

SELARL LEXEC

Me G. HAMON
Me E. POUTREL

Commissaires de
Justice Associés
9 rue Abeilard
BP 20
77481 PROVINS CEDEX

Tél. : 01 64 60 25 80
contact@lexec.fr

CONSTATS
RECouvreMENT
AMIABLE & JUDICIAIRE



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-SIX ET LE DIX-HUIT FÉVRIER

La SELARL LEXEC, Société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de PROVINS, 9 rue Abeilard, agissant par, Maître Grégory HAMON, Maître Elodie POUTREL, Commissaires de Justice Associés, l'un d'eux soussigné

Références à rappeler

5262124 - LV LV/GH

Affaire :
DE LA RESIDENCE
VILL/

Vos refs :
225688
Refs Client :

À LA REQUETE DE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VILLA LINDBERGH 44 RUE ANIZAN CAVILLON, 2 AVENUE BAUDOIN - 93350 LE BOURGET représenté par son syndic la SAS A&L GESTION , immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro 850 058 041 1 rue de la Malmaison Angle de la Rue Chauvart 95500 GONESSE

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat inscrit au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS.

LEQUEL M'A EXPOSÉ

Qu'il entend procéder à la description des lieux faisant l'objet d'une procédure de saisie

rue
Anizan Cavillon, cadastré section E 58 pour une contenance totale de 00 ha, 17 ares 40 centiares, consistant en un APPARTEMENT et un DOUBLE PARKING :

- LOT DE COPROPRIETE N°55 : Au 3^{ème} étage, un APPARTEMENT de trois pièces n°037 composé d'un séjour avec une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement, des placards et un balcon et les 36/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble
- LOT DE COPROPRIETE N°29 : Au sous-sol , UN DOUBLE PARKING et les 2/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de proximité d'AUBERVILLIERS le 17 mars 2021 signifié le 20 avril 2021 et d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY le 24 mars 2025 signifié le 23 avril 2025, à ce jour définitifs.

Paiement par virement :

IBAN :
FR76 1870 6000 0072 1054 7804 837
BIC :
AGRIFRPP887

Paiement par chèque :

libellé à l'ordre de la
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :

Soit en appelant l'Etude au
01 64 60 25 80
Soit sur le site sécurisé
Site : www.lexec.fr
Identifiant : 209862
Mot de passe : 903090

Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Grégory HAMON, Commissaire de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeillard, me suis rendu ce jour **de 16 heures à 17 heures 10** à LE BOURGET (93350), 44, rue Anizan Cavillon, 3^{ème} étage porte 303.

Où étant en présence de Monsieur Philippe THIBault, diagnostiqueur de la société DIAGMEN, sise 16 rue du Buisson Saint Louis 75010 PARIS et de Monsieur [REDACTED] locataire en titre selon bail d'une durée de 3 ans tacitement renouvelable à effet du 1^{er} août 2023, et de Madame [REDACTED] compagne de Monsieur [REDACTED]. Je joins au présent procès-verbal le bail qui m'est communiqué. Monsieur [REDACTED] me précise que le montant de son loyer s'élève actuellement à 900 euros/mois charges comprises et qu'aucun état des lieux n'a été effectué.

Ces derniers acceptent mes opérations de description et m'invite à pénétrer à leur domicile. En leur présence je procède aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Le bien immobilier est situé sur la commune de LE BOURGET (93350), commune de 15 925 habitants selon le recensement de 2023 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département de la Seine Saint Denis à environ 7 kilomètres au Nord de PARIS.

La rue Anizan Cavillon se trouve à environ 2,9 kilomètres de la gare RER de DRANCY – ligne B.

L'appartement de trois pièces se trouve dans une résidence sécurisée par une clôture ouverte par un portillon pourvu d'un digicode. Le hall d'entrée abrite les boîtes à lettres et est équipé également d'une première porte sécurisée avec digicode puis d'une seconde porte avec interphone donnant accès à l'ascenseur (*photographies n°26 à 30*)

Il s'agit d'un logement situé au 3^{ème} étage porte 303.

Il est occupé par Monsieur [REDACTED] Madame [REDACTED] et leurs deux enfants en bas âge.

Le parking couvert se trouve rue Anizan Cavillon. Il est accessible par une rampe desservant une porte automatisée. Le premier emplacement du n°29 est occupé par Monsieur [REDACTED]. Quant à la seconde place, Monsieur [REDACTED] déclare que le propriétaire y stocke divers encombrants. (*photographies n°21 à 25*)

Il s'agit d'un logement composé d'une entrée donnant directement sur un séjour avec coin cuisine, lequel est ouvert sur un balcon. Il existe un dégagement desservant sur la première porte gauche, un cabinet de toilette, 2^e porte gauche, une salle de bain et ensuite 2 chambres.

Le séjour est accessible directement en entrant : (*photographies n°1, 2, 4 et 5*)

Une porte palière avec serrure à 3 points de fermeture, une poignée de tirage à l'extérieur, des cornières anti-pinces, porte blindée avec un judas.

Il existe dans cette pièce principale, au sol, du carrelage.
Les murs seront revêtus de peinture.
Au plafond également de la peinture.
Il existe une porte-fenêtre à 2 battants en PVC avec un dormant latéral.
Existence d'un rideau mécanique avec manivelle donnant sur un balcon avec au sol des dalles et un caniveau en juste derrière la porte. Un garde-corps métallique.
Un radiateur relié au réseau collectif au gaz.

La cuisine est ouverte sur le séjour : *(photographie n°3)*

Un évier en inox à un bac avec son égouttoir. Meuble bas sous évier. Une VMC au mur.

Un dégagement : *(photographies n°6 et 7)*

Un espace de rangement avec placard avec penderie et étagère.
Au sol, du carrelage identique à celui de la cuisine.
Le locataire m'indique qu'il a installé lui-même les étagères ainsi que la penderie.

Les WC : *(photographies n°8 et 9)*

Au sol du carrelage identique.
Les murs revêtus de peinture ainsi qu'au plafond, une VMC, une cuvette à l'anglaise avec son réservoir en céramique et sa douchette, une porte donnant sur le dégagement.
À noter que cette porte qui n'existait aucune porte lors de l'arrivée du locataire dans ce logement et qu'il les a installés à ses frais.

La salle de bain : *(photographies n°10 à 14)*

avec au sol du carrelage, des murs revêtus de carrelage autour de la baignoire, et sinon de la peinture au plafond, de la peinture, une VMC, également un radiateur chauffe-serviettes qui est descendu laissé au sol.
Existence d'une d'un lavabo sur colonne avec son mitigeur.
Un Une cuvette, une baignoire en acier émaillé avec son mitigeur et sa douchette plus flexible.
Tablier de baignoire qui est carrelé.
Une porte également qui est dépourvue de béquilles.

La 1^{ère} chambre : *(photographies n°15 à 17)*

Au sol du carrelage, les murs revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.
Une fenêtre à double vitrage en PVC avec un dormant inférieur.
Dans cette pièce, aménagement d'un espace avec des étagères et penderies.
Une porte donnant sur le couloir également.

La dernière chambre : *(photographies n°18 et 19)*

Au sol du carrelage identique aux pièces précédentes
Les murs revêtus sur la gauche en entrant de papier peint.
Sinon, de la peinture au plafond de la peinture, existence d'un d'une fenêtre avec un dormant inférieur, rideau en PVC mécanique, une porte donnant sur l'extérieur sur le dégagement.

NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail
Tél démarches : 02 30 95 10 93 (non surtaxé, lundi-vendredi 9h-19h, samedi 10h-17h)

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION Pour logement non meublé

(Soumis au titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Qualité du bailleur : ☒ Personne physique ☐ Personne morale
- Nom et prénom du bailleur :
- Dénomination (si personne morale) :
- Société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ☐ Oui ☐ Non
- Domicile ou siège social du bailleur :
- Adresse :
- Adresse email (.....) :

Désigné (s) ci-après « **le bailleur** » ;

- le cas échéant, représenté par le mandataire ☐ Oui ☐ Non

- Nom et prénom du mandataire :
- Dénomination (si personne morale) :
- Adresse :
- Activité exercée :
- N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle¹ :
- Le cas échéant, nom et adresse du garant :
- Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) :

Désigné (s) ci-après « **le locataire** » ;

Il a été convenu ce qui suit :

¹ Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

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 ... :

2 Avenue Baudin 93350 Le Bourget
3^{ème} étage, appartement 303

- Type d'habitat, immeuble : ☒ Collectif ☐ Individuel

- Régime juridique de l'immeuble ☐ Mono propriété ☒ Copropriété

- Période de construction ☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989

- ☐ De 1989 à 2005 ☒ Depuis 2005

- Surface habitable : 60,65 M²

- Nombre de pièces principales : 2...

- Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble ☐ Terrasse ☒ Balcon

- ☐ Loggia ☐ Jardin ☐ Autres

- Eléments d'équipements du logement (exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.) :

- Modalité de production de chauffage ² : ☐ Individuel ☒ Collectif

- modalité de production d'eau chaude sanitaire ³ : ☐ Individuel ☒ Collectif

- B. Destination des locaux : ☒ Usage d'habitation ☐ Usage mixte professionnel et d'habitation

- C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

- ☐ Cave N°... ☐ Parking N°... ☐ Garage N° ... ☐ Autres :

- D. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

- ☐ Garage à vélo ☒ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux
- ☐ Laverie ☒ Local poubelle ☐ Gardiennage ☐ Autres.....

² Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

³ En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire.

E. Equipement 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.] :

Forfait Box Internet : Test d'éligibilité Fibre / ADSL et ouverture de ligne à votre nouvelle adresse: appelez-le 02 30 95 10 93 (appel non surtaxé – sans engagement du lundi au vendredi de 9h à 19h et le samedi de 10h à 17h).

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 : 21.08.2023

B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans (minimum 6 ans si le bailleur est une personne morale)

☐ Durée réduite (durée minimale d'un an lorsqu'un événement précis⁴ le justifie)

C. Le cas échéant, 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 3 ou 6 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° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel⁵ : 900 (Neuf cents euros) €

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁶ :

⁴ Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.

⁵ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁶ 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 sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- 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 : €/m2 ;

- montant du loyer de référence majoré : €/m2 ;

- le cas échéant 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 (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer) ⁷ :

2° Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision :

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

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

☒ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ En cas de colocation seulement, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge :

125 € (Cent vingt cinq euros) mensuels

3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges ⁸ :

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges⁹ :

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

⁷ Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

⁸ Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal.

⁹ Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

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

D. Le cas échéant, en cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires ¹⁰ : ☐ oui ☐ non

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires ¹¹ :

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ¹² : de chaque mois Paiement : ☒ à échoir ☐ à terme échu

- date ou période de paiement : le 07 Lieu de paiement : Le Bourget

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

- Loyer (hors charges) : 9.00 € Charges récupérables : 125 €

- Contribution pour le partage des économies de charges :

En cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires :

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 de loyer mensuelle :

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 ¹³ :

¹⁰ Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.

¹¹ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

¹² Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire.

¹³ Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois.

B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ¹⁴ (nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer) :

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive 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

Le cas échéant, montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome (inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges) :

VII. Clause de solidarité

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge
- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie
- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)
- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers. Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour

¹⁴ Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ;

faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement. De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint. Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux. *Clause applicable selon les modalités décrites au paragraphe 4.3.2.1. de la notice d'information jointe au présent bail.*

IX. Le cas échéant, Honoraires de location ¹⁵

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 : 0 €/m2 de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 0 €/m2 de surface habitable.

¹⁵ A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

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

- autres prestations (détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [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 [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

X. Autres conditions particulières (A définir par les parties)

XI. 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 diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er 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 ¹⁶ ;

- 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 ¹⁷ ;

- 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 ¹⁸ .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux ¹⁹

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location ²⁰

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ²¹

Le [date] 01/08/2023 à [lieu] Le Bauxet

Signature du bailleur
[ou de son mandataire, le cas échéant]

Signature du locataire

¹⁶ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

¹⁷ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

¹⁸ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

¹⁹ 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.

²⁰ 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 rénové).

²¹ 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.

De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé **trente** clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :

Emolument : 1 heure 10 mn	296,51 €
S.C.T.	9,40 €
Total H.T.	305,91 €
T.V.A.	61,18 €
TOTAL T.T.C.	367,09 €

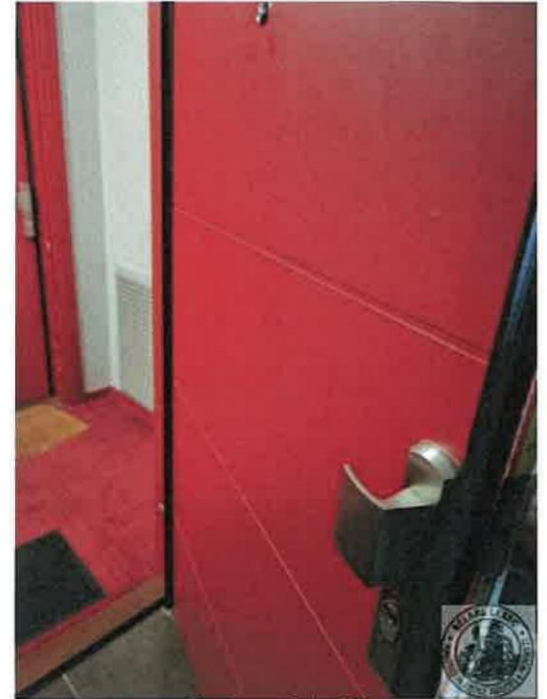


Grégory HAMON

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



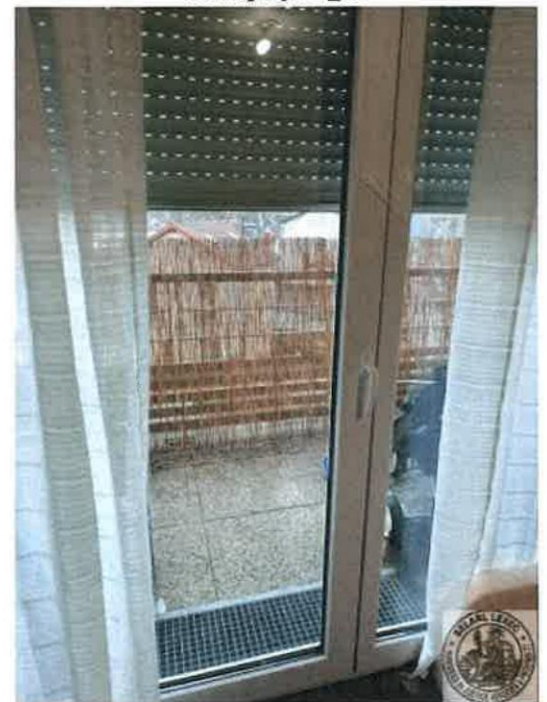
Photographie_01



Photographie_02



Photographie_03



Photographie_04

SELARL LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



Photographie_05



Photographie_06



Photographie_07



Photographie_08

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



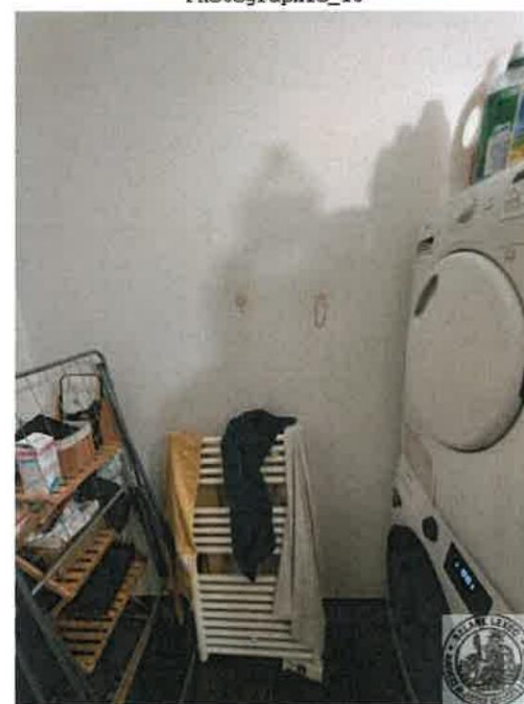
Photographie_09



Photographie_10



Photographie_11



Photographie_12

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



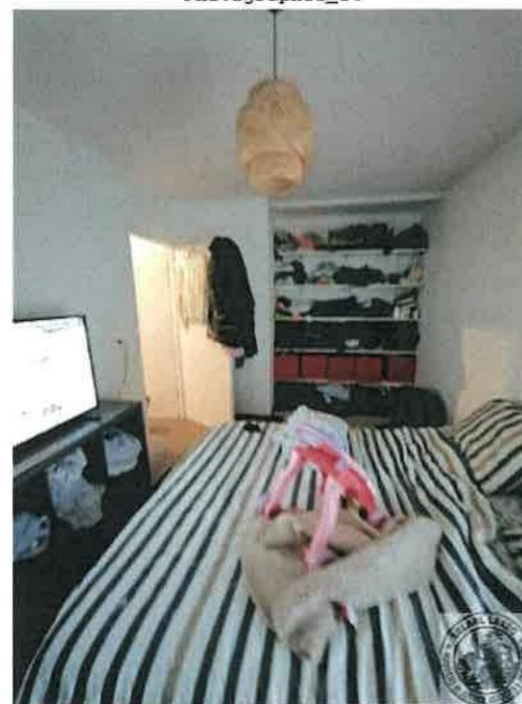
Photographie_13



Photographie_14



Photographie_15



Photographie_16

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



Photographie_17



Photographie_18

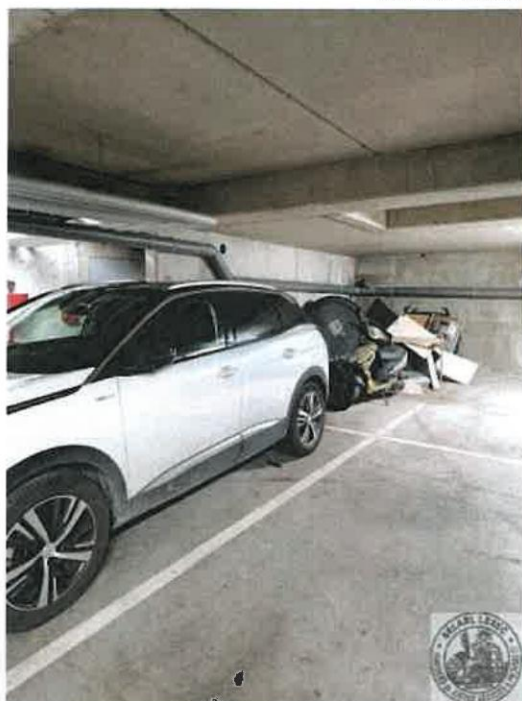


Photographie_19



Photographie_20

SELARI LEXEC



Photographie_21



Photographie_22



Photographie_23



Photographie_24

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



Photographie_25



Photographie_26



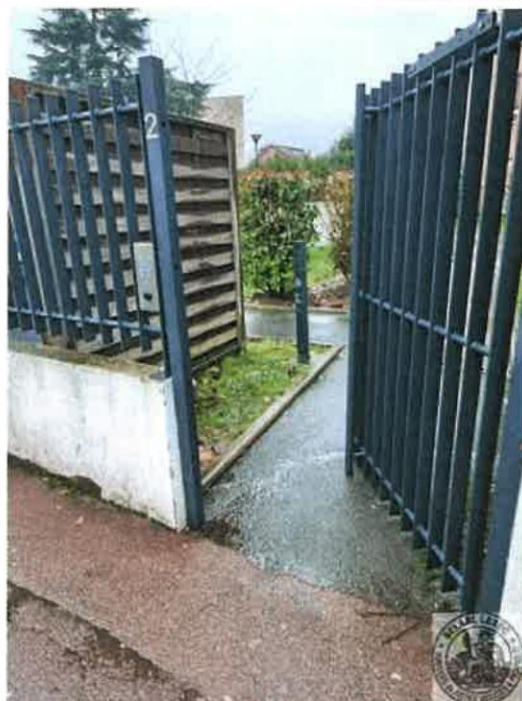
Photographie_27



Photographie_28

SELARI LEXEC

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION 18 FEVRIER 2026



Photographie_29



Photographie_30

SELARI LEXEC