

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE  
DIX SEPT JANVIER**

**A LA REQUETE DU :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est à Paris (1<sup>er</sup> arrondissement), 182 rue de France, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 878, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat au cabinet de Maître Jérôme LACROUTS, membre associé de la SCP BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, Avocat au Barreau de Nice, y demeurant 21 boulevard Dubouchage.

En vertu d'un commandement aux fins de saisie immobilière signifié en date du 15 décembre 2022.

et

En vertu de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19.12.2011, Articles L142-1, L142-2 et L142-3, reproduits ci-après :

Art. L142-1 : *En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.*

*Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.*

Art. L142-2 : *Lorsque l'huissier de justice a pénétré dans les lieux en l'absence du débiteur ou de toute personne s'y trouvant, il assure la fermeture de la porte ou de l'issue par laquelle il est entré.*

Art. L142-3 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de payer signifié par un huissier de justice et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles.*

En vertu du Décret n° 2012-783 du 30.05.2012, Articles R322-1, R322-2 et R322-3, reproduits comme suit :

Art R322-1 : *A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article [L. 322-2](#).*

Art. R322-2 : *Le procès-verbal de description comprend :*  
*1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;*  
*2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;*  
*3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;*  
*4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.*

Art. R322-3 : *L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité.*

**JE, PIERRE TOMAS, MEMBRE DE LA SCP  
S.COHEN - P.TOMAS - E.TRULLU, HUISSIERS DE  
JUSTICE ASSOCIES A LA RESIDENCE DE NICE, Y  
DEMEURANT 7 RUE GRIMALDI,**

Ai procédé aux constatations suivantes.

Le bien dont s'agit est à Nice (06300), 18 rue Amédée VII, Comte Rouge, immeuble « Le Kassandra 2 », référence cadastrale section HN 64.

**SYNDIC**

Le cabinet OB IMMOBLIER sis à Nice (06100), 23 avenue Jean Sébastien Barès.

**PARTIES COMMUNES**

Elles sont en mauvais état d'usage et d'entretien équipées d'un ascenseur.

**OCCUPATION**

Le bien est occupé par Monsieur et Madame BEN HASSINE, selon bail dont je prends photographies.

Le loyer mensuel charges incluses s'élève à 955,22 euros, versé auprès de l'agence TRINIMMO à la Trinité.



L'appartement se compose de la façon suivante : entrée, séjour, dressing (pièce noire), placard, chambre 1, W-C, salle d'eau, chambre 2, chambre 3., cuisine.

Il bénéficie d'un système de chauffage central collectif et eau chaude à l'aide d'une chaudière dans la cuisine.

### ↪ **ENTREE-DEGAGEMENT**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peinture, état d'usage, bon état d'entretien.

Sol : parquet flottant, mauvais état d'usage et d'entretien.

### ↪ **DRESSING (pièce noire)**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peinture, bon état d'usage et d'entretien. Présence d'une aération haute.

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Dans cette pièce, un placard penderie, intérieur aménagé.

### ↪ **PLACARD**

Plafond ainsi que murs et parois : peinture, état d'usage, mauvais état d'entretien.

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Présence d'une aération haute.

↪ **CHAMBRE 1**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peintures, bon état d'usage et d'entretien.

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par une porte-fenêtre côté Nord, PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC.

↪ **W-C (pièce noire)**

Plafond ainsi que murs et parois : peinture, bon état d'usage et d'entretien. Présence d'une aération haute et basse.

Sol : carrelage, bon état d'usage et d'entretien.

Equipement : un W-C chasse d'eau dorsale.

Je relève la présence d'une fuite sur la colonne descendante.

↪ **SALLE D'EAU (pièce noire)**

Plafond ainsi que partie supérieure des murs : peinture, écaillée. Présence d'une aération haute.

Partie inférieure des murs et parois : carreaux grès faïencé, bon état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, bon état d'usage et d'entretien.

Equipements :

- un lavabo sur colonne
- une cabine de douche

↳ **CHAMBRE 2**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peintures, état d'usage, bon état d'entretien.

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par une fenêtre Sud oscillo battante, PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC.

↳ **CHAMBRE 3**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peintures, mauvais état d'usage et d'entretien.

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par une fenêtre Sud oscillo battante, PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC.

↳ **CUISINE**

Plafond : faux plafond, peinture, spots intégrés, bon état d'usage et d'entretien.

Murs et parois : peinture et carrelage, bon état d'usage et d'entretien.

Sol : carrelage, bon état d'usage et d'entretien.

Cuisine équipée et aménagée.

Présence d'une chaudière ARISTON.

Cette pièce est aérée par une porte fenêtre Sud, PVC, double vitrage, volets extérieurs PVC.

↪ **SEJOUR**

Plafond :

Murs et parois :

Sol : parquet flottant, bon état d'usage et d'entretien.

Cette pièce est aérée par deux portes-fenêtres oscillo battante Nord.

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**







**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

**BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE  
LOGEMENT MEUBLÉ**

Soumis au titre 1<sup>er</sup> bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989  
tendant à améliorer les rapports locatifs et portant  
modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention  
antérieurement conclue.

  
04 93 54 67 79  
04 93 54 54 72  
info@trinimmo.com  
www.trinimmo.com



**I. DÉSIGNATION DES PARTIES**  
Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur **NGADI BOPUNI Joaquin Erika** domicilié au 173, avenue **PORTE des ALPES 06670 LEVENS**  
désigné(s) ci-après « le bailleur »

Représenté par le mandataire :

TRINIMMO, SARL au capital de 7 622 €, dont le siège social est situé - 68 Boulevard Général de Gaulle - 06340 LA TRINITE,  
immatriculée sous le numéro de SIREN 382 922 797 au RCS de NICE, représentée par Madame Corinne CANTA, en sa  
qualité de Gérant, dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 0605 2016 000 004 279, délivrée le 22 février 2016 par la chambre de  
commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur située à Préfecture des Alpes Maritimes

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

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

Garanti par GALIAN - 89 RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS, pour un montant de 120 000 €, contrat couvrant la zone  
géographique suivante : ALPES MARITIMES.

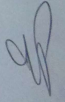
Titulaire du compte spécial (article 55 du décret de 20 juillet 1972) numéro 14797000003 ouvert auprès de BANQUE  
PALATINE

Carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par GALIAN - 89 RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS, pour un montant de 200 000 €, contrat couvrant les zones  
géographiques suivante : ALPES MARITIMES.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GALIAN - 89 RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS  
sous le numéro de police 120137405, contrat couvrant la zone géographique suivante : ALPES MARITIMES.  
N° Numéro individuel d'identification à la TVA FR 22 38 29 22 797  
N° Numéro individuel d'identification à la TVA FR 22 38 29 22 797

régulièrement mandaté à cet effet.

K-B BS 

ET :

PARAPHES  
1

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

Monsieur BEN HASSINE Kais né le 28/07/1983 à NICE et Madame BEN HASSINE Samah née ZAMMIT le 31/05/1988 à M SAKEN, TUNISIE anciennement domiciliés ensemble au 129, boulevard de L'ARIANE 06300 NICE désigné(s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

**II. OBJET DU CONTRAT**  
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

Désignation : 18 rue Amédée VII COMTE ROUGE 06300 NICE « le CASSANDRA 2 » Bloc K2

Lot 304 (trois cent quatre) :  
- 713/100 000eme des parties communes générales  
- 217/10 000eme des parties communes bâtiment K  
- 713/88765eme des charges de chauffage  
Appartement en rez de chaussée portant la désignation 105 comprenant un hall d'entrée, séjour, quatre chambres, cuisine, salle de bains, WC.

Lot 162 (cent soixante-deux) un séchoir au sous-sol 8/100 000 des parties communes générales et 2/10 000eme des parties communes bâtiment K.

- type d'habitat :  immeuble collectif -  immeuble individuel

- régime juridique de l'immeuble :  mono propriété -  copropriété

- lot n°304 et représentant 713/100 000eme tantièmes généraux de l'immeuble

- période de construction :  
 Avant 1949 -  de 1949 à 1974 -  de 1975 à 1989 -  de 1989 à 2005 -  depuis 2005

- surface habitable : 89.33 m<sup>2</sup>

- nombre de pièces principales : 4 pièces

- modalité de production de chauffage : Collectif gaz de ville,

Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire

- modalité de production d'eau chaude sanitaire :  
 Individuelle chauffe bain gaz

Collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

K O B S

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

B. Destination des locaux :  
 Usage exclusif d'habitation principale -  Usage mixte professionnel et habitation principale  
Profession : \_\_\_\_\_

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

Pour un immeuble collectif :

garage lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux  
 parking lot n° \_\_\_\_\_  
 cave lot n° 162 soit 8/100 000 eme tantièmes généraux  
 grenier lot n° \_\_\_\_\_ tantièmes généraux  
 autres : \_\_\_\_\_

Pour une maison individuelle :

cave -  garage - parking -  grenier  
 Assainissement collectif (tout à l'égout)  
 Assainissement individuel  
 Abri de jardin -  portail automatisé -  piscine (préciser le cas échéant le dispositif de sécurité) :

citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres  
 cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres  
 Autres : \_\_\_\_\_

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

Chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) GAZ de ville  
 Gardiennage -  local poubelle -  laverie -  garage à vélo  
 Aire(s) de stationnement -  voie(s) de circulation privée -  aire(s) et équipements de jeu  
 Espaces verts  
 Ascenseur -  interphone -  porte à code -  antenne

E. (Le cas échéant) Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :  
[exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

**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 : **19/02/2018**

B. Durée du contrat : **1 an(s)** [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

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. 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.

KB BS  
PARAPHES  
3

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

**IV. CONDITIONS FINANCIÈRES**  
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

**A. Loyer**

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>(1)</sup> : 770€ (sept cent soixante-dix euros) HC

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues<sup>(2)</sup> :

- 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 : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : \_\_\_\_\_ €/m<sup>2</sup>~~

~~- complément de loyer : OUI  - NON~~

~~Loyer de base : \_\_\_\_\_ €~~

~~Complément de loyer : \_\_\_\_\_ €~~

~~Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : \_\_\_\_\_~~

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 01 Février

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4eme trimestre 2017-126.82

**B. Charges récupérables**

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision

Provisions sur charges avec régularisation annuelle (180€ cent quatre-vingt euros)

- Montant mensuel des provisions sur charges : \_\_\_\_\_

La taxe d'ordures ménagères une fois par an

- Forfait de charges

Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_

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

Date de révision : \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

**C. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs<sup>(3)</sup> :**  
OUI  - NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : \_\_\_\_\_ €<sup>(7)</sup>

KB-BS      PARAPHES

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

Montant récupérable par douzième : \_\_\_\_\_ €

**A. Modalités de paiement**

- périodicité du paiement<sup>(1)</sup> : mensuelle  – trimestrielle
- paiement à échoir  – à terme échu
- date ou période de paiement : **Avant le 10** du mois
- (Le cas échéant), lieu de paiement :

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

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel :	770€
Complément de loyer éventuel :	€
Provisions/forfait de charges :	180€
Assurance récupérable pour le compte du locataire :	€
Soit un total de :	950€

**E-** (Le cas échéant) **Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué**

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : \_\_\_\_\_ €

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

**V. TRAVAUX**

**A-** (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : \_\_\_\_\_ €

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : \_\_\_\_\_ €

**B-** (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer]<sup>(2)</sup>

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**VI. GARANTIES**

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 770€ (sept cent soixante-dix euros)

KB BS  
PARAPHES  
S

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF  
CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur  au mandataire

Le bailleur peut demander la restitution du dépôt de garantie en cours de bail, le mandataire informé par lettre recommandé le cas échéant

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

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

- à parts égales entre chaque copreneur  
 Intégralement à Madame BEN HASSINE Samah  
 Autres modalités de restitution :

#### VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

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

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

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

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

#### VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

— deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;

— un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

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

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

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

KB BS PARAPHES  
6

**PROCES VERBAL DESCRIPTIF**  
**CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI – 17.01.2023**

**IX. HONORAIRES DE LOCATION**

**A. Dispositions applicables**

Il est rappelé les dispositions du 1 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 1.

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 : 7 €/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€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

**B. Détail et répartition des honoraires**

Honoraires TTC au taux actuel de la TVA de 20 %, à la charge du bailleur : **950 €**

- honoraires d'entremise et de négociation : 56.70 €
- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 625.31 €
- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 267.99 €

**2. Honoraires à la charge du locataire : 893.30€**

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 625.31€
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 267.99 €

KO BS

PARAPHES  
7

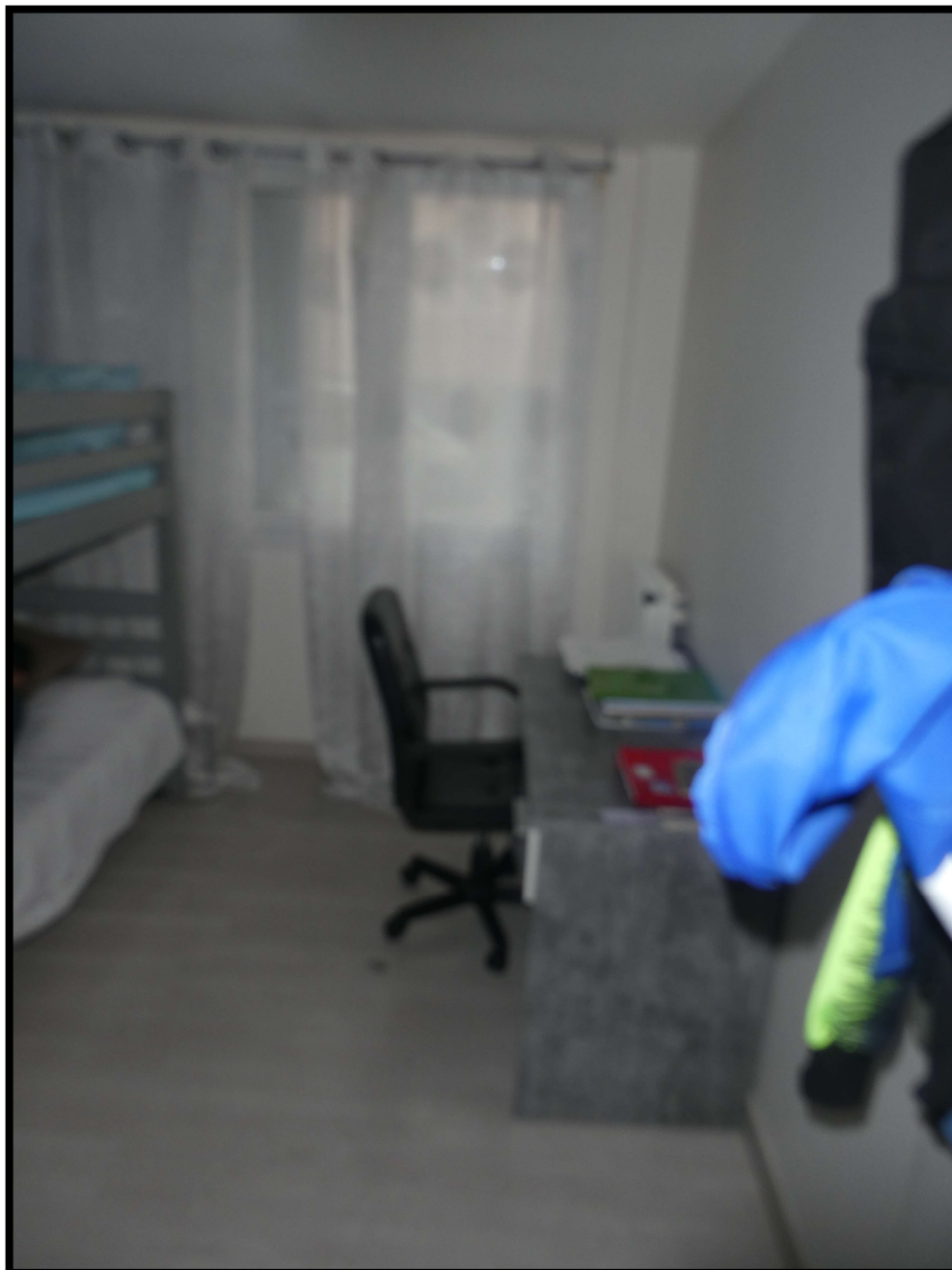
**PROCES VERBAL DESCRIPTIF  
CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI - 17.01.2023**











**PROCES VERBAL DESCRIPTIF  
CREDIT FONCIER DE FRANCE / NGADI BOPUNI - 17.01.2023**

Telles sont les constatations que j'ai faites.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et arrêté mes opérations et de tout ce qui précède, je dresse le présent procès verbal descriptif, pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE

EMOLUMENTS Art R444-3 C Com. ....	219,16
FRAIS DE DEPLACEMENT .....	7,67
TVA .....	45,37
	<hr/> 272,20
 ORIOLE DIAGNOSTICS .....	 475,00
<b>TOTAL EUROS</b>	<hr/> <b>747.20</b>

**COÛT : SEPT CENT QUARANTE SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES**



Durée de référence : 1 heure  
Motif de l'urgence : aucun