

SCP D. DURAND - G. GREE
Commissaires de Justice
associées
25 rue F. Chopin 26000 VALENCE
Tél. 04 75 40 93 00

BQE 40031 00001 0000335628M 75

N°TVA INTRAC:FR69 483234910
scp.durand.gree@orange.fr

PROCES VERBAL de DESCRIPTION des LIEUX

Dressé le TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ
A partir de 14 heures 00

Références à Rappeler :

2822/S19/G

Je, Gaëlle GRÉE, Commissaire de Justice associée au sein de la SCP Delphine DURAND et Gaëlle GRÉE titulaire d'un office d'huissier de justice 25 rue Chopin à Valence - Drôme - soussignée,

A LA REQUETE DE :

La BNP PARIBAS, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 2 468 663 292,00 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens à 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué Maître Dominique FLEURIOT, avocat au barreau de la Drôme, demeurant 21 côte des Chapeliers à 26000 VALENCE, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

Et ayant pour avocat plaident Maître Frédéric ALLEAUME, avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, avocat associé au barreau de Lyon, demeurant le Britannia bâtiment A, 20 boulevard Eugène Deruelle à 69003 LYON

AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

La Société [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

EN VERTU :

La copie en due forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Guillaume AUTONES, Notaire au sein de l'office notarial de Maître Régis AUTONES à SAINT MARCEL LES VALENCE (26) en date du 22 juillet 2019, contenant :

- VENTE par Monsieur Jean-Emmanuel BRES et Madame Mireille Gabrielle Louise BRUNET à la société [REDACTED] des biens objets de la présente saisie
- PRET par la BNP PARIBAS à la société [REDACTED] d'un montant de 209 563,70 €, remboursable en 3 mensualités de 81,90 €, 82,02 € et 82,15 € puis 236 mensualités de 1 133,31 € assurance comprise et une dernière mensualité de 1 132,03 € assurance comprise, au taux de 1,75 % l'an, et TEG de 2,30% l'an.
- INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE et INSCRIPTION DE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS consentis par la société [REDACTED] au profit de la BNP PARIBAS, enregistrés au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Valence le 29 juillet 2019, respectivement volume 2604P01 2019 V n°3618 et 2604P01 2019 V n°3619.

COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	
Vacation	221,36
TRANSPORT	225,45
	9,40
HT	456,21
TVA 20,00 %	91,24
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
TTC (1)	547,45

Et d'un commandement de payer valant saisie-immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 4 décembre 2024

Portant saisie des biens ci-après, à savoir :

A SAINT-MARCEL-LES-VALENCE (26320), sis 1 C rue des Margillières figurant au cadastre de ladite commune section AE n°230 pour une contenance de 4 a 19 ca :

Une maison à usage d'habitation jumelée sur un côté, terrain autour, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, composée de :

- *au rez-de-chaussée : un séjour/salle à manger, cuisine équipée, garage, véranda avec WC*
- *à l'étage : dégagement, cuisine, trois chambres, salle d'eau, WC*

AVONS ETE REQUIS POUR EN DRESSER LE PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION :

Conformément aux dispositions de l'article R 322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 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](#). »

Et de l'article R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 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. »

Ce Procès-Verbal comprend, conformément à l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« 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. »

CERTIFIE m'être rendue ces jour et heure sur la commune de 26320 SAINT MARCEL LES VALENCE, 1C rue des Margillères, où là étant et en la présence de :

- Monsieur François BUFFIERE, cabinet DIAGNOSTICPRO chargé de la réalisation des diagnostics immobiliers
- [REDACTED] propriétaire des biens saisis

JE CONSTATE ET PROCEDE à la description détaillée du bien saisi, à savoir :

I- Description de l'Immeuble :

A/ Situation et désignation de l'immeuble :

Les biens saisis sont constitués d'une maison à usage d'habitation élevée sur 2 niveaux, jumelée sur un côté, élevée sur un terrain de 419 m², construite avant 1987, composée de deux appartements indépendants, à savoir 1 appartement situé en rez-de-chaussée donnant sur un jardin clôturé et un appartement à l'étage desservi par un escalier extérieur.

D'une surface totale au sol de 125,50 m², dont 124,90 m² en surface habitable totale, suivant attestation de surface établie par le cabinet DIAGNOSTICPRO :



Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **NEANT**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **AUCUN ACCOMPAGNEUR**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rdc - Pièce à vivre	28.44	28.44	
Rdc - Dgt	12.98	13.28	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
Rdc - Pièce 1	9.14	9.14	
Rdc - Chambre 1	12.53	12.53	
Rdc - Dressing	4.44	4.44	
Rdc - Salle de bain	5.73	5.73	
Rdc - Wc	1	1	
N+1 - Pièce à vivre	26.84	27.14	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
N+1 - Chambre gauche	10.05	10.05	
N+1 - Chambre face	8.93	8.93	
N+1 - Salle d'eau - Wc	4.82	4.82	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 124,90 m² (cent vingt-quatre mètres carrés quatre-vingt-dix)
Surface au sol totale : 125,50 m² (cent vingt-cinq mètres carrés cinquante)

Fait à Tain l'Hermitage, le 13/01/2025

Par : Buffière François



Aucun document n'a été mis en annexe

Situés sur le territoire de la commune de 26320 SAINT MARCEL LES VALENCE dont description ci-après (source WIKIPEDIA) :

Saint-Marcel-lès-Valence est une [commune française](#) située dans le [département](#) de la [Drôme](#), en [région Auvergne-Rhône-Alpes](#).

Elle se trouve dans l'agglomération [valentinoise](#) et est donc rattachée à la communauté d'agglomération [Valence Romans Agglo](#).

La commune de Saint-Marcel-lès-Valence est au nord-est (limitrophe) de la ville de [Valence](#), préfecture de la Drôme.

Voies de communication

Le [périphérique valentinois](#) traverse le territoire communal du nord au sud :

-  2 : Saint-Marcel-lès-Valence, *Le Plovier* ;
-  Aire de repos des Fruitiers (sens Valence → [Grenoble](#)) ;
-  3 : Saint-Marcel-lès-Valence, *Est'* ;
-  4 : [Gare de Valence TGV](#) – [Rovaltain](#).

La commune est desservie par le réseau de bus [Citéea](#) (lignes 14 et 15).

Urbanisme

Typologie

Au 1^{er} janvier 2024, Saint-Marcel-lès-Valence est catégorisée ceinture urbaine, selon la nouvelle grille communale de densité à 7 niveaux définie par l'Insee en 2022⁸. Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de [Valence](#), une agglomération inter-départementale dont elle est une commune de la [banlieue](#). Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Valence](#), dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 71 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants.

Saint-Marcel-lès-Valence



Mairie de Saint-Marcel-lès-Valence.



[Blason](#)

Administration

[Pays](#)

 [France](#)

[Région](#)

[Auvergne-Rhône-Alpes](#)

[Département](#)

[Drôme](#)

[Arrondissement](#)

[Valence](#)

[Intercommunalité](#)

[Valence Romans Agglo](#)

[Maire](#)

Ness et lila

[Mandat](#)

[2020-2026](#)

[Code postal](#)

26320

[Code commune](#)

26313

Démographie

Gentilé	Saint-Marcelois, Saint-Marceloises
Population municipale	6 214 hab. (2022 ▲)
Densité	413 hab./km ²

Géographie

Coordonnées	44° 58' 18" nord, 4° 57' 27" est
Altitude	Min. 137 m Max. 201 m
Superficie	15,05 km ²
Type	Ceinture urbaine
Unité urbaine	Valence (banlieue)
Aire d'attraction	Valence (commune de la couronne)

Élections

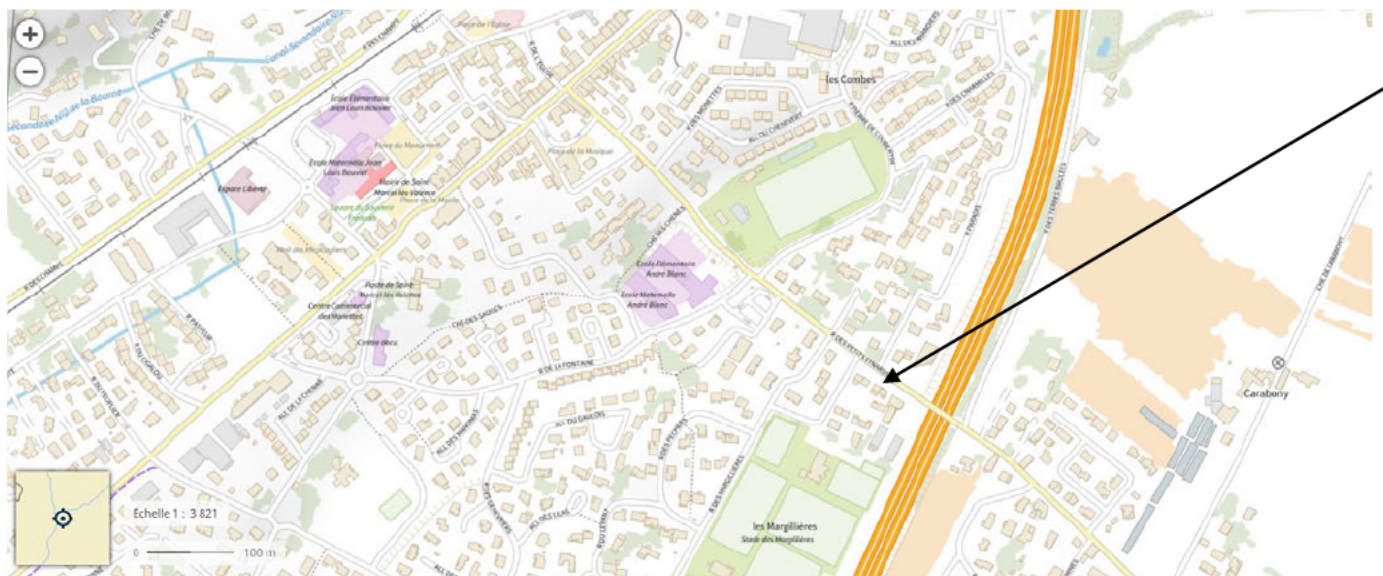
Départementales	Canton de Valence-1
Législatives	Première circonscription

Localisation

Géolocalisation sur la carte : [France](#)



A l'Est du centre-ville, dans un quartier résidentiel, dans une impasse qui se situe en bordure Sud de la rue des Petits Eynards, axe de circulation important qui traverse la commune d'Ouest en Est, comme localisé sur les plans de situation ci-après (source GEOPORTAIL) :



Et sur la photographie satellite ci-après (SOURCE GEOPORTAIL) :



L'accès se fait de la rue des Margillières, via une petite impasse qui dessert 4 maisons jumelées et qui est bordée au Nord par la rue des Petits Eynards.





B/ Description des parties extérieures de l'immeuble :

La maison est élevée sur 2 niveaux, exposée Nord/Sud, jumelée côté Est, toiture 4 pentes, couverture tuiles en terre cuites, façade enduit, un escalier maçonné longe la façade côté Ouest (accès appartement du 1^{er} étage).



L'accès à l'appartement du rez-de-chaussée se fait via un petit portillon qui donne sur un cheminement piéton qui longe la maison côté Ouest. Le terrain qui s'étend vers le Sud est entièrement clôturé.





Côté Sud, il existe une terrasse couverte par une pergola végétalisée par 2 arbres à kiwis et qui se trouve en mauvais état, ainsi qu'un barbecue en briques et ciment.







Clôture côté Est :



Terrain et clôture côté Sud avec 2 cabanons en bois, en mauvais état.





Il existe un récupérateur d'eau de pluie relié sur une descente côté Ouest :

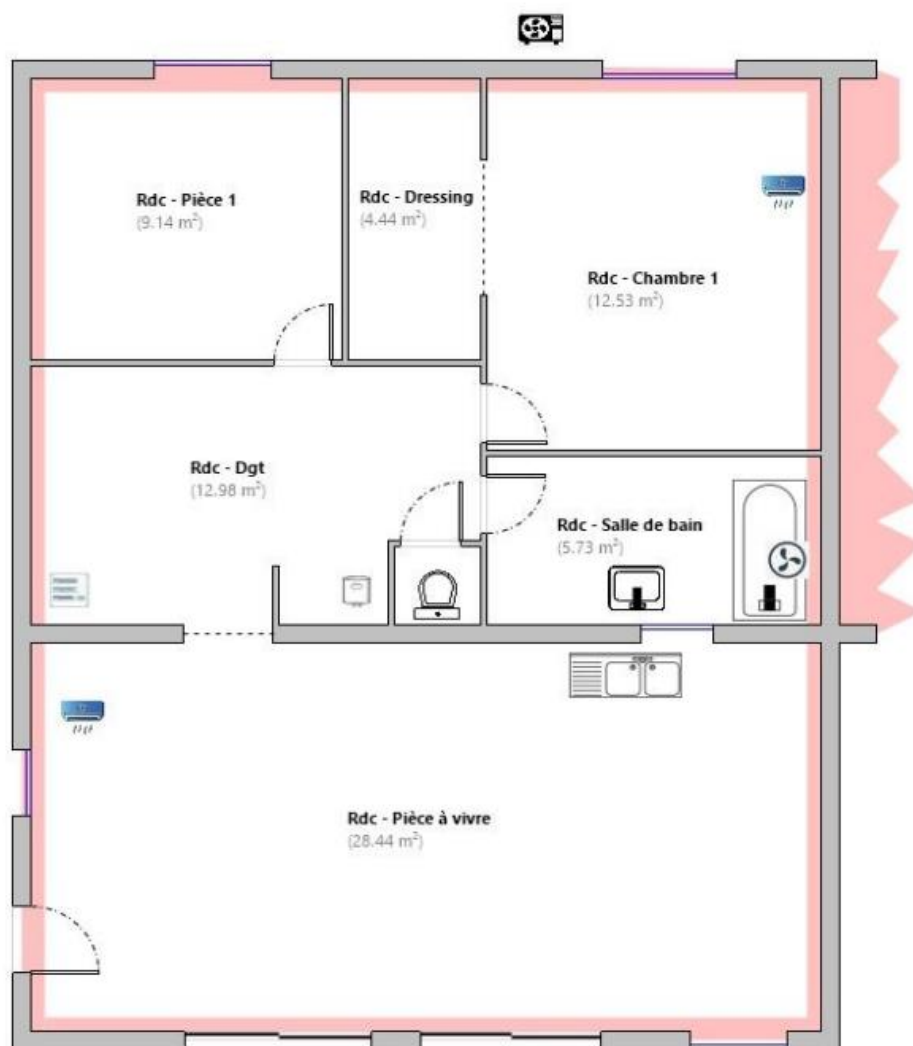


C/ Description des parties intérieures de l'immeuble :

1- Appartement du rez-de-chaussée :

Il est précisé que les constatations sont réalisées en la présence de l'occupant, [REDACTED]

Composé d'une véranda aménagée, transformée en pièce à vivre avec cuisine, de deux chambres dont une avec dressing, d'une salle de bains, d'un WC ainsi qu'un dégagement, comme détaillé sur le plan ci-après :



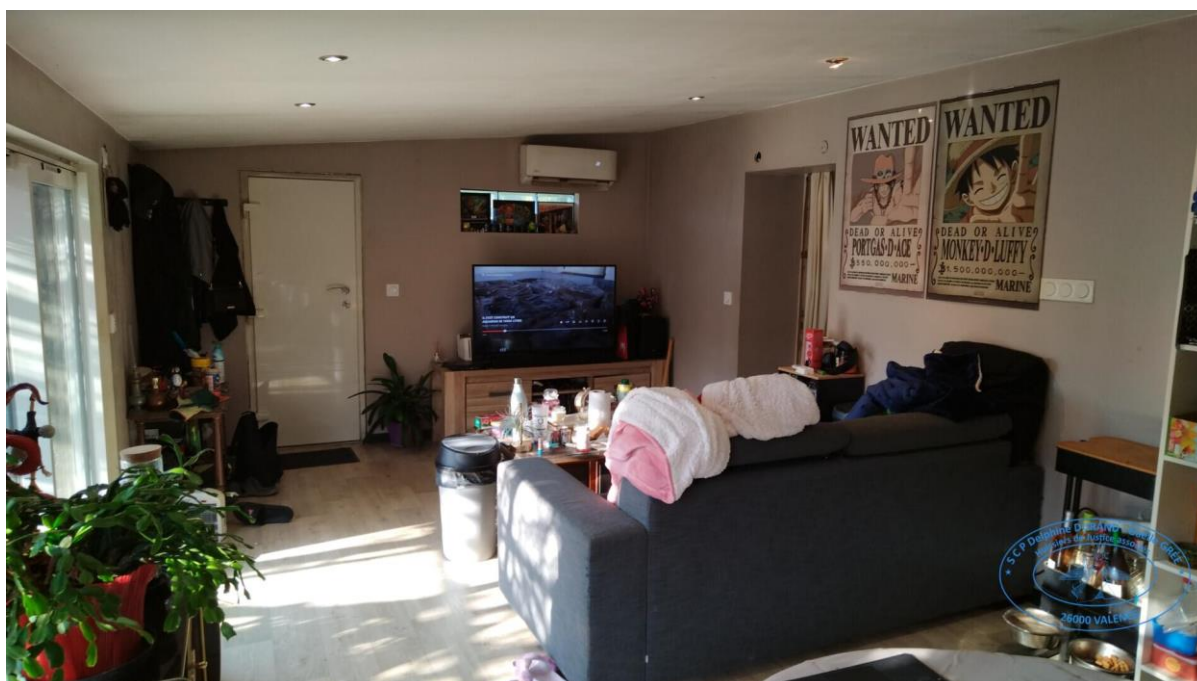
L'entrée se fait par la véranda.



a) Pièce à vivre :

Véranda aménagée en salon et cuisine qui donne au Sud sur une terrasse couverte par une pergola végétalisée.

- Porte d'entrée en PVC blanc
- Sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint
- Plafond peint avec spots encastrés
- Murs peints + tapisserie côté cuisine
- 2 baies coulissantes en aluminium avec volets roulants électriques côté Sud
- 1 fenêtre PVC 1 ouvrant oscillo battant avec volets roulants électriques côté Sud
- 1 bloc clim mural pour chauffage/clim réversible
- Cuisine équipée avec 1 meuble bas 3 portes, évier inox 2 bacs, 1 hotte électrique









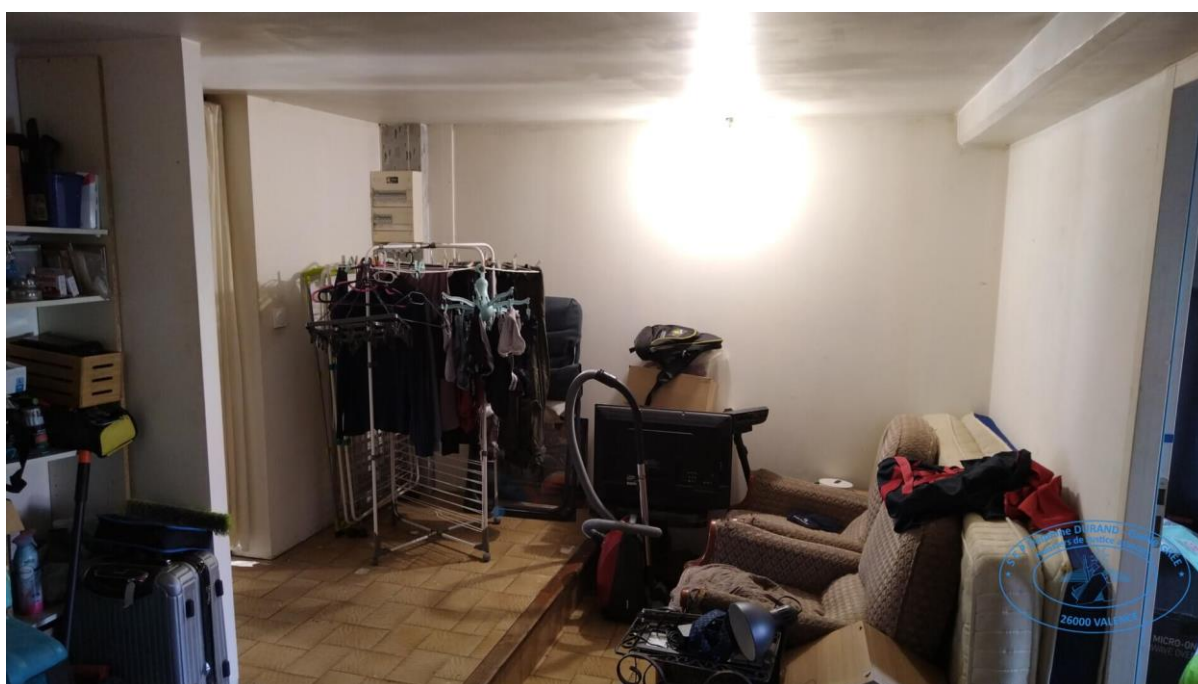


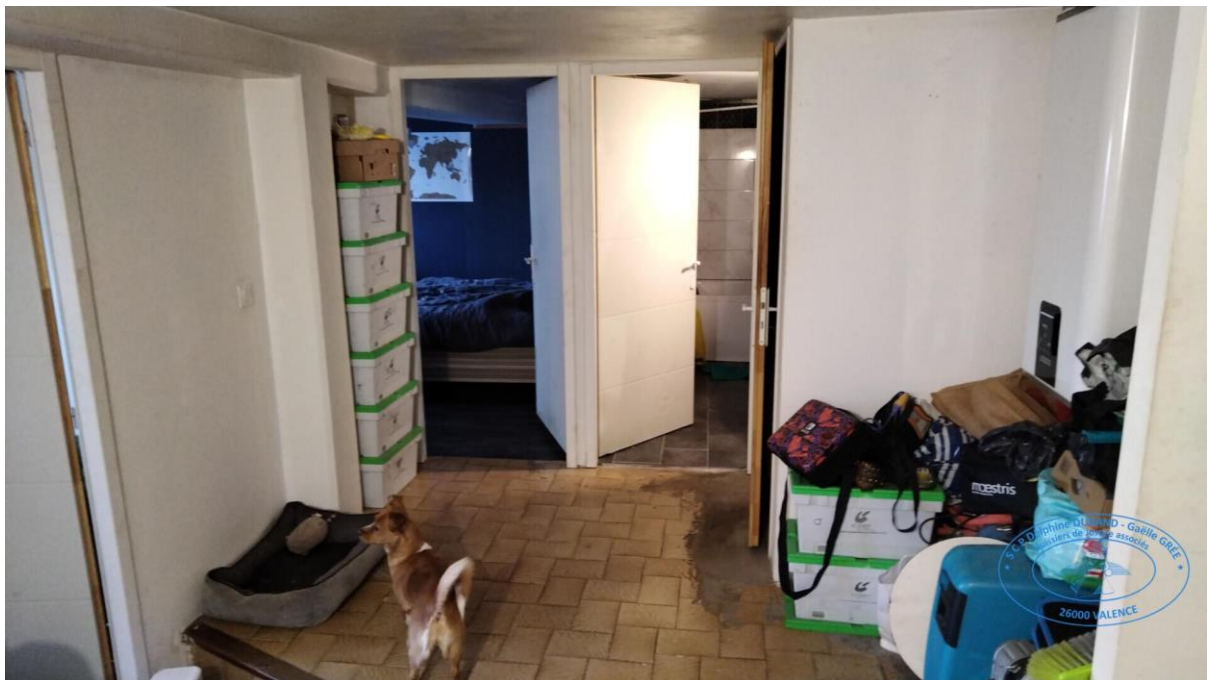
b) Dégagement :

Accès partie nuit



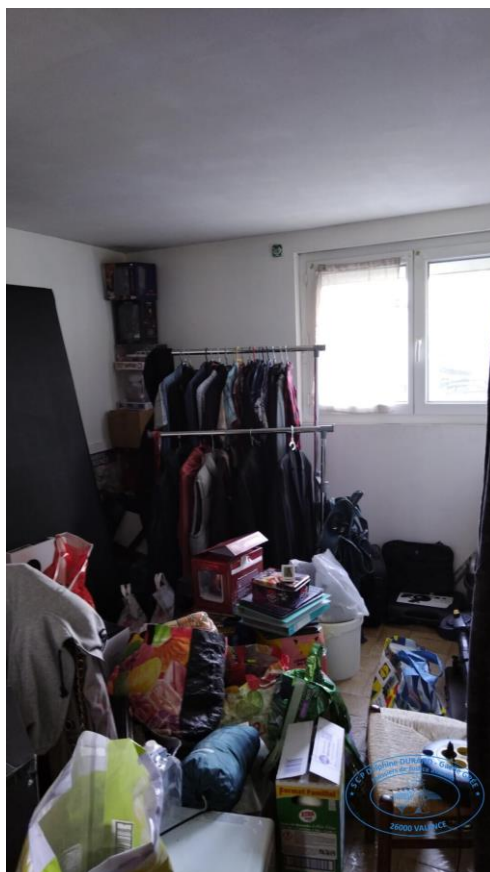
- Sol carrelage
- Murs peints
- Plafond peint
- Ballon électrique à accumulation vertical
- Tableau électrique
- 1 point lumineux en applique





c) Chambre 1 :

- Porte d'accès pleine
- Sol carrelage
- Murs peints, 1 point lumineux en applique
- Plafond peint
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants volets roulants électriques qui donne sur rue côté Nord



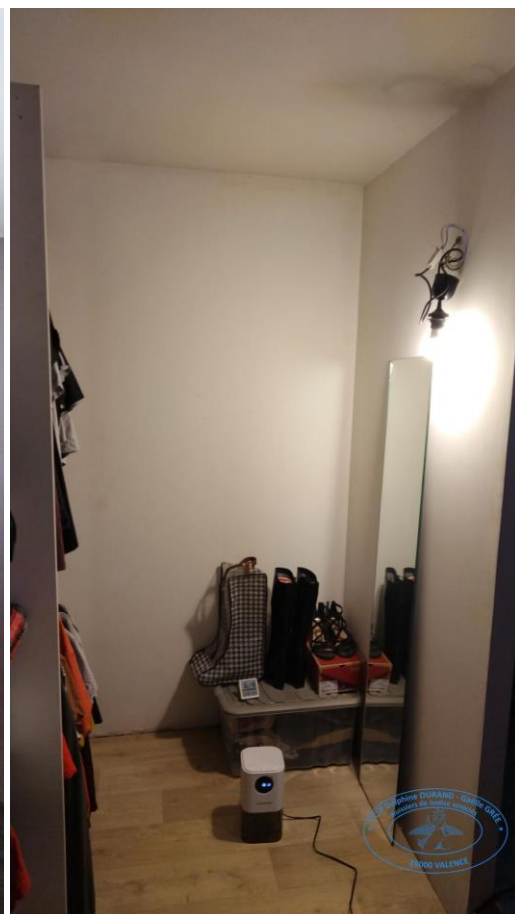
d) Chambre 2 :

- Porte d'accès pleine
- Sol revêtement type lino
- Murs peints + tapisserie sur pan de mur de face en entrant
- Plafond peint, 1 douille 1 ampoule
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants volets roulants électriques qui donne sur rue côté Nord
- 1 bloc clim mural





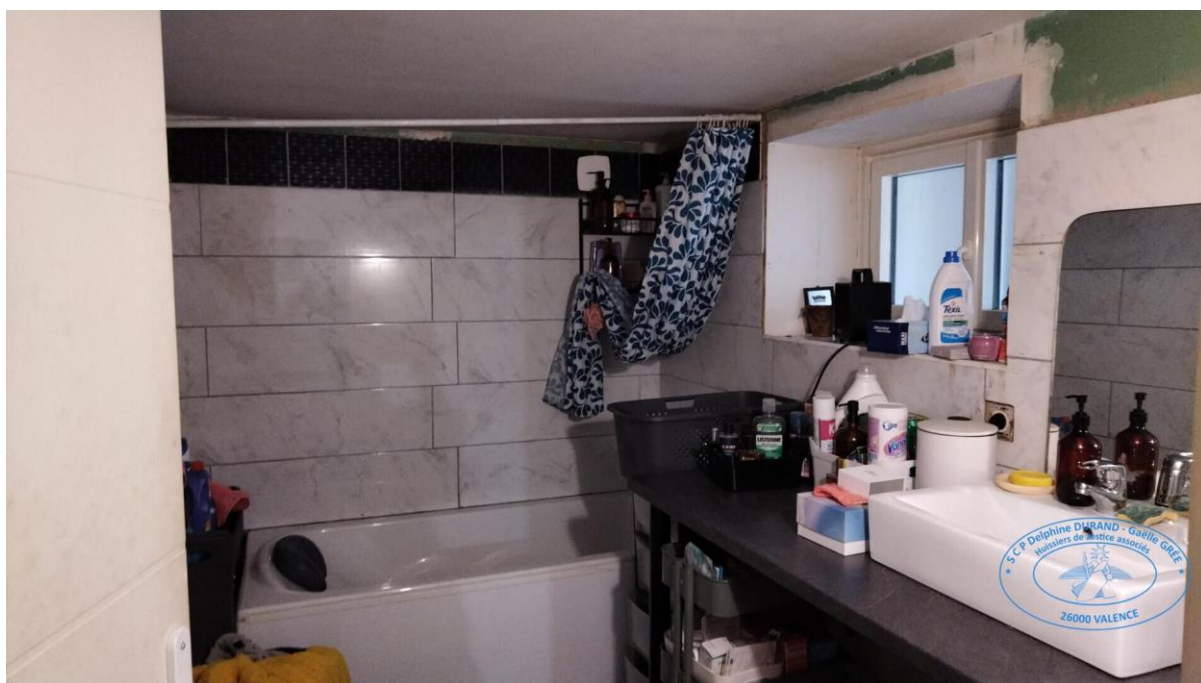
- Dressing :
 - Murs peints, 1 point lumineux en applique + 1 réserve
 - Plafond peint
 - Sol revêtement type lino





e) Salle de bains :

- Sol carrelage
- Murs faïence, 1 point lumineux en applique
- Plafond peint
- 1 baignoire
- 1 vasque avec mitigeur posée sur plan de travail stratifié
- Fenêtre PVC 2 ouvrants qui donne au Sud sur la véranda





f) Toilettes :

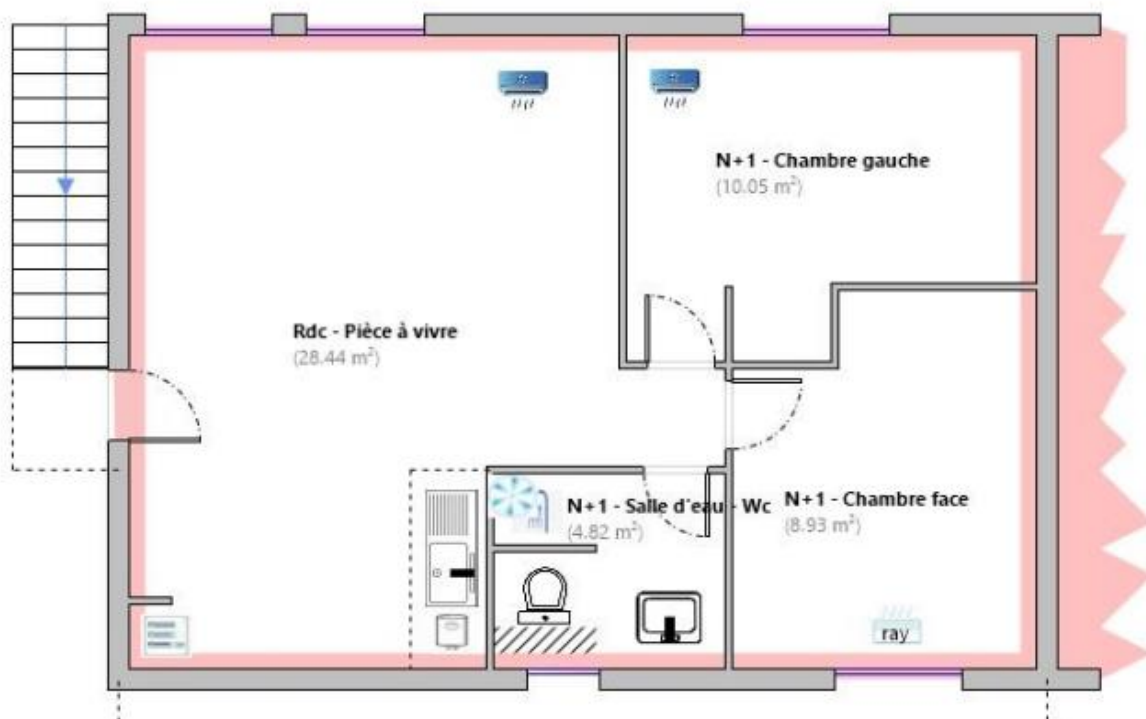
- Porte d'accès pleine, bloc poignée avec serrure
- Sol carrelage
- Murs faïence, 1 point lumineux en applique
- Plafond peint
- WC avec chasse encastrée



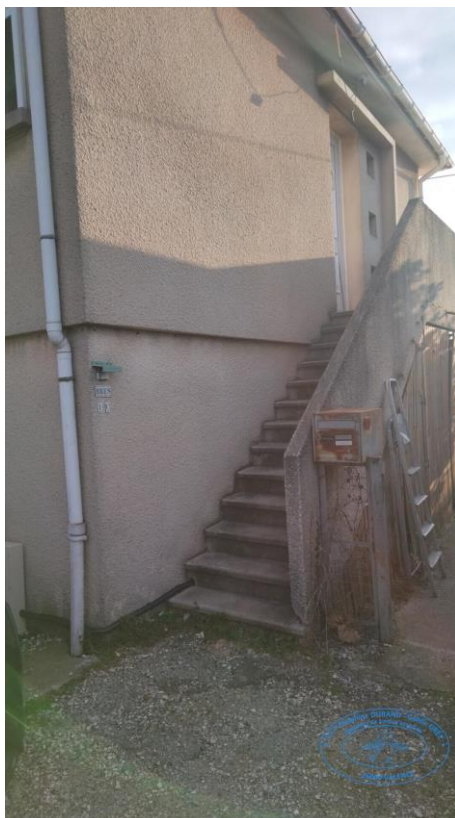
2- Appartement situé à l'étage :

Il est précisé que les constatations sont réalisées en la présence de l'occupante, Madame FOURNILLIER Victoria.

Composé d'une pièce à vivre avec cuisine, de deux chambres, d'une salle de bains avec WC, comme détaillé sur le plan ci-après :



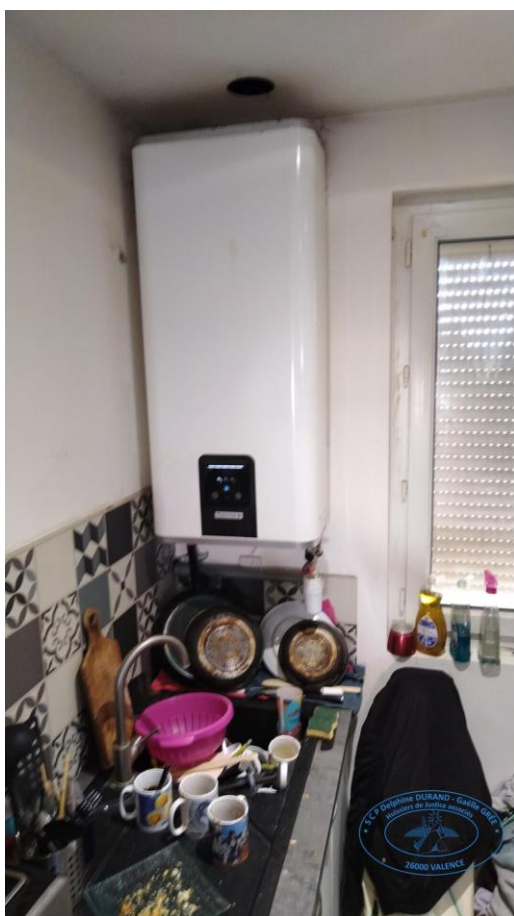
L'entrée se fait par un escalier maçonné qui longe la façade côté Ouest.



a) Pièce à vivre :

- Sol revêtement type lino, plinthes bois peint
- Murs peints
- Plafond peint avec 7 spots encastrés + 1 point lumineux et trappe accès aux combles côté chambres
- 2 fenêtres PVC 2 ouvrants avec volets roulants électriques qui donnent sur la rue côté Nord
- 1 fenêtre PVC blanc 2 ouvrants volets roulants électriques qui donne sur le jardin côté Nord
- 1 bloc clim mural chauffage/clim réversible
- Porte d'entrée en PVC avec vitre en demi-lune
- Côté cuisine (au Sud) : plan de travail stratifié, 1 meuble bas 1 porte, 1 évier 1 bac avec mitigeur, meuble sous évier 2 portes, crédence adhésive, ballon électrique à accumulation vertical, tableau électrique







b) Chambre 1 :

- Porte d'accès pleine
- Sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants avec volets roulants électriques
- 1 bloc clim mural





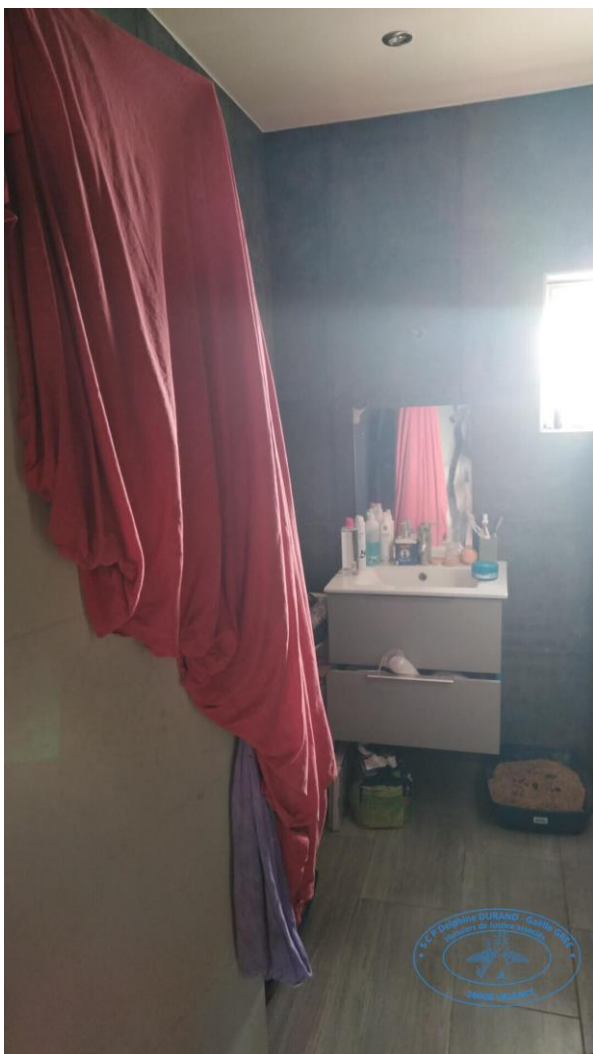
c) Chambre 2 :

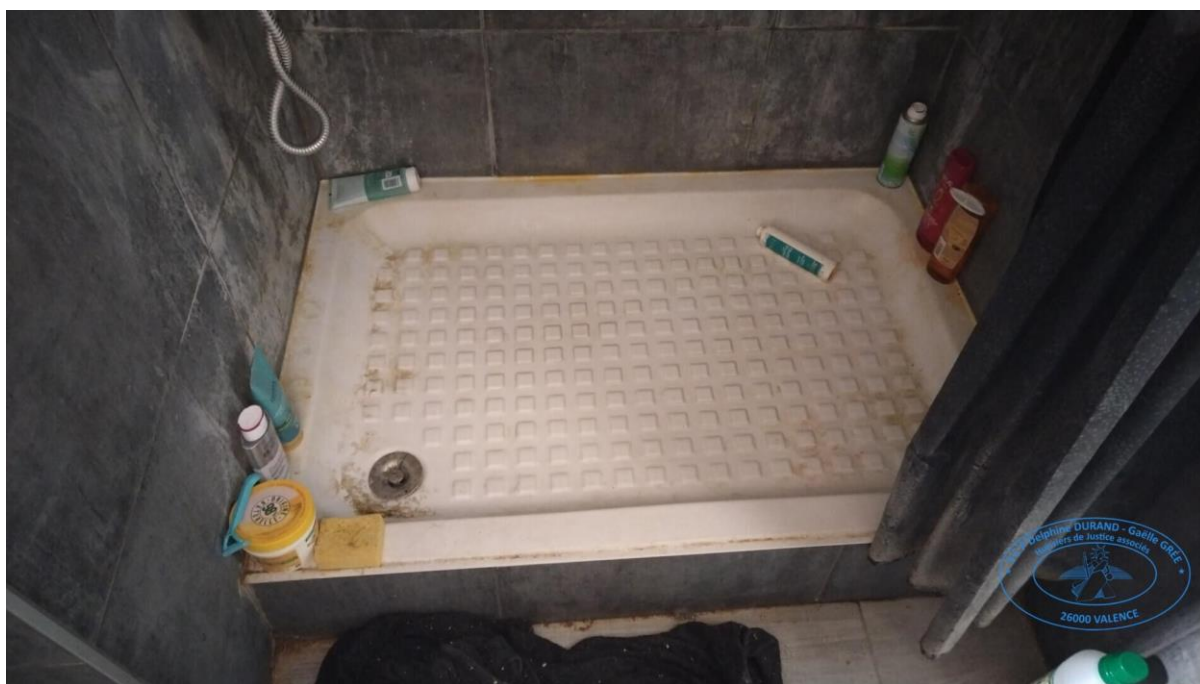
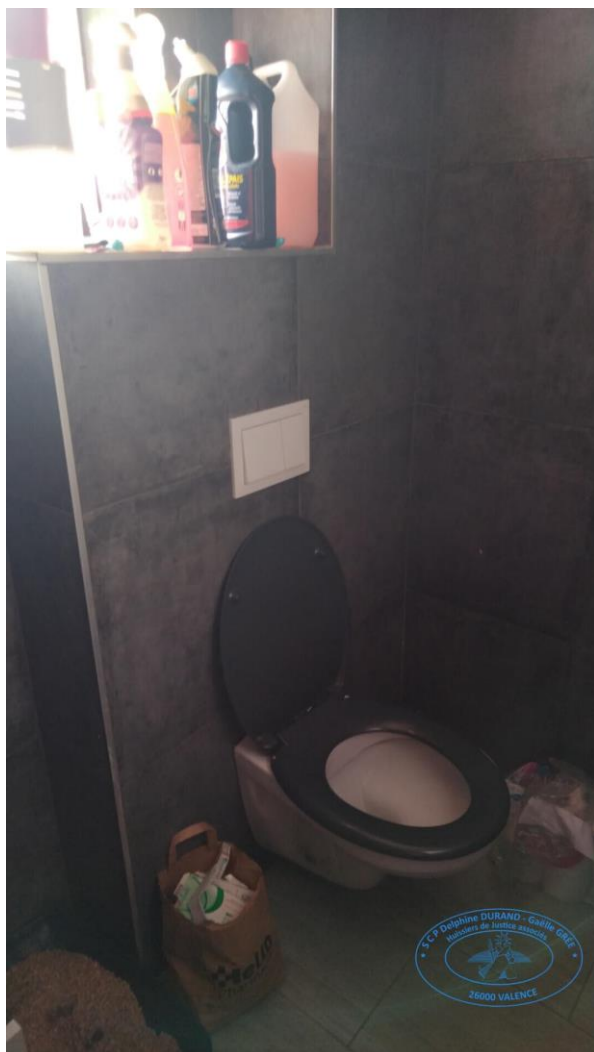
- Porte d'accès pleine
- Sol parquet flottant stratifié, plinthes bois peint
- Murs peints
- Plafond peint, 1 point lumineux
- Fenêtre PVC blanc 2 ouvrants avec volets roulants électriques
- 1 radiateur électrique

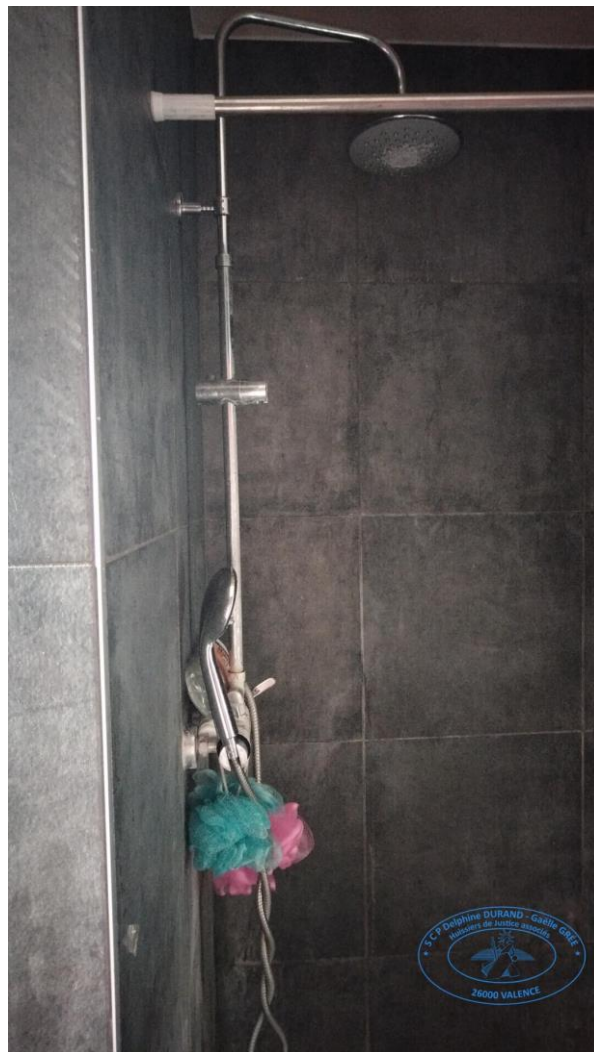


d) Salle de bains :

- Porte d'accès pleine
- Sol carrelage
- Murs faïence
- Plafond peint 3 spots encastrés
- Meuble 1 vasque avec mitigeur et miroir
- WC suspendu avec chasse encastrée
- 1 fenêtre PVC blanc 1 ouvrant
- Douche avec bac, colonne flexible et douchette







II- Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent :

L'appartement du rez-de-chaussée est occupé [REDACTED], au titre d'un bail d'habitation en date du 1^{er} février 2021 initialement conclu pour une durée de 3 ans, prévoyant notamment le règlement d'un loyer mensuel de 700,00 euros.

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS
Souscrit au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

DÉSIGNATION DES PARTIES
Le présent contrat est conclu entre les soussignés :
Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]
☐ Personne physique ☒ Personne morale
Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☒ Oui ☐ Non
Adresse e-mail : [REDACTED] @wanabo.f.
Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,
Éventuellement représenté par :
Nom et prénom ou dénomination du mandataire :
Adresse :
Activité du mandataire :
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
Nom et adresse du garant :
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : [REDACTED]
Adresse e-mail :
Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :
Adresse e-mail :
Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.
Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT
Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :
A. Consistance du logement :
Adresse : 16 Bis rue des PARADISES 76320 S'NACQUELLE VARENGE
Bâtiment, étage, porte :
☐ Immeuble collectif ☐ Individuel
☐ Mono propriété ☐ Copropriété
Période de construction : ☐ Avant 1949 ☒ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1999 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005
Surface habitable : m² Nombre de pièces principales : 3
Autres parties du logement : ☐ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia ☒ Jardin
Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :
☐ Autre :
Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif
En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :
Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective
En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :
B. Destination des locaux :
☒ Usage d'habitation
☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.
C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°
D. Désignation 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 poubelles
☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :
E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
Modalités de réception de la télévision :
Modalités de raccordement internet :

Le preneur a leur union célébrée à PERPIGNAN, le 9 novembre 1981.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet d'une déclaration de contrat

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 :

B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée réduite à :

(minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local :

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.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

* Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 700,00 €.

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

* Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- 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

Si oui, le loyer de référence est de € /m², et le loyer de référence majoré est de € /m².

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €, et le complément de loyer est de €, justifié par les caractéristiques suivantes :

* Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de €, versé le et révisé pour la dernière fois le

Le loyer sera automatiquement révisé le chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de :

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☐ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).

Ce montant est récupérable par douzième, soit € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : 700,00 € (en toutes lettres sept cent euros), détaillé comme suit : loyer : 700,00 €, charges récupérables : €, contribution pour le partage des économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 06 de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à € appliquée ☐ par tiers ☐ par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) : €

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de 700,00 € (en toutes lettres sept cent euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUDE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUDE RÉOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions 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.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire 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 au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € / m² de surface habitable.

est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : _____
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : _____
- Autres prestations (préciser le 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 (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) : _____
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) : _____

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- ☐ 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.
- ☐ 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 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, 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 ;
 - 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.
- ☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☐ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)
- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 01/02/2021, STANISLAS GOS en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.
VIRGONE

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
[Signature]

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

[Signature]

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

1117

Reproduction interdite, tous droits réservés à la réglementation fiscale.

BAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail
contactez le 09 81 67 94 22 (hors service, lundi-vendredi 8h-18h) - samedi 8h-12h, service client pour mettre vos compteurs d'électricité
et de gaz (naturel) à votre nom et faire toute coupure.

CONTRAT DE LOCATION / COLOCATION

LOGEMENT MEUBLÉ

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : [REDACTED]
Domicile ou siège social du bailleur : [REDACTED]
Qualité du bailleur :

☐ Personne physique ☒ Personne morale
Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et affins jusqu'au quatrième
degré (oui/non) ☒ Oui ☐ Non

Adresse email du bailleur (facultatif) : [REDACTED]

Désigné (s) d-après le bailleur :

Nom et prénom, représenté par le mandataire : [REDACTED]
Nom ou raison sociale du mandataire : [REDACTED]
Qualité du mandataire : [REDACTED]
Activité exercée par le mandataire : [REDACTED]
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : [REDACTED]
Nom et adresse du garant : [REDACTED]
Nom et prénom du locataire : [REDACTED]
Si second locataire, nom et : [REDACTED]
Adresse email du locataire (facultatif) : [REDACTED]
Adresse email du second locataire (facultatif) : [REDACTED]

Désigné (s) d-après le locataire
Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :
Adresse du logement : 16 Rue des margellières
B. Général / escalier / étage / porte :
☐ Immeuble collectif ☒ Immeuble individuel ☐ Monopropriété ☐ Copropriété

Période de construction : ☐ Avant 1949 ☒ De 1949 à 1974 ☐ De 1975 à 1989 ☐ De 1989 à 2005 ☐ Depuis 2005

Sur site (m²) : 33 m²

C. Caractéristiques des parties du logement :
☐ Cuisine ☐ Cuisine aménagée ou non ☐ Terrasse ☐ Balcon ☐ Loggia
☐ Sdb ☐ Autre

D. Caractéristiques des équipements du logement :
☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires : [REDACTED]
☐ Autre : [REDACTED]

E. Modalité de production de chauffage :
☒ Individuel ☐ Collectif

Se référer, pour les modalités de répartition de la consommation du locataire

5 C P Delphine DURAND - Gaëlle COU
Associés de Justice Associés
3000 VALENCE

Modalité de production d'eau chaude sanitaire
☒ individuel ☐ collectif
 Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

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

C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :
☐ Cave / n° : ☐ Parking / n° : ☐ Garage / n° : ☐ Autre :

D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie
☐ Local poubelle ☐ Gardiennage ☐ Autres prestations et services collectifs :

E. Le cas échéant, équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
 - Modalités de réception de la télévision dans l'immeuble : fibre / Antenne
 - Modalités de raccordement Internet : fibre

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. Prise d'effet du contrat :
 - Date de prise d'effet du contrat : 01/09/21
B. Durée du contrat : 1 an
 (minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant)

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 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 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES
 Les parties conviennent des conditions financières suivantes :
A. Loyer :
1. Fixation du loyer initial :
 a) Montant du loyer mensuel : 765 €
 Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
 b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :
 Zones d'urbanisme continu 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 tel 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
☐ Non
 - un complément de loyer est prévu :
☐ Oui ☐ Non
 ☐ Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : €
 ☐ Montant du complément de loyer : €
 ☐ Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :
☒ Non



Q) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :
(mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail)

☐ Oui ☐ Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (see Q) :
☐ Date de versement :
☐ Date de la dernière révision du loyer :
☐ Non

2. Le cas échéant, modalités de révision :
a) Date de révision du loyer annuel :
b) Date ou trimestre de référence de l'indice de Référence du Loyer :

B. Charges récupérables :
1. Modalité de règlement des charges récupérables :
☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☐ Paiement périodique des charges sans provision ☐ Forfait de charges

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : €
3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :
☐ Oui Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : €
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat).
Ce montant est récupérable par douzième soit € par mois.
☐ Non

D. Modalités de paiement :
Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le ... 5 ... de chaque mois.
Le montant total dû pour un mois de location est de € détaillé comme suit :
- Loyer : €
- Charges récupérables : €
- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de € appliquée :
☐ par tiers* ☐ 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 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 :
.....
Montant de la majoration du loyer : € (Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
Nature des travaux :
Montant et durée de la diminution du loyer : € pendant mois.
Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

VI. GARANTIES
Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de €
en toutes lettres :



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.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE
Le présent contrat sera résilié de plein droit :
- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charges, 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

IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION
A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

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 25-1, 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 à ces honoraires :
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

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 (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le 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 (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- autres prestations (précisez le 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 (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le 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 (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) :

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

XI. ANNEXES
Sont annexes et jointes au contrat de location les pièces suivantes :
☐ 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
☐ 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
- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- le cas échéant, 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
- 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
☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
☐ Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (établis lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat)
☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location
☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

Le 15/03/21
à St-Jean
des Mâlores
Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)
Signature du locataire
P Delphine DURAND - Gaëlle GRÉ
Associés de Justice Associés
26000 VALENCE

IV- Nom et adresse du syndic de copropriété :

NEANT

V- Autres renseignements sur l'immeuble fournis par le propriétaire ou l'occupant :

Montant de la taxe foncière : 670 euros environ

Il ressort également de l'acte d'acquisition que :

- Le fonds est grevé d'une servitude de réseaux :

« RAPPEL DE SERVITUDES »
Aux termes d'un acte reçu par Me MESSIE, notaire soussigné, le 4 mai 1987, publié au 1er bureau des hypothèques de VALENCE le 21 mai 1987 volume 452 B n° 19, contenant vente par Monsieur et Madame LAMBERT à Monsieur et Madame PITANCE de l'immeuble cadastré section A n° 1979 il a été constitué la servitude suivante :
De même, la maison est reliée aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'égout traversant l'ensemble des parcelles A n° 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979 et 1980.
Ces réseaux devront restés libres à toute intervention.
En cas de fuite ou d'obstruction nécessitant réparation, les différents intervenants ne seront pas responsables de la réfection des éléments superficiels qui devraient être démolis pour atteindre les canalisations.
Fonds dominant A n° 1974 et 1980
Fonds servant et dominant A n° 1975, 1976, 1977, 1978 et 1979".
L'immeuble présentement vendu supportera le droit de passage pour tous moyens sur le chemin de six mètres de largeur situé le long du ~~chemin~~ Nord de ladite parcelle et profitant aux immeubles A n° 1976, 1975 et 1896.
Fonds servant A n° 1974
Fonds dominant 1976, 1975 et 1896
La parcelle A 1896 appartient aux époux CHARVE Pascal Noël et PROHET Christine Suzanne Solange, en vertu d'un acte reçu par Me MESSIE, notaire soussigné, le 14 janvier 1985, contenant vente par les époux LAMBERT/ MONOLIN, publié le 6 février 1986 volume 4479 n° 46.
La parcelle A 1976 appartient aux Époux GRAND Firmin Auguste Marius et REYNIER Yvette Marguerite, en vertu d'un acte reçu par Me MESSIE, le 5 mai 1987, en cours de publicité foncière contenant vente par les Époux LAMBERT/ MONOLIN.
La parcelle A 1975 appartient aux époux LAMBERT/ MONOLIN en vertu de l'acte de vente contenu au paragraphe "Origine de propriété" »

- L'immeuble saisi est raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques

Assainissement
Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

FORMALITES ANNEXES :

Puis, ces constatations terminées, je me suis retiré
pour dresser et clore le présent **Procès-Verbal de Constat**
pour servir et valoir ce que de droit.

Si, des clichés photographiques ont été pris
pour bien illustrer ces constatations, ils y seront annexés.

() M^o Delphine DURAND

ou

M^o Gaëlle GRÉE

