

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELAS

G2L HUISSIERS

Maître Gauthier LAMOURET

26, avenue Wilson

24100 - BERGERAC

Tel : 0553573007

etude.lamouret@commissaire-justice.fr

www.g2l-huissiers.fr



SOMMAIRE

Référence de l'acte :	7
Convocation :	7
Localisation du bien :	8
Information sur la ville :	10
Photo de la rue :	22
Rue Neuve d'Argenson :	23
Rue Saint Clar :	24
Superficie du bien :	26
Conditions d'occupation des locaux :	26
Observations générales sur le bien :	27
PARTIES COMMUNES :	28
<i>Cour :</i>	28
<i>Rez-de-chaussée vers 1° étage :</i>	30
<i>1° étage vers 2° étage :</i>	35
<i>2° étage vers 3° étage :</i>	36
SOUS-SOL :	37
REZ DE CHAUSSEE :	43
<u>Local commercial :</u>	43
<i>Hall :</i>	44
<i>Cabine 1 :</i>	49
<i>Cabine 2 :</i>	50
<i>W.C. :</i>	52
<u>Studio :</u>	53
<i>Pièce de vie :</i>	53
<i>Salle de bain :</i>	57
<i>W.C. :</i>	58
PREMIER ETAGE :	60
<u>Appartement face escalier :</u>	60
<i>Entrée :</i>	60
<i>W.C. :</i>	61
<i>Séjour :</i>	62
<i>Salle de bains :</i>	67
<i>Chambre 1 :</i>	69
<i>Mezzanine :</i>	71

<u>Appartement sur droite :</u>	74
<i>Séjour :</i>	74
<i>Mezzanine :</i>	78
<i>W.C. :</i>	80
<i>Salle de bains :</i>	81
DEUXIEME ETAGE :	82
<u>Appartement face escalier :</u>	82
<i>Entrée :</i>	82
<i>W.C. :</i>	83
<i>Séjour :</i>	84
<i>Dégagement :</i>	87
<i>Chambre :</i>	88
<i>Salle de bains :</i>	90
<u>Studio sur droite :</u>	92
<i>Séjour :</i>	92
<i>W.C. :</i>	99
<i>Salle de bains :</i>	100
TROISIEME ETAGE :	102
<u>Appartement sur gauche :</u>	102
<i>Séjour :</i>	102
<i>W.C. :</i>	108
<i>Salle de bains :</i>	109
<i>Chambre :</i>	113
<i>Mezzanine :</i>	116
<u>Studio sur droite :</u>	121
<i>Séjour :</i>	121
<i>Mezzanine :</i>	130
<i>W.C. :</i>	133
<i>Salle de bains :</i>	134

**LE JEUDI TREIZE AVRIL
DEUX MILLE VINGT TROIS
de 08 heures 40 à 14 heures 55.**

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à un acte de fusion absorption selon PV d'AGE du 26/11/2015 et Déclaration de Conformité du 01/12/2015, publié au RCS le 21/12/2015, lui-même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, en vertu d'un acte de fusion absorption intervenu selon PV d'AGE du 02/07/2008, Société Anonyme au capital de 124.821.566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid – 75008 PARIS représentée par son représentant légal en exercice domicilié audit siège social en cette qualité de droit,

M'AYANT EXPOSE QUE :

Poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à [REDACTED] en vertu :

- De la copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 15 novembre 2004 par Maître Corinne DESSERTENNE-BROSSARD, Notaire, membre de la SCP CORPECHOT BOURDEAUX DESSERTENNES-BROSSARD, titulaire d'un Office notarial sis à PARIS, contenant prêts immobiliers :

PRÊT 3 axes habitat, par le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, enregistré en ses livres sous le n° 502610102010001 puis devenu prêt n°502610102010003, à [REDACTED], de la somme en principal de 347 700,00 euros.

PRÊT In fine révisable E3M, par le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, enregistré en ses livres sous le n° 502610102010002 puis devenu prêt n°502610102010004, à [REDACTED], de la somme en principal de 203 000,00 euros.

ET garanti par une inscription d'Hypothèque Conventionnelle à la conservation des hypothèques de BERGERAC, le 2à décembre 2004, volume 2004 V n°1987.

- D'un commandement valant saisie-immobilière signifié en date du 04 JANVIER 2023.

- Des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Et en l'absence du paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à [REDACTED]

Il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

**18, rue Neuve d'Argenson / 19 sur Saint Clar
24100 BERGERAC
Parcelle cadastrale Section DM n°154**

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Référence : 1000351

Je soussigné, Maître Gauthier LAMOURET, Commissaire de justice associé de la SELAS G2L HUISSIERS, titulaire d'un office de Commissaire de justice sis 26, avenue Wilson - 24100 BERGERAC,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

18, rue de Neuve d'Argenson
19, rue Saint Clar
24100 BERGERAC

EN PRÉSENCE DE :

- Monsieur Laurent BRIANTAIS, Témoin,
- Madame Franqueline BRIANTAIS, Témoin,
- Monsieur David ROQUES, MIROITERIE ROQUES, Serrurier.
- Monsieur Lucas MEZERETTE, Diagnostiqueur au sein de la société EXPERTIMMO,
- Monsieur Philippe MINARD, Responsable technique au sein de la société EXPERTIMMO,

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Référence de l'acte :

Copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 15 novembre 2004 par Maître Corinne DESSERTENNE-BROSSARD, Notaire, membre de la SCP CORPECHOT BOURDEAUX DESSERTENNES-BROSSARD, titulaire d'un Office notarial sis à PARIS, contenant prêts immobiliers :

PRÊT 3 axes habitat, par le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, enregistré en ses livres sous le n° 502610102010001 puis devenu prêt n°502610102010003, à [REDACTED] de la somme en principal de 347 700,00 euros.

PRÊT In fine révisable E3M, par le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, enregistré en ses livres sous le n° 502610102010002 puis devenu prêt n°502610102010004, à [REDACTED] de la somme en principal de 203 000,00 euros.

ET garanti par une inscription d'Hypothèque Conventionnelle à la conservation des hypothèques de BERGERAC, le 2à décembre 2004, volume 2004 V n°1987.

Convocation :

Préalablement aux présentes constatations, j'ai informé les locataires occupant de mon intervention ce jour lors d'une précédente visite et par :

- Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception,
- Lettre simple,
- Appel téléphonique,
- Mail pour ceux m'ayant communiqué leur adresse.

Référence : 1000351

Localisation du bien :

Le bien objet des présentes constatations se situe :

18, rue de Neuve d'Argenson
19, rue Saint Clar
24100 BERGERAC

Je procède à des captures de vues satellites et cadastrales du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.

Pour cela, je me rends sur les sites www.géoportail.gouv.fr et www.cadastres.gouv.fr.

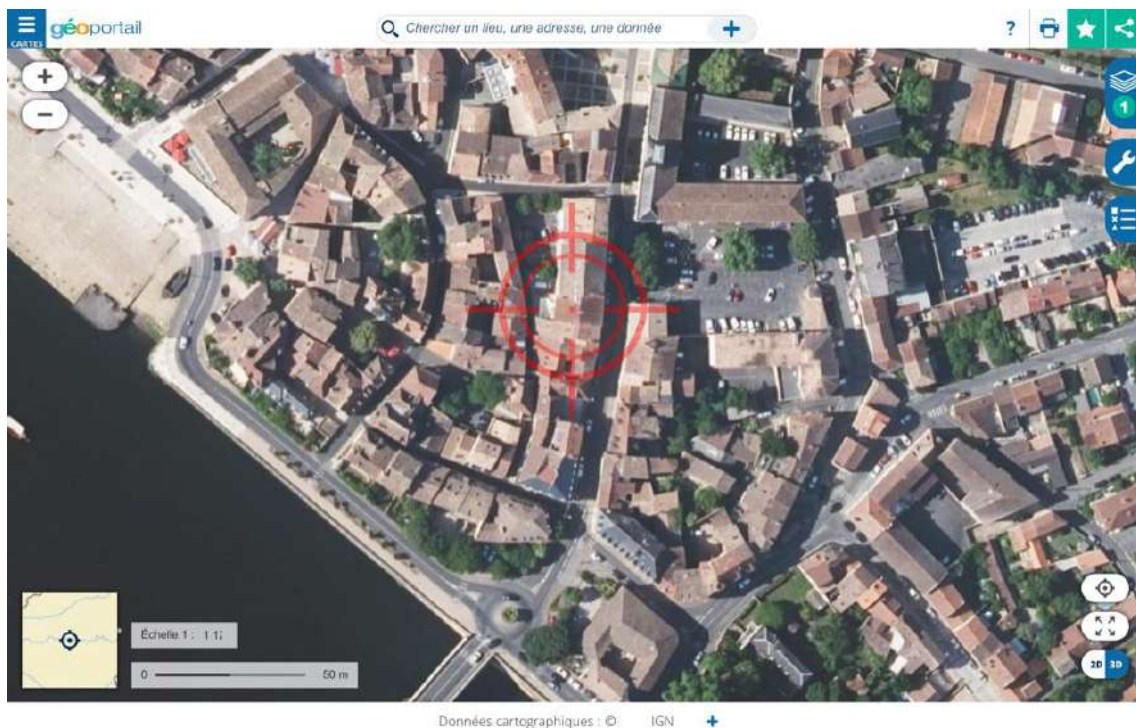


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

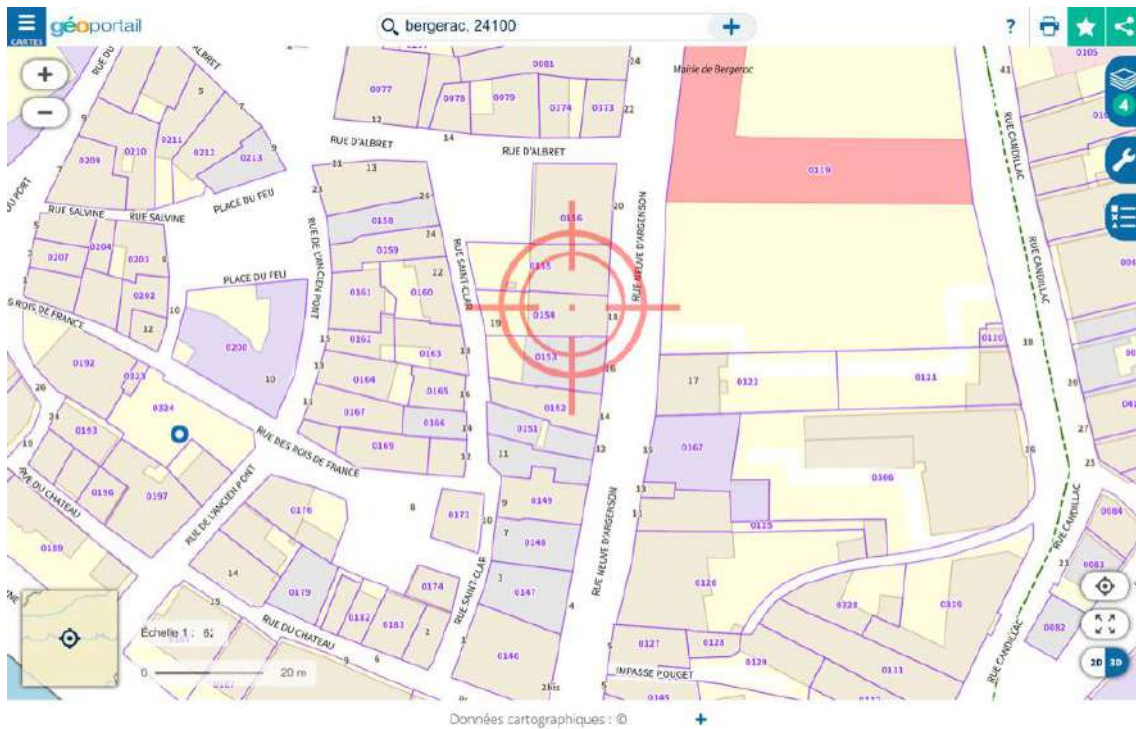


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

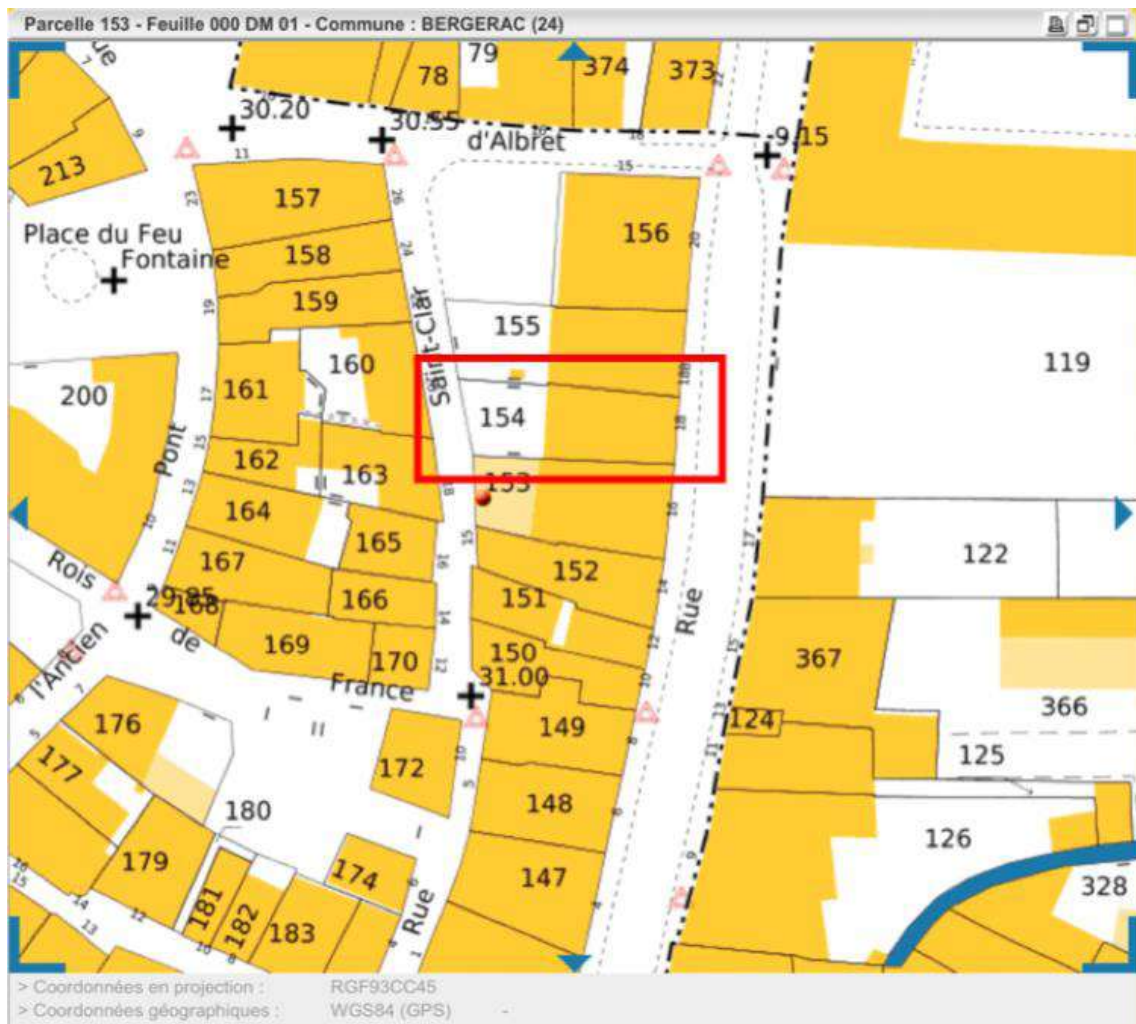


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

Référence : 1000351

Information sur la ville :

Je procède à des captures d'écran du site internet www.territoires.fr indiquant les services à proximité du bien

17:26 Lundi 10 avril

@territoires.fr

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS

BERGERAC - Ville et agglomération

CONTRIBUER SE CONNECTER

2023 ÉVÉNEMENTS LIÉS PAR ACCUEIL CADRE DE VIE HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITÉS ANNUAIRE

TOUT SAVOIR SUR BERGERAC

La ville de **Bergerac** est située au sein du **département de la Dordogne (24)** et de la **région Nouvelle-Aquitaine**.
24100 (Code Insee: 24037) est le code postal de la ville de Bergerac.

Mairie et intercommunalité de Bergerac

Le maire de Bergerac est M. Jonathan PRIOLEAUD.
L'EPCI de la ville de Bergerac est la **Communauté d'agglomération Bergeracoise**.

Population et géographie de Bergerac

La population de la ville de Bergerac est composée de 27764 habitants (appelés Bergeracois, Bergeracoises) vivant sur une superficie de 56,7 km², soit une densité de 490 habitants au km². 274 naissances ont été comptabilisées en 2014 dans la ville. L'altitude moyenne de la ville de Bergerac est de 39m.

Loisirs et culture à Bergerac

Vous souhaitez vous divertir à Bergerac et dans ses environs ?
De nombreuses manifestations locales sont organisées sur le territoire tout au long de l'année.
Brocantes, visites guidées, festivals, concerts, marchés, expositions peintures... Retrouvez l'agenda de tous les **événements du département de la Dordogne**.

Logement à Bergerac¹

Bergerac compte 16833 habitations sur son territoire en 2014. Ce chiffre se décompose de la manière suivante: 14206 résidences principales (soit 84%) et 541 résidences secondaires (soit 3%), les logements restants étant considérés comme vacants.

Emploi à Bergerac¹

Site web de la commune Twitter de la commune

AGENDA DU 24

- Manifestation culturelle
- Fête
- Patrimoine - Culture
- Repas - Dégustation
- Musique
- Marché
- Concert
- Pour enfants
- Nature - Environnement
- Atelier
- Exposition
- Visites et circuits

VACANCES DE PRINTEMPS

Fin des cours : 08/04/2023
Reprise des cours : 24/04/2023

- Vacances scolaires Bergerac

COMMUNES À PROXIMITÉ

Bouniagues 10,9 km

17:26 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%

Portail des Territoires du Département de la Dordogne

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS TOUTES CONTRIBUTUER SE CONNECTER

BERGERAC - Ville et Village - 15 333 habitants en 2014. Capitale de l'agriculture de la Dordogne

ACCUEIL CADRE DE VIE HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

Emploi à Bergerac¹

Vous souhaitez vous installer, vivre ou travailler à Bergerac ? Découvrez toutes les **annonces à Bergerac** et plus précisément les **offres d'emploi à Bergerac** et dans les communes voisines ainsi que les **entreprises à reprendre à Bergerac**. Des **emplois dans le département de la Dordogne** et des **entreprises à reprendre** sont aussi disponibles pour travailler sur le territoire.

En 2014, 70% des '15-64 ans' sont des actifs, soit 10980 personnes sur un total de 15598. Cette même année, 15162 personnes exercent une activité professionnelle dans la ville de Bergerac.

Economie locale de Bergerac¹

En 2015, Bergerac compte **3108 entreprises** implantées sur son territoire. -dont 2116 entreprises de commerces et services soit 68,1%

En 2015, le tissu économique de la ville de Bergerac est notamment composé de 921 entreprises de 1 à 9 salariés (soit 29,6%) et 241 entreprises de plus de 10 salariés (soit 7,8%).

Site officiel de Bergerac

Pour plus d'informations sur la ville de Bergerac, consultez son **site internet officiel**.

Ville jumelée avec la ville de Bergerac²

La ville de Bergerac est jumelée avec une ville européenne:
- Faenza (Italie)

Bergerac est membre de l'Association Française du Conseil des Communes et Régions d'Europe (**AFCCRE**)

¹Source: Insee

Bouliagues 10.9 km
Campsegret 10.9 km
Colombier 9.3 km
Conne-de-Labarde 9.7 km
Cours-de-Pile 5.1 km
Creysse 6.7 km
Ginestet 7.8 km
La Force 8.9 km
Lamonzie-Montastruc 9.9 km
Lamonzie-Saint-Martin 8 km
Laveyssière 10.5 km
Lembras 4.7 km
Lunas 9.7 km
Maurens 9.1 km
Monbazillac 6.6 km
Mouleydier 8.9 km
Pompport 9.6 km
Prignonieux 6.6 km
Queyssac 7.9 km
Ribagnac 9.7 km
Rouffignac-de-Sigoulès 8.3 km
Saint-Agne 11.9 km
Saint-Aubin-de-Lanquais 11 km
Saint-Germain-et-Mons 8.7 km
Saint-Jean-d'Eyraud 11.6 km
Saint-Julien-de-Crempe 11.5 km
Saint-Laurent-des-Vignes 4.7 km

17:27 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%















Portail des Territoires du Département de la Dordogne

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS TOUTES CONTRIBUTUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(2) Tennis
	(10) Football, Rugby
	(2) Piscine
	(1) Centre équestre
	(1) Golf
	(6) Pétanque
	(5) Athlétisme
	(1) Parcours sportif
	(5) Salles spécialisées (Basketball, Handball, Gym...)
	(6) Plateau EPS ou salle multi-sports
	(1) Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle
	(7) Salle de combat
	(10) Salles de remise en forme
	(9) Salles multi-sports (gymnase)

Référence : 1000351

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

(5)	Salles spécialisées (Basketball, Handball, Gym...)
(6)	Plateau EPS ou salle multisports
(1)	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle
(7)	Salle de combat
(10)	Salles de remise en forme
(9)	Salles multisports (gymnase)

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

(à 12.7 km)	Randonnée	Singleyrac
(à 30.8 km)	Baignade aménagée	Montpon-Ménéstérol
(à 26.2 km)	Karting	Eynesse
(à 21.8 km)	Sports nautiques	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt
(à 41.4 km)	Cyclisme sur piste	Périgueux
(à 83.5 km)	Port de plaisance	Bordeaux
(à 83.5 km)	Patinoire	Bordeaux

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

CLUBS SPORTIFS ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE SERVICES PUBLICS

SANTÉ PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(2)	Dialyse
(2)	Hopital - Clinique - court séjour
(1)	Hospitalisation à domicile
(2)	Handicapés - hébergement pour enfants
(2)	Centre psychiatrique avec hébergement
(1)	Hopital - Clinique - long séjour
(4)	Handicapés - soins à domicile pour enfants
(1)	Hopital - Clinique - moyen séjour
(25)	Dentiste
(26)	Kinésithérapeute
(1)	Pédiatrie
(2)	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
(7)	Orthophoniste
(2)	Handicapés - Travail protégé

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires | [Accueil](#) | [Cadre de vie](#) | [Hébergement](#) | [Agenda](#) | [Opportunités](#) | [Annuaire](#)

	(2)	Handicapés - Travail protégé
	(8)	Podologue
	(1)	Maternité
	(31)	Médecin
	(1)	Pneumologue
	(15)	Pharmacie
	(2)	Sage-femme
	(5)	Handicapés - hébergement pour Adultes
	(51)	Infirmier(e)
	(2)	Laboratoire d'analyses médicales
	(3)	Ambulance
	(1)	Audio prothésiste
	(1)	Handicapés - services pour adultes
	(4)	Orthoptiste
	(1)	Personnes âgées - foyers restaurants

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires | [Accueil](#) | [Cadre de vie](#) | [Hébergement](#) | [Agenda](#) | [Opportunités](#) | [Annuaire](#)

	(1)	Personnes âgées - foyers restaurants
	(6)	Personnes âgées - hébergement
	(2)	Personnes âgées - services d'aide
	(1)	Personnes âgées - services de repas à domicile
	(1)	Personnes âgées - soins à domicile
	(3)	Psychomotricien
	(3)	Dermatologue
	(2)	Cardiologue
	(1)	Gastro-entérologue
	(5)	Spécialiste en gynécologie médicale
	(10)	Ophtalmologue
	(3)	Psychiatre
	(12)	Radiologue
	(1)	Stomatologue
	(1)	Structure psychiatrique en ambulatoire

17:27 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

	(1)	Structure psychiatrique en ambulatoire
	(1)	Urgences
	(1)	Diététicien
	(12)	Psychologue

SANTÉ À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 24.6 km)	Ergothérapeute	Mauzac-et-Grand-Castang
	(à 83.5 km)	Centre de lutte contre cancer	Bordeaux
	(à 41.4 km)	Centre de médecine préventive	Périgueux
	(à 33.5 km)	Centre de santé	Le Buisson-de-Cadouin
	(à 41.4 km)	Spécialiste en gynécologie obstétrique	Périgueux
	(à 41.4 km)	Don du sang	Périgueux
	(à 29.2 km)	Maison de santé pluridisciplinaire	Allemans-du-Dropt

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / [Bergerac](#)

17:27 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE [Visiter le site >](#)

CADRE DE VIE - BERGERAC

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	SANTÉ	TRANSPORTS	ÉDUCATION	CAFÉ, HÔTEL, RESTAURANT	COMMERCES & SERVICES
LIEUX DE CULTE	LOISIRS	LABELS	QUALITÉ DU RÉSEAU	SÉCURITÉ	SERVICES PUBLICS

TRANSPORTS PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(1)	Aéroport
	(1)	Bus
	(1)	Gare sans TGV
	(13)	Taxi

TRANSPORTS À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 57 km)	Gare TGV	Libourne
	(à 83.5 km)	Tramway	Bordeaux

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / [Bergerac](#)

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES | ÉVÉNEMENTS | CONTRIBUTEUR | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL | CADRE DE VIE | HEBERGEMENT | AGENDA | OPPORTUNITES | ANNUAIRE | SERVICES PUBLICS

ÉDUCATION PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(4)	Collège
(1)	Formation santé
(5)	Lycée enseignement pro
(2)	Lycée général et/ou techno
(4)	Garde d'enfant - Crèche
(1)	Autre formation post bac non universitaire
(4)	Formation d'apprentis
(12)	École élémentaire
(9)	École maternelle

ÉDUCATION À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

(à 41.4 km)	Institut universitaire	Périgueux
(à 6.6 km)	Lycée techno et/ou pro agricole	Monbazillac
(à 41.4 km)	Restaurant universitaire	Périgueux

17:27 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES | ÉVÉNEMENTS | CONTRIBUTEUR | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL | CADRE DE VIE | HEBERGEMENT | AGENDA | OPPORTUNITES | ANNUAIRE | SERVICES PUBLICS

ÉDUCATION À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

(à 41.4 km)	Institut universitaire	Périgueux
(à 6.6 km)	Lycée techno et/ou pro agricole	Monbazillac
(à 41.4 km)	Restaurant universitaire	Périgueux
(à 41.4 km)	Classe préparatoire - BTS	Périgueux
(à 41.4 km)	Section enseignement professionnel	Périgueux
(à 42.7 km)	Section enseignement général et techno - SGT	Boulazac Isle Manoire
(à 41.4 km)	Université - UFR	Périgueux
(à 41.4 km)	Résidence universitaire	Périgueux
(à 45.5 km)	Greta	Marmande
(à 42.8 km)	Enseignement supérieur public	Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil
(à 65.8 km)	Autre formation continue	Langon
(à 41 km)	Formation d'apprentis agricole	Coulounieix-Chamiers
(à 83.5 km)	École d'ingénieurs	Bordeaux
(à 57 km)	Enseignement général sup. privé	Libourne

17:27 Lundi 10 avril eterritoire.fr

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS **eterritoire.fr** **eTerritoire** **Marbecan** CONTRIBUTUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

(à 41.4 km) Section enseignement professionnel	Périgueux
(à 42.7 km) Section enseignement général et techno - SGT	Boulazac Isle Manoire
(à 41.4 km) Université - UFR	Périgueux
(à 41.4 km) Résidence universitaire	Périgueux
(à 46.5 km) Greta	Marmande
(à 42.8 km) Enseignement supérieur public	Les Eyzies-de-Tayac-Sireuil
(à 66.8 km) Autre formation continue	Langon
(à 41 km) Formation d'apprentis agricole	Coulounieix-Chamiers
(à 83.5 km) École d'ingénieurs	Bordeaux
(à 57 km) Enseignement général sup. privé	Libourne
(à 84.6 km) Formation aux métiers du sport	Talence
(à 57.8 km) Formation commerce	Savignac-les-Églises
(à 86.9 km) Ecoles d'enseignement supérieur agricole	Gradignan
(à 8.9 km) Centre dispensant de la formation continue agricole	La Force

17:28 Lundi 10 avril eterritoire.fr

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS **eterritoire.fr** **eTerritoire** **Marbecan** CONTRIBUTUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

CADRE DE VIE - BERGERAC

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	SANTÉ	TRANSPORTS	ÉDUCATION	CAFÉ, HÔTEL, RESTAURANT	COMMERCES & SERVICES
LIEUX DE CULTÉ	LOISIRS	LABELS	QUALITÉ DU RÉSEAU	SÉCURITÉ	SERVICES PUBLICS

CAFÉ, HÔTEL, RESTAURANT PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(1)	Camping
(9)	Hôtel
(127)	Restaurant
(2)	Gîtes de France

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

17:28 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE **HEBERGEMENT** AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE SERVICES PUBLICS

COMMERCES & SERVICES PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(1)	Supérette
(10)	Supermarché
(3)	Hypermarché
(7)	Bijouterie
(5)	Bricolage
(7)	Sports et loisirs
(15)	Fleuriste
(11)	Parfumerie
(8)	Quincaillerie - Droguerie
(12)	Pressing
(23)	Banque
(26)	Boulangerie - Pâtisserie
(14)	Boucherie - Charcuterie
(62)	Coiffeur

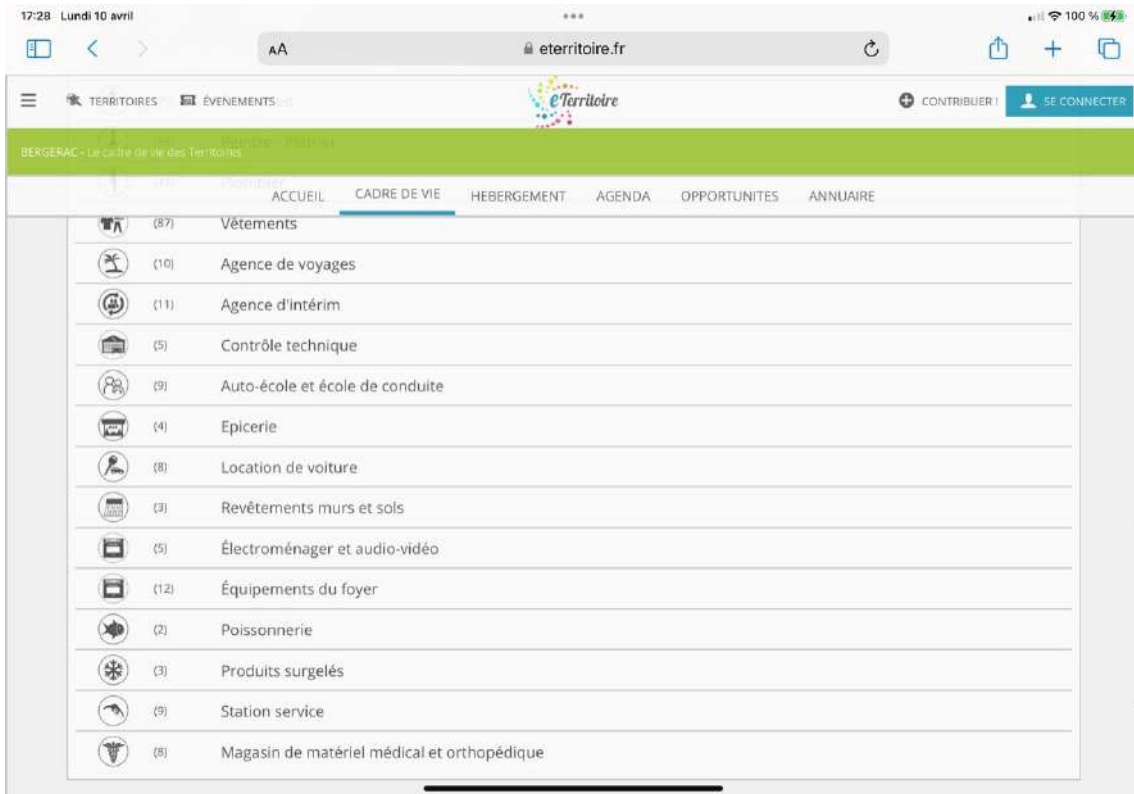
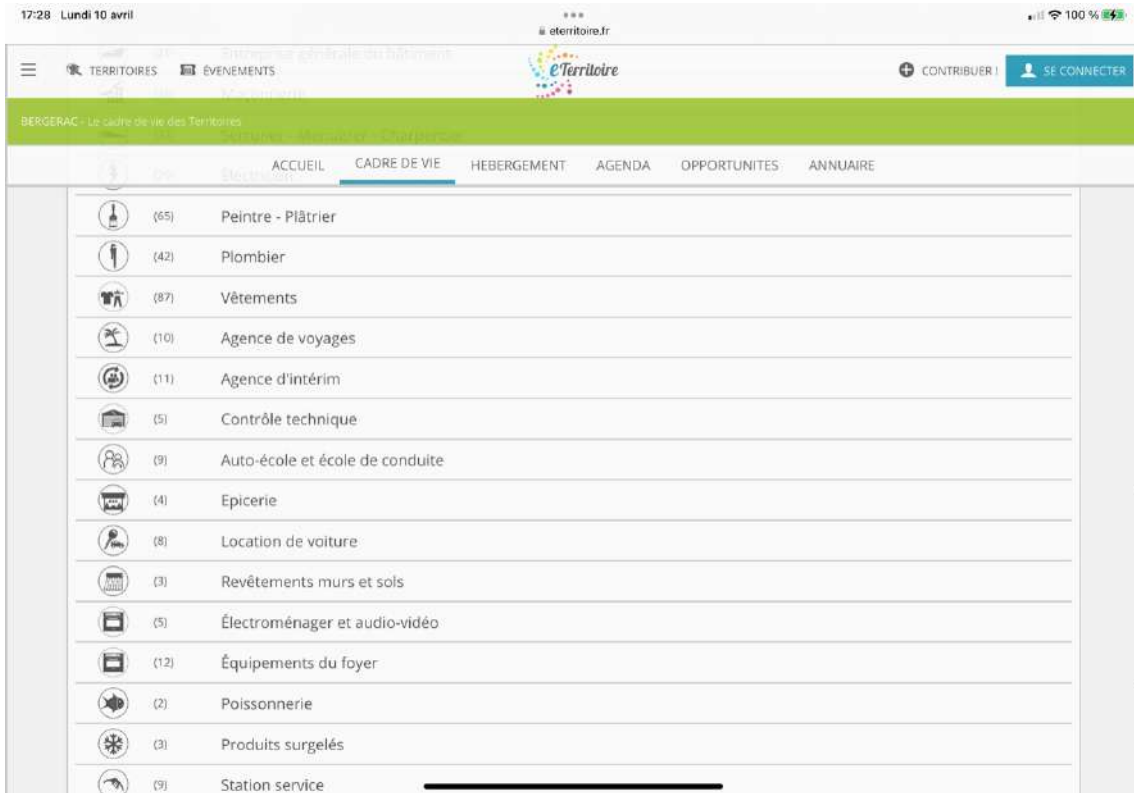
17:28 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** ~~HEBERGEMENT~~ AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

(62)	Coiffeur
(13)	Meubles
(37)	Garage automobile
(47)	Agence immobilière
(28)	Institut de beauté
(10)	Chaussures
(13)	Opticien
(8)	Pompes funèbres
(15)	Librairie papeterie journaux
(6)	Vétérinaire
(21)	Entreprise générale du bâtiment
(48)	Maçonnerie
(32)	Serrurier - Menuisier - Charpentier
(29)	Électricien
(65)	Peintre - Plâtrier



17:28 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

CADRE DE VIE - BERGERAC

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	SANTÉ	TRANSPORTS	ÉDUCATION	CAFÉ, HÔTEL, RESTAURANT	COMMERCES & SERVICES
LIEUX DE CULTE	LOISIRS	LABELS	QUALITÉ DU RÉSEAU	SÉCURITÉ	SERVICES PUBLICS

LIEUX DE CULTE PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(1)	Temple
	(1)	Pagode ou temple bouddhiste
	(1)	Église

LIEUX DE CULTE À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 15.2 km)	Église orthodoxe		Monestier
	(à 22.2 km)	Mosquée		Cahuzac
	(à 41.4 km)	Synagogue		Périgueux

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

17:28 Lundi 10 avril *** eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

LOISIRS PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(1)	Cinéma
	(1)	Musée
	(2)	Théâtre
	(1)	Salle des fêtes et polyvalente

LOISIRS À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 67.4 km)	Casino		Casteljaloux
	(à 67.4 km)	Station thermale		Casteljaloux
	(à 4.7 km)	Boîte de nuit		Saint-Laurent-des-Vignes
	(à 4.7 km)	Bowling		Saint-Laurent-des-Vignes
	(à 35.8 km)	Parc d'attraction		Le Bugue
	(à 12.4 km)	Zoo		Mescoules
	(à 41.4 km)	Conservatoire		Périgueux

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

17:28 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

LABELS PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(1) Villes et villages fleuris
--	--------------------------------

LABELS À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 53.8 km) Pavillon Bleu		Tamniès
	(à 57.7 km) Les Plus Beaux Détours de France		Sarlat-la-Canéda
	(à 32.2 km) Les Plus Beaux Villages de France		Limeuil
	(à 47.6 km) Les Petites Cités de Caractère		Saint Aulaye-Puymangou
	(à 51.8 km) Ville en Poésie		Limeyrat
	(à 17.2 km) Noms burlesques et chantants		Les Lèches
	(à 50.6 km) Village Préféré 2015		Saint-Émilion
	(à 20.8 km) Stations Vertes		Sainte-Foy-la-Grande
	(à 85.1 km) Villages étapes		Barbezieux-Saint-Hilaire

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

17:28 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL CADRE DE VIE HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

LIEUX DE CULTE
 LOISIRS
 LABELS
 QUALITÉ DU RÉSEAU
 SÉCURITÉ
 SERVICES PUBLICS

QUALITÉ DU RÉSEAU PRÉSENT DANS LA COMMUNE

	(1) VDSL2
	(1) ReADSL
	(1) ADSL 2+
	(1) ADSL

QUALITÉ DU RÉSEAU À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

	(à 51.1 km) Wimax		La Barde
	(à 77.7 km) Câble		Carbon-Blanc
	(à 79 km) FTTH		Bassens
	(à 79.4 km) FTTLA		Lormont

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

17:28 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

CADRE DE VIE - BERGERAC

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	SANTÉ	TRANSPORTS	ÉDUCATION	CAFÉ, HÔTEL, RESTAURANT	COMMERCES & SERVICES
LIEUX DE CULTE	LOISIRS	LABELS	QUALITÉ DU RÉSEAU	SÉCURITÉ	SERVICES PUBLICS

SÉCURITÉ PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(1)	Gendarmerie
(1)	Police
(1)	Caserne de pompier

Accueil / Territoires / Aquitaine / Dordogne / Bergerac

Qui sommes-nous ?
Nous contacter

Créez le site de votre Mairie
Mentions légales

17:29 Lundi 10 avril ***
eTerritoire.fr 100%

TERRITOIRES ÉVÉNEMENTS CONTRIBUER | SE CONNECTER

BERGERAC - Le cadre de vie des Territoires

ACCUEIL **CADRE DE VIE** HEBERGEMENT AGENDA OPPORTUNITES ANNUAIRE

SERVICES PUBLICS PRÉSENT DANS LA COMMUNE

(1)	Justice - Conseil de prud'hommes
(1)	Bibliothèque
(1)	Poste - Agence communale
(1)	Pôle emploi - Agence de proximité
(3)	Poste - Bureau de poste
(3)	Information touristique
(1)	Poste - Relais commerçant
(1)	Justice - Tribunal de commerce (TCO)
(1)	Justice - Tribunal de grande instance
(1)	Justice - Tribunal d'instance (TI)
(5)	Dir. Départementale des Finances Publiques
(1)	Justice - Maison de justice et du droit

SERVICES PUBLICS À PROXIMITÉ DE LA COMMUNE

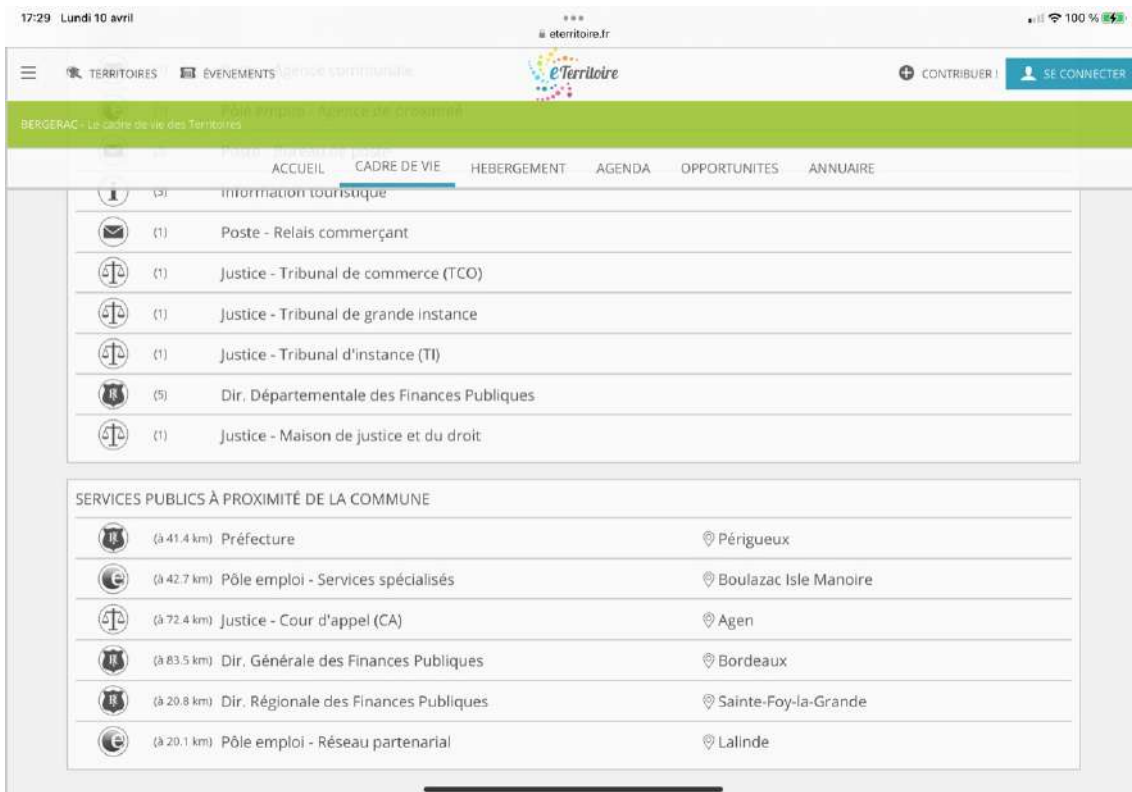


Photo de la rue :

Je procède à des prises de vue de l'immeuble par rapport à la rue.

⇒ Rue Neuve d'Argenson :



Référence : 1000351



⇒ Rue Saint Clair :



Référence : 1000351



Référence : 1000351

Superficie du bien :

Les présentes informations sont basées sur les certificats de surfaces établis par la société EXPERTIMMO.

Parties communes : 51,60m²
(en ce compris les caves)

Rez-de-chaussée :

- Local commercial 35,58m²
- Studio 27,40m²

1^{er} étage :

- Appartement T2 51,33m²
- Studio 41,18m²

2^{ème} étage :

- Appartement T2 40,09m²
- Studio 31,75m²

3^{ème} étage :

- Appartement T2 61,20m²
- Studio 30,88m²

Soit un TOTAL DE

371,01m²

Conditions d'occupation des locaux :

Le local commercial, au 18, rue Neuve d'Argenson, en rez-de-chaussée est loué par Madame LE THI Caroline, exerçant sous l'enseigne INSTITUT CAROLINE LPCC, suivant bail commercial, pour un loyer mensuel de 620,00 euros TTC. Madame LE THI n'a pas été en mesure de me communiquer le contrat de bail.

Au 19, rue Saint Clar :

- Le studio en rez-de-chaussée est loué par Monsieur SAQIB Ali, pour un loyer mensuel de 410,00 euros. Celui n'est pas en capacité de me communiquer son bail.
- L'appartement du premier étage est loué par Madame et Monsieur Lou et Florentin PICHOT, pour un loyer mensuel de 490,00 euros. Copie du bail est annexé au présent Procès-verbal (Pièces annexées n°1 à 13).
- Le studio du premier étage est inoccupé.

Référence : 1000351

- L'appartement du deuxième étage, face à l'escalier est loué par Monsieur HASSANE Alexis, pour un loyer mensuel de 585,00 euros, suivant ses déclarations faites lors d'une entrevue précédente, sans que celui-ci ne puisse me justifier de son bail.
- Le studio du deuxième étage est loué par Monsieur BLAMPAIN Dainis, pour un loyer mensuel de 420,00 euros, sans que celui-ci ne puisse me justifier de son bail.
- L'appartement du troisième étage est loué par Madame MAMBOLE Stécy, pour un loyer mensuel de 400,00 euros. Copie de son bail est annexée au présent Procès-verbal (Pièces annexées n°14 à 26).
- Le studio du troisième étage est inoccupé.

Observations générales sur le bien :

De manière générale, l'immeuble présente un manque d'entretien en ce que :

- Plusieurs infiltrations sont présentes au niveau des plafonds des deux appartements du troisième et dernier étage, se trouvant sous toiture. Les Vélux sont également en mauvais état.
- Plusieurs locataires se plaignent de non-fonctionnement de la VMC conduisant à un développement important de moisissures dans les salles de bains et au niveau de plusieurs fenêtres.

Cet immeuble est relié au tout à l'égout.

Concernant les réseaux numériques, il est éligible à l'ADSL et au VDSL mais ne l'est pas à la Fibre.

PARTIES COMMUNES

Je constate que les parties communes se situent au 18, rue Saint Clar et se compose :

- Une cour faisant office de parking, réservé au studio du rez-de-chaussée,
- Un hall d'entrée avec cage d'escalier desservant :
 - o Des caves en sous-sol,
 - o Un studio en rez-de-chaussée,
 - o Un appartement T2 et un studio au 1^{ier} étage,
 - o Un appartement T2 et un studio au 2^{ième} étage,
 - o Un appartement T2 et un studio au 3^{ième} étage,

Cour :

La cour se compose sur gauche d'une large partie en gravier calcaire, servant de zone de stationnement.

Sur gauche, elle est séparée de la parcelle voisine par un mur en crépis beige, partiellement recouvert de végétation, puis par un grillage souple ancien.

En angle au fond sur gauche, un arbre non taillé est présent.

Sur droite, une allée piétonne, conduisant de la rue à la porte d'entrée de l'immeuble est présente.

Celle-ci prend la forme d'une allée en pierre reconstituée en mauvais état : plusieurs pierres sont fissurées et/ou cassées. L'ensemble est noirci.

Sur droite de cette allée est séparée la propriété voisine par un mur recouvert d'une peinture beige ancienne.



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Rez-de-chaussée vers 1° étage :

Je pénètre dans les parties communes de l'immeuble depuis le 19, de la rue Saint-Clar.

L'accès se fait par une porte d'entrée en bois, très ancienne, vitrée, en mauvais état général.

Je constate au sol une pierre reconstituée encrassée, tandis que les murs sont en peinture blanche, en mauvais état : celle-ci est usée et présente diverses traces.

Les plafonds sont en peinture blanche, en état d'usage, et présentent divers spots.

Sur droite en rentrant, je constate un placard à trois portes détenant un compteur électrique de type LINKY avec disjoncteur et tableau.

En suivant, je constate un deuxième placard à usage de local à vélos et serpillères.

Au fond de cette partie commune, sur droite, après deux marches, et sous l'escalier menant aux étages supérieurs, je constate une porte desservant les caves.

Empruntant l'escalier desservant les étages, je constate qu'il s'agit entre tous les niveaux d'un escalier en bois vernis, ancien, en état d'usage.

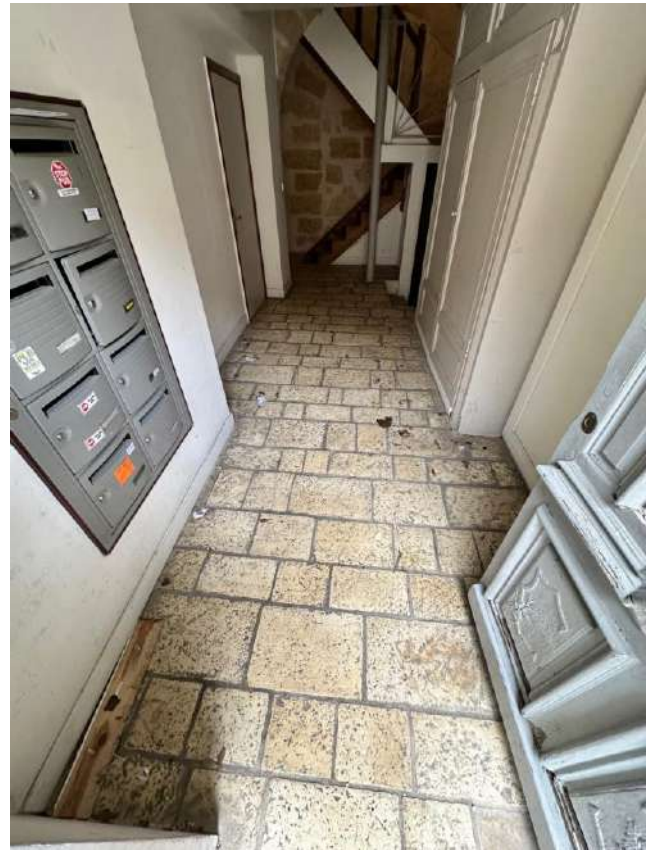
Les murs sont recouverts d'un crépi peint de couleur beige, en mauvais état : je constate en plusieurs endroits du salpêtre : le crépi s'effrite et tombe au sol.

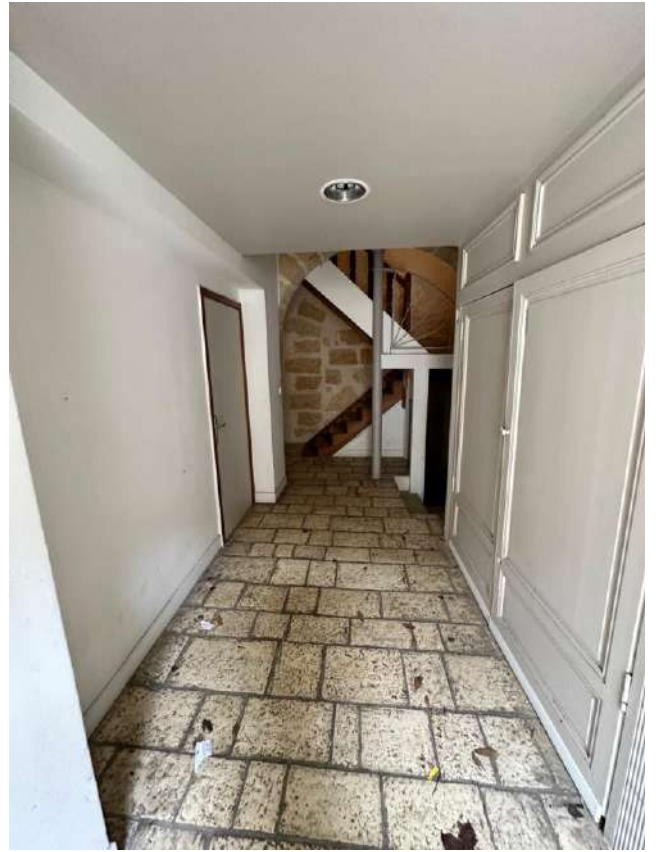
Au niveau des paliers, je constate au sol un parquet en bois, en état d'usage.

Référence : 1000351

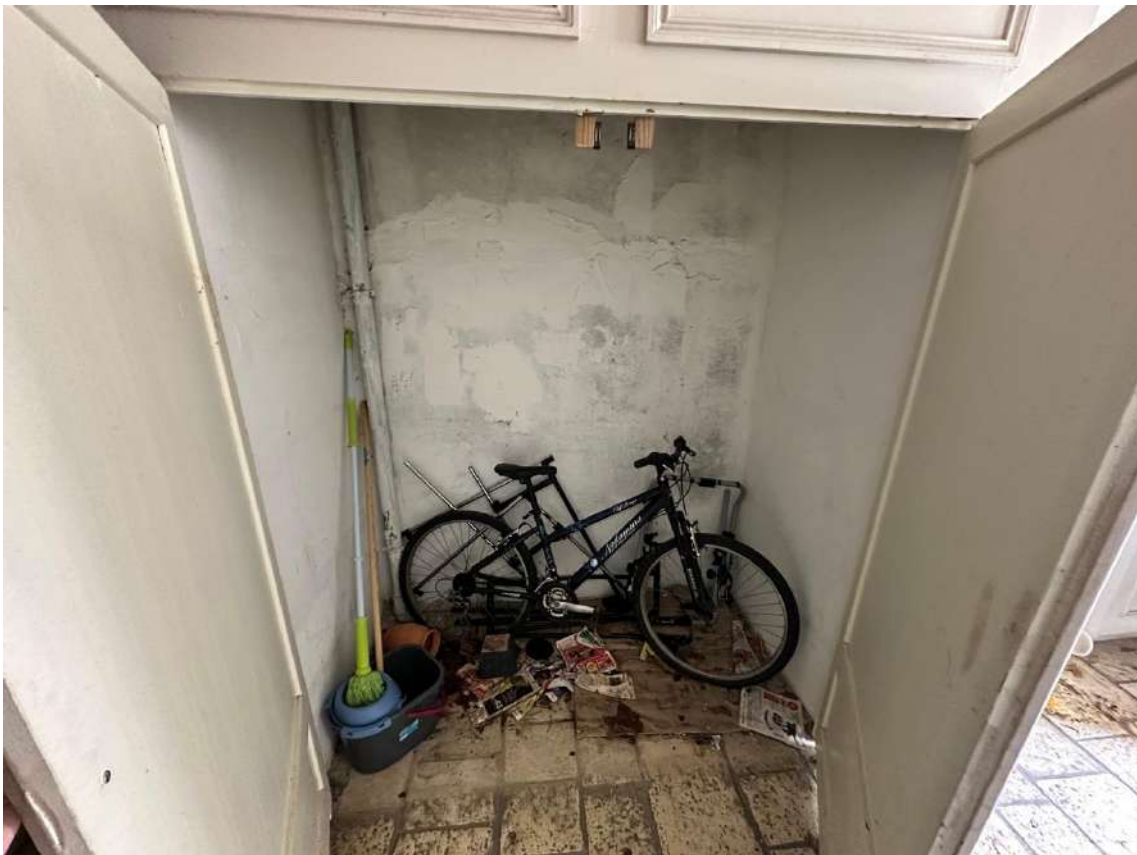
Au niveau des demi-paliers entre le premier et le deuxième étage, et entre le deuxième et le troisième étage, je constate la présence de fenêtres en bois, à double-battants, simple vitrage, dont des carreaux sont cassés et manquants.

Il est à noter que les plafonds et les dessous d'escalier sont en placoplâtre recouverts d'une peinture blanche. Le tout est en état d'usage, présentant diverses fissures et salissures.

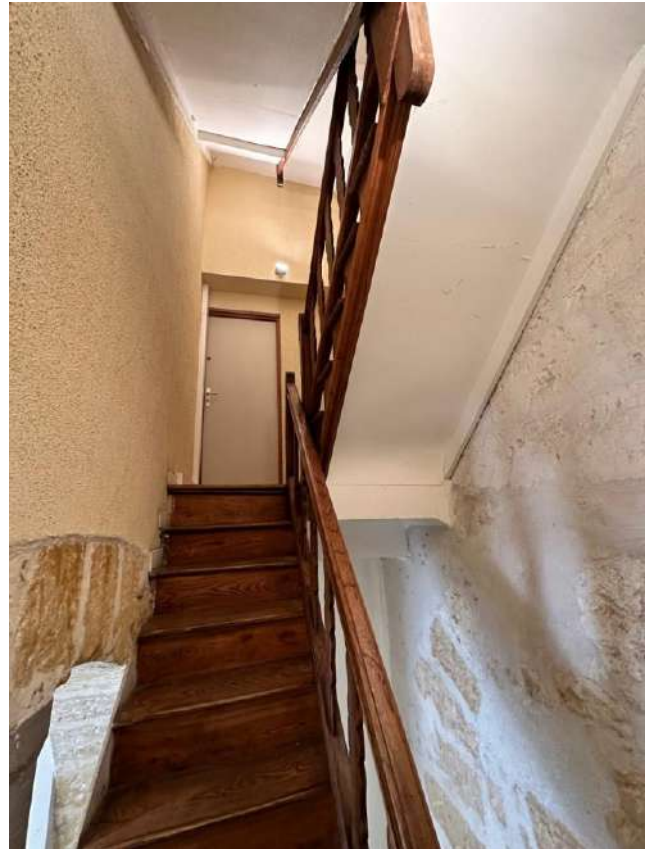




Référence : 1000351

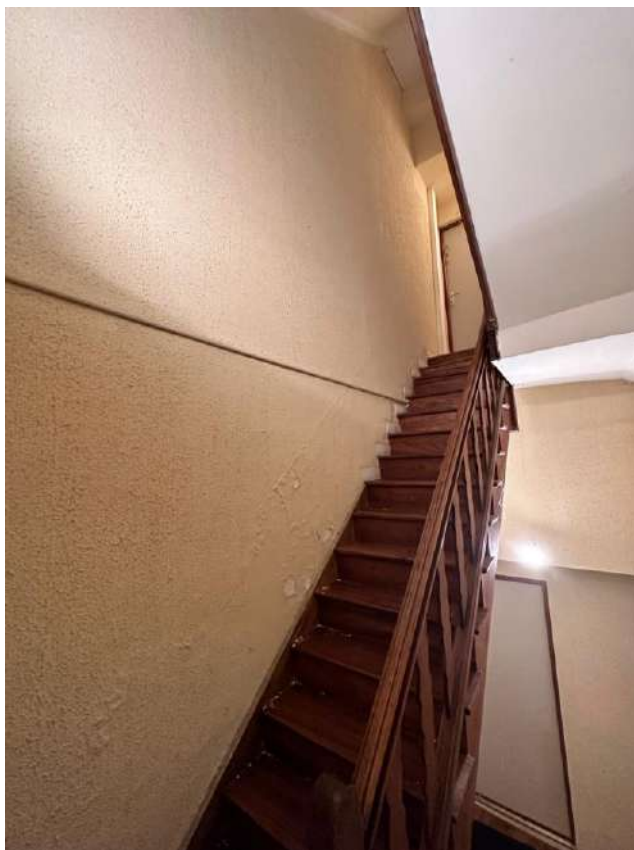


Référence : 1000351



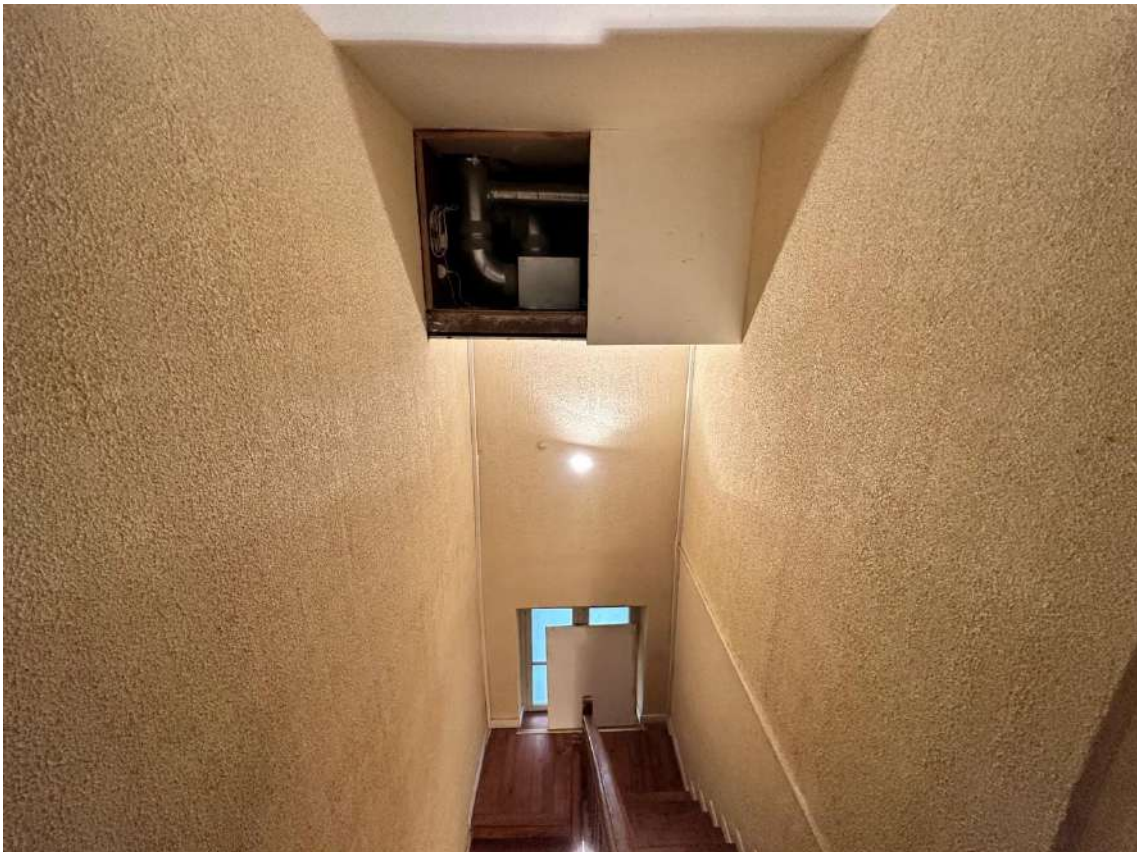
Référence : 1000351

1^{er} étage vers 2^{ème} étage :



Référence : 1000351

2^{ème} étage vers 3^{ème} étage :



Référence : 1000351

SOUS-SOL

Par la petite porte située sous l'escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage, j'accède à une cave.

L'accès se fait par un escalier en pierres très étroit au plafond très bas.

Je constate une première cave commune, comportant au sol une dalle de béton brute, tandis que les murs sont en moellons également bruts.

Au plafond, je constate un plancher bois avec poutres, qui a été affecté par des nuisibles.

Par un passage depuis cette cave commune, j'accède à un petit dégagement desservant quatre caves.

Je constate que chacune des caves est dotée d'une porte isoplane, en bon état, avec serrure mono-point.

Seulement trois des quatre caves sont accessibles.

Je constate que chacune des caves comporte au sol une dalle de béton brute, avec des murs également à l'état brut.





Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351





REZ DE CHAUSSEE

Local commercial :

Les constatations afférentes à ce local sont réalisées en présence de l'occupante, Madame LE THI Caroline.

Au 18, rue Neuve d'Argenson, je constate un local commercial composé d'une vitrine à ossature métallique à simple vitrage, de couleur gris anthracite, à l'état d'usage.





Hall :

Je constate que l'accès s'effectue, après deux marches, par une porte à simple battant assortie à la vitrine. Je constate au sol, un parquet flottant à l'état d'usage, de couleur claire.

Les murs comportent des plinthes en stratifié, en état d'usage.

Une partie des murs est recouverte d'un papier peint de couleur blanche en état d'usage tandis que les restes des murs sont recouverts d'une peinture blanche, également à l'état d'usage.

Au plafond, je constate une peinture de couleur blanche, en état d'usage, doté de plusieurs spots.

Je constate que plusieurs fissures sont présentes, dans le sens de la largeur du bâtiment.

L'un de ces fissures se propage sur la cloison, notamment au-dessus de la porte menant à la deuxième cabine.

Je constate que cet espace est doté, pour les éléments d'équipement de :

- Une climatisation fonctionnant à l'aide d'un split, dont l'unité extérieure se trouve au-dessus de la porte d'entrée du local,
- Un compteur électrique de type LINKY,
- Un disjoncteur,
- Un tableau électrique.
- Un radiateur électrique.

Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351

Cabine 1 :

Par la porte sur gauche, porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture grise, en bon état, j'accède à une première cabine.

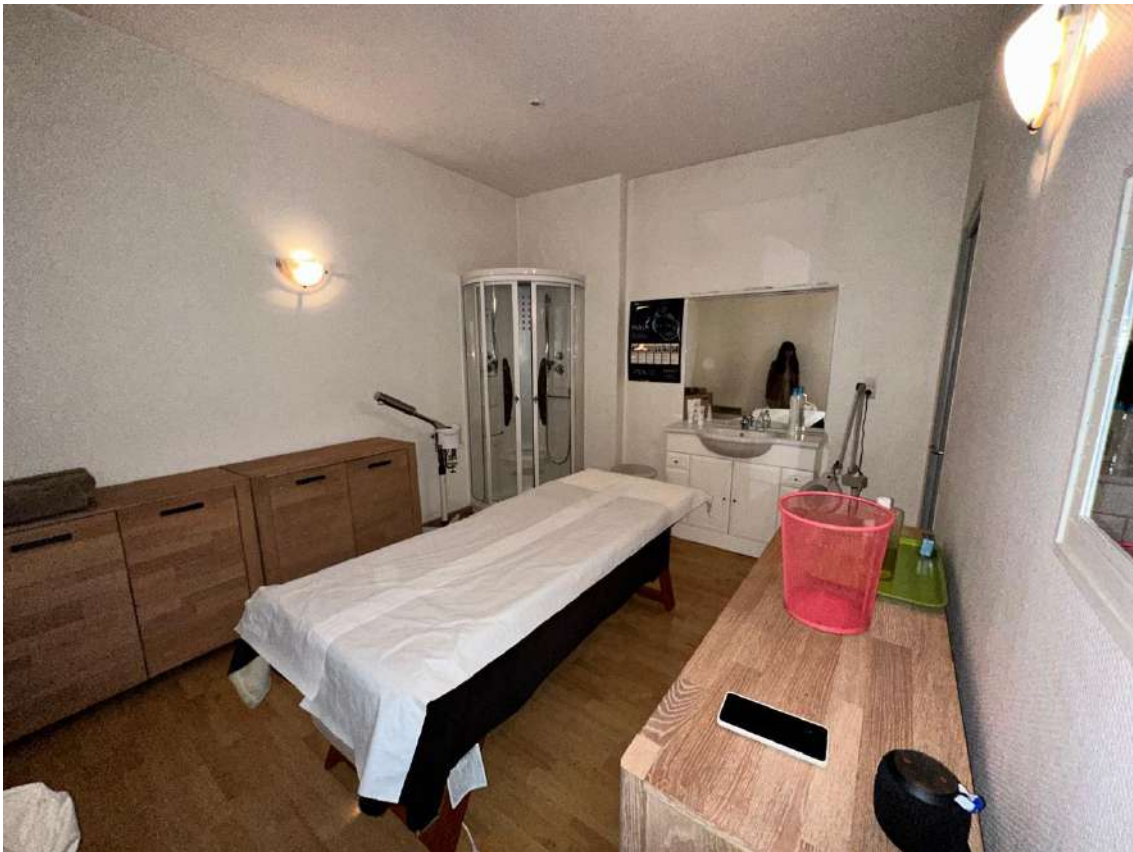
Je constate au sol un parquet flottant identique à celui du hall d'entrée avec plinthes stratifiées assorties.

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre peinte en blanc, en bon état. Une trace sombre est présente au-dessus du radiateur.

Le plafond est en peinture blanche avec spots, également, en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- Une cabine de douche d'angle, en bon état,
- Un meuble sous-vasque à quatre portes et deux tiroirs, surmonté d'une vasque en faïence blanche avec miroir assorti, en bon état,
- Un convecteur électrique,
- Une bouche de ventilation au plafond.





Cabine 2 :

Par la porte se trouvant en face de la porte d'entrée de la cellule commerciale, porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture grise, en bon état général, j'accède à une seconde cabine.

Je constate que celle-ci présente les mêmes caractéristiques que la cabine précédente, à savoir :

- Un parquet stratifié, en état d'usage,
- Des plinthes en stratifié assorties, en état d'usage,
- Des murs recouverts d'une peinture blanche en état d'usage,
- Un plafond en peinture blanche également en état d'usage.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Une bouche de ventilation au plafond ;
- Un lavabo sur pied en faïence blanche avec robinet mitigeur chromé, le tout en état d'usage.



Référence : 1000351

W.C. :

Par la dernière porte, sur droite dans le hall, porte isoplane peinte de couleur grise, en bon état, j'accède aux WC.

Je constate au sol un parquet stratifié en état d'usage, avec plinthes assorties.

Les murs sont recouverts en partie basse d'un lambris en PVC de couleur blanche, à l'état neuf.

En partie haute, je constate un papier-peint de couleur claire, en état d'usage.

Au plafond, je relève une peinture blanche en état d'usage, avec spot lumineux et bouche de ventilation.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Un WC en faïence blanche sur pied, en état d'usage,
- Un lave-mains en faïence blanche avec robinet mitigeur chromé, en état d'usage,
- Un ballon d'eau chaude mural.



Référence : 1000351

Studio :

Les constatations afférentes à ce local sont réalisées en présence de l'occupant, Monsieur SAQIB Ali.

Pièce de vie :

Je pénètre dans le studio par une porte simple de couleur blanche, à la peinture usagée, dotée d'une poignée bec-de-cane métal, avec serrure monopoint.

Après une marche, je constate au sol un parquet flottant couleur chêne, en état d'usage.

Les murs comportent en partie basse des plinthes en bois, recouvertes d'une peinture blanche usée et sale. Il en est de même pour les murs et le plafond.

Au plafond, je constate quatre spots lumineux au-dessus de l'espace cuisine, dont seul deux fonctionnent, ainsi qu'une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres en bois à double-battants, double vitrage, en mauvais état et anciennes. Je constate que les rebords en peinture des fenêtres sont largement tachetés de moisissures.

Cet espace est doté d'une cuisine aménagée, composée de, en partie basse sur gauche de :

- Un meuble sous-évier à une porte,
- Un meuble à une porte et un tiroir,

Le tout est surmonté d'un plan de travail en mélaminé, imitation bois, sur lequel se trouve une plaque de cuisson vitrocéramique à quatre feux et un évier en inox à un bac, avec robinet mitigeur chromé.

En partie haute, je constate :

- Deux meubles à une porte,
- Un meuble pour hotte aspirante, à une porte, avec hotte aspirante de type casquette.

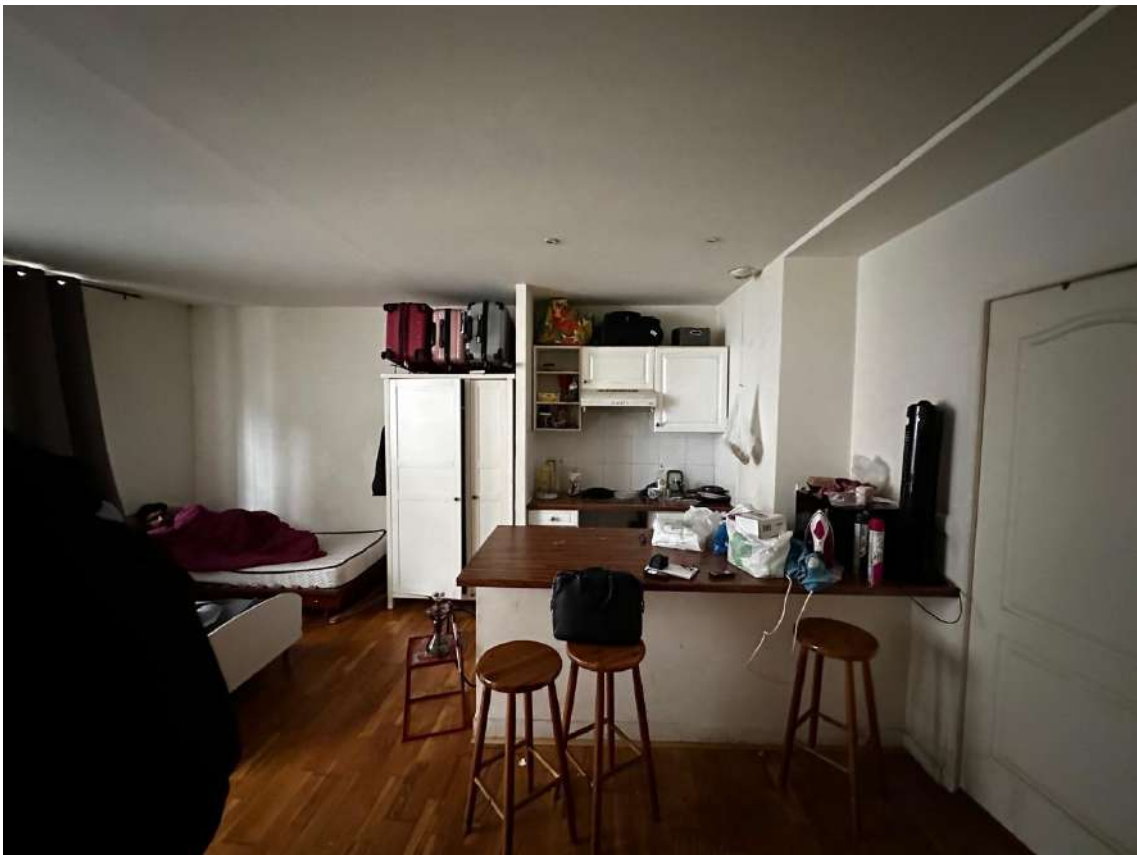
Sur droite, en partie basse, je constate :

- Un meuble à une porte et un tiroir,
- Un caisson pour four encastré,
- Un petit frigo,

Cet ensemble est surmonté d'un plan de travail, le tout formant un espace « bar ».

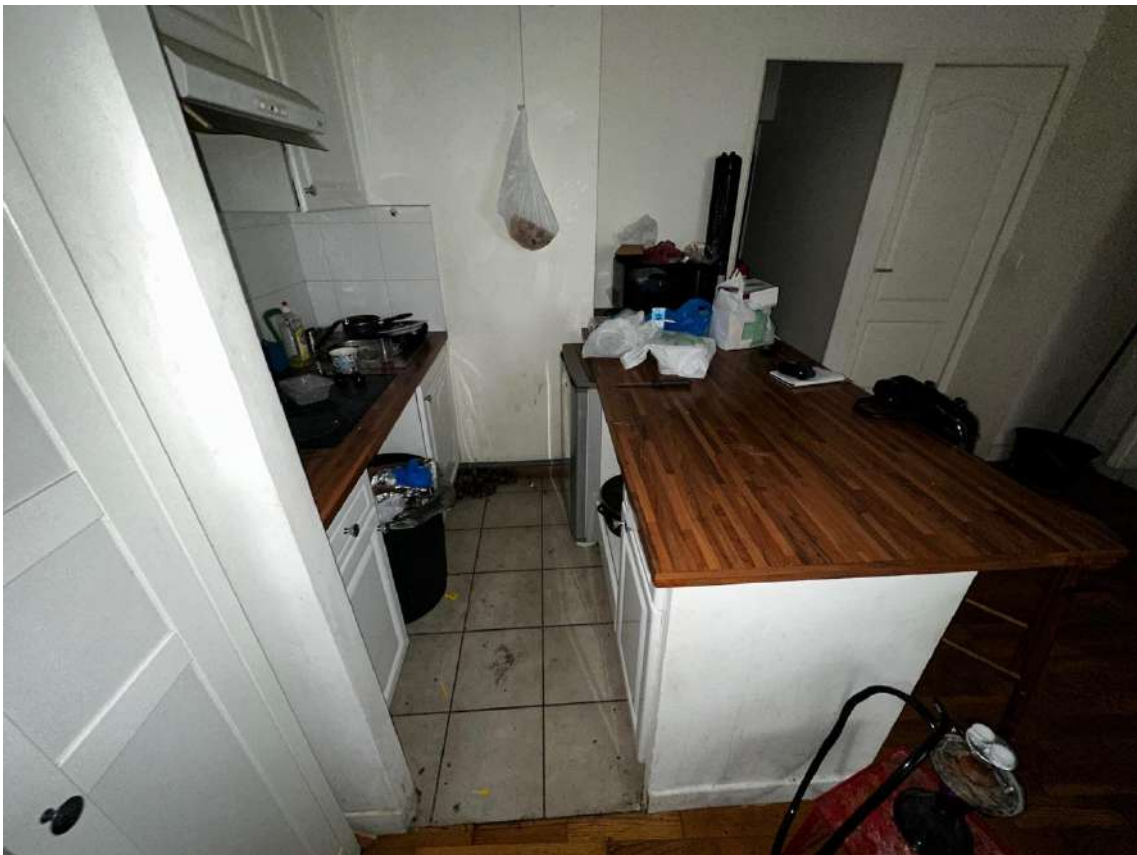
Pour les éléments électriques, cette pièce comporte :

- Un convecteur électrique,
- Un compteur électrique de type LINKY,
- Un disjoncteur,
- Un tableau électrique.



Référence : 1000351





Référence : 1000351



W.C. :

Par la première porte, sur droite, j'accède à un WC.

Je constate une porte isoplane moulurée, recouverte d'une peinture beige ancienne, usée.

Après une marche, je constate un sol en carrelage de couleur beige, à l'état d'usage.

Les plinthes en bois, murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche jaunie, sale, hors d'usage.

Dans cette pièce, je constate la présence d'un WC sur pied en faïence blanche, avec système de chasse d'eau, le tout étant très sale et encrassé.

Au-dessus, je constate un ballon d'eau chaude de marque ARISTON.

Référence : 1000351



Salle de bain :

Par la seconde porte sur droite, j'accède à une salle de bains.

Je constate une porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture extrêmement sale, qui a été rallongée par une pièce de bois en partie basse.

Après une marche, je constate au sol un carrelage de couleur beige, avec des joints en gris en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche sale dans son ensemble, avec plinthes en bois recouvertes d'une peinture blanche également très sale.

Le plafond est en peinture blanche, en mauvais état. Celui-ci comporte de très nombreuses traces de moisissure, tout comme le mur au-dessus de la baignoire.

Le plafond comporte un spot qui fonctionne et une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Pour les éléments d'aménagement, je constate un meuble vasque en bois à deux portes et deux tiroirs, surmonté d'une vasque en faïence blanche. Le tout est ancien et abîmé.

Je constate également une baignoire en résine de couleur grise, avec robinetterie mitigeur très entartrée. L'ensemble des joints de la faïence de la baignoire sont noircis.

Je relève également un convecteur électrique.

Référence : 1000351



PREMIER ETAGE

Appartement face escalier :

Les constatations afférentes à ce local sont réalisées en présence de l'occupante, [REDACTED]

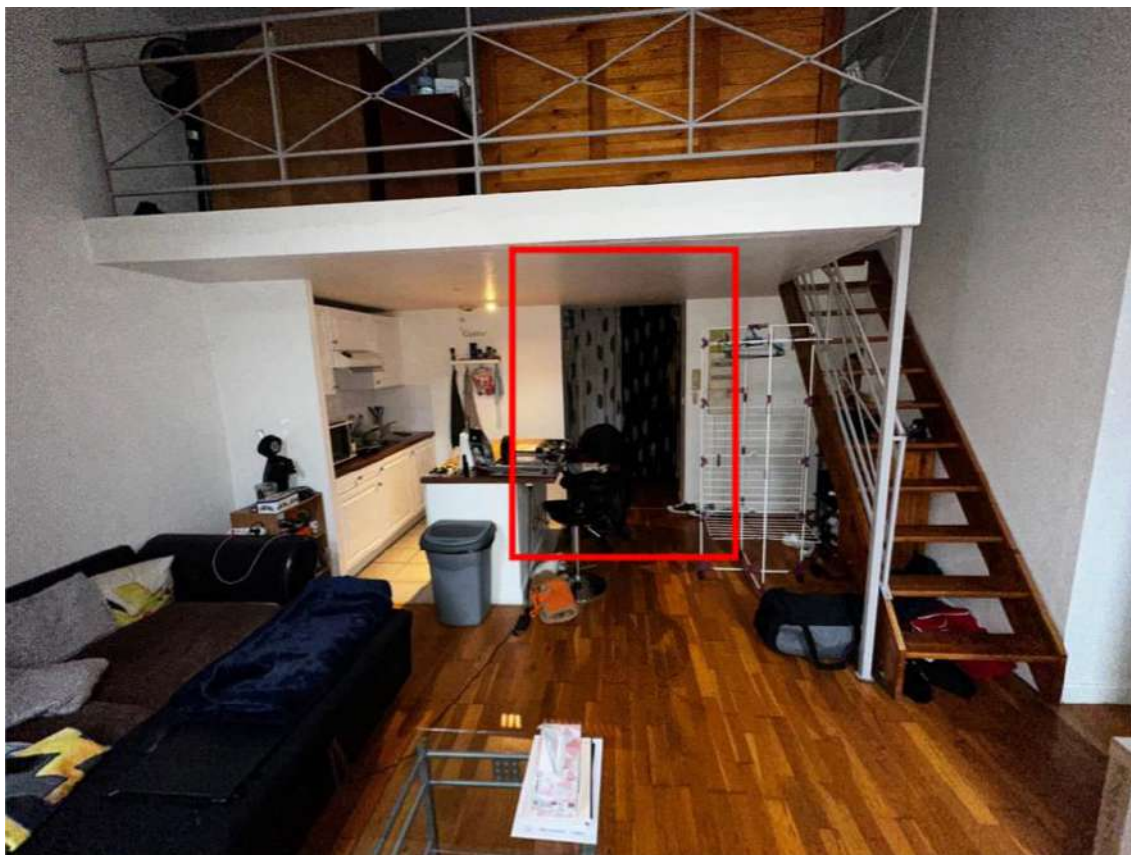
Entrée :

Je pénètre dans l'appartement par une porte d'entrée recouverte d'une peinture beige usagée sur ses deux faces. Celle-ci est dotée d'une poignée bec-de-cane métal avec serrure monopoint et d'un verrou en partie haute.

Je constate un petit sac comportant au sol, un parquet stratifié en état d'usage.

Plinthes en bois, murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

Dissimulé derrière les rideaux sur droite, je constate la présence d'un ballon d'eau chaude de marque ARISTON.





W.C. :

Par la porte se trouvant en face de la porte d'entrée, porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture blanche et grise en état d'usage, j'accède à un WC.

Je constate au sol un carrelage de couleur beige avec joints gris en bon état.

Les murs et les plinthes sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage : quelques éclats sont présents.

Au plafond, je constate à nouveau une peinture blanche en état d'usage, avec spot qui fonctionne et bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Cette pièce est dotée d'un WC en faïence blanche sur pied avec système de chasse d'eau qui fonctionne.

Référence : 1000351



Séjour :

Par un passage libre sur gauche depuis l'entrée, j'accède au séjour.

Celui-ci comporte au sol un parquet flottant de couleur chêne, en état d'usage.

La partie cuisine comporte un carrelage beige identique à celui des WC, en état d'usage.

Les murs et les plinthes sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage : quelques traces et rayures sont présentes sur les plinthes et au niveau des arêtes des murs.

Au plafond, je constate une peinture blanche en état d'usage présentant quelques saletés.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres en bois, double-battants, double vitrage, avec imposte ouvrant aux mêmes caractéristiques. Le tout est ancien et présente diverses taches de moisissure. Chaque fenêtre est dotée de volets en bois pleins, à double-battants, en état d'usage.

Pour les éléments électriques, je constate :

- Un convecteur électrique,
- Un interphone,
- Un compteur LINKY,
- Un disjoncteur,
- Un tableau électrique,
- Une bouche de VMC dans l'espace cuisine.

Référence : 1000351

Dans l'espace cuisine, je constate que celle-ci est aménagée en partie basse :

- Deux meubles à deux portes,
- Un meuble à une porte et un tiroir,

Ceux-ci sont surmontés d'un plan de travail stratifié, imitation bois, comportant :

- Une plaque vitrocéramique à quatre feux,
- Un évier en inox à un seul bac, avec robinet mitigeur chromé,

En partie haute, je constate deux placards à deux portes et un placard avec hotte aspirante de type casquette.

Sur droite, je constate :

- Un caisson en mélaminé blanc avec étagère,
- Un petit frigo,

Ceux-ci sont surmontés d'un plan de travail identique au précédent, le tout formant un espace « bar ».





Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351

Salle de bains :

Depuis le séjour, par la porte située sous l'escalier, j'accède à la salle de bains.

Je constate à nouveau une porte isoplane moulurée, recouverte d'une peinture blanche et grise en état d'usage.

Au sol, je relève un carrelage de couleur beige avec joints gris, le tout en bon état.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture en mauvais état : je constate que celle-ci s'écaille avec manque de peinture sur droite, la bande à Placoplatre est visible et se décolle.

Le reste des murs est recouvert d'une faïence de couleur blanche avec frise en bois de couleur marron en état d'usage. Je constate de manière générale que les joints sont moisis.

Au plafond, je constate une peinture hors d'usage recouverte de taches de moisissure sur l'ensemble de sa surface. Celui-ci présente un aspect général gris et comporte une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Un meuble vasque à deux portes vitrées et deux tiroirs de couleur Wengé, surmonté d'une vasque en faïence blanche avec robinet mitigeur, le tout en état d'usage. Je constate au-dessus, un miroir assorti avec le luminaire qui ne fonctionne pas.
- Une baignoire en résine de couleur blanche en état d'usage avec robinetterie mitigeur très largement entartrée. L'ensemble des joints sont noircis,
- Un convecteur électrique.



Référence : 1000351



Référence : 1000351

Chambre :

En revenant dans le séjour, par une porte située à droite de l'escalier, j'accède à une pièce que l'occupante me déclare être à l'origine une chambre.

L'accès se fait par une porte isoplane, moulurée, recouverte d'une peinture blanche et grise avec poignée bec-de-cane métal, défixée.

Au sol, je constate le même parquet stratifié que dans le séjour, également en état d'usage.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage : je constate quelques trous chevillés au niveau des murs ainsi que quelques traces de projection sur les plinthes avec salissures.

Au niveau du plafond, je constate plusieurs cloques.

Un convecteur électrique est présent sous la fenêtre.





Référence : 1000351

Mezzanine :

Par un escalier en bois vernis, avec rampe métallique, depuis le séjour, j'accède à une mezzanine.

Je constate au sol le même parquet stratifié que dans le séjour.

Les plinthes, murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage.

Dans la petite partie de la mezzanine sur droite, je constate un dégât des eaux affectant le plafond et le mur sur gauche.





Référence : 1000351



Référence : 1000351

Appartement sur droite :

Séjour :

Je pénètre dans ce studio par une porte d'entrée recouverte d'une peinture beige en état d'usage sur ses deux faces.

Celle-ci est dotée d'une poignée bec-de-cane métal avec serrure monopoint et d'un verrou en partie haute.

Je constate au sol un parquet en état d'usage, avec une petite marche délimitée par une baguette métallique avant l'espace séjour.

Je constate dans l'espace séjour le même parquet, également en état d'usage.

Dans l'espace cuisine, je constate que le sol est en carrelage beige, avec joints gris, en bon état.

Les plinthes en bois sont en peinture blanche, très sales, présentant de nombreuses traces.

Les murs sont recouverts d'une peinture beige également très sale : diverses traces sombres, des clous et des éclats sont présents.

Au niveau des encadrements de fenêtre, je constate que le revêtement est complètement éclaté et affaissé, en haut sur droite de la fenêtre de droite. En partie haute de cette même fenêtre, je constate que la peinture cloque et qu'une bande à placoplâtre est visible et gondole.

Au plafond de l'espace cuisine et entrée, je constate une peinture blanche en mauvais état, présentant de nombreuses traces et comportant quatre spots électriques, ainsi qu'une bouche de ventilation.

Dans la partie séjour, je constate un plafond en peinture blanche, également sale dans son ensemble.

Cette pièce est dotée d'un convecteur électrique entre les deux fenêtres du séjour et d'un second convecteur électrique sous le bar de la cuisine.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- Un compteur électrique de type LINKY,
- Un disjoncteur général,
- Un tableau électrique.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à double-battants en bois, double vitrage, anciennes. Toutes deux sont surmontées d'impostes vitrées à double-battants, en bois et double vitrage. L'ensemble présente des traces de moisissure et ne comporte pas de volet.

Concernant l'espace cuisine, je constate le long du mur, en partie basse :

- Deux meubles à une porte chacune, recouverts d'un PVC blanc,
- Un plan de travail en mélaminé, comportant :
 - o Un évier à simple bac en inox avec robinet mitigeur chromé
 - o Une plaque vitrocéramique à quatre feux.
 - o En dessous de la plaque, je constate la présence d'un petit frigo de couleur grise.

En partie haute, je constate :

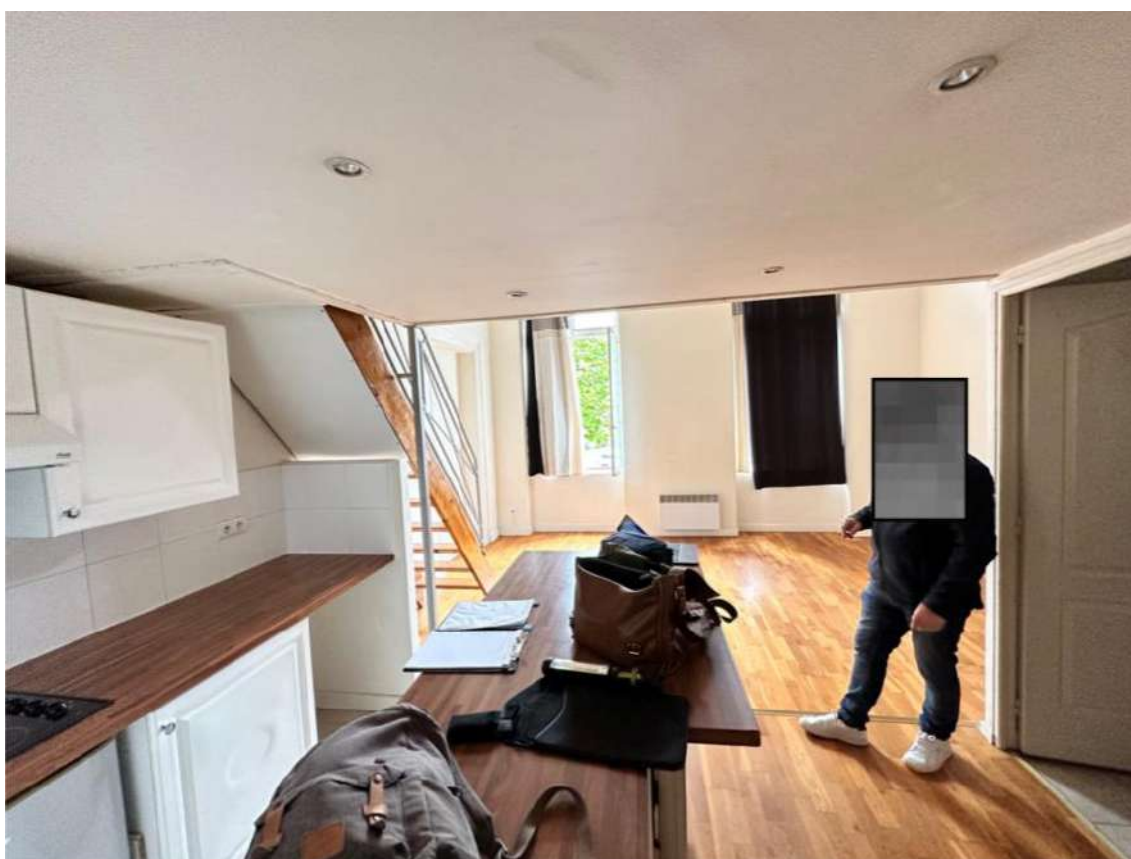
- Deux meubles à une porte,
- Un meuble à hotte aspirante à une porte,
- Une hotte aspirante de type casquette.

Référence : 1000351

Pour la partie bar, je constate que celle-ci se compose de :

- Un caisson en mélaminé blanc vide,
- Un meuble à une porte,
- Un meuble à une porte et un tiroir,

Le tout est surmonté d'un plan de travail en mélaminé en état d'usage, formant un espace bar.





Référence : 1000351



Référence : 1000351

Mezzanine :

Par l'escalier situé dans le séjour, j'accède à la mezzanine. Je constate un escalier en bois verni, avec rampe en métal, peinte en gris.

En partie haute de la mezzanine, je constate un garde-corps assorti à la rampe.

Au sol de la mezzanine, je constate un parquet flottant identique à celui du reste de l'appartement, en état d'usage.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture beige, ancienne, présentant diverses traces de salissure.

Dans cet espace, je constate la présence d'un ballon d'eau chaude sur trépied, de marque ARISTON.





Référence : 1000351

W.C. :

Par la première porte sur droite en entrant dans l'appartement, j'accède aux WC.

Je constate une porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture beige présentant diverses traces sur ses deux faces.

Au sol, je constate un carrelage beige identique à celui de la cuisine, en état d'usage.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture beige en mauvais état, présentant diverses traces.

Il est à noter que le mur de gauche ne comporte pas de plinthe.

Dans une niche au-dessus de la cuvette de WC, je constate une bouche de ventilation.

Cette pièce est dotée d'une cuvette de WC sur pied en faïence blanche, très sale.



Salle de bains :

Par la seconde porte sur droite, porte isoplane moulurée revêtue d'une peinture beige usée et sale et dont l'arête a été largement poncée, j'accède à une salle de bains.

Je constate au sol un carrelage de couleur claire, identique à ceux de la cuisine et des WC, en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture beige usée et ancienne et pour le restant, d'une faïence blanche avec frise en bois marron en état d'usage.

Le plafond est en peinture blanche, avec un spot et présente diverses traces.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Un meuble sous vasque à deux portes et deux tiroirs couleur wengé, usé en plusieurs endroits, surmonté d'une vasque en faïence blanche avec robinet mitigeur chromé, le tout en état d'usage.
- Je constate un miroir mural assorti au meuble vasque, avec luminaire.
- Une baignoire en résine blanche, en état d'usage, avec robinet chromé, également en état d'usage.



DEUXIEME ETAGE

Appartement face escalier :

Entrée :

Par une porte d'entrée simple revêtue d'une peinture beige sale et présentant différentes traces sur ses deux faces, dotée d'une poignée bec-de-cane métal avec serrure monopoint et d'un verrou en partie haute, j'accède à un petit sas.

Je constate au sol un parquet flottant en état d'usage.

Les plinthes et murs sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état : je constate divers éclats au niveau des arêtes, ainsi que des traces et rayures sur les plinthes.

Au plafond, je constate une peinture blanche en mauvais état, présentant plusieurs fissures. Ce plafond comporte un spot lumineux qui fonctionne.

Sur droite, outre des étagères murales, je constate la présence d'un ballon d'eau chaude sur pieds de marque ARISTON, présentant plusieurs impacts.



Référence : 1000351

W.C. :

Par la porte en face de la porte d'entrée, à savoir une porte isoplane moulurée, recouverte d'une peinture beige en mauvaise état sur ses deux faces, je pénètre dans un WC.

Je constate au sol un carrelage beige en état d'usage.

Les plinthes et murs sont recouverts d'une peinture beige présentant diverses traces et salissures.

Le plafond est en peinture blanche en état d'usage. Il comporte une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Pour les éléments d'équipement, je constate un WC en faïence blanche sur pied.



Séjour :

Sur gauche en entrant dans l'appartement, après deux marches, j'accède à un séjour sur deux niveaux.

La première partie comporte au sol, sur la partie gauche, un parquet flottant en état d'usage et sur la partie droite où se trouve la cuisine un carrelage beige avec joint gris, le tout en état d'usage.

Dans la deuxième partie du séjour, à laquelle on accède par un escalier descendant à deux marches, je constate à nouveau un parquet en stratifié dont l'état ne peut être déterminé au vu de son encombrement.

Les plinthes en bois et les murs sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état. Celle-ci présente diverses traces, peintures et trous.

Au plafond, je constate une peinture blanche sale.

Au niveau de la cuisine, deux spots sont présents, entourés de diverses taches de moisissure et sur gauche de la cuisine, deux autres spots sont présents.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à double-battants, double vitrage, en bois, anciennes et en mauvais état, équipées pour chacune d'une paire de volets bois pleins à double-battants.

Dans cette pièce, je constate la présence de :

- Un compteur LINKY,
- Un disjoncteur général,
- Un tableau électrique.

Pour la partie cuisine aménagée, je constate en partie basse deux meubles dont l'un comporte une porte et le second une porte et un tiroir, séparés par un meuble sans porte à une étagère. Ces trois ensembles sont surmontés d'un plan de travail en mélaminé comportant :

- Une plaque à induction à trois feux en mauvais état,
- Un évier en inox à un bac.

En partie haute, je constate :

- Deux meubles à une porte,
- Un meuble à hotte aspirante avec une porte,
- Une hotte aspirante de type casquette.

Je constate en suivant un bar composé d'un meuble en mélaminé blanc à une porte et d'un frigo surmonté d'un plan de travail en mélaminé en état d'usage.



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Dégagement :

Sur gauche de la première partie du séjour, par une arche, j'accède à un petit dégagement desservant la salle de bains et une chambre.

Celui-ci composé au sol un carrelage de couleur beige avec joint gris en état d'usage.

Les plinthes et les murs sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état, présentant diverses traces, tout comme le plafond qui comporte un spot.

Sur gauche dans son recoin, je constate des arrivées d'eau pour machine à laver et des étagères murales.



Chambre :

Par la porte sur droite dans ce couloir, j'accède à une chambre.

L'accès se fait par une porte simple isoplane moulurée, revêtue d'une peinture beige en mauvais état, usée.

Juste après la porte, je constate un petit escalier à deux marches.

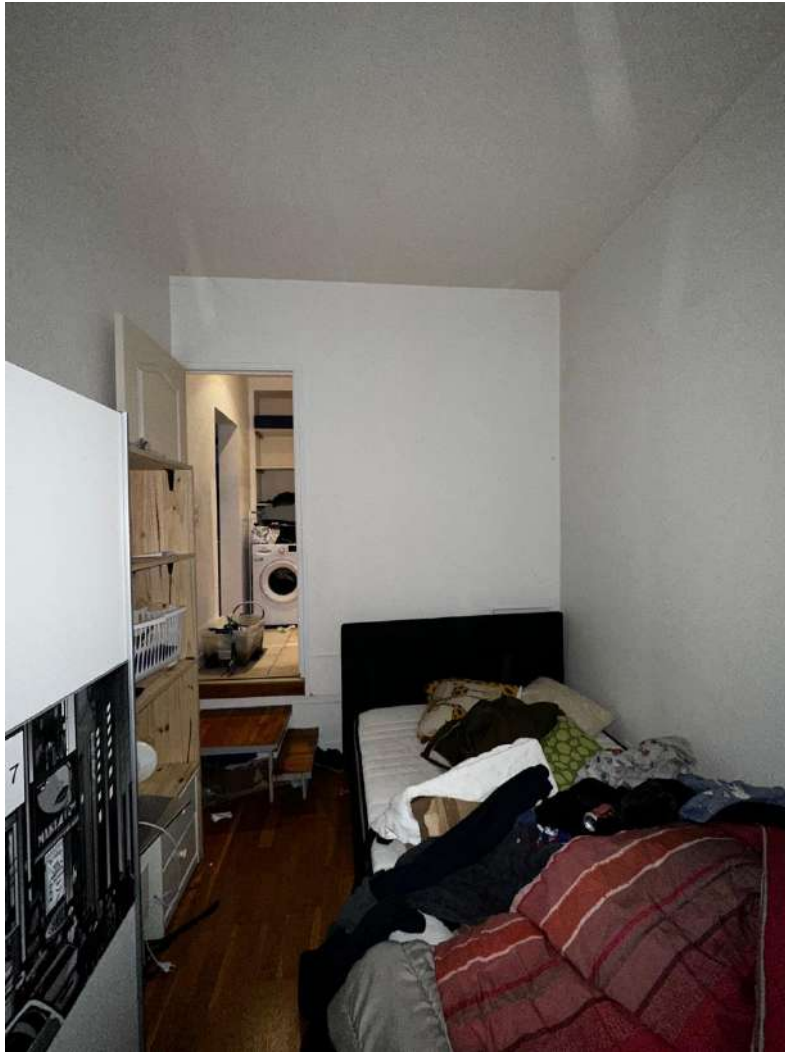
Le sol de cette chambre est recouvert d'un parquet en stratifié en état d'usage.

Les plinthes et les murs sont recouverts d'une peinture blanche ancienne et abîmée, présentant diverses traces, tout comme le plafond.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double-battants en bois, double vitrage, le tout est ancien et en mauvais état : je constate des traces de moisissure aux abords des fenêtres. Cette fenêtre est dotée d'un volet bois à double-battants pleins.



Référence : 1000351



Salle de bains :

Par la seconde porte du petit dégagement, j'accède à une salle de bains. La porte est une porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture beige en mauvais état.

Au sol, je constate le même carrelage que dans la cuisine et le dégagement, à savoir un carrelage beige en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture beige abîmée dans son ensemble. Plusieurs trous et plusieurs traces sont présents. Une partie des murs est recouverte d'une faïence blanche avec frise en bois marron.



Pour les éléments d'équipement, je constate la présence de :

- Un convecteur électrique,
- Un meuble sous vasque à deux portes et deux tiroirs couleur wengé en état d'usage, surmonté d'une vasque en faïence blanche très sale, avec robinet mitigeur chromé entartré, l'ensemble est surmonté d'un miroir assorti avec luminaire,
- Une baignoire en résine blanche avec robinet mitigeur chromé, sans flexible ni pommeau de douche. Les joints sont décollés par endroits et très largement jaunis ou noircis.
- Une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Référence : 1000351



Studio sur droite :

Les constatations afférentes à ce local sont réalisées en présence de l'occupant,  

Séjour :

Je pénètre dans l'appartement par une porte d'entrée recouverte d'une peinture beige usée et sale sur ses deux faces, dotée d'une serrure monopoint et constate un séjour sur deux niveaux.

Au premier niveau, je constate qu'une partie de sol est revêtue d'un parquet stratifié en état d'usage.

La seconde partie où se trouve la cuisine comporte un carrelage beige avec joints gris, le tout en état d'usage.

Les murs, tout comme les plinthes, sont recouverts d'une peinture beige usée, ancienne et sale.

Le plafond est en peinture blanche à l'état d'usage, sale. Il comporte sur la première partie quatre spots et une bouche de ventilation.

Après un petit escalier à trois marches sur une structure métallique en parquet, je constate la seconde partie séjour dotée également au sol d'un parquet stratifié identique à celui de l'entrée, en état d'usage. Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en mauvais état ; celle-ci est jaunie et sale dans son ensemble.

Aux abords des fenêtres notamment celle de droite, je constate que le Placoplatre est moisi et se délite. Le locataire m'explique qu'il y a des infiltrations depuis ma fenêtre.

Au plafond, dans l'alignement de la fenêtre de droite, je constate également qu'une partie du plâtre tombe et que différentes fissures sont présentes. Le locataire me dit subir un dégât des eaux, ce qui se confirmera lors de la visite de l'appartement du dessus (voir Studio sur droite du 3^{ième} étage).

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres à doubles vantaux en bois, double vitrage, comportant toutes deux des impostes vitrées à double battant ouvrant. L'ensemble est ancien, sale et en mauvais état. Ces deux fenêtres sont dotées de volets persiennes en bois à double-battants, très anciens, tout comme la peinture qui les recouvre.

Pour les éléments d'équipement, je constate un convecteur entre les deux fenêtres dans le salon et un petit convecteur entre la porte des WC et la porte de la salle de bains dans l'entrée.

Je constate également :

- Un compteur de type LINKY,
- Un disjoncteur,
- Un tableau électrique.

Pour l'espace cuisine, je constate que celle-ci est aménagée, le long du mur en partie basse de :

- Un meuble sous évier à deux portes avec emplacement pour machine à laver,
- Le tout est surmonté d'un plan de travail en mélaminé comportant :
 - o Un évier en inox à simple bac,
 - o Une plaque vitrocéramique à quatre feux, ancienne.

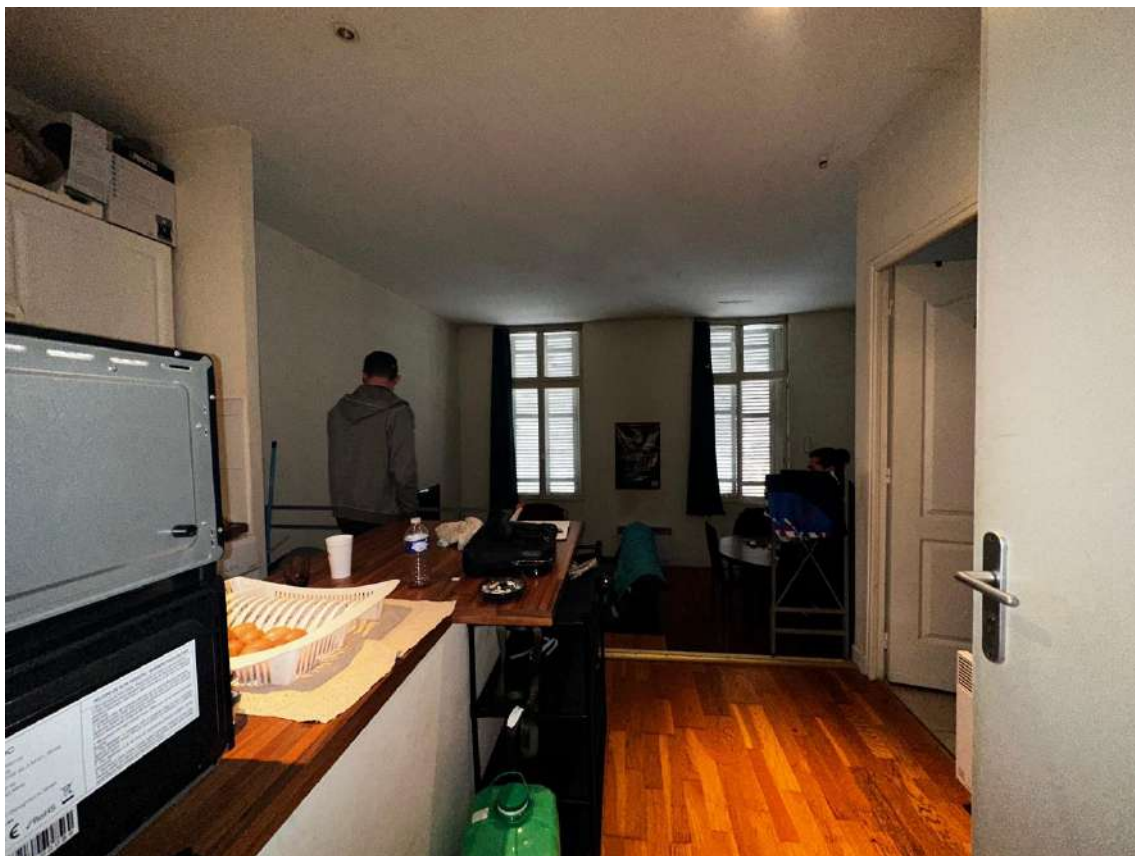
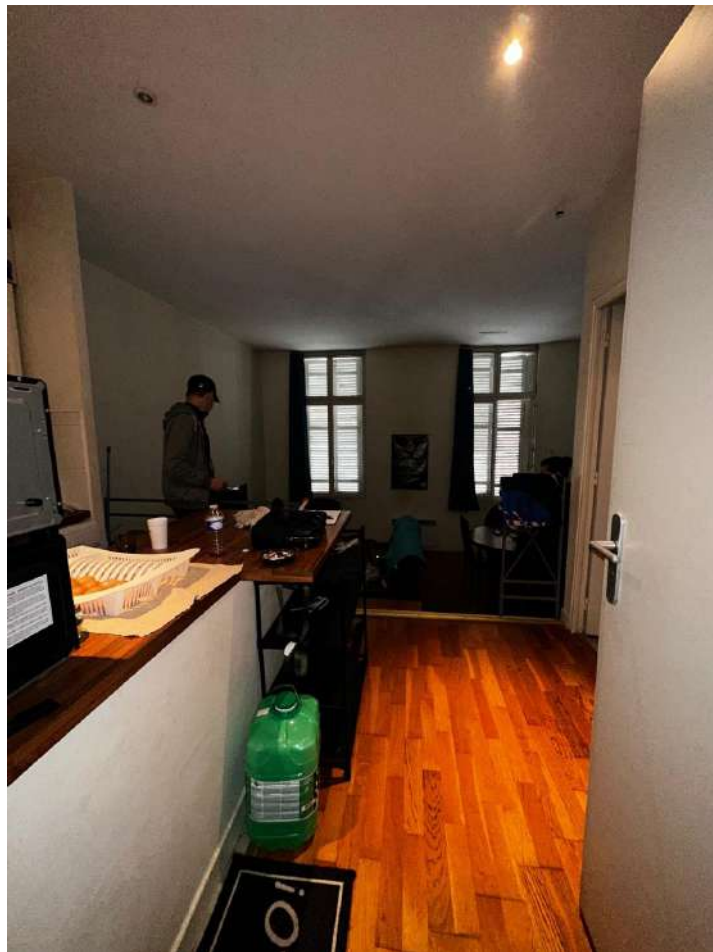
En partie haute, je constate :

- Deux meubles à deux portes,
- Un meuble pour hotte à une porte,
- Une hotte casquette blanche en mauvais état.

Je constate ensuite une partie bar composée de :

- Un meuble à une porte et un tiroir,
- Un meuble à étagères,
- Un petit frigo.
- Le tout surmonté d'un plan de travail en mélaminé.

Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



W.C. :

Par la première porte sur droite en entrant, j'accède aux WC.

Je constate qu'il s'agit d'une porte isoplane moulurée, recouverte d'une peinture beige usée et sale sur ses deux faces.

Au sol, je constate un carrelage de couleur beige avec joints gris. Le tout est en état d'usage mais sale.

Les murs et les plinthes sont revêtus d'une peinture beige en mauvais état, ancienne, présentant diverses traces de projections et jaunissements.

En partie haute, le plafond est en peinture beige également jauni. J'y constate un trou pour bouche de ventilation sans cache.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Un WC sur pied en faïence blanche avec système de chasse d'eau,
- Un ballon d'eau chaude de marque ARISTON.



Salle de bains :

Par la seconde porte sur droite, j'accède à la salle de bains.

Je constate qu'il s'agit d'une porte moulurée à simple battant avec poignée bec-de-cane métal, recouverte d'une peinture beige, ancienne et sale.

Je constate au sol, un carrelage de couleur beige en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture blanche ancienne, sale et tachée, tandis que le restant étant en faïence blanche avec frise en bois de couleur marron.

A plafond, je constate à nouveau une peinture blanche ancienne et sale comportant un spot qui ne fonctionne pas et une bouche de VMC.

Pour les éléments d'équipement, je constate :



- Un meuble vasque en bois à deux portes, deux tiroirs de couleur Wengé, en mauvais état. L'ensemble est très largement blanchi. Il est surmonté d'une vasque blanche en faïence avec robinet mitigeur chromé, le tout est entartré. Je constate en partie haute, un miroir extrêmement sale, assorti avec le luminaire qui ne fonctionne pas.
- Une baignoire en résine blanche avec robinetterie chromée à mitigeur, le tout extrêmement entartré. Je constate que les joints sont à l'état d'usage.

Référence : 1000351



TROISIEME ETAGE

Appartement sur gauche :

Les constatations afférentes à ce local sont réalisées en présence de l'occupante,  

Séjour :

Je pénètre dans l'appartement, dans le séjour, par une porte d'entrée recouverte d'une peinture beige usagée sur ses deux faces, avec poignées bec-de-cane métal voilées et serrure monopoint.

Je constate au sol un parquet flottant en état d'usage, celui-ci est quelque peu grisé au niveau des jonctions des lames.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche ancienne en état d'usage. Quelques traces d'usure et de salissure sont présentes.

Je constate au niveau du plafond que la charpente en bois à l'état brut est visible.

Cette pièce est dotée de :

- Deux fenêtres à simple-battant, PVC, double vitrage, de couleur blanche, avec volet bois plein simple-battant,
- Un velux en bois, double vitrage en état d'usage.

Cette pièce comporte également un convecteur électrique.

Pour les éléments d'équipement, je relève la présence de :

- Un compteur LINKY,
- Un disjoncteur général
- Un tableau électrique.
-

Dans l'espace cuisine, dotée au sol d'un carrelage clair à l'état d'usage, je constate que les plinthes sont en bois recouvertes d'une peinture blanche sale et ancienne, tandis que les murs sont recouverts d'une peinture violette en état d'usage.

Le plafond est en peinture blanche et présente de nombreuses taches. Il comporte une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.

Pour les éléments d'équipement, je constate la présence de :

- Un meuble sous-évier à une porte,
- Un caisson sans porte ;
- Le tout surmonté d'un plan de travail en mélaminé comportant :
 - o Une plaque vitrocéramique à quatre feux,
 - o Un évier inox à un bac et paillassse d'égouttement.

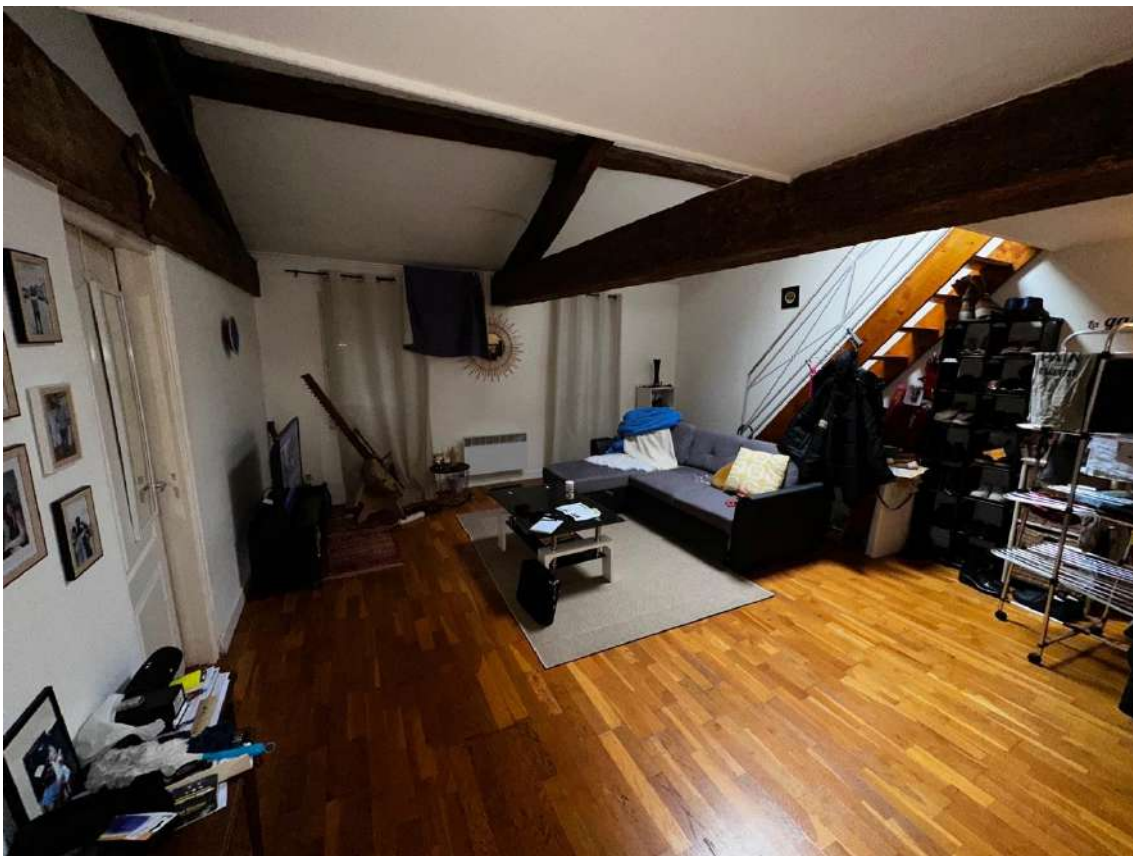
En partie haute, je constate :

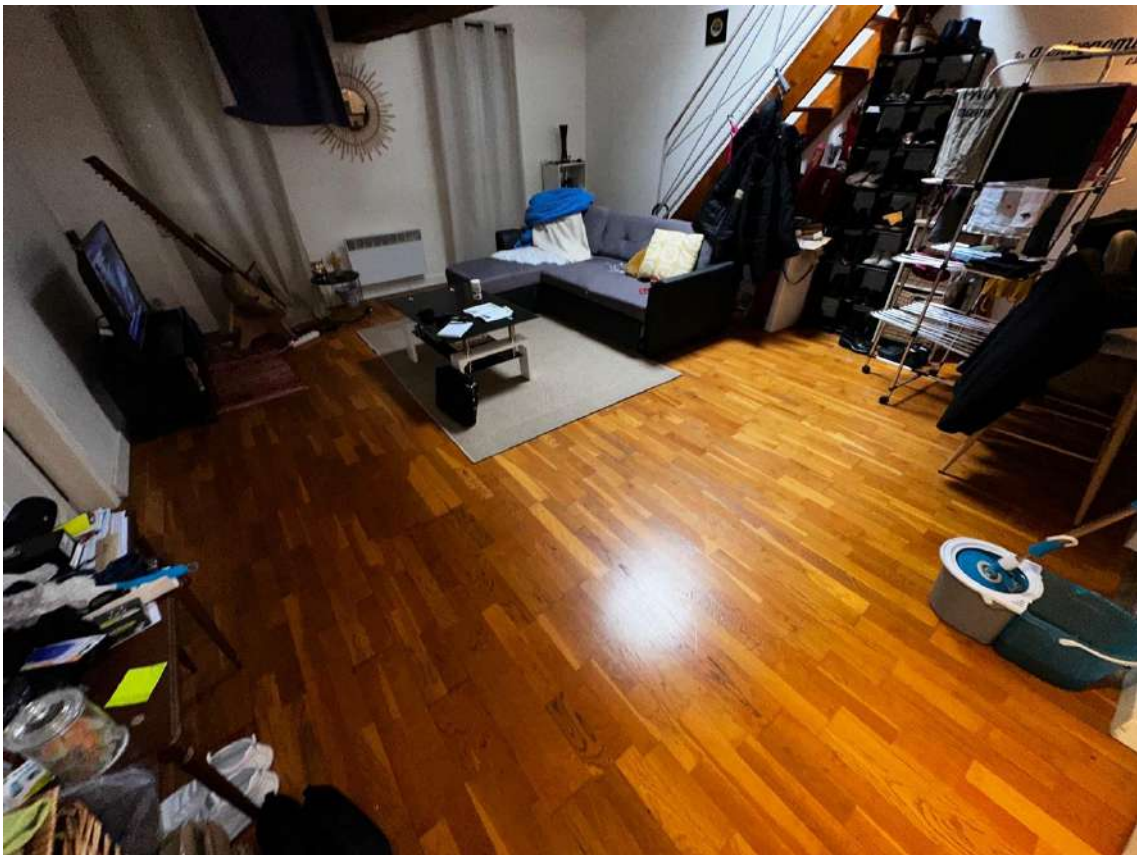
- Deux meubles à une porte,
- Un meuble pour hotte aspirante à une porte,
- Une hotte aspirante de type casquette.

Référence : 1000351

Je constate en suivant un comptoir, composé en partie basse de :

- Un meuble à une porte ;
- Un meuble à une porte et un tiroir ;
- Un petit frigo ;
- Le tout surmonté d'un plan de travail en mélaminé.





Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



W.C. :

Par une porte située en le coin cuisine et la porte d'entrée, j'accède à des WC.

Je constate une porte isoplane moulurée à simple battant, avec poignées bec-de-cane métal en état d'usage.

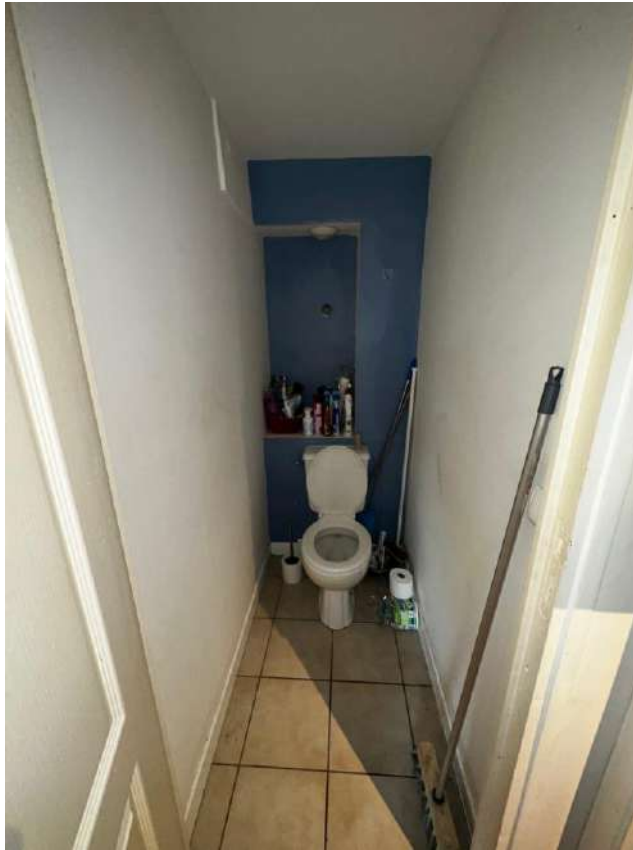
Au sol, je relève un carrelage beige identique à celui de la cuisine en état d'usage.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage, exception faite du mur du fond, qui présente une peinture de couleur bleue avec diverses traces.

Je constate une bouche de ventilation qui ne fonctionne pas.

Cet espace comporte un WC en faïence blanche sur pied.

Référence : 1000351



Salle de bains :

Par la première porte sur gauche dans le séjour, porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture blanche sale, j'accède à une salle de bains.

Je constate au sol un carrelage beige avec joints gris en état d'usage

Les murs comportent des plinthes en bois recouvertes d'une peinture beige en état d'usage, quelque peu sale.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture blanche en mauvais état. Des éclats et différentes salissures sont présents.

Je constate que la partie en peinture au-dessus de la faïence de la baignoire est très largement tachée de moisissure, présentant un aspect gris.

Le restant est en faïence blanche, avec joints largement noircis et piqués de taches de moisissure.

Au niveau du plafond, je constate une peinture hors d'usage : celle-ci est largement piquée de taches de moisissure grises et noires.

Pour les éléments d'équipement, je constate :

- Un convecteur électrique ;
- Un meuble vasque à deux portes vitrées et deux tiroirs couleur wengé, surmonté d'une vasque en faïence blanche avec robinet mitigeur chromé en état d'usage ;
- Un miroir assorti au meuble, avec luminaire qui fonctionne.
- Une bouche de VMC qui ne fonctionne pas.
- Une baignoire en résine de couleur blanche, en état d'usage, avec robinetterie mitigeur chromée entartrée. Je constate que les joints sont noircis et fissurés en plusieurs endroits.

Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Chambre :

Par la deuxième porte sur gauche dans le séjour, porte isoplane moulurée recouverte d'une peinture beige ancienne, j'accède à une chambre.

Je constate au sol le même parquet flottant que dans le séjour, en état d'usage.

Les plinthes et les murs sont recouverts d'une peinture blanche ancienne, celle-ci est quelque peu jaunie et présente diverses salissures.

Au plafond, je constate à nouveau une peinture blanche en état d'usage, avec poutres bois apparentes.

Je constate qu'une fissure est présente sur droite de la fenêtre, dans le sens de la poutre vers le mur comportant la fenêtre.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre en PVC à double vitrage et simple-battant, dotée d'un volet bois plein à simple battant, en état d'usage. L'ensemble est sale.

Cette pièce comporte un radiateur électrique.



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Mezzanine :

Depuis le séjour, par un escalier en bois verni avec rampe métallique, j'accède à une mezzanine.

Je constate au sol le même parquet flottant que dans le séjour.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage, exception faite du mur du fond qui présente une peinture de couleur marron appliquée en une couche et laissant apparaître différentes traces de rouleau.

Au plafond, je constate toujours la présence de la charpente en bois à l'état brut.

Cette mezzanine est éclairée par deux velux en bois anciens, présentant des décolorations au niveau des montants et des traces de moisissure.

Un ballon d'eau chaude est présente en angle, en face de l'escalier.



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351

Studio sur droite :

Séjour :

Je pénètre dans l'appartement par une porte d'entrée recouverte d'une peinture blanche, en mauvais état sur ses deux faces, dotée d'une poignée bec-de-cane métallique voilée, avec serrure monopoint.

Je constate au sol un parquet flottant hors d'usage : celui-ci comporte plusieurs zones grisées. Il est très largement rayé et présente des absences de vernis en plusieurs endroits.

Je constate également des endroits où le plancher est totalement blanchi à la suite d'infiltrations d'eau et est gonflé, gondolé. Une partie est bâchée au niveau d'une fuite qui affecte l'appartement inférieur. Soulevant la bâche, je constate que le plancher, totalement noirci et gondolé, perle d'eau et présente un développement de champignon.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche, en mauvais état.

Je constate que les plinthes présentent plusieurs rayures, traces sombres et salissures.

Il en est de même pour les murs qui comportent diverses traces noires en partie basse, notamment dans les angles et le long de l'escalier.

Je constate en partie haute du mur comportant les fenêtres plusieurs écailllements de peinture, avec auréoles jaunâtres qui se répercutent en partie basse du plafond.

Au niveau du plafond au-dessus du séjour, je constate la présence de deux Velux anciens, en état d'usage.

Au niveau du Velux de droite, je constate que le plafond présente plusieurs fissurations avec auréoles : les bandes de placoplâtre se décollent et sont visibles.

Pour la partie cuisine, je constate au sol un carrelage beige en mauvais état : plusieurs carreaux sont fissurés, cassés et des morceaux sont absents.

Les murs sont également recouverts de peinture blanche, avec plinthes en bois également peintes en blanc. Le tout est très sale et en mauvais état.

Cette cuisine est équipée en partie basse côté mur de :

- Un meuble sous évier à une porte,
- Un lave-vaisselle en mauvais état,
- Un meuble pour four avec tiroirs et une étagère,
- Un autre meuble à une porte.
- Ces éléments sont surmontés d'un plan de travail en mélaminé en état d'usage, comportant :
 - o Un évier à un bac avec une paillasse en inox avec robinet mitigeur chromé entarté,
 - o Une plaque vitrocéramique de marque BEKO, à quatre feux, à l'état visuel d'usage.

En partie haute, je constate :

- Trois meubles à une porte avec étagère,
- Un meuble à hotte aspirante à une porte,
- Une hotte aspirante de type casquette, dont la languette en verre est absente.

Je constate ensuite un bar composé de :

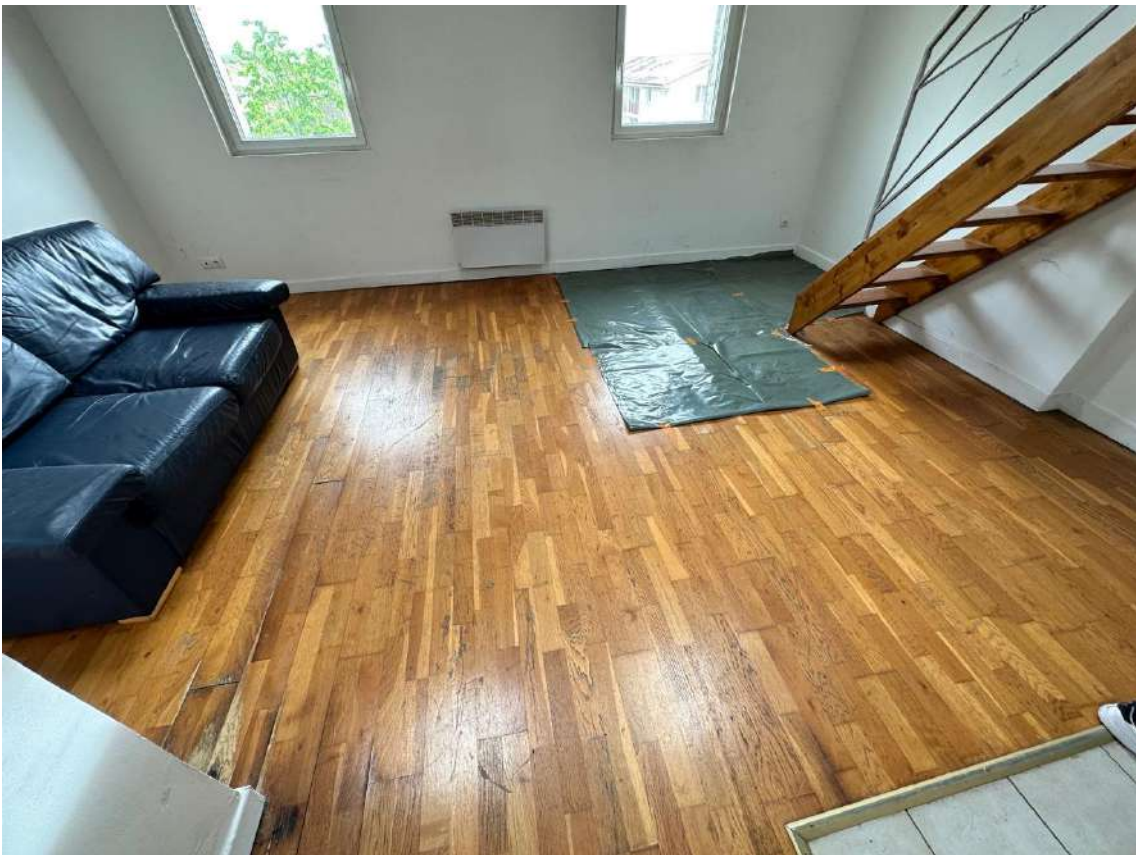
- De deux meubles à une porte,
- Un meuble à une porte et un tiroir
- Le tout est surmonté d'un plan de travail en mélaminé, le tout en état d'usage.

Ce séjour est éclairé par :

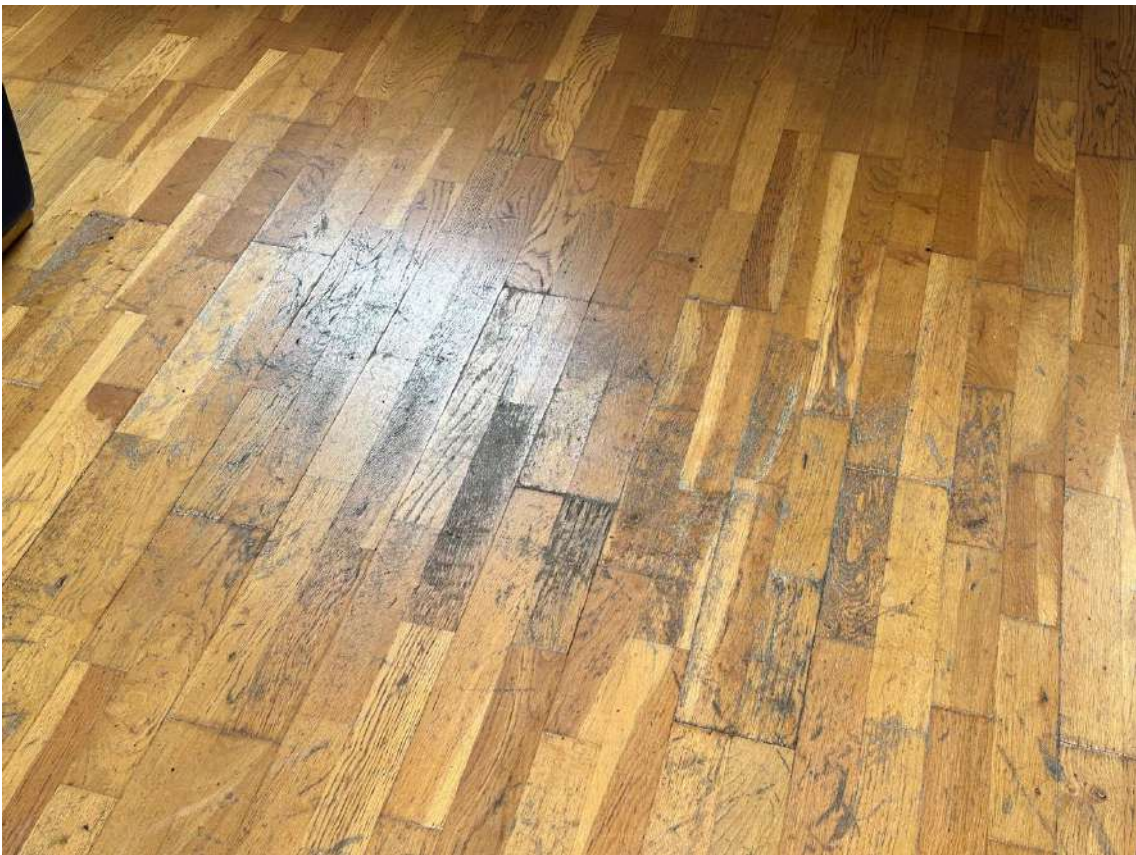
- Deux fenêtres à simple battant en PVC blanc double vitrage,
- Deux Vélux,
- Une fenêtre simple battant en double vitrage PVC blanc au niveau de la cuisine.

Je constate deux convecteurs électriques, l'un entre les deux fenêtres du séjour et l'autre à côté de la porte d'entrée.





Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Référence : 1000351



Mezzanine :

Depuis le séjour, par un escalier en bois avec garde-corps depuis le séjour, j'accède à la mezzanine

Je constate au sol le même parquet flottant qu'au rez-de-chaussée, en état d'usage : quelques espaces entre les lames sont visibles.

Sous le Velux, je constate quelques zones où le parquet est grisé.

Les plinthes, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage : sur le mur en face de l'escalier au fond, plusieurs traces noires sont visibles en partie basse.

Au niveau du plafond, les poutres sont visibles, à l'état brut.

Il est à noter que dans cette mezzanine, outre un petit meuble colonne de salle de bains, un ballon d'eau chaude de marque ARISTON, sur pied, est présent.



Référence : 1000351



Référence : 1000351



W.C. :

Par la première porte sur droite en rentrant dans l'appartement, à savoir une porte isoplane moulurée, recouverte d'une peinture beige usée, rayée et salie sur ses deux faces avec poignées bec-de-cane métal, j'accède aux WC.

Je constate au sol un carrelage de couleur beige avec joints gris, le tout à l'état d'usage.

Les plinthes, les murs, les plafonds sont recouverts d'une peinture blanche en état d'usage : quelques traces sont visibles et les rebords de plinthes sont très sales.

Je constate au plafond une bouche de VMC.

Cette pièce est dotée d'un WC sur pied en faïence blanche, très sale, entartré et encrassé.



Salle de bains :

Par la seconde porte sur droite dans l'appartement, porte isoplane recouverte d'une peinture beige sale sur son ensemble et sur ses deux faces, j'accède à une salle de bains.

Je constate au sol un carrelage de couleur beige avec joints gris, le tout en état d'usage.

Les murs sont pour partie recouverts d'une peinture blanche, en état d'usage. Des trous chevillés non rebouchés sont présents.

Le reste est en faïence blanche avec frises en bois marron, le tout à l'état d'usage. Je constate que la faïence le long de la baignoire comporte des joints fissurés en plusieurs endroits à l'horizontale.

Le plafond est en peinture blanche, avec poutres apparentes, en état d'usage.

Cette pièce est dotée de :

- Un sèche-serviettes électrique,
- Une bouche de ventilation,
- Un meuble sous-vasque à deux portes, tiroirs couleur wengé, en état d'usage, surmonté d'une vasque en faïence blanche avec robinet mitigeur chromé, également en état d'usage ;
- Le tout est surmonté d'un miroir assorti très largement rayé avec applique lumineuse ;
- Une baignoire en résine blanche, très largement tachée, avec robinetterie mitigeur chromée extrêmement entartrée. L'ensemble est sale.

Référence : 1000351



SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES :



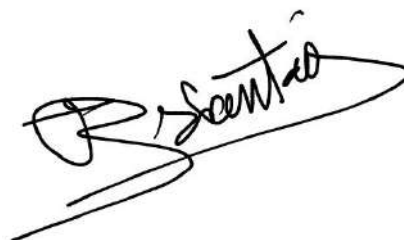
Monsieur Philippe MINARD
Responsable technique
EXPERTIMMO



Monsieur Lucas MEZERETTE
Diagnosticheur
EXPERTIMMO



Monsieur Laurent BRIANTAIS
Témoïn



Monsieur Franqueline BRIANTAIS
Témoïn



Monsieur David ROQUES
Serrurier
MIROITERIE ROQUES

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 166 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	1 039,34 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	1 047,01 €
TVA à 20%	209,40 €
TOTAL TTC	1 256,41 €



Gauthier LAMOURET
Commissaire de Justice

Annexes

**CONTRAT DE LOCATION LOCAUX
VACANTS NON MEUBLES**

Loi n° 89-462 du 06-07-1989

Entre les soussignés:



ci-après dénommés "Le Bailleur"

En présence et avec le concours de :

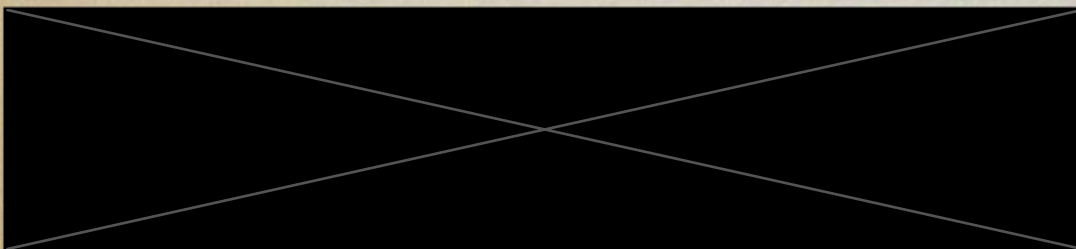
**NESTENN BERGERAC - SARL PERIBER IMMOBILIER dont le siège est sis commune de BERGERAC
(24 100), 35 rue neuve d'argenson – Tel : 05 53 73 87 46**

**Activité Professionnelle : Agence immobilière - Carte Professionnelle N° : S34T Préfecture de la
Dordogne**

Garantie Financière : SEGAP LLYODS, 4 rue des petits pères – 75 002 PARIS - Montant : 110 000 €

ci-après dénommés "Le mandataire"

et



ci-après dénommés "Le Locataire"

**LA PRESENTE LOCATION EST CONSENTIE ET ACCEPTEE AUX CONDITIONS GENERALES ET
PARTICULIERES SUIVANTES :**

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

1. Consistance du logement

Localisation

**19 rue Saint Clar
Appartement gauche, 1er étage
24100 BERGERAC**

Type d'habitat

- Immeuble collectif
 Immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble

- Mono propriété
 Copropriété

Période de construction

- Avant 1949
 De 1949 à 1974

Handwritten signature and initials: VB, LC, FP

1

- De 1975 à 1989
- De 1989 à 2005
- Depuis 2005

Surface ou volume habitable
50 m²

Modalité de production d'eau chaude

- Individuel
- collectif

Modalité et type de chauffage

- Individuel
- collectif

- Electrique
- Gaz de ville
- Gaz propane
- Fuel
- Bois
- Pompe à chaleur

Assainissement

- Tout à l'égout
- Fosse septique ou toutes eaux

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

- Antenne râteau
- Antenne râteau collective
- Parabole
- ADSL
- Fibre

Destination des locaux

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation.

Le Locataire ne peut, en conséquence, y exercer une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale, sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Le Locataire, qui, par ailleurs, créerait une entreprise et souhaiterait domicilier celle-ci à titre provisoire dans les lieux loués, devra se conformer aux dispositions de l'article 1er ter de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée et notamment notifier par écrit au Bailleur, préalablement à sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, son intention d'user de la faculté offerte par le texte susvisé. Il est précisé à cet égard que l'installation du siège de l'entreprise dans le local d'habitation est autorisée pour une période qui ne saurait excéder deux années, ni dépasser le terme du présent contrat. (Ce droit d'installer le siège de l'entreprise dans les lieux loués, sous réserve du respect des conditions ci-dessus énumérées, est une disposition d'ordre public : le bailleur ne saurait pouvoir y déroger).

Les locaux et équipements privés :

Appartement à usage d'habitation comprenant une pièce à vivre avec une cuisine aménagée et équipée (plaque, hotte et réfrigérateur), une chambre, une salle de bains et un wc, surmontée d'une chambre en mezzanine.

Les locaux et équipements privés ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe, ainsi que, le cas échéant, à la liste annexée aux présentes désignant les équipements supplémentaires ne figurant pas sur ledit état des lieux ;

Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visité et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

Handwritten signature and initials: "LL" and "V3 FR"

2. Régime juridique

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par :

* les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et de ses modifications apportées par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014

* par le Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

* par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi Elan », visant notamment à améliorer les relations entre locataires et bailleurs, favoriser la mixité sociale et la mobilité dans le parc privé.

3. Durée et prise d'effet du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de **trois ans**. Il prendra effet à compter du **22 octobre 2019**. En conséquence, il arrivera à échéance le **21 octobre 2022**.

•Résiliation – Congé:

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception, signifié par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier,

-par Le Locataire (article 13 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

Avec préavis de **TROIS MOIS**, à tout moment le Locataire peut résilier le présent sans motif

Avec un préavis de **UN MOIS**, à tout moment, le locataire peut résilier le bail :

en cas de location dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17,

en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi à condition de justifier du motif invoqué

en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L 3512 du CCH) ,

en cas de congé émanant d'un locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile

en cas d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

-par Le Bailleur (article 11-1 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

La résiliation du présent bail pourra être demandée par Le Bailleur avec un préavis de **SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé et bien indiqué le motif allégué soit:**

Par décision de reprendre le logement. Dès lors les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-1 de la loi, à savoir, le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Par décision de vendre le bien, dans quel cas le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire. Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-1 de la loi du 06/07/89

Pour un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations principales lui incombant

Le contrat de location est **résilié de plein droit**, savoir :

- par abandon du domicile du Locataire

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le Locataire par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier peut constater l'abandon du domicile dans un procès-verbal des opérations. La résiliation du bail est alors constaté par le juge dans les conditions prévues par voie réglementaire (décret n°2011-945 du 12 août 2011).

- en cas d'inexécution des obligations du Locataire pour non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;

- à défaut, de souscription d'une assurance des risques locatifs par le Locataire, dans les conditions ci-dessus définies.

CA 13 19 CC

• **Renouvellement (art 10, 11, 13, 17 de la loi):**

Six mois avant le terme du contrat, le Bailleur pourra proposer au Locataire le renouvellement de son bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissiers soit :

À l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à 1 an) pour des raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur personne physique ou société civile familiale)

À l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur personne physique ou société civile familiale) ou à 6 ans (bailleur personne morale)

Le Bailleur pourra, dès lors, proposer un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989.

• **Tacite reconduction :**

A défaut de proposition de renouvellement ou de congé motivé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à trois ans.

4. Conditions financières

4.1. Loyer

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties, en application de l'article 17-a) et de l'article 17-b) de la loi.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Révision du loyer (article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989):

Le loyer ainsi fixé sera révisé **chaque année à la date d'effet du bail** en fonction des variations de l'indice INSEE IRL (indice de référence des loyers).

Le dernier indice de référence connu servant de base de calcul de la révision est celui du **troisième trimestre 2019, d'une valeur de 129,99 points.**

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera par Le Locataire à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance normale, selon le montant de l'échéance précédente, ce jusqu'à régularisation consécutive à la révision.

Tout Propriétaire qui oublie de réviser le loyer de son locataire à la date prévue conserve le droit de le faire rétroactivement pendant **un an** suivant la date à laquelle la revalorisation aurait dû être appliquée.

Pour réviser le montant du loyer, il faut avoir pris connaissance :

- du montant du loyer hors charge avant l'augmentation (L),
- de la dernière valeur de l'indice de référence des loyers (I) correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat. Si le bail ne le précise pas, c'est le dernier indice de référence des loyers connu lors de la signature du contrat de location qui sert de référence,
- et de l'indice de référence des loyers (IRL) du même trimestre de l'année précédente (R).

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante : $(L \times I) / R = \text{nouveau loyer}$

Reçu ou quittance :

En vertu de l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le Bailleur délivrera gratuitement au Locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En cas de paiement partiel effectué par Le Locataire, Le Bailleur lui délivrera un reçu des sommes ainsi versées.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance

4.2 Information relative à la procédure de diminution de loyer

Le bailleur précise au(x) locataire(s) les dispositions de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la Loi du 24 mars 2014 relatif à la demande de la diminution de loyer en présence d'une distorsion entre la surface habitable et celle précisée dans le contrat :

« Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A

OK LC VA FR

défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. »

4.3. Charges locatives

Fixation et paiement des charges (article 23 -1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

En sus du loyer, Le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste établie par le décret du Conseil d'Etat

Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont Le Locataire profite directement.

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par Le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence. Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, Le Bailleur devra remettre au Locataire l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée par chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et d'eau chaude collectifs. Pendant 6 mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Conformément à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, le bailleur peut, sous certaines conditions (décret n°2009-1439 et arrêté NOR DEVU0925487 du 23 novembre 2009), demander au locataire, et après concertation avec ce dernier, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'économie d'énergie. Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux et pour une période déterminée

Nature des charges :

En l'espèce, la provision sur charges correspond à l'eau privative ainsi qu' à l'entretien des parties communes de l'immeuble (eau, électricité et société de nettoyage)

4.4 Montant

Le montant de la présente location s'établit comme suit :

Loyer principal : **465 € « Quatre cent soixante cinq euros »**

Provisions sur charges : **25 € « Vingt cinq euros »**

TOTAL MENSUEL : 490 € « Quatre cent quatre vingt dix euros »

La somme, ci-dessus mentionnée, sera payable au plus tard le 5 de chaque mois par virement bancaire, prélèvement automatique, paiement en numéraire ou chèque bancaire ou postaux entre les mains du bailleur ou de son mandataire

4.5 Situation locative précédent le présent bail

Le logement a fait l'objet d'un contrat de location au cours des 18 derniers mois, le loyer mensuel a été versé pour la dernière fois le **5 septembre 2019**, pour un loyer d'un montant de **465€** hors provisions sur charges et dont aucune révision n' a été effectuée

5. Dépôt de garantie

Fixation du dépôt de garantie :

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges (loi n°2008-111 du 08.02.2008).

Handwritten signatures and initials: "LC" and "VB FP" are visible.

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Le locataire verse ainsi ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la **somme de 465 €**
«Quatre cent soixante cinq euros »

Affectation et Restitution du dépôt de garantie :

Il sera rendu au locataire dans un **délaï maximum de 2 mois** à compter de la remise en main propre des clés ou de leur envoi en lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur ou à son mandataire (**1 mois s'il y a conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie**), déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées .

Si la location se situe dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent convenir de solder immédiatement les comptes.

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le Locataire du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

6. Solidarité – Indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

-entre les parties ci-dessus désignées sous le terme "Le Locataire" ; le colocataire qui donnera congé restera ainsi notamment garant et répondant solidaire de celui demeurant dans les lieux loués, aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat et de ses suites ;

-entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du présent contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

-En outre, **l'article 136 de la loi Elan** libère le conjoint du locataire, son partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire, lui-même locataire ou caution, de la solidarité aux dettes liées aux loyers et charges, dès lors qu'il quitte le logement en raison de violences conjugales ou domestiques et qu'il en informe le bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, accompagnée de la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale du locataire pour faits de violences commises à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui. La solidarité prend fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier au domicile du bailleur (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 8-2, créé par L., art. 136).

7. Cautionnement

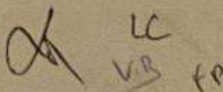
Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé, à peine de nullité, par le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti (art. 22-1 de la loi 89-462 du 06.07.1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24.03.2014).

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
- indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- limiter la durée de son engagement ; recopier l'article 22-1 avant-dernier alinéa de la loi du 06.07.1989.

Entre outre, depuis la promulgation de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi Elan », la mention manuscrite dans l'acte de cautionnement n'est plus requise

 LC
VB FP

Le bailleur a une obligation au moins annuelle d'information de la caution personne physique en cas de cautionnement illimité (art. 2293 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. L. 341-1 du code de la consommation)

Madame BARDET Virginie, née GREVELDINGER le 17 août 1973 à Bondy (93), mariée et de profession « Technicienne administrative », demeurant commune de PRIGONRIEUX (24 130) – 56 route du stade, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire de **Madame COURSIERE Lou,** pour l'exécution des obligations découlant du présent bail et de ses suites, dans les conditions établi par acte séparé.

Madame BARDET Virginie, née GREVELDINGER le 17 août 1973 à Bondy (93), mariée et de profession « Technicienne administrative », demeurant commune de PRIGONRIEUX (24 130) – 56 route du stade, après avoir pris connaissance du présent contrat, déclare se porter caution solidaire de **Monsieur PICHOT Florentin,** pour l'exécution des obligations découlant du présent bail et de ses suites, dans les conditions établi par acte séparé.

8. Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du locataire.
- **En cas de troubles du voisinage** constituant le non respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés. Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les 2 clauses pénales qui suivent :

- 1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- 2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

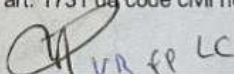
9. État des lieux

Conformément à l'article 3-2 de la loi et le décret du 30 mars 2016, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés au locataire. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaires que de parties et est annexé au bail.

En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire (leur montant doit être inférieur ou égal à un plafond fixé ultérieurement par voie réglementaire).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'art. 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties

 VR FP LC

qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou qui a refusé la remise de son exemplaire.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage

10. Obligations générales des parties

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

10.1. Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes:

1 Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

2 Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété 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.

3 Annexer au contrat une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble (*art. 3-2 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989*).

4 Remettre au locataire un logement décent (*caractéristiques correspondantes définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.2002*) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (*le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du chapitre VI ci avant*).
Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement
(*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée en page 2 conformément aux dispositions du chapitre VI ci avant*).

5 Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse stipulée en page 2 conformément aux dispositions du chapitre VI ci avant*).

6 Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

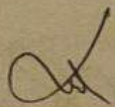
7 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

8 Transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande le bailleur ou son mandataire choisit les modalités de cette remise. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

9 Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

10.2 Droit du bailleur

Le bailleur bénéficie d'un **droit de visite** du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement. Le bailleur devra prévenir au moins dix jours à l'avance le locataire de sa venue.

 LC
VR FR

10.3. Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3 Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- 4 Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État (*décret n° 87-712 du 26.08.1987*), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (*ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement*) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (*chauffage gaz, brûleurs gaz, ...*) et en justifier à première demande du bailleur.
- 6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.
- 8 Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Les modalités de ces travaux sont précisées à l'article 7 e de la loi.
- 9 Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- 10 S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégâts des eaux, ...) et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurances est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement de contrat.
- 11 Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- 12 Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.

JP VS FF LC

13 S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un PACS ; à défaut, et nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un PACS au locataire ou au conjoint dont l'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

10.4 Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

11. Mission Mandataire - Honoraires

Mission Mandataire

Un mandat de **LOCATION** et non de **GESTION LOCATIVE**, a été conclu entre le Propriétaire et l'Agence SOLVIMO, le mandataire, dont les pouvoirs conférés sont les suivants :

- * Faire toute publicité qu'il jugera utile (commerciale, petites annonces ...), les frais y afférents restant à la charge exclusive du mandataire. Il peut notamment diffuser des informations concernant les biens sur internet.
- * Proposer, présenter, visiter et faire visiter les locaux à toute personne qu'il jugera utile.
- * Apposer un panneau sur l'immeuble.
- * Communiquer éventuellement le dossier de l'opération à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la location.
- * Réclamer et faire établir, si nécessaire, toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le constat d'huissier dans les cas prévus par la loi, le dossier technique prévu à l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation.
- * Rédiger le contrat de location au prix, charges et conditions convenus aux présentes.
- * Établir les documents annexes (état des lieux contradictoires....) et recueillir la signature du locataire.

De ce fait, dès la remise des clés, le Mandataire n'a plus pouvoir à intervenir n'étant pas en GESTION LOCATIVE. Dés lors, seul le Propriétaire est habilité à intervenir en cas de dysfonctionnement

Honoraires

En application de la loi Alur du 26 mars 2014 et du Décret n°2014-890 du 1^{er} août 2014, pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 06.07.89, la rémunération du mandataire est à la charge exclusive du bailleur à l'exception des honoraires liés à la visite du preneur, la constitution de son dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux qui sont partagés selon les modalités de l'article 5-1 de la loi entre le bailleur et le locataire.

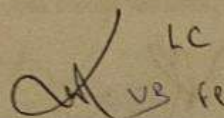
Article 5-1 de la loi : "I.- La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations 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."

Montant exigible après la signature de l'acte de location:

• Logement situé en zone très tendue :

 LC
VS FR

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	12 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	12 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	15 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	15 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

• Logement situé en zone tendu :

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	10 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	10 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	13 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	13 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

• Logement situé sur le reste du territoire :

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	8 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	8 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	11 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	11 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

En l'espèce, les honoraires pratiqués au sein de notre Agence sont les suivants :

• Frais relatifs à la visite des lieux, à la constitution du dossier, à la rédaction du contrat : **6,3€ par m² de la surface habitable du logement**

• Frais relatifs à la réalisation de l'état des lieux : **3€ par m² de la surface habitable du logement**

Soit une rémunération totale de 9,3€ par m² de la surface habitable du logement à la charge du bailleur et de 9,3€ par m² de la surface habitable du logement à la charge du locataire

Dès lors, appliqué au 50m² du logement, cela correspond à 465€ pour chacune des parties

12. Diagnostics de performance énergétique

En vertu de l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

13. Diagnostiques gaz et électricité

En vertu de la Loi Alur, deux nouveaux diagnostics sont désormais obligatoires pour tous les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017 si le logement loué est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire date d'avant 1975. Pour les autres logements, l'obligation ne commencera à s'appliquer qu'à partir du 1er janvier 2018.

Ces obligations concernent les installations de gaz et d'électricité datant de plus de 15 ans. Les deux diagnostics doivent être annexés au contrat de bail et remis au locataire par le propriétaire. En l'absence de diagnostic, le locataire pourra

attaquer son bailleur pour vices cachés devant le TGI s'il découvre que l'installation est défectueuse.

[Signature] LC
V.B.F.F.

Toutefois, le bailleur n'a pas à faire faire un diagnostic s'il peut produire une attestation ou une déclaration de conformité datant de moins de 6 ans fournie par le professionnel ayant réalisé la mise en conformité ou la sécurité de l'installation. Ce document doit comporter le visa d'un organisme agréé par le ministère en charge de l'énergie.

Les diagnostics sont valables pendant 6 ans

14. État des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités

15. Enregistrement

Le présent contrat n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

16. Élection de domicile

Les parties signataires font élection domicile: Le Bailleur en son domicile et Le Locataire dans les lieux loués

17. Documents annexés

- État des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
- Liste des réparations locatives et des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État.
- Arrêté du 29 mai 2015
- Éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (art. 3-1 de la loi 89-462)
- Décret de décence 2002-120
- Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.
- Information relative au détecteur de fumée
- Document récapitulatif des sommes dues
- Acte de cautionnement

LC
VB fr

18. Signature des parties

Rayés nuls :

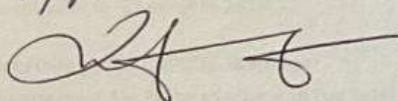
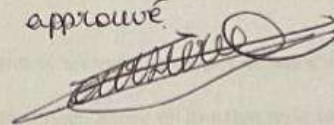
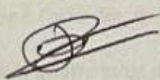
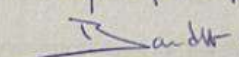
..... mots

..... lignes

Fait à Bergerac, le 21/10/2019

En 3 exemplaires,

dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

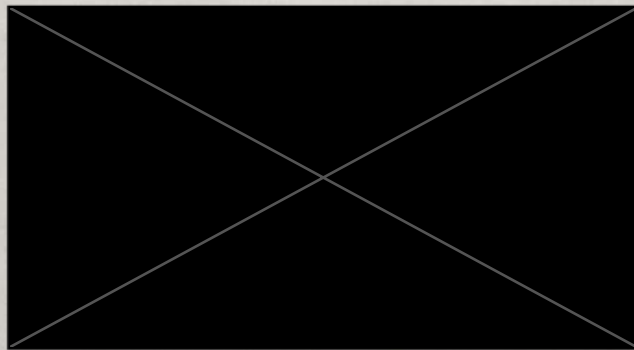
<p>Le Bailleur ou son mandataire</p>	<p>Signature, précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé » ainsi que du nom et prénom</p> <p><i>Lu et approuvé</i></p> 
<p>Le Locataire</p>	<p>Signature, précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé » ainsi que du nom et prénom</p> <p><i>Lu et approuvé</i></p> 
<p>Le Locataire</p>	<p>Signature, précédée de la mention manuscrite « Lu et Approuvé » ainsi que du nom et prénom</p> <p><i>Lu et Approuvé</i></p> 
<p>Le cautionnaire</p>	<p>Signature, précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, reconnaît avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »</p> <p><i>Lu et approuvé, reconnaît avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé</i></p> 

VB *LC*
FP

BAIL



Propriétaire



**CONTRAT DE LOCATION LOCAUX
VACANTS NON MEUBLES**

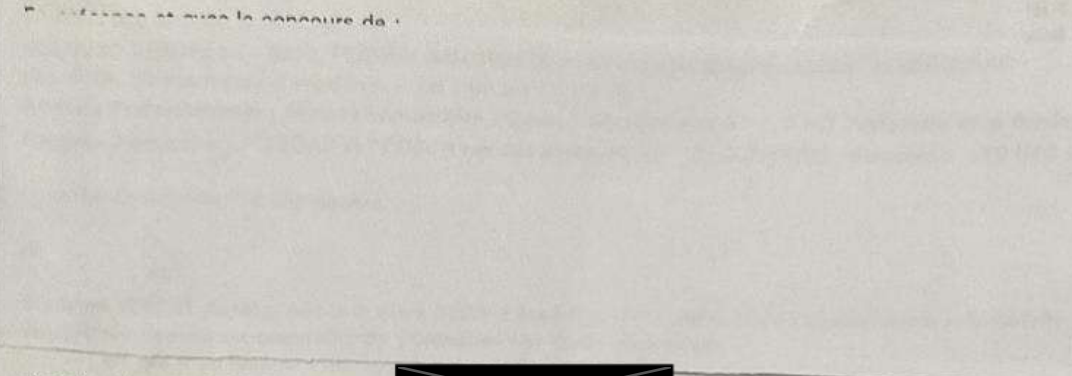
Loi n° 89-462 du 06-07-1989

Entre les soussignés:



ci-après dénommés "Le Bailleur"

et



ci-après dénommés "Le Locataire"



LA PRESENTE LOCATION EST CONSENTIE ET ACCEPTEE AUX CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES SUIVANTES :

Le Bailleur donne en location les locaux et équipements ci-après désignés au Locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

1. Consistance du logement

Localisation

19 rue Saint Clar
Appartement gauche, 3ème étage
24100 BERGERAC

Type d'habitat

- Immeuble collectif
 Immeuble individuel

Régime juridique de l'immeuble

- Mono propriété
 Copropriété

Période de construction

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

1 A-G

à. telle qu
fications apt
du 29 mai 20

Surface ou volume habitable
63,10 m²

Modalité de production d'eau chaude

- Individuel
- collectif

Modalité et type de chauffage

- Individuel
- collectif

- Electrique
- Gaz de ville
- Gaz propane
- Fuel
- Bois
- Pompe à chaleur

Assainissement

- Tout à l'égout
- Fosse septique ou toutes eaux

Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication

- Antenne râteau
- Antenne râteau collective
- Parabole
- ADSL
- Fibre

Destination des locaux

Les lieux loués, objet du présent contrat, sont destinés à l'usage exclusif d'habitation. Le Locataire ne peut, en conséquence, y exercer une quelconque profession qu'elle soit artisanale, commerciale ou libérale, sauf à solliciter et à obtenir l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Le Locataire, qui, par ailleurs, créerait une entreprise et souhaiterait domicilier celle-ci à titre provisoire dans les lieux loués, devra se conformer aux dispositions de l'article 1er ter de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée et notamment notifier par écrit au Bailleur, préalablement à sa demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, son intention d'user de la faculté offerte par le texte susvisé. Il est précisé à cet égard que l'installation du siège de l'entreprise dans le local d'habitation est autorisée pour une période qui ne saurait excéder deux années, ni dépasser le terme du présent contrat. (Ce droit d'installer le siège de l'entreprise dans les lieux loués, sous réserve du respect des conditions ci-dessus énumérées, est une disposition d'ordre public : le bailleur ne saurait pouvoir y déroger).

Les locaux et équipements privatifs :

Appartement à usage d'habitation comprenant une pièce à vivre avec une cuisine aménagée et équipée (plaque, hotte et réfrigérateur), une chambre, une mezzanine, une salle de bains et un wc.

Les locaux et équipements privatifs ci-dessus désignés sont tels que décrits dans l'état des lieux joint en annexe, ainsi que, le cas échéant, à la liste annexée aux présentes désignant les équipements supplémentaires ne figurant pas sur ledit état des lieux ;

Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visité et avoir constaté l'existence des éléments ci-dessus mentionnés.

2. Régime juridique

Le présent contrat est régi par les dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière et notamment par les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports

[Signature]

...s, telle qu'elle résulte de sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et de ses modifications apportées par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ainsi que par le Décret n° 2015-17 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

3. Durée et prise d'effet du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans. Il prendra effet à compter du 10-01-20
En conséquence, il arrivera à échéance le 09-01-17

•Résiliation – Congé:

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception, signifié par acte d'huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.
Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier,

–par Le Locataire (article 13 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

Avec préavis de TROIS MOIS, à tout moment le Locataire peut résilier le présent sans motif

Avec un préavis de UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail :

- en cas de location dans les territoires mentionnés au 1er alinéa de l'article 17,
- en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi à condition de justifier du motif invoqué
- en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L 3512 du CCH) ,
- en cas de congé émanant d'un locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile
- en cas d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

–par Le Bailleur (article 11-1 et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

La résiliation du présent bail pourra être demandée par Le Bailleur avec un préavis de SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé et bien indiqué le motif allégué soit:

Par décision de reprendre le logement. Dès lors les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-1 de la loi, à savoir, le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Par décision de vendre le bien, dans quel cas le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire. Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-1 de la loi du 06/07/89

Pour un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations principales lui incombant

Le contrat de location est résilié de plein droit, savoir :

- par abandon du domicile du Locataire

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut mettre en demeure le Locataire par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après signification, l'huissier peut constater l'abandon du domicile dans un procès-verbal des opérations. La résiliation du bail est alors constatée par le juge dans les conditions prévues par voie réglementaire (décret n°2011-945 du 12 août 2011).

- en cas d'inexécution des obligations du Locataire pour non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie ;
- à défaut, de souscription d'une assurance des risques locatifs par le Locataire, dans les conditions ci-dessus définies.

• Renouvellement (art 10, 11, 13, 17 de la loi):

Six mois avant le terme du contrat, le Bailleur pourra proposer au Locataire le renouvellement de son bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissiers soit :

À l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à 1 an) pour des

d'accord
diminution d
prononcée pour
intervient plus

raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur personne physique ou société civile familiale)
À l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur personne physique ou société civile familiale) ou à 6 ans (bailleur personne morale)
Le Bailleur pourra, dès lors, proposer un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989.

• **Tacite reconduction :**

A défaut de proposition de renouvellement ou de congé motivé dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures pour une durée au moins égale à trois ans.

4. Conditions financières

4.1. Loyer

Le montant du loyer est fixé librement entre les parties, en application de l'article 17-a) et de l'article 17-b) de la loi.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

Révision du loyer (article 17 d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989):

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année à la date d'effet du bail en fonction des variations de l'indice INSEE IRL (indice de référence des loyers).

Le dernier indice de référence connu servant de base de calcul de la révision est celui du premier trimestre 2016, d'une valeur de 125,26 points.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera par Le Locataire à différer le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé à l'échéance normale, selon le montant de l'échéance précédente, ce jusqu'à régularisation consécutive à la révision.

Tout Propriétaire qui oublie de réviser le loyer de son locataire à la date prévue conserve le droit de le faire rétroactivement pendant un an suivant la date à laquelle la revalorisation aurait dû être appliquée.

Pour réviser le montant du loyer, il faut avoir pris connaissance :

- du montant du loyer hors charge avant l'augmentation (L),
- de la dernière valeur de l'indice de référence des loyers (I) correspondant au trimestre de référence prévu dans le contrat. Si le bail ne le précise pas, c'est le dernier indice de référence des loyers connu lors de la signature du contrat de location qui sert de référence,
- et de l'indice de référence des loyers (IRL) du même trimestre de l'année précédente (R).

Le calcul consiste ensuite à effectuer l'opération suivante : $(L \times I) / R = \text{nouveau loyer}$

Reçu ou quittance :

En vertu de l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le Bailleur délivrera gratuitement au Locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance correspondant au montant des sommes perçues.

En cas de paiement partiel effectué par Le Locataire, Le Bailleur lui délivrera un reçu des sommes ainsi versées.

Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance

4.2 Information relative à la procédure de diminution de loyer

Le bailleur précise au(x) locataire(s) les dispositions de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la Loi du 24 mars 2014 relatif à la demande de la diminution de loyer en présence d'une distorsion entre la surface habitable et celle précisée dans le contrat :

« Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A

réellement

le famille
évaluation, la
ou société

l'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois, à compter de la demande de diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande. »

4.3. Charges locatives

Fixation et paiement des charges (article 23 -1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) :

En sus du loyer, Le Locataire sera tenu de verser au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste établie par le décret du Conseil d'Etat. Ces charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont Le Locataire profite directement.

Les charges seront payées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles et feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Le montant des charges sera fixé chaque année par Le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel, le montant de chaque provision étant réajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, Le Bailleur devra remettre au Locataire l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée par chaque catégorie de dépenses, ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et d'eau chaude collectifs. Pendant 6 mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

Conformément à l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, le bailleur peut, sous certaines conditions (décret n°2009-1439 et arrêté NOR DEVU0925487 du 23 novembre 2009), demander au locataire, et après concertation avec ce dernier, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'économie d'énergie. Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux et pour une période déterminée.

Nature des charges :

En l'espèce, la provision sur charges correspond à l'eau et à l'entretien des parties communes de l'immeuble (eau, électricité et société de nettoyage)

4.4 Montant

Le montant de la présente location s'établit comme suit :

Loyer principal : 370
Provisions sur charges : 30
TOTAL MENSUEL : 400



La somme, ci-dessus mentionnée, sera payable au plus tard le 5 de chaque mois par virement bancaire, prélèvement automatique, paiement en numéraire ou chèque bancaire ou postaux entre les mains du bailleur ou de son madataire

4.5 Situation locative précédent le présent bail

Le logement a fait l'objet d'un contrat de location au cours des 18 derniers mois, le loyer mensuel a été versé pour la dernière fois le 5 avril 2016, pour un loyer d'un montant de 456€ hors provisions sur charges et dont aucune révision n' a été effectuée

[Handwritten signature]

5. Dépôt de garantie

Fixation du dépôt de garantie :

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges (loi n°2008-111 du 08.02.2008).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Le locataire verse ainsi ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de **370**

Affectation et Restitution du dépôt de garantie :

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de 2 mois à compter de la remise en main propre des clés ou de leur envoi en lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur ou à son mandataire (1 mois s'il y a conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie), déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable, aux lieux et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Si la location se situe dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent convenir de solder immédiatement les comptes.

En aucun cas, l'existence de ce dépôt de garantie ne pourra dispenser Le Locataire du paiement, à leur date, des sommes dues au Bailleur et notamment, en fin de contrat, du paiement des derniers mois de loyer et charges.

6. Solidarité – Indivisibilité

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :
-entre les parties ci-dessus désignées sous le terme "Le Locataire" ; le colocataire qui donnera congé restera ainsi notamment garant et répondant solidaire de celui demeurant dans les lieux loués, aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat et de ses suites ;

-entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du présent contrat en vertu de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

7. Cautionnement

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé, à peine de nullité, par le bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti (art. 22-1 de la loi 89-462 du 06.07.1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24.03.2014).

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
- indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- limiter la durée de son engagement ; recopier l'article 22-1 avant-dernier alinéa de la loi du 06.07.1989.

Le bailleur a une obligation au moins annuelle d'information de la caution personne physique en cas de commandement illimité (art. 2293 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. 341-1 du code de la consommation).

8. Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera **RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- **Deux mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- **Un mois** après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs sauf en cas de souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte du locataire.

- **En cas de troubles du voisinage** constituant le non respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les 2 clauses pénales qui suivent :

1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

9. État des lieux

Conformément à l'article 3-2 de la loi et le décret du 30 mars 2016, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés au locataire. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaires que de parties et est annexé au bail. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le bailleur et le locataire (leur montant doit être inférieur ou égal à un plafond fixé ultérieurement par voie réglementaire).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il l'est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'État.

A défaut d'état des lieux, la présomption de l'art. 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou qui a refusé la remise de son exemplaire.

En cas d'état des lieux incomplet, le locataire peut demander la modification dans un délai de 10 jours à compter de son établissement.

Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage

10. Obligations générales des parties

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes, que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

10.1. Obligations du Bailleur

Le Bailleur est tenu des obligations principales suivantes:

1 Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée avec avis de réception au locataire ses nom et domicile (*ou dénomination sociale et siège social*) et, le cas échéant, ceux de son mandataire.

2 Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété 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.

3 Annexer au contrat une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble (*art. 3-2 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989*).

4 Remettre au locataire un logement décent (*caractéristiques correspondantes définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.2002*) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (*le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du chapitre VI ci avant*).

Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement

(*hormis les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée en page 2 conformément aux dispositions du chapitre VI ci avant*).

5 Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (*hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse stipulée en page 2 conformément aux dispositions du chapitre VI ci avant*).

6 Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.

7 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

8 Transmettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande le bailleur ou son mandataire choisit les modalités de cette remise. Avec l'accord exprès du locataire, le bailleur peut procéder à la transmission dématérialisée de la quittance.

9 Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

10.2 Droit du bailleur

Le bailleur bénéficie d'un **droit de visite** du logement, une fois par an, afin de vérifier l'état d'entretien du logement. Le bailleur devra prévenir au moins dix jours à l'avance le locataire de sa venue.

10.3. Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des obligations principales suivantes :

1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il

et la demande.

- 2 User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
- 3 Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- 4 Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État (décret n° 87-712 du 26.08.1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- 5 Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.
- 6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversible, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.
- 8 Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Les modalités de ces travaux sont précisées à l'article 7 e de la loi.
- 9 Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
- 10 S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégâts des eaux, ...) et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur. À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurances est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement de contrat.
- 11 Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
- 12 Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.
- 13 S'assurer que le bailleur et, le cas échéant, son mandataire sont informés de l'existence de son conjoint

ou du partenaire auquel il est lié par un PACS ; à défaut, et nonobstant les dispositions des articles 1711 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un PACS au locataire ou au conjoint dont l'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

10.4 Tolérances

Il est expressément convenu que toute tolérance du Bailleur concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

11. Mission Mandataire - Honoraires

Mission Mandataire

Un mandat de **LOCATION** et non de **GESTION LOCATIVE**, a été conclu entre le Propriétaire et l'Agence SOLVIMO, le mandataire, dont les pouvoirs conférés sont les suivants :

- * Faire toute publicité qu'il jugera utile (commerciale, petites annonces...), les frais y afférents restant à la charge exclusive du mandataire. Il peut notamment diffuser des informations concernant les biens sur internet.
- * Proposer, présenter, visiter et faire visiter les locaux à toute personne qu'il jugera utile.
- * Apposer un panneau sur l'immeuble.
- * Communiquer éventuellement le dossier de l'opération à tout confrère qu'il jugera susceptible de concourir à la location.
- * Réclamer et faire établir, si nécessaire, toutes pièces utiles auprès de toutes personnes privées ou publiques, notamment le constat d'huissier dans les cas prévus par la loi, le dossier technique prévu à l'article L271-4 du code de la construction et de l'habitation.
- * Rédiger le contrat de location au prix, charges et conditions convenus aux présentes.
- * Établir les documents annexes (état des lieux contradictoires...) et recueillir la signature du locataire.

De ce fait, dès la remise des clés, le Mandataire n'a plus pouvoir à intervenir n'étant pas en **GESTION LOCATIVE**. Dès lors, seul le Propriétaire est habilité à intervenir en cas de dysfonctionnement

Honoraires

En application de la loi Alur du 26 mars 2014 et du Décret n°2014-890 du 1^{er} août 2014, pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 06.07.89, la rémunération du mandataire est à la charge exclusive du bailleur à l'exception des honoraires liés à la visite du preneur, la constitution de son dossier, la rédaction du bail et la réalisation de l'état des lieux qui sont partagés selon les modalités de l'article 5-1 de la loi entre le bailleur et le locataire.

Article 5-1 de la loi : "1. 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."

Montant exigible après la signature de l'acte de location:



is des articles
sein droit opposa
rétablissement porté
sont situés en zone très tendue :

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	12 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	12 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	15 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	15 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

• Logement situé en zone tendu :

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	10 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	10 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	13 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	13 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

• Logement situé sur le reste du territoire :

	A la charge du bailleur	A la charge du locataire
Honoraire de visite, constitution du dossier et rédaction de bail	8 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	8 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Honoraire de rédaction d'état des lieux	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	3 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement
Rémunération totale	11 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement	11 € TTC par mètre carré de surface habitable du logement

En l'espèce, les honoraires pratiqués au sein de notre Agence sont les suivants :

- Frais relatifs à la visite des lieux, à la constitution du dossier, à la rédaction du contrat : 4,830427892€ par m² de la surface habitable du logement
- Frais relatifs à la réalisation de l'état des lieux : 2€ par m² de la surface habitable du logement

Soit une rémunération totale de 6,830427892€ par m² de la surface habitable du logement à la charge du bailleur et de 6,830427892€ par m² de la surface habitable du logement à la charge du locataire

Dés lors, appliqué au 63,10m² du logement, cela correspond à 431€ pour chacune des parties

12. Diagnostics de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation.
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations continues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

13. État des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations

14. Enregistrement

Le présent contrat n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

[Signature]

15. Election de domicile

Les parties signataires font election domicile: Le Bailleur en son domicile et Le Locataire dans les lieux loués

16. Documents annexés

Est et demeurera annexé au présent contrat, le document suivant dont copie a été remise au Locataire qui le reconnaît :

- *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, 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 (20) .*
- *Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs*
- *Un état des lieux*
- *Liste des réparations locatives et des charges récupérables définie par décret en Conseil d'État.*
- *Information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.*

Signature des parties

Rayés nuls :
.... mots
.... lignes
Paraphes

X

Fait à Bergerac, le 15/01/20
En 2 exemplaires, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

**LE BAILLEUR ou
SON MANDATAIRE**
Signature précédée de la
mention manuscrite
« lu et approuvé ».

Lu et approuvé
[Signature]

LE LOCATAIRE
Signature précédée de la
mention manuscrite
« lu et approuvé ».

Lu et approuvé
[Signature]

72