



SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD

Commissaires de Justice Associés

30, rue du Général Leclerc - BP 453

89104 SENS CEDEX

03.86.83.92.00 - 06.35.11.54.65 - contact@huissier-sens.com

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

PREMIERE EXPEDITION

ET LE QUATORZE JANVIER.

A LA REQUETE DE :

LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme au capital de 262 391 274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat plaissant, La SCP JOUANNEAU-PALACCI, Avocat au Barreau de la Drôme, demeurant 75 rue Faventines - 26000 VALENCE

Et pour avocat postulant, Maître Karym FELLAH, associé de la SCP REGNIER ET ASSOCIES, Avocat au Barreau de SENS, demeurant 9 Boulevard Maupéou 89100 SENS, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de la saisie immobilière et leurs suites.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un jugement définitif rendu le 16/01/2024 par le Tribunal Judiciaire de SENS (RG 23/00789) signifié le 08/02/2024, certificat de non-appel du 22/03/2024 ;

D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la publicité foncière de l'YONNE le 12/05/2023 sous les références de publication 8904P01 volume 2023 V n°1043.

D'une hypothèque judiciaire définitive se substituant à l'inscription provisoire publiée le 12/05/2023 Sages : 8904P01 Volume 2023 V n°1043, publiée au Service de la publicité foncière de l'YONNE le 02/04/2024 sous les références de publication 8904P01 volume 2024 V n°662.

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 29 octobre 2025, demeuré infructueux.

D'une ordonnance de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SENS en date du 18 décembre 2025, revêtue de la formule exécutoire en date du 23 décembre 2025, rendue sur requête en date du 01 décembre 2025, autorisant de pénétrer dans l'immeuble objet de la présente procédure, que les lieux soit inoccupé ou occupé.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRES INDIQUES :

Un Immeuble à usage d'habitation sis sur la commune de JOIGNY (89300), 1 Rue Jean Chéreau, la parcelle cadastrée section AE 176 pour 57 ca.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses atténuances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT A :

Monsieur Jérôme Jean-Pierre COSNARD, né le 13 janvier 1972 à SAINT-MAURICE (94) ; de nationalité française, divorcé, domicilié 25 Rue Gaston Ramon 89100 SENS (France).

DEFERANT A CETTE REQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

Je, Joan GERARD, Commissaire de Justice, au sein de la SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de SENS (YONNE), y domicilié 30, rue du Général Leclerc, soussigné

ME SUIS TRANSPORTE CE JOUR, LE QUATORZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX à 09h30, à :

- JOIGNY (89300), 1 Rue Jean Chéreau

OU-LA ETANT EN PRESENCE DE :

Monsieur Anthony MIGUEL, Serrurier
Monsieur Mario SDRAULIG, Témoin
Monsieur Yves HEINTZ, Témoin,
Suivant feuille d'émargement annexée,
Monsieur Alexandre MOREAU, Diagnostiqueur de la société AZIMUT.

PREALABLEMENT A MES OPERATIONS :

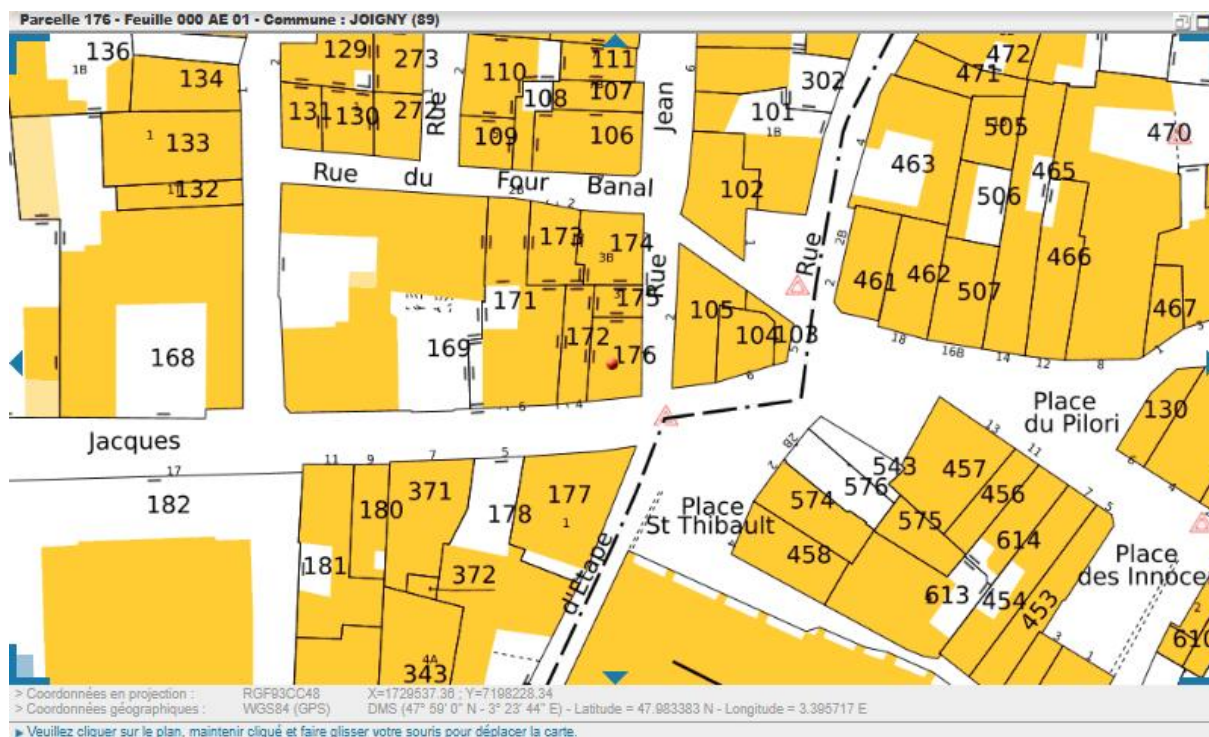
Conformément au dispositif de l'ordonnance d'autorisation de pénétration des lieux rendue le 18 décembre 2025, nous avons informé les occupants connus téléphoniquement ainsi que par Lettres recommandées avec demande d'avis de réception en date du 07 janvier 2026. Nous avons également informé par courriel la CROIX ROUGE de MIGENNES titulaire du bail du logement occupé par Monsieur CHARLOT Olivier et l'UDAF DE L'YONNE ès qualité de tuteur de Monsieur GIRARDOT Laurent.

J'AI VU ET CONSTATE CE QUI SUIT :

1. CADASTRE
2. CONDITIONS D'OCCUPATION
3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE
 - 3.1. PARTIES COMMUNES
 - 3.2. APPARTEMENT 1 : rez-de-chaussée
 - 3.2.1. Séjour
 - 3.2.2. Cuisine
 - 3.2.3. Salle d'eau
 - 3.3. APPARTEMENT 2 : 1^{er} Etage Porte gauche
 - 3.3.1. Pièce à vivre
 - 3.3.2. Pièce d'eau porte droite sur entrée
 - 3.3.3. Chambre
 - 3.4. APPARTEMENT 3 : 1^{er} Etage Porte droite
 - 3.4.1. Pièce à vivre
 - 3.4.2. Cuisine
 - 3.4.3. Pièce d'eau, deuxième porte droite sur pièce principale
 - 3.4.4. Mezzanine premier niveau depuis la pièce principale
 - 3.4.5. Mezzanine deuxième niveau
4. FIN DES OPERATIONS
5. ANNEXES

1. CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué la référence cadastrale du bien immobilier objet de la procédure (Section AE n°176) dans le moteur de recherche et ai inséré une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2. CONDITION D'OCCUPATION :

Arrivé sur place, je relève que le logement situé au rez-de-chaussée est inoccupé et l'accès est clôturé au moyen d'une simple planche en bois.

Dans le logement situé au 1^{er} étage, porte gauche, occupé par Monsieur CHARLOT Olivier, je rencontre un homme à qui je déclare mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission. Je lui présente l'ordonnance m'autorisant à procéder à cette mission. Ce dernier me déclare être Monsieur Didier FROMENT, représentant la CROIX ROUGE et qu'il a été averti de ma venue par Monsieur CHARLOT Olivier. Ce dernier n'étant pas présent, il a missionné Monsieur Didier FROMENT afin de m'accueillir pour cette mission.

Dans le logement situé au 1^{er} étage, porte droite, occupé par Monsieur GIRARDOT Laurent, je le rencontre personnellement. Je lui déclare mes nom, prénoms, qualité et l'objet de ma mission. Je lui présente l'ordonnance m'autorisant à procéder à cette mission. Il m'indique avoir été averti de ma venue et m'autorise à pénétrer dans les lieux pour procéder à ma mission.

- Logement occupé par Monsieur CHARLOT Olivier (**Appartement 2**) :
 - Le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière à gaz

- Qu'un contrat de location signé avec la CROIX ROUGE est en cours ayant pris effet le 05/04/2019 pour une durée minimale de 3 ans pour un loyer mensuel de 280 euros hors charges et 20 euros de provision sur charges. Une copie du contrat est annexée à mon présent procès-verbal.
- Logement occupé par Monsieur GIRARDOT Laurent (**Appartement 3**):
 - Le chauffage et l'eau chaude sont fournis au moyen d'une chaudière à gaz
 - Qu'un contrat de location est en cours ayant pris effet le 17/12/2014 pour une durée minimale de 3 ans pour un loyer mensuel de 395 euros hors charges et 25 euros de provision sur charges.

3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER OBJET DE LA PROCEDURE

A cette adresse, un immeuble élevé sur trois niveaux avec cave. Les murs de façade sont recouverts de peinture.





3.1. PARTIES COMMUNES :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois. En partie droite de l'accès, trois interphones, une sonnette sont présents.



Au sol de l'entrée, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Plusieurs carreaux sont manquants.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture. Sur le pan de mur de face, un ensemble de boîtes aux lettres est présent.



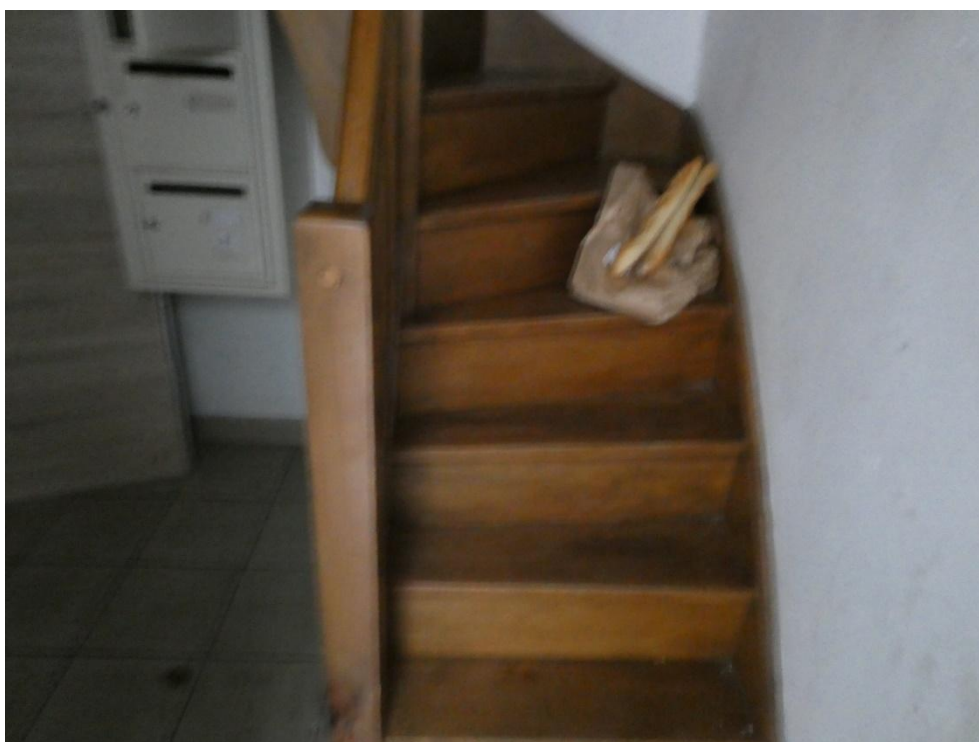
Sur le pan de mur de gauche, l'accès au premier appartement situé au rez-de-chaussée ;



Sur le pan de mur accueillant la porte d'accès, un placard ouvrant à une porte en bois recouvert de peinture.



Permettant l'accès aux étages, un escalier en bois verni avec main-courante en bois. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture de couleur blanche.





Le sol du palier de l'étage est composé de carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Le palier dessert les deux appartements du 1^{er} étage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

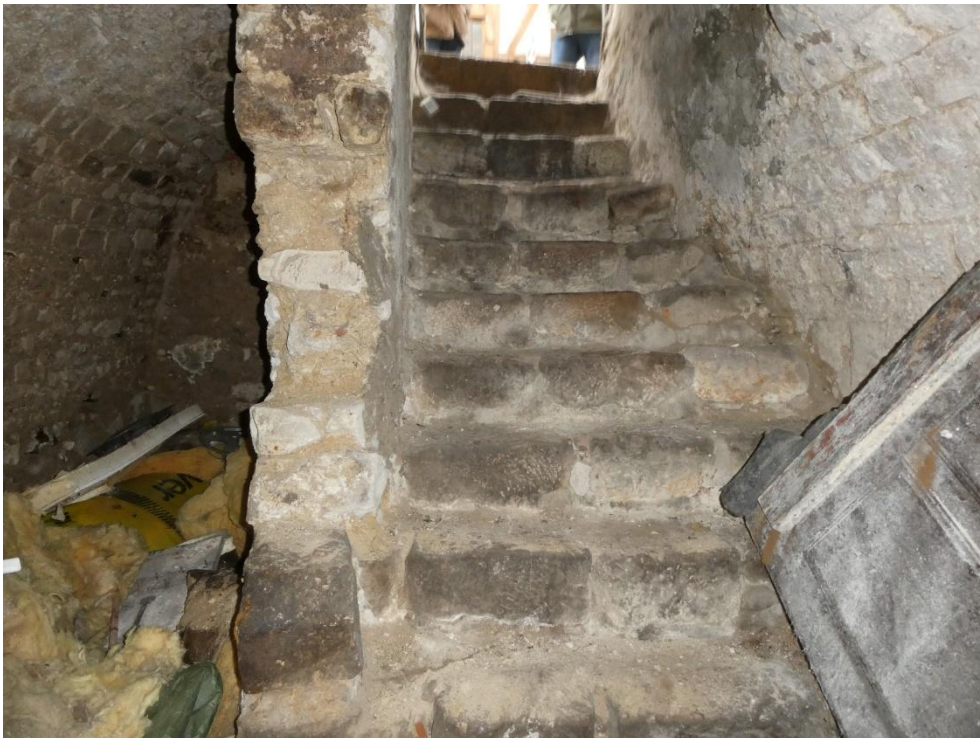


- **CAVE :**

Depuis le 2, rue Saint-Jacques, l'accès à la cave s'effectue au moyen de deux portes en bois. Je fais procéder à l'ouverture forcée desdites portes.



L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en emmarchement pierre.



La cave est composée de deux pièces. Les deux pièces sont encombrées de divers éléments et matériaux. Les deux pièces sont à l'état brut et sont voutées.

Première partie de la cave :



Dans la seconde partie de la cave, les compteurs d'eau sont présents.





3.2. APPARTEMENT 1 : REZ-DE-CHAUSSEE :

Le logement est dépourvu de porte d'accès et abandonné. Je pénètre dans les lieux.

De nombreux débris sont présents dans le logement et d'importants désordres d'eau sont visibles.

3.2.2 Séjour :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

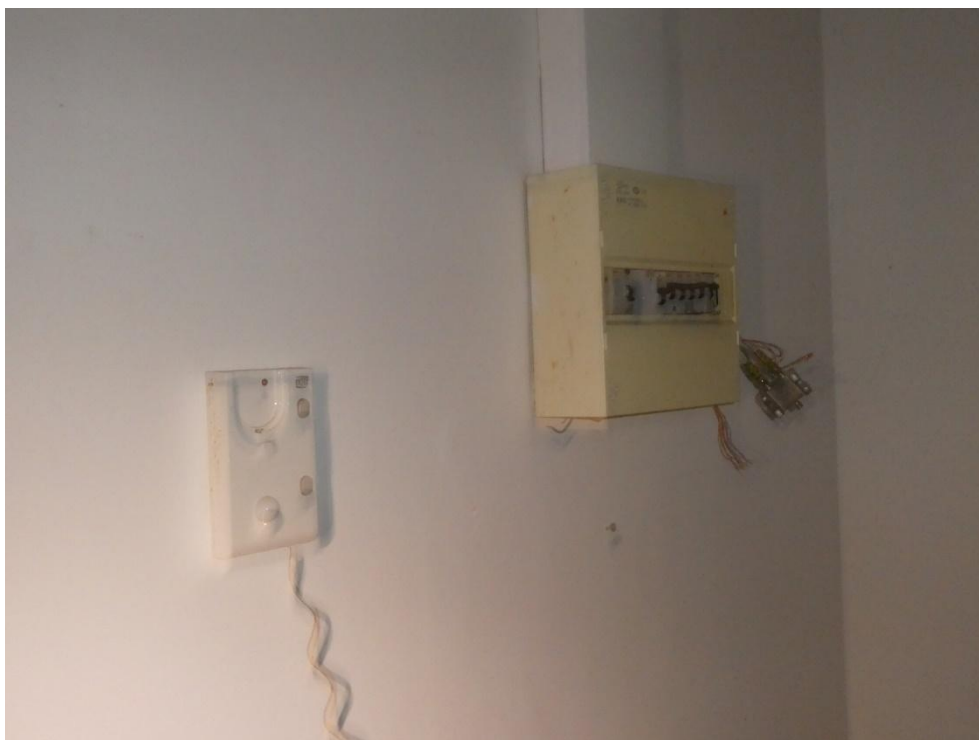
Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture. De nombreux stigmates de dégâts des eaux sont visibles à cet endroit. Les points lumineux sont partiellement arrachés.

Sur le mur d'accès, un tableau électrique partiellement arraché.







La pièce prend jour au moins de deux fenêtres en bois recouvert de peinture. L'ensemble des vitrages sont cassés. A l'extérieur, des volets.





Dans la continuité de la pièce, l'accès à la cuisine.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





3.2.3 Cuisine :

L'accès est libre.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont doublés de toile de verre recouverte de peinture. Le plafond est recouvert de peinture. Des stigmates des dégâts des eaux sont visibles dans ladite pièce.





Dans la cuisine, un meuble partiellement arraché. Je relève la présence d'une chaudière à gaz dont le cache de finition a été déposé. Le diagnostiqueur m'indique que la chaudière est hors d'usage.



La pièce prend jour au moins d'une fenêtre en bois deux battants avec double vitrage et poignée et béquille. Le vitrage est en bon état. A l'extérieur, une grille métallique et un volet en bois.



3.2.4 Salle d'eau :

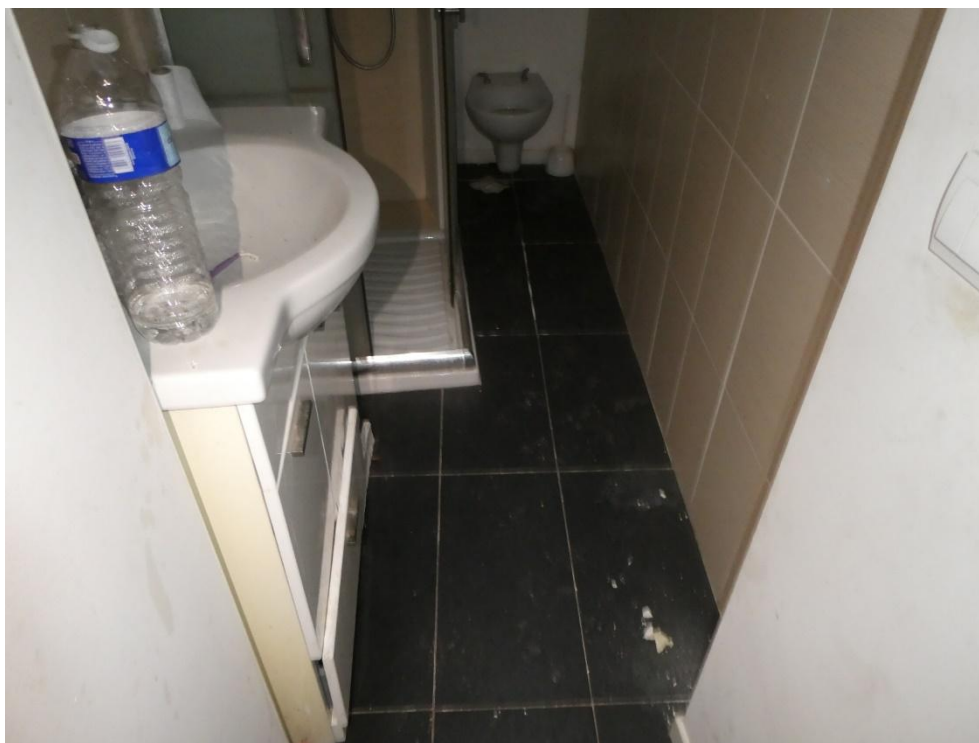
Dans la continuité de la cuisine, l'accès à la salle d'eau s'effectue difficilement au moyen d'une porte à galandage.



Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence jointoyés et de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture accueillant de nombreux points lumineux et une gaine de ventilation.





La pièce prend jour au moins d'une fenêtre de toit de marque Velux dont l'actionnement est sous réserve.



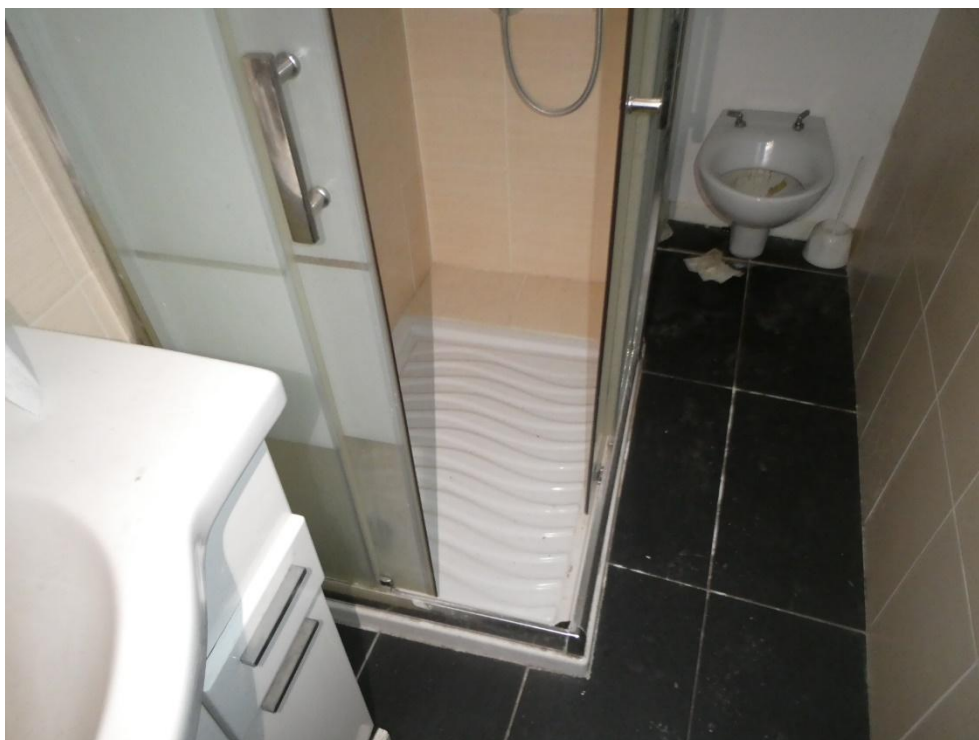
Un cabinet d'aisances suspendu. Au-dessus, un coffrage est présent.



Un meuble vasque avec robinet mitigeur. L'ensemble est surmonté d'une étagère métallique.



Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur avec barre de douche et pommeau de douche et portes coulissantes. L'ensemble est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés.



3.3. APPARTEMENT 2 - 1^{er} Etage Porte gauche :

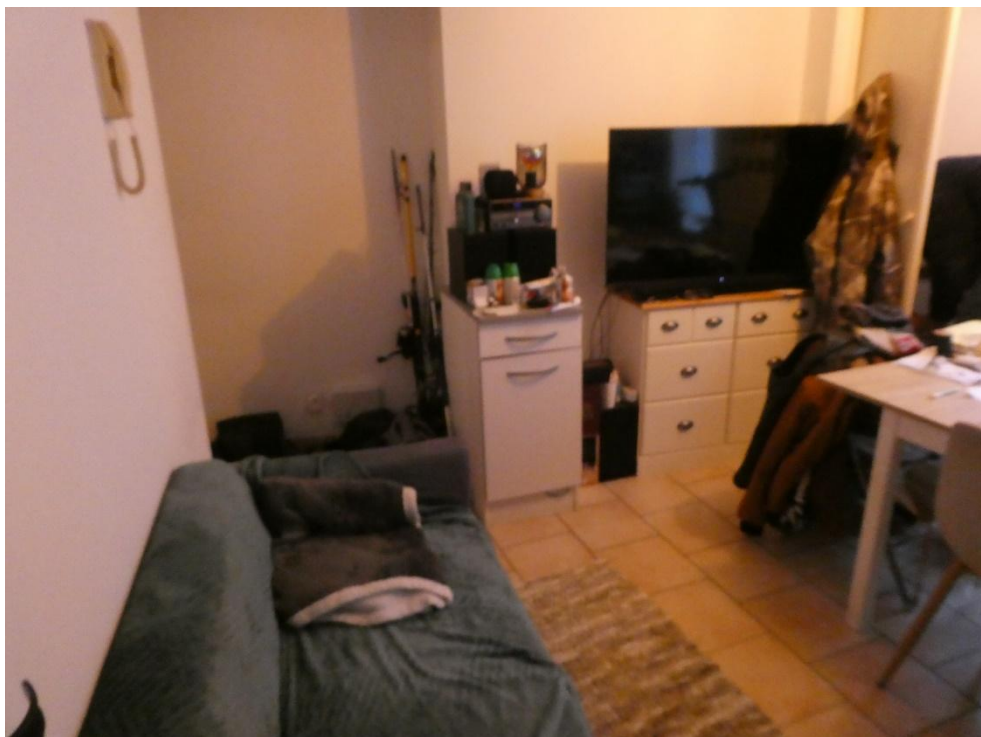
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouvert de peinture.

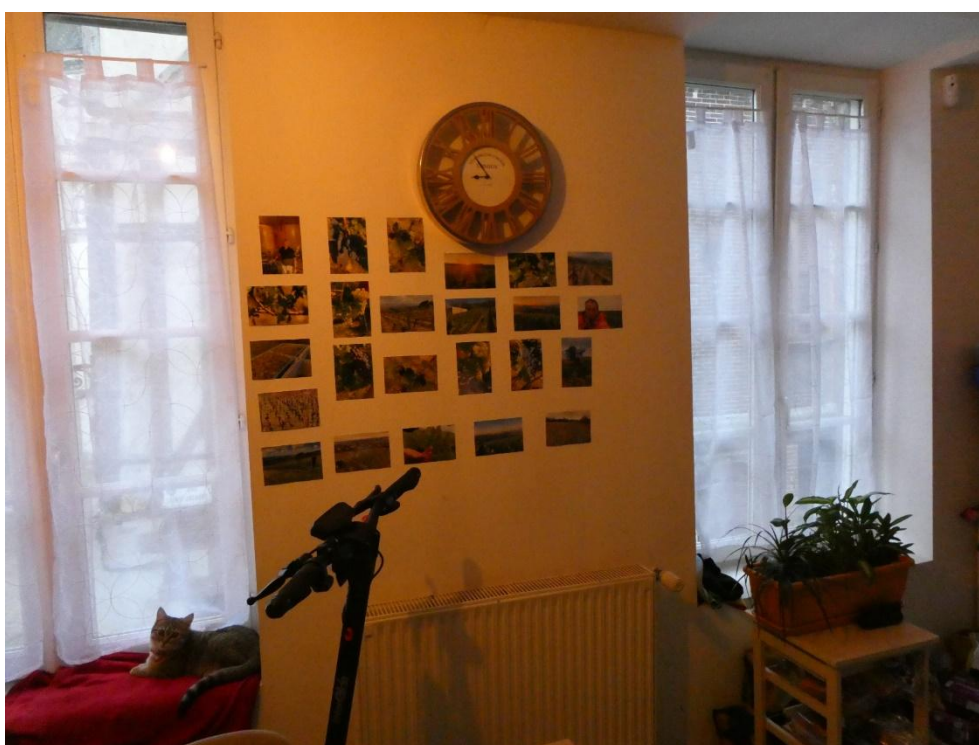


3.3.3 Pièce à vivre :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et plafond sont recouverts de peinture.





La pièce prend jour au moyen de deux fenêtres en bois avec double vitrage et poignée béquille.

En partie droite de la pièce, un meuble de cuisine composé d'un évier, un bac avec égouttoir en partie gauche. En allège, un placard ouvrant à une porte en bois mélaminé. Au-dessus, une crédence composée de carreaux de faïence jointoyés.



Dans cette pièce, un placard accueille la chaudière de l'appartement, de marque NEXIA. Au sol, carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

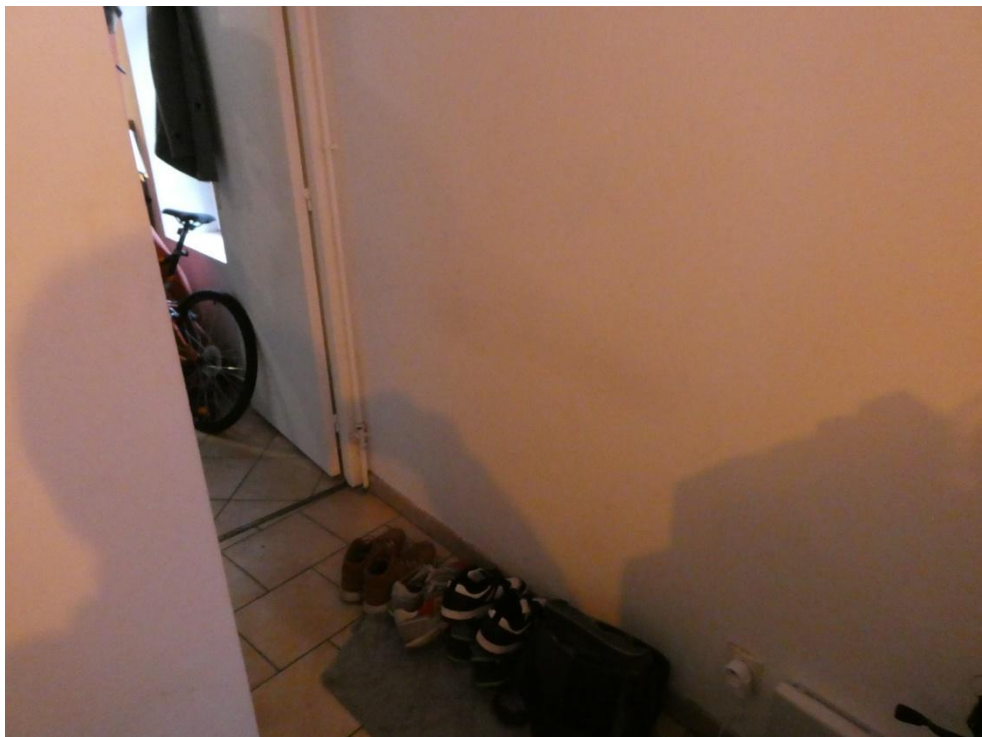




Dans cette pièce, des désordres d'eau sont visibles au niveau du plafond.

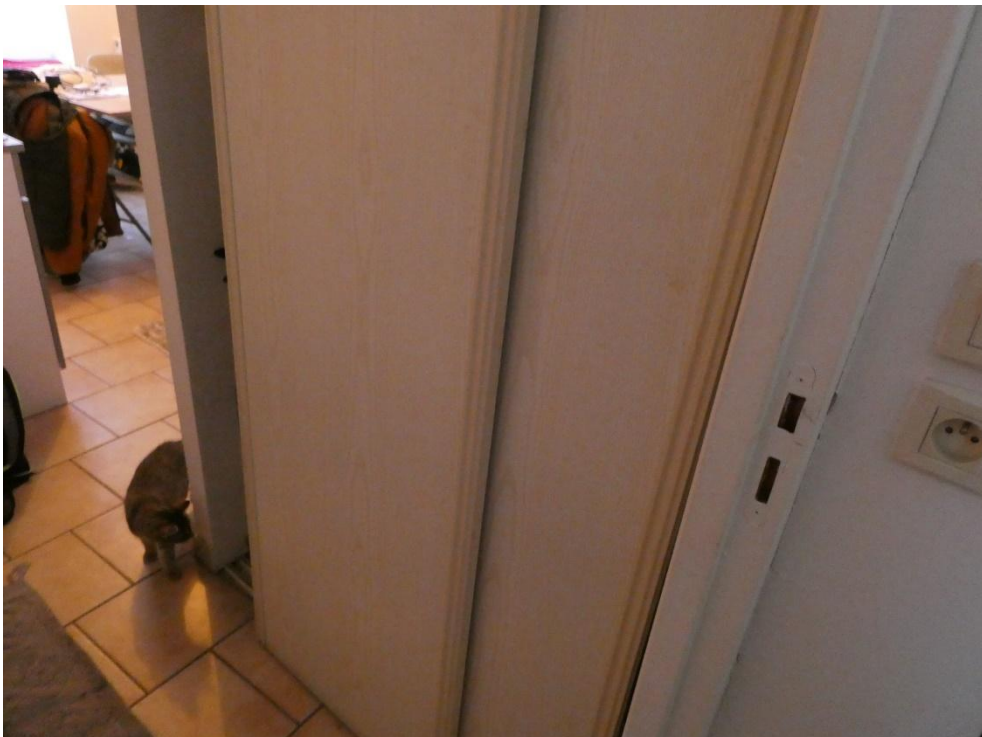
Je relève sur le pan de mur de face un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie à droite.

Dans la continuité de la pièce, en partie gauche, un dégagement permettant l'accès à la chambre. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.





Un placard encastré est à présent avec portes coulissantes. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



3.3.4 Pièce d'eau porte droite sur entrée :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouverte de peinture de couleur blanche dont la quincaillerie est complète.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés pour partie de carreaux de faïence jointoyés. Sur la sous-face du pan de mur de fond, de la peinture de couleur blanche est visible.

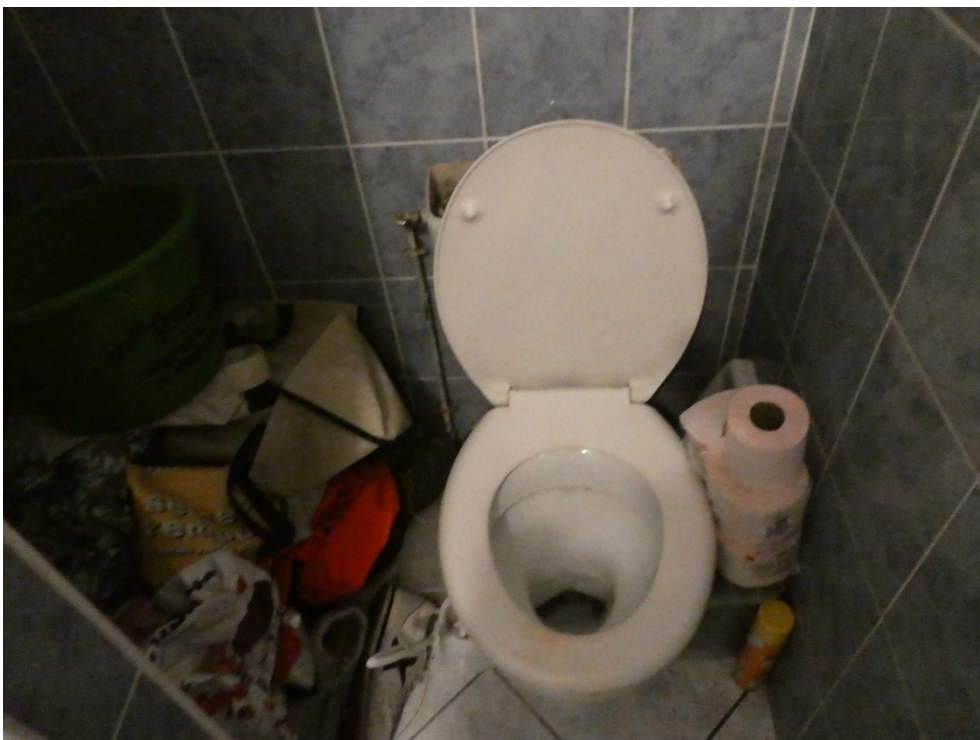
Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche.



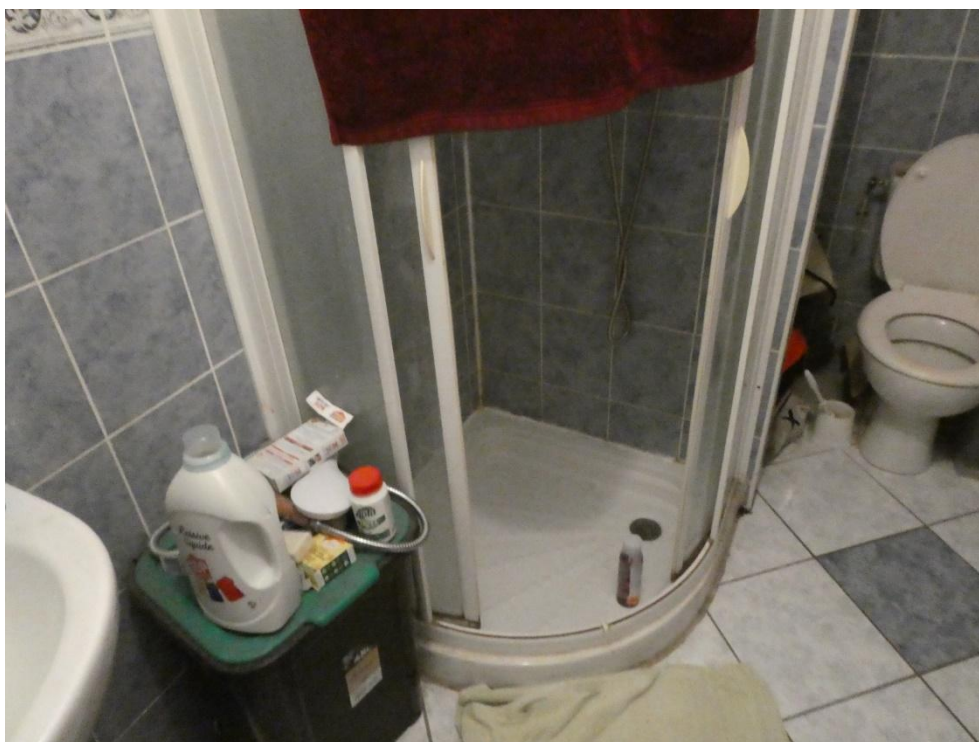


Dans cette pièce, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie gauche.

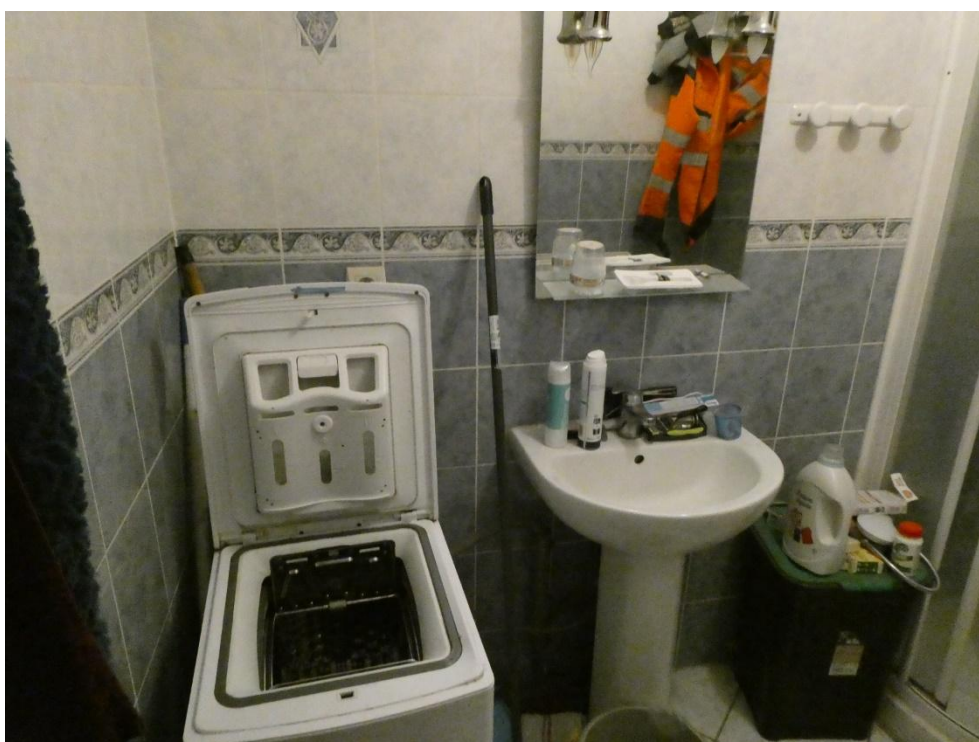
Un cabinet d'aisances avec réservoir dorsal, abattant et lunette.

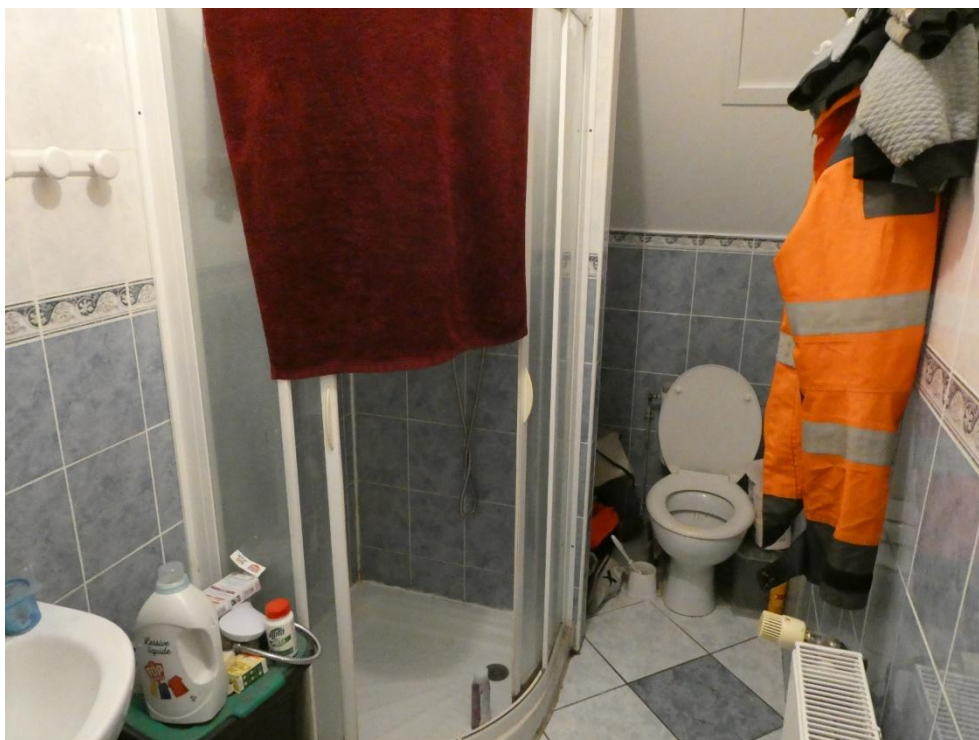


Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur. L'ensemble de la robinetterie est présent.



Une vasque sur colonne avec robinet mitigeur. Au-dessus, un miroir avec tablette. Au-dessous, un lave-vaisselle.





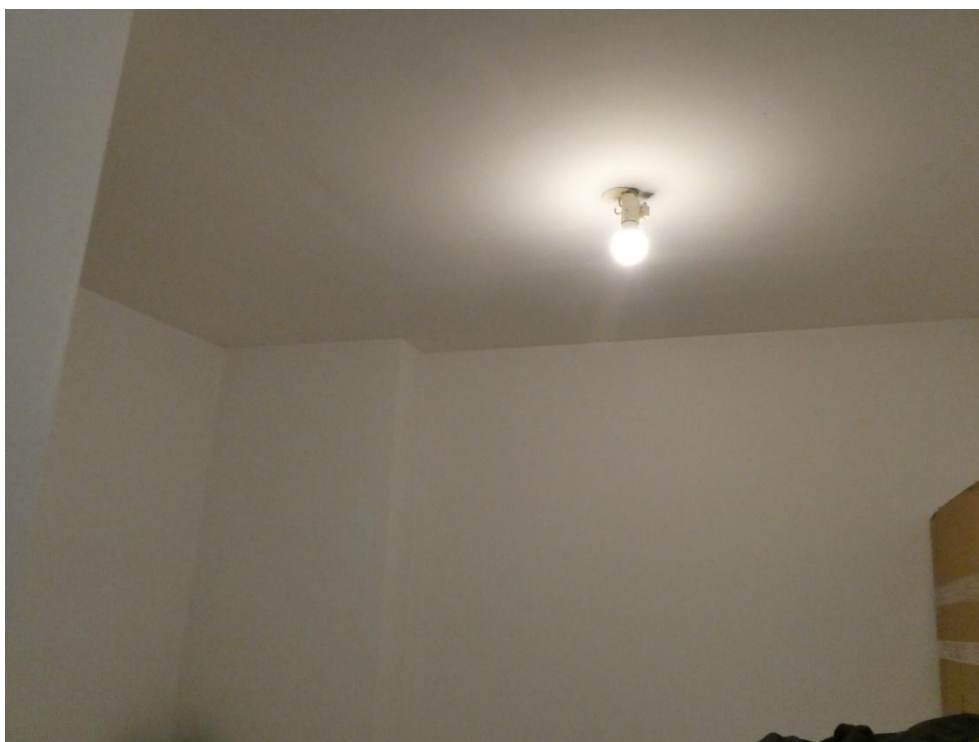
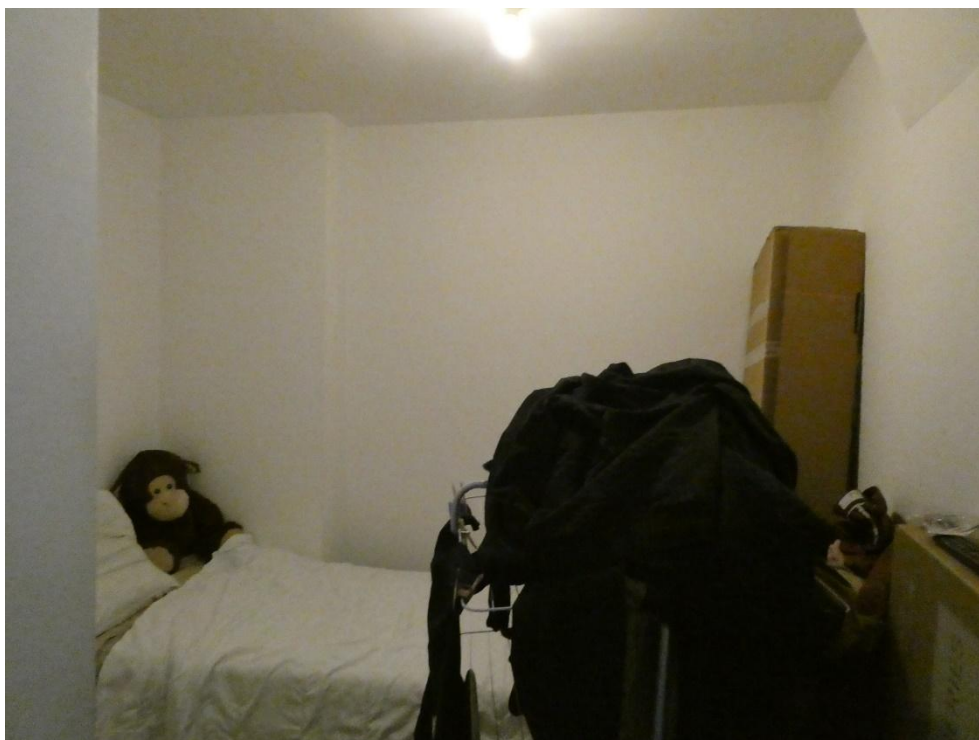
3.3.5 Chambre :

L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois recouvert de peinture.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

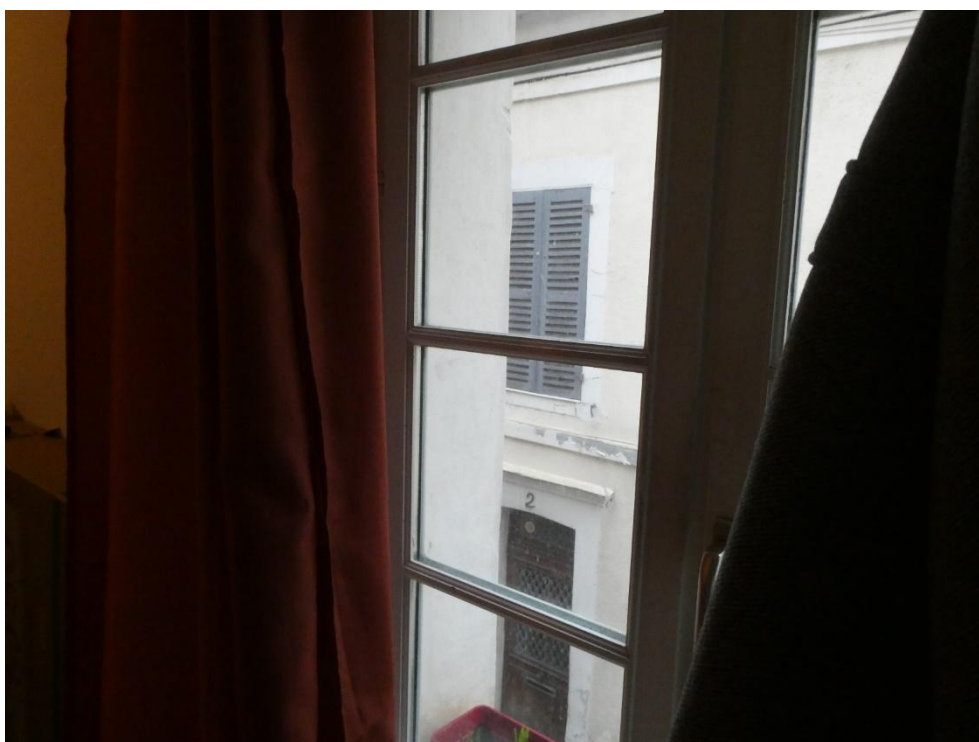




Immédiatement à gauche de la porte d'accès, un placard encastré avec portes coulissantes est présent. Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.



La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage et poignée béquille.

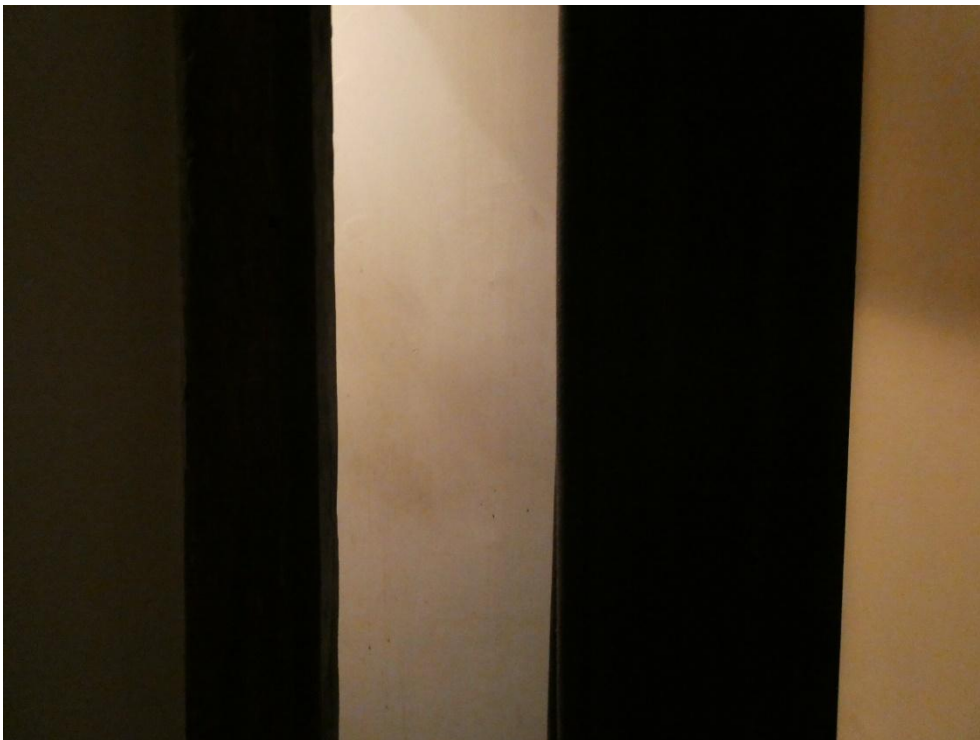
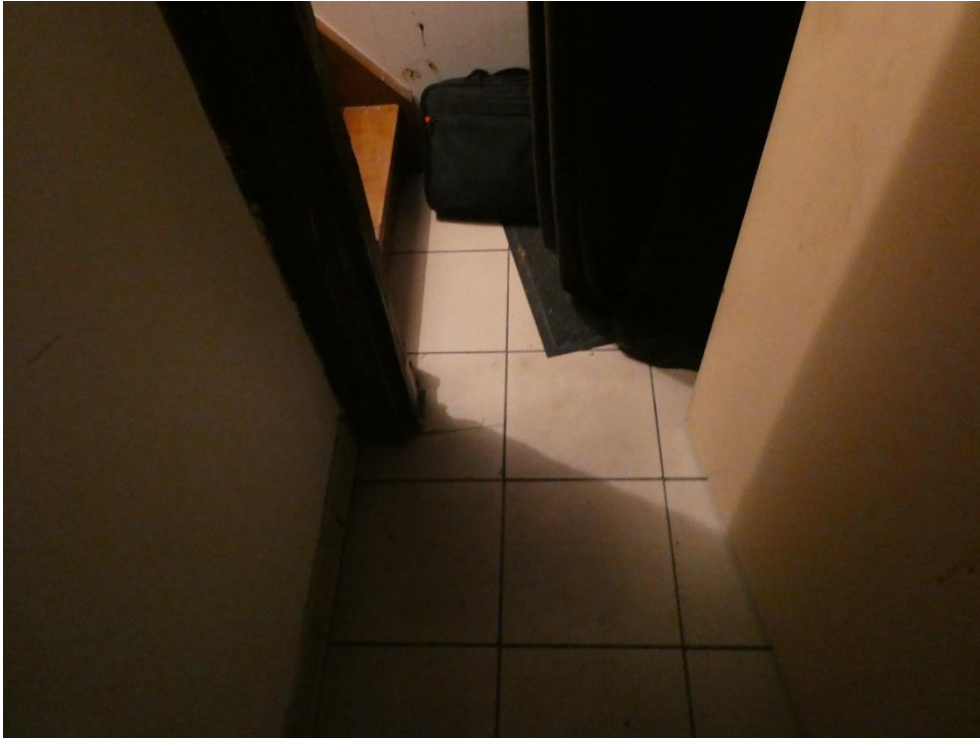


Un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique.

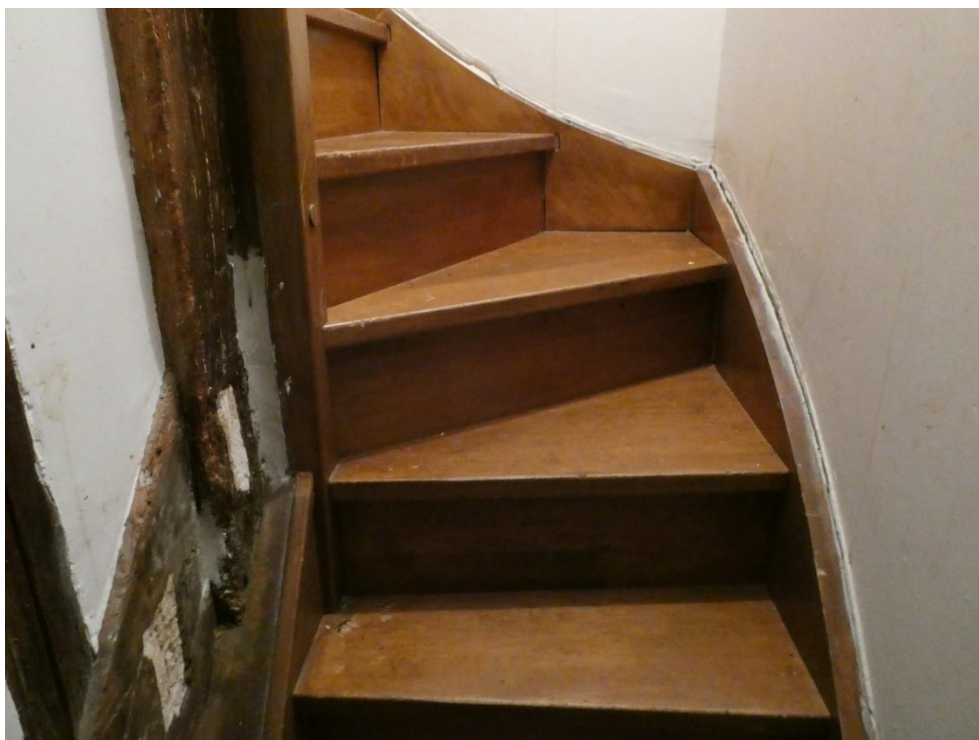
3.4. APPARTEMENT 3 – 1^{er} étage porte droite :

L'entrée s'effectue au moyen d'une porte en bois, recouverte de peinture avec quincaillerie complète.

A l'arrière de la porte, au sol des carreaux de carrelage jointoyés. Les murs et plafond sont recouverts de peinture.



Permettant l'accès à l'appartement, un escalier en bois verni est présent. Les murs de la cage d'escalier sont recouverts de peinture de couleur blanche.



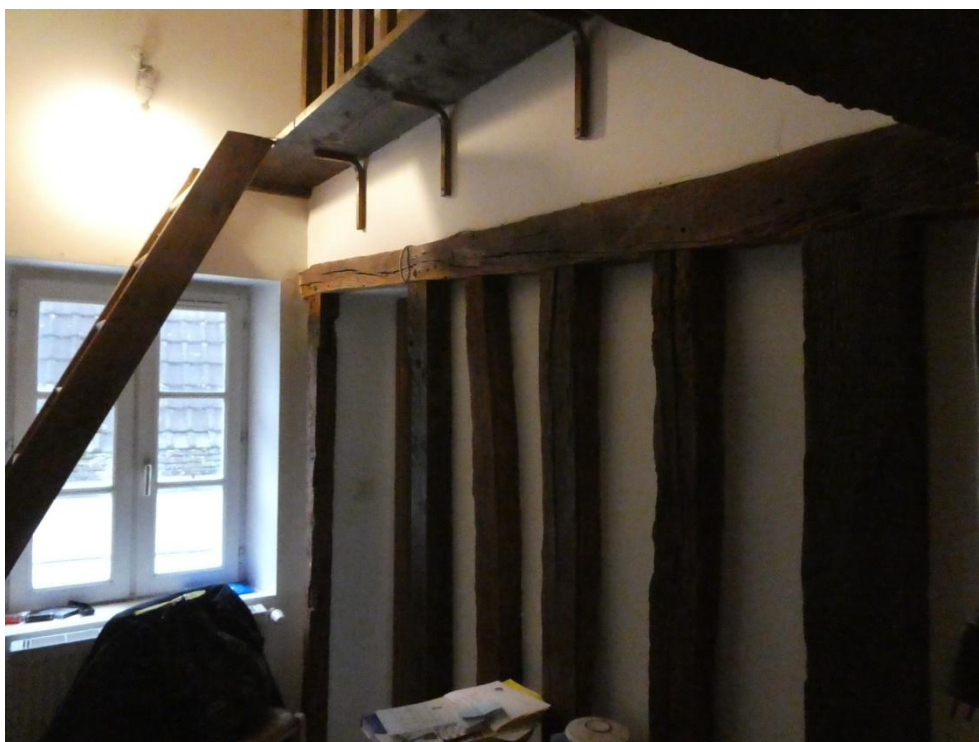
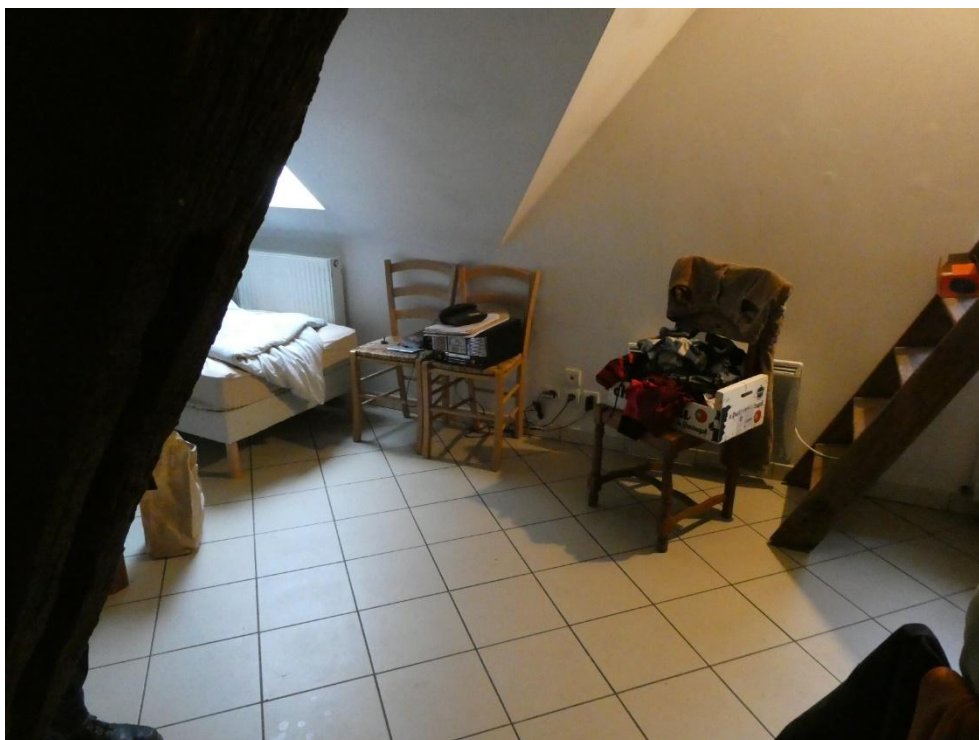


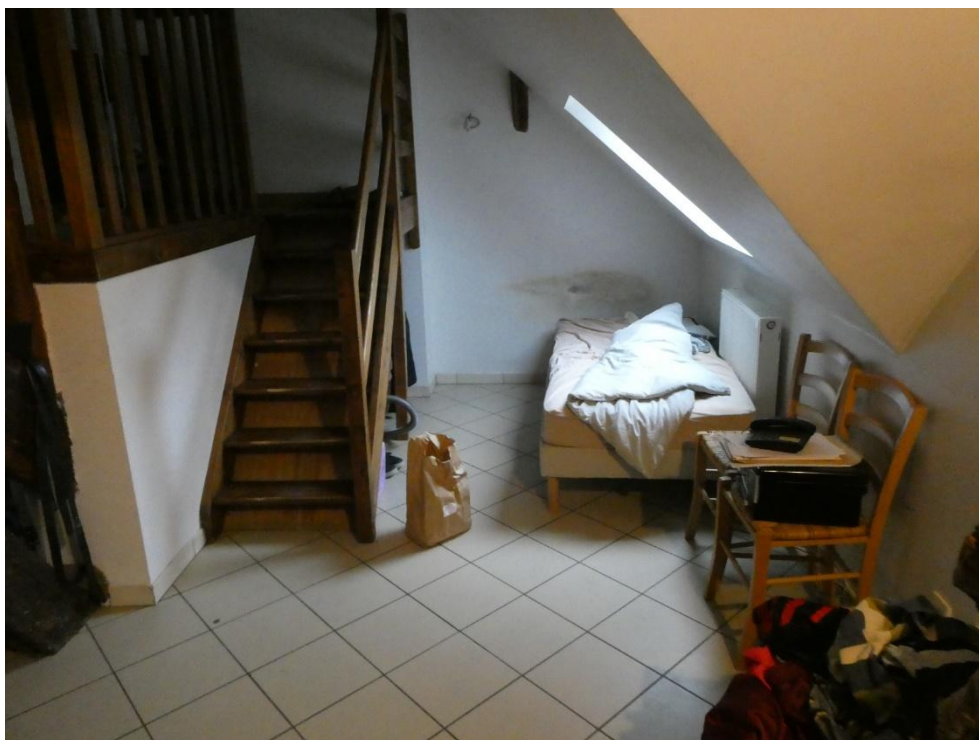
3.4.1 Pièce à vivre :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs, le plafond et les soupentes sont recouverts de peinture.

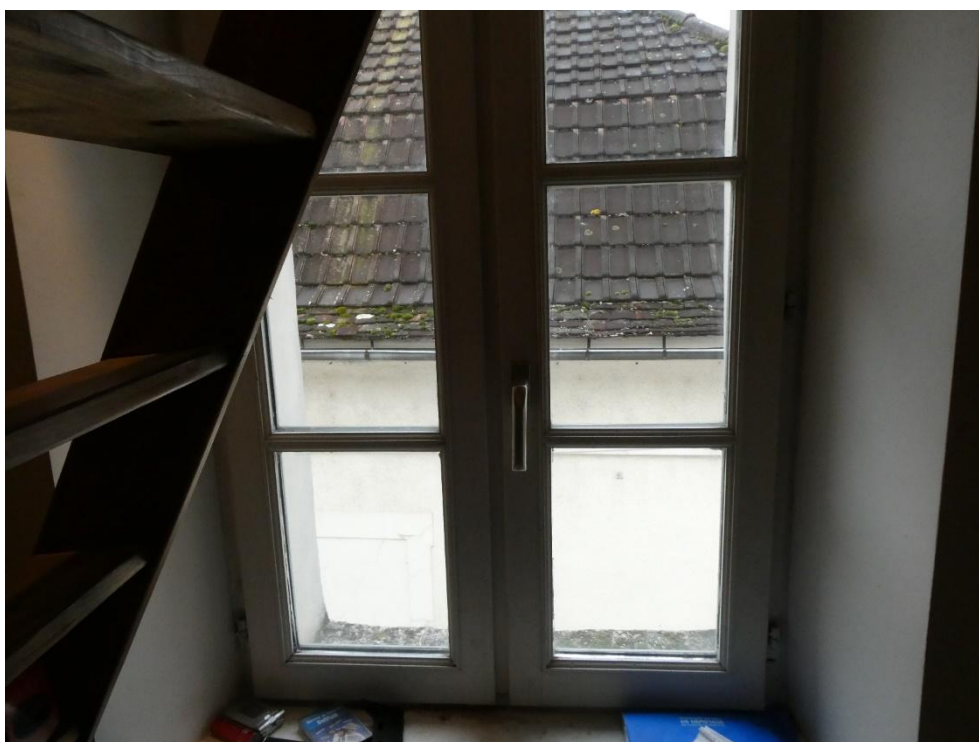






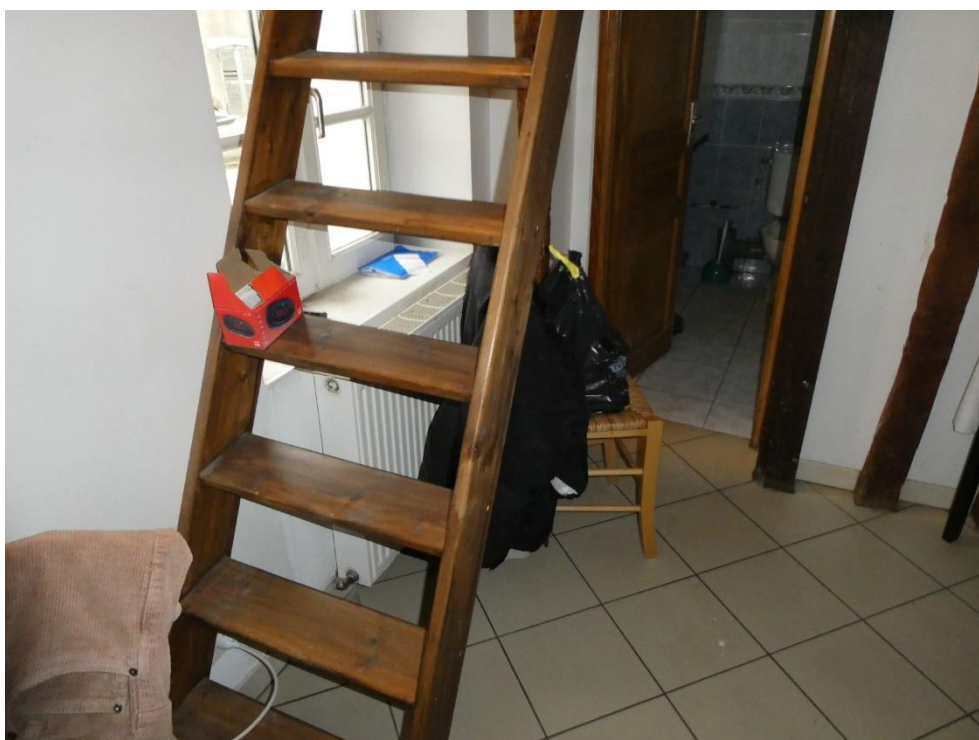
Deux radiateurs en métal recouverts de peinture de couleur blanche avec robinets thermostatiques.

La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage et poignée béquille. Une fenêtre de toit est également présente.





Une zone de rangement est présente au-dessus, dans la pièce à vivre. L'accès s'effectue un moyen d'un escalier en bois.





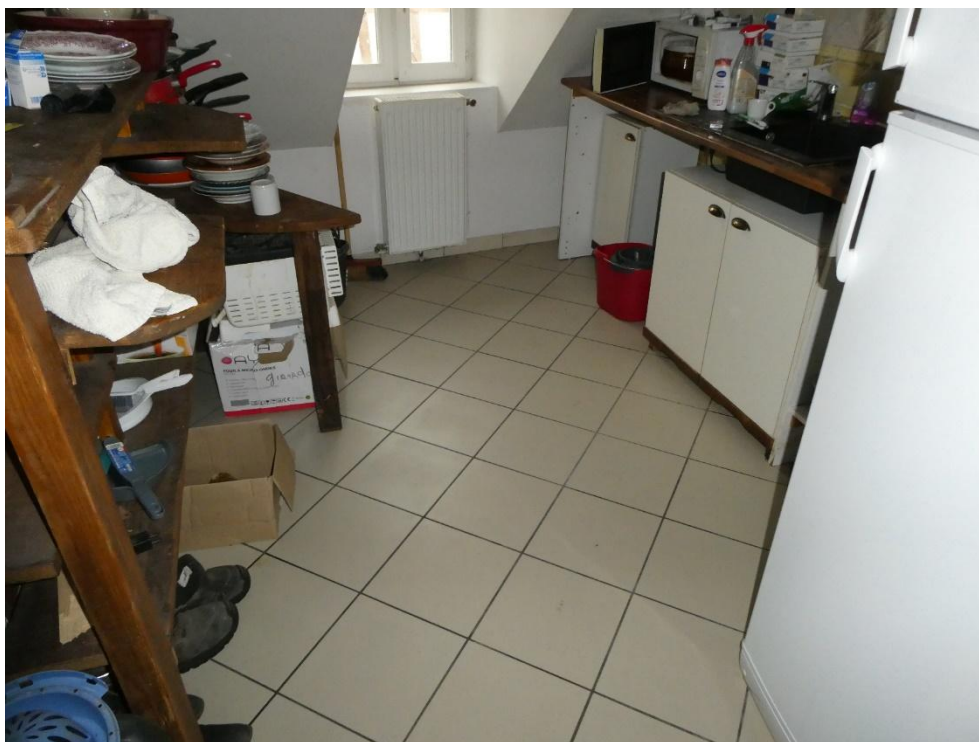
3.4.2 Cuisine :

Accès, droite sur pièce principale. L'accès s'effectue au moyen d'une baie libre avec poutres visibles.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs et le plafond sont recouverts partiellement de peinture. Le pan de mur accueillant la cuisine est composé de carreaux de faïence jointoyés.







La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage et poignée béquille.



En allège, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique.

En partie droite, une cuisine équipée composée d'un évier, un bac avec égouttoir en partie gauche. Un plan de travail en bois avec une plaque à gaz. Au-dessus, une hotte aspirante est présente.



3.4.3 Pièce d'eau, deuxième porte droite sur pièce principale :

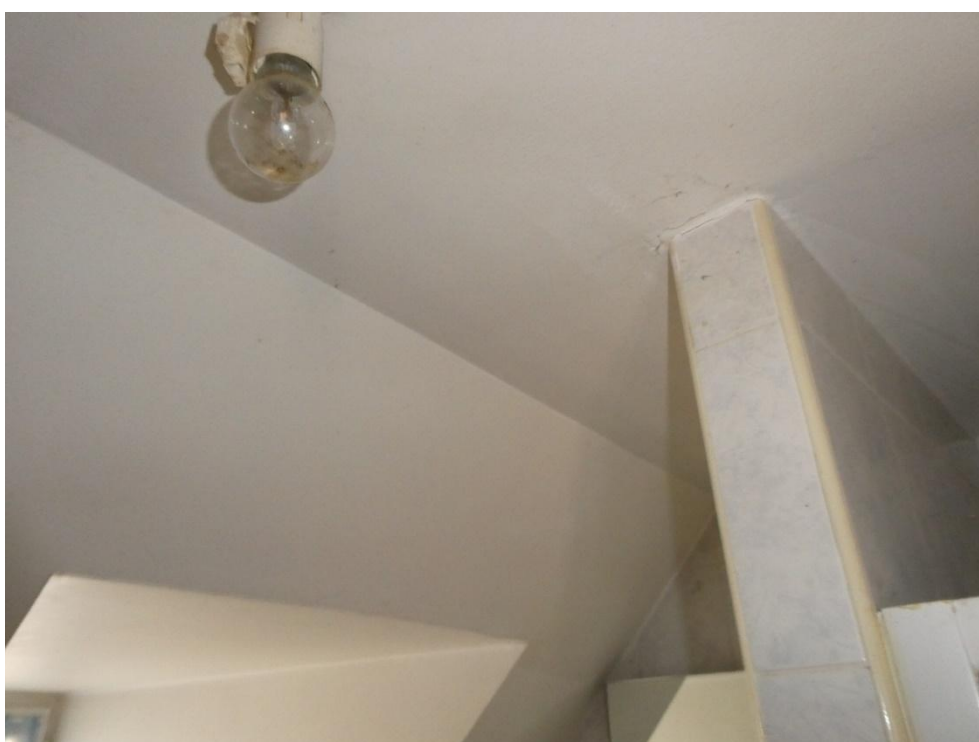
L'accès s'effectue au moyen d'une porte en bois avec quincaillerie complète.

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Les murs sont composés pour partie de carreaux de faïence jointoyés et de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.

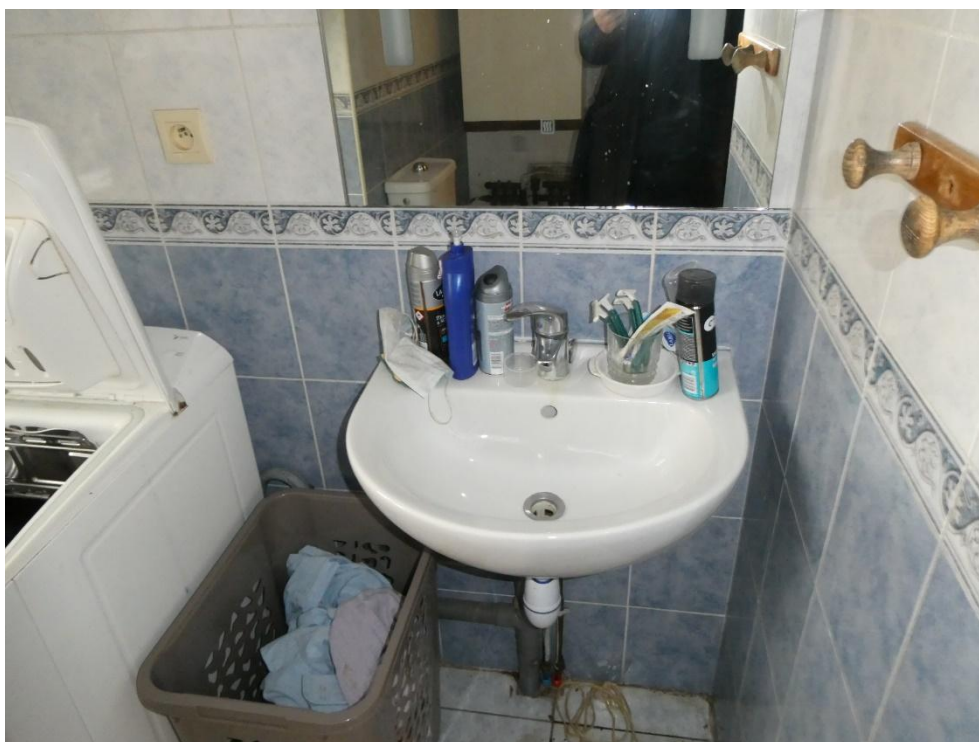




Une cabine de douche au moyen d'un bac receveur avec robinetterie complète et portes coulissantes.



Une vasque suspendue surmontée d'un placard ouvrant à une porte avec miroir.



La pièce prend jour au moyen d'une fenêtre en bois à deux battants avec double vitrage et poignée béquille.

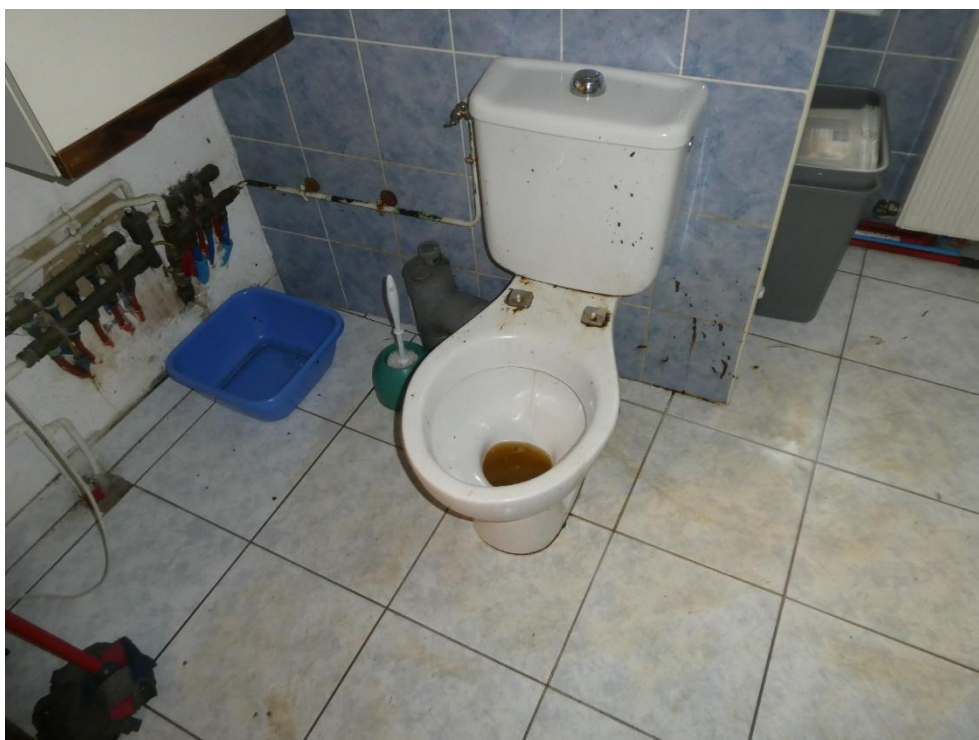
En allège, un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche avec robinet thermostatique en partie droite.



Sur le pan de mur de gauche, une chaudière à gaz, de marque CHAFFOTEUX ET MAURY.

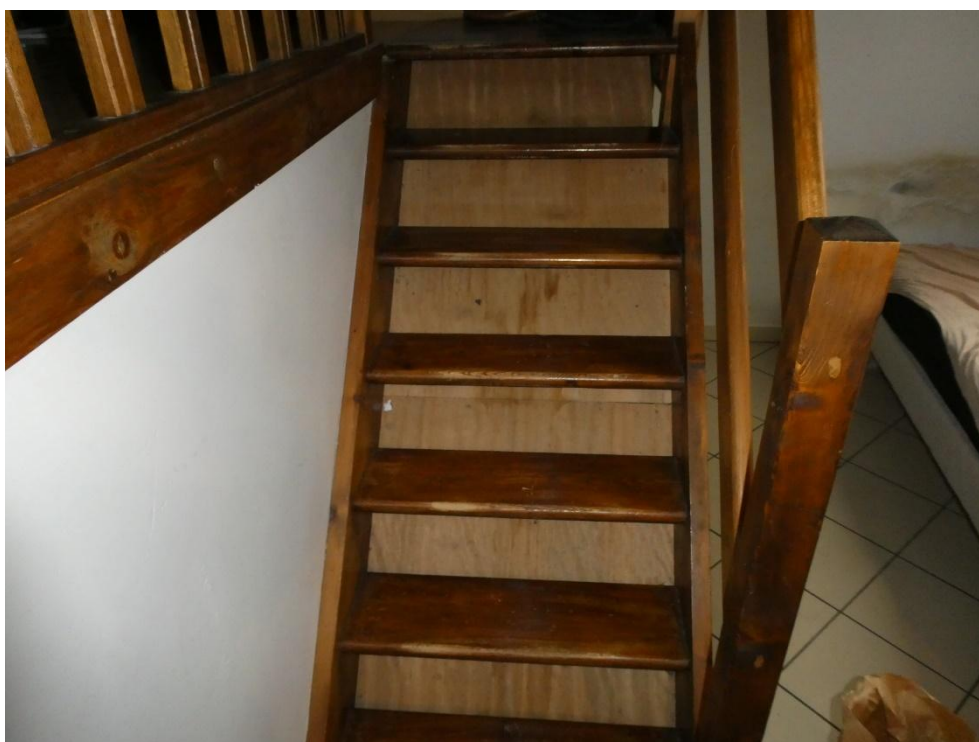


Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal est présent.



3.4.4 Mezzanine premier niveau depuis la pièce principale :

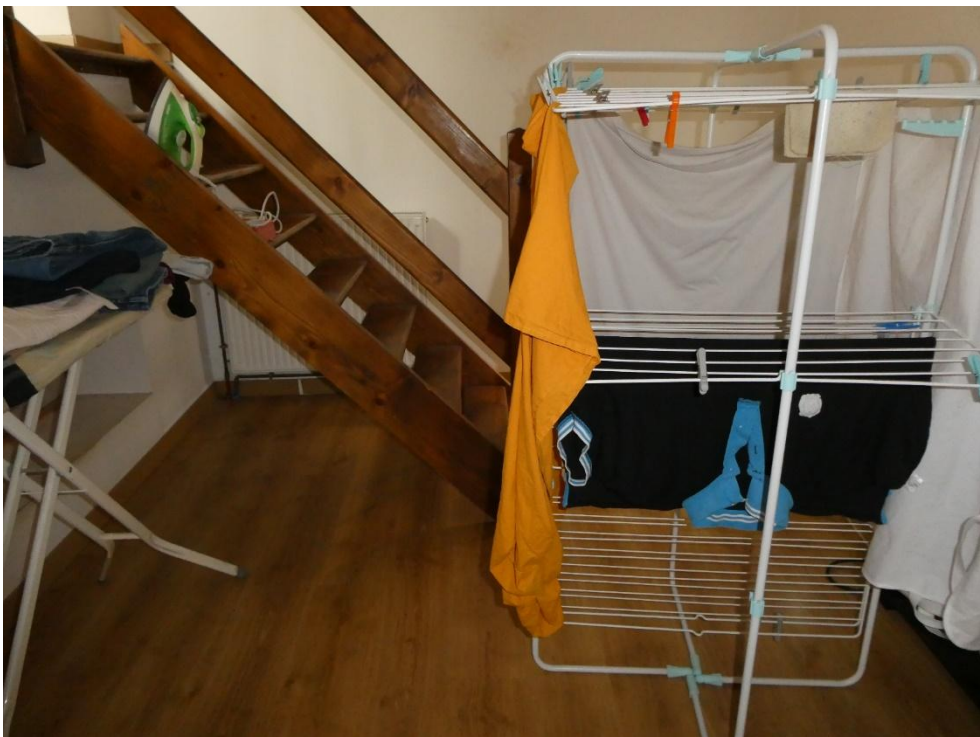
L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois avec emmarchement bois, contremarches en bois et main-courante.

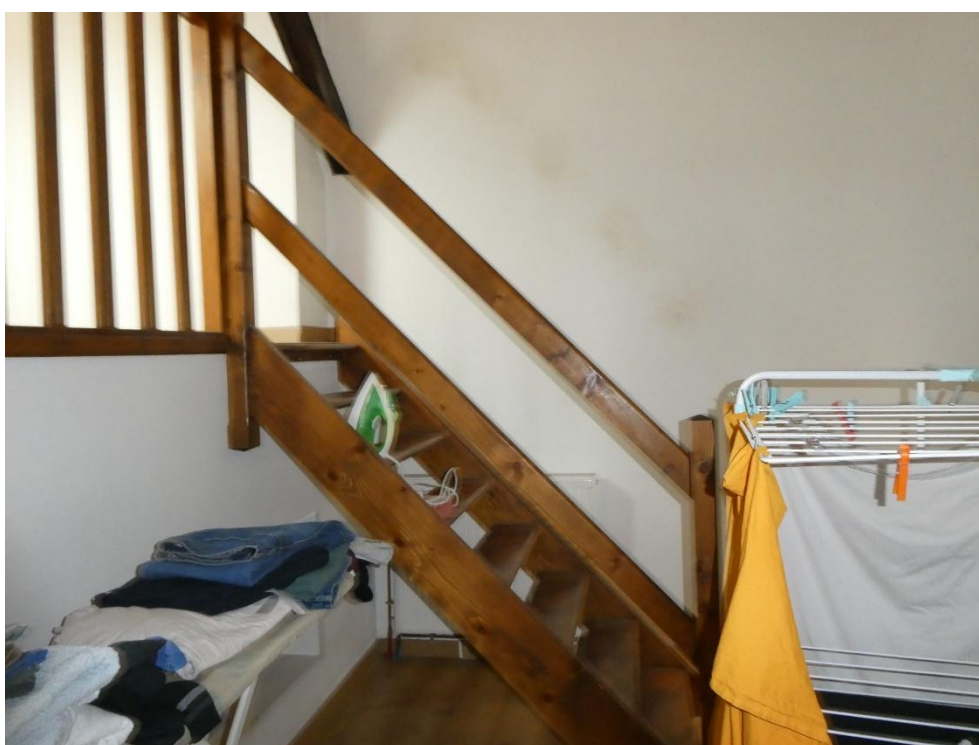
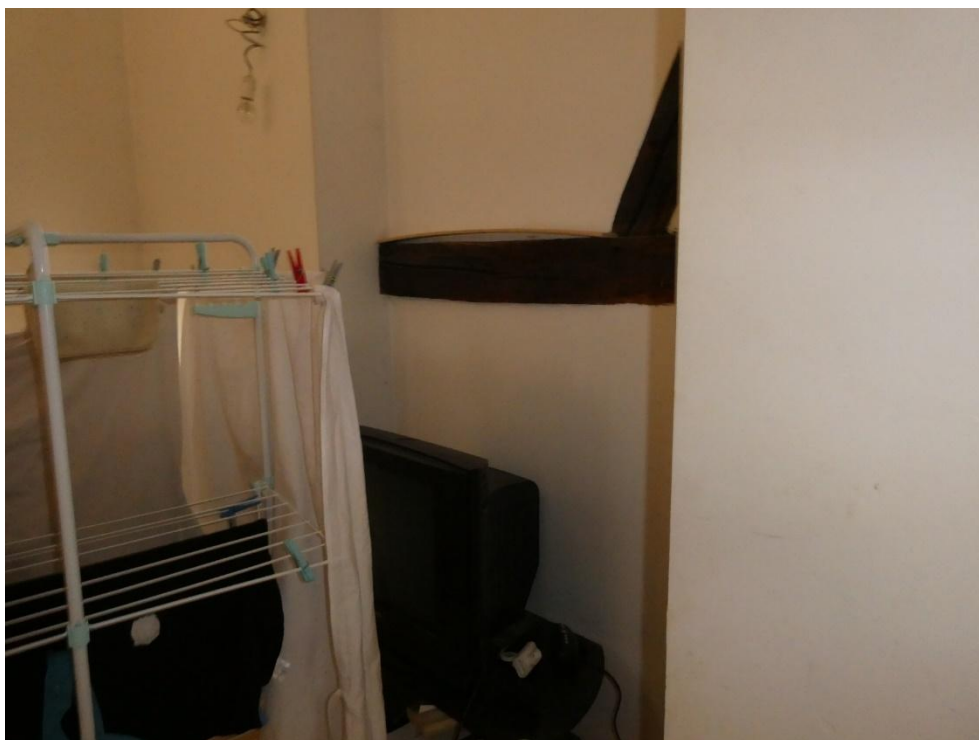




Au sol, un parquet flottant avec plinthes visibles.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.







Une fenêtre en PVC est présente à cet endroit.

Un convecteur électrique de marque atlantique ATLANTIC et d'un radiateur en métal recouvert de peinture de couleur blanche.



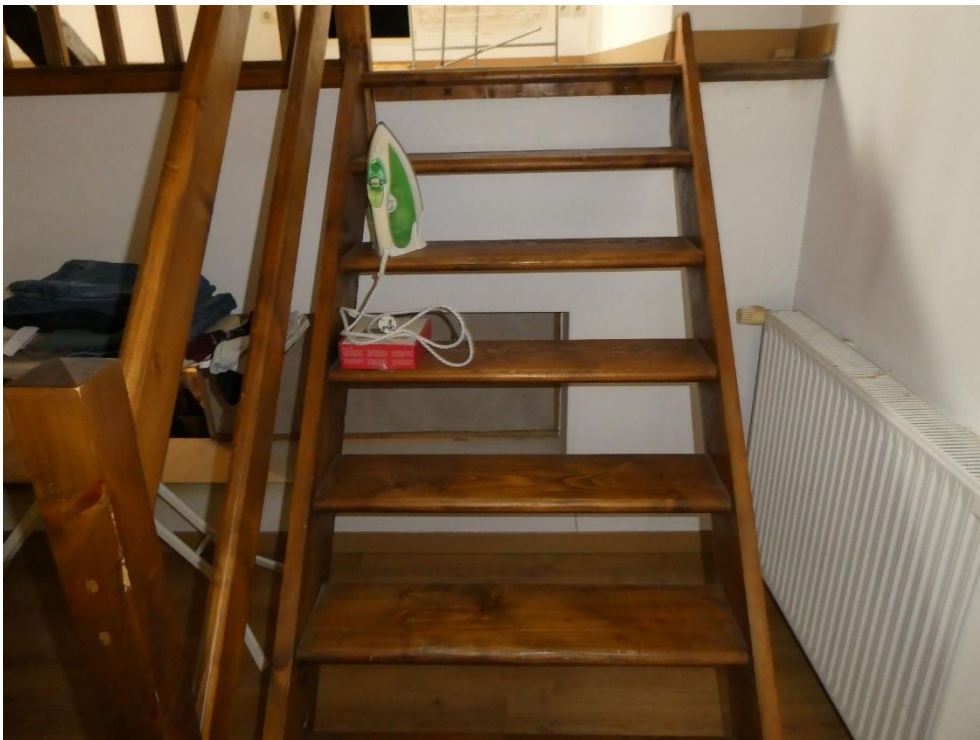


3.4.5 Mezzanine deuxième niveau :

L'accès s'effectue au moyen d'un escalier en bois verni depuis le premier niveau.

Au sol, un parquet flottant. Les plinthes sont en bois recouvert de vernis.

Les murs et la soupenne sont recouverts de peinture.





Une fenêtre de toit de marque Velux est présente à cet endroit.

Une trappe de visite est présente sur le pan de mur de face permettant de voir la charpente.

4 FIN DES OPERATIONS :

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

5 **ANNEXES :**

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement.
- Un contrat de location signé entre Monsieur COSNARD et la CROIX ROUGE FRANCAISE
- Un contrat de location signé entre Monsieur COSNARD et Monsieur GIRARDOT Laurent.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré et, de tout ce qui précède, j'ai, sous toutes réserves, fait et dressé le présent procès-verbal descriptif sur cinquante-cinq pages de texte et de photographies et XXX pages d'annexes, pour servir et valoir ce que de droit.

Joan GERARD
Commissaire de Justice



ANNEXE 1 : Feuille d'émargement



SELARL Philippe LEGOUGE – Joan GERARD
Commissaires de Justice Associés

30, rue du Général Leclerc - BP 453
89104 SENS CEDEX
03.86.83.92.00 - 06.35.11.54.65 - contact@huissier-sens.com

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
MIGUEL	Anthony	Serrurier	
SDRACULIG	Maurice	Témoin	
HEIVTZ	Yus	Témoin	

ANNEXE 2 : Bail appartement 2 (COSNARD/CROIX ROUGE)

FNAIM

BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

LOCATION NON MEUBLÉE

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS «LE BAILLEUR» et «LE LOCATAIRE»,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

(personne physique ou société civile de famille ou indivision : nom et domicile - personne morale : dénomination et siège social)

Monsieur et Madame COSNARD

avec le concours de⁽¹⁾ :

REPUBLIQUE IMMOBILIER - 17 rue de la République 89100 SENS
- 40 Avenue Gambetta 89300 JOIGNY

titulaire de la carte professionnelle n° 374 délivrée par la préfecture de l'Yonne
le 8 novembre 2012

☒ carte portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce »

garanti(e) par GALIAN

pour un montant de 120 000 €

titulaire du compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n° 10849606000

ouvert auprès de BANQUE KOLB

☐ carte portant la mention « non-détention de fonds »⁽⁴⁾ pour son activité de transaction immobilière

garanti(e) par⁽²⁾

pour un montant de €⁽³⁾

☐ carte portant la mention « non-détention de fonds » et « absence de garantie financière »⁽⁴⁾ pour son activité de transaction immobilière

☒ carte portant la mention « gestion immobilière »

garanti(e) par Galian

pour un montant de 160 000 €

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA Risks
sous le n° de police 120 137 405

régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à 19-21 Allée de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex

1.2.1 - LOCATAIRE



PARAPHES
1

Monsieur GIRARDOT Laurent
Né le 21 juin 1957 à MIGENNES
Demeurant actuellement : 1 rue de la Vigie – 89300 JOIGNY
Sous curatelle UDAF de Madame delval

1.3. – MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est REPUBLIQUE IMMOBILIER
titulaire du mandat n° 169 et de la carte professionnelle n° 67
portant la mention « gestion immobilière »
délivrée par la préfecture de l'Yonne
le 8 novembre 2012
garanti(e) par GALIAN
Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA Risks
sous le n° de police 120 137 405
Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

1.4. - LOCAUX LOUÉS

— Situation : immeuble sis 11 rue Jean Chéreau – 89300 JOIGNY

— Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :
Appartement F2 au 1^{er} étage : Entrée, salon/séjour, cuisine, salle d'eau avec wc, une chambre

— Surface habitable du logement⁽⁵⁾ : 47.00 m²

— Équipements à usage commun⁽⁶⁾
chauffage individuel ☒ collectif ☐ : fioul ☐ - gaz ☒ - charbon ☐ - électricité ☐
aire(s) de stationnement ☐ - voie(s) de circulation privée ☐ - aire(s) de jeu ☐ - espaces verts ☐
ascenseur ☐ - interphone ☐ - porte à code ☐ - antenne ☐ - autre ☐

- Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

— Locaux accessoires ⁽⁶⁾
garage lot n° tantièmes généraux parking lot n° tantièmes généraux
cave lot n° /10 000 tantièmes généraux grenier lot n° tantièmes généraux

— Destination des locaux ⁽⁶⁾
Usage exclusif d'habitation principale ☒ - Usage mixte professionnel et habitation principale ☐
Profession :

— Nature et montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

1.5.1 - Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 17/12/2014

Date d'échéance du bail : 16/12/2017

1.5.2 - Durée abrégée par dérogation :

Date d'effet du bail :

Date d'échéance du bail :

Motif de la dérogation :

1.6. - LOYER- RÉVISION

1.6.1 Informations préalables :

Loyer de référence⁽⁷⁾ : € .../m² de surface habitable

Loyer de référence majoré⁽⁷⁾ : € .../m² de surface habitable

Dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire⁽⁹⁾ :



L 6

PARAPHES

2

- montant : € ...
- date de versement :

1.6.2. - Montant du loyer mensuel : 395.00 €

Payable d'avance, le premier jour de chaque mois.

1.6.3 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le : 17 décembre

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 3ème trimestre 2014
valeur : 125.24

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire, désigné par LE BAILLEUR. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - CHARGES ET TAXES

☒ En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 25.00 € (provision ordures ménagères, charges locatives de l'immeuble, entretien de la chaudière)

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

- En cas de colocation⁽⁶⁾ :

☐ En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de €

Ce montant sera modifié en fonction des charges déterminées chaque année.

☐ En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'un forfait de charges d'un montant mensuel⁽¹⁰⁾ de €

Ce forfait de charges ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure.

Il fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à l'article 1.6.3 du présent contrat.

1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur⁽⁶⁾ au mandataire⁽⁶⁾ la somme de : 395.00 €

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes⁽⁶⁾ :

à parts égales entre chaque copropriétaire

intégralement à l'udaff.....

autres modalités de restitution

1.9. - FRAIS ET HONORAIRES

Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« 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. »





PARAPHES
3

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de €⁽⁸⁾ 8€/m² de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de : €⁽⁸⁾ .../m² de surface habitable.

Honoraires TTC, au taux actuel de la TVA de 20.00% à la charge du locataire :

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 211.50 €

- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 130.00 €

Soit un total de 341.50 €

Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20.00 %, à la charge du bailleur :

- honoraires d'entremise et de négociation : 0.00 €

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 211.50 €

- honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 130.00 €

Soit un total de 341.50 €

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

1.10. – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1.10.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

☐ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

☒ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

 L G

PARAPHES

4

Il a été dressé un état des risques en date du 16/12/2014 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☒ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹¹⁾
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.
En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

1.10.2. – INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1^{ER} JUILLET 1997

- Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

1.11. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹²⁾

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- autres conditions particulières :

En cas de non paiement du loyer les dix premiers jours du terme, il sera facturé des frais de relance selon les conditions suivantes :

- Le 12 du mois 1^{ère} relance 00,00 €
- Le 18 du mois 2^{ème} relance 3,00 €
- Le 25 du mois 3^{ème} relance en recommandée 6,00 €
- Le 5 du mois suivant dossier remis à huissier dont les frais sont à votre charge.

 L G

PARAPHES
5

ANNEXE 3 : Bail appartement 3 (COSNARD/GIRARDOT)

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

FNAIM

Soumis au titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi 1290 du 23 décembre 1986

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieure conclue.



REPUBLIQUE IMMOBILIER

03 86 95 04 21
03 86 64 12 56

republiqueimmobilier@sfr.fr
www.republique-immobilier.fr

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur et Madame COSNARD

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

REPUBLIQUE IMMOBILIER, SAS au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé - 17 RUE DE LA REPUBLIQUE - 89100 SENS, immatriculée sous le numéro de SIREN 512 914 128 au RCS de SENS, représentée par Madame Nathalie POPOT, en sa qualité de, dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 8902 2018 000 028 997, délivrée le 23 mai 2018 par la chambre de commerce et d'industrie SENS située à 1 Bd des Noyers Pompons - CS 30725 - 89100 SENS

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Agent immobilier, administrateur de biens, syndic de copropriété obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hugué ») et son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

carte portant la mention "Transactions sur immeubles et fonds de commerce"

Garanti par GALIAN - 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 10849606000 ouvert auprès de KOLB

carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALIAN - 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant les zones géographiques suivante : France.

carte portant la mention « Syndic de copropriété »

Garanti par GALIAN - 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 340 000 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA - 14 BD MARIE ET ALEXANDRE OYON-72030 LE MANS CEDEX9 sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR65512914128

régulièrement mandaté à cet effet.

SD

PARAPHES
1

ET :

Association : La Croix Rouge Française
29 Avenue des Cosmonautes - 89400 MIGENNES
N° Siret : 775 672 272 24959
Directeur : Monsieur BARRAUD François, Michel
Né le 19 janvier 1956 à BOULOGNE BILLANCOURT

désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

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 : 1 rue Jean Chéreau – 89300 JOIGNY

Appartement F1 bis au 1^{er} étage : entrée sur salon/séjour avec cuisine, une pièce, salle d'eau avec wc.

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif - ☐ immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble : ☒ monopropriété - ☐ copropriété

- lot n° 2 et représentant tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :

☒ avant 1949 - ☐ de 1949 à 1974 - ☐ de 1975 à 1989 - ☐ de 1989 à 2005 - ☐ depuis 2005

- surface habitable : 31.30 m²

- nombre de pièces principales : 2

- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]

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

- modalité de production de chauffage :

☒ individuelle gaz de ville

☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

PARAPHS
2

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :

☒ individuelle gaz de ville

☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- B. Destination des locaux :

☒ Usage exclusif d'habitation principale - ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale

Profession : _____

C. (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

☐ garage lot n° _____ tantièmes généraux

☐ parking lot n° _____ et tantièmes généraux

☐ cave lot n° _____ et tantièmes généraux

☐ grenier lot n° _____ tantièmes généraux

☐ autres :

Pour une maison individuelle :

☐ cave - ☐ garage - ☐ parking - ☐ grenier

☐ assainissement collectif

☐ assainissement individuel

☐ abri de jardin - ☐ portail automatisé - ☐ piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :

☐ citerne de gaz d'une contenance de _____ litres

☐ cuve à fuel d'une contenance de _____ litres

☐ autres :

D. (Le cas échéant) Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : _____

☐ Gardiennage - ☐ local poubelle - ☐ laverie - ☐ garage à vélo

☐ aire(s) de stationnement - ☐ voie(s) de circulation privée - ☐ aire(s) et équipements de jeu

☐ espaces verts

☐ ascenseur - ☐ interphone - ☐ porte à code - ☐ antenne

☐ autres :

E. (Le cas échéant) Équipement 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.]

PARAPHES
3

JD

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 : 05/04/2019

B. Durée du contrat : 3 ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation⁽³⁾ : _____ [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis le justifie]

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 trois ou six 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 échéancier 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 mensuel⁽⁴⁾ : 280.00 €

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues⁽⁵⁾

- 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

- complément de loyer : OUI ☐ - NON ☒

Loyer de base : _____ €

Complément de loyer : _____ €

Caractéristiques du logement justifiant le 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].

PARAPHES

4

c) (Le cas échéant) Informations relatives au loyer du dernier locataire⁽⁶⁾ :

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : 280.16 €
- date de versement : 04/12/2018
- date de la dernière révision du loyer : __/__/__

2° Modalités de révision :

- a) Date de révision : 05/04
- b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4ème trimestre 2018 : 129.03

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒
- Montant mensuel des provisions sur charges : 20.00 € (provision d'ordures ménagères, charges locatives d'immeuble)

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : _____ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV A 2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : __/__/__

Date ou trimestre de référence de l'IRL : _____

C. (Le cas échéant) Contribution pour le partage des économies de charges⁽⁷⁾ :

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

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

D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs⁽⁸⁾ :

OUI ☐ - NON ☐

- 1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : _____ €⁽⁹⁾.
- 2. Montant récupérable par douzième : _____ €

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement⁽¹⁰⁾ : mensuelle ☒ - trimestrielle ☐
- paiement à échoir ☒ - à terme échu ☐
- date ou période de paiement : au plus tard le 5 du mois
- (Le cas échéant), lieu de paiement : République Immobilier

-(Le cas échéant) Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :
[Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel : 280.00 €

Complément de loyer éventuel :

Provisions/forfait de charges : 20.00 €

Contribution pour le partage des économies de charges

Assurance récupérable pour le compte du locataire :

Soit un total de : 300.00 €

PARAPHES

5

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 mensuel : _____ €

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 : _____ €

(Le cas échéant) Montant et nature 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 : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]^[11]

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

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 280.00 € [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☐- au mandataire ☒

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

☐ à parts égales entre chaque copropriétaire

☐ intégralement à M. _____

☐ autres modalités de restitution :

VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copropriétaires et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

Il est précisé que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le locataire sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil et ce, notwithstanding l'expulsion.

- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

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. »

PARAPHES
7

31

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 : 8.00 €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3.00 €/m² de surface habitable.

B. 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 : 172.15 €

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 93.90 €

- autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 00.00 €

Soit un total de 266.05 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 172.15 €

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 93.90 €

Soit un total de 266.05 €

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

PARAPHES

9

8. Détention d'animaux

Le locataire ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

10. Usage des parties communes

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

11. Gel

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

12. Personnel de l'immeuble

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

13. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

XI. AUTRES INFORMATIONS

En cas de non paiement du loyer les dix premiers jours du terme, il sera facturé des frais de relance selon les conditions suivantes :

- | | |
|---|---------|
| - Le 12 du mois 1 ^{ère} relance | 00,00 € |
| - Le 18 du mois 2 ^{ème} relance | 3,00 € |
| - Le 25 du mois 3 ^{ème} relance en recommandée | 6,00 € |

Le 5 du mois suivant dossier remis à huissier dont les frais sont à votre charge

A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997

- Parties privatives

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

PARAPHES
10

- Parties communes

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).
Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹²⁾ : _____
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽¹³⁾ : _____

D - Informations relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le bailleur informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

XII. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'adresse et certaines informations relatives au bien objet de ce contrat de location sont transmises à _____
(indiquez le nom et l'adresse de l'observatoire auquel vous transmettez des données) et à l'Anil afin d'observer les loyers de façon statistique sur le territoire de l'observatoire local des loyers de l'agglomération de _____ (indiquez le nom de l'agglomération concernée)(*).

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service _____ (indiquez le service concerné au sein de votre agence - ex. service gérance - ou à défaut le nom de votre agence) et à _____ (le cas échéant, indiquez le nom de votre prestataire de signature électronique). Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est _____ (indiquez le nom du responsable du traitement au sein de votre agence ou à défaut indiquez les coordonnées de votre agence).

Conformément à la loi Informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à _____ (indiquez l'adresse postale ou l'e-mail du service - ou de la personne - chargée(e) au sein de votre agence de traiter les demandes de droit d'accès...).

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

XIV. 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 diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} 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⁽¹⁴⁾ ;
- 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⁽¹⁵⁾ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) 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, dans des zones de sismicité⁽¹⁶⁾ ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

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

D. un état des lieux⁽¹⁷⁾

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location⁽¹⁸⁾

F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽¹⁹⁾

NOTES

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

(2) A reproduire si pluralité de bailleurs.

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

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

(5) 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.

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

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

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

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

(10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.

(11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.

(12) Préciser l'origine du sinistre.

(13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

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

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

(16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

(17) 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.

(18) 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).

(19) 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.

(*) Si vous n'alimentez pas un observatoire local des loyers, supprimez cette phrase.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A JOIGNY, le 05/04/19

EN DEUX EXEMPLAIRES

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

LE BAILLEUR ou son REPRÉSENTANT IMMOBILIER

Gestion - Location - Syndic - Vente

M. C. AMBROSIO - 89300 JOIGNY

Tél. : 03 86 56 41 90

SAS au capital de 1.000 € - 512 914 128 RCS SENS

Carte Professionnelle T 374 et G 67 Préfecture de l'Yonne
Immatriculée exclusivement aux agents de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Garantie Financière FNAIM - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)



BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU
Novembre 2018