



ATLAS JUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

COMPÉTENCE NATIONALE EN MATIÈRE DE CONSTAT

01 45 06 01 56 / contact@atlas-justice.fr

**JEUDI DIX NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT VINGT
à 10 heures 30 à 12 heures.**

A la demande de :

**Monsieur LE COMPTABLE PUBLIC RESPONSABLE
DU POLE RECOUVREMENT SPECIALISE Des hauts
De Seine**, demeurant 235 avenue Georges Clémenceau,
92756 NANTERRE

**M'AYANT EXPOSE par l'intermédiaire de Me Maître
Florence FRICAUDET, avocat au Barreau des Hauts de
Seine, 22 rue Pasteur à LEVALLOIS PERRET (92300) :**

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier
appartenant à Madame [REDACTED]

Et agissant en vertu d'un commandement valant saisie
immobilière signifié en date du 29 avril 2025.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile
d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le
délai de 8 jours imparti à Madame [REDACTED]

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier
sis Villa Montaigne, 126-132 avenue de la Division Leclerc à
ANTONY (92160), des lots n°48 (appartement), lots n°117 et
n°118 (deux parking).

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Caroline BRESSAND, Commissaire de Justice au sein
de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office à
NANTERRE (92000), 589 Terrasses de l'Arche,
soussignée,**

En présence de :

- madame [REDACTED]

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

Villa Montaigne, 126-132 avenue de la Division Leclerc à ANTONY (92160).

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

PHOTOS DE LA RUE :

La résidence est composée de deux bâtiments ; un sur rue et un autre en façade arrière. L'appartement objet de la saisie est situé dans ce deuxième bâtiment.

Il s'agit d'une résidence de bon standing avec un accès pour les personnes à mobilité réduite.





SUPERFICIE DU BIEN

Le logement est composé d'une entrée desservant le séjour avec cuisine ouverte, un dégagement donnant accès à deux chambres, un sanitaire et une salle d'eau. Un parking de deux emplacements est attaché au logement.

Le logement est d'une superficie de 69.10 m² et est en bon état général.

Il est situé au 1^{er} étage et donne sur une cour intérieure, au calme.

SCHEMA

Lots n°48, 117 et 118

LEGENDE :

- Superficie Loi Camez
- Superficie Balcon
- Superficie Parkings



Le logement est occupé par un couple sans enfant.

Le bail a pris effet le 2 janvier 2023 pour une durée de 3 ans.
Le loyer s'élève à 800€ charges comprises (200€).

La copie du bail est jointe au présent procès-verbal de description.

LOT N°48 APPARTEMENT SITUÉ AU 1ER ÉTAGE

ENTRÉE et DEGAGEMENT

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte blindée en bon état. Le dégagement donnant accès aux chambres est séparé de l'entrée par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un interphone en bon état
- un placard avec portes coulissantes miroir en bon état





SÉJOUR

L'accès s'effectue par une baie libre depuis l'entrée.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

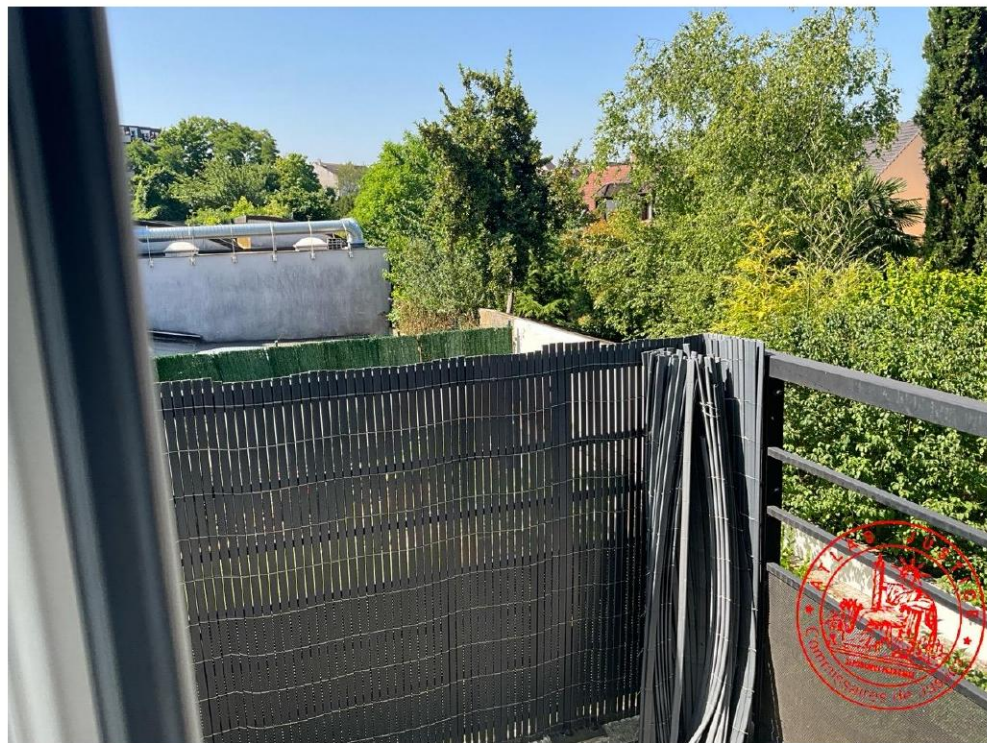
Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. Cette porte fenêtre donne sur un balcon.





CUISINE

L'**accès** s'effectue par une baie libre : cuisine ouverte sur séjour.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en bon état
- un plan de travail en bon état
- un évier en inox en bon état (un mitigeur en bon état)



SALLE D'EAU

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

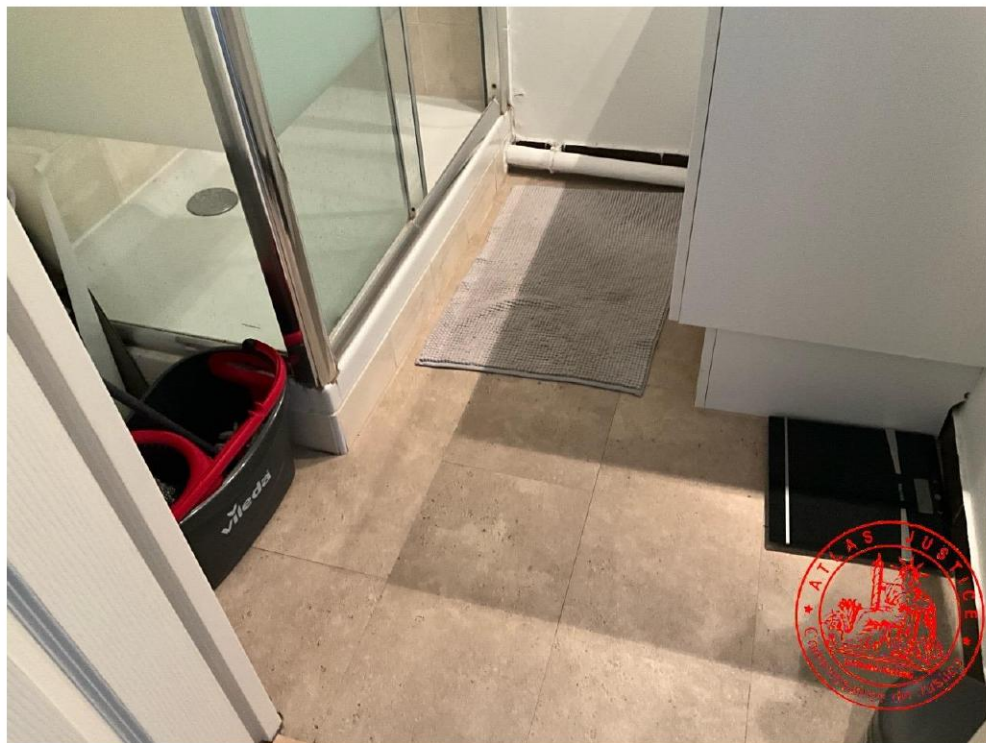
Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un sèche-serviettes en bon état
- une cabine de douche en bon état
- une vasque en bon état (un mitigeur en bon état)
- un meuble sous-vasque en bon état







WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

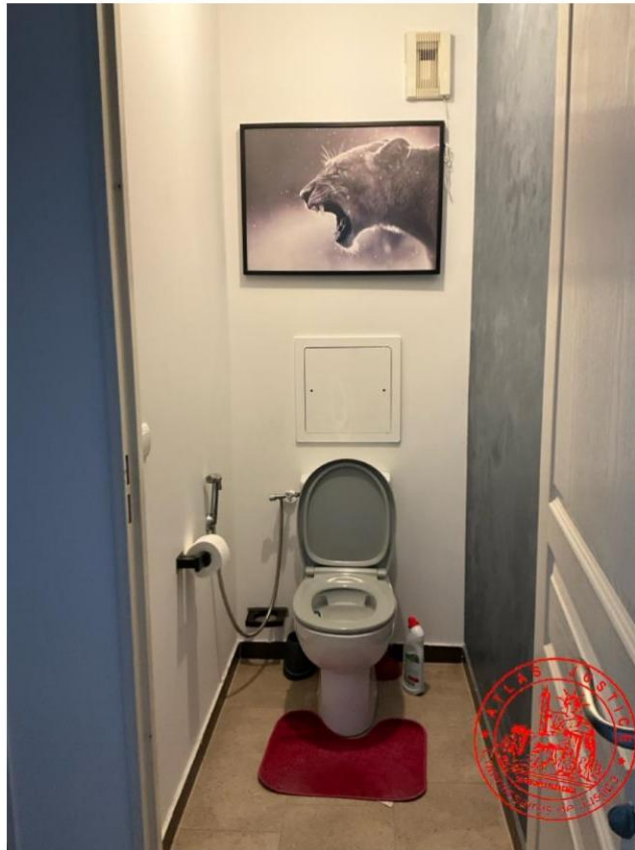
Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en bon état, de couleur blanche. Une autre partie des murs est recouverte de papier peint en bon état, de couleur grise.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en bon état



CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en bon état
- un convecteur électrique en bon état



CHAMBRE 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur blanche.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

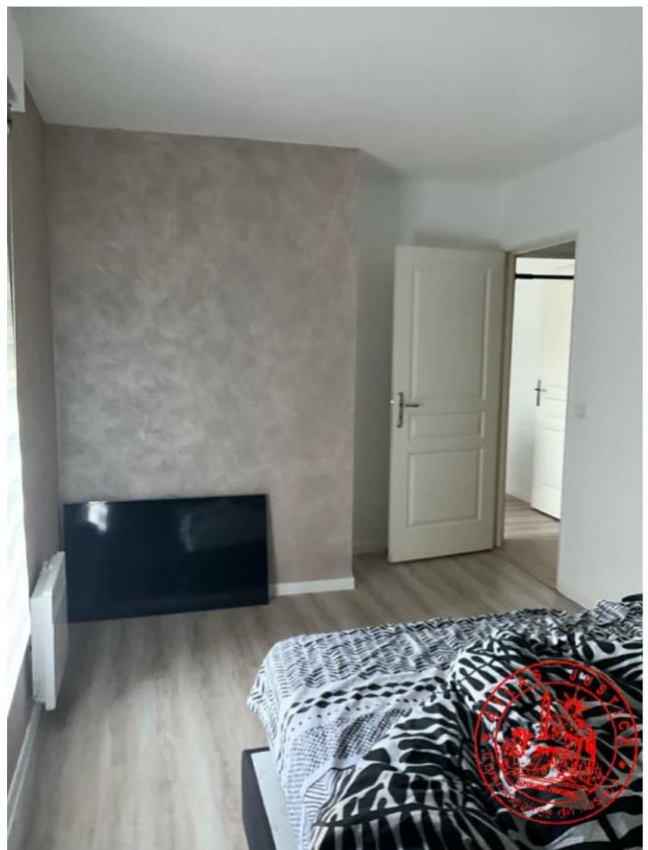
Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture oscillo-battante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en bon état
- un placard avec portes coulissantes en bon état





LOT N°117 PARKING N°45 et LOT N°118 PARKING N°46

Il s'agit d'un emplacement double.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est assuré par le cabinet TERRA IMMO 164 bis rue de Paris à PALAISEAU 91120.

Les charges de copropriété s'élèvent à 450€ par trimestre.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics suivants ont été établis par le Cabinet BARRERE ET DUFAU, géomètres experts 4 rue de Béarn à SAINT CLOUD (92210). Sont joints au présent procès-verbal de constat :

- Dossier des diagnostics techniques : rapport de synthèse
- Attestation de superficie privative : 69.10 M2
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat de l'installation Intérieure électrique
- État de l'installation intérieure gaz
- Diagnostic De performance énergétique
- État des risques et pollutions
- État des nuisances sonores aériennes
- Attestation d'assurance et de compétence

BAIL

Contrat de location de logement à usage d'habitation principale non meublé

Titre Ier de la loi du 6 juillet 1989

Désignation des Parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés

D'une part,

1. Le(s) Bailleur(s)

Désigné(s) ci-après, le "Bailleur",

Et d'autre part

2. Le(s) Locataire(s)

AENUE

désigné(s) ci-après le "Locataire",

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 portant sur le bien désigné ci-après, dans les conditions prévues par la loi n° 89-452 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 12B AVENUE DE LA DIVISION LÉCLERC _____ 92160

1

IB

ik

ANTONY.

Le logement est situé à l'étage n°1, appartement n°048-B11.

1.1.2 Caractéristiques du logement

- Le bien immobilier a été construit après 2005.
- Surface habitable : 69,07 m²
- Nombre de pièces principales : 3
- Types de pièces principales : UN SALON / CUISINE
2 CHAMBRES
- Locaux loués accessoires au logement :
- Parking : PLACE 45-46

Modalités de production de chauffage :

Chauffage individuel

Système de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

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 02/01/2023.

2.2 Durée du contrat

Le bail est d'une durée de 3 ans.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois (3) ans 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 de trois (3) 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. Toutefois, le préavis pourra être ramené à un (1) mois dans les cas suivants :

ID

IK

- Si les lieux loués sont situés sur les territoires mentionnés au premier alinéa du 1° de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 (zones tendues) ;
- En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- Pour le Locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- Pour le Locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 251-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le cas d'un congé avec préavis d'un (1) mois, le Locataire informe le Bailleur du motif en joignant au courrier tout document permettant de le justifier. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

2.3.3 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 plus de six (6) mois avant l'échéance du contrat daté 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'insécurité par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

À 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

Six (6) mois au moins avant le terme du contrat le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec accusé de réception.

- soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un (1) an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (Bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus) ;
- soit à l'effet de réévaluer le loyer dans le cas où celui-ci serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à trois (3) ans si le Bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou au moins égale à six (6) ans si :

le Bailleur n'est pas personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus. Dans ce cas, le Bailleur devra respecter les modalités de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989.

3.6 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'abandon et le Bailleur pourra engager la procédure de réalisation du bail d'habitation.

3.8 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 mensuel est fixé à 600€ euros hors charges.

Le montant du loyer sera payé d'avance au domicile du Bailleur ou à celui de son mandataire le 5 de chaque mois.

Le prorata versé du jour de la signature du présent bail au Bailleur la somme de 600€ euros correspond au loyer calculé prorata temporis en fonction de la période restant à couvrir 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.

L'indice 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 300€ euros. 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 lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cet égard, 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 menus réparations sur les éléments d'usage commun des locaux loués et de tout impôt ou taxe qui correspond 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 200 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 couvrir 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 indiquant le complément ou 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 clefs.

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, toute modification s'appliquera de plein droit.

Article 4 - Etat des Lieux

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 en seront partagés par moitié. Dans le cas où le Locataire ne s'oppose pas à un état des lieux amiable, le Bailleur qui sollicite 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.

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 faisant 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.
- 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.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Rendre gratuitement et mensuellement une quittance de loyer au Locataire. Délivrer celle-ci lorsqu'il a été fait un paiement partiel.
- Informers 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'avis de travaux ou de l'assemblée générale relative 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) ou(x) 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.

6.3 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.
- Informers 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.
- De refaire tous les travaux de l'appartement, aménagement de la cuisine, habillage des sols, peinture de tous les murs et plafonds, vasque de la SDB et sanitaire, meuble dressing dans les chambres et volets électriques, radiateur électrique.
- Le remplacement des murs. Autre que l'installation de volet électrique.
- Voir 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

10

7

11

aux frais du Locataire des locaux et équipements, soit la conservation des transformations sans que le Locataire ne soit indemnisé.

- Laisser accéder dans les lieux tous les travaux d'entretien 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 tous les deux ans ou plus souvent si nécessaire pour des réparations, la sécurité ou la salubrité de l'immeuble. Ces visites devront être effectuées, sauf urgence, les jours suivants 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 ses documents.
- Ne pas céder le contrat de location ou sous-louer sans l'accord préalable du Bailleur y compris sur le loyer. En cas de sous-location, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucuns droits autres que ceux résultant du contrat principal.
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux tous 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 intervenir cette résiliation en justice.

- Deux mois après un commandement demeure 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'usage paisible 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 demeure 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 adressé à la caution dans un délai de quinze (15) jours à compter de la

signification du commandement au Locataire. A défaut, la radiation 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 accueilli 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, réside 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. Ces délais à compter du départ et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux tous faits obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

Toutes les tolérances relatives aux conditions citées ci-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 1 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 1 de l'article 5 de la 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 le zone

Article 10 - Dossier de diagnostics techniques (DOT)

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 L.125-5 et R125-25 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. 125-2 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. 1534-7 du code de la santé publique et des articles suivants

10.4 Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que le bien loué a été construit après le 1er juillet 1997, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article R1334-15 du code de la santé publique et des articles suivants

10.5 Diagnostic électricité

Le Bailleur déclare que l'installation électrique est datée de moins de 10 ans, il n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des décret n° 2016-1105 du 11 août 2016

JD

JD

10.8 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 Diagnostic Technique, 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
- Arrêté du 20 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 le cas 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

Fait à ANTONY en 2 exemplaires originaux,

Le 02/01/2023

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 27 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND
Commissaire de Justice