Le plafond et les murs sont peints. Cette pièce est aménagée et équipée avec un plan de travail sur la droite, un évier, une plaque de cuisson et des meubles de rangement.

Elle donne sur une grande terrasse donnant sur le square.



1.



2.

Séjour

On n'y accède depuis l'entrée, par une double porte en bois et vitrée.

Le sol supporte un parquet flottant en bon état, les murs et le plafond sont peints.

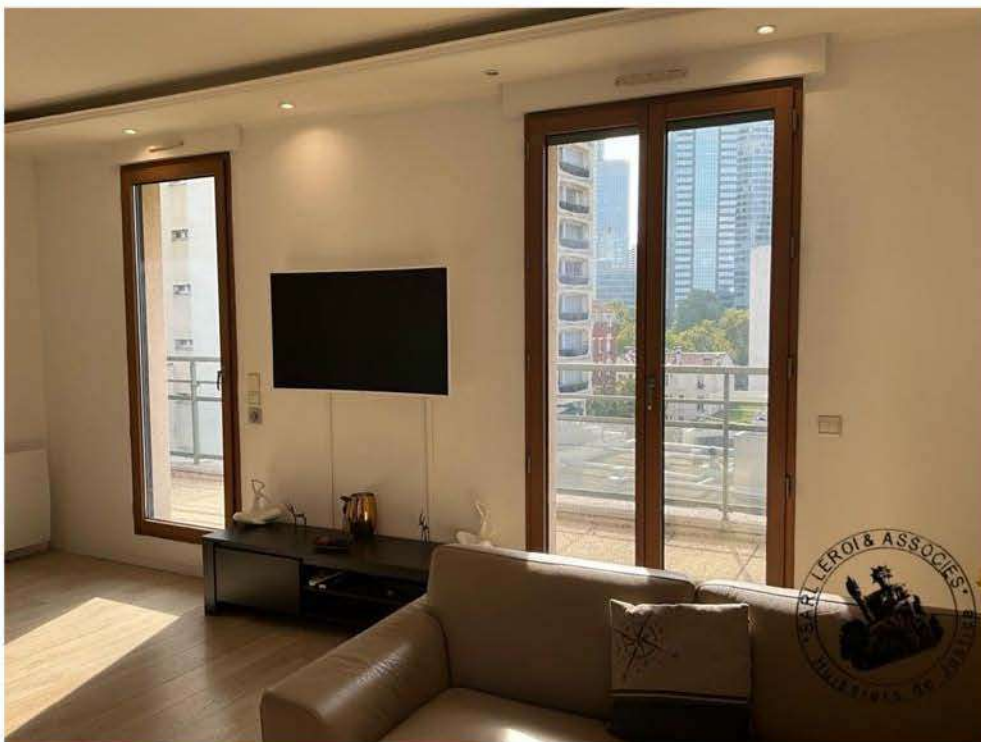
L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par deux double porte vitrée, munies de store électrique, donnant sur une terrasse.



1.



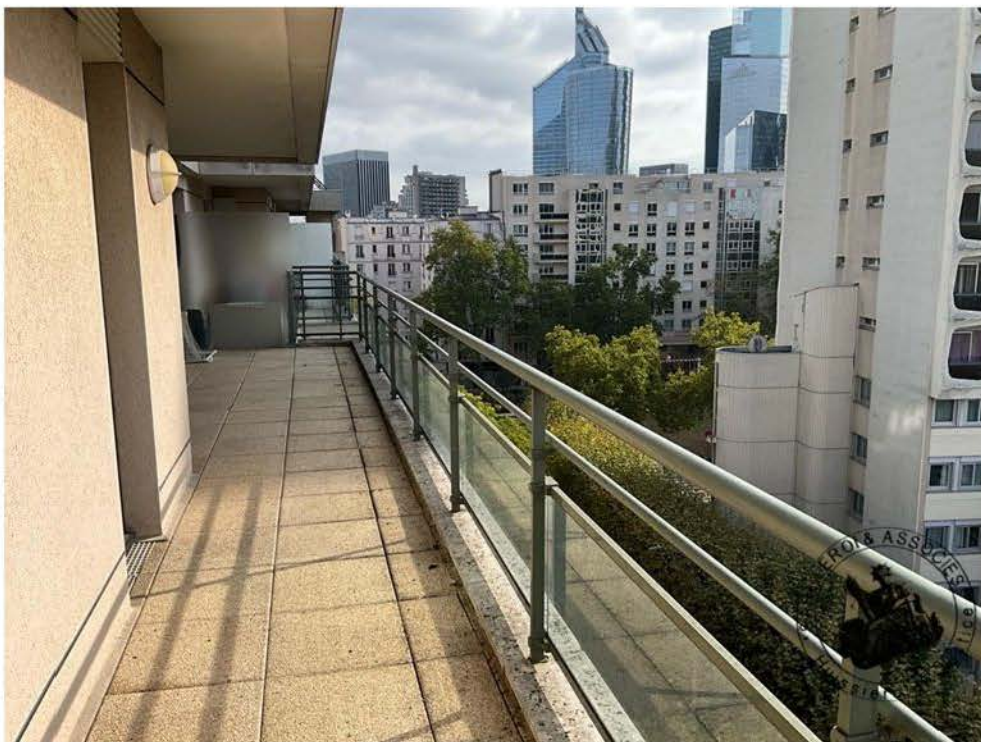
2.



3.

Terrasse

Elle dessert le séjour et deux chambres.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

Dégagement

Je note que le parquet est dégradé.



1.



2.



3.



4.



5.

Salle d'eau

On accède depuis le dégagement par une porte en bois peinte.

Le sol est carrelé.

Les murs supportent une protection carrelée.

Il est installé une douche, avec un bac de douche, une installation Multi-jets, un lavabo et un radiateur électrique chauffe serviette.



1.



2.

Chambre 1

On accède à cette chambre depuis le dégagement.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints. L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une porte fenêtre double battant, avec volet électrique.

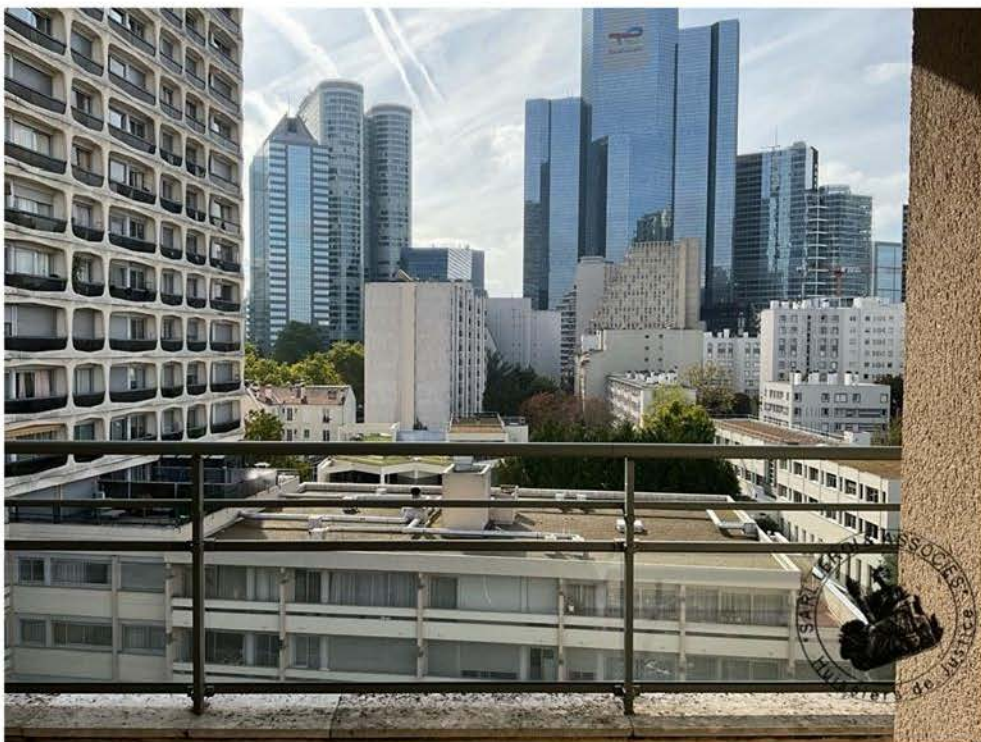
Également dans cette pièce, une grande penderie avec deux portes coulissantes.



1.



2.



3.

Chambre 2

On accède à la chambre depuis le dégagement, le sol supporte un parquet flottant les murs et le plafond sont peints.

L'éclairage naturel de cette pièce est assuré par une porte fenêtre, double vitrage, double panneau, avec store électrique.

Elle donne sur une terrasse. Il est également présent dans cette pièce, une penderie avec deux portes coulissantes



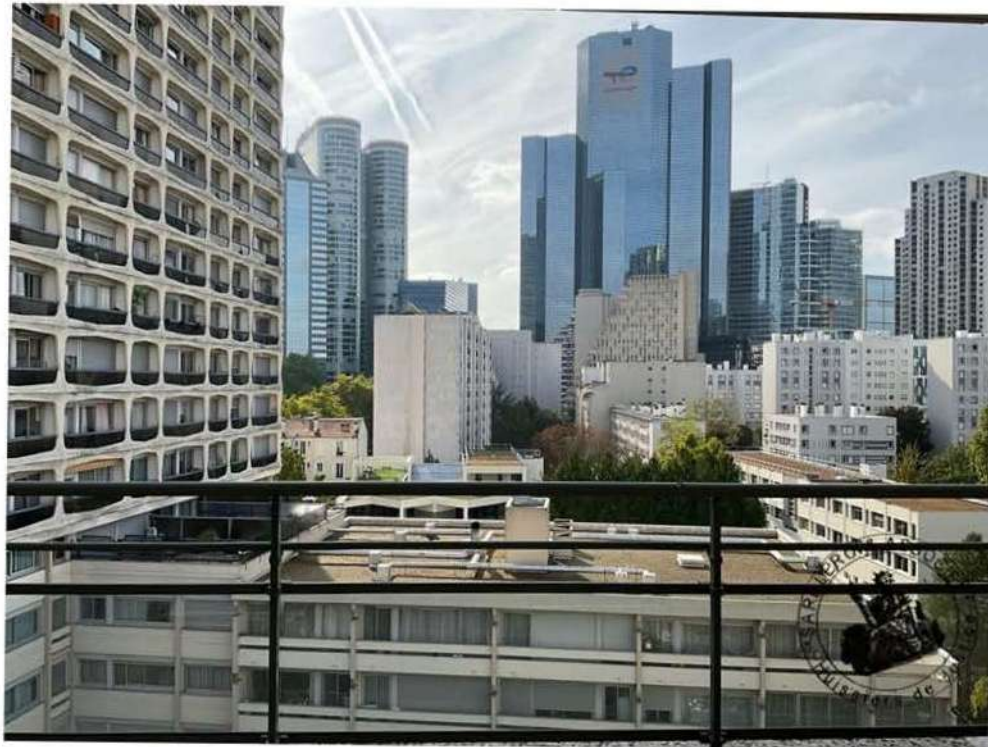
1.



2.



3.



4.

Chambre 3

On y accède depuis le dégagement sur la gauche, par une porte en bois peinte.

Le sol supporte un parquet flottant.

Les murs comme le plafond, sont peints.

Cette pièce est aérée et éclairée par une fenêtre ouverture un battant double vitrage donnant sur une terrasse.

Il est présent également une grande penderie.



1.



2.



3.

Chambre 4

On accède à la pièce, depuis le dégagement. Le sol supporte un parquet. Les murs et le plafond sont peints. Il est installé une penderie avec porte coulissante.

Elle est éclairée par une fenêtre ouverture un battant double vitrage, munie d'un volet électrique.



1.



2.



3.

Salle de bain

Cette pièce se trouve au bout du dégagement, l'accès se fait par une porte en bois.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs supportent une protection carrelée.

Le reste est peint comme le plafond.

Il est présent deux vasques, un grand miroir, une aération et une baignoire.



1.



2.

Terrasse opposée

La terrasse est accessible depuis la cuisine et deux chambres.



1.



2.



3.

Débarras au 7ème étage lot n°70

On y accède par la deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur.

L'accès se fait par une porte en bois avec serrure.

Le sol, les murs sont peints. Il est aménagé quelques étagères.

Il est présent une arrivée d'eau et des prises électriques.

Il est également présent une installation électrique en plafonnier.



1.



2.

Cave n°145 lot n°166 au troisième sous-sol

Il a été procédé à l'ouverture forcée de la cave. Elle est en bon état.



1.



2.



3.

Cave n°151 lot 172 au troisième sous-sol

Il a été procédé à l'ouverture forcée de la cave. Elle est en bon état.



1.



2.



3.



4.

Places de stationnement

Emplacement n°285

La place de stationnement est en bon état.



1.

Emplacement n°271

La place de stationnement est en bon état, sur la gauche se trouve un renforcement permettant le stationnement d'un véhicule deux roues.



1.

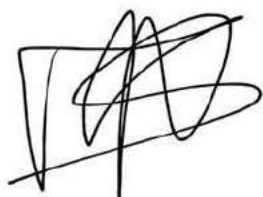
Emplacement n°272

La place est en bon état.



1.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Monsieur Paulo Alvez de Andrade



Madame Sophie Vallé témoin



Monsieur Willys Corseaux serrurier

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 70 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Fabien TOMMASONE
Commissaire de Justice associé

Annexes

CONTRAT DE LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Mr & Mme
Demeurant

CI – APRÈS DÉNOMMÉ LE BAILLEUR d'une part.

ET

Monsieur
Né le
Demeurant

4, RUE KLEBER – 92400 COURBEVOIE

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE LOCATAIRE d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements, ci-après désignés, au locataire qui les accepte aux conditions suivantes.

1. DÉSIGNATION

Adresse des locaux loués :

**6, RUE KLEBER
92400 COURBEVOIE**

Boîte aux lettres : **N°10** Etage : **2^{ème}** Porte : **n°224** Superficie : **31 m²**

Consistance et désignations des lieux :

| | OUI | NON | |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Maison individuelle | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Appartement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Entrée, séjour, cuisine, sdb water-closet et balcon |
| Cave | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Parking | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Chauffage : | Collectif | <input checked="" type="checkbox"/> | Individuel <input type="checkbox"/> |
| Eau chaude : | Collective | <input type="checkbox"/> | Individuelle <input checked="" type="checkbox"/> |



1.

Equipement communs :

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| - Antenne TV collective : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Interphone : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Vidéophone : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Gardiennage : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Ascenseur : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Digicode : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Câble TV : | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Autre :

2. DESTINATION

HABITATION EXCLUSIVEMENT

HABITATION ET EXERCICE de la profession de
sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives
nécessaires et celui-ci s'interdisant d'exercer dans les lieux une activité industrielle ou
commerciale.

3. DURÉE

Le présent contrat de location de logement meublé est consenti pour une durée d'un
an (12 mois) commençant à courir le **14 novembre 2024** et se terminant le **14
novembre 2025 à 23h59** sous réserve de reconduction ou de renouvellement.



2112
C

4. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Loyers et charges

Le loyer est payable **mensuellement** ⁽¹⁾, trimestriellement ⁽¹⁾ **d'avance au domicile du bailleur ou de son mandataire.**

Le montant du loyer initial est fixé à la somme de (en toutes lettres) **Neuf Cent Cinquante (950) Euros** plus les taxes récupérables et une provision sur charges initiales de (en toutes lettres) **Cent Cinquante (150) Euros.**

Il est rappelé que la provision sur charges est révisable chaque année en fonction des dépenses réelles. Le loyer sera automatiquement révisé le **31 août**, de chaque année pour tenir compte de la variation de la moyenne des 4 indices trimestriels de référence des loyers publié par l'INSEE ; moyenne sur les 12 derniers mois, des évolutions des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence est celui du 4^{ème} trimestre de l'année **2024** d'une valeur de **144,51**.

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de (en toutes lettres) **Mille Neuf Cents (1900) Euros** correspondant à deux (02) mois de loyer hors charges.

Clause des travaux

Le locataire ⁽¹⁾ propriétaire ⁽¹⁾ exécutera les travaux ci-après décrits :

En conséquence de quoi, le loyer sera minoré ⁽¹⁾ majoré ⁽¹⁾ de :

Pendant mois

Clause particulière

En annexe du présent contrat, les parties reconnaissent avoir remis ou reçu :

Un état des lieux dressé lors de la remise des clés pour un appartement meublé comprenant :

- PIECE PRINCIPALE MEUBLEE AVEC COUCHAGE (SOMMIER + MATELAS), TABLE BASSE ET TELEVISION MURALE
- CUISINE EQUIPEE AVEC REFRIGERATEUR, MICRO-ONDE
- COUVERTS, PLAQUES CHAUFFANTES ET MACHINE A LAVANTE - SECHANTE
- SALLE DE BAINS (BAIGNOIRE)
- VOLETS ELECTRIQUES (SEJOUR ET CUISINE)

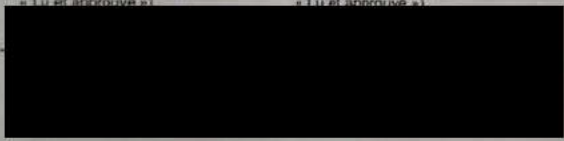


- Le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques dans les zones I de l'article 125-5 du code de l'environnement ⁽¹⁾)
- Les extraits du règlement de copropriété lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété
- Une liste des loyers de référence
- L'information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble
- Un acte de caution solidaire
- Clé(s) remises : un trousseau de clés comprenant chacun :
 - Deux clés d'appartement
 - Une clé pour les parties communes
 - Une clé pour la boîte aux lettres

Fait et signé à Courbevoie le, **14 novembre 2024** en **Trois (03)** originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)



LE(S) LOCATAIRE(S)

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

LA CAUTION

(Signature(s) précédée(s)
de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »)

(1): Rayer la mention inutile





LES CONDITIONS GÉNÉRALES DU CONTRAT

1) DURÉE DU CONTRAT

Le contrat est consenti pour une durée au moins égale à **TROIS ANS**, si le bailleur est une personne physique ou une personne morale, ou une personne physique agissant en qualité de titulaire d'une société civile familiale, ou si le contrat est consenti pour une durée au moins égale à **SIX ANS** si le bailleur est une personne morale. La durée initiale est inférieure à trois ans mais supérieure à **UN AN**, peut être consenti par une personne physique (ou une personne morale) pour des raisons professionnelles ou familiales dûment justifiées au contrat. Lorsque le contrat prévu n'a pas été confirmé et dénoncé au locataire dans les conditions prévues par l'article 11 de la Loi n° 89-1009 du 31 décembre 1989, le contrat est réputé consenti pour trois ans.

2) CONGÉ

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le congé doit être délivré à tout moment par le locataire en respectant un préavis de **TROIS MOIS** courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à **UN MOIS** en cas de mutation, perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, allocation du revenu minimum d'insertion ou mauvais état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans.

Le congé délivré par le bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de **SIX MOIS** et de **TROIS MOIS** dans le cadre de la location en meublé.

Le congé du bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, dûment énoncé dans l'acte:

- 1) **reprise** du local au bénéfice du bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis plus d'un an, son ascendant ou descendant, celui de son conjoint ou concubin, un des associés de la société civile familiale propriétaire;
- 2) **vente** du local;
- 3) **motif légitime et sérieux**, notamment l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

Le congé du bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la Loi du 6.7.89.

3) RECONDUCTION DU CONTRAT

A défaut de congé régulier du bailleur ou du locataire, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée égale à celle du contrat initial.

4) RENOUVELLEMENT DU CONTRAT

A défaut de congé et de tacite reconduction, le contrat parvenu à son terme peut également faire l'objet d'une offre de renouvellement de la part du bailleur. L'offre de renouvellement est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier tout en respectant un préavis de **SIX MOIS** respectivement de **TROIS MOIS** dans le cadre de la location en meublé. Le loyer du contrat renouvelé est défini suivant les modalités fixées par l'article 17-c de la Loi du 6.7.89. La durée du contrat renouvelé est déterminée dans les mêmes conditions que la durée du bail initial.

5) ABANDON DU DOMICILE OU DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat se poursuit au profit du conjoint ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au profit du concubin notoire, descendants, ascendants.

En cas de décès du locataire, le contrat est transféré au conjoint survivant ou s'ils habitaient avec le locataire depuis plus d'un an, au concubin notoire, descendants, ascendants, personnes à charge.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues, le bail est résilié de plein droit par l'abandon de domicile du locataire ou son décès.

6) OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas paraître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation et dont les caractéristiques correspondent à celles définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002
- b) de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation (sauf stipulation particulière concernant les travaux pouvant être pris en charge par le locataire), ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat en bon état de fonctionnement.
- c) d'assurer au locataire une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- d) de maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat en effectuant les réparations autres que locatives.
- e) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors qu'ils n'entraînent pas une transformation du local.
- f) de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande en cas de paiement total, de lui délivrer un reçu en cas de paiement partiel.

7) OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est obligé :

- a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit si le locataire en fait la demande.
- b) d'user paisiblement des locaux loués en respectant leur destination contractuelle.
- c) de répondre des dégradations ou des pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations incombant au locataire telles que définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Y.Y
9/12
C

- e) de ne faire aucun changement de distribution ou transformation sans l'accord préalable et écrit du bailleur sous peine de remise en état des locaux aux frais du locataire ou de résiliation anticipée du bail suivant la gravité de l'infraction.
- f) de ne pas céder ni sous-louer les locaux, même temporairement, sans l'accord écrit du bailleur
- g) d'informer immédiatement le bailleur ou son représentant, de tout changement d'état-civil concernant les occupants, de tous désordres, dégradations, sinistres survenant dans les lieux loués.
- h) de laisser exécuter sans indemnité tous les travaux nécessaires à la remise en état ou à l'amélioration des lieux loués et des parties communes, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués : les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 1724 du Code Civil sont applicables à ces travaux.
- i) en cas de vente ou de nouvelle location, de laisser visiter le logement deux heures par jour pendant les jours ouvrables.
- j) de respecter le règlement de l'immeuble, de la copropriété ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la circulation dans les parties communes.
- k) de s'assurer convenablement contre les risques locatifs, l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux; étant clairement entendu que faute de ce faire à la remise des clés ou de justifier chaque année de la poursuite du contrat d'assurance, le locataire s'expose à l'application de la clause résolutoire du bail, passé le délai d'UN MOIS suivant un commandement demeuré infructueux.
- l) de renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, interruption du service de l'eau, du gaz, de l'électricité, trouble du voisinage.
- m) de satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont habituellement tenus.



8) MONTANT DU LOYER

Le montant initial du loyer est indiqué au chapitre CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.
Le montant du loyer est révisé chaque année à la date anniversaire du présent contrat sans que le bailleur ait à effectuer quelque notification ou formalité particulière.
La révision du loyer s'opère automatiquement tous les ans en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.
Le montant du loyer peut être contractuellement minoré pour tenir compte des travaux que le locataire s'est engagé à effectuer. La définition des travaux et des modalités de leur prise en compte doit clairement figurer au bail ou dans un avenant.
Le montant du loyer peut également être contractuellement majoré suivant les mêmes modalités pour tenir compte des travaux d'amélioration que le bailleur s'est engagé à effectuer.

9) CHARGES

Le locataire est tenu de rembourser au bailleur les charges dites "récupérables" dont la liste est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.
Les charges sont appelées en même temps que le loyer suivant une provision réajustée chaque année et une régularisation annuelle.
Un mois avant la régularisation annuelle, le bailleur est tenu d'adresser au locataire, un décompte par nature de charges, ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, il est également tenu de mettre les pièces justificatives des charges à disposition des locataires.

10) DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie est indiqué aux CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.
Il ne peut excéder respectivement UN MOIS du loyer principal dans le cadre de la location normale et DEUX MOIS en location meublée.
Il n'est ni révisable ni productif d'intérêt.
Il est destiné à être remboursé au locataire sortant dans les DEUX MOIS de son départ effectif, déduction faite des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire.
A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire est productif d'intérêts courant au taux légal.

11) CAUTIONNEMENT

Le bailleur peut souhaiter qu'un tiers se porte caution en garantissant l'exécution des obligations du contrat de location en cas de défaillance éventuelle du locataire. A compter du 1/09/94 plusieurs formalités sont obligatoires sous peine d'entraîner la nullité du cautionnement.
Le tiers qui se porte caution doit indiquer de sa main sur l'acte de caution :
- le montant du loyer
- les conditions de sa révision, le cas échéant,
- reconnaître la nature et l'importance de l'engagement,
- indiquer la durée de l'engagement.
A défaut d'indication de durée, ou si celle-ci est stipulée indéterminée la caution peut résilier unilatéralement son engagement. Cette résiliation après avoir été notifiée au bailleur prend effet au terme du contrat de location, soit à la fin du contrat initial, ou renouvelé, ou tacitement reconduit.

12) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement au terme convenu de tout ou partie du loyer, des charges du dépôt de garantie, et DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, la présente location sera résiliée de plein droit. A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par LRAR, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse, en tant que de besoin, les organismes qui relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ou les services sociaux compétents. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des cinq premiers alinéas de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que celles du premier alinéa de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le FSL dont l'adresse est précisée. Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze 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.
Un commandement visant le défaut d'assurance des risques locatifs aura les mêmes effets passé le délai d'UN MOIS.
Ce commandement devra reproduire, à peine de nullité, les dispositions du paragraphe 7g de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
En cas de non respect par le locataire de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, il est prévu que le bail sera résilié de plein droit.

13) CLAUSE PENALE

En cas de non paiement du loyer ou de ses accessoires et dès le premier acte d'huissier, le locataire devra payer sans des frais de recouvrement et sans préjudice de l'application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure une indemnité égale à dix pour cent de la totalité des sommes dues au bailleur.
En cas d'occupation des lieux après la cessation du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuels.
En cas de résiliation du bail aux torts du locataire, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité conventionnelle.



14) SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE
En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution de leurs obligations.

15) ETAT DES LIEUX
A défaut d'état d'entrée ou de sortie des lieux établi volontairement et contradictoirement, la partie la plus diligente est en droit d'en faire dresser un par huissier, à frais partagés.
A défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code Civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à son établissement.
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.

16) ELECTION DE DOMICILE
Pour l'exécution des obligations visées au présent contrat, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

17) FRAIS & HONORAIRES
Tous les frais et honoraires de négociation, de rédaction, d'enregistrement, d'état des lieux sont supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire ou prestataire de service.

