

SAS WATERLOT & ASSOCIES
Gilles WATERLOT - Pascal ARRAS - Marc REGULA
Émilie GENON - Jérémie BIENAIME - Julien VANVEUREN
 Huissiers de Justice associés
 36 rue de l'Hôpital Militaire - 59044 – LILLE CEDEX
 tél. 03-20-12-84-30 - fax. 03-20-54-05-14
www.huissiers-lille.com - etude@huissiers-lille.com



PROCÈS VERBAL DE CONSTAT ET DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE ONZE DECEMBRE**



À LA REQUÊTE DE

BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, société anonyme, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le n° 542 097 902, dont le siège social est à PARIS (75009), 1 Bd Haussmann, représentée par ses Directeur et Administrateurs domiciliés audit siège, venant aux droits de la société dénommée « UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT »

Ayant pour avocat **Maître Patrick DUPONT-THIEFFRY** Avocat au Barreau de LILLE, y demeurant 40 rue du Faubourg de Roubaix 59000 LILLE

A la suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 15 novembre 2018,

Je soussigné **Jérémie BIENAIMÉ**, Huissier de justice associé, membre de la Société par Actions Simplifiée WATERLOT ET ASSOCIES ayant pour associés Gilles WATERLOT, Pascal DARRAS, Marc REGULA, Émilie GENON, Jérémie BIENAIME, Julien VANVEUREN, dont le siège est à LILLE (Nord – 59044 LILLE CEDEX), 36 rue de l'Hôpital Militaire.

Certifie m'être transporté ce jour à **TOURCOING, 25 rue La Pérouse** à l'effet de procéder à la description de l'immeuble correspondant au Volume 2 de la parcelle cadastrée CS n°209.

Là où étant, accompagné du Cabinet AXIMO, chargé de procéder aux mesures légales et en présence de la locataire, [REDACTED], laquelle, préalablement prévenue de ma visite par mes soins, m'a permis de procéder à mes opérations de description,

Je constate ce qui suit :

TOURCOING – 25 rue La Pérouse



A noter que la procédure est limitée au Volume 2 et ne comprend pas le volume 1, qui semble, au vu des documents en ma possession, correspondre à la propriété de la Métropole Européenne de LILLE, pour le passage du Métro en sous-sol.

Il s'agit d'un immeuble de type 1930, dressé en maçonnerie de briques avec couverture tuiles, double mitoyenneté sur rue.

Rez-de-Chaussée

Entrée de l'habitation

Accès par une porte pvc avec une partie vitrée.



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs peints.
- ↳ Plafond constitué de panneaux plastifiés.

Cette pièce est éclairée par un vitrage en imposte.

Depuis l'entrée, on accède à une grande pièce à vivre (salon-séjour)

Pièce à vivre



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs peints.
- ↳ Faux plafond.

Cette pièce est éclairée par un vitrage fixe, une double fenêtre en pvc double vitrage équipée d'une persienne à sangle.

Présence de deux radiateurs de chauffage central.



Cuisine

Accès ouvert.



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs peints.
- ↳ Faux plafond avec un puits de lumière constitué de panneaux plastifiés.

Cette pièce est éclairée par une double porte-fenêtre donnant sur le jardin ainsi eu par un vitrage fixe, le tout en châssis pvc.

Présence de deux radiateurs de chauffage central dont l'un qui serait défectueux.

Équipements de cuisine :

- Des meubles assortis.
- Plan stratifié.
- Un évier deux bacs.
- Des plaques chauffantes gaz.
- Une hotte aspirante.



Jardin

- ↪ Une terrasse constituée de pavés.
- ↪ Une zone pelousée non entretenue.

VUE DES MAÇONNERIES ARRIÈRE



Cellier

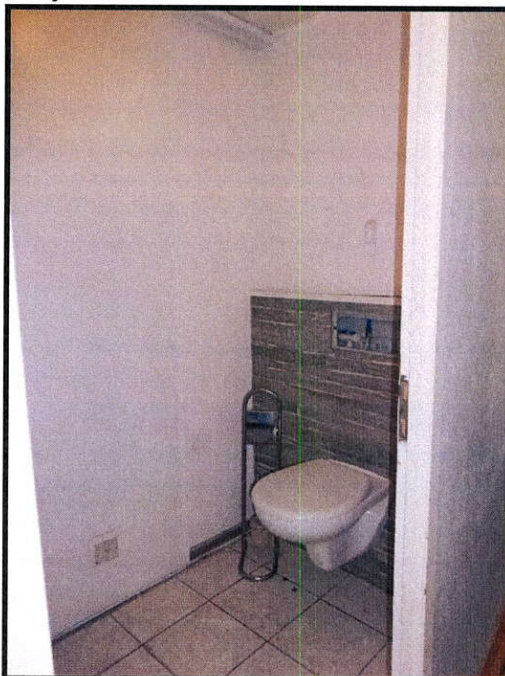
- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs à l'état brut, constitués de parpaings apparents pour partie peints.
- ↳ Plafond constitué de panneaux de bois.

Cette pièce est éclairée par un vitrage fixe et une double porte-fenêtre pvc double vitrage donnant sur le jardin.

Présence de traces d'humidité au plafond.

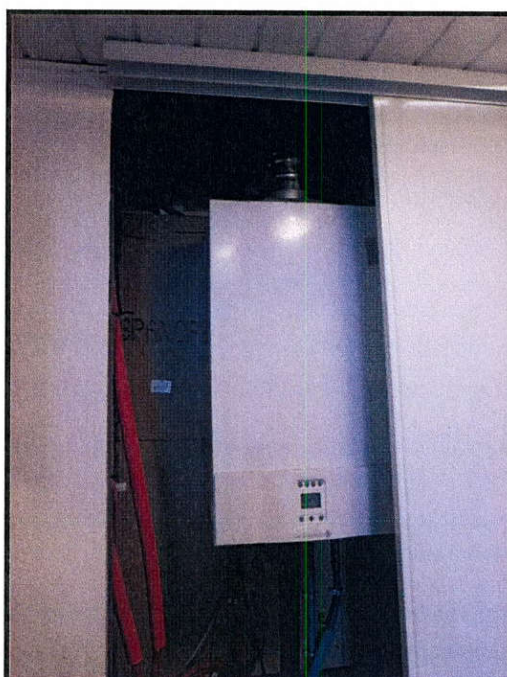
Wc

Accessible depuis le salon-séjour



- ↳ Sol carrelé.
- ↳ Murs peints.
- ↳ Faux plafond plastifié.

Présence d'un placard avec des ouvrants coulissants contenant une chaudière gaz de ville.



Équipements :

- Un lave-mains.
- Un wc suspendu avec lunette et abattant.

Premier étage

Un escalier bois avec une rambarde.

Montée d'escalier dont les murs sont pour partie peints et pour autre partie, constitués de panneaux bois.

Cet escalier débouche sur une grande chambre parentale sur rue.



Chambre parentale sur rue (n°1)

- ↳ Sol parquet stratifié.
- ↳ Murs peints sur papier.
- ↳ Faux plafond plastifié.

Cette pièce est éclairée par deux doubles fenêtres pvc double vitrage.

Présence d'un radiateur de chauffage central.

Salle de bains



↪ Sol pour partie parquet stratifié, pour autre partie, carrelé.

↪ Murs carrelés.

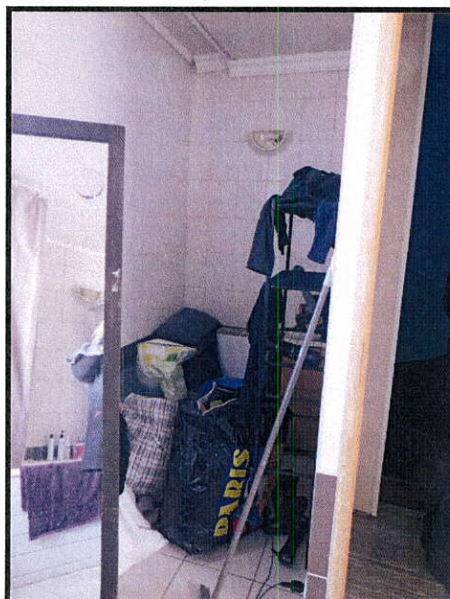
↪ Faux plafond plastifié.

Cette pièce est éclairée par une double fenêtre pvc double vitrage.

Un radiateur de chauffage central.

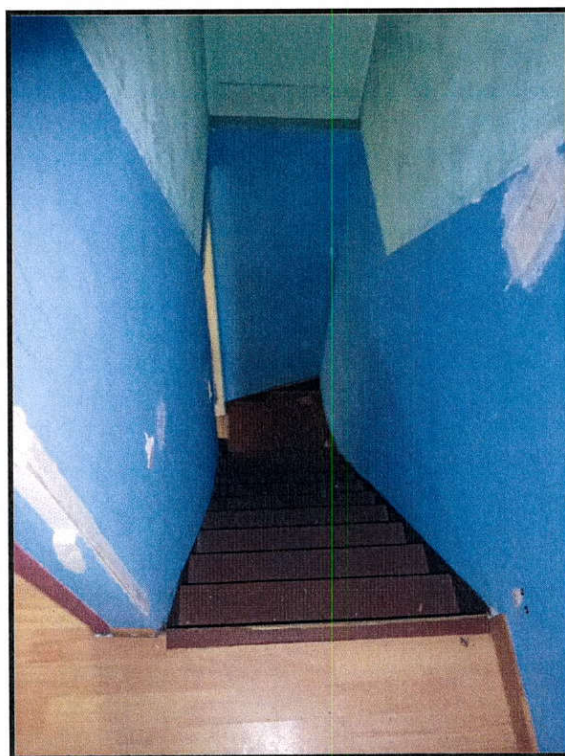
Équipements :

- Un lavabo sur colonne.
- Une baignoire ancienne surmontée de rangs de carrelages.
- Un wc avec lunette, abattant, chasse d'eau dorsale.



Deuxième étage

Accès au deuxième étage par un escalier bois.
Montée d'escalier dont les murs et le plafond sont peints.



L'escalier débouche sur un palier.

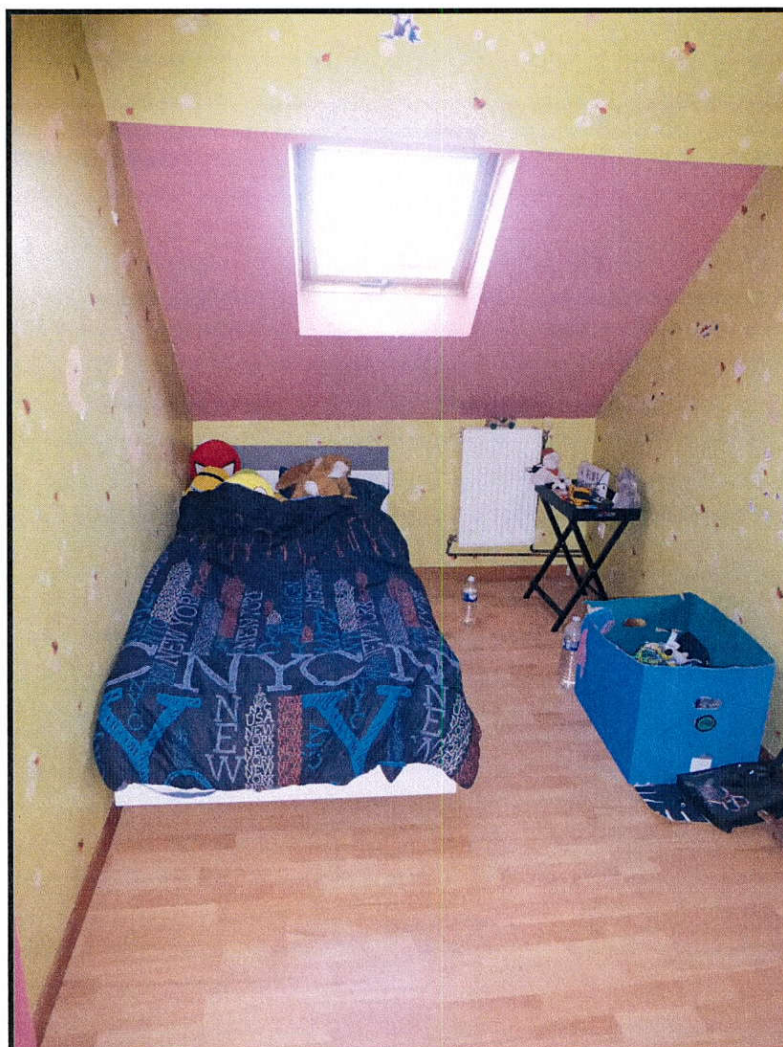
Palier

- ↳ Sol parquet.
- ↳ Murs et plafond peints.

Ce palier dessert l'ensemble des pièces du dernier étage :
2 chambres sur rue.
1 chambre sur arrière.

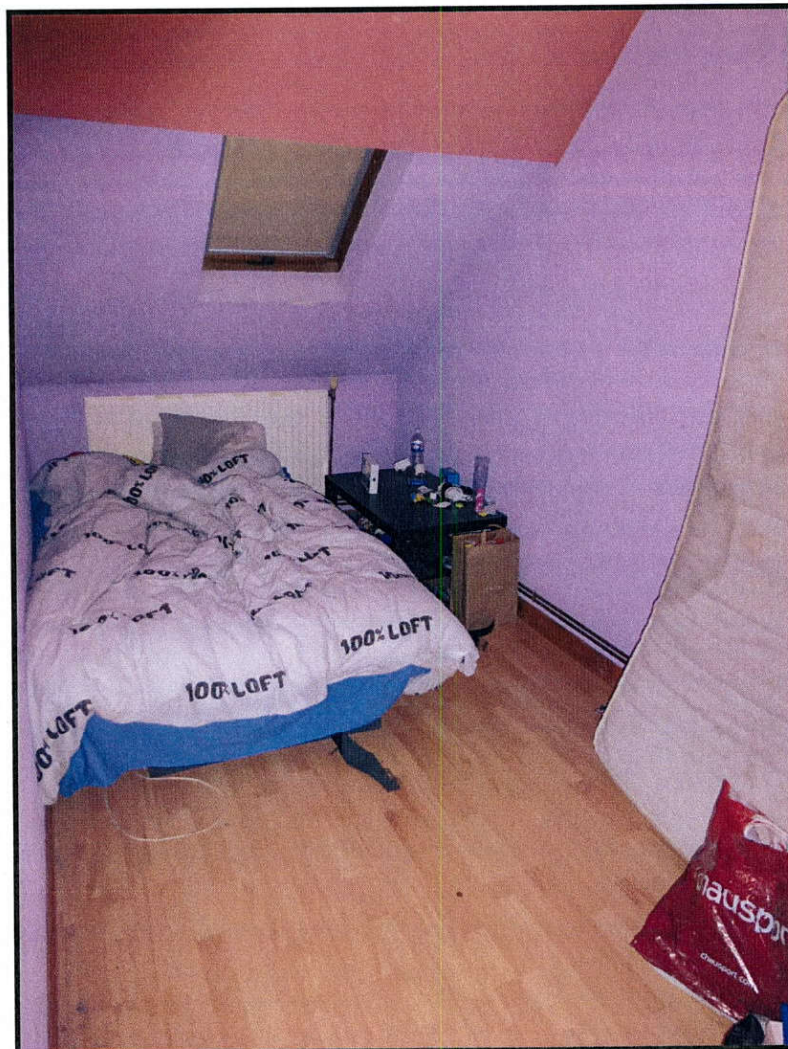
CHAMBRES SUR RUE

Petite chambre n°2 sur rue



- ↳ Sol parquet.
- ↳ Murs tapissés.
- ↳ Plafond peint.

Cette pièce mansardée, est éclairée par un velux avec double vitrage.
Présence d'un radiateur de chauffage central.

Chambre n°3 sur rue

↳ Sol, murs, plafond et équipements identiques à la chambre précédente.

Présence d'une trappe au plafond.

CHAMBRE SUR ARRIERE

Chambre n°4 sur arrière



- ↳ Sol parquet.
- ↳ Murs et plafond peints.

Cette pièce est éclairée par un velux.
Présence d'un radiateur de chauffage central.



Cet immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz

Tout à l'égout

⇒ J'ai pu relever sur place que cet immeuble est raccordé au réseau de tout à l'égout.

Occupation :

⇒ Ce lot est occupé par [REDACTED], selon un bail de type loi 89 de 3 ans avec une date d'effet au 1^{er} mars 2017 pour un loyer initial de 850 euros. (bail annexé en copie au présent procès-verbal)

DIAGNOSTICS – MESURES LEGALES


Il résulte du certificat dressé ce jour par le Cabinet AXIMO :

⇒ que la superficie du bien ci-dessus désigné est de **109,68 m²**

Selon relevé joint

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, étant précisé que les constatations ci-dessus reprises sont des constatations visuelles ou résultent de déclarations verbales qui m'ont été faites lors de mon intervention, et qu'il convient de se référer au cahier des conditions de vente qui sera ultérieurement dressé, pour connaître les droits ou contraintes attachés à l'immeuble.

COÛT : QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES TTC

DROITS FIXES (A.444-3)	220,94	<p>Jérémie BIENAIMÉ</p> 
MAJORATION DUREE	75,00	
FRAIS DE DÉPLACEMENT (A. 444-48)	7,67	
TOTAL HT	303,61	
TVA 20,00 %	60,72	
TAXE FORFAITAIRE	14,89	
TOTAL	379,22	
DILIGENCES (Art.L444-1) HT	100,00	
TVA 20 %	20,00	
TOTAL TTC	499,22	

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement compétent

36 rue de l'Hôpital Militaire – 59044 LILLE CEDEX

Tél : 03 20 12 84 30 - télécopie : 03 20 54 05 14

 etude@huissiers-lille.com

laforêt

CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Soumis au titre ter 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

(Contrat conforme au décret n° 2015-587 du 29 mai 2015)

I DESIGNATION DES PARTIESLe présent contrat est conclu entre les soussignés¹ :

MONSIEUR ET MADAME [REDACTED]

Désigné(s) ci-après « LE BAILLEUR »

Représenté par le MANDATAIRE :

SARL Confiance Immo au capital de 7 500€ 7, rue Faidherbe 59200 Tourcoing tél : 03 20 11 09 09 / fax :03 20 24 71 80 tourcoing@laforet.com RCS de Roubaix Tourcoing 451580310 Carte Professionnelles: 1381T et 727 G délivrées par la Préfecture de Lille Garantie Financière: CEGC - 128 rue de la Boétie - 75008 Paris

Représenté par : AMANDINE LENEL

(Le cas échéant) : Adresse de l'établissement secondaire :

Assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de : AXA FRANCE

Nom et adresse de l'assureur : AXA Secteur 4331 TSA 40400 92727 Nanterre Cedex

Couverture géographique du contrat : France métropolitaine

Carte professionnelle délivrée en France. Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante.

Désigné ci-après « LE MANDATAIRE »

[REDACTED] DE NATIONALITE FRANCAISE [REDACTED]

Désigné(s) ci-après « LE LOCATAIRE ».

Il a été convenu ce qui suit :

¹ Nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale. Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et allies jusqu'au quatrième degré inclus.) / Adresse électronique (facultatif). Mentions à reproduire si pluralité de bailleur.

² Nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires / adresse électronique (facultatif).

Paraphes :
[Signature]Version : 07/2011
Modèle pré-imprimé

[Signature]

DU CONTRAT

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

A. CONSISTANCE DU LOGEMENT

- Localisation du logement :
25 RUE DE LA PEROUSE 59200 TOURCOING

- Type d'habitat : Immeuble collectif Immeuble individuel

- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété Mono propriété

- Période de construction : avant 1948 de _____ à _____ depuis _____

- Surface habitable (mètres carrés) : 118M²

- Nombre et désignation des pièces principales :

- Autres parties du logement :

<input type="checkbox"/> Grenier	<input type="checkbox"/> Comble aménagé	<input type="checkbox"/> Comble non aménagé	<input type="checkbox"/> Terrasse
<input type="checkbox"/> Balcon	<input type="checkbox"/> Loggia	<input type="checkbox"/> Jardin	<input type="checkbox"/> Autres :

- Eléments d'équipements du logement :

- Modalités de production de chauffage :

individuelle

collective. Les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont ci-après précisées :
GAZ

- Modalités de production d'eau chaude sanitaire :

individuelle

collective. Les modalités de répartition de la consommation du LOCATAIRE sont ci-après précisées :
GAZ

B. DESTINATION DES LOCAUX

usage d'habitation principale usage mixte professionnel et d'habitation

Sous réserve de l'obtention par le locataire des autorisations administratives éventuellement nécessaires, la profession dont l'exercice est autorisé dans les lieux loués est :

Le LOCATAIRE devra respecter la réglementation afférente à cette profession de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Paraphes :
VD

Page 2 sur 9

dh

Version 07/2015
Modèle partiel

DESCRIPTION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE

D. ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN :

- | | | | |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Garage à vélo et/ou poussettes | <input type="checkbox"/> Laverie | <input type="checkbox"/> Local poubelle | <input type="checkbox"/> Aire de stationnement |
| <input type="checkbox"/> Espace verts | <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Interphone | <input type="checkbox"/> Digicode |
| <input type="checkbox"/> Vidéophone | <input type="checkbox"/> Antenne TV | <input type="checkbox"/> Aires et équipements de jeux | <input type="checkbox"/> Piscine collective |
| <input type="checkbox"/> Gardiennage | <input type="checkbox"/> Autres prestations et services collectifs : | | |

E. EQUIPEMENTS D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :

- Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble :

- | | | | |
|---|--|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Antenne hertzienne | <input type="checkbox"/> Antenne satellite | <input type="checkbox"/> Ligne téléphonique | <input type="checkbox"/> Câble |
| <input type="checkbox"/> Fibre optique | <input type="checkbox"/> Autres : | | |

- Modalités de raccordement internet :

- | | | | |
|--|---|--------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Antenne satellite | <input type="checkbox"/> Ligne téléphonique | <input type="checkbox"/> Câble | <input type="checkbox"/> Fibre optique |
|--|---|--------------------------------|--|

Autres :

- Autres :

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 : 01/03/2017

B. DUREE DU CONTRAT : 3 années.

C. Le cas échéant, EVENEMENT ET RAISON JUSTIFIANT LA DUREE REDUITE 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 FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1°) Fixation du loyer initial

a) Montant du loyer mensuel (en euros)³ : 850€

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁴ :

- 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 : euros m² / Montant du loyer de référence majoré euros m²

● Le cas échéant, Complément de loyer (en euros) : OUI NON

■ Montant du loyer de base (en euros) :

■ Montant du complément de loyer (en euros) :

■ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

³ Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

⁴ 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.

Paraphes :

V.D

Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier LOCATAIRE⁵ :
 - Montant du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE (en euros) : 850€
 - Date de versement du dernier loyer appliqué au précédent LOCATAIRE : 01/02/2017
 - Date de la dernière révision du loyer : 01/07/2016

2°) Modalités de révision :

Le loyer sera révisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (I.R.L.) ou de tout autre indice qui lui serait substitué par la loi.

- a) Date de révision : La date anniversaire du bail
 b) Trimestre de référence de l'I.R.L. : 4EME TRIMESTRE 2016 - 125.50

B. CHARGES RECUPERABLES

1°) Modalité de règlement des charges récupérables :

- Provisions sur charges acquittées mensuellement par le LOCATAIRE en même temps que le loyer, avec régularisation annuelle
 Paiement périodique des charges sans provision
 En cas de colocation, forfait acquitté mensuellement par le LOCATAIRE en même temps que le loyer

2°) Montant mensuel des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charges (en euros) :

3°) En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges :

Les parties conviennent que le montant du forfait de charges sera révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, CONTRIBUTION POUR LE PARTAGE DES ECONOMIES DE CHARGES⁶

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

- Montant (en euros) :
 - Durée :

2°) Elements propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. EN CAS DE COLOCATION, SOUSCRIPTION PAR LE BAILLEUR D'UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DES COLOCATAIRES⁷ : OUI NON

1°) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des COLOCATAIRES⁸ (en euros) :

2°) Montant récupérable par douzième (en euros) :

E. MODALITES DE PAIEMENT :

- périodicité du paiement : Mensuelle.
- paiement : à échoir à terme échu
- date ou période de paiement : Le PREMIER de chaque mois.
- Lieu de paiement : Le loyer est portable c'est-à-dire doit être payé au domicile du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE désigné à cet effet.
- Le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
 - Loyer (euros) : 850
 - Charges récupérables (euros) :
 - Contribution pour le partage des économies de charges (euros) :
 - Assurance récupérable pour le compte des COLOCATAIRES (euros) :
 Soit un total de (euros) = 850

F. Le cas échéant, EXCLUSIVEMENT LORS D'UN RENOUVELLEMENT DE CONTRAT, MODALITES DE REEVALUATION D'UN LOYER MANIFESTEMENT SOUS-EVALUE

1°) Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel (euros) :

2°) Modalité d'application annuelle de la hausse : par tiers par sixième

⁵ Mention obligatoire si le précédent LOCATAIRE a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

⁶ Article 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

⁷ 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.

⁸ Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

Paraphes :

VD

N° de dossier : 01/07/16
M. de la part de :

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*** :

B. Le cas échéant, **MAJORATION DU LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ENTREPRIS PAR LE BAILLEUR¹⁰** :

C. Le cas échéant, **DIMINUTION DE LOYER EN COURS DE BAIL CONSECUTIVE A DES TRAVAUX ENTREPRIS PAR LE LOCATAIRE¹¹** :

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du LOCATAIRE (en euros) :
850€

Dans l'hypothèse où le bail serait consenti à plusieurs LOCATAIRES, la restitution du dépôt de garantie n'aura lieu qu'en fin de bail, déduction faite des sommes restant dues au BAILLEUR et après restitution totale des clés.

Les LOCATAIRES conviennent des modalités suivantes de restitution :

- à parts égales entre les LOCATAIRES
 en totalité à :
 autre :

Garantie autonome : OUI NON

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de LOCATAIRES¹² :

Tous les LOCATAIRES et personnes ayant bénéficié du transfert ou de la continuation du présent bail en vertu de l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sont tenus solidairement et indivisément de l'exécution des obligations nées du présent contrat.

En cas de congé d'un des titulaires du bail, celui-ci restera tenu solidairement et indivisément des obligations du bail en cours, de son renouvellement ou de sa tacite reconduction suivante et des indemnités d'occupation éventuellement dues, et ce jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé. Toutefois, la solidarité ici prévue prendra fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré si un nouveau COLOCATAIRE figure au bail.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Les manquements ci-après listés entraîneront la résiliation automatique et de plein droit du présent bail, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette décision en justice :

- Le défaut de paiement aux termes convenus du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie entraîneront la résiliation automatique et de plein droit du bail deux mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux. A cet effet, la simple remise d'un chèque n'ayant aucune valeur libératoire, seul l'encaissement du chèque vaudra paiement.
- Le manquement du LOCATAIRE à son obligation de s'assurer telle que prévue à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, entraînera également la résiliation automatique et de plein droit du bail un mois après la délivrance d'un commandement demeuré infructueux.
- Enfin, le 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 entraînera la résiliation automatique et de plein droit du présent bail.

Une fois le jeu de la présente clause résolutoire acquise, le LOCATAIRE devenu occupant sans droit ni titre, devra rendre sans délai les lieux loués libres de toute occupation et restituer l'ensemble des clés au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE. A défaut, son expulsion pourra être ordonnée par décision de justice. Par ailleurs, si le LOCATAIRE venait à se maintenir dans les lieux loués après la résiliation du bail, il serait redevable, en sus des charges éventuellement dues, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer appelé et ce jusqu'à la libération complète des lieux.

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

¹⁰ Nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer.

¹¹ Durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

¹² Clause prévoyant la solidarité des LOCATAIRES et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de LOCATAIRES.

Paraphes :

V.D.

RNPPTF / NZDI

1

HONORAIRES DE LOCATION

A. DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (f) de la loi du 6 juillet 1999, 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 : _____ euros/m² de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux LOCATAIRES en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : _____ euros/m² de surface habitable.

B. DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES

Sont dus au MANDATAIRE désigné en en-tête des présentes, les honoraires ci-dessous détaillés :

1. Honoraires à la charge du BAILLEUR :

- Prestations de visite du PRENEUR, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (en euros TTC) : _____
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (en euros TTC) : _____
- Entremise - Négociation - Conseils (en euros TTC) : _____

SOIT UN TOTAL (en euros TTC) du par le BAILLEUR au MANDATAIRE de : _____

La rémunération du MANDATAIRE ci-dessus définie est exigible le jour de la signature des présentes à l'exception de la rémunération due au titre de la réalisation de l'état des lieux qui est due à compter de la réalisation de la prestation.

2. Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

- Prestation de visite du PRENEUR, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (en euros TTC) : _____
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (en euros TTC) : _____

SOIT UN TOTAL (en euros TTC) du par le LOCATAIRE au MANDATAIRE de : _____

La rémunération du MANDATAIRE ci-dessus définie est exigible le jour de la signature des présentes à l'exception de la rémunération due au titre de la réalisation de l'état des lieux qui est due à compter de la réalisation de la prestation.

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

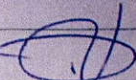
1*) **Délivrance des quittances par courriel - Informatique et Libertés :**

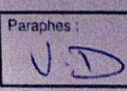
Par les présentes, le LOCATAIRE

donne son accord pour que les quittances lui soient transmises par courriel à l'adresse suivante : vandoussiere@smail.com

autorise le mandataire et la société LAFORET FRANCHISE à utiliser cette adresse courriel à des fins administratives et commerciales.

accepte de recevoir des offres à des fins commerciales du MANDATAIRE ci-avant désigné, de LAFORET FRANCHISE ainsi que d'éventuels partenaires commerciaux. Le LOCATAIRE reconnaît être informé de la possibilité de mettre fin à toute communication à l'occasion de chaque envoi, au moyen du lien figurant dans la communication concernée.

Signature du locataire 

Paraphes : 

Page 6 sur 9

dh

APPRE / NCIDI

Information sur les sinistres dus à des catastrophes naturelles ou technologiques ayant donné lieu à indemnité d'assurance :

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du code de l'environnement, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE :

qu'à sa connaissance, les biens loués n'ont pas subi de sinistres dus à des catastrophes naturelles ou technologiques ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance en application des articles L.125-2 et L.128-2 du code des assurances.

que les biens loués ont subi les sinistres suivants¹³ :

3°) Logement situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit¹⁴ :

Le LOCATAIRE est informé que le logement :

n'est pas situé dans une zone de bruit. est situé dans la zone de bruit suivante :

4°) Information sur la présence d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur du logement¹⁵ :

Le bien n'est pas doté d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur du logement.

Le bien est doté d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur du logement. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des modalités de fonctionnement des équipements de récupération de l'eau de pluie.

5°) Dossier technique amiante¹⁶ :

Le logement loué n'est pas situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997.

Le logement loué étant situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que le dossier technique amiante de l'immeuble est tenu à sa disposition et qu'il peut le consulter suivant les modalités suivantes :

6°) Dossier amiante - Parties privatives¹⁷ :

Le logement loué n'est pas situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997.

Le logement loué étant situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997, le BAILLEUR informe le LOCATAIRE que le dossier amiante parties privatives du logement est tenu à sa disposition et qu'il peut le consulter suivant les modalités suivantes :

7°) Bien inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires¹⁸ :

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires ;

Le bien est inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires : Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé de cette inclusion et, le cas échéant, de l'existence de servitudes y afférentes.

8°) Détention d'animaux :

Le LOCATAIRE ne pourra abriter dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble que des animaux familiers au sens de l'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970. La détention dans les mêmes lieux de chiens appartenant à la 1ère catégorie mentionnée à l'article L.211-12 du code rural et de la pêche maritime est interdite. Les animaux abrités par le LOCATAIRE ne devront ni troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble ou de son voisinage ni salir ou causer de dégâts à l'immeuble. Enfin, le LOCATAIRE ne pourra laisser ses animaux circuler en liberté dans les parties communes de l'immeuble.

9°) Obligations du LOCATAIRE :

Outre les obligations listées dans la notice d'information ci-après annexée, Le LOCATAIRE :

S'interdit :

- d'abriter ou d'exercer dans l'immeuble toute activité illicite ou contraire aux bonnes mœurs ;
- d'entreposer dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble des produits dangereux tels que hautement inflammables ou toxiques ;
- d'apposer sur les appuis extérieurs des fenêtres, sur les garde-corps ou les rambardes des balcons, des objets susceptibles de tomber et de blesser des personnes ;
- d'apposer sur les fenêtres, balcons, sur la façade extérieure de l'immeuble ou plus généralement sur tout support visible de l'extérieur, tout affichage, panneau ou panonceau, sans l'autorisation préalable du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE ;
- d'entreposer dans les parties communes de l'immeuble, en dehors des lieux éventuellement prévus à cet effet, des objets personnels tels que cartons, ordures, poussettes ou vélos ;
- de suspendre du linge ou des tapis aux fenêtres ;
- de jeter dans les vide-ordures, canalisations, conduits d'évacuation d'eau, tous objets ou produits susceptibles de boucher, d'encombrer ou d'endommager ceux-ci.

¹³ Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances.

¹⁴ Article L147-5 du code de l'environnement (Zones de bruit des aéroports).

¹⁵ Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur des bâtiments.

¹⁶ Article R.1334-29-5 du Code de la santé publique.

¹⁷ Article R.1334-29-4 du Code de la santé publique.

¹⁸ Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.

Paraphes
V.D.
Membre mandataire

Page 7 sur 9

du

pour occuper personnellement les lieux loués. Il s'interdit de prêter son logement ou de se substituer toute autre personne dans ses droits au présent bail. L'échange n'est pas autorisé hormis le cas prévu à l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989.
 Le locataire en temps utiles à sa compagnie d'assurance tout sinistre dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et en informer le BAILLEUR ou son MANDATAIRE.

- entreposer ses déchets et ordures dans les containers éventuellement prévus à cet effet en respectant les règles de tri sélectif si elles existent dans l'immeuble ;
- ne pas nuire à l'esthétique ou à la solidité de l'immeuble ;
- ne pas causer de troubles d'hygiène dans l'immeuble ;
- faire ramoner les cheminées et conduits de fumées individuels par un professionnel qualifié, aussi souvent que nécessaire ou qu'imposé par la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Le LOCATAIRE devra justifier du respect de cette obligation au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE par la production d'un certificat de ramonage précisant les conduits ramonnés et attestant notamment de la vacuité du conduit sur toute sa longueur ;
- faire entretenir aussi souvent qu'il en sera besoin et au moins une fois par an par un professionnel qualifié les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude (chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides). Justifier du respect de cette obligation auprès du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE par la production d'une attestation d'entretien établie par ledit professionnel ;
- prendre toutes mesures utiles à la protection des canalisations privées d'eau et des compteurs individuels contre le gel.

S'oblige à signaler sans délai au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE :

- toute apparition de rongeurs, champignons, insectes xylophages (tels que termites) dans les lieux loués ;
- la présence d'un dégât des eaux ou de signes permettant de suspecter un dégât des eaux. Dans ce cas le LOCATAIRE devra, dans la mesure du possible, prendre les mesures conservatoires propres à limiter les conséquences du sinistre dans les lieux loués ;
- toute apparition de fissures et plus généralement toute anomalie ou désordre susceptible de nécessiter l'intervention du BAILLEUR.

10°) Visites et accès aux locaux loués

- En cas de vente ou de location, le LOCATAIRE s'oblige à laisser visiter les lieux loués deux heures par jour les jours ouvrables. Les parties conviendront entre elles des heures de visite. En cas de désaccord, ces visites auront lieu entre 17 et 19 heures.

- En cas de nécessité de procéder à une recherche de fuite ou de réaliser des constats ou des diagnostics techniques dans les lieux loués, le LOCATAIRE devra rendre possible l'accès à ceux-ci au bailleur, à son MANDATAIRE et à tout professionnel chargé par ceux-ci ou par le syndic de l'immeuble de procéder aux interventions précitées.

11°) Fin du bail :

A la fin du bail, le LOCATAIRE s'oblige à rendre les lieux loués vidés de ses affaires personnelles et libres de tout occupant. Les clés, bips et badges d'entrée devront être intégralement restitués au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE désigné à cet effet. Le LOCATAIRE s'oblige à indiquer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE l'adresse de son nouveau domicile afin que lui soient transmis, notamment, toutes sommes dues ou tous décomptes ou appels de charges.

12°) Contributions fiscales :

Le LOCATAIRE devra acquitter l'ensemble de ses contributions fiscales et notamment sa taxe d'habitation, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. En cas de congé, il devra, un mois avant le déménagement, justifier auprès du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE du paiement de cette taxe, notamment par la production d'une quittance de paiement émanant de l'Administration fiscale.

13°) Indemnités d'occupation :

Si le LOCATAIRE venait à se maintenir dans les lieux loués après la résiliation du bail, il serait redevable, en sus des charges éventuellement dues, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer appelé et ce jusqu'à la libération complète des lieux.

14°) Travaux d'aménagement :

Le LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnisation au titre de la réalisation à son initiative de travaux d'aménagement ou d'embellissement.

15°) Tolérances :

Aucune tolérance du BAILLEUR ou de son MANDATAIRE quant à l'application des dispositions du présent contrat ne pourra être considérée comme une renonciation à l'application des présentes, comme valant modification ou suppression des présentes clauses, ou comme génératrice de droits, et ce quelle que soit la durée ou la fréquence de la tolérance.

Le BAILLEUR ou son MANDATAIRE pourront mettre fin aux dites tolérances à condition d'en informer préalablement le LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception en lui laissant un délai d'un mois pour se mettre en conformité avec les obligations du contrat.

16°) Informatique et Libertés :

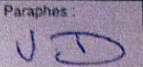
Les informations à caractère personnel contenues dans les présentes sont nécessaires à l'exécution par le mandataire des missions confiées par le BAILLEUR. Elles seront traitées par le mandataire à des fins de gestion et d'exécution du présent contrat, de suivi de la relation commerciale, et à des fins statistiques. Elles sont également destinées à LAFORET Franchise.

Sauf opposition, le BAILLEUR et le LOCATAIRE pourront recevoir des actualités et des propositions commerciales de la part du MANDATAIRE. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 06.01.1978 modifiée, le BAILLEUR et le LOCATAIRE disposent d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification et de suppression des informations les concernant. Pour toute information, le BAILLEUR et le LOCATAIRE peuvent s'adresser au MANDATAIRE dont la dénomination et le siège social figurent en en-tête du bail.

17°) Election de domicile

Pour l'application des présentes et de leur suite, et notamment pour la notification et la signification des actes, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR à son domicile ou celui de son MANDATAIRE ;
- Le LOCATAIRE dans les locaux loués pendant la durée du bail puis à l'adresse communiquée par lui après son départ.

Paraphes :


de

conditions particulières propres à la présente location :

XI ANNEXES

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

- A. Un 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.
- B. Un dossier de diagnostic technique comprenant :
- Un diagnostic de performance énergétique ;
 - Un constat des risques 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'amiante¹⁹ ;
 - 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 personnes²⁰ ;
 - 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 sismicité²¹.
- C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des LOCATAIRES et des BAILLEURS
- D. Un état des lieux
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.
- E. Une autorisation préalable de mise en location²²
- F. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables²³

Le 27 FEVRIER 2017

à TOURCOING

En 2 exemplaires originaux dont un remis ce jour à chaque partie ayant un intérêt au présent acte.

Le BAILLEUR ou son
MANDATAIRE,

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

lu et approuvé

SARL CONFIANCE IMMO

7 rue Faidherbe 59200 Tourcoing

Tél : 03 20 11 09 09 Fax : 03 20 24 71 80

SARL au capital de 100 000 €

RCS de Roubaix - N° 445 880310

REGI 5 rue Sully - 59119 - 20100 Sully Sur Seine Cedex

La CAUTION, acquise le 10/02/17, est déposée à la Caisse de

(Signature précédée de l'indication
des noms et prénoms)

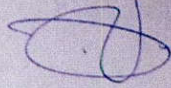
Carte Professionnelle Transaction n° 13811

Chaque agence est une entité indépendante

Le LOCATAIRE,

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

lu et approuvé



RAYÉS ET NULS

 mots

 lignes

Paraphes :











¹⁹ A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.

²⁰ A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.

²¹ La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

²² 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 renoué).

²³ 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.

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Maison individuelle Nombre de Pièces : Etage : Numéro de lot : Référence Cadastrale : Section CS n°209	Adresse : 25 rue la Pérouse 59200 TOURCOING Propriété de: 4854 25 rue la Pérouse 59200 TOURCOING Mission effectuée le : 11/12/2018 Date de l'ordre de mission : 26/11/2018 N° Dossier : 4854 4854 11.12.18 C
---	---

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total : 109,68 m²

(Cent neuf mètres carrés soixante-huit)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface
Entrée	RDC	2,98 m ²
Séjour	RDC	27,27 m ²
Cuisine	RDC	10,21 m ²
Dégagement n°1	RDC	7,40 m ²
Débarras	RDC	5,95 m ²
WC	RDC	2,40 m ²
Escalier n°1	RDC	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	19,14 m ²
Dégagement n°2	1er	1,94 m ²
Salle de bains/WC	1er	10,16 m ²
Escalier n°2	1er	0,00 m ²
Palier	2ème	1,65 m ²
Chambre n°2	2ème	5,52 m ²
Chambre n°3	2ème	8,22 m ²
Chambre n°4	2ème	6,84 m ²
Total		109,68 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Combles	3ème	0,00 m ²	Non visité, ccès encombré
Total		0,00 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Le Technicien :

Victor DESBUISSON



AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale 59600 Lille
RCS Lille 491 206 751

à LILLE, le 12/12/2018

Nom du responsable :
DESBUISSON Jacques

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1

