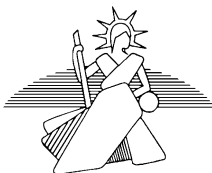


23, Rue du Palais de Justice  
B.P. 50215  
10006 TROYES



IBAN: FR0740031000010000228087V82  
BIC : CDCGFRPPXXX  
Tél : 03.25.83.11.15  
Fax : 03.25.83.11.16

---

Email : scp.berton.guillemilot@gmail.com

---

Dossier N° D2023526.00

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF



LE 12.12.2023



## PREMIERE EXPEDITION

## PROCES-VERBAL D'HUISSIER DE JUSTICE



## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
LE DOUZE DECEMBRE  
à 9 HEURES 35.**

### A LA REQUETE DE :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE en vertu d'un acte de fusion absorption publié le 27/05/2016, Société Anonyme au capital de 124 821 566 Euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N°379 502 644 dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS-17E, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué Maître Daniel WEBER Avocat au Barreau de l'Aube, membre de la société inter-barreau HERMINE AVOCATS ASSOCIES y demeurant 12 rue Aristide Briand 10000 TROYES au cabinet duquel il est fait élection de domicile et ayant pour Avocat plaidant Maître Mathieu ROQUEL membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS Avocat au Barreau de Lyon demeurant 20 Boulevard Eugène Deruelle Le Britannia – Bâtiment A- 69003 LYON.

En vertu de la copie exécutoire nominative d'un acte authentique reçu le 31/07/2012 par Maître FARRANDO Notaire à PARIS contenant prêt immobilier :

Prêt projet par LE CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE à [REDACTED] de la somme en principale de 63 100 euros et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, publiée à la conservation des hypothèques de TROYES – premier bureau – le 31/08/2012 volume 2012V numéro 2119.

Et à la suite de la signification d'un commandement valant saisie immobilière à [REDACTED]

Il m'est requis à présent de bien vouloir dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier propriété du défendeur et situé sur la commune de TROYES (aube) 16 Avenue Chomedey de Maisonneuve désigné comme suit :

« Dans un immeuble collectif volume 2, lot N°92 (65/10 millièmes) figurant au cadastre sous les références suivantes » :

- Section BC N°497 « 4 rue de Largentier » pour 13ca,
- Section BC N° 817 « 4 rue de Largentier » pour 46a 56ca,
- Section BC N° 922 « 4 rue Largentier » pour 16a 55ca,
- Section BC N° 924 « 4 rue Largentier » pour 1a 28ca.

**Déférant à cette réquisition,**

**La Société Civile Professionnelle Bruno BERTON, Jean-Marc GUILLEMINOT, Laura OLTEANU, Huissiers de Justice Associés, Titulaire de trois Offices d'Huissiers de Justice, à TROYES 23 rue du Palais de Justice en la personne de Maîtres Bruno BERTON et Jean-Marc GUILLEMINOT, et à NOGENT SUR SEINE 36 rue du Général de Gaulle en la personne de Maître Laura OLTEANU, l'un d'eux soussigné**

J'ai donc suite à cette demande pris contact auprès de CITY & PARC et en particulier à la société HABITAT GESTION société par action simplifiée dont le siège social est situé 28 Boulevard Albert Premier 54000 NANCY, exploitant sous l'enseigne CITY & PARC KOSY les locaux situés 16 Avenue Chomedey de Maisonneuve à TROYES.

Sur place après renseignements, j'ai eu contact avec Monsieur CARRE David Directeur et Madame BERNARDON Lucile, et auprès de ces deux personnes j'ai demandé si les lieux étaient loués.

Il m'a été répondu qu'effectivement le bien propriété de [REDACTED] situé au quatrième étage était actuellement loué.

Qu'il existe un bail commercial entre la société HABITAT GESTION et [REDACTED] et que le bien dans le cadre du bail commercial était lui-même actuellement occupé.

J'ai donc convenu d'un rendez-vous afin de dresser mon procès-Verbal descriptif auprès d' HABITAT GESTION qui a pris contact avec la locataire actuelle des lieux.

me suis donc rendu ce jour à 9 heures 35, 16 avenue Chomedey de Maisonneuve dans la résidence TROYES CITY & PARK et sur place j'ai rencontré Madame BERNARDON Lucile Directrice de Pôle à qui j'ai exposé l'objet de ma mission et qui donc avait été prévenue préalablement de mon intervention.





Sur place assisté de Monsieur Didier FRIDEL du cabinet Alizé diagnostiqueur, nous nous sommes rendus au quatrième étage de l'immeuble Lot N°92 et appartement N°424 et sur place Madame BERNARDON a frappé à la porte d'entrée.





Ayant eu l'accord de la locataire, Madame BERNARDON m'a ouvert la porte du logement et j'ai donc pu procéder au descriptif des lieux comme suit :

### **APPARTEMENT N°424:**

Il s'agit d'un appartement situé au quatrième étage comprenant une partie chambre avec kitchenette et une partie sanitaire avec petite entrée.

#### **1)ENTREE :**

La porte d'entrée est de type panneau avec trois points de fermeture, béquille double métallique et verrou.

Le plafond est peint, il existe un point lumineux.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Le sol est carrelé.

Il existe un œilleton, un interrupteur et une prise électrique.



## **2)CHAMBRE AVEC KITCHENETTE :**

Il est précisé que le mobilier qui est présent appartient au propriétaire, celui-ci est listé sur le bail qui m'a été communiqué et qui sera joint aux présentes.

Il s'agit principalement d'une étagère, d'une armoire, un lit, un bureau, une table haute, un chevet ; le tout en mélaminé.

Il existe une cuisine équipée avec évier inox, hotte électrique, une plaque vitrocéramique, un réfrigérateur, il est émis quelques réserves concernant notamment le micro-ondes présent, et un meuble haut deux portes.

Le plafond est peint, il existe un point lumineux.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte.

Il existe une VMC.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à deux battants en PVC avec volet roulant avec béquille de manœuvre.

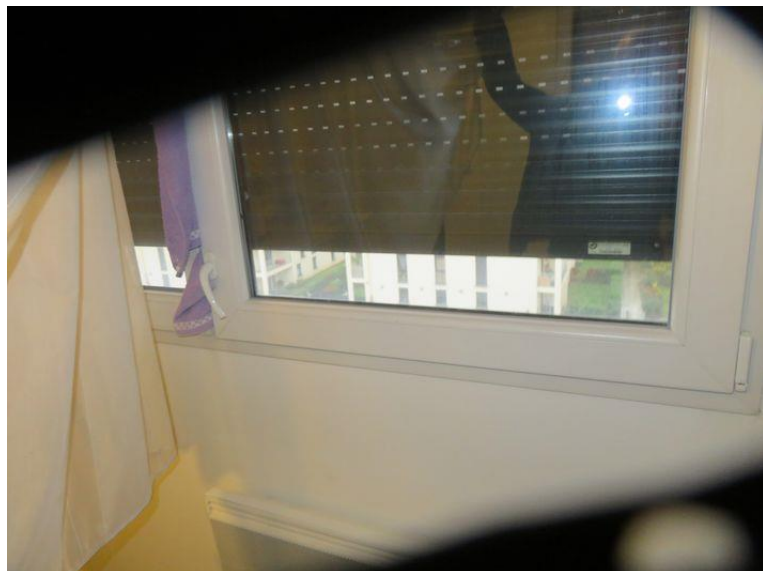
Le sol est recouvert d'une moquette et il existe une partie carrelée devant la cuisine.

Des faïences sont présentes au-dessus de l'évier ainsi qu'un luminaire.

Il existe un placard mural une porte avec poignée abritant un cumulus électrique, deux interrupteurs, une télécommande pour le convecteur électrique et un convecteur électrique.

Dans cette pièce se trouvent sept prises de courant, une prise de télévision, une prise Ethernet RJ45 et une porte qui ferme cette pièce de l'entrée.

A proximité de cette entrée se trouve un placard mural contenant le tableau avec disjoncteurs électriques.









### **3)SALLE D'EAU :**

On y accède dans l'entrée par une porte de type panneau avec béquille double et verrou.

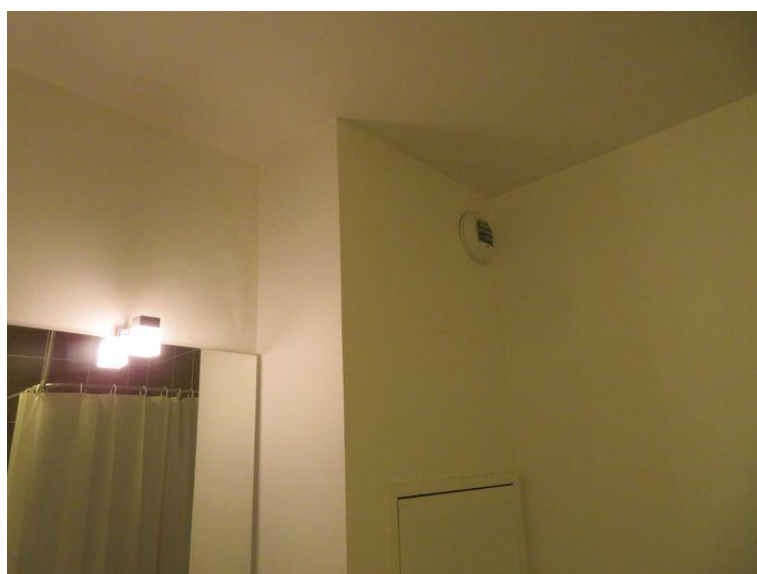
Le plafond est peint, il existe un point lumineux.



Les murs sont recouverts de faïence et de fibre de verre.

Le sol est carrelé.

Il existe un meuble de salle de bains avec vasque, deux portes, deux poignées, un miroir, un point lumineux, un sèche serviette électrique, une cuvette de WC, un receveur avec rideau de douche, une barre porte douchette avec douchette, une VMC, un robinet mitigeur et un interrupteur.





**COMMUNS** : Je constate qu'un ascenseur dessert l'immeuble





une partie des lieux est utilisée par KOSY appart'hôtels



Présence d'un accueil dans l'immeuble avec boîtes aux lettres



Il est à noter que cet immeuble qui abrite l'appartement date de 2013 selon Madame BERNARDON.

Il est raccordé au tout à l'égout.

L'immeuble comprend 4 étages.

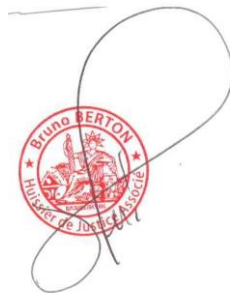
Les murs sont avec doublage en Placoplatre.

Le toit de l'immeuble est un toit terrasse.

J'ai terminé ma prestation à 10 heures 45.

***Et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal descriptif auquel j'ai annexé les clichés photographiques pris par mes soins lors des constatations ainsi que les baux qui m'ont été remis par HABITAT GESTION ; le tout pour servir et valoir ce que de droit.***

**COÛT : TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES**



**Coût détaillé (en euros) :**

Art A 444 : 219.16

Art A 444-18 : 74.40

SCT : 7.67

HT : 301.23

TVA 20% : 60.25

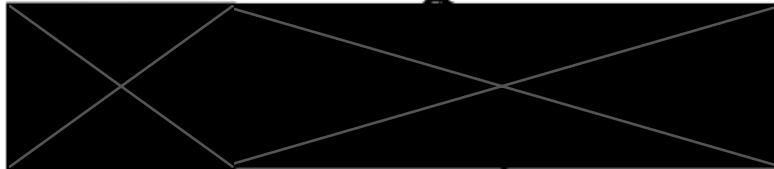
TTC : 361.48



## BAIL COMMERCIAL DE LOCATION MEUBLEE

Soumis aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce  
MODELE ANNEXE AU CONTRAT DE RESERVATION

### ENTRE LES SOUSSIGNES



Civilité / Nom / Prénom : .....

Adresse : .....

Adresse : .....

Code postal et ville : .....

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

d'une part,

ET

HABITAT GESTION, dont le Siège Social est situé à NANCY – 3, rue de Turique, EURL au Capital de 30 489,80 Euros, représentée aux présentes par Monsieur Jean-Marc PETITPAIN, gérant et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro B 421 037 029.

Ci-après dénommé « Le Preneur »

d'autre part,

il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

### CHAPITRE 1 – DESCRIPTION

#### Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux meublés ci-après désignés à l'article 23, correspondant aux lots de copropriété dont il est propriétaire ainsi que les millièmes de parties communes qui lui sont affectés.

#### Article 2 – Désignation

Le Preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoirs étudiés tels qu'ils ont été conçus, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les notes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer. Les parties se réfèrent à la consistance des lieux tels qu'ils sont définis au plan de vente.

#### Article 3 – Durée

##### 3.1 Prise d'effet du bail

Le présent bail est conclu pour une période de neuf (9) années par période triennale suivant la prise d'effet défini à l'article 24. Concernant les deux premières périodes triennales, le preneur renonce à sa faculté de résiliation.

*Et Commercial - Résidence Cité à P. K. et Troues, 17*

P.P.



### 3.2 Statuts des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Preneur, dans le cadre de l'exploitation locative de la Résidence-Service et principalement « Etudiant », a besoin de conserver la jouissance de la totalité des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le Preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la Résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

Le Bailleur en donne acte au Preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la Résidence sous la forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne valorisation de son bien.

En conséquence, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, de se soumettre volontairement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et les textes subséquents.

Le Preneur bénéficiera ainsi, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies.

Le Bailleur renonce ainsi par avance à se prévaloir notamment des faits suivants :

- Que le Preneur n'occuperait pas lui-même tout ou partie des biens loués;
- Que le Preneur n'exercerait pas d'activité commerciale ou n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou que ceux-ci constitueraient seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploiterait son fonds de commerce;
- Que les lieux loués ne seraient éventuellement pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent, au cas particulier TROYES;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur;
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur en vertu du statut des baux commerciaux susvisés, dont il est fait application volontaire, sera due sans considération des objections qui précèdent et de toutes autres qui tendraient à l'absence d'application dudit statut.

#### **Article 4 - Etat des Lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

#### **Article 5 – Destination des locaux**

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, pour une destination principale d'hébergement pour étudiants, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif de Résidence meublée avec services précisés ci-après. Le Preneur s'engage donc, par les présentes à respecter le pourcentage d'occupation minimum de la résidence à destination des étudiants, dans les conditions définies par l'instruction administrative 5-B-2-10 du 29 décembre 2009 en sa fiche n°4 section 6.

Le Preneur s'engage par ailleurs, en cas de demande expresse du Bailleur à lui produire une attestation spécifiant le respect du seuil d'occupation au cours de la période de référence.

*Bail commercial - Résidence Cité 6 Park et Troyes (1)*

P.P. 20  
h

Le Bailleur reconnaît être informé que cette activité nécessite, outre son caractère d'hébergement, la production de services minimum, conformément aux dispositions de l'article 264 D 4<sup>ème</sup> du Code Général des Impôts, que le Preneur s'engage à dispenser et de services annexes que le Preneur aura toute possibilité de commercialiser.

Le Preneur s'engage donc à fournir dans des conditions similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle au moins 3 des prestations suivantes :

- le petit déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Le tout conformément au BOI 3 A-02-09 de telle sorte que le loyer soit assujéti à la TVA, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code.

Il pourra par ailleurs fournir des services annexes supplémentaires (non limitatif) tels que : vente de produits de première nécessité (lait, savon...), taverie. .

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express écrit du Bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

## CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

### Article 6 - Conditions Générales de Jouissance

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le Preneur maintiendra les lieux loués constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment;

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur en lieu et place du matériel, des effets et des objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service notamment ne faire aucun travail ni quo que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc ...

Signature du Bailleur : 

#### Article 7 - Travaux - Installations - Aménagements

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui deviendraient nécessaires à l'exception des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que des dépenses suivantes : les ravalements et entretiens de façades, la réfection de l'étanchéité des toitures à l'expiration de la période de couverture des assurances décennales et dommage-ouvrages, la réfection des parties communes (hall, montées et coursives d'escalier) et des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude implantés dans les locaux communs. Pour les éléments situés dans les parties communes, il est expressément convenu entre les parties que le Preneur supportera toute réparation ou remplacement qui deviendra nécessaire par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, le Bailleur ne sera donc appelé que pour la conséquence d'une usure normale des biens.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles que soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Compte tenu des garanties concernant les immeubles neufs, le Bailleur s'engage à verser au Preneur, toute somme ou indemnité qu'il percevrait à ce titre, notamment des organismes d'assurance.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machines quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par l'Administration ou par une réglementation nouvelle en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Néanmoins, en cas de résiliation du bail pour manquement du Preneur à ses obligations, le Bailleur deviendra à titre d'indemnité le propriétaire de tous les biens d'équipements, matériels et mobiliers figurant dans le local loué.

Le Preneur pourra poser plaque, enseigne, store ou volet.

Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

#### Article 8 - Entretien

Le Preneur s'oblige à maintenir les lieux et le mobilier en état pendant la durée du bail et les rendre tels à son expiration, sauf l'effet du vieillissement et de l'usure normale, avec toutes les améliorations, travaux ou embellissements qui y ont été réalisés.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelles que soit la cause sauf la vétusté ou force majeure, toute ce qui concerne les installations nécessaires à son utilisation (installations sanitaires et électriques (ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries...). Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

*Bar Commercial - Residence City à Park Hill Towers (1/1)*

4/9

P.P

h

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

#### Article 9 - Visite et Surveillance des Locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu que pendant les jours ouvrables, de 15h00 à 17h00 sauf meilleur accord entre les parties, et après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

#### Article 10 - Charges - Impôts - Taxes

Le Preneur devra payer ses contributions personnelles et taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature à l'exception des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires ou qui leur sont directement adressés, (la taxe foncière et ses accessoires, notamment) de sorte à éviter toute refacturation ou demande de remboursement.

#### Article 11 - Assurances

Donnant mandat au Syndic de la Copropriété, le Bailleur fera garantir au sein de la dite copropriété, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le Preneur.

Le Preneur s'oblige à faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail l'immeuble et le mobilier le garnissant contre l'incendie et le dégât des eaux par une compagnie notoirement solvable ainsi que contre les risques locatifs, le recours des voisins et la perte d'exploitation, à payer ponctuellement les primes et à justifier de tout à première réquisition du Bailleur, ce faisant le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte.

#### Règlements et Exécution des Polices

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait les surcharges afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

*Sal/commercial/ Résidence Du 3 Park Via Polesy 101*

63

P, P h

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

#### Article 12- Cession de Bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, que le bail soit cédé ou non avec le fonds de commerce. Toutefois, il devra rester garant de son cessionnaire pour l'exécution du bail jusqu'à son terme contractuel. En cas de cession, le Preneur veillera à en informer en temps utiles le Bailleur en précisant l'identité du cessionnaire.

Le Preneur pourra également se substituer des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le Bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au Bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit par le syndic ou le liquidateur pourra être effectuée sous les conditions stipulées ci-dessus.

#### Article 13 - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des locaux faisant partie intégrante de l'activité du Preneur est expressément autorisée.

Néanmoins, le Preneur reste seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire que le locataire principal.

Pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au Bailleur, le Preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le Preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le Bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

#### Article 14 - Restitution des Locaux

En fin de bail, le Preneur devra, un mois à l'avance, informer le Bailleur de la date de sa libération des locaux. Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien.

### CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

#### Article 15 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 26 et qui évoluera dans les conditions fixées par la Législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 19.

Il est par ailleurs spécifié que le Bailleur ne sera associé ni directement ni indirectement aux résultats de l'activité développée par le Preneur dans les locaux objets du présent bail.

*Bail commercial - Residence One à Paris 19 - Tignes 19*

P.P <sup>ds</sup> 



#### Article 16 - Taxes et Droits

T.V.A. : Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

#### Article 17 - Charges et Accessoires

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles, à l'exception de celles expressément mises à la charge du bailleur.

La mission de syndic sera assurée la première année par la société SCCV City & Park à titre de syndic bénévole. En cas de non reconduction de cette mission par une décision de l'Assemblée Générale de copropriété, les coûts engendrés deviendraient alors à la charge des copropriétaires sans pouvoir être refacturés au locataire.

En cas de non-reconduction de cette mission décidée en Assemblée Générale de copropriété, les coûts engendrés deviendraient à la charge des copropriétaires sans pouvoir être refacturés au locataire.

#### Article 18 - Modalités de règlement

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiements égaux, à terme échu, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, le premier paiement devant avoir lieu à l'échéance suivant la livraison de l'immeuble au Preneur, au prorata temporis du trimestre en cours.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locale et d'entretien. Le BAILLEUR sera néanmoins tenu au remplacement du mobilier hors d'usage dont le PRENEUR lui aura communiqué le descriptif. A cet effet, il mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition. Toutefois, le PRENEUR présentera au BAILLEUR deux devis pour approbation. Les factures des fournisseurs devront être impérativement libellées au nom du BAILLEUR, le mobilier renouvelé lui appartenant. Ce renouvellement devra être effectué dans les conditions normales et selon les standards du mobilier à renouveler. Il est spécifié que le PRENEUR ne pourra demander le renouvellement du mobilier totalement ou en partie, en cas de renouvellement du présent bail, qu'à la date anniversaire de ce renouvellement.

#### Article 19 - Révision du Loyer

Le loyer sera soumis à une indexation triennale.

Le loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 28 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de départ du loyer.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

*Bail commercial « Résidence City & Park » à Troyes (10)*

78  
P.P. h-

## CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

### Article 20 - Frais et Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Le Preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à sa charge.

### Article 21 - Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les lieux loués.

### Article 22 - Attribution de Jurisdiction

Tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent bail sera soumis au Tribunal de Grande Instance de NANCY auquel les parties font expressément attribution de juridiction.

## CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

### Article 23 - Désignation des Biens Immobiliers Donnés à Bail

Les biens immobiliers équipés de leur mobilier décrit selon facture en annexe donnés à bail sont les lots n° :

- Adresse : Résidence « City & Park » 16 avenue Chomedey de Maisonneuve à 10000 TROYES. Résidence Services de 111 logements plus locaux d'exploitation (bureau, accueil, laverie et lingerie) et parkings aériens.

### Article 24 - Dates de Référence

- Date d'effet du bail : date du lendemain de mise à disposition des biens meublés par le constructeur correspondant à la livraison du logement, qui interviendra au plus tard 29 jours après son achèvement, et au paiement de son prix quittancé.
- Date prévisionnelle de mise à disposition des biens immobiliers : 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 (au plus tard le 30 septembre).
- Date prévisionnelle de fin de bail : 30 septembre 2022.
- Date de naissance de la créance des loyers : date du lendemain de livraison des biens meublés au Preneur.

### Article 25 - Destination


- -Activité du Preneur : Gestion de résidences avec Services.
- -Usage : Résidence avec Services principalement « étudiants »

### Article 26 - Loyer Annuel de Base

- Loyer annuel de base H.T. : 2340 €
- Taxe à la Valeur Ajoutée : 7 %, soit 2503,80 € (taux en vigueur)

*Bail commercial « Residence City & Park » à Troyes (10)*

8/9

PIP 

Article 27 – Provisions sur Charges

Sans objet.

Article 28 – Indice de Référence

Indice INSEE de référence des loyers (IRL) connu à la date de livraison des biens, à savoir IRL du 1<sup>ère</sup> trimestre 2013.

Article 29 – Honoraires de Transaction

Sans Objet.



Article 30 – Mandat de représentation en phase de livraison

Le Bailleur mandate le Preneur pour le représenter lors de la livraison des biens simultanément pris à bail, sauf demande expresse d'intervention de sa part formulée préalablement. Cette mission, dont le coût est porté à la somme de 150 € TTC (cent cinquante euros toutes taxes comprises), est à régler à réception de la facture ou par déduction de loyers.

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à : Nancy  
Le : 28/03/2012

Fait à : Torcy  
Le : 27/02/2012

<p>POUR LE PRENEUR (HABITAT GESTION)</p> <p><i>le et approuvé</i></p> 	<p>POUR LE BAILLEUR</p> 
---	--

## Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
 n° 10-1387 du 8 février 2006 mis à jour le 10 mai 2010

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
 RESIDENCE CITY & PARK  
 16 avenue Chomedey de Maisonneuve  
 10000 TROYES

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit  oui  non x  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation  oui  non x  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé  oui x  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à

Inondation	<input checked="" type="checkbox"/> x	Crue torrentielle	Remontée de nappe
Avant-pente		Mouvement de terrain	Sécheresse
Séisme		Cyclone	Volcan
Feux de forêt		Autre	

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit  oui  non x  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT appliqué  oui  non x  
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé  oui  non x

Risque technologique : Effet d'explosion PPR n° 000000


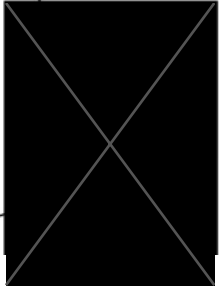


5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la protection de la population

Le zonage réglementaire pour la protection de la population est :  
 Zone 1 : Zone à haut risque  
 Zone 2 : Zone à risque moyen  
 Zone 3 : Zone à faible risque  
 Zone 4 : Zone à très faible risque  
 Zone 5 : Zone à risque nul

### Pièces jointes

1. Plan de prévention de risques naturels prescrit ou appliqué par anticipation  
 2. Plan de prévention de risques naturels approuvé  
 3. Plan de prévention de risques technologiques prescrit ou appliqué  
 4. Plan de prévention de risques technologiques approuvé  
 5. Carte de zonage réglementaire pour la protection de la population

### Vendeur/locataire - acquéreur/locataire

Nom et prénom :   
 Adresse :   
 Téléphone :   
 Date de signature : 

# ETAT DES RISQUES D'INONDATION

## Commune de TROYES (carte 1/2)

PPRI de l'Agglomération Troyenne, approuvé le 16 juillet 2001  
modifié par l'arrêté préfectoral 09-3440 du 18 novembre 2009  
Sources: DDI de l'Atque

Légende

- Zones inconstructibles
- Zones constructibles sous certaines conditions

Echelle: 1/25000ème



f- P.P



## MOBILIER et EQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

Généralité : Mobilier en panneaux de particules mélaminé compris traitement des chants

N°	Mobilier T1	Prix Unitaires
1	Bureau : plan de travail de 1750x550x730 ht avec 1 caisson composé d'une case avec 2 tablettes, pieds laques, trou pour passe câbles	
2	1 armoire de rangement de 1200x600x1900 ht avec 1 plateau, 2 portes	
3	Chaises pliantes métalliques ou bois - 2 unités	
4	1 lit composé d'une tête de lit + 2 tablettes, 1 sommier lattes de 900x1900 avec 4 pieds 1 matelas mousse haute densité de 900x1900 et un couvre-lit matelassé 150 g	
	<i>Total partiel</i>	3 870,00 €
	<b>Equipements et accessoires communs</b>	<b>Prix Unitaires</b>
5	Ensemble pour lit : alèse, oreiller, 1 couverture acrylique	
6	Ensemble de rideaux décor sur rail : ht 1400 - 2 unités	
7	Appliques - 2 ou 3 unités (selon cas)	
8	Lot de vaisselles + article ménager	
9	Reproduction 50 x 70 sous-verre - 1 unité	
10	Accessoires bains pvc comprenant : panier, dérouleur wc, porte-balais, poubelles	
11	Lampe de lecture 1 unité	
	<i>Total partiel</i>	720,00 €
	<b>TOTAL GENERAL</b>	4 590,00 €
	TVA 19,6 %	899,64 €
	<b>MONTANT TTC</b>	<b>5 489,64 €</b>

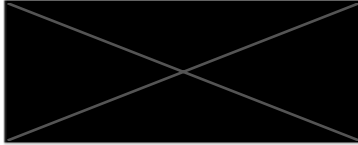
Signature en deux exemplaires originaux

 Fait à Nancy  
 Le 28/03/2012
POUR LE PRENEUR : 
 Fait à Torcy  
 Le 27/02/2012
POUR LE BAILLEUR : 

Liste du mobilier et des équipements

**AVENANT DE RENOUELEMENT**  
**DE BAIL COMMERCIAL**  
*Articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce*

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**



Copropriétaire(s) dans la résidence « CITY & PARK », sise 16 avenue Chomedey de  
Maisonneuve, 10000 TROYES.

**Ci-après dénommé « Le Bailleur »**

**d'une part,**

**ET**

**La société HABITAT GESTION**, société par actions simplifiée, au capital social de  
450.000,00 €, dont le siège social est situé au 28 bd Albert 1er, 54 000 NANCY, immatriculée  
au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro 421 037 029 représentée  
par son représentant légal pour ce domicilié audit siège,

**Ci-après dénommé « Le Preneur »**

**d'autre part,**

**IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :**

Pour faire suite à la demande de renouvellement adressée par lettre recommandée AR par le  
Preneur au Bailleur, il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du présent acte valant  
renouvellement du bail commercial en cours dont l'échéance est au **31 décembre 2022**.

Le bail, objet du présent renouvellement est le bail qui a pris effet au **18 octobre 2013** signé à  
Nancy entre les parties. Ce bail avait été conclu moyennant le paiement d'un loyer annuel HT  
de **2 340,00 €** pour le/les lot(s) : **92 (424)**

Les parties entendent que le présent avenant s'incorpore au bail initial dont une copie restera  
annexée au présent acte et avec lequel il forme un tout indivisible.

**CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

**Article 1 – Objet :**

Le Bailleur renouvelle au profit du Preneur qui accepte, le bail soumis au statut des baux  
commerciaux institué par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant sur les  
biens désignés aux articles 1 et 23 dans le bail initial.

**Article 2 – Durée :**

Le présent renouvellement de bail est consenti pour une durée de neuf années consécutives et entières à effet au **1er janvier 2023**

Date d'effet : **1er janvier 2023**

Date de fin de bail : **31 décembre 2031**

**Article 3 – Loyer :**

**Loyer :**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel d'un montant de :

Loyer de base HT = **2 340,00 €**

TVA (10% selon taux en vigueur) = **234,00 €**

Loyer de base TTC = **2 574,00 €**

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

**Paiement :**

Le loyer sera payé conformément à l'article 18 en 4 termes égaux à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

**Indexation conventionnelle du loyer :**

Le loyer de base sera indexé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, à savoir l'index au **1<sup>er</sup> trimestre 2023** soit **138.61**

L'indexation sera triennale en début de chaque période de renouvellement.

Cette variation triennale sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice au **1<sup>er</sup> trimestre** de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année de référence.

Le nouveau loyer annuel sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du **1<sup>er</sup> trimestre** de l'année / indice du **1<sup>er</sup> trimestre** de l'année de référence.

Toutes les autres conditions du bail d'origine s'appliquent aux rapports entre les parties dans la présente convention de renouvellement, à l'exception des modifications précisées dans le présent acte.

Fait en deux exemplaires,

Le : ..... A : .....

Paraphes sur chaque page et signatures ci-dessous.

LE PRENEUR,  
SAS HABITAT GESTION



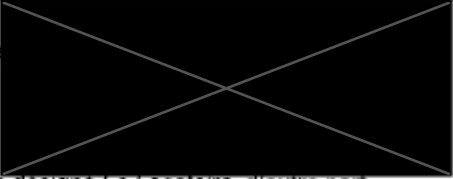
## **CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT MEUBLE**

*Soumis au titre 1er bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*

### **I. DESIGNATION DES PARTIES :**

LE PRESENT CONTRAT EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :

**HABITAT GESTION**, société par actions simplifiée, au capital social de 450 000,00 €, dont le siège social est situé au 28 bd Albert 1er, 54000 NANCY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro 421 037 029  
Ci-après désigné *LE Bailleur*, d'une part

<b>Et :</b> Adresse  Tel : @ : Ci-après désigné <i>Le Locataire</i> , d'autre part	
---	---

IL A ETE 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 : **KOSY APPART HOTELS, Résidence City & Park  
16 avenue chomedey de maisonneuve  
10000 TROYES**

Type d'habitat : immeuble collectif / Résidence Services

Régime juridique de l'immeuble : copropriété

Période de construction : 2013

Type de logement : STUDIO LIT SIMPLE

Appartement n° : 424

Surface habitable : 19,30 m<sup>2</sup>

Modalité de production de chauffage :  Individuel /  collectif

Modalité de production d'eau chaude sanitaire :  Individuel /  collectif

Le preneur déclare connaître parfaitement les locaux loués qu'il a entièrement visités en vue du présent bail.

#### **B. Destination des locaux :**

À usage exclusif d'habitation

À usage mixte professionnel et d'habitation

#### **C. Énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun (garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs, etc.) :**

Garage à vélo  Ascenseur  Espaces verts  Laverie  Gardiennage

1

**D. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :**  
Internet Fibre / Antenne TV collective

**III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT :**

**Date d'effet du contrat :** 01/09/2023

**Date de fin du contrat :** 31/08/2024

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, 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 ou, le cas échéant, par congé délivré conformément à l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

**IV. CONDITIONS FINANCIERES :**

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer :**

**1° Fixation du loyer initial :**

a) Montant du loyer mensuel : 455 €

**2° Modalités de révision : selon dernier indice connu à la signature**

a) Date de révision : 6/28/2024

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : T2 2023 (selon dernier indice publié par l'Insee à la date de signature du contrat)

c) Valeur de référence : 140.59

**B. Charges récupérables**

**1. Modalité de règlement des charges récupérables :**

Option du forfait (toutes charges sauf électricité individuelle)

et

Provisions mensuelles pour l'électricité

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le Locataire s'oblige à acquitter par provision les charges d'électricité, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, selon le relevé des compteurs ou au prorata des tantièmes de copropriété / surface.

**2. Montant du forfait de charges et des provisions sur charges :**

Forfait charges : 25 €

Provision électricité individuelle : 30 €



### 3. Modalités de révision du forfait de charges :

Le forfait de charges est versé mensuellement en même temps que le loyer. Il est révisable chaque année. Ce montant forfaitaire est fixé en fonction des charges, prestations et impositions récupérables sur le locataire en vertu de la législation et du bail et il ne doit pas être manifestement disproportionné.

C. En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :  Oui / Non

### D. Modalités de paiement du loyer et des charges :

- Périodicité du paiement : mensuelle
- Paiement :  à échoir  à terme échu
- Date ou période de paiement : 1<sup>er</sup> du mois
- Lieu de paiement : service accueil de la résidence
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :  
Loyer (mensuel) : 400 €  
Charges récupérables (forfait + provision électricité individuelle) : 55 €  
**TOTAL : 455 €**

### E. Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :
2. Modalité d'application annuelle de la hausse :  
 Par tiers ou  Par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)

### V. GARANTIES

Le locataire verse, à titre de dépôt de garantie, entre les mains du bailleur, une somme représentant au maximum deux mois de loyers (article 25-6 L.1989) soit : 455 €

Le dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

### VI. CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les colocataires seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat et de toutes obligations ordonnées par décision judiciaire.

### VII. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut du paiement du dépôt de garantie, du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, DEUX MOIS après un commandement de payer demeuré sans effet, et ce, conformément à la loi et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire. La résiliation interviendra dans les mêmes conditions UN MOIS après un commandement demeuré sans effet à défaut d'assurance contre les risques locatifs. En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles du voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent bail serait également résilié de plein droit. En outre, 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, nonobstant l'expulsion.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 20%.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## VIII. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8,00 € / m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 € / m<sup>2</sup> 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 (surface habitable x plafond selon décret en vigueur) : 154,4€ TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (surface habitable x plafond selon décret en vigueur) : 57,9€ TTC

#### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (surface habitable x plafond selon décret en vigueur) : 154,4€ TTC
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (surface habitable x plafond selon décret en vigueur) : 57,9€ TTC

## **IX. AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **X. Le Locataire est tenu de :**

- Conserver les meubles et accessoires divers en bon état et ne pas les transporter hors des lieux loués ;
- Répondre de la perte et de la détérioration des meubles mis à disposition par le bailleur dont l'inventaire est joint aux présentes ;
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du Bailleur envers des tiers ;
- Assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il devra justifier de cette assurance au Bailleur lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER CHAQUE ANNÉE par la remise au Bailleur d'une attestation à sa demande. Procéder immédiatement à toute déclaration de sinistre ;
- Avertir immédiatement le bailleur ou son mandataire de toutes dégradations qu'il constaterait à l'intérieur des locaux loués. À défaut, il serait responsable de l'aggravation du dommage et de son trouble de jouissance ;
- Satisfaire à ses frais aux charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements sanitaires relatifs à son occupation, et acquitter à leur échéance ses contributions personnelles, taxes d'habitation et taxes assimilées. Le Locataire devra, avant de libérer les lieux, justifier au Bailleur qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autre fourniture dont le bailleur pourrait directement et indirectement être tenu au lieu et place du locataire ;
- Ne pas détenir de chien de première catégorie au sens de l'article L. 211-12 du Code rural ;
- Pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser visiter les locaux loués pendant DEUX HEURES les jours ouvrables et ce, indépendamment de la possibilité pour le Bailleur d'accéder aux lieux loués en cas de travaux (art. 7e) ;
- Souscrire tout contrat d'entretien imposé par un texte légal ou réglementaire relatif aux équipements privatifs (chaudière, porte automatique, ...).
- Travaux-embellissement et aménagements : les aménagements ou travaux envisagés ne doivent pas entraîner des dégradations irréversibles aux lieux loués.
- Réparations : toutes les réparations liées et nécessaires à la bonne utilisation du local loué restent à la charge du locataire. Ce dernier devra prendre à sa charge financière toutes les réparations dues à l'usage privé du local loué (notamment ampoules, joints, débouchage de conduites d'eau ou d'évacuations) conformément au Décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Les appareils électriques supplémentaires tels que plaque de cuisson, four, chauffage sont strictement interdits dans les appartements, ainsi que l'utilisation de bougies. Toute installation d'appareils électroménagers doit être autorisée au préalable par le bailleur.
- Responsabilité d'Habitat Gestion : La responsabilité d'Habitat Gestion ne pourra être recherchée pour les vols, dégradations, accidents ou agressions, pouvant intervenir dans les locaux, ainsi que tous troubles de voisinage.

## **XI. ANNEXES**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes, le cas échéant :

- A.  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.  
 Le règlement intérieur de l'immeuble
- B. Un dossier de diagnostic technique comprenant, le cas échéant :  
 Un document informatif sur les risques de nuisances sonores aériennes ;  
 Un diagnostic de performance énergétique ;  
 Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;  
 Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;  
 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 ;  
 Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- C.  Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
- D.  Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier
- E.  Une autorisation préalable de mise en location
- F.  Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le locataire reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents ci-dessus désignés et annexés.

Fait le : 03/10/2023

À : TROYES

En deux exemplaires,

	Signature du bailleur	Signature du locataire
..... mots	SAS HABITAT GESTION	
..... lignes	<b>HABITAT GESTION</b>	
..... chiffres	Résidence City & Park	
rayés comme nuls	16 Av. Comedey de Maisonneuve - 10000 TROYES Tel. 03 25 43 11 89 - Fax 03 25 40 41 04 SAS au Capital de 450 000 € SIRET / NAF : 421 037 029 00061 / 6820 B TVA Intracom : FR 88 421 037 029	