

**Société Civile Professionnelle
Marie-Emilie DALLIER – Roman ARBOUZOV
Commissaires de Justice Associés**

**Sébastien LETOUQ
Commissaire de Justice salarié**



COMMISSAIRES DE JUSTICE

**PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION**

28/02/2024 – 2301323

CEPAC c/ SIENZONIT W.

**Résidence La Darse
2 & 4 rue Dugommier
97110 POINTE-A-PITRE
Téléphone : 0590 90.99.36
Télécopie : 0590 90.99.60**

EXPEDITION

Société Civile Professionnelle
 Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV
 Commissaires de Justice associés
 Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier
 97110 POINTE-A-PITRE
 Tél : 05-90-90-99-36 - Fax : 05-90-90-99-60
 Email : dab@huissiers-justice-guadeloupe.fr

PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION EN DATE DU VINGT-HUIT FEVRIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Dressé par Maître Roman ARBOUZOV, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Marie-Emilie DALLIER - Roman ARBOUZOV, demeurant Résidence La Darse, 2-4 rue Dugommier, 97110 POINTE-A-PITRE, soussigné

A LA DEMANDE DE :

La CAISSE D'EPARGNE CEPAC, Société anonyme immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le n° 775 559 404, dont le siège social est situé Direction des Affaires spéciales, de la Banque Judiciaire et du Contentieux, Place Estrangin Pastré 13006 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Elisant domicile au cabinet de la SELARL SCP MORTON & ASSOCIES, représentée par Maître Louis-Raphaël MORTON, Avocat au barreau de Guadeloupe, Saint-Martin et Saint-Barthélemy, domicilié 30 rue Delgrès, 97110 POINTE A PITRE, constitué pour le présent et ses suites aux fins de saisie immobilière devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pointe-à-Pitre.

AGISSANT EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte de prêt notarié reçu par l' _____, Notaire à Saint-François, en date du 16/12/2021, portant prêt accordé par la CAISSE D'EPARGNE CEPAC au profit de
- du jeu de la clause de déchéance du terme pour défaut de paiement
- d'un précédent commandement valant saisie immobilière signifié le 01/12/2023 et demeuré infructueux ;
- des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.



A EFFET DE :

Dresser un procès-verbal de description des biens immobiliers ci-après désignés (extrait de la copie exécutoire de l'acte notarié ci-dessus désigné) :

DESIGNATION

A SAINTE-ROSE (GUADELOUPE) 971 15 Lieu-dit Morne Zizi,

- Une propriété bâtie consistant en une villa de type F5 édiflée sur deux niveaux,
- et le terrain sur lequel est édiflée la construction.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	538	MORNE ZIZI	00 ha 05 a 08 ca

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	536	MORNE ZIZI	00 ha 00 a 14 ca
BI	542	MORNE ZIZI	00 ha 02 a 31 ca

Total surface : 00 ha 02 a 45 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de UN TIERS (1/3).

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à _____ pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par _____, Notaire à SAINT FRANÇOIS le _____ publié au service de la publicité foncière de POINTE-À-PITRE, 9714P32, _____

- 00 00 00 -



DESCRIPTION

Le 28 février 2024, sur prise préalable de rendez-vous avec l'occupant, je me suis transporté devant le bien immobilier ci-dessus désigné où je suis parvenu à 8 heures et 40 minutes en compagnie de Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier.

Sur place, j'ai rencontré _____, locataire, ainsi déclaré, à qui j'ai rappelé mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission et à qui j'ai présenté le technicien en diagnostics immobiliers m'accompagnant, Monsieur Jean-Marc BERVILLE.

_____ nous a alors autorisé à procéder à nos opérations.

En illustrant mes opérations de 140 photographies que j'ai prises et qui sont ci-après annexées au présent procès-verbal, j'ai procédé au descriptif de l'immeuble comme suit.

Les relevés de superficie m'ont été fournis par Monsieur Jean-Marc BERVILLE, représentant de la SARL THERMODAS, diagnostiqueur immobilier m'accompagnant, et figurent sur le « CERTIFICAT DE SURFACE » ci-après annexé au présent procès-verbal (**Annexe 15**).

I – SITUATION ET ACCES :

Les biens immobiliers sont situés dans un petit lotissement pavillonnaire calme, en milieu rural, tel qu'il ressort des cartes et des photographies aériennes obtenues sur le site internet www.geoportail.gouv.fr (**Annexes 1 à 8**), sur lesquelles ils sont marqués par un indicateur orange, et d'un extrait de plan cadastral obtenu sur le site internet www.cadastre.gouv.fr (**Annexe 9**), ci-après annexés au présent procès-verbal.

Une fiche détaillée obtenue pour chaque parcelle sur le site internet www.geoportail-urbanisme.gouv.fr (fiche à caractère informatif ne pouvant pas être considérée comme un document opposable) et les plans de zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels de la commune de situation des biens obtenus sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr (informations délivrées par le site à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives), sont ci-après annexées au présent procès-verbal. (**Annexes 10 à 14**). **Attention : le PPRN n'étant manifestement pas à jour des dernières divisions parcellaires relatives aux parcelles saisies, j'ai édité et annexé à titre indicatif la réglementation des parcelles BI 366 et BI 367.**

Les règlements applicables aux parcelles sont téléchargeables sur le site internet www.pprn971guadeloupe.fr.

Ces informations n'exonèrent pas les potentiels adjudicataires d'obtenir de plus amples informations auprès des services d'urbanisme concernés et notamment les éventuelles évolutions qui pourraient intervenir entre la rédaction de ce procès-verbal et la vente aux enchères.



II – DESCRIPTION EXTERIEURE :

Les parcelles sont situées à proximité immédiate d'un cours d'eau dénommé « Rivière du Premier Bras » et de son pont.

A l'entrée de ce qui ressemble à une impasse, se trouvent des compteurs d'eau et d'électricité, ainsi que 3 boîtes aux lettres.

❖ Parcelles AI 542 et AI 536 :

Les parcelles AI 542 et AI 536 constituent manifestement la voie circulaire du lotissement. La parcelle AI 542 est essentiellement recouverte de bitume. Elle est bordée au SUD-OUEST par le cours d'eau. La parcelle AI 536 est essentiellement constituée d'un sol naturel.

Pour rappel, au regard du contenu de l'acte notarié ci-dessus désigné, la quotité attachée aux droits indivis portant sur ces deux parcelles est de 1/3.

Photographies n° 1 à n° 21

La parcelle AI 542 est contiguë à la parcelle bâtie AI 538 par le SUD-EST et par le SUD-OUEST. Au NORD-OUEST, la parcelle bâtie AI 538 est bordée par une voie circulante desservant les propriétés voisines. **Photographie n° 22**

❖ Parcelle bâtie AI 538 :

Le terrain bâti est matériellement délimité par un mur de clôture crépi. Il est accessible par un portillon métallique piéton ainsi que par un portail métallique à double battant motorisé, présentant un état d'usage. Des écaillages de peinture sont visibles tant sur le portillon que sur le portail et sur ses bras motorisés. Un second portillon est aménagé en limite SUD-EST de la parcelle.

Le portail et le portillon de l'entrée principale ouvrent sur une dalle bétonnée susceptible de servir d'aire de stationnement pouvant accueillir un à deux véhicules.

Photographies n° 9, n° 12, n° 13, n° 17, 18, et n° 22 à n° 25

La propriété consiste en un terrain clôturé (mur de clôture en dur enduit à l'état brut s'élevant sur plus de 2 mètres environ) et plan accueillant une maison d'habitation et des constructions annexes.

• Jardin avec constructions et façade OUEST de la maison :

La propriété dispose dans son angle OUEST d'un appentis composé d'une ossature en bois recouverte de tôles ondulées noires. Les boiseries sont à l'état brut et présentent un bon état. Le sol est recouvert d'une dalle en béton à l'état brut. **Photographies n° 26 à n° 29**



La façade du bâtiment est recouverte d'enduit présentant un état d'usage et affichant des salissures. Elle reçoit notamment une antenne parabolique et un compresseur extérieur de climatisation.

Photographies n° 48 à n° 52

- **Jardin et façade SUD-OUEST de la maison :**

Il s'agit d'une bande étroite de jardin longée par une large dalle en béton s'étirant entre le portillon d'entrée et la terrasse. Le mur de clôture est quant à lui longé par une bande végétale.

La façade du bâtiment est recouverte d'enduit présentant un état d'usage et affichant des taches mais aussi quelques fissures à tendance verticale.

Photographies n° 53 à n° 56

- **Terrasse d'angle OUEST :**

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc ancien, terni et fissuré.

La terrasse est couverte par une toiture reposant sur des poteaux en béton dont la peinture est usagée. Plusieurs fissures marquées sont visibles en partie basse de certains poteaux. La toiture est constituée d'une ossature en bois recouverte de tôles ondulées.

Photographies n° 57 à n° 64

III – DESCRIPTION INTERIEURE :

- ❖ **REZ-DE-CHAUSSEE :**

Le principal accès de la maison se trouve manifestement en façade NORD-EST.

Je pénètre néanmoins dans le logement par la porte ouvrant sur la terrasse en façade NORD-OUEST. Il s'agit d'une porte vitrée à double battant disposant d'une structure en aluminium d'aspect récent et présentant un bon état malgré quelques écaillages de peinture sur la poignée. Elle est sécurisée par un volet roulant à fonctionnement automatique de marque ROLLSTORES. *me précise que l'ensemble des baies est sécurisé par des volets roulants à fonctionnement automatique.*



Séjour – salle à manger - cuisine :

- Le sol est recouvert d'un carrelage blanc usagé, affichant quelques traces d'impacts ainsi qu'une zone de reprise par du béton entre la salle à manger et la cuisine.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche usagée, affichant quelques écaillages.
- Les plinthes sont manquantes par endroits.
- Des fissures sont visibles au niveau des angles des murs à l'entrée d'un couloir de distribution.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture dans la partie séjour ; par la sous-face du plancher en bois de la mezzanine dans la partie salle à manger et par la sous-face de la toiture en bois dans la partie cuisine.
- En pourtour des baies de fenêtre équipées d'ailettes vitrées orientables et de structures métalliques en état récent, j'aperçois des zones de reprise effectuées au moyen de béton à l'état brut non peint.
- La principale porte d'entrée donnant en façade NORD-EST du bâtiment ouvre sur la salle à manger.
- La pièce prend ainsi jour par trois fenêtres et deux portes-fenêtres, outre une petite fenêtre à ailettes située au-dessus de la porte d'entrée principale.
- La cuisine est équipée d'un mobilier fixe en état d'usage, recouvert d'un plan foncé.
- La faïence murale au-dessus de ce plan est manquante.

Photographies n° 65 à n° 82**Couloir de distribution :**

Le couloir de distribution est accessible depuis la salle à manger par une baie de passage dépourvue de porte. Il s'agit d'un petit couloir en forme de « L » tournant vers la gauche en avançant.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui des pièces précédemment décrites.
- Les murs et le plafond sont constitués de béton recouvert de peinture blanche usagée. Des traces d'impacts, des salissures et des rayures sont visibles sur les murs.
- Les plinthes en bas de ces murs sont manquantes.
- Je note la présence d'écaillages de peinture et de salpêtre à l'angle du mur gauche (de l'autre côté se trouve la cabine de douche). Une aération est également aménagée à en partie basse de ce même mur.

Photographies n° 83 à n° 87**Salle d'eau :**

La pièce est accessible par une porte en bois alvéolaire trouée côté intérieur et affichant des gonflements en partie basse. Les finitions en pourtour de son encadrement ne sont pas réalisées.

- Le sol est recouvert d'un carrelage noir présentant un état récent.
- Les murs sont recouverts de carrelage clair avec liseré noir mat, présentant un état récent.
- La dalle du plafond est crépie et recouverte de peinture blanche très usagée et tachée. Une démarcation blanche est visible dans le prolongement de la cloison de la douche.
- La pièce est équipée d'une douche à l'italienne dont le receveur est surélevé par rapport au sol de 10 cm environ, sur la gauche en entrant ; d'un wc suspendu récent et d'un meuble lavabo suspendu.
- La pièce prend jour par une fenêtre à ailettes vitrées orientables équipée de verre diaphane, disposant d'une structure métallique récente.

Photographies n° 88 à n° 94

Chambre EST :

L'entrée de la chambre est dépourvue de porte, un encadrement est néanmoins présent.

- Le sol est recouvert d'un carrelage identique à celui du couloir. Il est usagé et par endroits endommagé.
- Les murs sont dépourvus de plinthes et recouverts de peinture affichant des salissures. Des zones d'écaillage de peinture sont visibles en dessous de la fenêtre SUD-EST, en pourtour de laquelle je note la présence de reprises en béton brut. Cette fenêtre double est équipée d'ailettes vitrées orientables posées sur structure métallique manifestement récente. Elle est sécurisée par un volet roulant motorisé.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois du plancher de l'étage supérieur, recouverte de peinture blanche.
- La pièce est équipée d'un placard fixe en bois aménagé sur la droite en entrant.

Photographies n° 95 à n° 102**Chambre SUD :**

La pièce est accessible par une porte en bois usagée recouverte d'une peinture blanche en couche manifestement insuffisante.

- Le sol est recouvert de parquet flottant à effet bois présentant un état récent.
- Les murs sont recouverts de peinture blanche. Ils sont dépourvus de plinthes. La peinture affiche des salissures et des traces de reprise en pourtour des baies de fenêtres.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois du plancher de l'étage supérieur, recouverte de peinture blanche usagée.
- La pièce prend jour par deux fenêtres équipées d'ailettes vitrées orientables disposant d'une structure métallique manifestement récente. Elles sont sécurisées par des volets roulants disposant d'un fonctionnement automatique.
- La pièce dispose d'un placard aménagé en bois situé sur la gauche en entrant, avec portes coulissantes.
- La pièce est climatisée.

Photographies n° 103 à n°106**Escalier :**

LE 1^{er} étage est accessible par un escalier en bois verni équipé de douze marches environ. Son garde-corps est assorti et se prolonge en périphérie du vide sur séjour.

Le disjoncteur et le tableau électriques accessibles depuis l'escalier sont usagés.

L'escalier dessert une voie carrelée s'achevant en un petit couloir de distribution.

Photographies n° 107 à n° 110**❖ ETAGE 1 :****Mezzanine :**

- Au-dessus de la salle à manger se trouve une mezzanine dont le sol est constitué d'un plancher en bois verni. Il s'agit d'une pièce de forme carrée.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture.
- La mezzanine dispose d'une petite fenêtre en chien-assis à double vantail en bois avec vitres et ailettes en bois orientables, donnant en façade NORD-OUEST. Elle est sécurisée par des volets en bois extérieurs.
- Les murs sont recouverts de peinture usagée. Le mur EST est surmonté par une cloison en bois remontant jusqu'à la toiture.



- Une fenêtre en chien-assis est également aménagée au-dessus de l'escalier et donne en façade SUD-OUEST. Ces fenêtres sont plus grandes que les précédentes mais de même composition et sont sécurisées par un volet roulant extérieur.

Photographies n° 111 à n° 115

Future salle d'eau :

La pièce est accessible par une porte en bois verni présentant un état d'usage.

- Le sol est constitué d'une dalle en béton à l'état brut.
- Les murs surmontés de plaques de placoplâtre sont à l'état brut. Par endroits, l'ancien carrelage est encore en place.
- Une nourrice et une arrivée pour WC ainsi que des conduits permettant l'installation d'une douche ou d'une baignoire sont en place au niveau du sol.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture.
- La pièce prend jour par une large fenêtre en chien-assis disposant d'une structure en bois ancienne avec vitres et ailettes en bois. Le tout est sécurisé par des volets en bois extérieurs.

Photographies n° 116 à 120

Chambre EST :

L'entrée de la pièce est dépourvue de porte bien qu'un encadrement soit en place.

- Le sol est recouvert d'un plancher en bois verni brun.
- Les murs sont surmontés par des cloisons en bois et/ou placoplâtre.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois de la toiture, recouvert par un vernis brun.
- La pièce prend jour par une petite fenêtre en chien-assis disposant de deux vantaux en bois, sécurisée par un volet roulant extérieur équipé d'une manivelle uniquement.

Photographies n° 121 à n° 124

Chambre Sud-ouest :

La pièce est accessible par une porte en bois usagée et endommagée.

- Le sol est recouvert d'un plancher en bois verni brun.
- La partie basse des murs est recouverte de peinture blanche usagée, la partie haute des murs est constituée de placoplâtre et/ou de boiserie.
- Le plafond est constitué par la sous-face en bois verni brun de la toiture.
- La pièce prend jour par deux fenêtres en chien-assis disposant d'une structure en bois et sécurisées par des volets roulants extérieurs uniquement équipés de manivelle.
- Les équipements électriques sont usagés, parfois incomplets et/ou déboîtés.

Photographies n° 125 à n° 131

IV – ETAT D'OCCUPATION :

me présente et m'autorise à photographier son contrat de location. Il s'agit d'un contrat de location pour un logement non meublé, signé le 1^{er} septembre 2022, prenant effet le 1^{er} septembre 2022 pour une durée de trois ans, moyennant un loyer mensuel de 1.000 €. Le lecteur est invité à une lecture attentive de l'intégralité de ce document.

Photographies n° 132 à n° 140



Ce après quoi, je me suis retiré.

Fin des opérations sur site : 9 heures et 45 minutes.

- 00 00 00 -

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal de description comportant 10 pages, 140 photographies et 15 annexes, revêtues du sceau de mon Etude, pour servir et valoir ce que de droit.

Les 140 photographies ci-dessus visées ont été prises par moi-même, au moyen d'un appareil numérique, et sont certifiées conformes à l'état ou à l'objet photographié, éditées et imprimées sans aucune modification ni correction.

Les limites visibles du terrain, ci-dessus décrites, sont susceptibles de différer des limites réelles de la parcelle dont la vérification nécessite l'intervention d'un géomètre-expert.

Les vues aériennes agrémentées des limites cadastrales issues du site GEOPORTAIL ne reflètent pas toujours la réalité des limites séparatives. Ces vues ont un caractère purement illustratif et ne peuvent pas être considérées comme documents opposables.

DUREE D'EXECUTION DE LA PRESTATION - DETAIL	DUREE	
Prestation sur site (durée du transport sur site A/R non comptabilisée)	1 heure	05 min
Prestation hors site (rédaction, édition annexes/photographies et mise en forme du PV)	3 heures	45 min
Durée totale de la prestation	4 heures	50 min

COUT DE L'ACTE	EUROS
Emolument (Art. A.444-28 et A.444-46 3° C.com)	282,72
Emolument complémentaire (Art. A.444-18 C.com)	767,84
Frais de transport	21,60
Sous-total HT	1072,16
TVA 8,50 %	91,13
Total TTC (Maj. DOM incluse - Art. A444-10 C.com)	1163,29

Maître Roman ARBOUZOV



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 19' 17" W
Latitude : 16° 11' 12" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542

Annexe 1



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

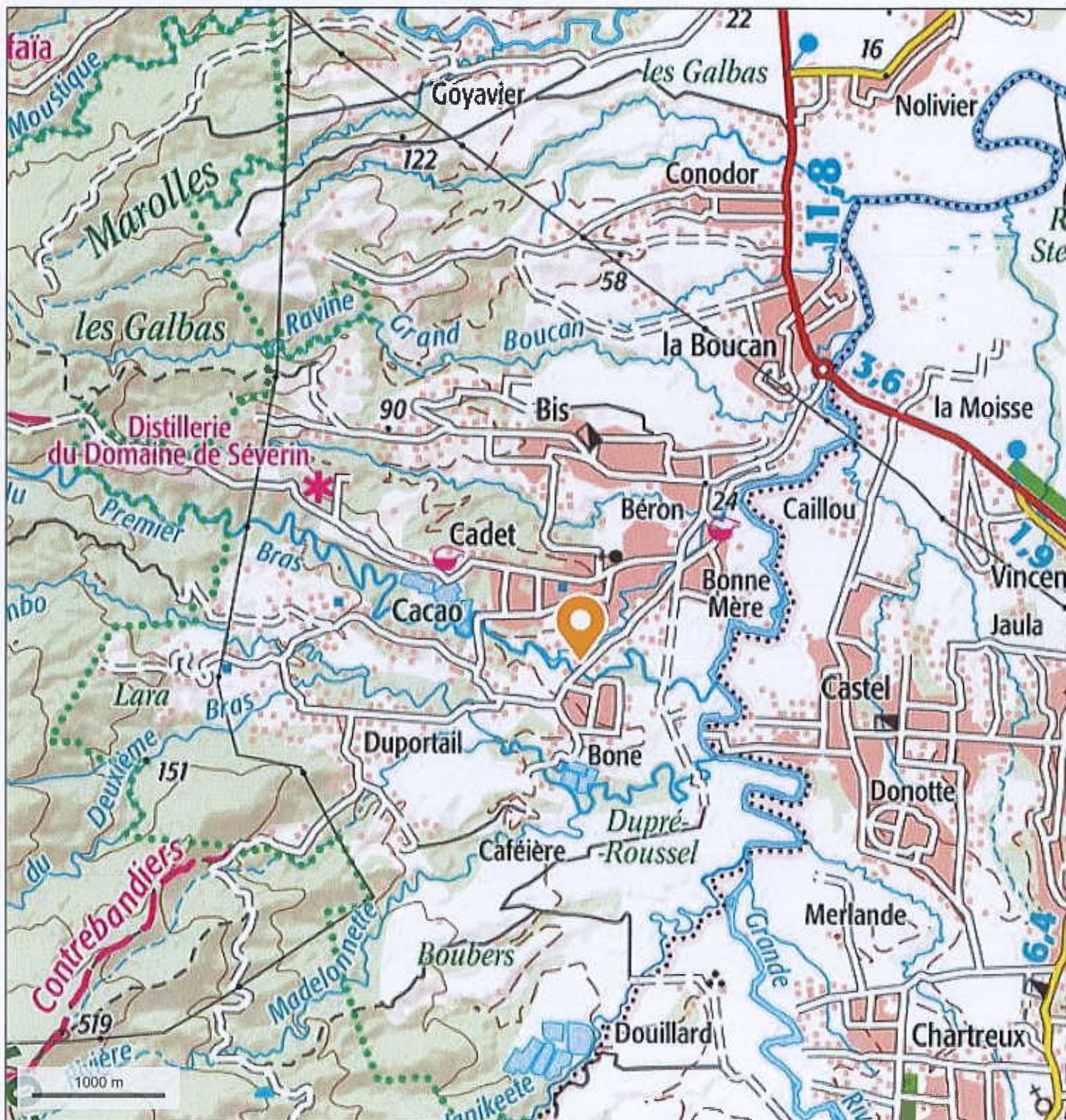
Longitude : 61° 26' 29" W
Latitude : 16° 14' 55" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542

Annexe 2



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



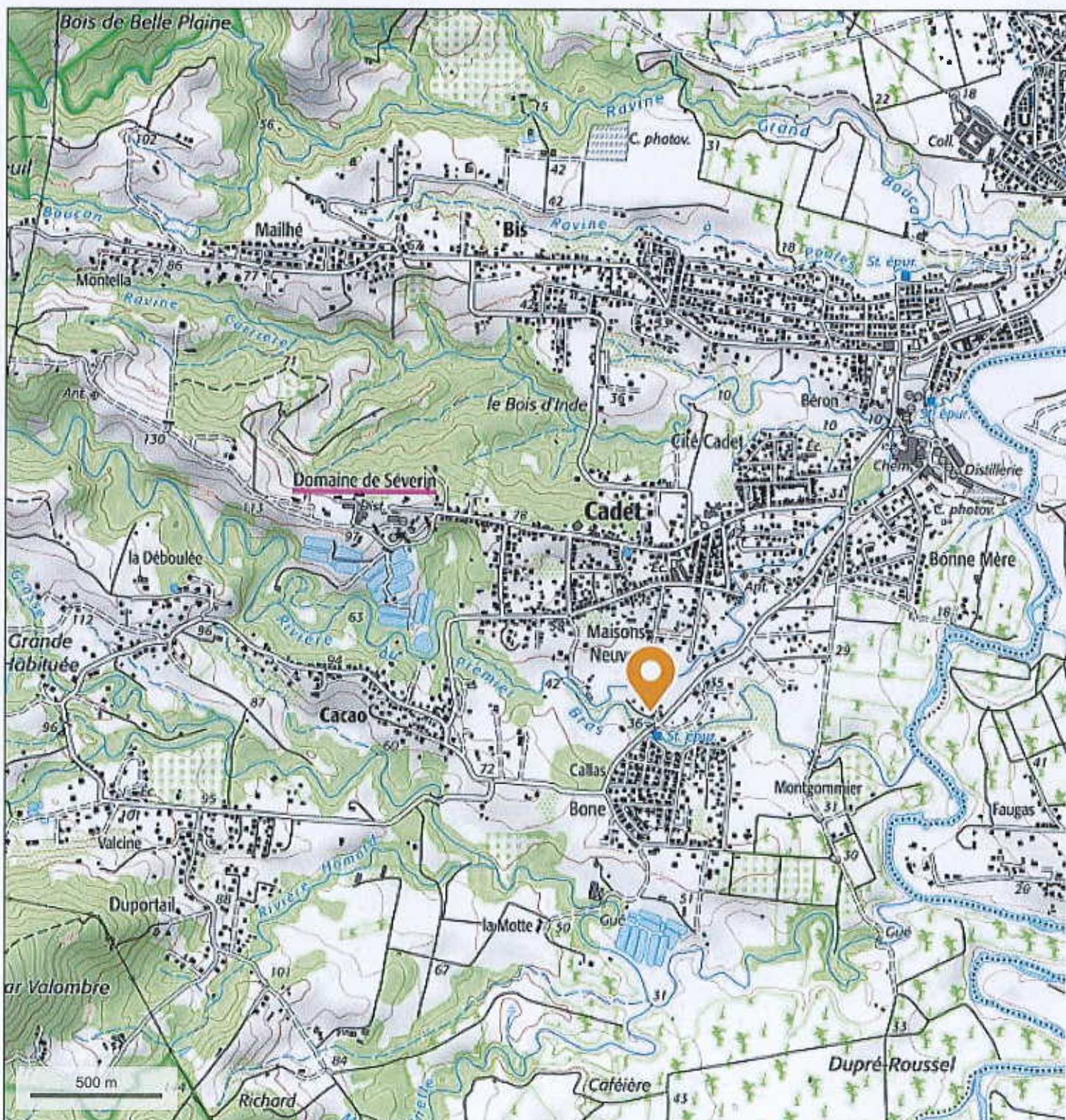
© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 38' 22" W
Latitude : 16° 16' 06" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

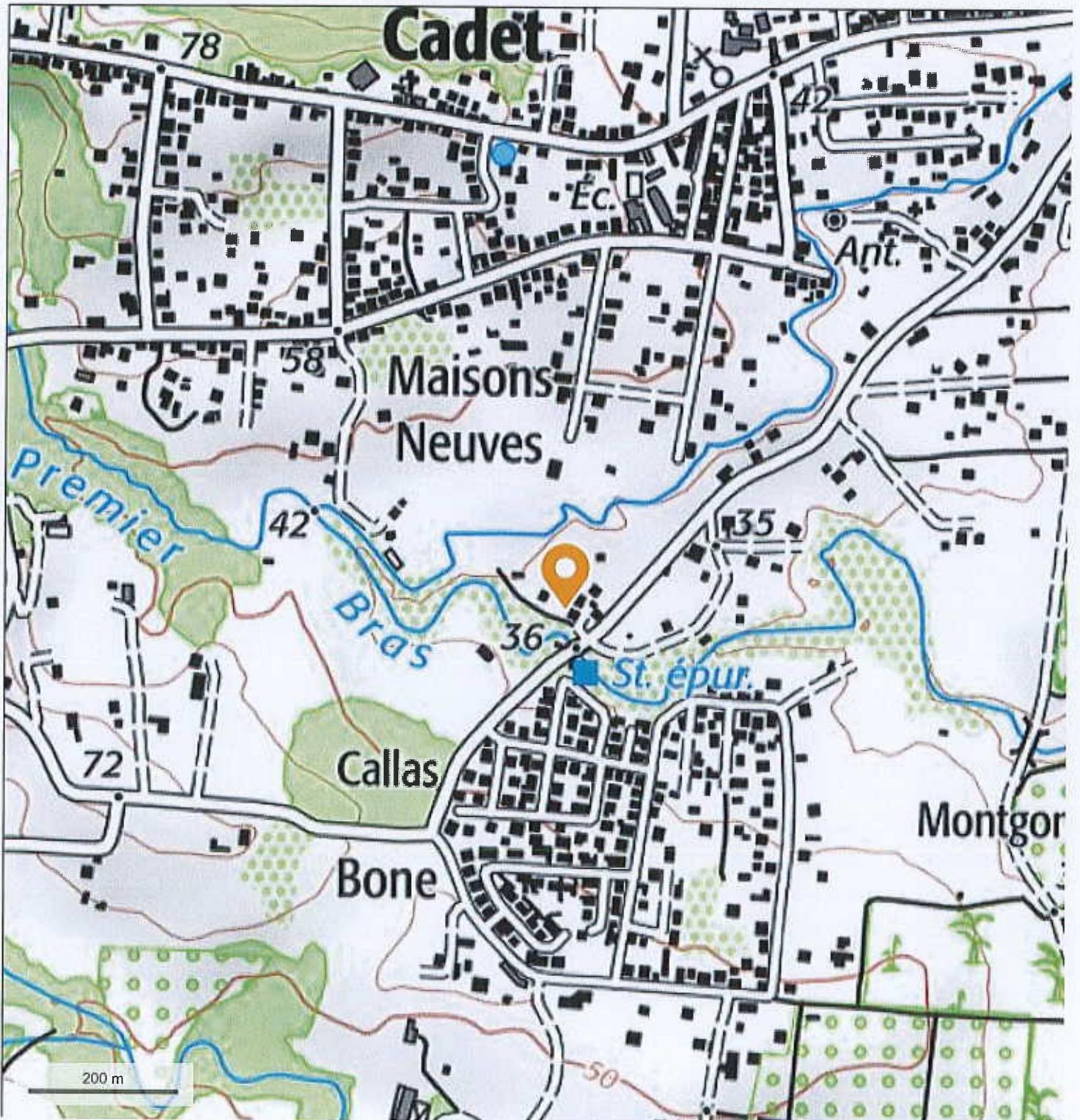
Longitude : 61° 39' 49" W
Latitude : 16° 16' 01" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542

Année 4



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

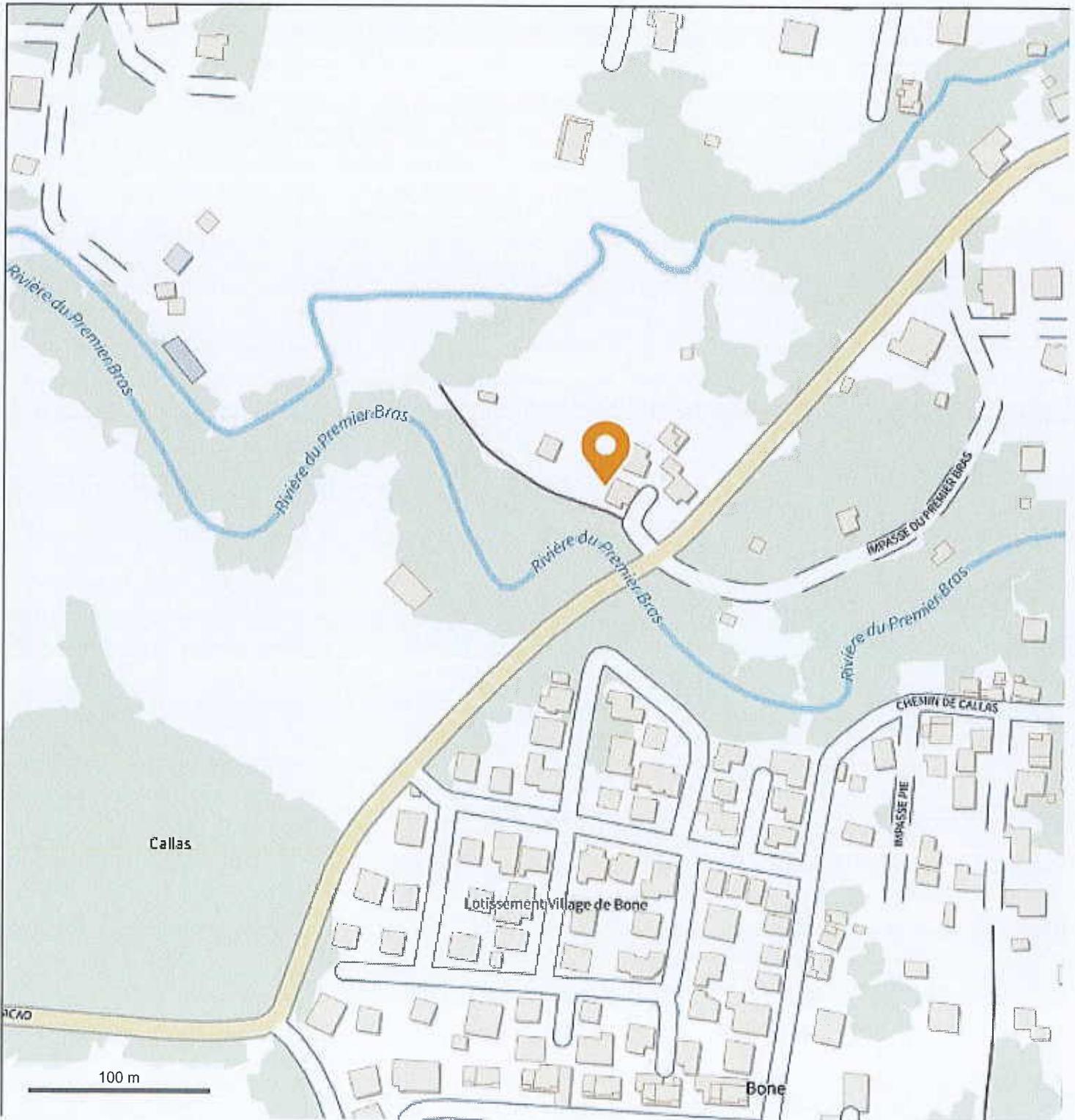
Longitude : 61° 40' 33" W
Latitude : 16° 15' 46" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542

Annuaire 5



Morne Zizi, STE ROSE (971)



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 61° 40' 51" W
Latitude : 16° 15' 43" N

BI 538 ; BI 536 ; BI 542



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)

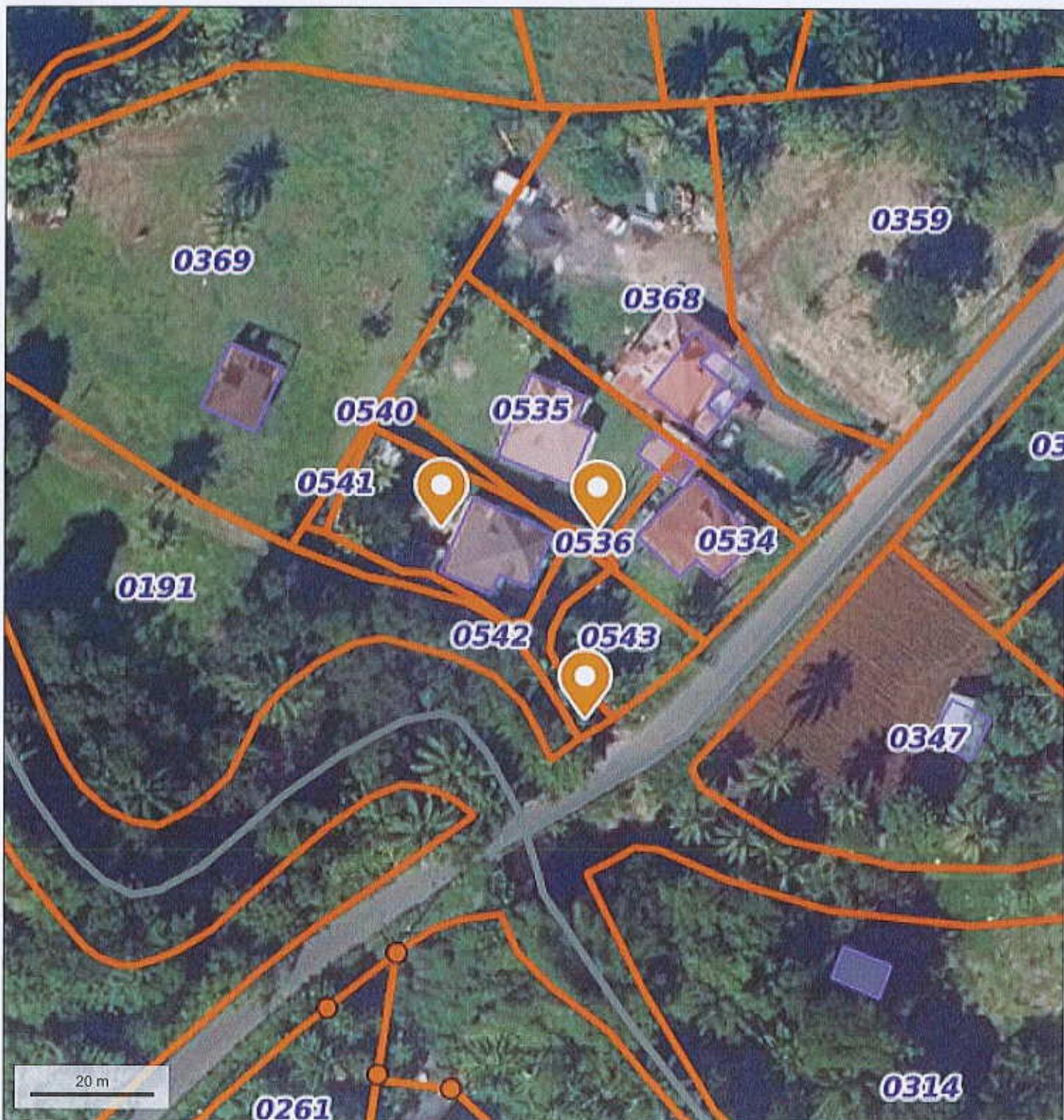


BI 538 ; BI 536 ; BI 542

Annexe 7



Morne Zizi, SAINTE ROSE (971)



BI 538 ; BI 536 ; BI 542



Département :
GUADELOUPE

Commune :
SAINTE ROSE

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection :
GUAD48UTM20
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

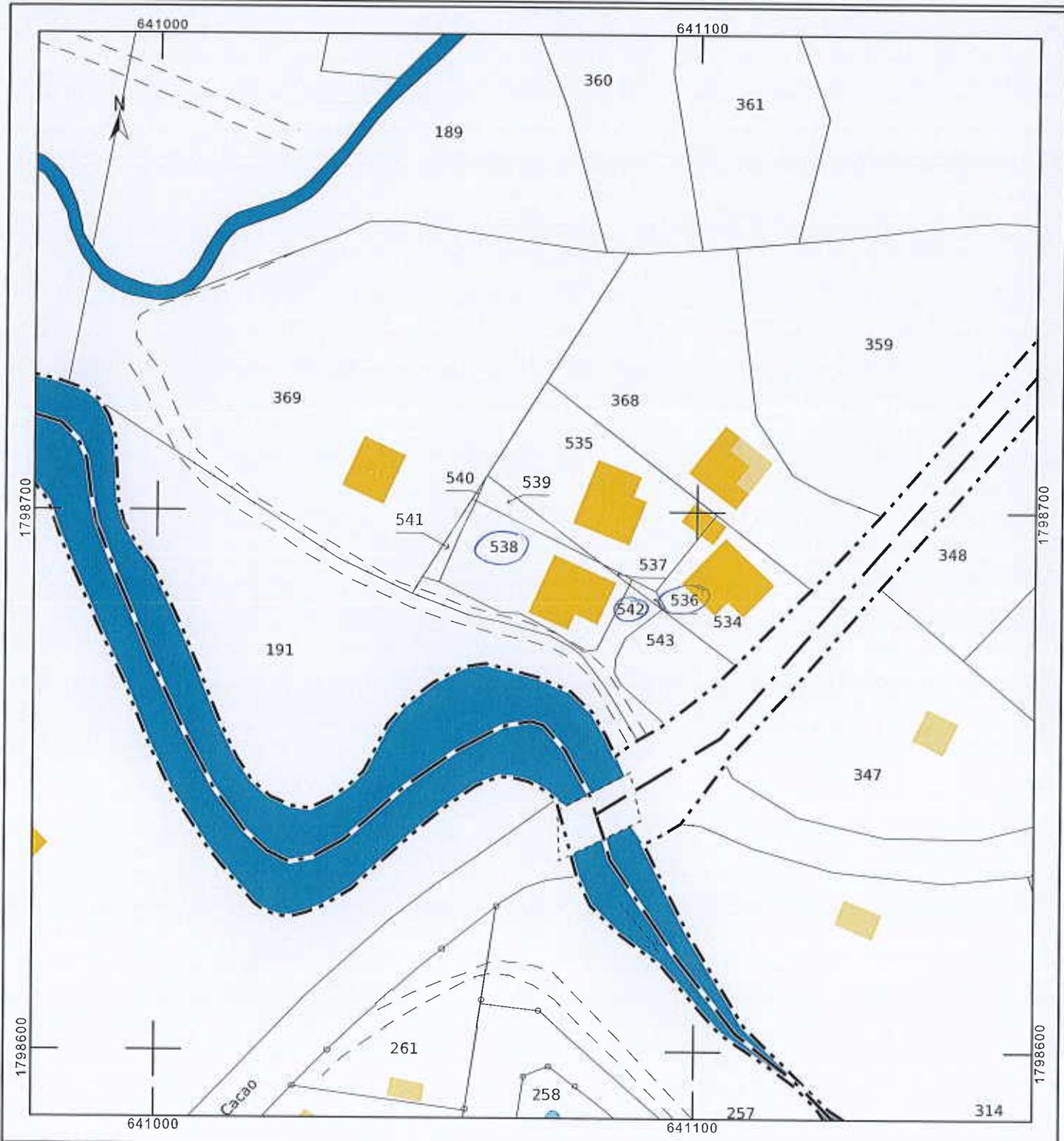
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pointe-à-Pître
Centre des Finances Publiques de Morne
Caruel Rue des Finances 97139
97139 Abymes
tél. 05 90 83 85 73 -fax
cdif.pointe-a-pitre@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Sainte-Rose - Section BI - Parcelle 0538



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)



Parcelle classée UG, UG = Developpts

batis permis dans les principales sections de
la commune

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Plan de prévention des risques naturels
prévisibles (PPRNP) et plans de prévention
des risques miniers (PPRM) (PM1)

**NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas
être considérée comme un document opposable**

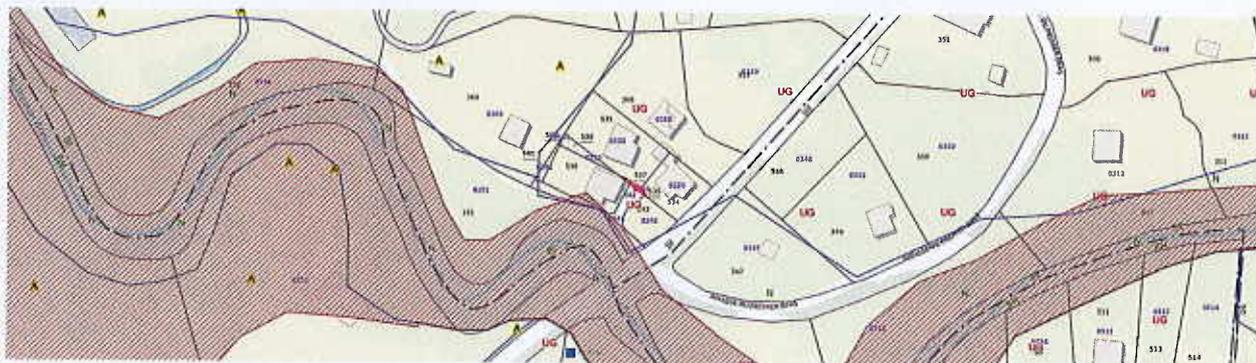
Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche
détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez
la FAQ

Annex 10



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Sainte-Rose - Section BI - Parcelle 0536



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée UG, UG = Développts

batis permis dans les principales sections de
la commune

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas
être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche
détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez
la FAQ



FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Sainte-Rose - Section BI - Parcelle 0542



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

 Parcelle classée UG, UG = Développements bâtis permis dans les principales sections de la commune

 Parcelle classée N, N = Zone naturelle à protéger

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ



Partie règlementaire

<i>Zone</i>	<i>Niveau de contraintes</i>	<i>Nature des prescriptions</i>	<i>Titres</i>
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II
5	contraintes très fortes	zone inconstructible	cf Titres I, II et III

Règlement applicable à la parcelle : 97129BI0366

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre III	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Annexe 13
(212)



Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

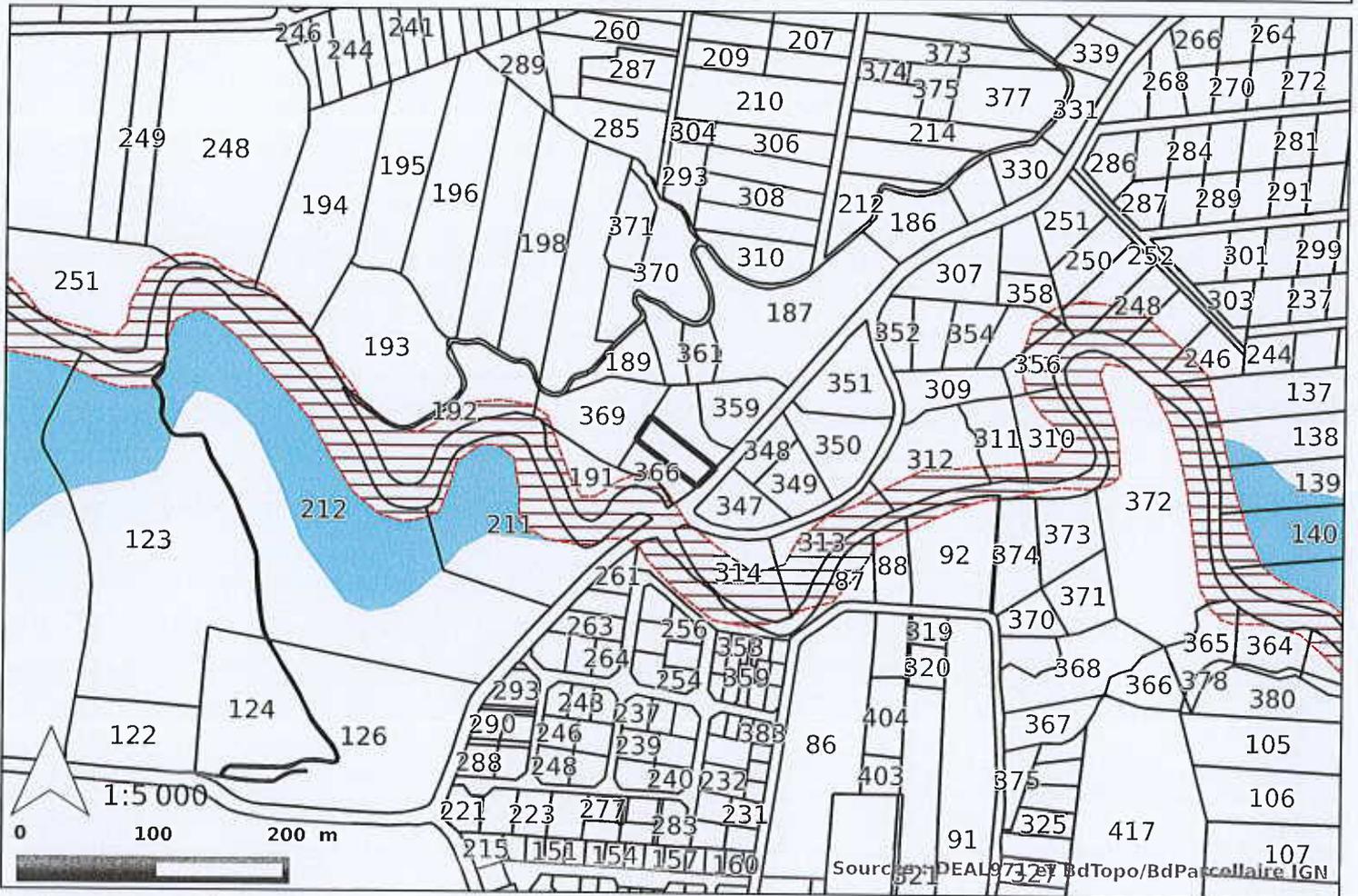
Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : ppm971@developpement-durable.gouv.fr



Annexe 14
(1/2)

Règlementation de la parcelle
97129BI0367

Plan de zonage règlementaire



Légende de la carte

Zones inconstructibles			
	6 - Aléa houle cyclonique fort		4 - Aléa mouvement de terrain fort
			5 - Aléa inondation fort
Zones constructibles sous prescriptions			
	3 - Zones soumises à projet d'aménagement		8 - Zones de faille
	2 - Zones soumises à prescriptions individuelles et/ou collectives		9 - Zones des grands-fonds
	1 - Zones soumises à prescriptions individuelles		7 - Parc national
	0 - Zones soumises aux règles communes à l'ensemble du territoire		

Informations sur les aléas concernant la parcelle : 97129BI0367

Nature de l'aléa	Faible	Moyen	Fort

Partie règlementaire

Zone	Niveau de contraintes	Nature des prescriptions	Titres
0	contraintes courantes	dispositions applicables à l'ensemble du territoire	cf Titres I et II

Règlement applicable à la parcelle : 97129BI0367

Titre I	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique
Titre II	Le titre de règlement correspondant est téléchargeable en cliquant sur le numéro affiché dans l'infobulle de la parcelle dans l'interface cartographique

Annex 16
(2/2)



Précaution d'utilisation

Les informations délivrées sur ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Pour toute information complémentaire, les services de la DEAL Guadeloupe se tiennent à votre disposition au courriel suivant : ppm971@developpement-durable.gouv.fr

CERTIFICAT DE SURFACE

Réf dossier n° 24-02-28

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : Lleudit Morne ZIZI Code postal : 97115 Ville : STE ROSE Type de bien : Maison individuelle Étage: Rdc Section cadastrale : BI N° parcelle(s) : 538	Qualité : Nom :	Nom : SELARL SCP (Services, Conseils & Plaidoiries) MORTON & ASSOCIES Adresse : 30, Rue Delgrès Code postal : 97110 Ville : POINTE A PITRE Date du relevé : 28/02/2024

Mesurage visuel Autre :

Etage	Local	Superficies
Rdc	Abri de jardin	31,28
Rdc	Dépôt jardin	6,25
Rdc	Terrasse	34,99
Rdc	Séjour	31,50
Rdc	Cuisine	10,32
Rdc	Dégagement	2,57
Rdc	Salle d'eau + w.c 1	4,32
Rdc	Chambre 1	15,93
Rdc	Chambre 2	11,36
Rdc	Mezzanine	17,20
Rdc	Salle d'eau + w.c 2	5,89
Rdc	Chambre 3	15,99
Rdc	Chambre 4	11,32
	TOTAL	198,92

Total des surfaces

198,92 m²

(Cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés et quatre-vingt-douze décimètres carrés)

DATE DU RAPPORT : **29/02/2024**

OPERATEUR : **Jean-Marc BERVILLE**

CACHET

THERMODAS

B.P. 238
97190 LE GOSIER
Tél.: 0690 25 52 02
thermodas@hotmail.com
Siret : 482 798 170 00015

SIGNATURE



Annexe 15.

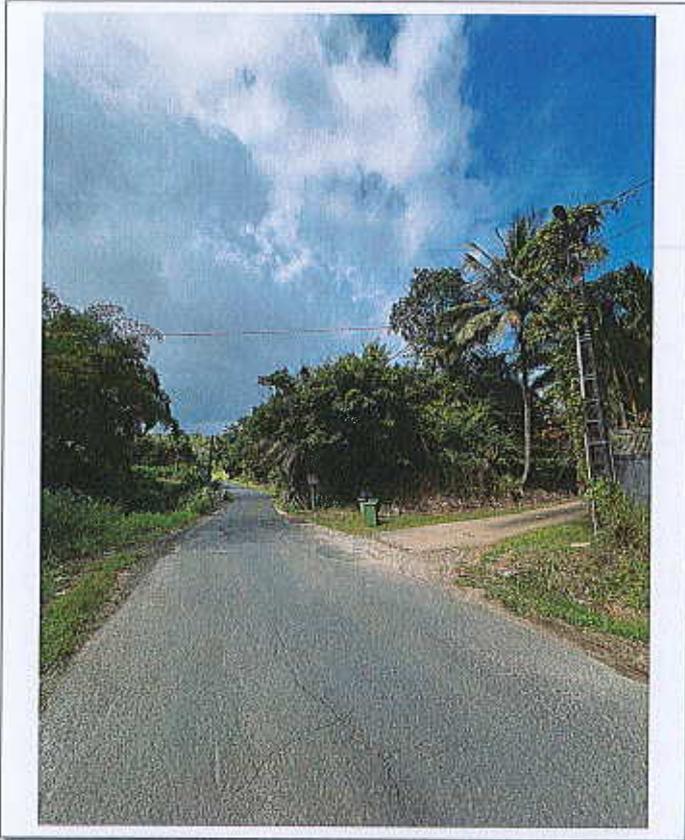
Dossier n°: 24-02-28

Cabinet THERMODAS
BP 238 – 97190 LEGOSIER

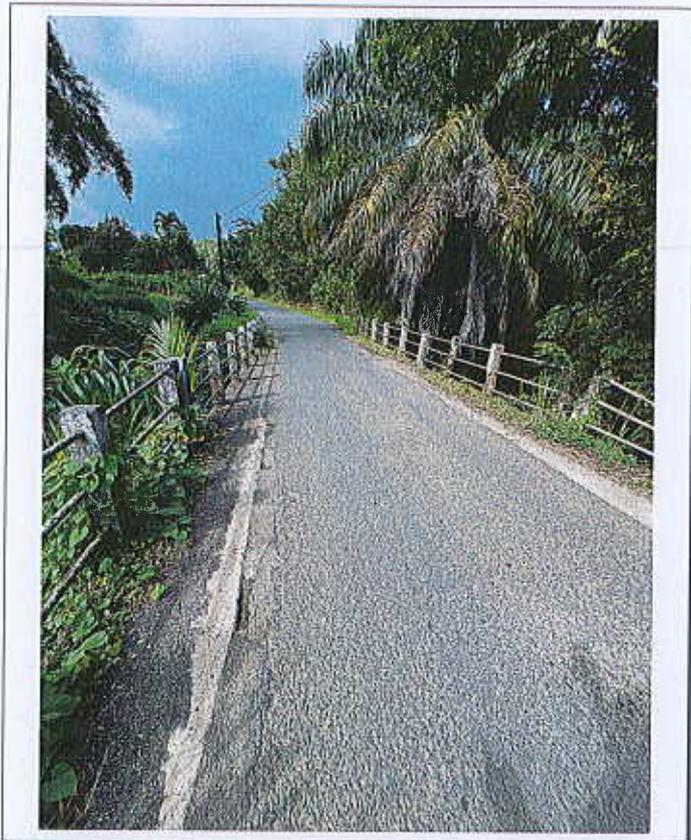
@ :thermodas@hotmail.com - www.thermodas.fr – Té : 0690 25 52 02

N° Siret: 482 798 170 000 15

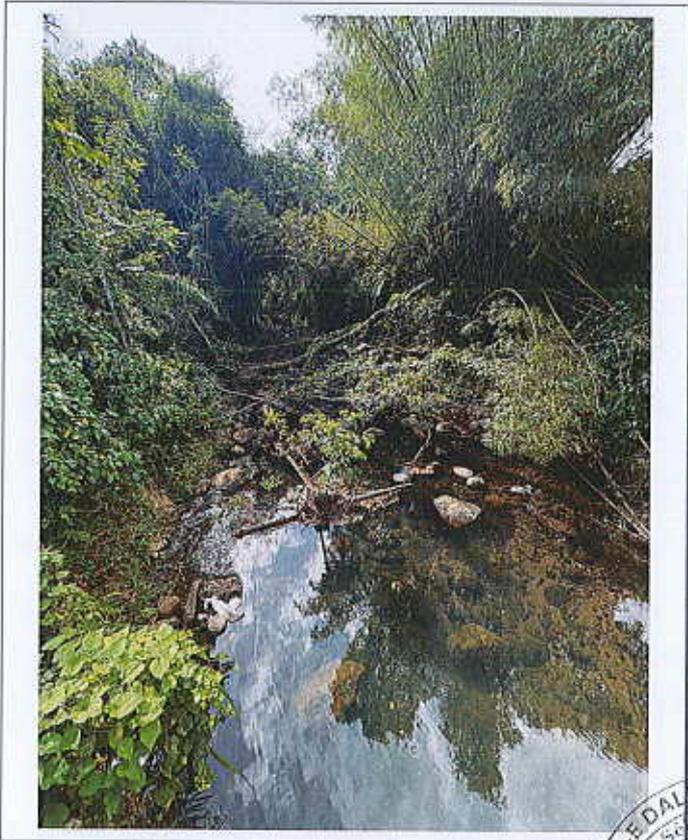




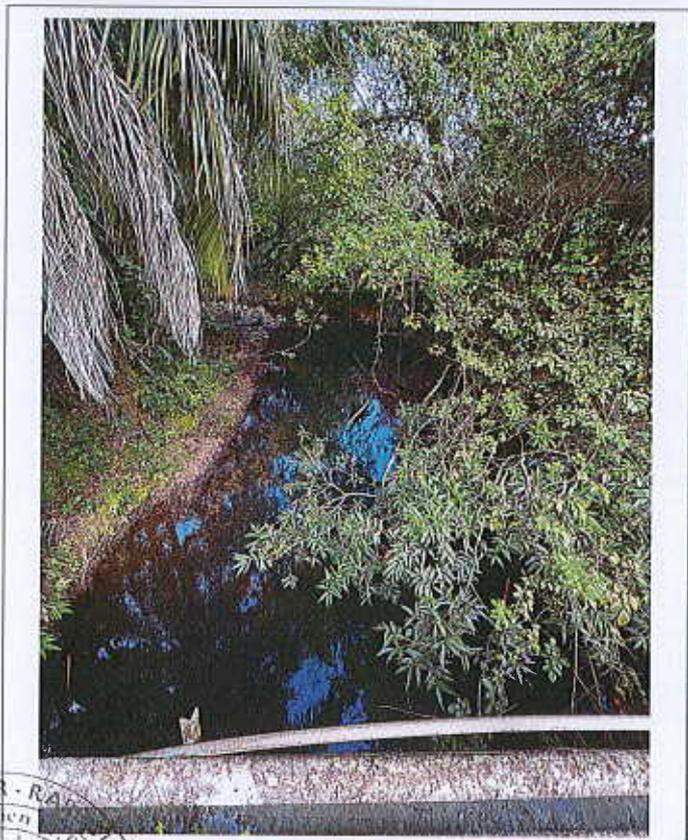
Photographie n° 1



Photographie n° 2

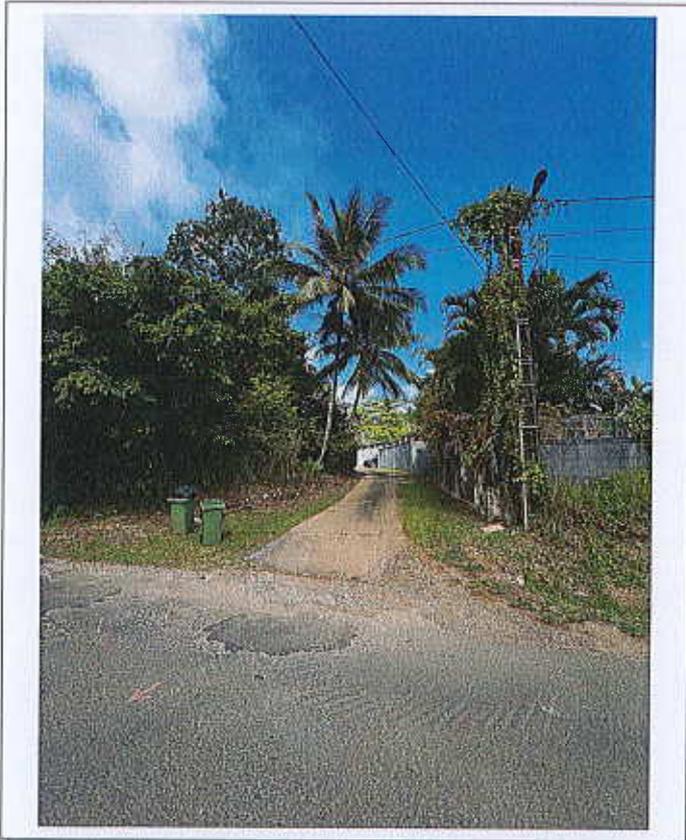


Photographie n° 3

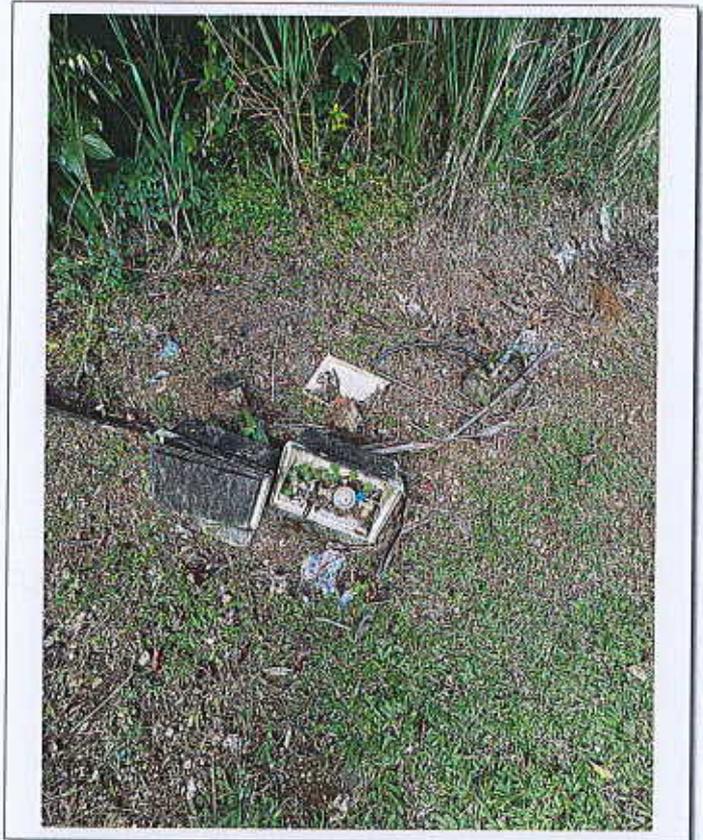


Photographie n° 4

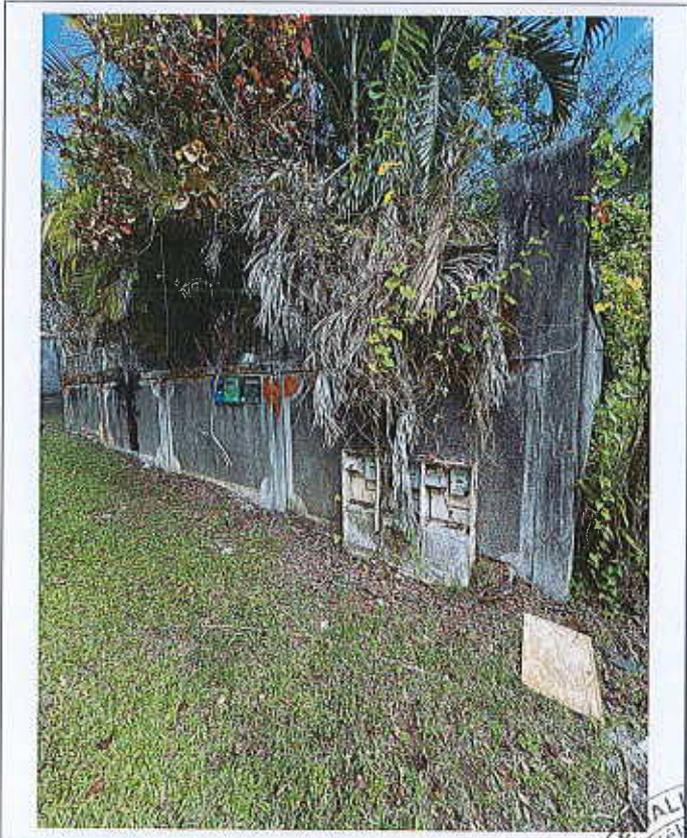




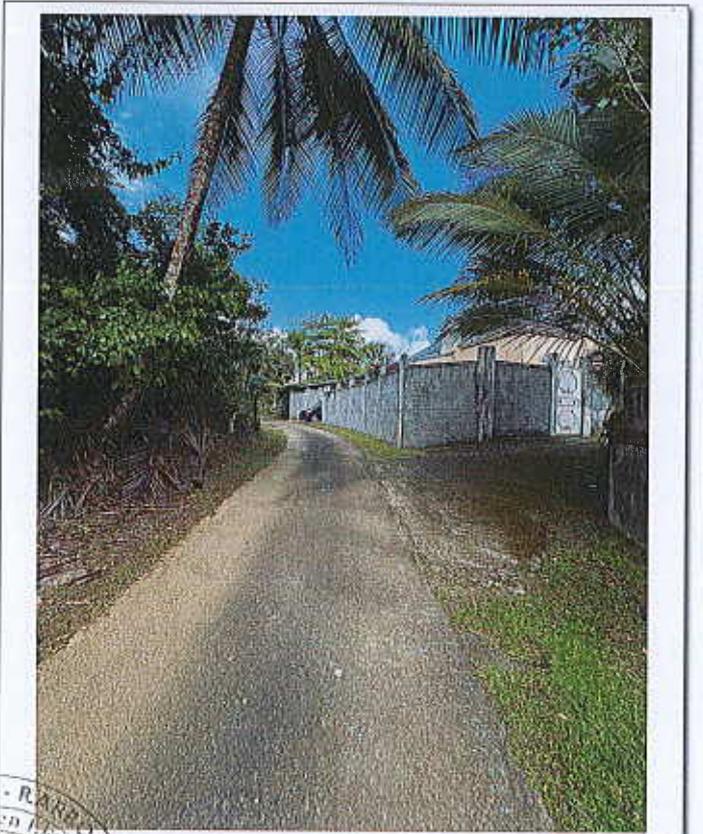
Photographie n° 5



Photographie n° 6

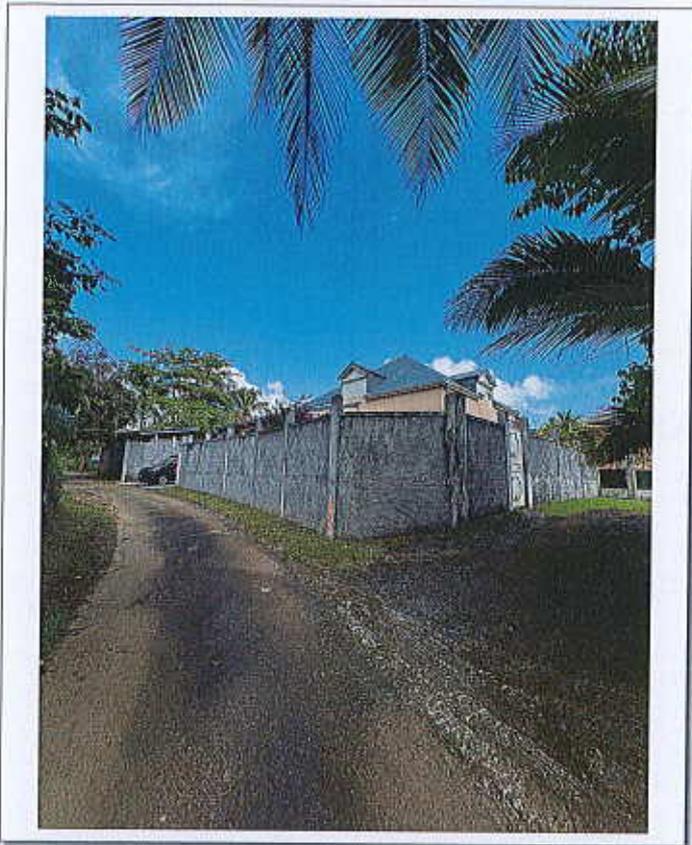


Photographie n° 7



Photographie n° 8

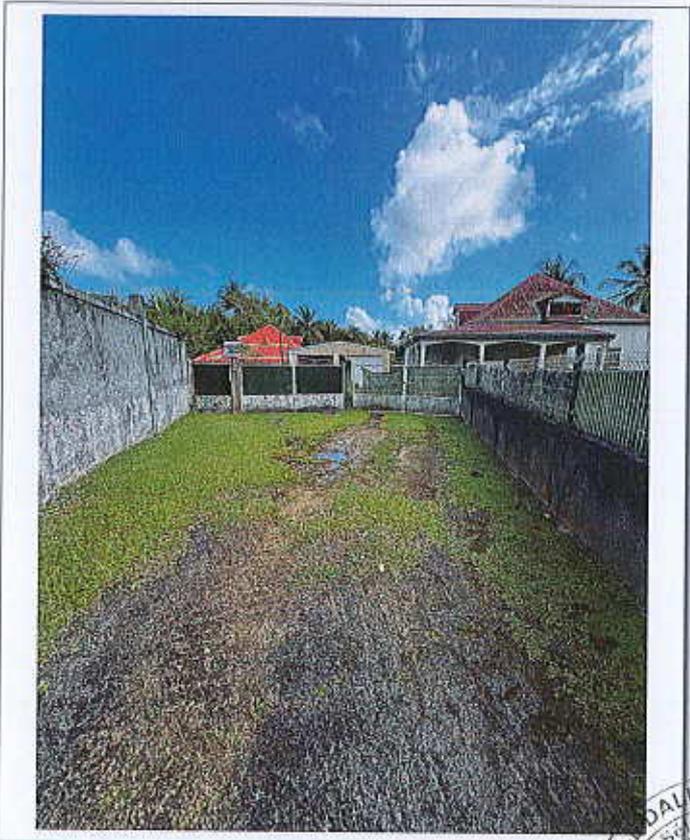




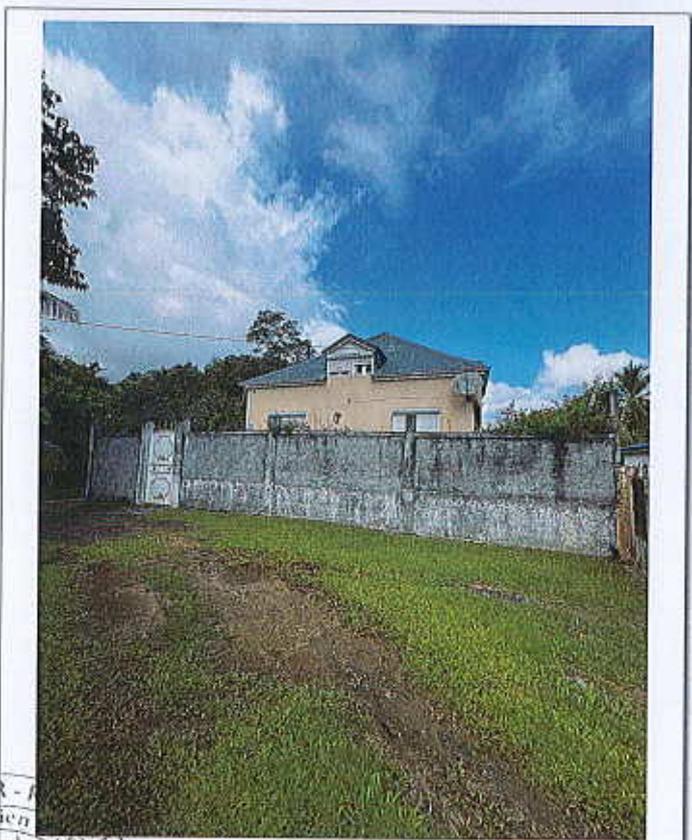
Photographie n° 9



Photographie n° 10

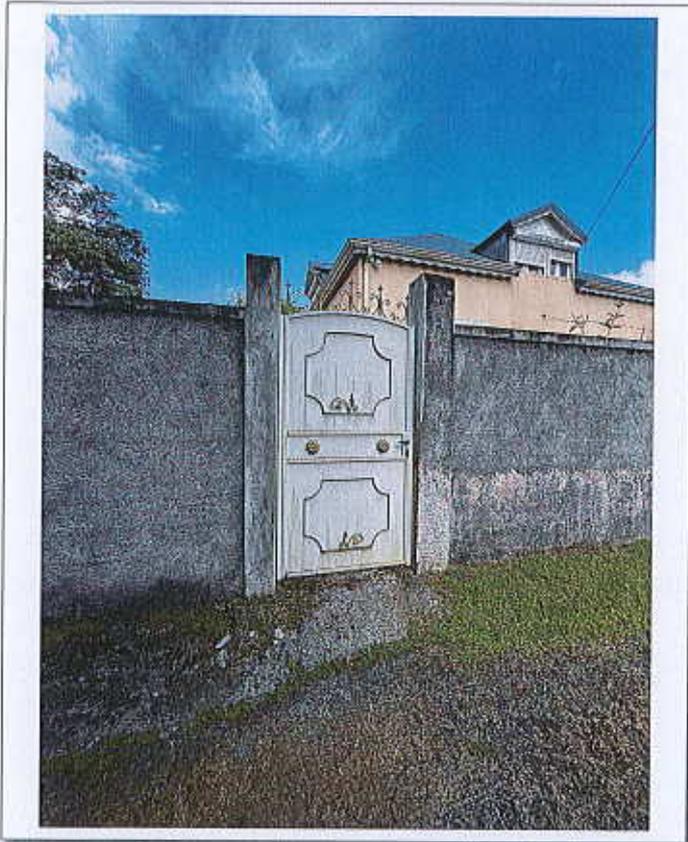


Photographie n° 11

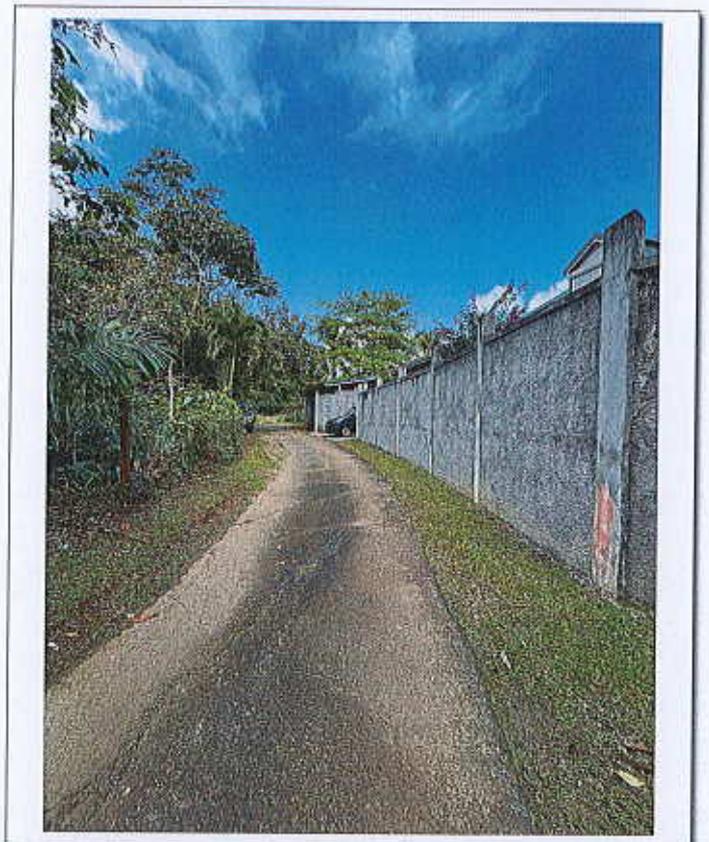


Photographie n° 12

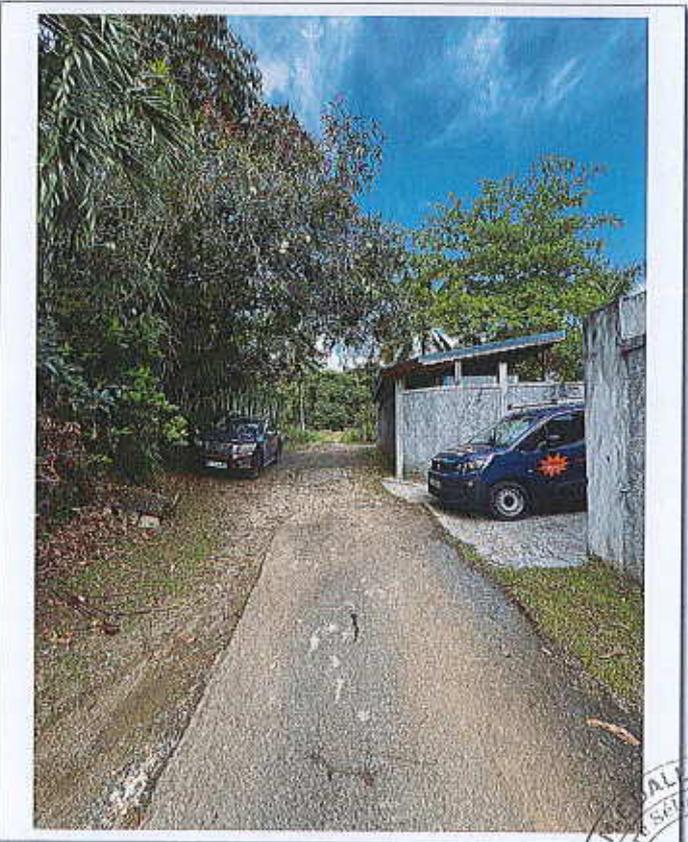




Photographie n° 13



Photographie n° 14

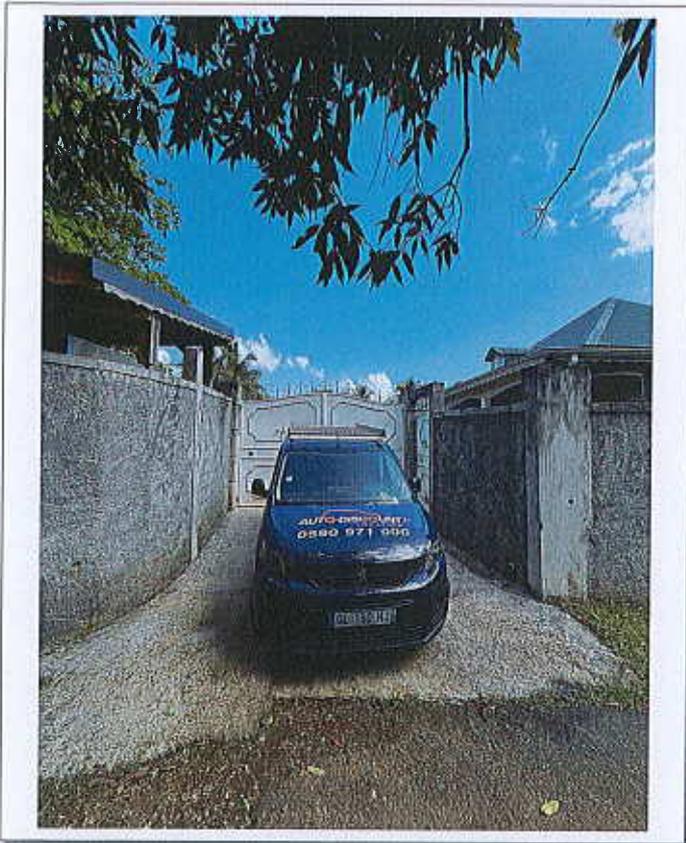


Photographie n° 15

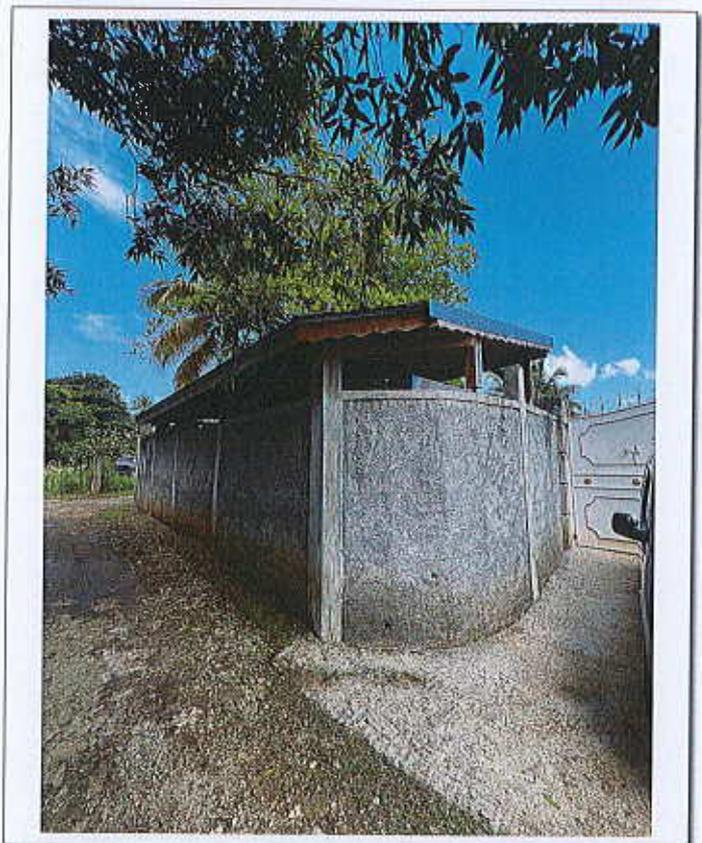


Photographie n° 16

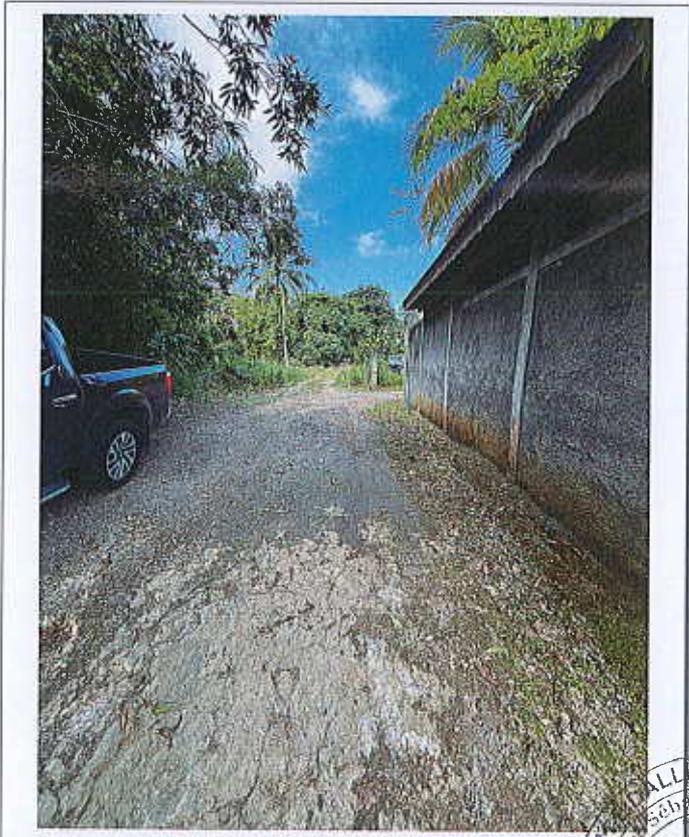




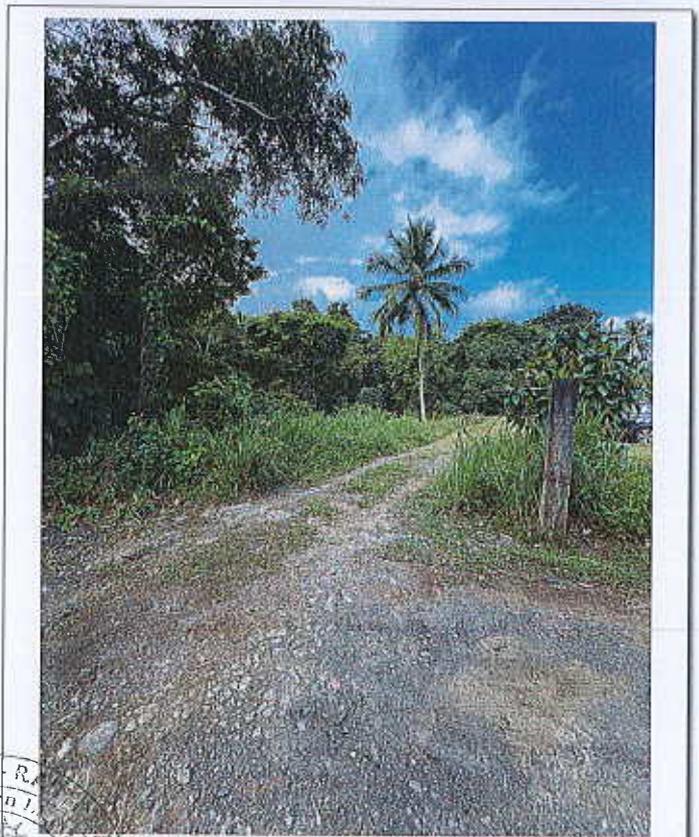
Photographie n° 17



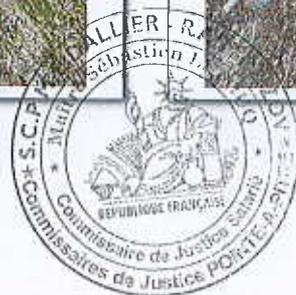
Photographie n° 18

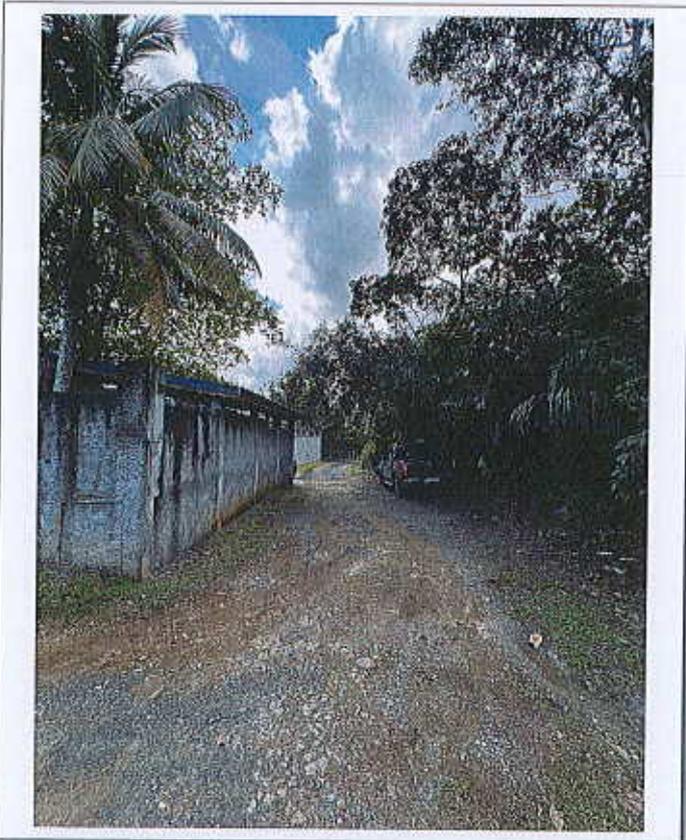


Photographie n° 19

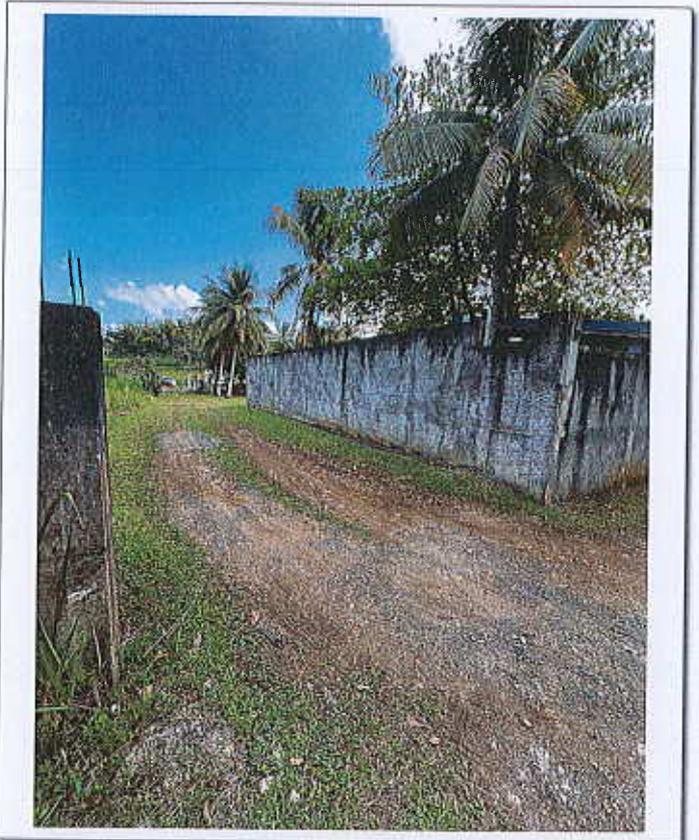


Photographie n° 20

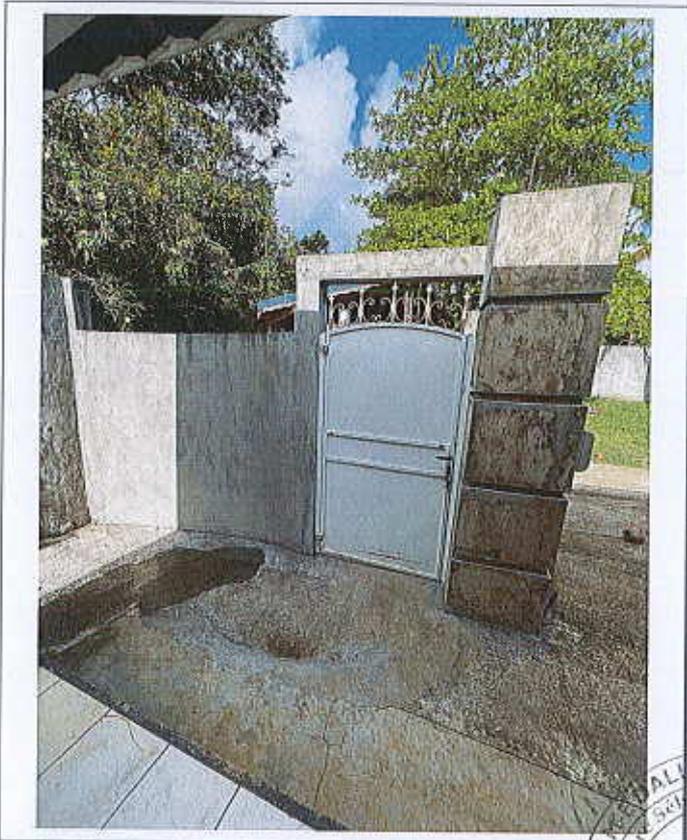




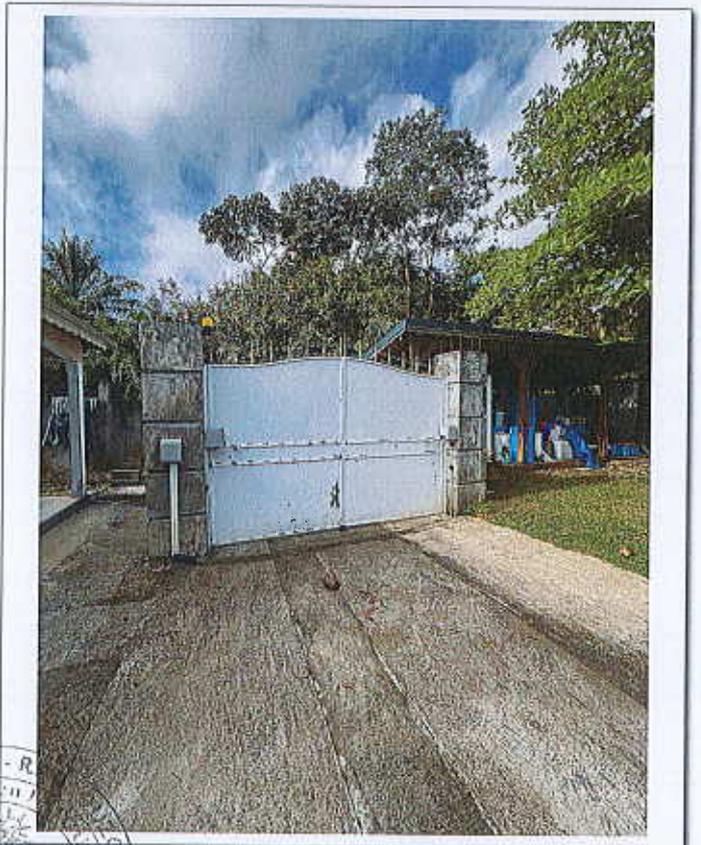
Photographie n° 21



Photographie n° 22

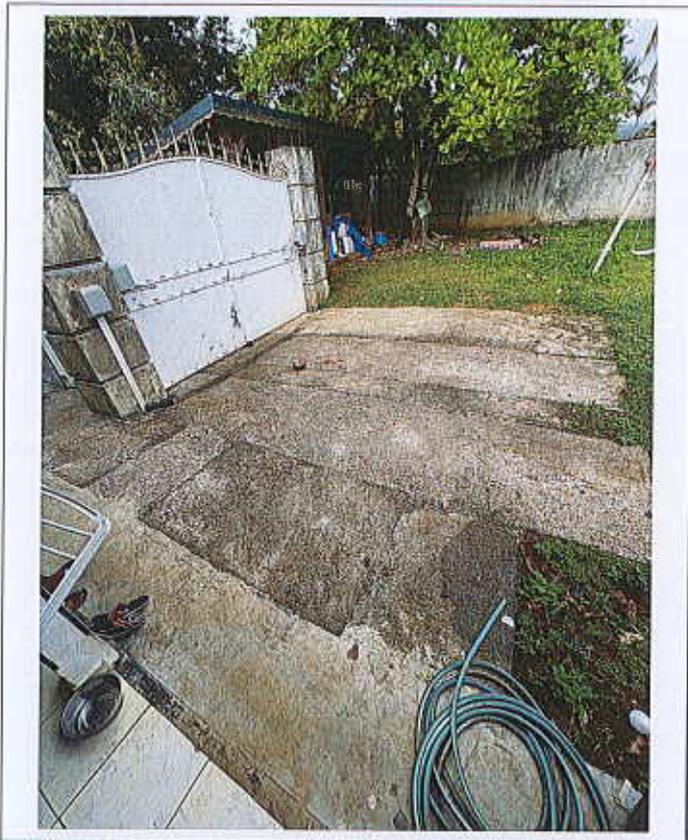


Photographie n° 23

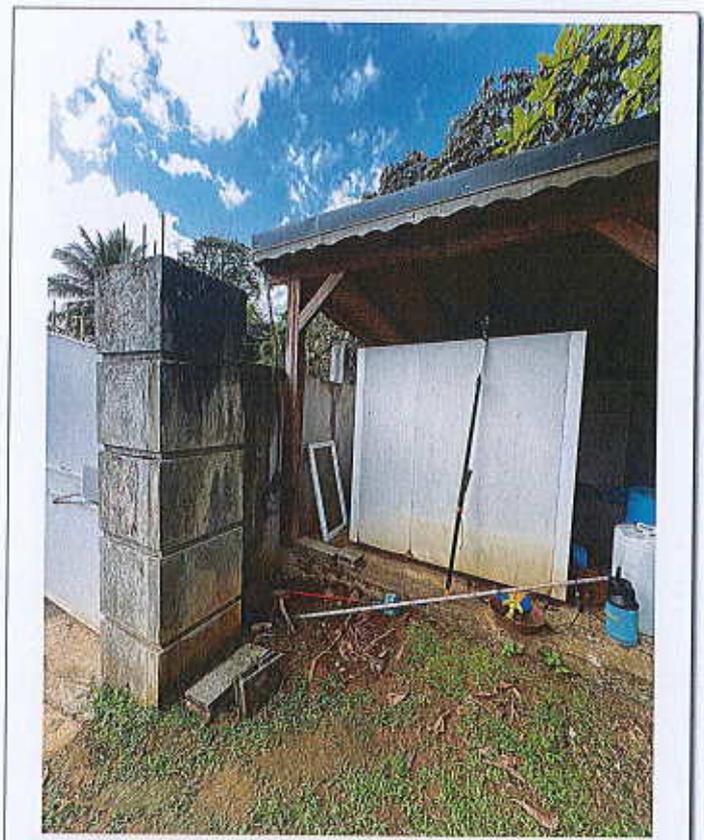


Photographie n° 24

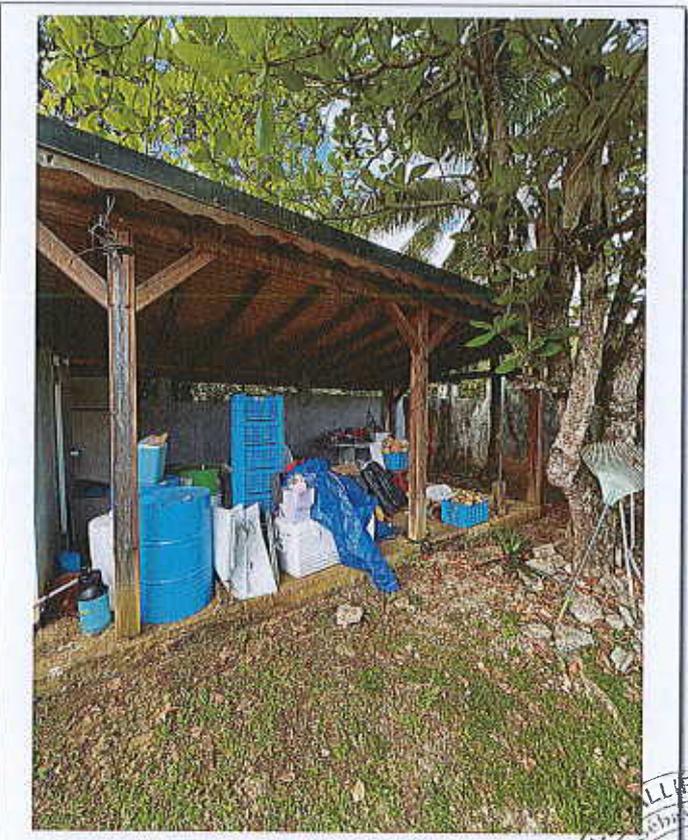




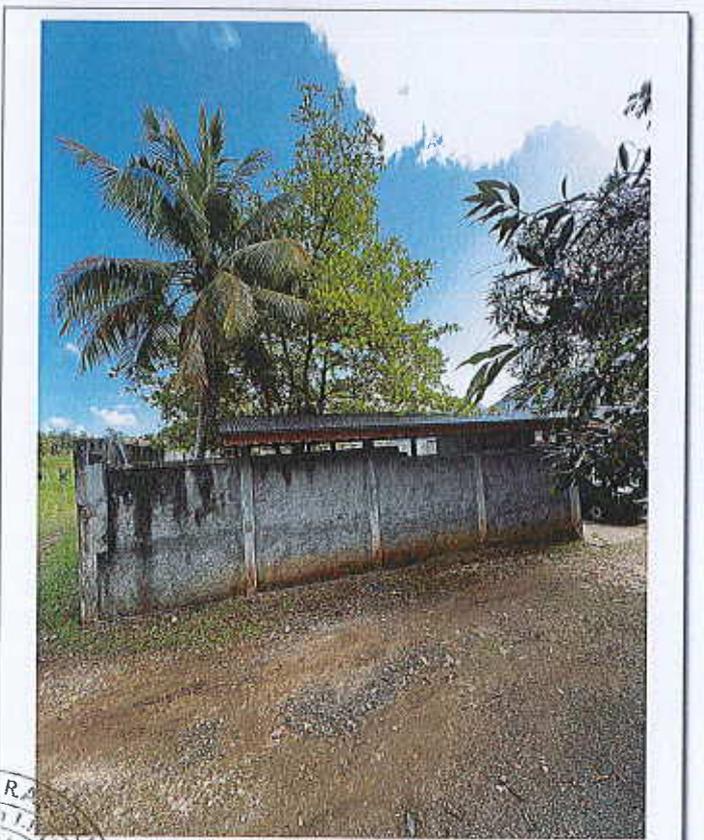
Photographie n° 25



Photographie n° 26

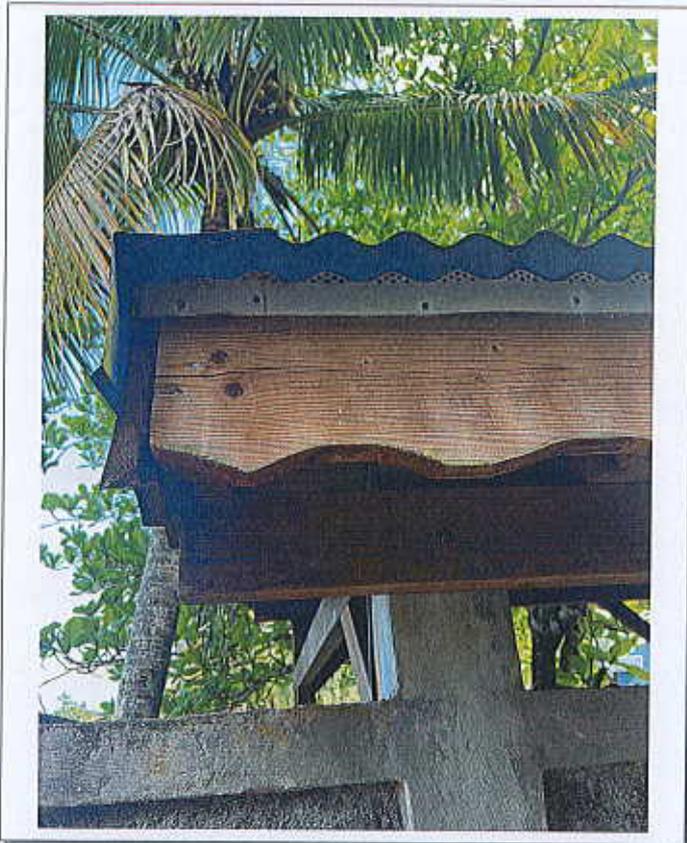


Photographie n° 27

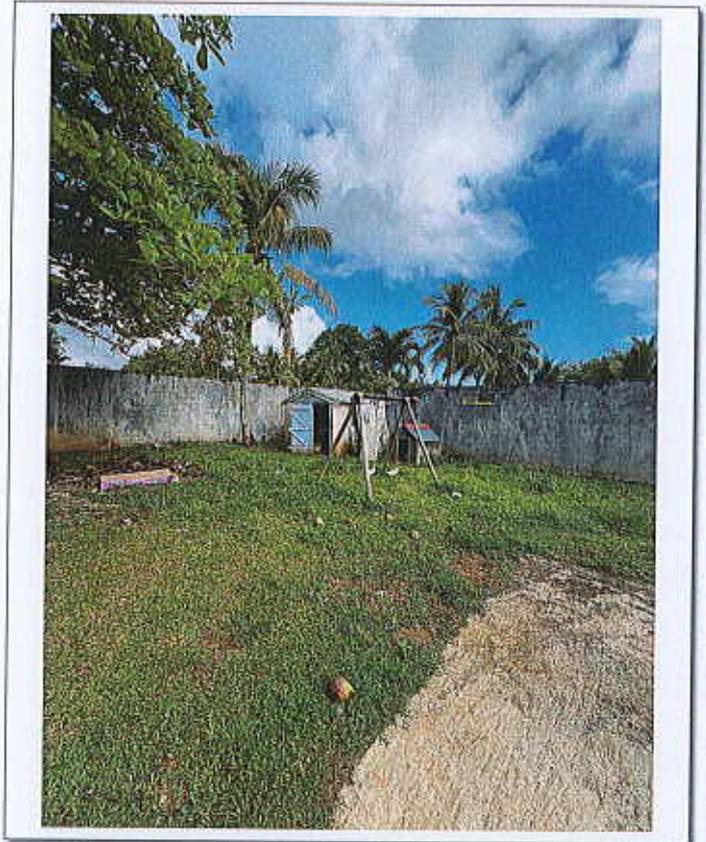


Photographie n° 28

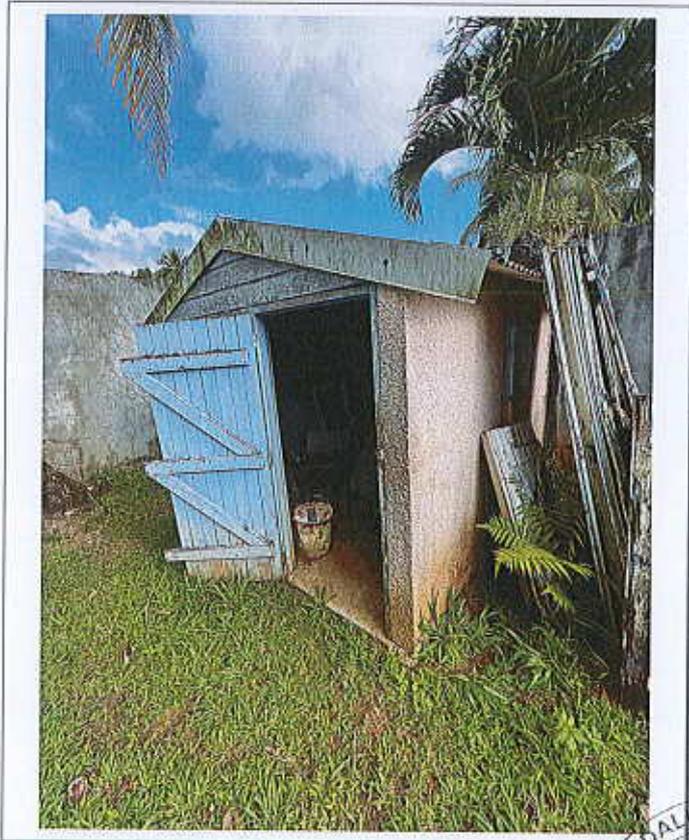




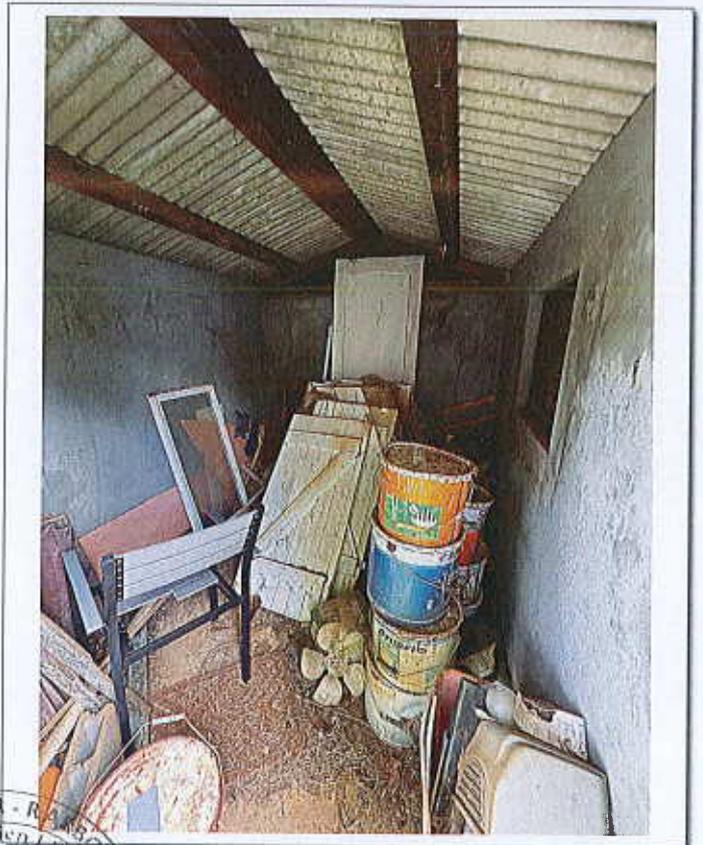
Photographie n° 29



Photographie n° 30

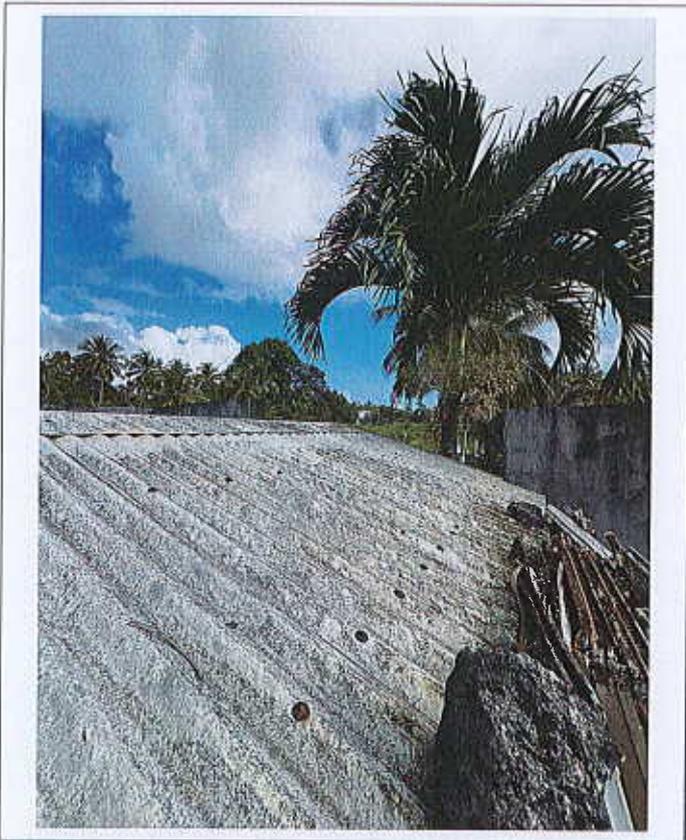


Photographie n° 31

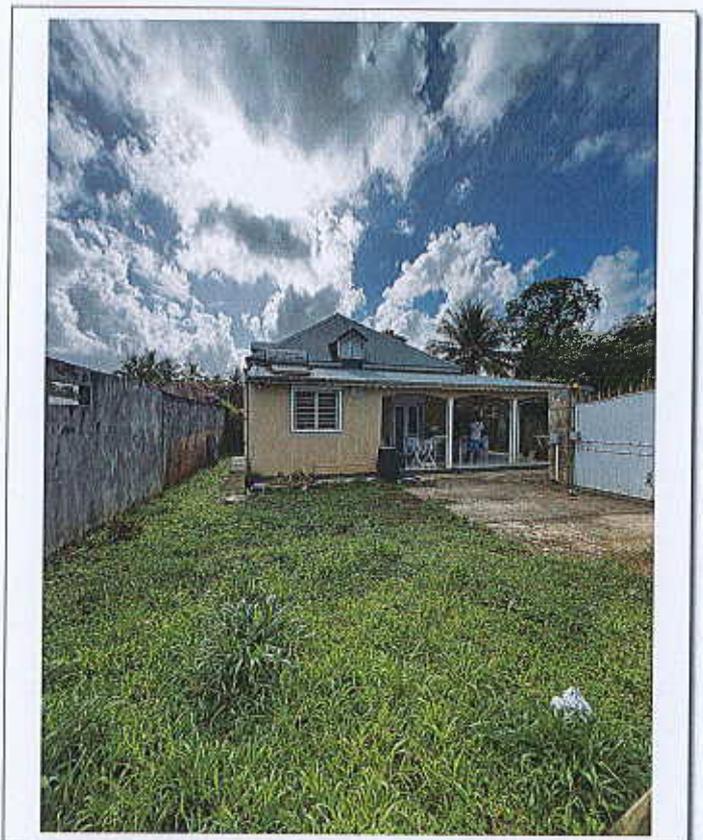


Photographie n° 32

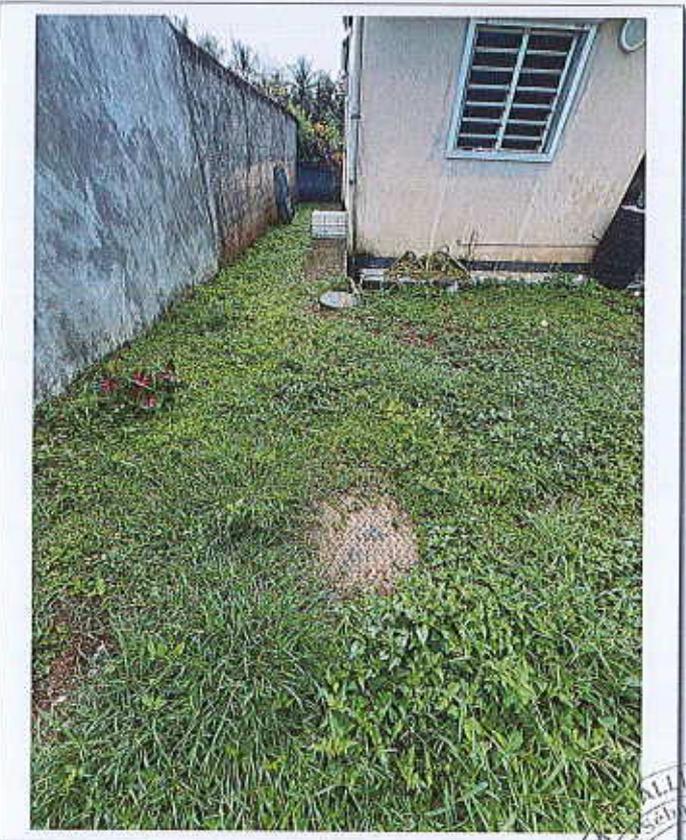




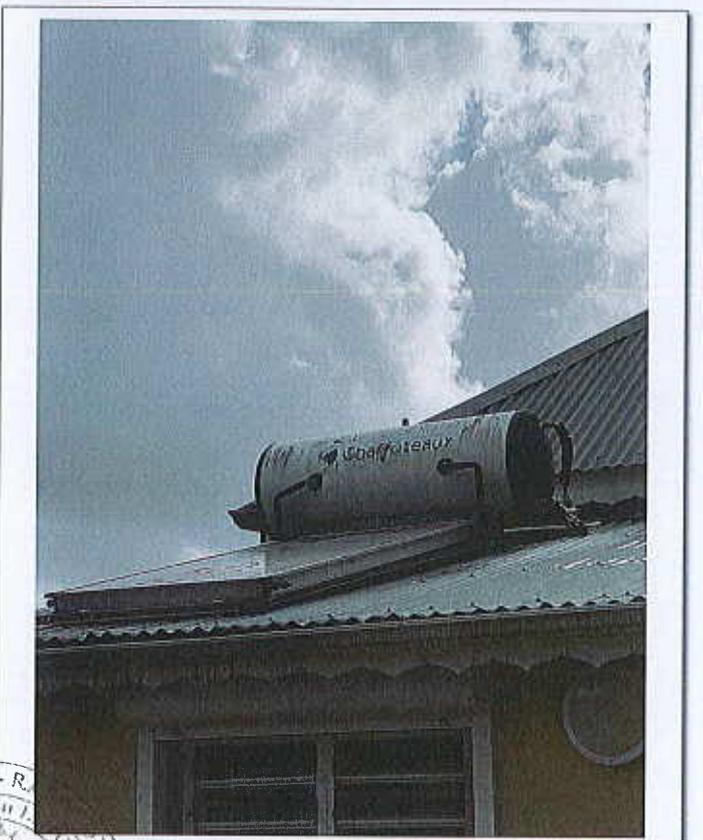
Photographie n° 33



Photographie n° 34

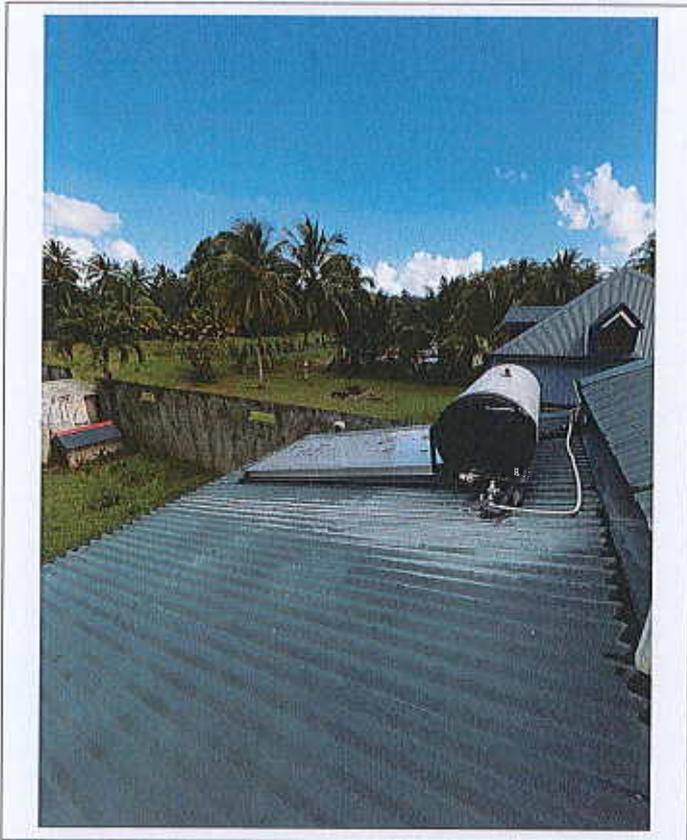


Photographie n° 35

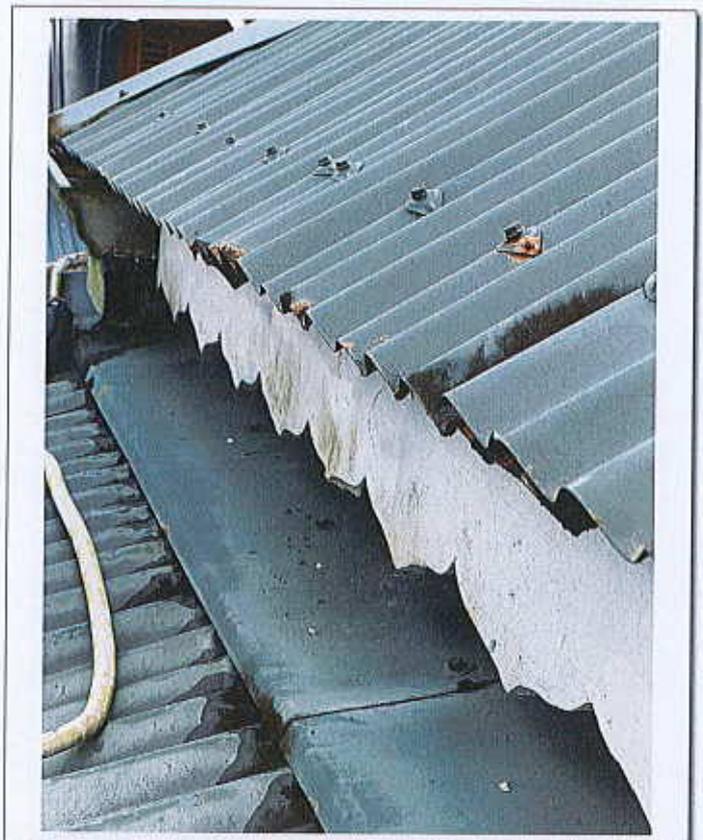


Photographie n° 36

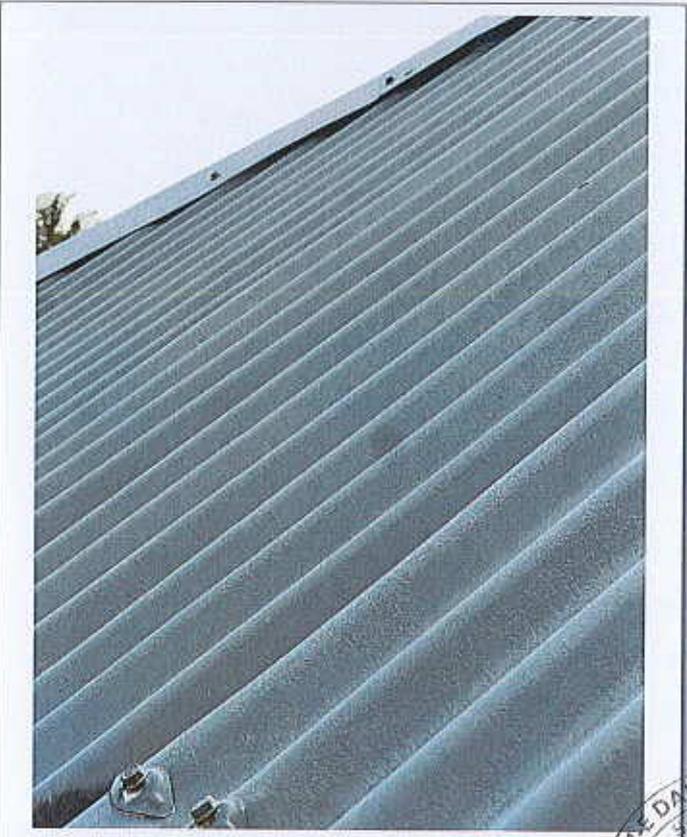




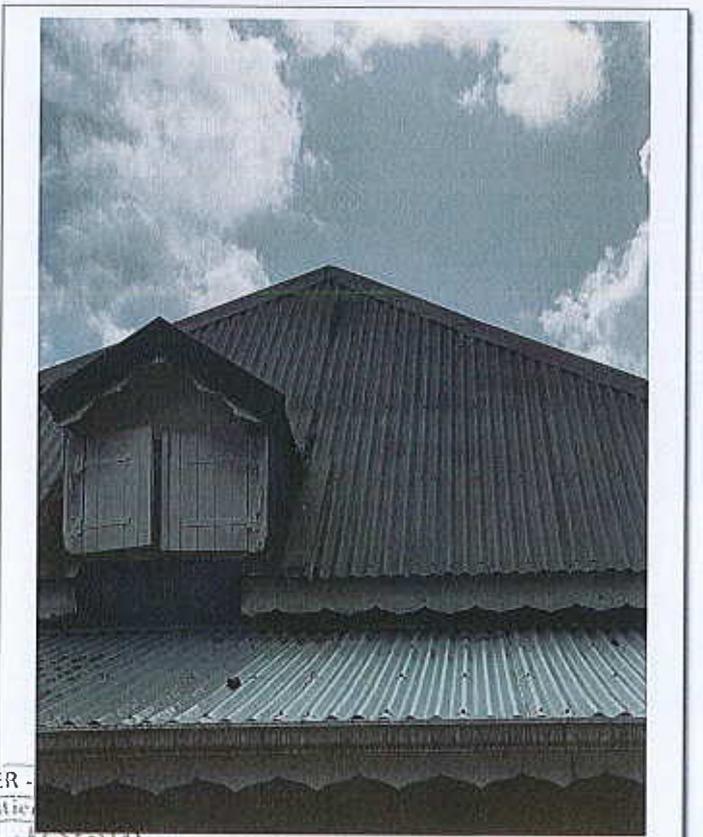
Photographie n° 37



Photographie n° 38

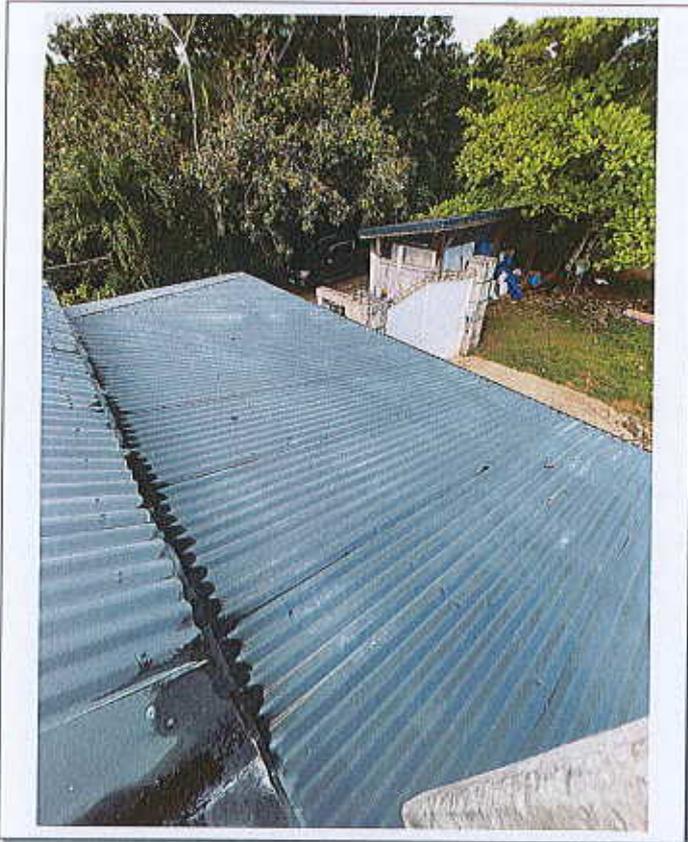


Photographie n° 39

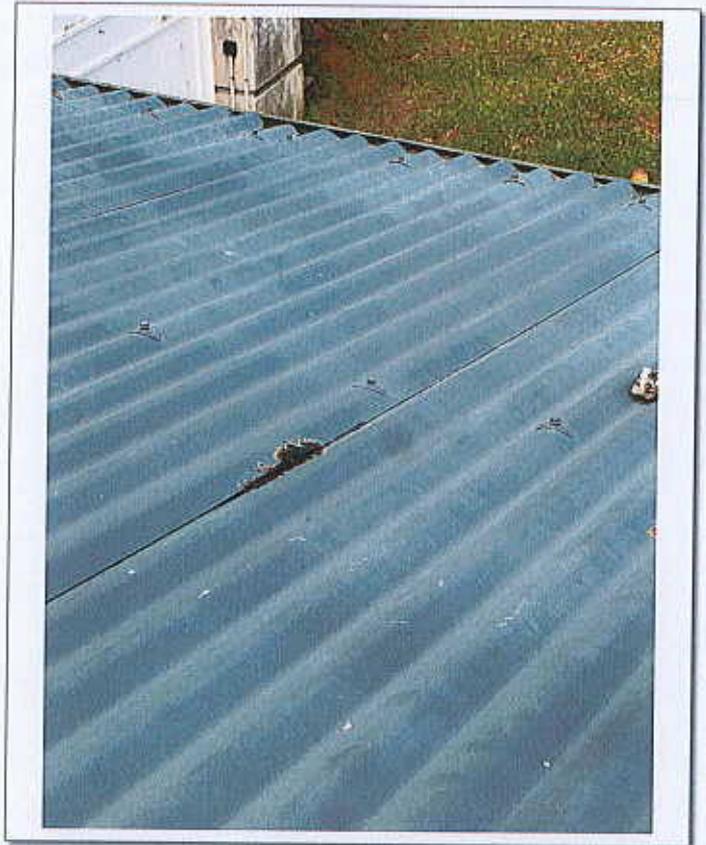


Photographie n° 40

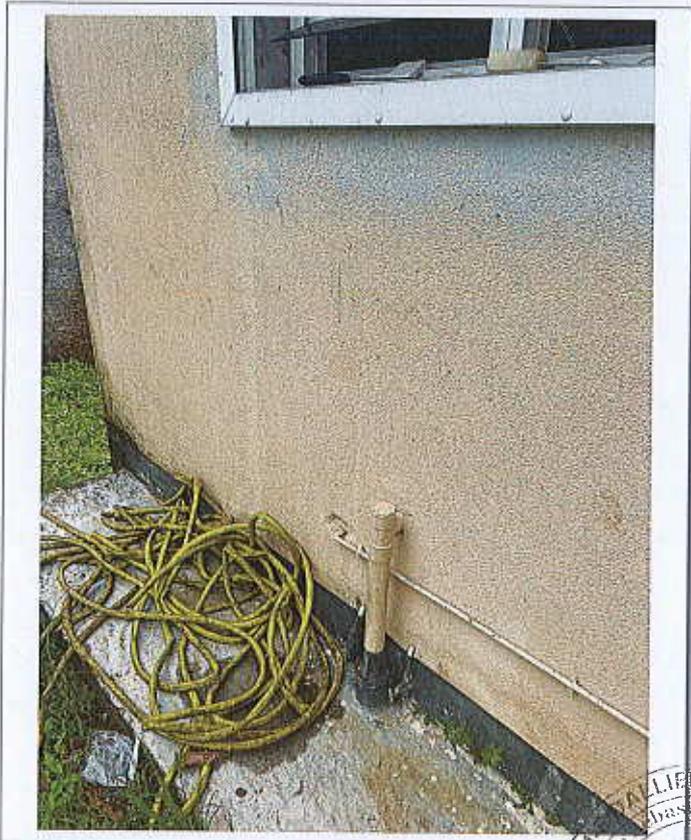




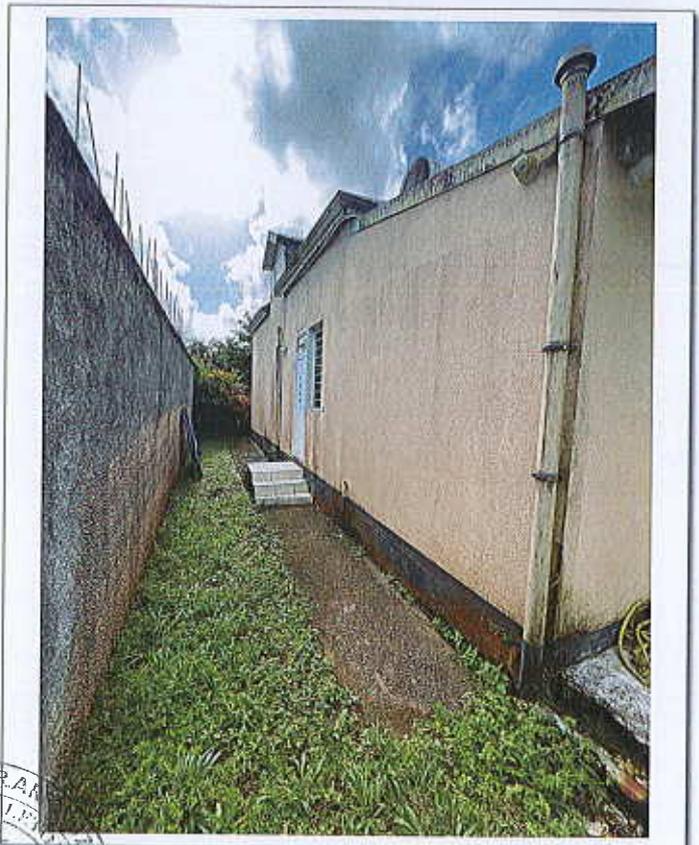
Photographie n° 41



Photographie n° 42

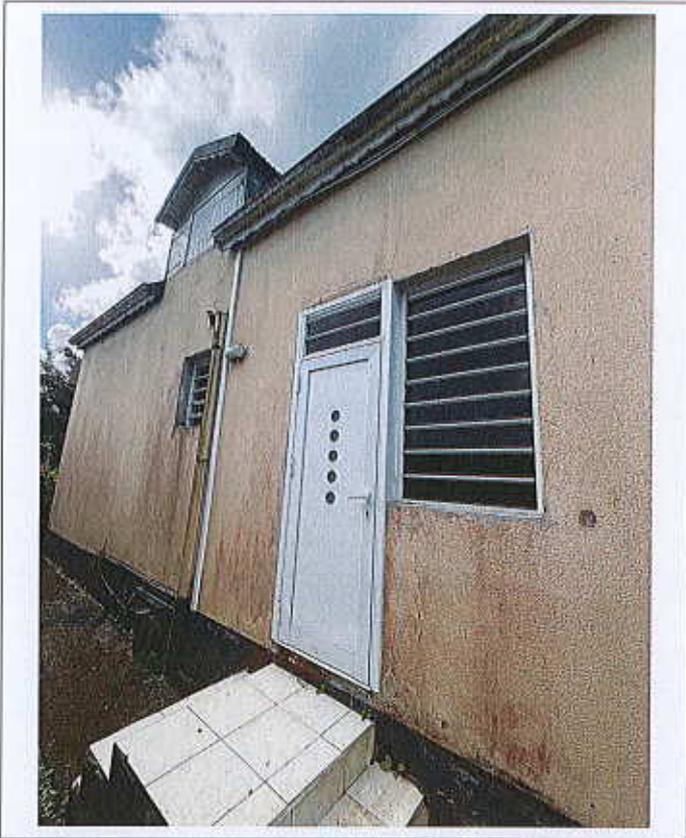


Photographie n° 43

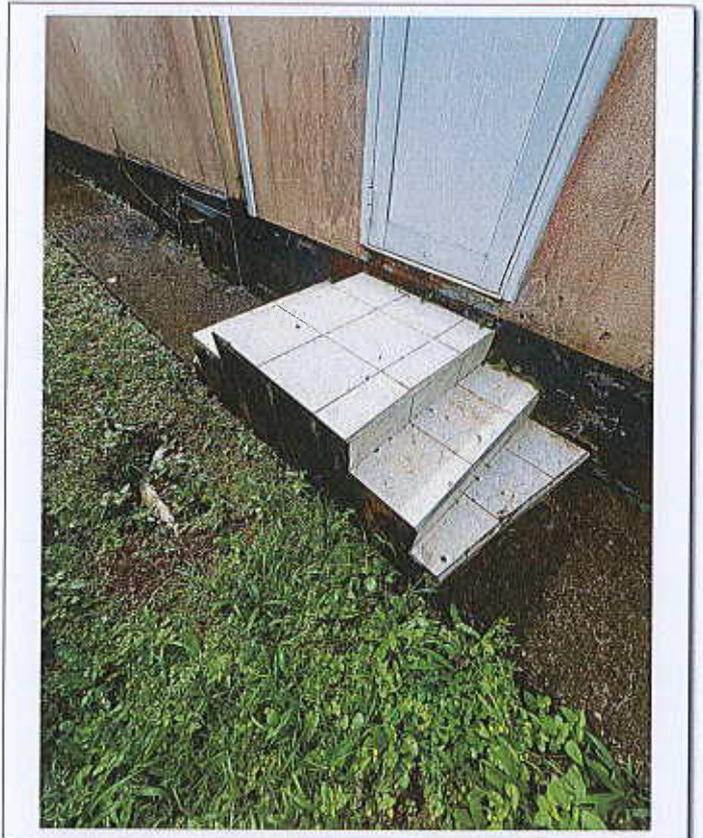


Photographie n° 44

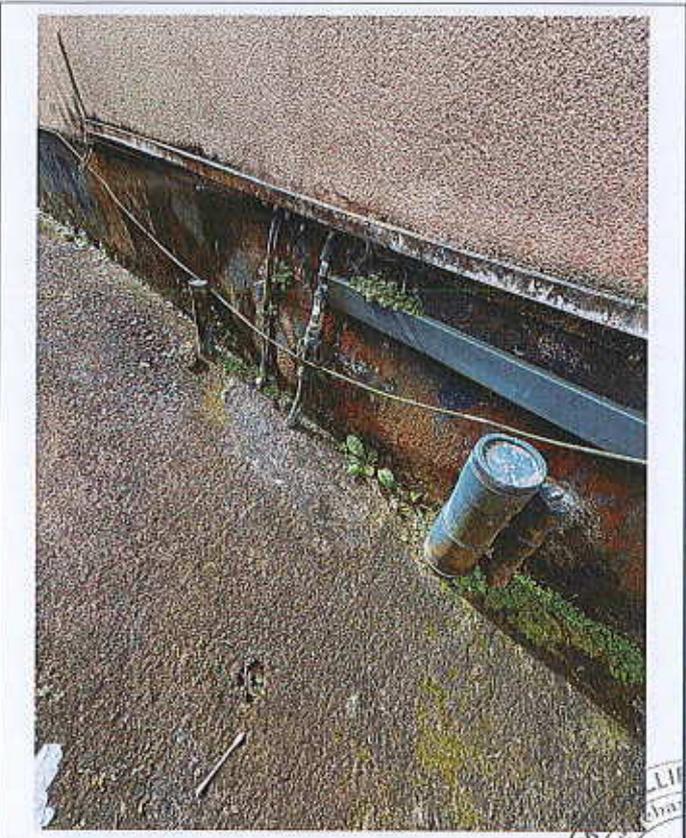




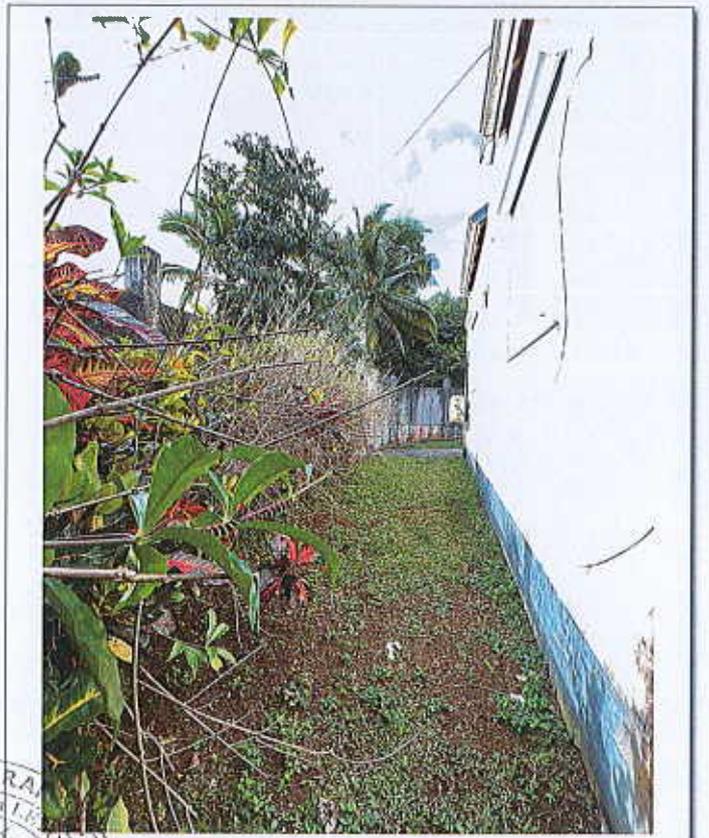
Photographie n° 45



Photographie n° 46



Photographie n° 47



Photographie n° 48

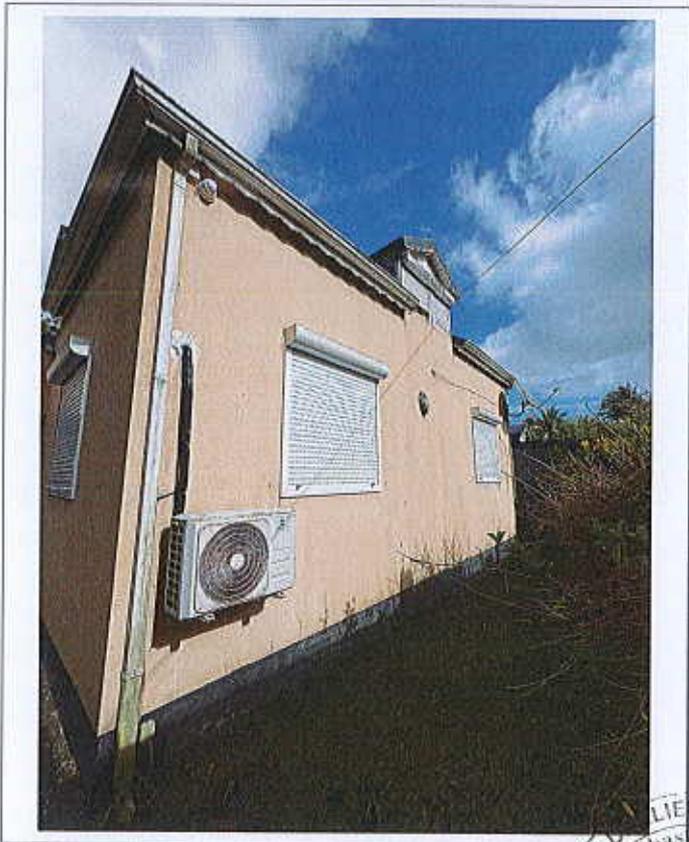




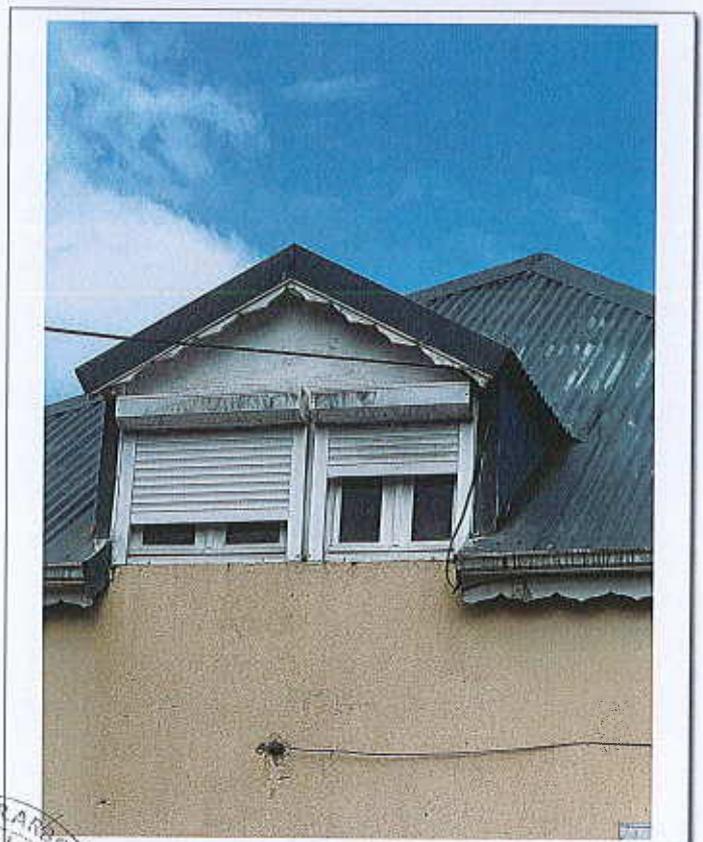
Photographie n° 49



Photographie n° 50



Photographie n° 51

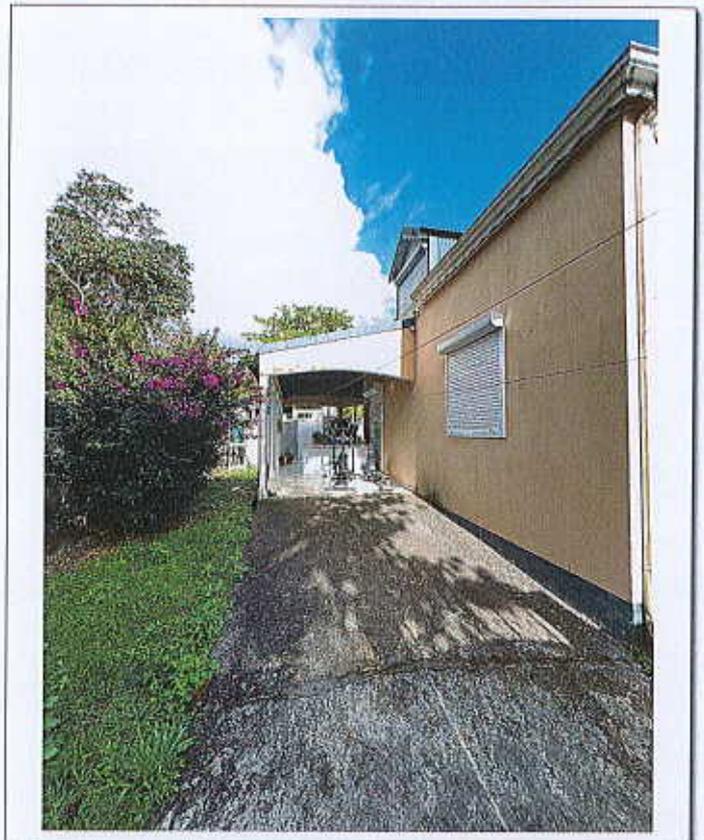


Photographie n° 52

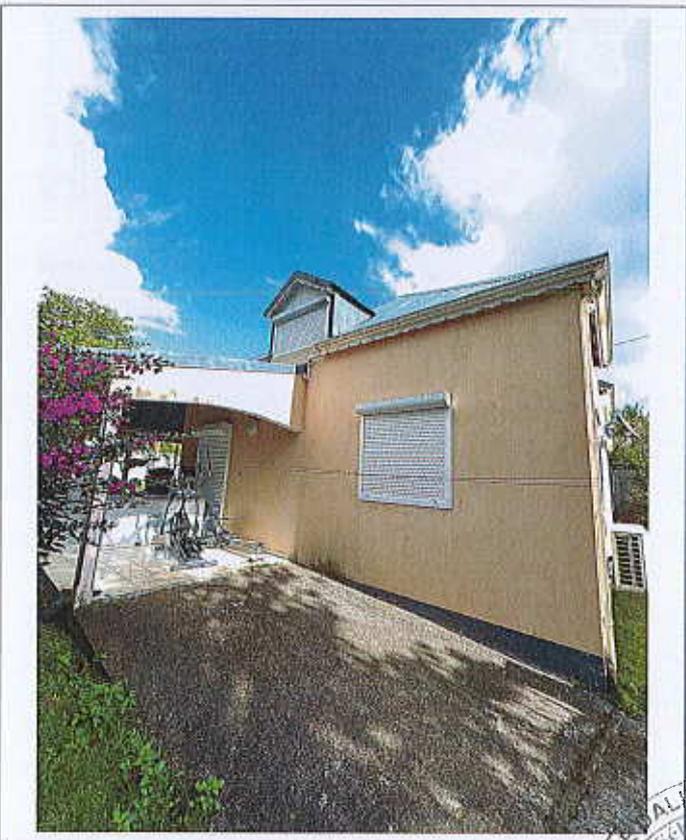




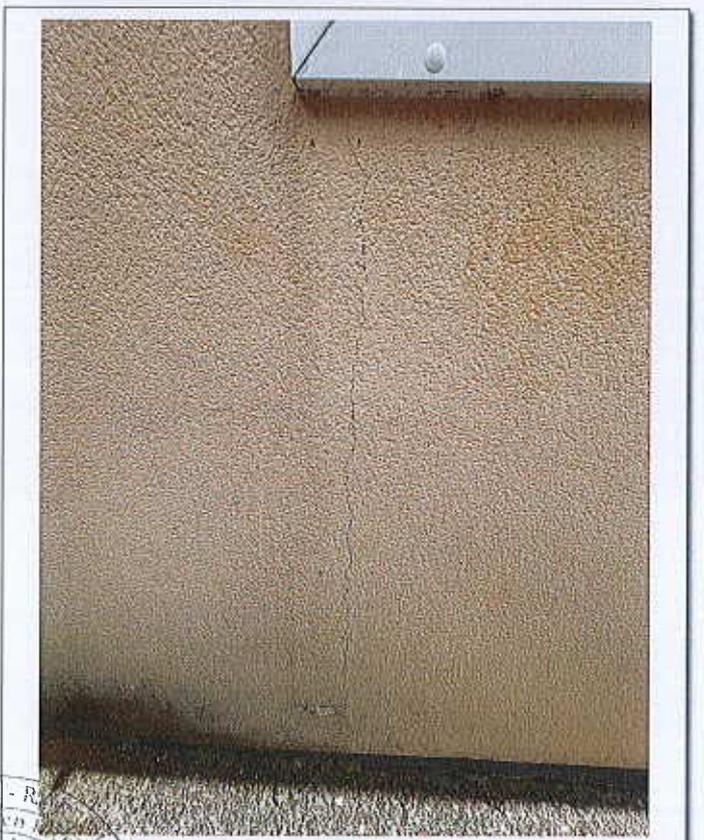
Photographie n° 53



Photographie n° 54

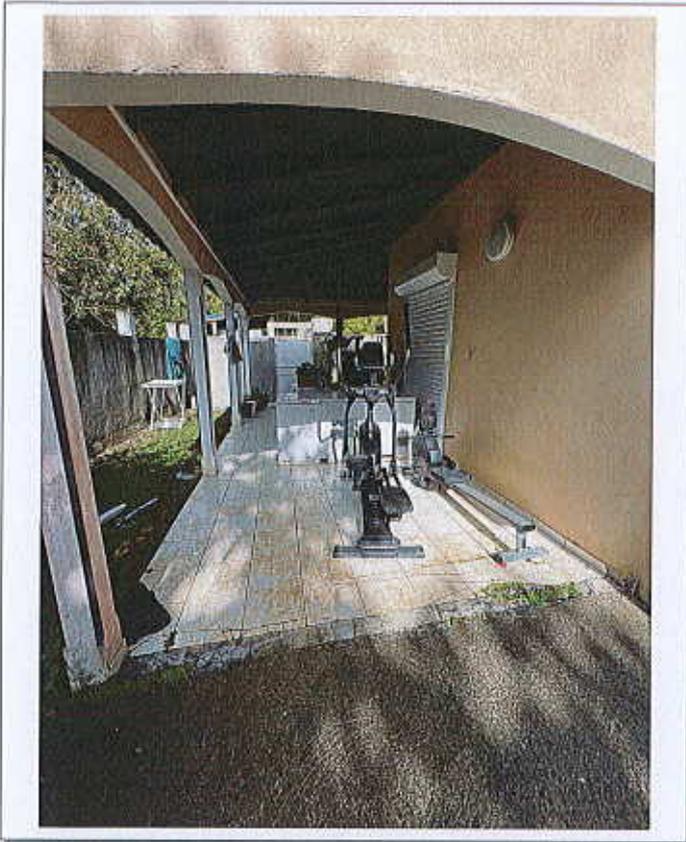


Photographie n° 55

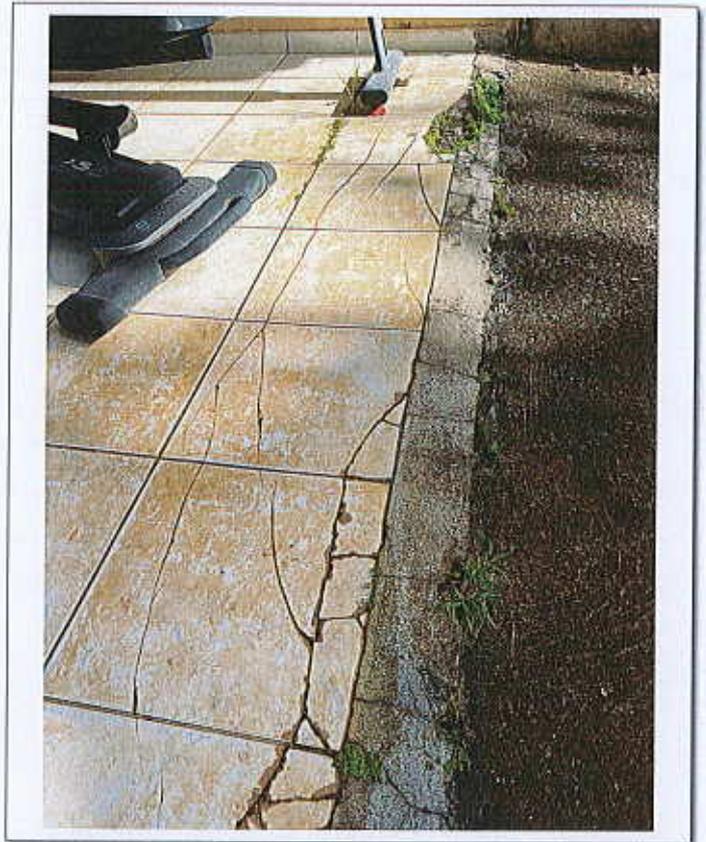


Photographie n° 56





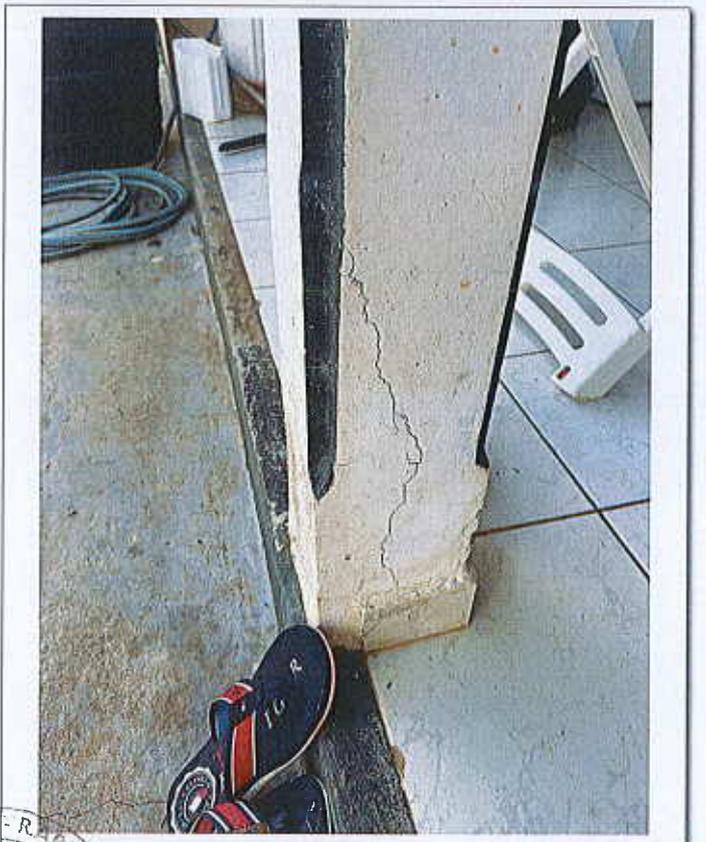
Photographie n° 57



Photographie n° 58

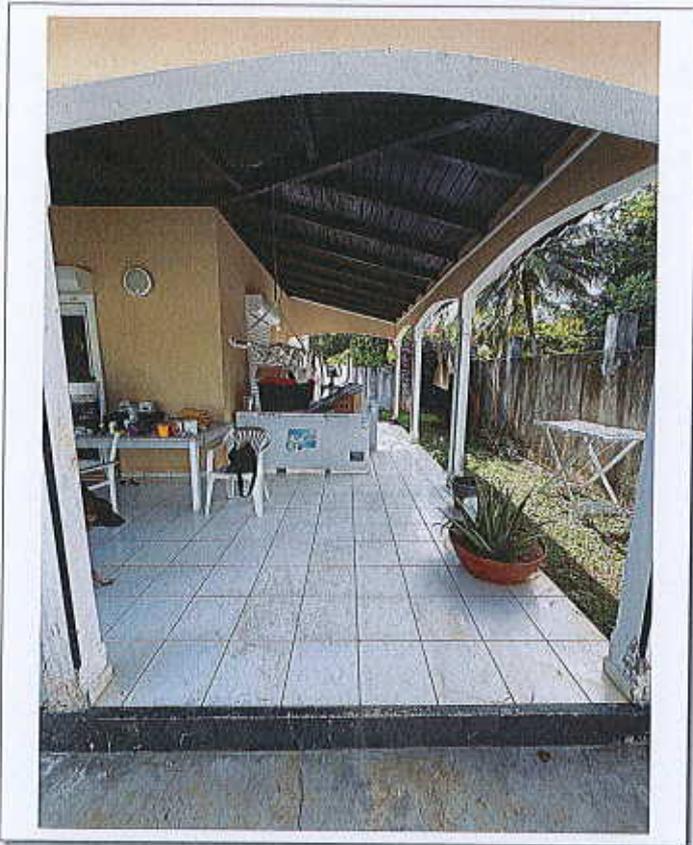


Photographie n° 59



Photographie n° 60

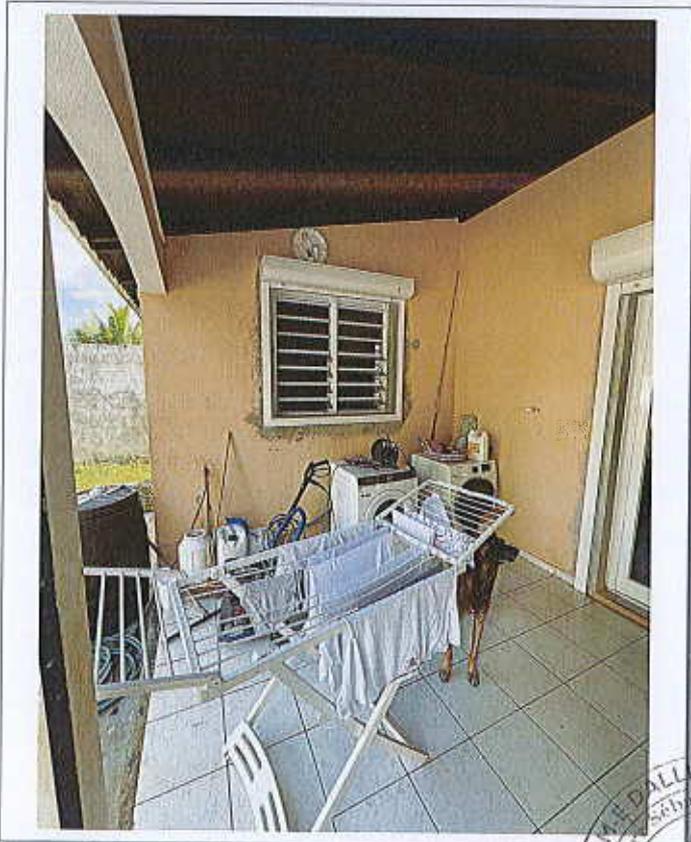




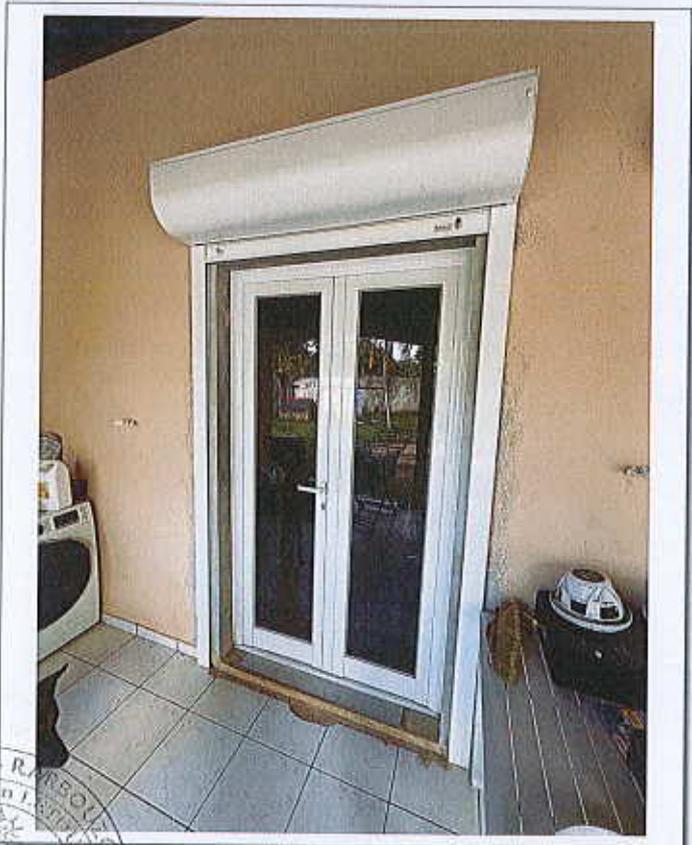
Photographie n° 61



Photographie n° 62

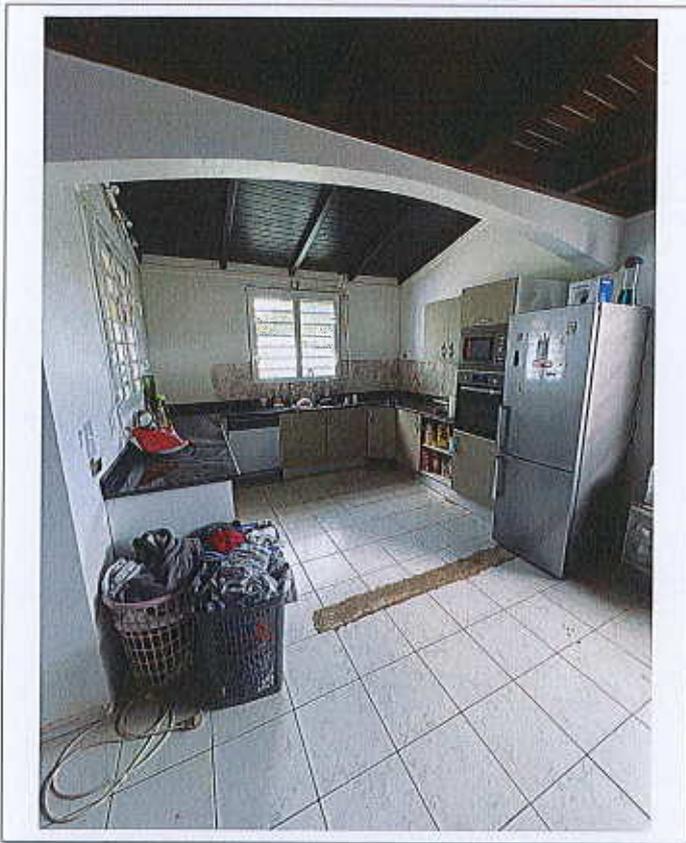


Photographie n° 63



Photographie n° 64

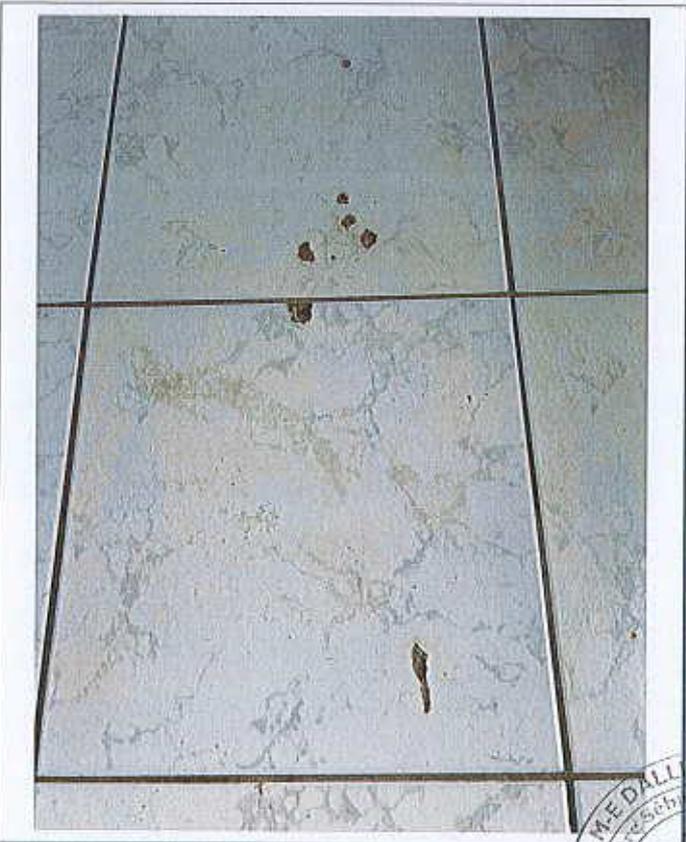




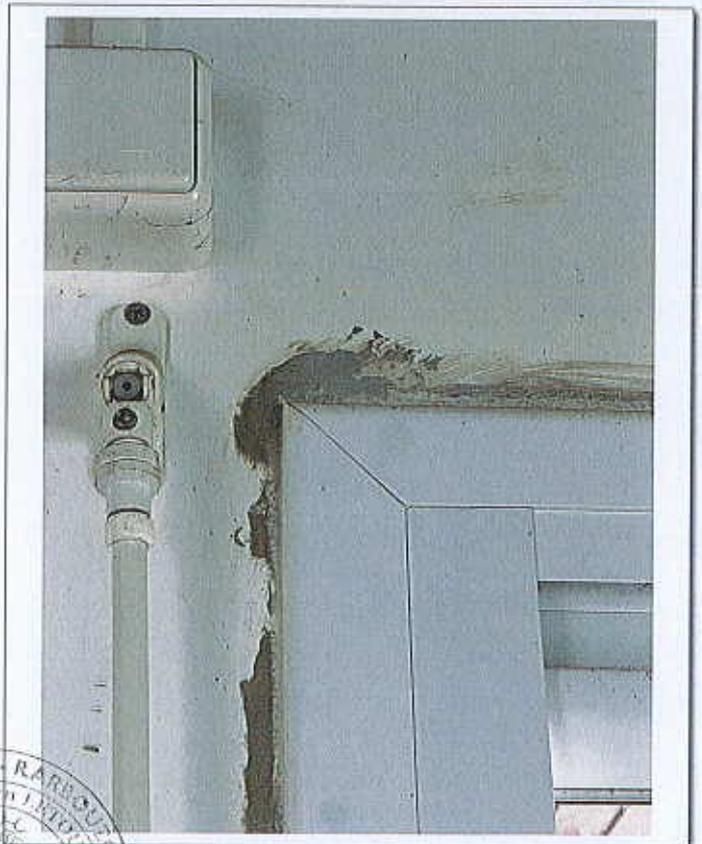
Photographie n° 65



Photographie n° 66



Photographie n° 67

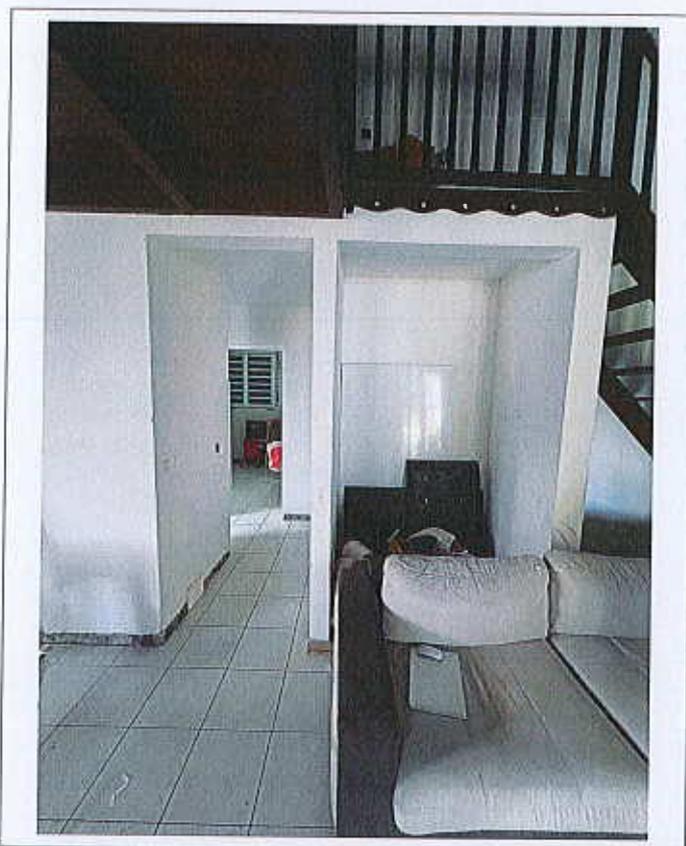


Photographie n° 68

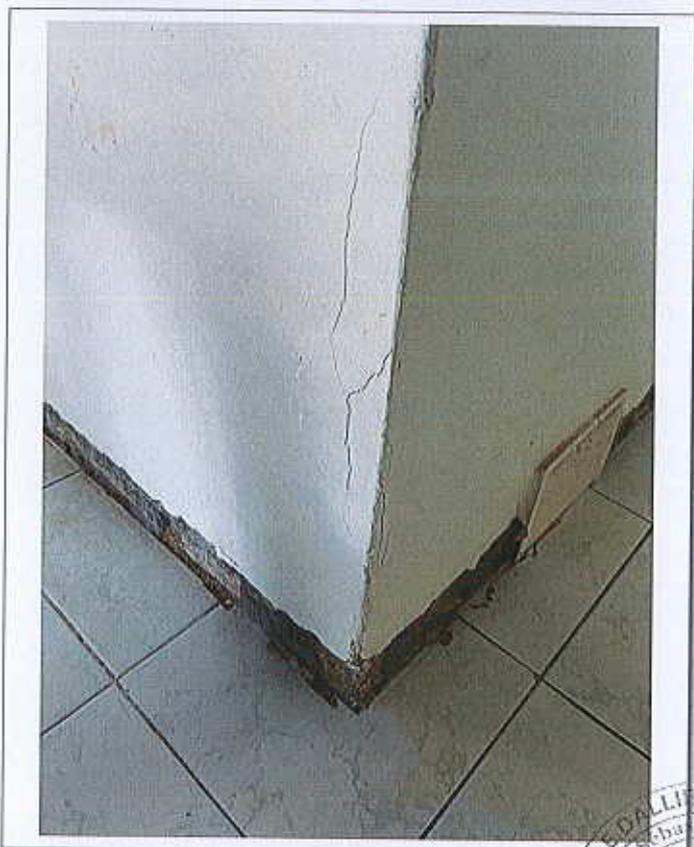




Photographie n° 73



Photographie n° 74

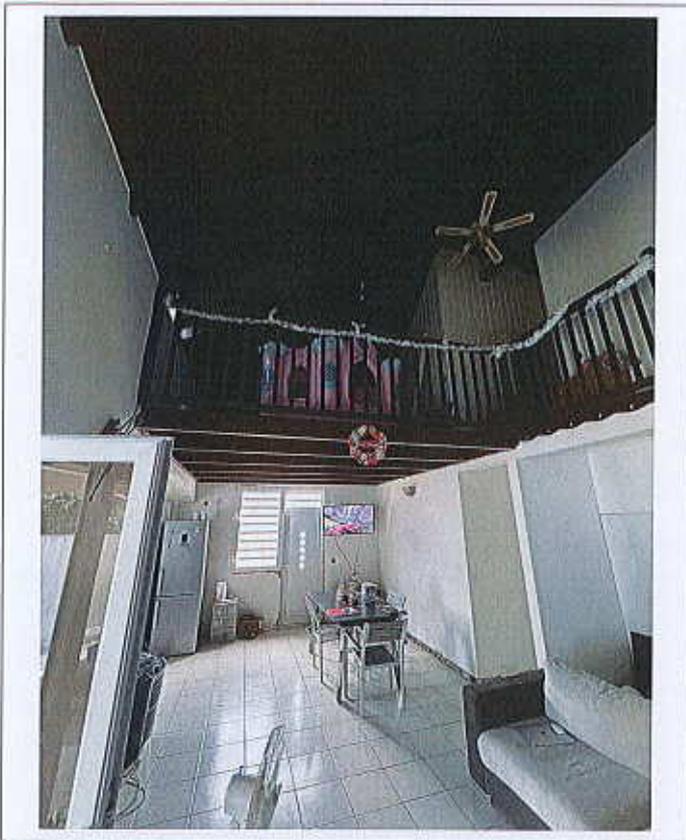


Photographie n° 75

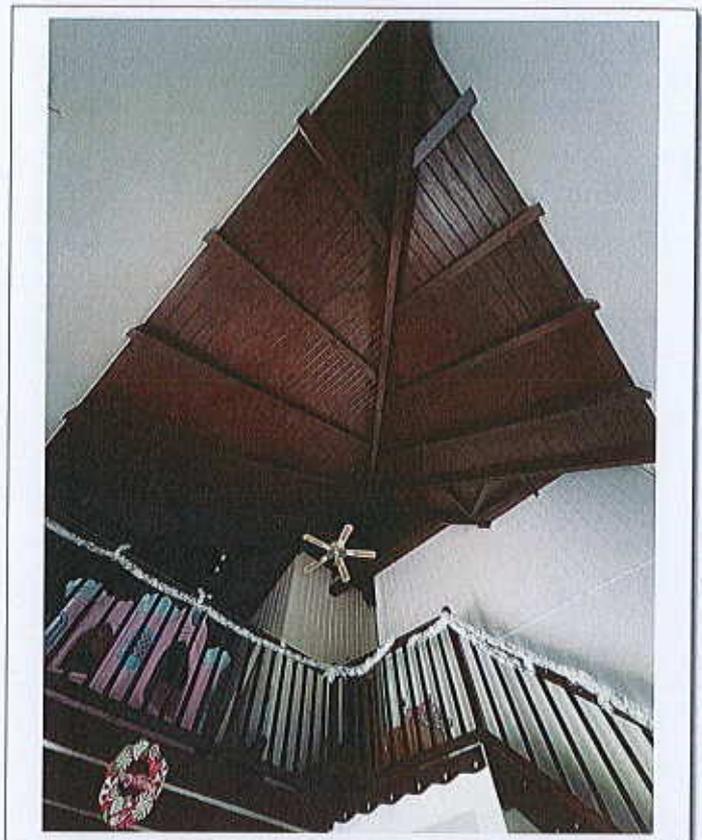


Photographie n° 76

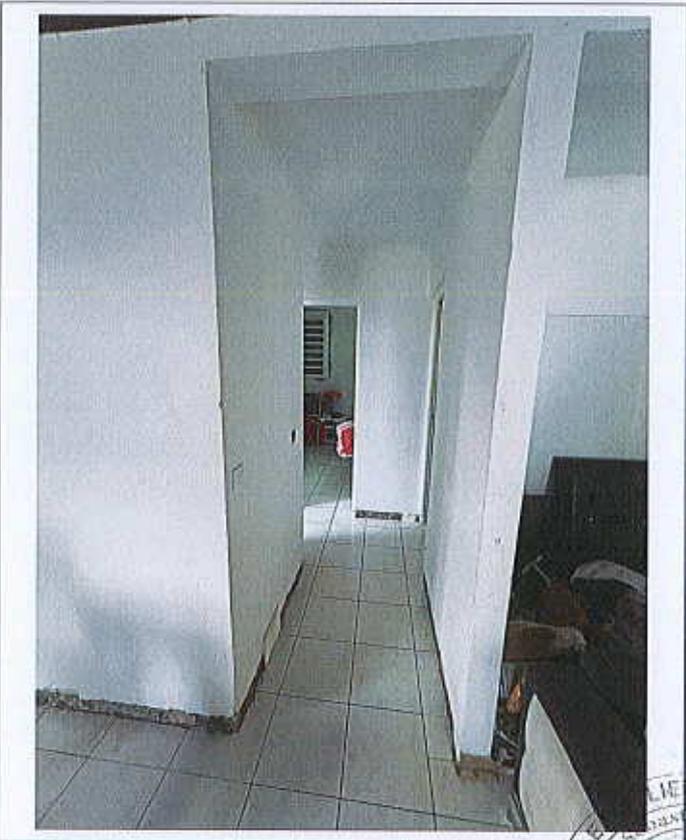




Photographie n° 81



Photographie n° 82



Photographie n° 83

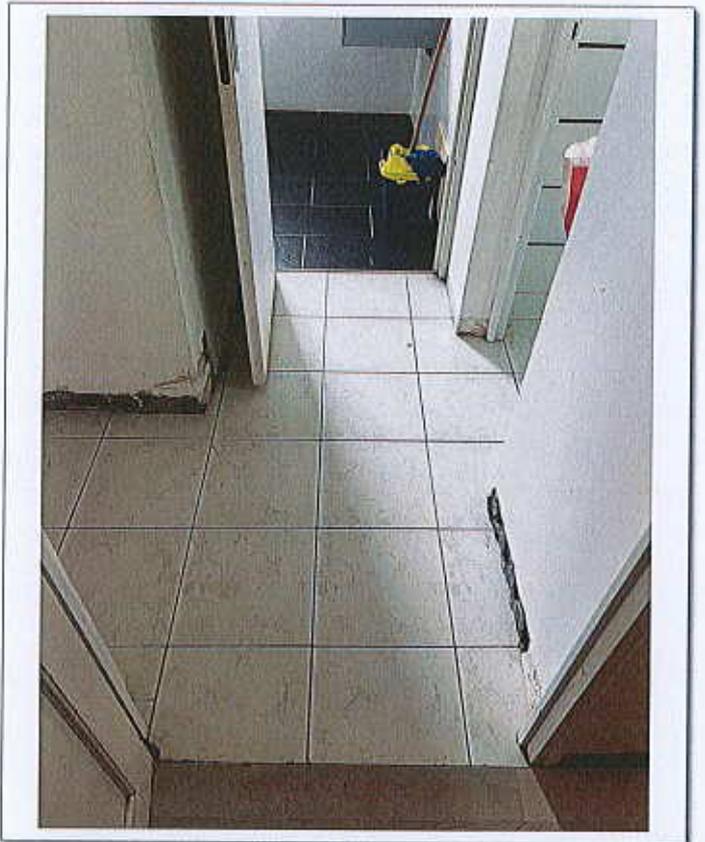


Photographie n° 84

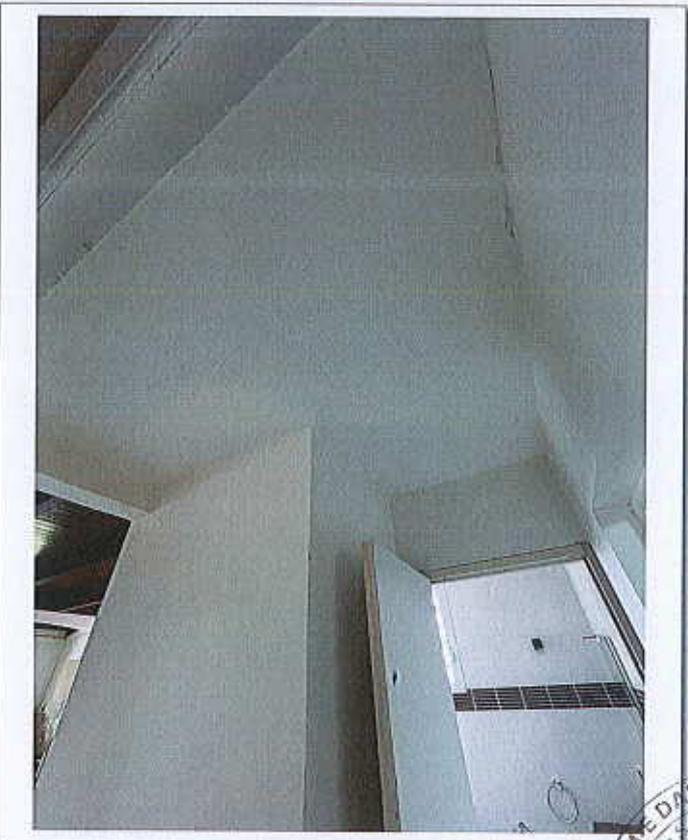




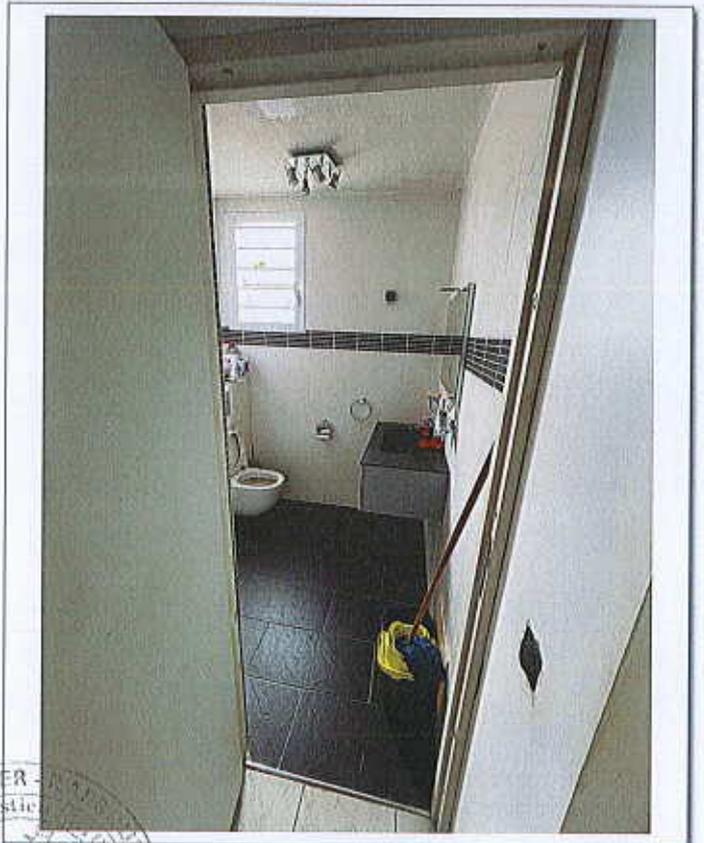
Photographie n° 85



Photographie n° 86

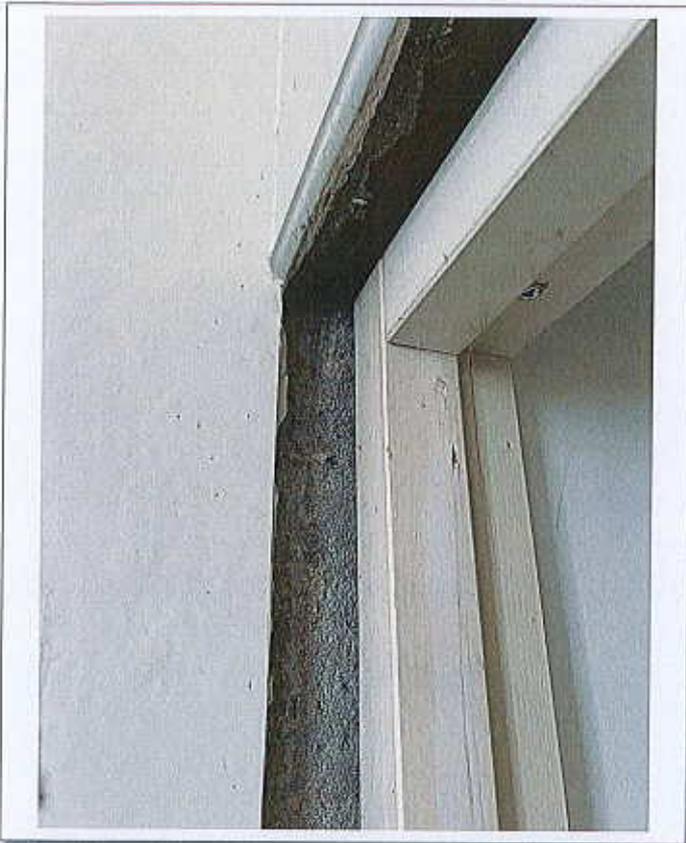


Photographie n° 87



Photographie n° 88





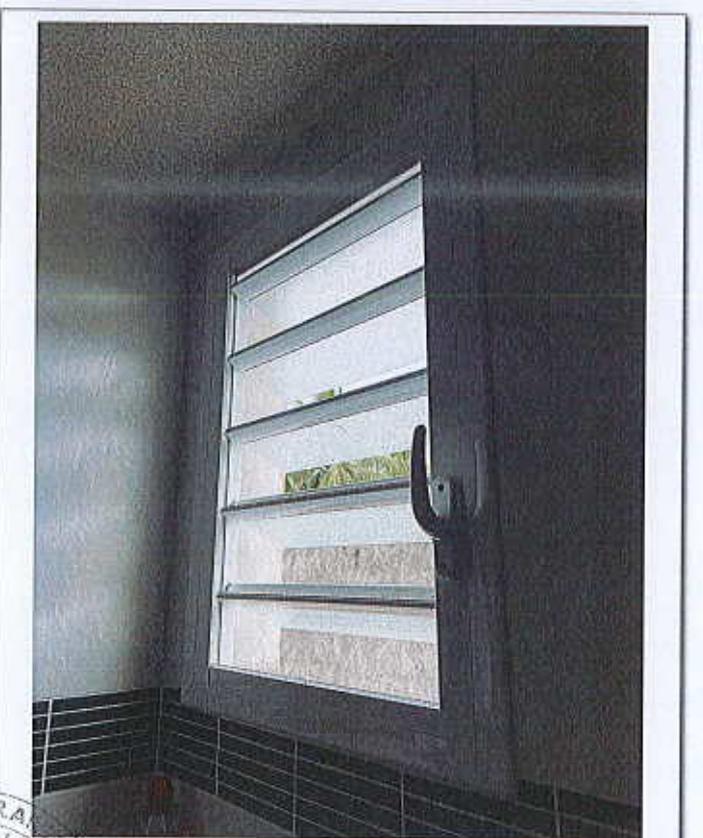
Photographie n° 89



Photographie n° 90

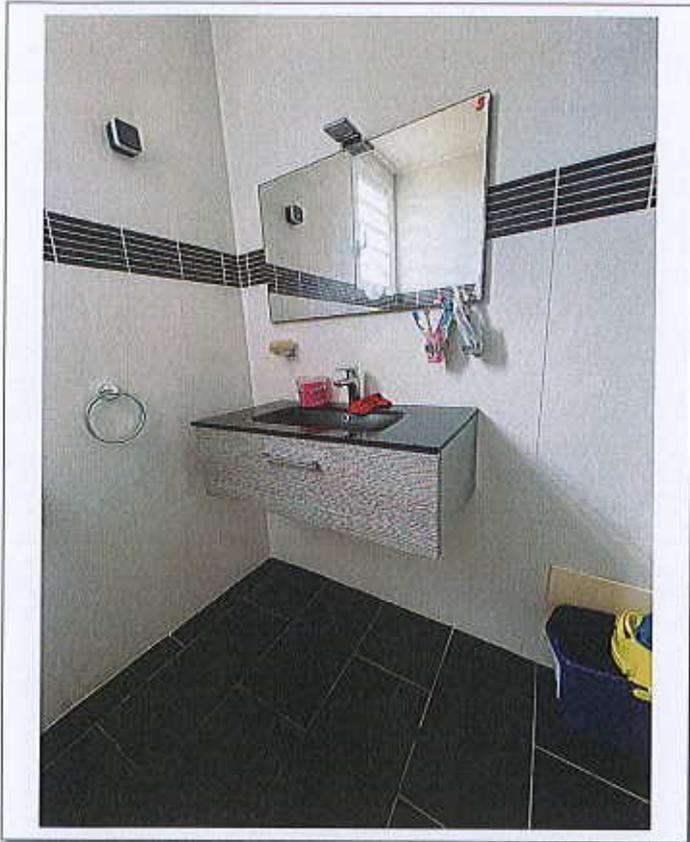


Photographie n° 91

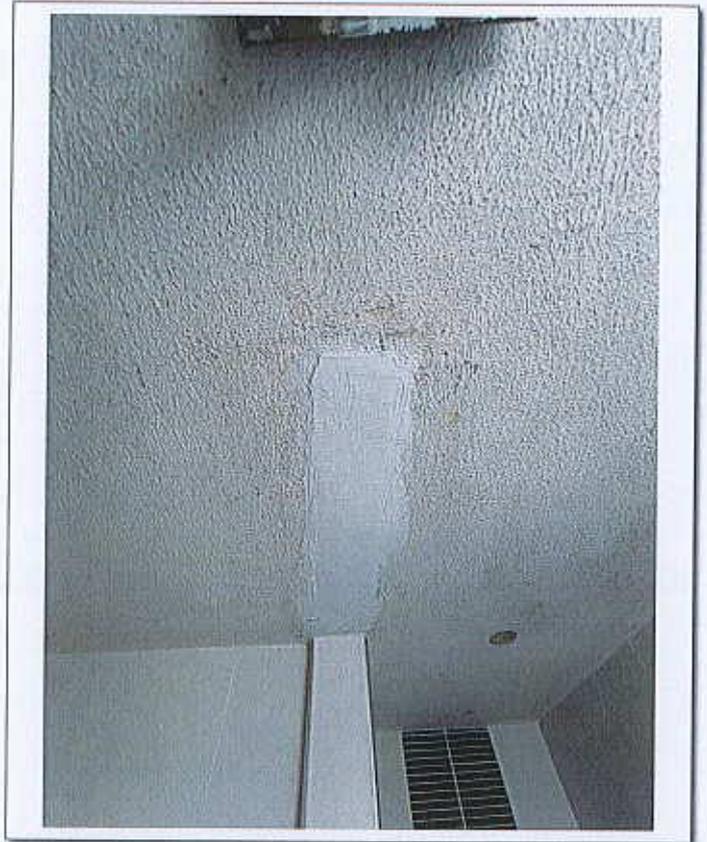


Photographie n° 92

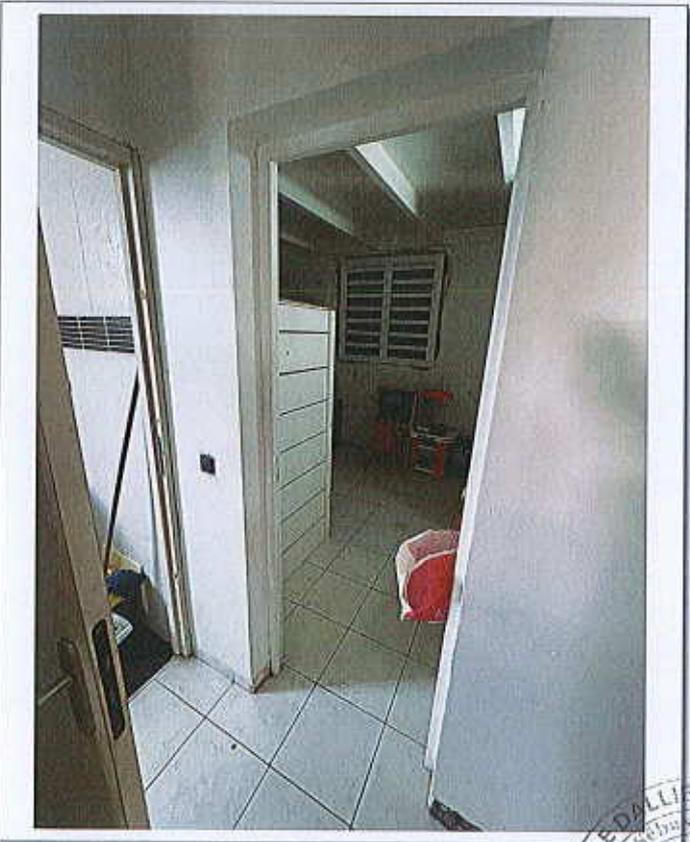




Photographie n° 93



Photographie n° 94

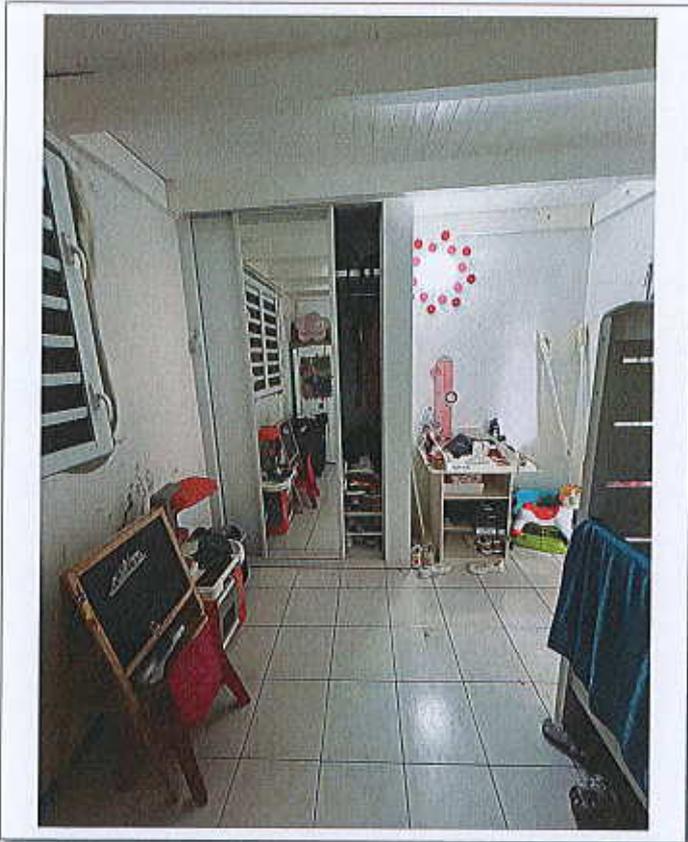


Photographie n° 95

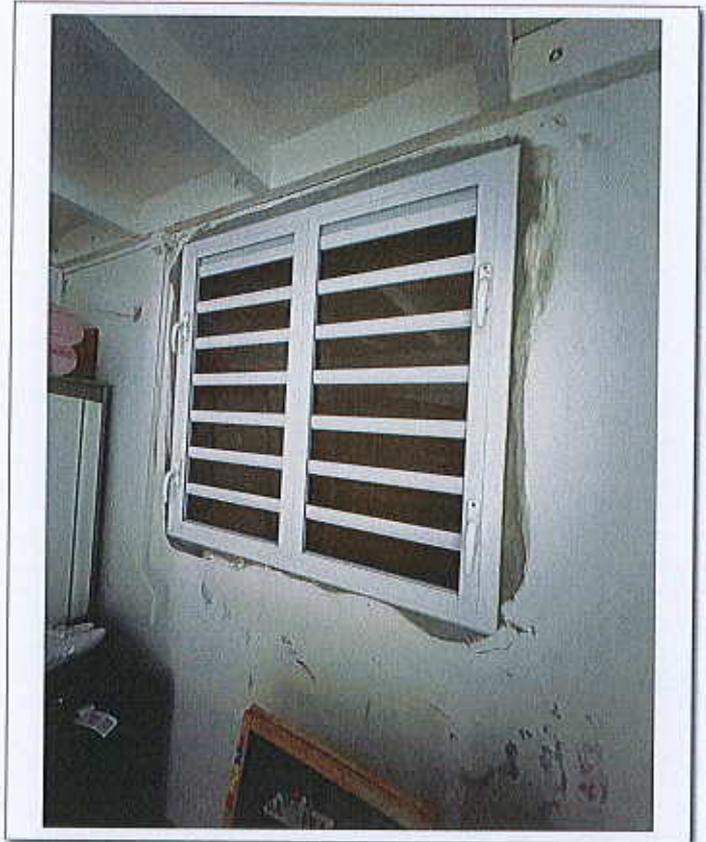


Photographie n° 96

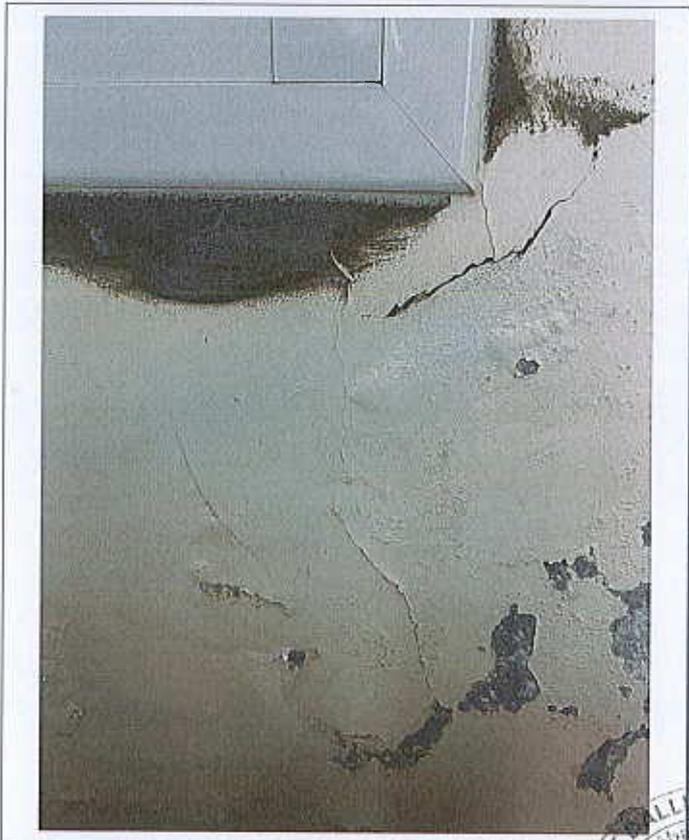




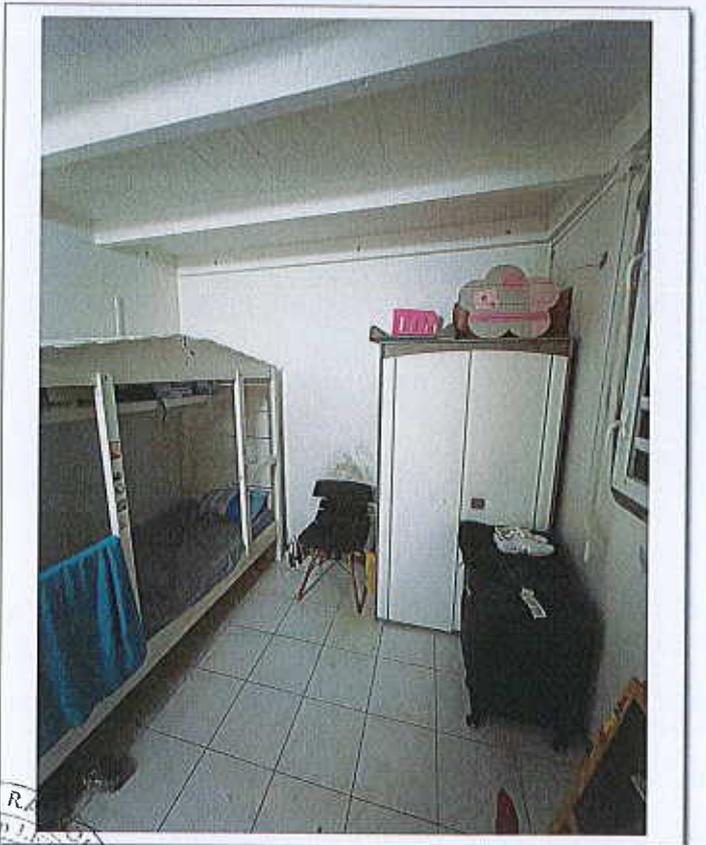
Photographie n° 97



Photographie n° 98

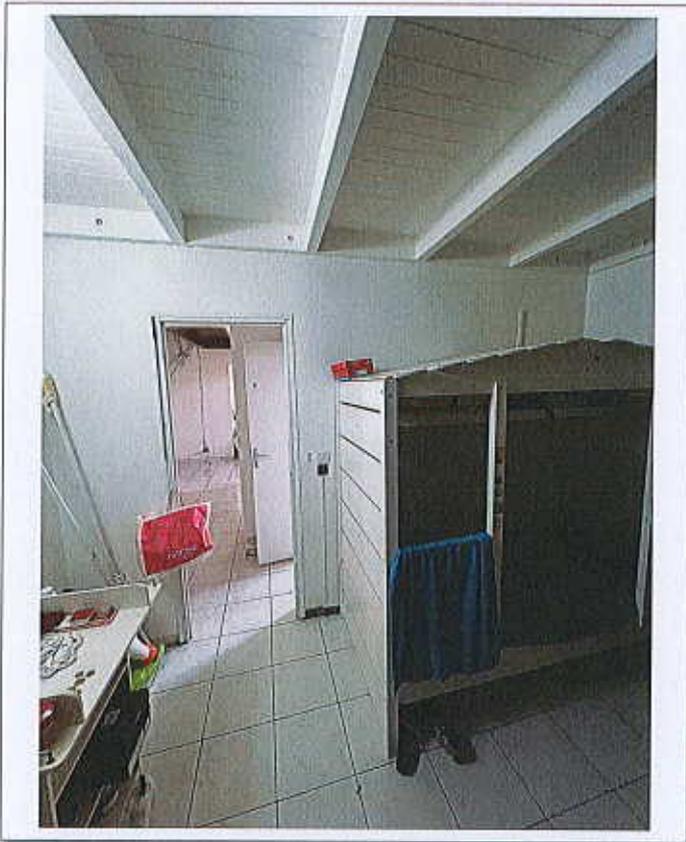


Photographie n° 99

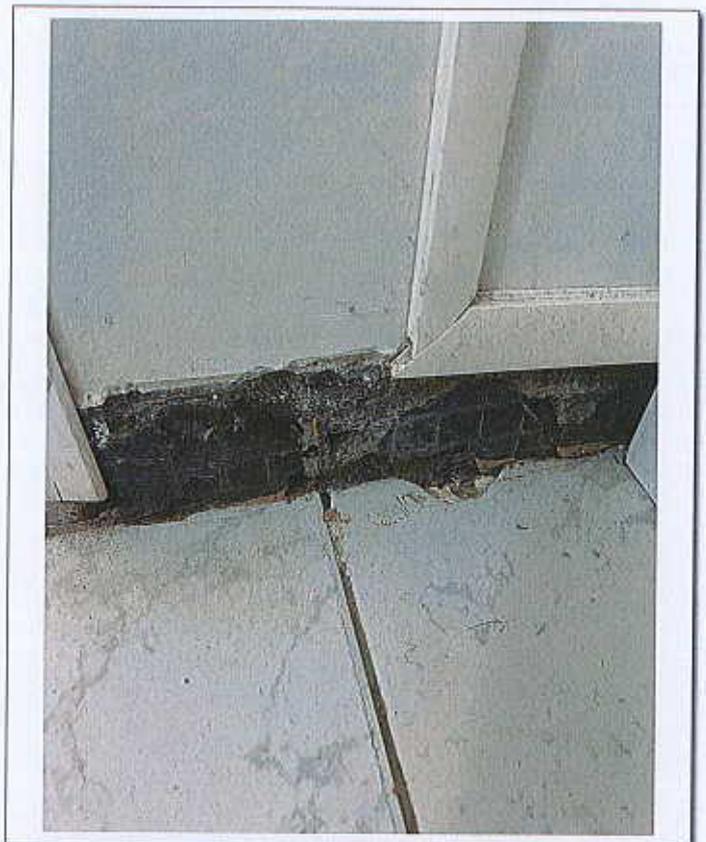


Photographie n° 100

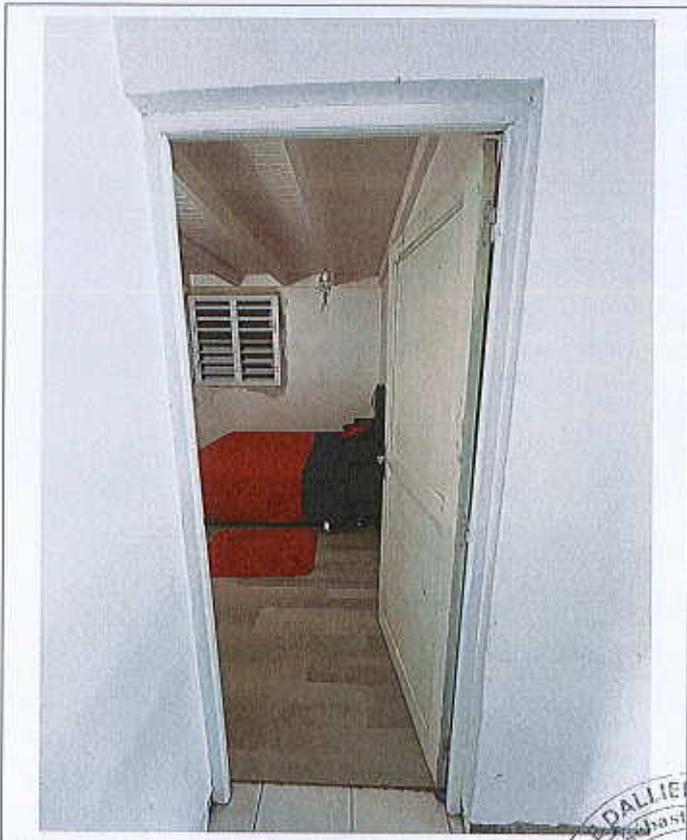




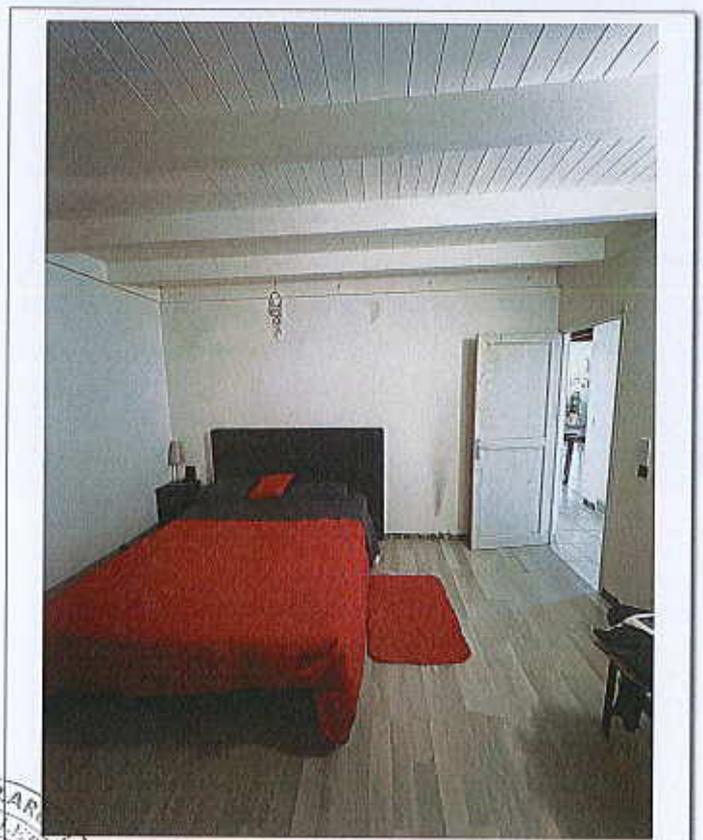
Photographie n° 101



Photographie n° 102

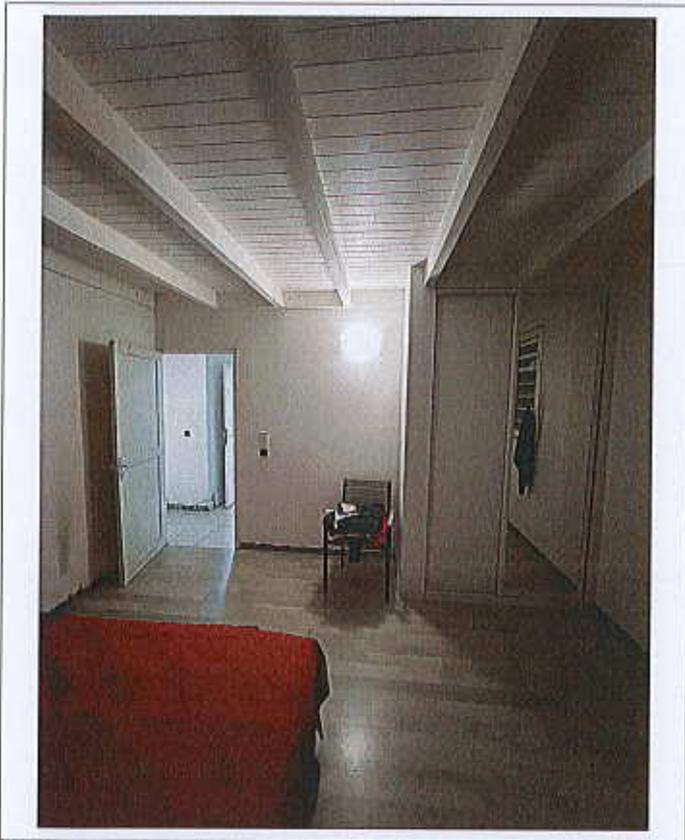


Photographie n° 103

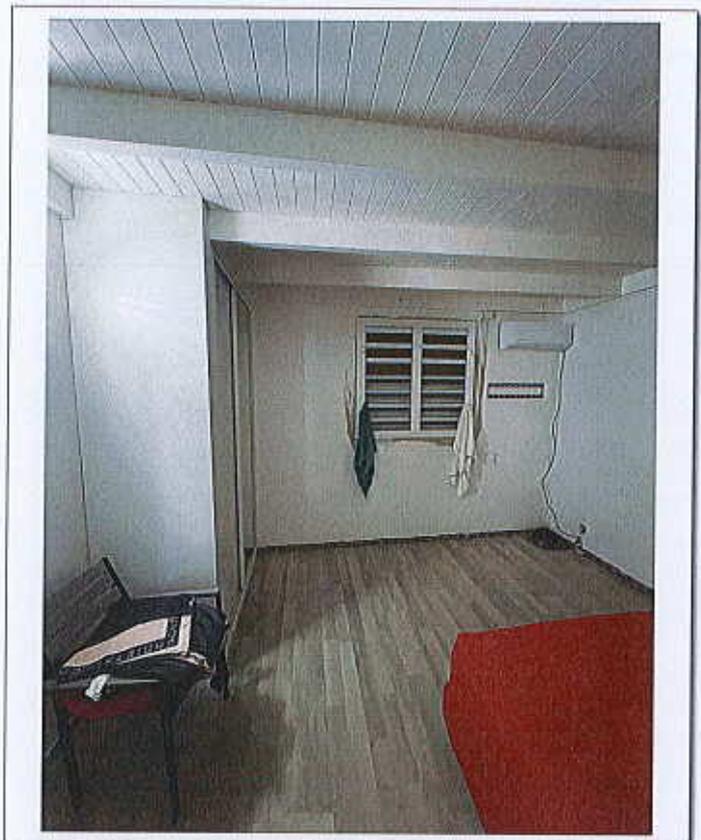


Photographie n° 104

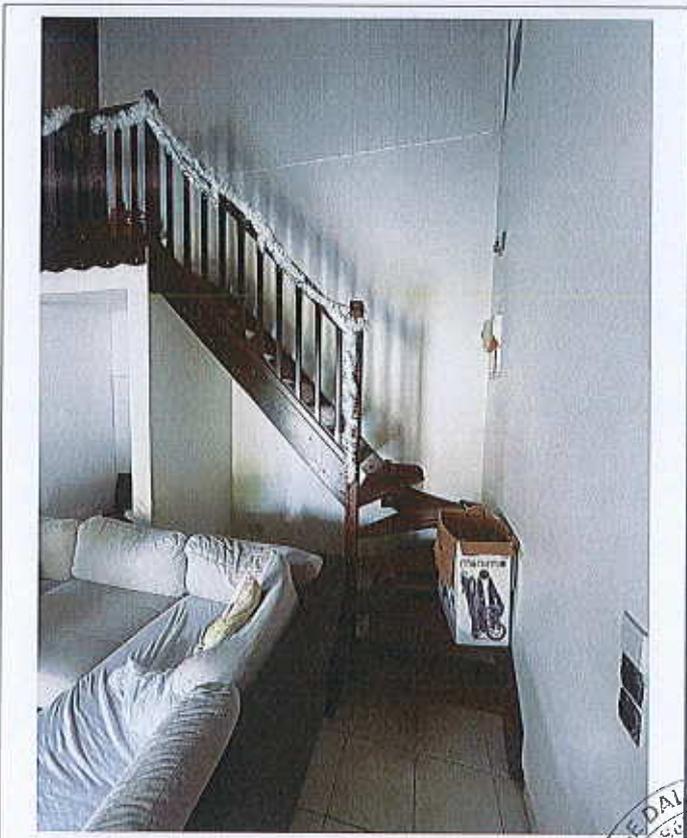




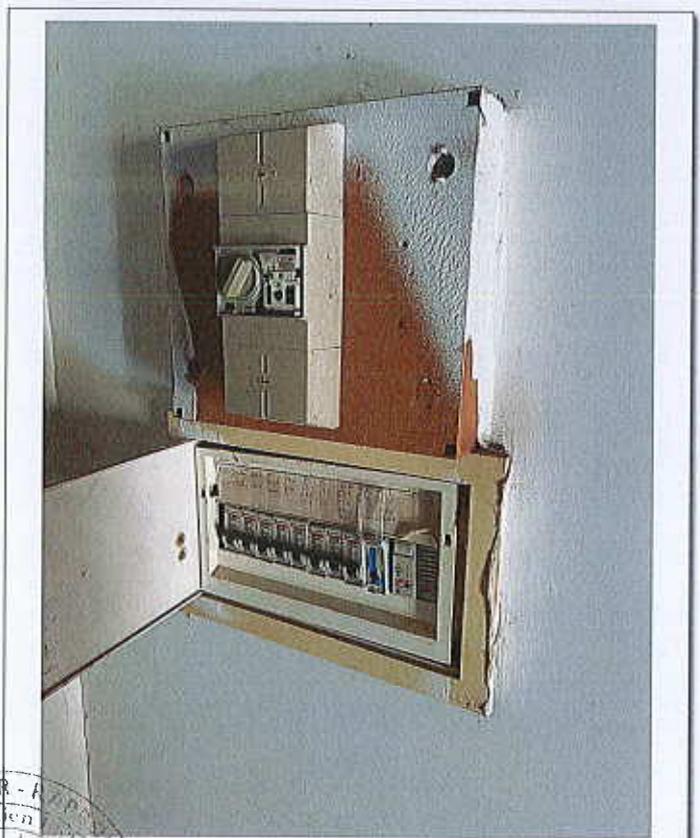
Photographie n° 105



Photographie n° 106

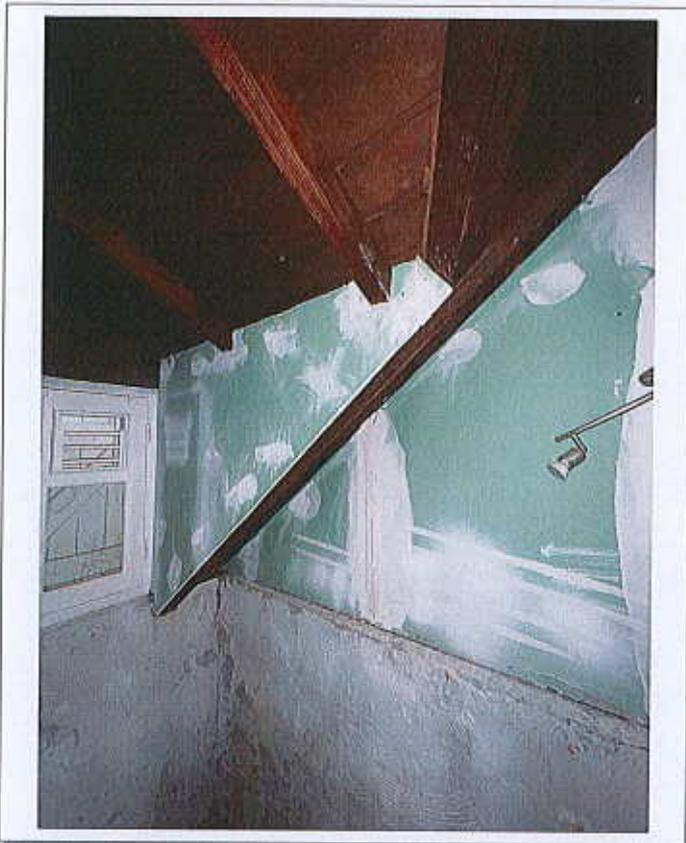


Photographie n° 107

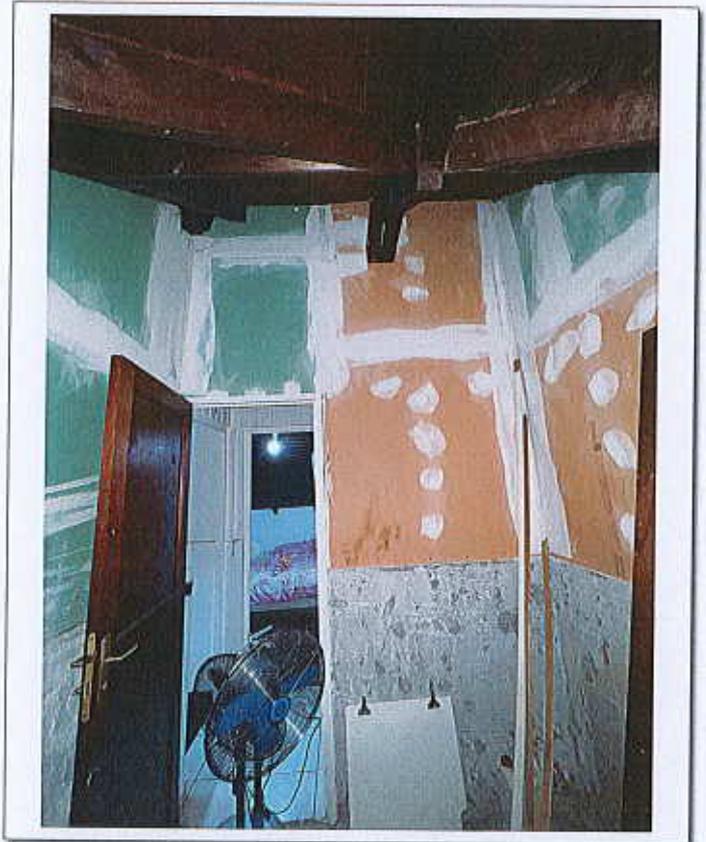


Photographie n° 108

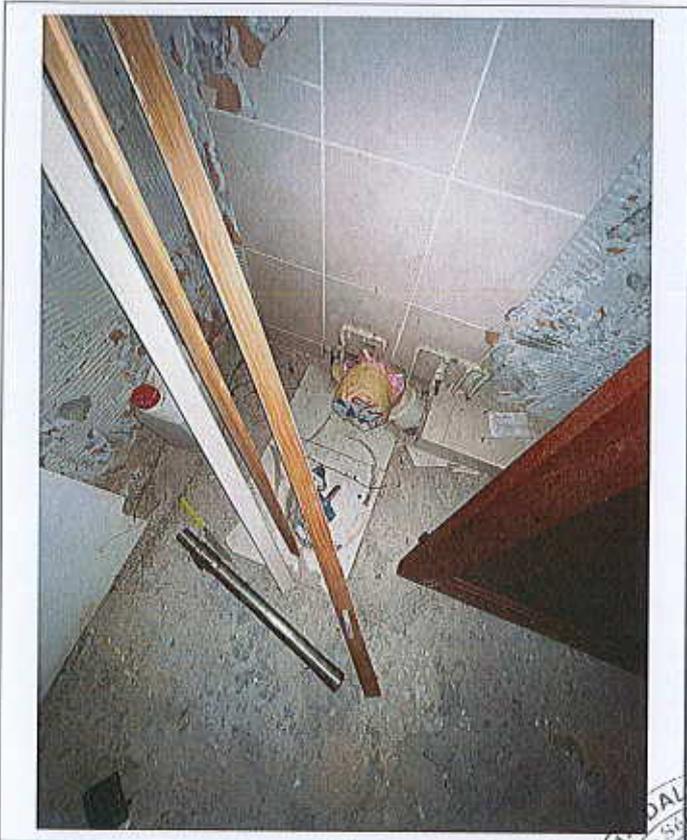




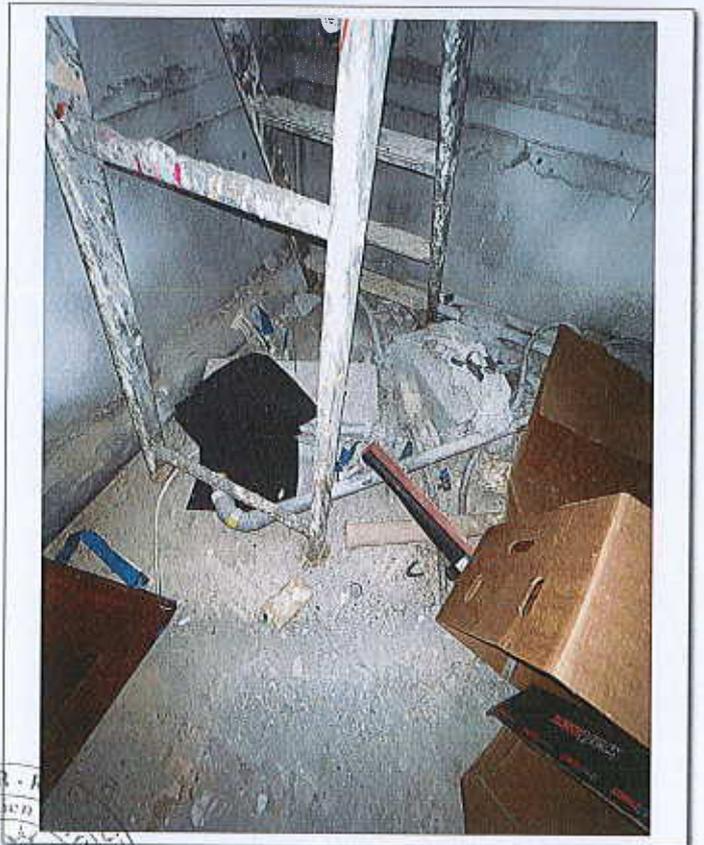
Photographie n° 117



Photographie n° 118

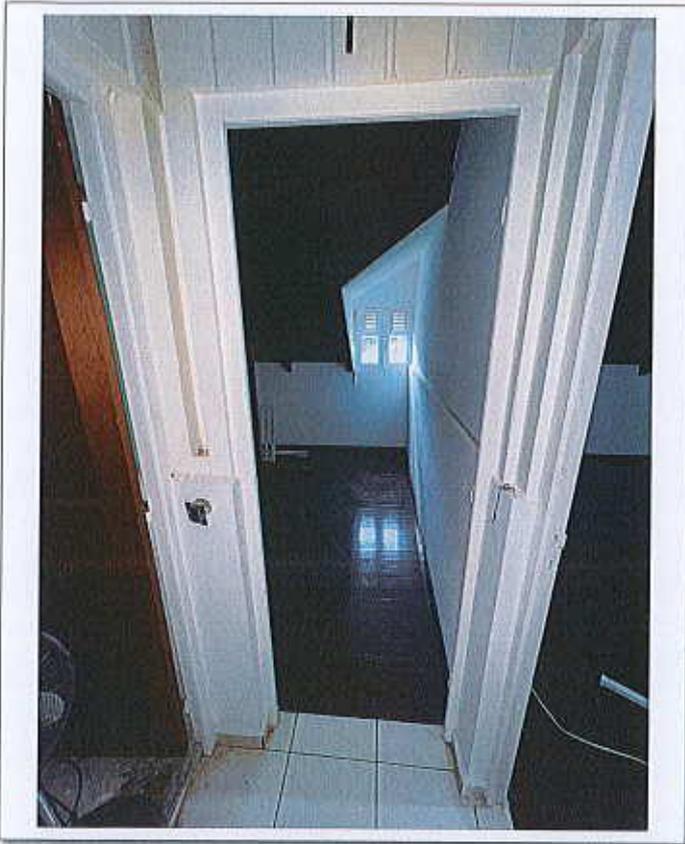


Photographie n° 119

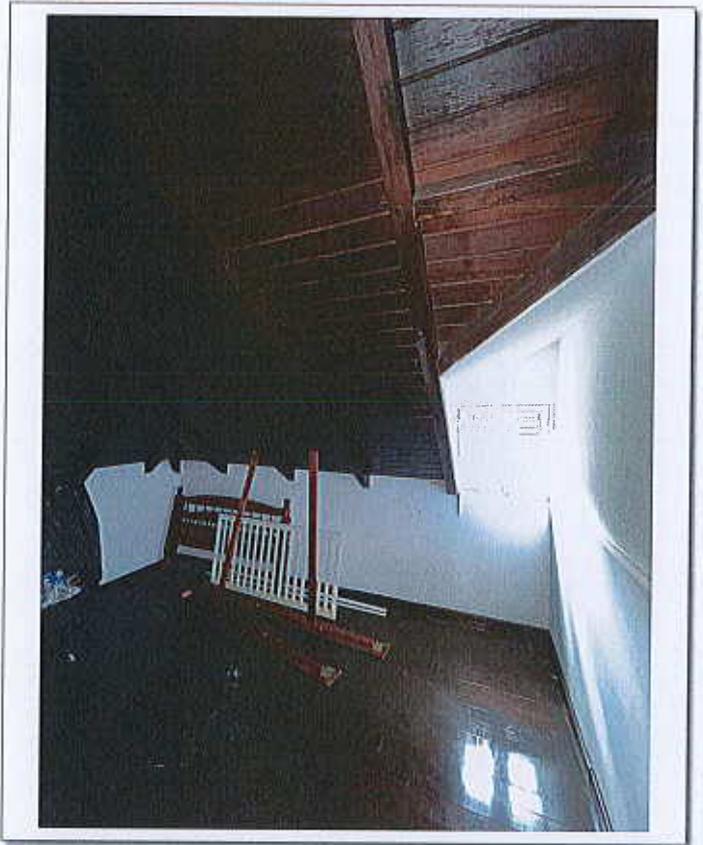


Photographie n° 120

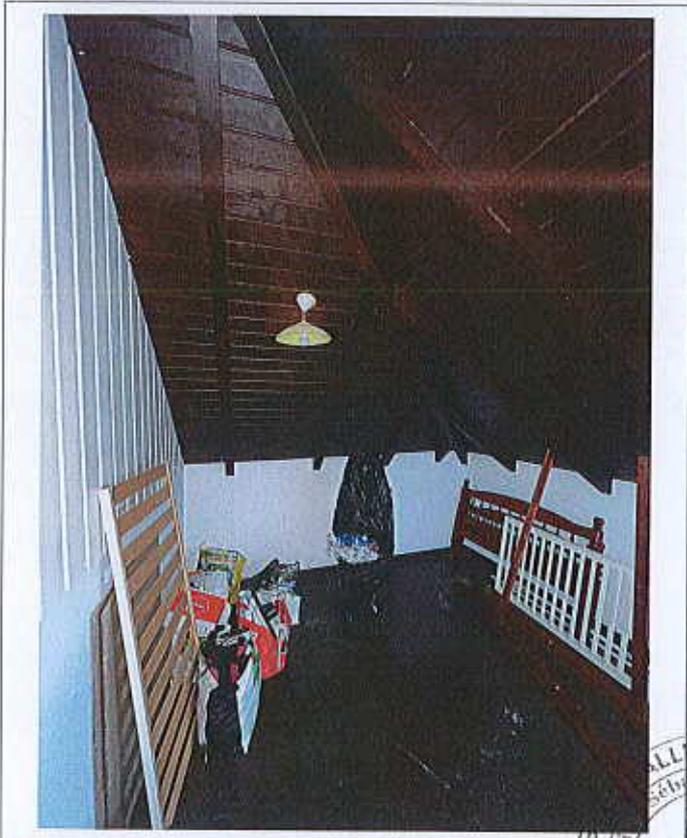




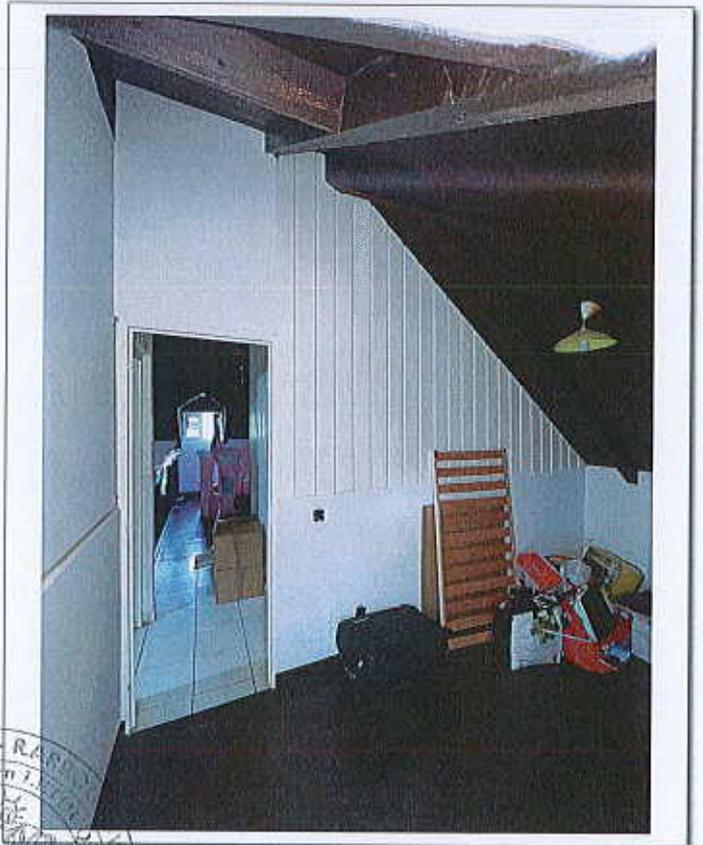
Photographie n° 121



Photographie n° 122

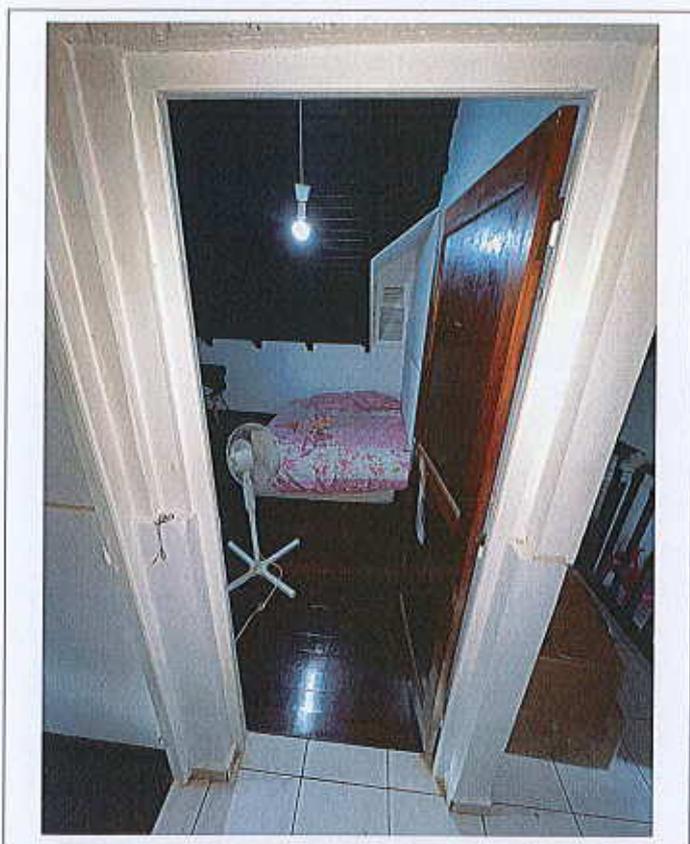


Photographie n° 123

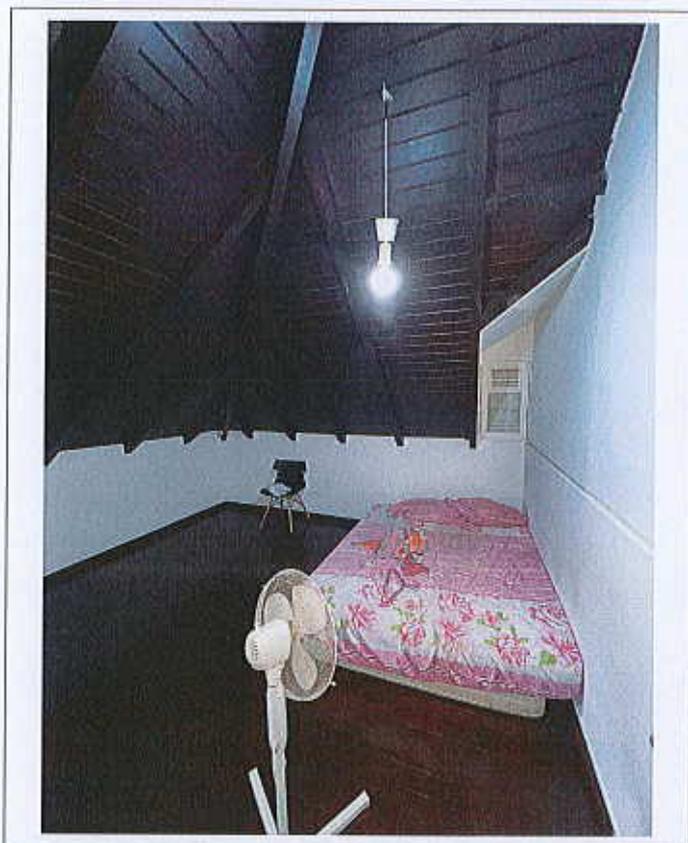


Photographie n° 124

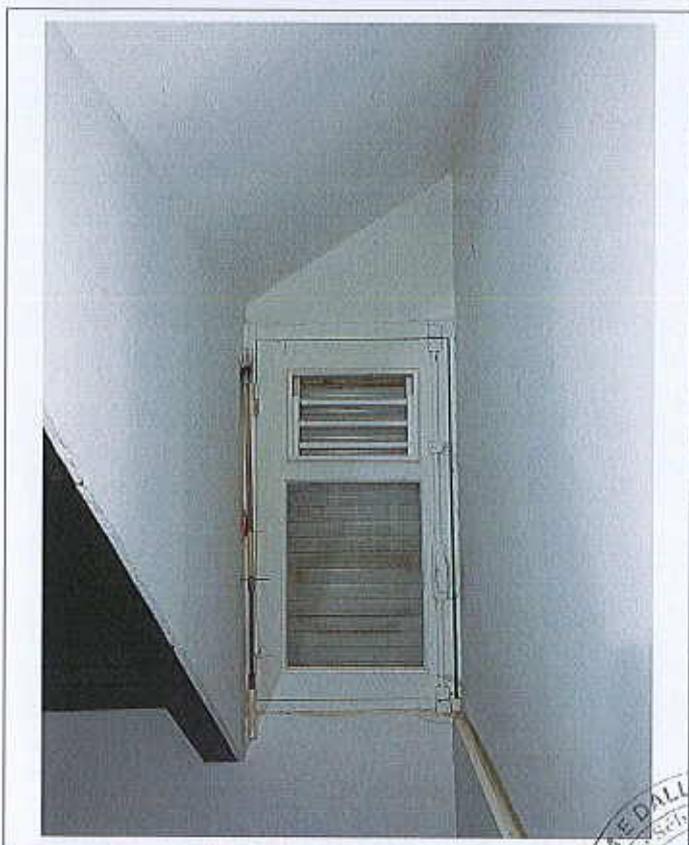




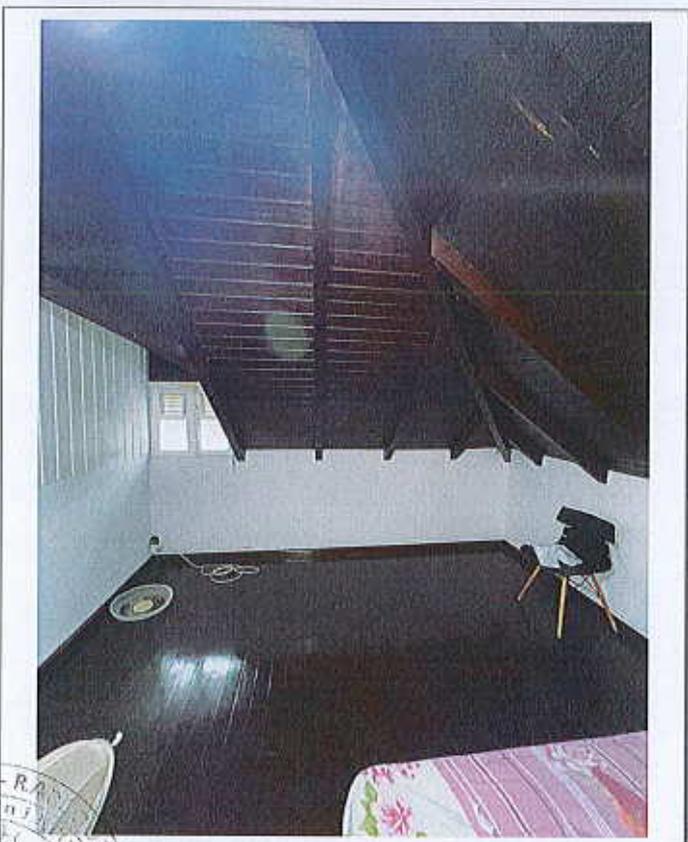
Photographie n° 125



Photographie n° 126

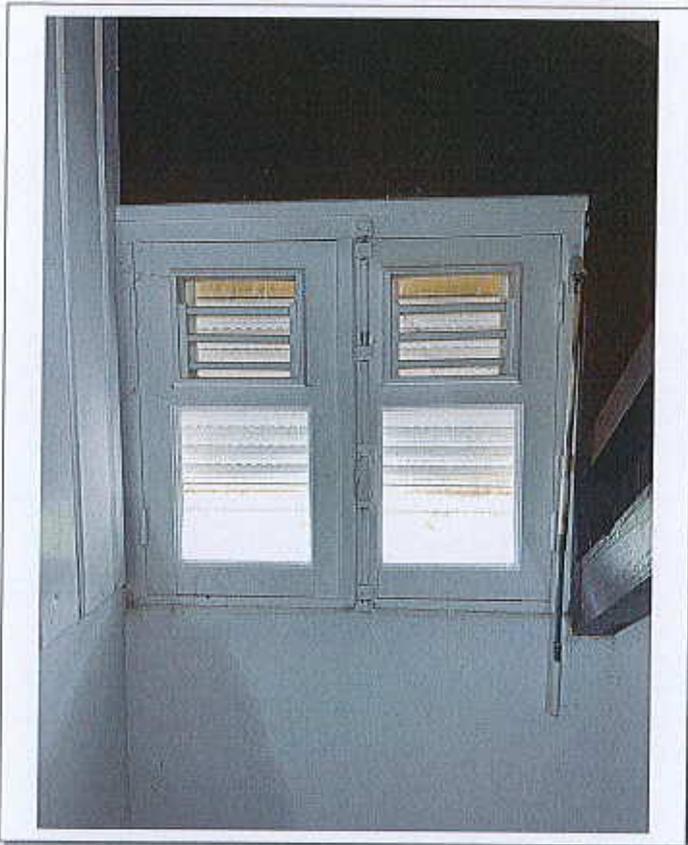


Photographie n° 127

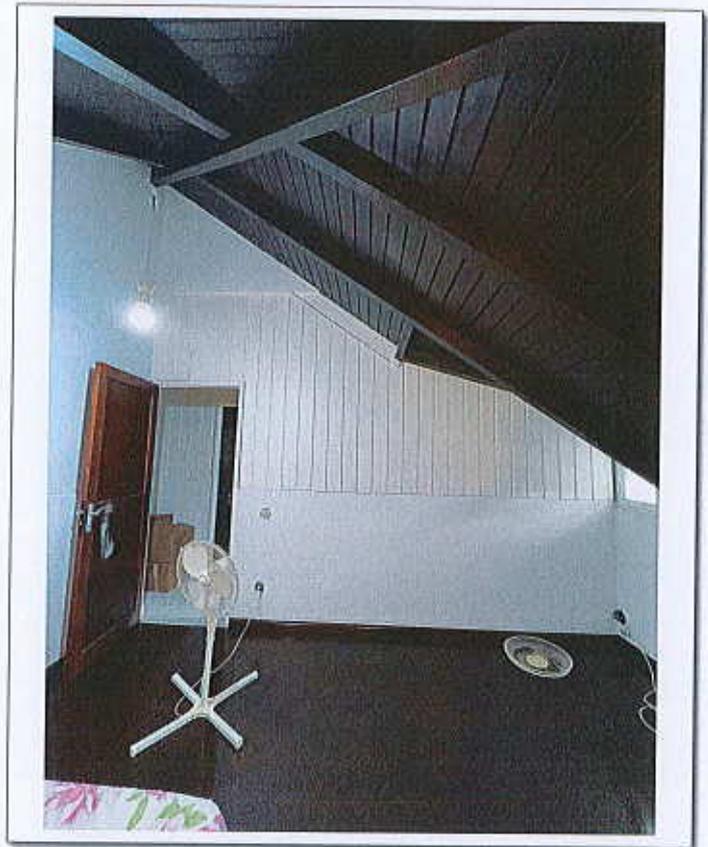


Photographie n° 128

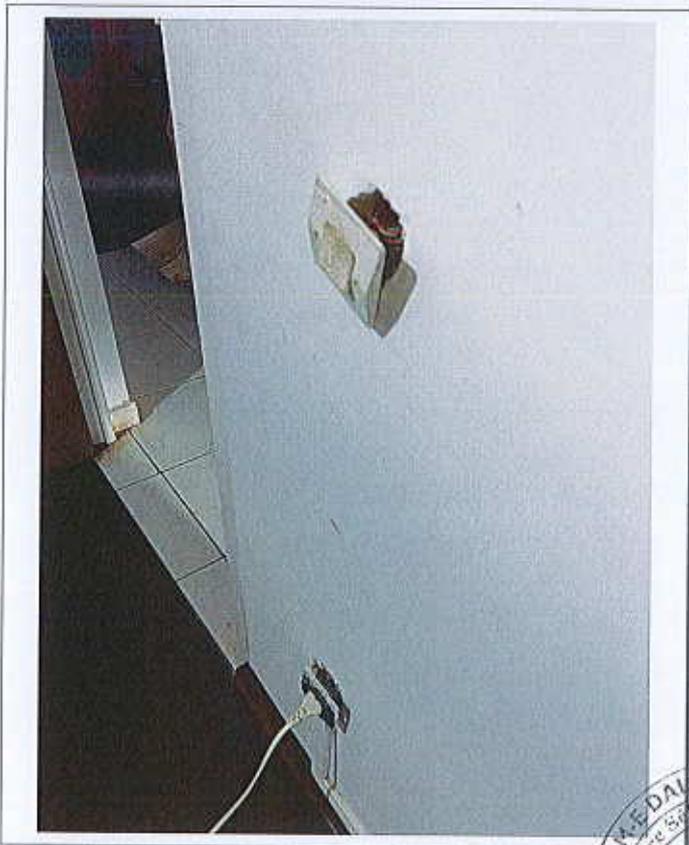




Photographie n° 129



Photographie n° 130



Photographie n° 131



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

**CONTRAT TYPE DE LOCATION OU DE COLOCATION
Pour logement non meublé**

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

I - DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Qualité du bailleur : Personne physique Personne morale
- Nom et prénom du bailleur : _____
- Dénomination (si personne morale) : _____
- Société civile constituée exclusivement entre parents et allés jusqu'au quatrième degré inclus
 Oui Non
- Domicile ou siège social du bailleur : _____
- Adresse : 55 Rue Gaby Jaurisson Calvaire 97122 B/M
- Adresse email (facultatif) : _____

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

- le cas échéant, représenté par le mandataire Oui Non

- Nom et prénom du mandataire : _____
- Dénomination (si personne morale) : _____
- Adresse : 62 Rue Monseigneur Calvaire 97122
- Activité exercée : _____
- N° et lieu de délivr _____
- Le cas échéant, nom et adresse du garant : 003742-92400-423246-273290
- Nom et prénom du ou des locataires, adresse email (facultatif) : _____

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

Il a été convenu ce qui suit :

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



II - OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement

- Localisation du logement : adresse / bâtiment / étage / porte ... :

MORNE ZIRI BONNE 97115 Sainte Rose

- Type d'habitat, immeuble : Collectif Individuel

- Régime juridique de l'immeuble : Mono propriété Copropriété

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

- De 1989 à 2005 Depuis 2005

- Surface habitable : 108 M²

- Nombre de pièces principales : 6

- Autres parties du logement : Grenier Comble Terrasse Balcon

- Loggia Jardin Autres

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

Cuisine équipée salle de bain

- Modalité de production de chauffage ² : Individuel Collectif

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

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

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

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

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

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

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

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



E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.] :

internet / TV

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

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : .../.../... 01 / 09 / 2022

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

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

C. Le cas échéant, événement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel⁵ : 1000 €

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

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

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

⁶ Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.



- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Oui Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Oui Non

- montant du loyer de référence : €/m2 ;

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

- le cas échéant complément de loyer (si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer) :

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire (montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer) :

2° Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision : 01/09/2025

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

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle
- Paiement périodique des charges sans provision
- En cas de colocation seulement, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait :

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

3. Le cas échéant, en cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges⁸ :

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

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

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

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

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



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

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

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

2. Montant récupérable par douzième :

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement ¹² : Paiement : à échoir à terme échu

- date ou période de paiement : Lieu de paiement :

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

- Loyer (hors charges) : Charges récupérables :

- Contribution pour le partage des économies de charges :

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

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle :

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

V. Travaux

A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement ¹³ :

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

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

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

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

SW
LY



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

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire (durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées) :

VI. Garanties

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

VII. Clause de solidarité

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

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

VIII. Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

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

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

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

Ly SW



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

IX. Le cas échéant, Honoraires de location ¹⁵

A. Dispositions applicables

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

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

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

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

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

L₇ SW



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 (détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

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

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] :

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] :

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

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

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

SW
LY



- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ¹⁶ ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ¹⁷ ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité ¹⁸ .

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

D. Un état des lieux ¹⁹

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

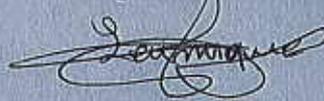
F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ²¹

Le [date] 01/09/22, à [lieu] Bt A05e

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



Signature du locataire



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

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

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

¹⁹ L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.

²⁰ Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

²¹ Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

LY Sw

