



**SELARL CHASTAGNARET-ROGUET-CHASTAGNARET-MAGAUD**  
**HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES**

Etude compétente sur les départements AIN (01), LOIRE (42), et RHONE (69)

45 rue Vendôme 69006 Lyon (Métro Foch – Bus n°C4 ou 27 ou C6)

Horaires d'ouverture : Lundi au Jeudi : 9h30-12h00 / 13h30-17h30 (vendredi 16h30) - Fermée le samedi

[www.crcm-justice.fr](http://www.crcm-justice.fr)

## **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**



## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LES DIX-NEUF SEPTEMBRE, VINGT SEPTEMBRE, ET QUATRE OCTOBRE

### A la demande de :

La société MGA ENTERTAINMENT INC, 9220 Winnetka Avenot, Chatsworth, CALIFORNIE 91311, USA, représentée par M. LARIAN Isaac.

*Nous Franck CHASTAGNARET, Julien ROGUET, Fanny CHASTAGNARET, Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés, 45, rue Vendôme, 69006 LYON, l'un d'eux soussigné,*

### Agissant en vertu de :

Un acte notarié exécutoire de Maître Claude TOUZET, Notaire à DECINES, daté du 30 novembre 2010. Je me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi afin de procéder à sa description, accompagné de la société ABI DIAGNOSTICS. J'ai rencontré le propriétaire occupant avec lequel rendez-vous avait été pris.

Le présent procès-verbal descriptif a été établi le 19 septembre sauf pour le garage qui a été visité le 20 septembre et la cave 6 et le grenier 1 qui ont été visités le 4 octobre.

### Adresse du bien

28, place Bellecour 69002 LYON.

### Syndic de copropriété

ORALIA REGIE DE L'OPERA, 50 cours LAFAYETTE 69003 LYON.

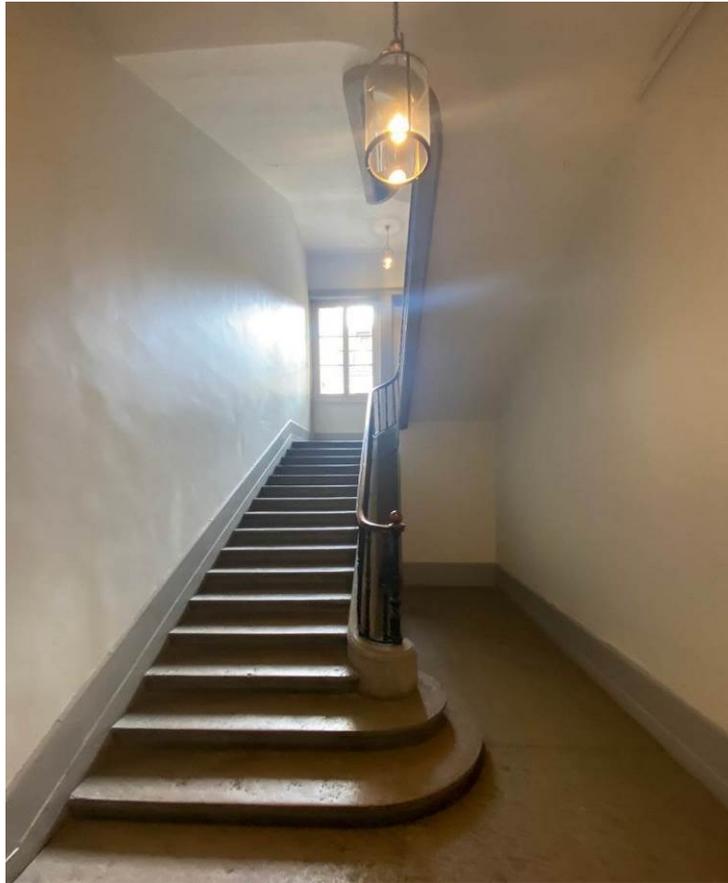
### Composition et superficie des lieux

Voir le rapport ci-joint.

### Conditions d'occupation, identité des occupants, Mention des droits dont ils se prévalent

L'appartement et la cave 14 sont loués selon le contrat de bail ci-dessous.





## Description du bien saisi

### Appartement et cave 14 (lots 50 et 23)

L'appartement et la cave 14 sont loués à M. DUGOUJON Nicolas et Mme GALLERAND Carine selon le contrat de bail ci-dessous.

La description des lots qu'ils occupent a été réalisée en leur présence et avec leur accord.

**RAPPEL NOUVEAU LOCATAIRE : n'oubliez pas de mettre vos compteurs d'énergie à votre nom dès la signature du bail**  
Contactez le **09 74 59 45 56** (non surtaxé, lundi-vendredi 8H-21H ; samedi 8H30-18H30, service Selectra) pour mettre vos compteurs d'électricité et de gaz naturel à votre nom et éviter toute coupure.

## CONTRAT DE LOCATION / COLOCATION

LOGEMENT NON MEUBLÉ

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- Nom et prénom, ou dénomination du bailleur : Cornut Sabrina représentante légale  
- Domicile ou siège social du bailleur : Breuil Nargaux Breuil Maxence  
- Qualité du bailleur :

Personne physique  Personne morale

Le cas échéant, préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième  Oui  Non

- Adresse email du bailleur (facultatif) : .....

désigné (s) ci-après le bailleur :

Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- Nom ou raison sociale du mandataire : .....
- Adresse du mandataire : .....
- Activité exercée par le mandataire : .....
- Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle : .....
- Nom et adresse du garant : .....
- Nom et prénom du locataire : Dugoujon Nicolas Gallerand Carine  
- Si second locataire, nom et prénom du second locataire : .....
- Adresse email du locataire (facultatif) : nicodan@hotmail.fr  
- Adresse email du second locataire (facultatif) : .....

désigné (s) ci-après le locataire

### II. OBJET DU CONTRAT

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

A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : 23 Place Bellecour  
- Bâtiment / escalier / étage / porte : 1er étage

Il a été convenu ce qui suit :

Immeuble collectif  Immeuble individuel  Mono-propriété  Copropriété

- Période de construction :

Avant 1949  De 1949 à 1974  De 1975 à 1989  De 1989 à 2005  Depuis 2005

- Surface habitable (en m<sup>2</sup>) : 290 m<sup>2</sup>

- Nombre de pièces principales : 7

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier  Comble aménagé ou non  Terrasse  Balcon  Loggia  Jardin  
 Autre : .....

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

Cuisine équipée  Installations sanitaires : .....

Autre : .....

- Modalité de production de chauffage :

Individuel  Collectif

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

- 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 : .....

- Modalités de raccordement Internet : .....

### 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 le 03 / 2019

B. Durée du contrat :

3 ans (personne physique)  6 ans (personne morale)

Durée réduite à ..... (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

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 mensuel : 2200 €

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'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  Montant du loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup>  
 Montant du loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup>

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui  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

- 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 : .....

- Modalités de raccordement Internet : .....

### 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 : 03 / 2019

B. Durée du contrat :

- 3 ans (personne physique)     6 ans (personne morale)  
 Durée réduite à ..... (minimum 1 an, limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales)

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 mensuel : 2200 €

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'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     Montant du loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup>  
 Montant du loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup>  
 Non

- un complément de loyer est prévu :

- Oui     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

## VII. CLAUSE DE SOLIDARITE

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 RESOLUTOIRE

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

## IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

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

### A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (f) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou pister 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 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 : ..... €/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 : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

### B. Détail et répartition des honoraires :

#### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (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 annexées 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 tout d'abord 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'électrical 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 techno-logiques 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 (établi 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 1/03/2019  
à LYON  
en 2  
Exemplaire original dont un remis à chaque signataire

Signature du bailleur (ou de son mandataire, le cas échéant)

Signature(s) précisée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Signature du locataire

Signature(s) précisée(s) de la mention

« Lu et approuvé » :

Lu et approuvé

Lu et approuvé

### Hall d'entrée :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est défraîchie, tout comme la peinture du plafond.





Couloir sur la gauche en entrant :

Le sol est couvert d'un parquet ancien en bon état.

La peinture murale est défraîchie.





**Première porte sur la gauche : toilettes**

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est en bon état.

Les toilettes comportent un grand placard mural.





Couloir sur la gauche :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

La peinture murale est défraîchie.



### Buanderie :

Le sol de la buanderie est constitué d'un carrelage en bon état.

Le papier peint mural est en bon état.

Cette pièce comporte un évier et une baignoire.

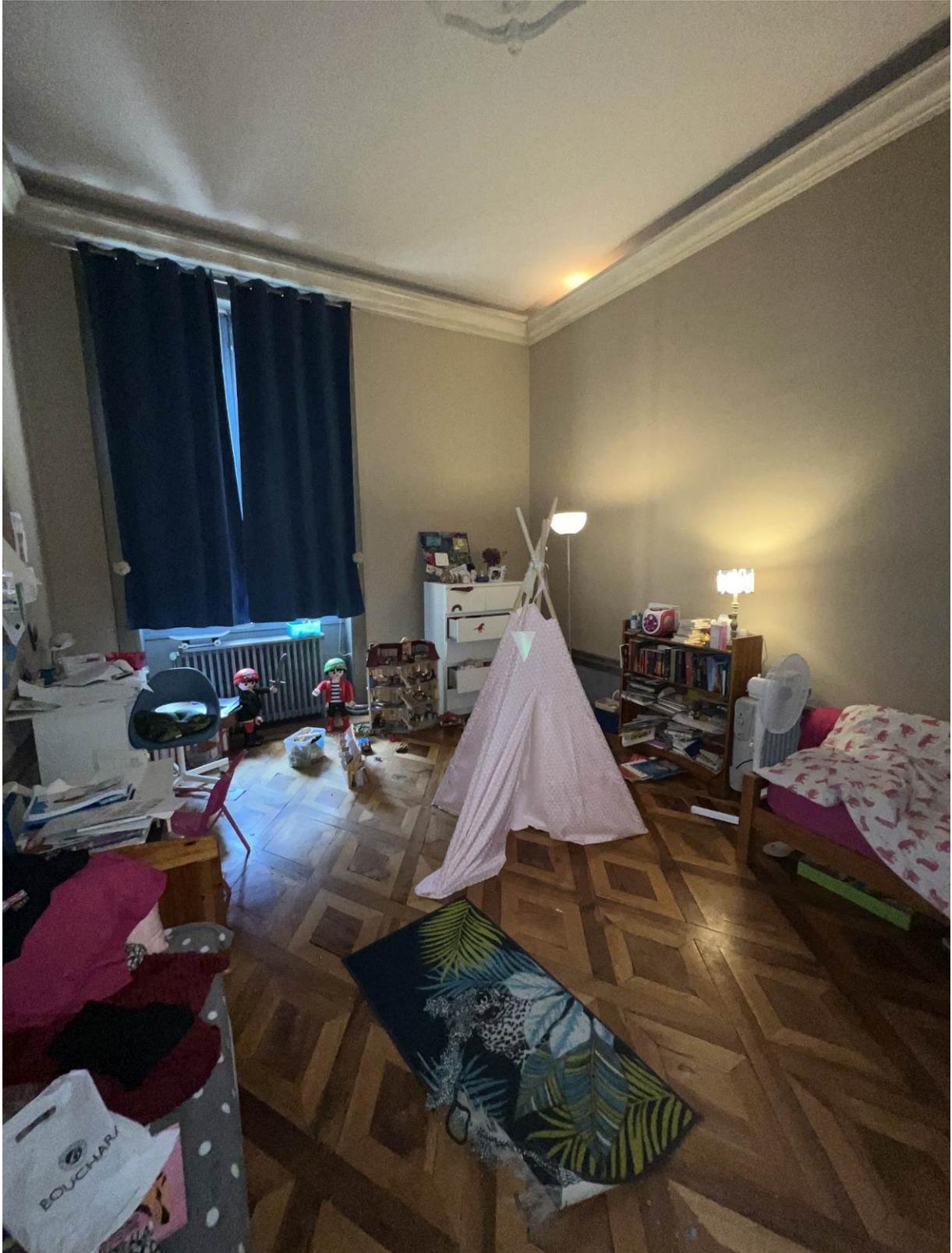


Après ce couloir de distribution, face au couloir, se trouve une première chambre.

**Première chambre face au couloir :**

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

La peinture murale est en bon état.



**Couloir menant à la deuxième chambre :**

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

La peinture murale est défraîchie.

Ce couloir comporte de grands placards muraux.



## 2<sup>ème</sup> chambre :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

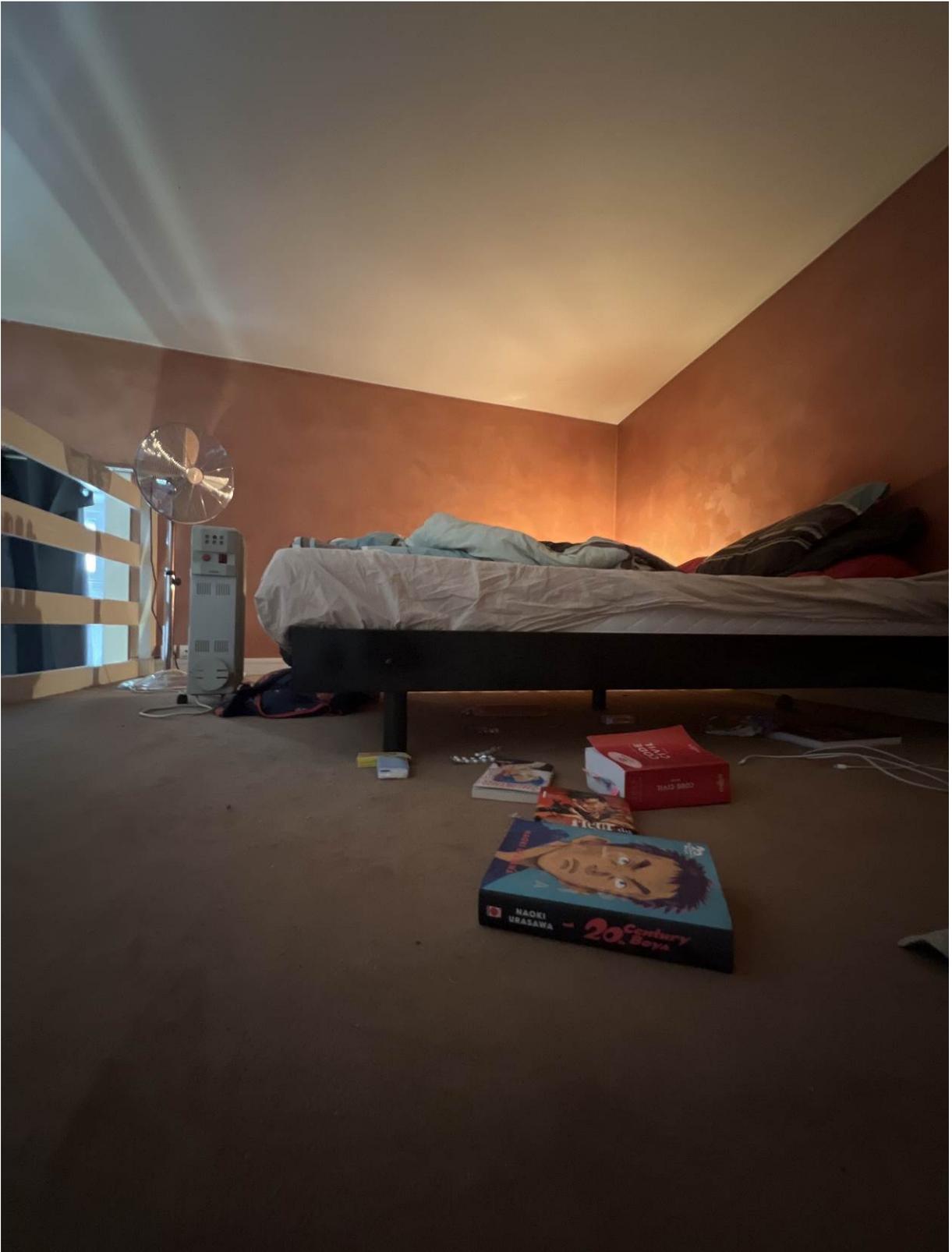
La peinture murale est en bon état.

Cette chambre comporte une mezzanine et une salle de bains.







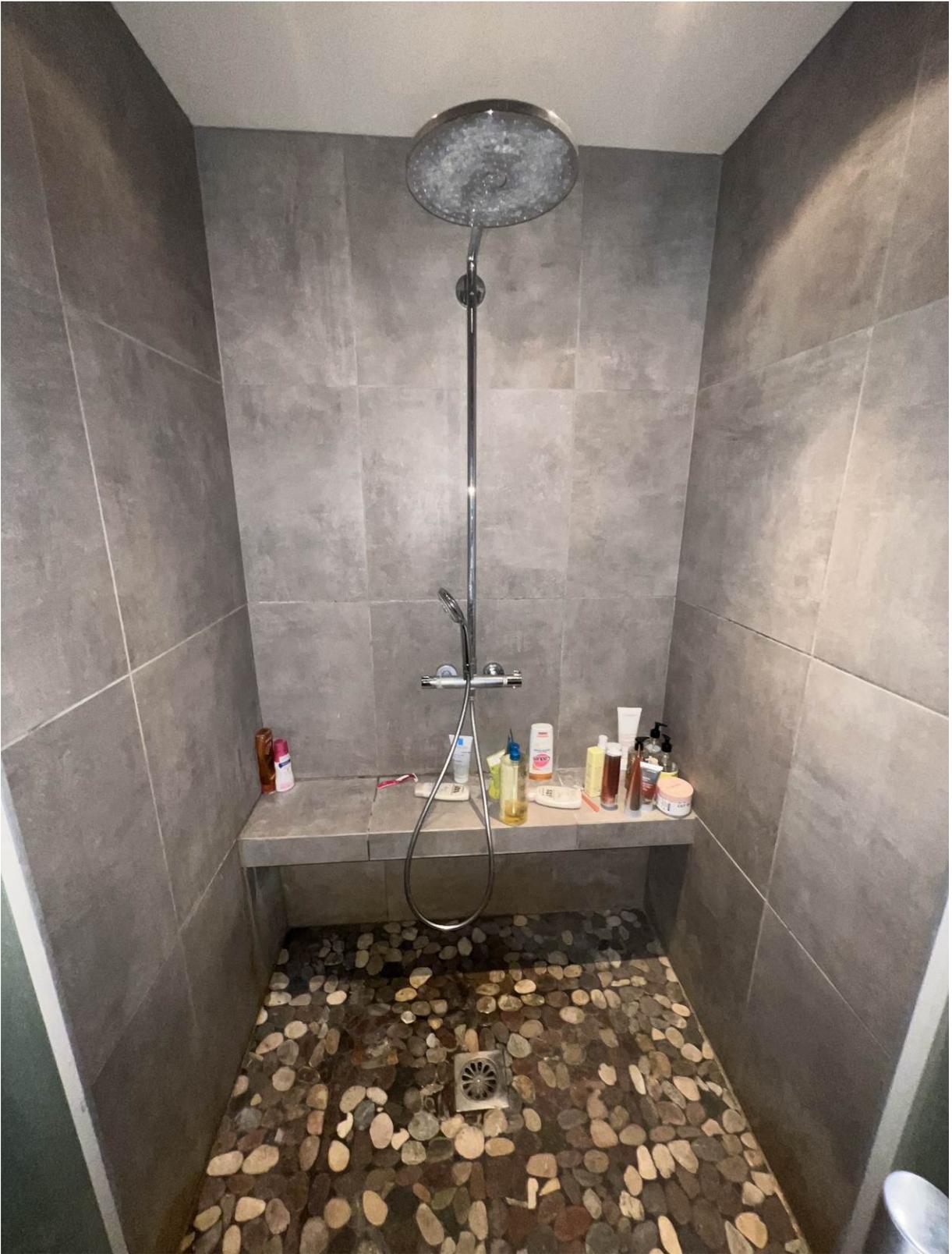


### Salle de bains de l'appartement :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les murs sont pour partie en pierre apparente et pour partie couverts d'une peinture défraîchie.







**3<sup>ème</sup> chambre à côté de la salle de bains :**

Cette chambre donne sur la place Bellecour.

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

Les murs sont couverts d'une peinture usagée.





Cette chambre communique par un petit passage avec une autre pièce à usage de dressing.

#### 4<sup>ème</sup> chambre à usage de dressing :

Le sol est couvert d'un parquet ancien en bon état. La peinture murale est en bon état.

De grands rayonnages sont fixés aux murs.

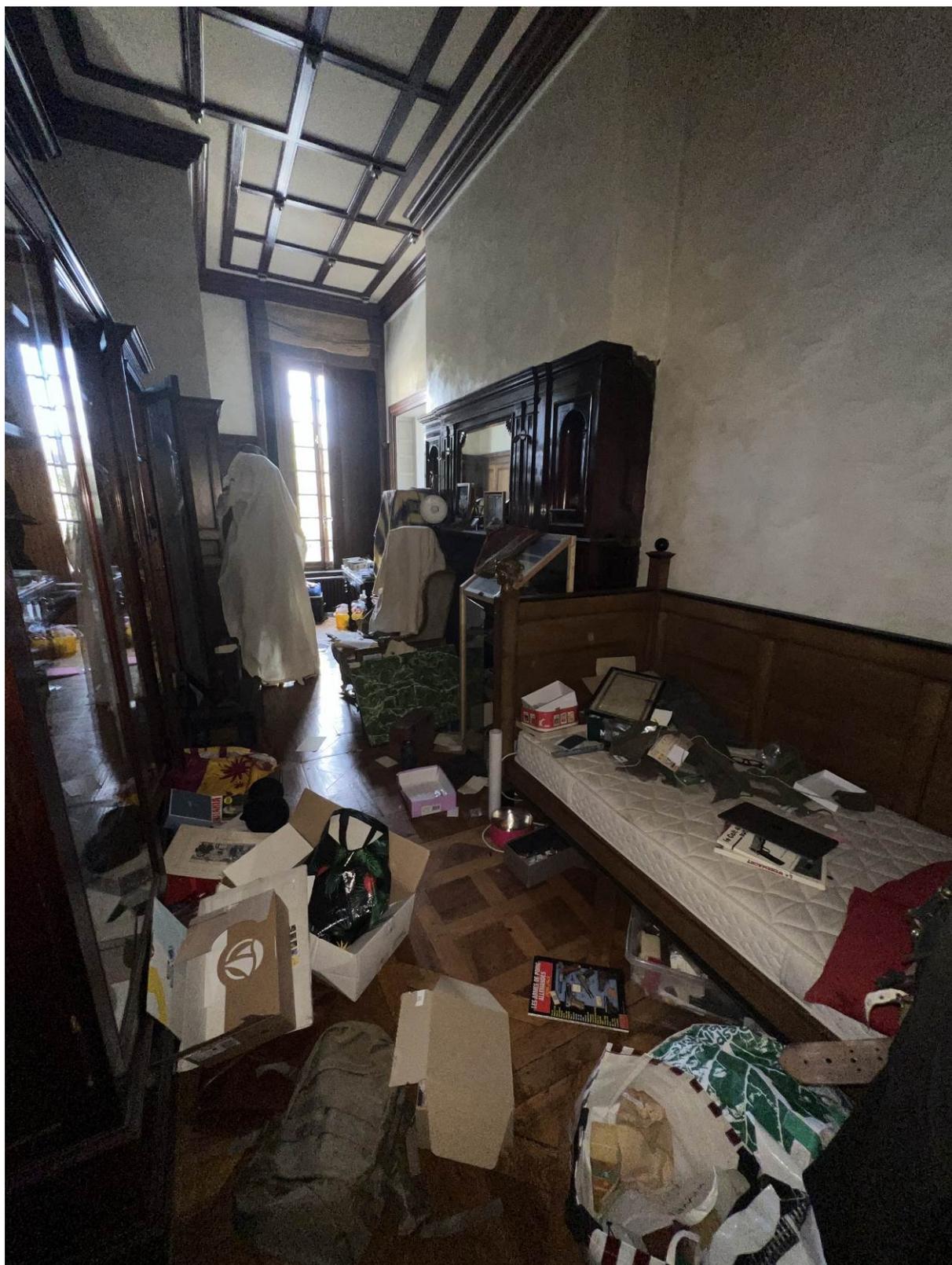




5<sup>ème</sup> chambre :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

La peinture murale est défraîchie.



**Salon :**

Le sol est couvert d'un parquet ancien en bon état.

La peinture murale est en bon état.





**Petite pièce à usage de rangement face à la porte d'entrée :**

Le sol est couvert d'un revêtement en bon état.

La peinture du placard est en bon état.



**Salon sur la droite en entrant, près de la cuisine :**

Le sol est couvert d'un parquet en bon état.

La peinture murale est en bon état.





**Cuisine :**

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

La peinture murale est défraîchie.







**Couloir à côté du salon et près de la cuisine :**

Le sol est couvert d'un parquet ancien.

La peinture murale est en bon état.



**Cave 14:**

L'accès se fait par la porte verte dans la cour.



Cette cave en matériaux bruts usagés contient la citerne de fioul servant au chauffage.

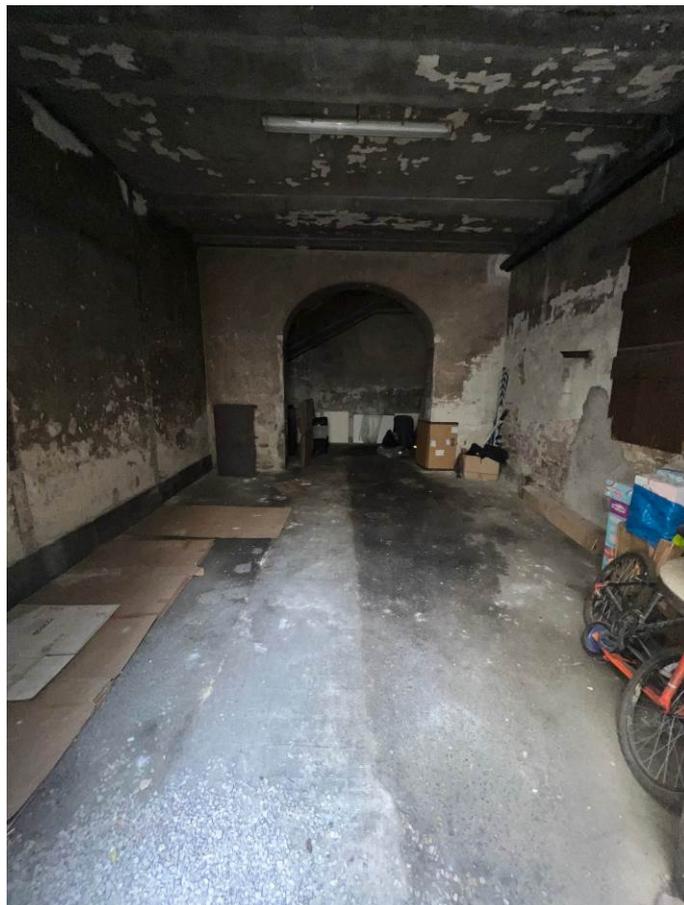




## Garage fermé dans la cour (lot 15)

Il s'agit du garage du milieu. La description de ce garage a été établie en présence de Mme BREUIL Margaux qui a ouvert la porte.

Sol et murs sont en matériaux bruts en mauvais état.



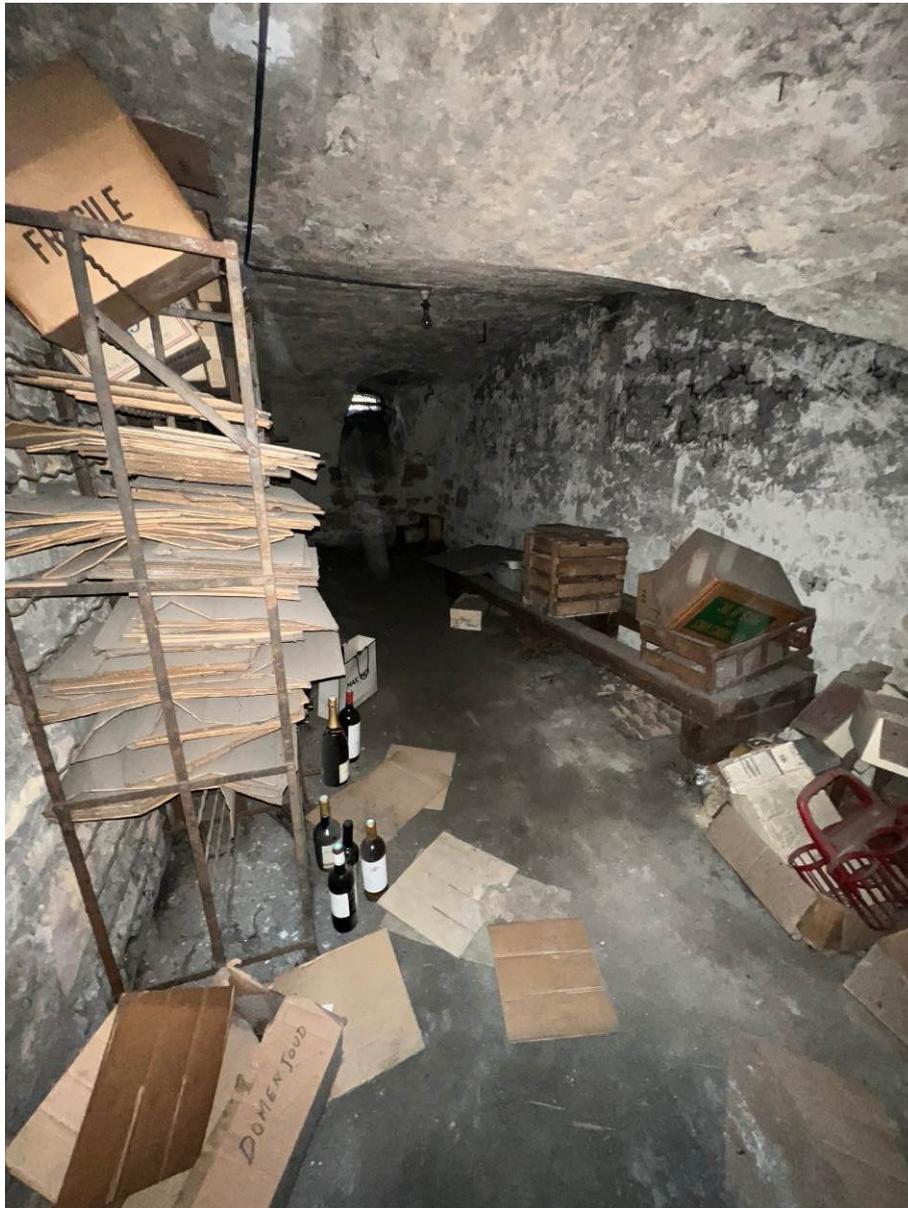
## Grenier (lot 1)

Le sol et les murs sont en matériaux bruts en mauvais état.

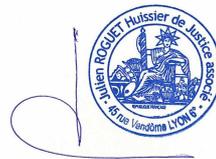


## Cave 6 (lot 22)

Le sol est en terre battue et les murs en pierre.



Mes constatations étant terminées je me suis retiré en refermant les lieux puis j'ai dressé le présent procès-verbal.



<u>Coût (à parfaire ou à diminuer)</u>	
Emol. Art R444-3 C Com.....	220,94
Emolument complémentaire.....	mémoire
Transp. Art A.444-48.....	7,67
Total H.T.....	228,61
Total TVA.....	45,72
T.F. Art 302 bis Y CGI.....	14,89
Total Euro TTC.....	289,22