Ville & Rivage
Transaction · location · gestion

Dossier de location

Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette · pour Mme Hélène Garnier

06 documents

RÉFÉRENCE

VR-LOC-2026-118

DATE

2026-10-02

PRÉPARÉ PAR

Agence Ville & Rivage

Gestion locative · 01 99 00 63 18 · gestion@ville-rivage.example

Sommaire

Contrat de location 3

État des lieux d’entrée 6

Pièce d’identité du locataire 9

Bulletins de salaire (3 mois) 11

Attestation d’assurance 14

Quittance d’octobre 15

Bail

VR-LOC-2026-118

VR

Agence Ville & Rivage

Location et gestion locative · carte professionnelle fictive

3 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette
01 99 00 63 18 · gestion@ville-rivage.example

CONTRAT DE LOCATION

Contrat de location — logement vide

Bien : **Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette**

BAILLEUR
Mme Hélène Garnier
8 rue des Glycines, 45999 Bréval-sur-Loirette
représentée par l'Agence Ville & Rivage, mandataire

LOCATAIRE
M. Julien Marchetti
Designer graphique
Adresse actuelle : voir pièce d'identité

Article 1 — Objet

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement non meublé à usage de résidence principale, régie par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le locataire ne pourra exercer dans les lieux aucune activité commerciale, artisanale ou professionnelle recevant du public.

Article 2 — Désignation des locaux

Appartement de type T3 d'une surface habitable de 68,4 m², situé au 2e étage d'un immeuble collectif de 1962 comportant 4 niveaux et 12 logements, avec ascenseur. Le logement comprend : une entrée, un séjour de 24,1 m² ouvrant sur un balcon, une cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains et un WC séparé.

Dépendances : une cave n° 7 au sous-sol et un emplacement de stationnement extérieur n° 14. Équipements à usage commun : local à vélos, local à poubelles, interphone, antenne collective. Chauffage et eau chaude individuels au gaz (chaudière à condensation de 2019).

Article 3 — Date de prise d'effet et durée

Le bail prend effet le 1er octobre 2026 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2029. À défaut de congé délivré dans les formes et délais légaux, il sera reconduit tacitement pour la même durée.

Le locataire peut donner congé à tout moment, avec un préavis de trois mois, réduit à un mois dans les cas prévus par la loi. Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du bail, avec un préavis de six mois, pour reprendre, vendre ou pour un motif légitime et sérieux.

Article 4 — Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 890,00 €, payable d'avance le 1er de chaque mois entre les mains de l'agence mandataire. Il s'y ajoute une provision mensuelle sur charges de 75,00 €, régularisée une fois par an au vu des justificatifs, soit un total mensuel de 965,00 €.

Loyer de référence majoré applicable au secteur (fictif) : 14,20 € par m². Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire : 870,00 € (sorti le 31 août 2026).

Article 5 — Révision du loyer

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. Trimestre de référence : 2e trimestre 2026.

Article 6 — Charges récupérables

Les charges récupérables comprennent notamment : l'entretien des parties communes, l'électricité des parties communes, l'ascenseur, l'eau froide, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'entretien des espaces verts. Le décompte annuel est tenu à la disposition du locataire pendant six mois.

Article 7 — Dépôt de garantie

Le locataire verse ce jour un dépôt de garantie de 890,00 €, correspondant à un mois de loyer hors charges. Il sera restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée, et de deux mois dans le cas contraire, déduction faite des sommes restant dues.

Article 8 — Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, de lui assurer la jouissance paisible des lieux, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et d'y faire toutes les réparations autres que locatives.

Article 9 — Obligations du locataire

Le locataire s'engage à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à user paisiblement des locaux, à répondre des dégradations survenant pendant la durée du contrat, à prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations, et à faire entretenir chaque année la chaudière par

un professionnel.

Il ne peut transformer les locaux sans l’accord écrit du bailleur, ni céder le contrat ou sous-louer le logement.

Article 10 — Assurance

Le locataire est tenu de s’assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d’en justifier lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur. Attestation remise ce jour : voir pièce jointe au dossier.

Article 11 — Clause résolutoire

Le bail sera résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, à défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, ainsi qu’à défaut d’assurance un mois après un commandement resté sans effet.

Article 12 — Honoraires de location

Honoraires de visite, de constitution du dossier et de rédaction du bail : 8,00 € par m² habitable, soit 547,20 € à la charge du locataire et 547,20 € à la charge du bailleur. Honoraires d’état des lieux : 3,00 € par m², soit 205,20 € pour chacune des parties.

Article 13 — Annexes

Sont annexés au présent contrat : le dossier de diagnostic technique (performance énergétique classe C, état des risques, électricité, gaz), la notice d’information, l’état des lieux d’entrée, le règlement de copropriété (extraits) et l’attestation d’assurance du locataire.

Fait en trois exemplaires originaux à Bréval-sur-Loirette, le 24 septembre 2026.

Le bailleur, par son mandataire

Le locataire

État des lieux

VR-LOC-2026-118

VR

Agence Ville & Rivage

Location et gestion locative · carte professionnelle fictive

3 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette
01 99 00 63 18 · gestion@ville-rivage.example

ÉTAT DES LIEUX

État des lieux d'entrée

Bien : **Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette** · réalisé le **1er octobre 2026** à 9 h 30, contradictoirement

RELEVÉS DES COMPTEURS

Électricité HP : 48 215 kWh · HC : 31 904 kWh
Gaz : 12 877 m³ · Eau froide : 318,4 m³

CLÉS ET BADGES REMIS

3 clés porte palière · 2 badges Vigik
1 clé boîte aux lettres · 1 clé cave n° 7

Entrée

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Carrelage grès 30 × 30	Bon	
Murs	Peinture blanche	Bon	Deux traces de chevilles près de la porte
Plafond	Peinture blanche	Bon	
Porte palière	Blindée, serrure 3 points	Bon	3 clés remises
Placard	Portes coulissantes miroir	Usage	Rail inférieur légèrement voilé
Interphone	Combiné mural	Bon	Fonctionne

Séjour

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Parquet chêne massif	Bon	Rayures légères devant la baie
Murs	Peinture blanc cassé	Bon	
Plafond	Peinture blanche	Bon	
Baie vitrée	PVC double vitrage	Bon	Volet roulant électrique fonctionne
Fenêtre	PVC double vitrage	Bon	
Radiateur	Acier, robinet thermostatique	Bon	
Prises et interrupteurs	6 prises, 2 interrupteurs	Bon	Une prise sans cache
Éclairage	Plafonnier	Bon	Ampoule fournie
Balcon	Dalles béton, garde-corps métal	Usage	Mousse en angle nord

Cuisine

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Carrelage 45 × 45	Bon	
Murs	Faïence et peinture	Bon	Joint de crédence à reprendre
Évier	Inox 1 bac, mitigeur	Bon	
Plaque de cuisson	Induction 3 foyers	Neuf	Notice remise
Hotte	Aspirante, 3 vitesses	Bon	Filtre à remplacer
Four	Électrique encastré	Bon	
Réfrigérateur	Combiné 250 L	Bon	
Meubles hauts	4 éléments	Bon	
Meubles bas	5 éléments	Usage	Charnière de porte réglée sur place
Plan de travail	Stratifié chêne	Usage	Une brûlure de 2 cm près de la plaque
Chaudière	Gaz à condensation, 2019	Bon	Entretien du 12/09/2026 justifié

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés

Chambre 1

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Parquet chêne massif	Bon	
Murs	Peinture blanche	Bon	
Plafond	Peinture blanche	Bon	
Fenêtre	PVC double vitrage	Bon	Volet roulant manuel
Radiateur	Acier	Bon	
Placard	Deux portes battantes	Bon	Penderie et 4 étagères
Prises	4 prises	Bon	

Chambre 2

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Parquet chêne massif	Usage	Lame légèrement décollée sous la fenêtre
Murs	Peinture vert d'eau	Bon	
Plafond	Peinture blanche	Bon	Petite fissure au-dessus de la porte
Fenêtre	PVC double vitrage	Bon	
Radiateur	Acier	Bon	
Prises	3 prises, prise RJ45	Bon	

Salle de bains

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Carrelage antidérapant	Bon	
Murs	Faïence toute hauteur	Bon	
Baignoire	Acrylique, pare-baignoire	Bon	Joint silicone neuf
Lavabo	Vasque sur meuble	Bon	
Robinetterie	Mitigeurs thermostatiques	Bon	
Miroir et éclairage	Miroir lumineux	Bon	
Sèche-serviettes	Électrique	Bon	
VMC	Bouche d'extraction	Bon	Nettoyée
Branchement lave-linge	Arrivée et évacuation	Bon	

WC

ÉLÉMENT	NATURE	ÉTAT	OBSERVATIONS
Sol	Carrelage	Bon	
Murs	Peinture	Bon	
Cuvette et abattant	Suspendue	Bon	Chasse double débit
Lave-mains	Céramique	Bon	
VMC	Bouche d'extraction	Bon	

Légende : Neuf · Bon · Usage (usure normale) · Mauvais. Le locataire dispose de dix jours pour signaler tout élément omis, et du premier mois de chauffe pour les équipements de chauffage.

Pour le bailleur : Agence Ville & Rivage

Le locataire

Dossier du locataire

VR-LOC-2026-118

VR

Agence Ville & Rivage

Location et gestion locative · carte professionnelle fictive

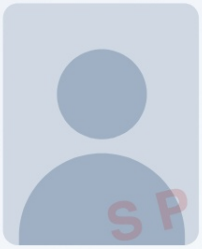
3 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette
01 99 00 63 18 · gestion@ville-rivage.example

DOSSIER DU LOCATAIRE

Pièce d'identité du locataire

Bien : **Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette** · M. Julien Marchetti

CARTE D'IDENTITÉ — RECTO



NOM
MARCHETTI

PRÉNOMS
Julien, Paul

DATE DE NAISSANCE
[redacted]

LIEU DE NAISSANCE
[redacted]

N° DU DOCUMENT
[redacted]

EXPIRE LE
22/06/2032

SPÉCIMEN FICTIF

CARTE D'IDENTITÉ — VERSO

ADRESSE
[redacted]

DÉLIVRÉE LE
23/06/2022

[redacted]

SPÉCIMEN FICTIF

CONTRÔLE DE L'AGENCE

Original présenté le 18 septembre 2026 ; copie conforme. Avant transmission au bailleur, l'agence masque le numéro du document, la date et le lieu de naissance, l'adresse et la bande de lecture automatique : ces données ne sont pas nécessaires au bailleur.

SA

Studio Graphique Altamira SAS
SIRET 999 999 005 00052 (fictif) · NAF 7410Z

19 rue des Arts, 45999 Bréval-sur-Loirette
Convention collective : bureaux d'études (fictif)

BULLETIN DE SALAIRE

Bulletin de salaire — juillet 2026

SALARIÉ
Julien Marchetti
Designer graphique · cadre · entré le 02/05/2022

N° DE SÉCURITÉ SOCIALE
[redacted]

MATRICULE
ALT-0142

RUBRIQUE	BASE	TAUX	GAIN	RETENUE
Salaire de base	151,67 h	20,77 €	3 150,00 €	
Santé — maladie, maternité	3 150,00 €	—		—
Complémentaire santé	3 150,00 €	0,62 %		19,53 €
Accidents du travail	3 150,00 €	—		—
Retraite de base plafonnée	3 150,00 €	6,90 %		217,35 €
Retraite de base déplafonnée	3 150,00 €	0,40 %		12,60 €
Retraite complémentaire tranche 1	3 150,00 €	4,01 %		126,31 €
Assurance chômage	3 150,00 €	—		—
CSG déductible	3 094,88 €	6,80 %		210,45 €
CSG/CRDS non déductible	3 094,88 €	2,90 %		89,75 €

Salaire brut	3 150,00 €
Net à payer avant impôt	2 474,01 €
Impôt sur le revenu prélevé à la source (6,2 %)	153,39 €
Net payé	**2 320,62 €**

PAIEMENT
Virement du 28/07/2026 sur le compte [redacted]

Cumul brut imposable de l'année : 18 900,00 €. Congés payés acquis : 25 jours ; pris : 9 jours.

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés

SA

Studio Graphique Altamira SAS
SIRET 999 999 005 00052 (fictif) · NAF 7410Z

19 rue des Arts, 45999 Bréval-sur-Loirette
Convention collective : bureaux d'études (fictif)

BULLETIN DE SALAIRE

Bulletin de salaire — août 2026

SALARIÉ
Julien Marchetti
Designer graphique · cadre · entré le 02/05/2022

N° DE SÉCURITÉ SOCIALE
[redacted]

MATRICULE
ALT-0142

RUBRIQUE	BASE	TAUX	GAIN	RETENUE
Salaire de base	151,67 h	20,77 €	3 150,00 €	
Santé — maladie, maternité	3 150,00 €	—		—
Complémentaire santé	3 150,00 €	0,62 %		19,53 €
Accidents du travail	3 150,00 €	—		—
Retraite de base plafonnée	3 150,00 €	6,90 %		217,35 €
Retraite de base déplafonnée	3 150,00 €	0,40 %		12,60 €
Retraite complémentaire tranche 1	3 150,00 €	4,01 %		126,31 €
Assurance chômage	3 150,00 €	—		—
CSG déductible	3 094,88 €	6,80 %		210,45 €
CSG/CRDS non déductible	3 094,88 €	2,90 %		89,75 €

Salaire brut	3 150,00 €
Net à payer avant impôt	2 474,01 €
Impôt sur le revenu prélevé à la source (6,2 %)	153,39 €
Net payé	**2 320,62 €**

PAIEMENT
Virement du 28/08/2026 sur le compte [redacted]

Cumul brut imposable de l'année : 22 050,00 €. Congés payés acquis : 25 jours ; pris : 9 jours.

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés

SA

Studio Graphique Altamira SAS
SIRET 999 999 005 00052 (fictif) · NAF 7410Z

19 rue des Arts, 45999 Bréval-sur-Loirette
Convention collective : bureaux d'études (fictif)

BULLETIN DE SALAIRE

Bulletin de salaire — septembre 2026

SALARIÉ
Julien Marchetti
Designer graphique · cadre · entré le 02/05/2022

N° DE SÉCURITÉ SOCIALE
[redacted]

MATRICULE
ALT-0142

RUBRIQUE	BASE	TAUX	GAIN	RETENUE
Salaire de base	151,67 h	20,77 €	3 150,00 €	
Prime de projet			184,00 €	
Santé — maladie, maternité	3 334,00 €	—		—
Complémentaire santé	3 334,00 €	0,62 %		20,67 €
Accidents du travail	3 334,00 €	—		—
Retraite de base plafonnée	3 334,00 €	6,90 %		230,05 €
Retraite de base déplafonnée	3 334,00 €	0,40 %		13,34 €
Retraite complémentaire tranche 1	3 334,00 €	4,01 %		133,69 €
Assurance chômage	3 334,00 €	—		—
CSG déductible	3 275,66 €	6,80 %		222,74 €
CSG/CRDS non déductible	3 275,66 €	2,90 %		94,99 €

Salaire brut	3 334,00 €
Net à payer avant impôt	2 618,52 €
Impôt sur le revenu prélevé à la source (6,2 %)	162,35 €
Net payé	**2 456,17 €**

PAIEMENT
Virement du 28/09/2026 sur le compte [redacted]

Cumul brut imposable de l'année : 25 384,00 €. Congés payés acquis : 25 jours ; pris : 9 jours.

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés

MR

Mutuelle des Rives

Assureur fictif · entreprise régie par le Code des assurances

Service habitation · 01 99 00 72 40

ATTESTATION

Attestation d’assurance habitation

La Mutuelle des Rives atteste que **M. Julien Marchetti** est titulaire du contrat **MRH-2026-558104**, en vigueur du 1er octobre 2026 au 30 septembre 2027, garantissant le logement suivant :

Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette

GARANTIE	PLAFOND	FRANCHISE
Responsabilité civile locative (incendie, dégâts des eaux, explosion)	Valeur de reconstruction	150,00 €
Recours des voisins et des tiers	1 500 000,00 €	150,00 €
Responsabilité civile vie privée	4 500 000,00 €	Néant
Dégâts des eaux	Valeur à neuf	150,00 €
Vol et vandalisme	12 000,00 €	230,00 €
Bris de glace	2 000,00 €	Néant
Catastrophes naturelles	Selon arrêté	Légale

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l’assureur au-delà des conditions du contrat.

Fait le 25 septembre 2026

Le service habitation

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés

Quittances

VR-LOC-2026-118

VR

Agence Ville & Rivage

Location et gestion locative · carte professionnelle fictive

3 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette
01 99 00 63 18 · gestion@ville-rivage.example

AVIS D'ÉCHÉANCE ET QUITTANCE

Quittance de loyer — octobre 2026

Bien : **Appartement T3, 2e étage, 12 quai des Brasseurs, 45999 Bréval-sur-Loirette**

BAILLEUR
Mme Hélène Garnier
par l'Agence Ville & Rivage

LOCATAIRE
M. Julien Marchetti

DÉSIGNATION	PÉRIODE	MONTANT
Loyer hors charges	01/10/2026 – 31/10/2026	890,00 €
Provision sur charges	01/10/2026 – 31/10/2026	75,00 €
Dépôt de garantie (versé à la signature)	—	890,00 €
Total réglé		**1 855,00 €**

Reçu de M. Julien Marchetti la somme de 1 855,00 € par virement du 29 septembre 2026, au titre du loyer et des charges d'octobre 2026 et du dépôt de garantie. Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte sur le même terme.

PROCHAINE ÉCHÉANCE
1er novembre 2026 : 965,00 €

Pour le bailleur, l'Agence Ville & Rivage

EXEMPLE FICTIF · personnes, entreprises, adresses et montants inventés