



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

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

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

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

www.crcm-justice.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF



Adresse du bien saisi : 35 avenue Gabriel PERI 69190 ST FONTS

[Pv descriptif]

[Six janvier 2022]

[280468]

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SIX JANVIER

A la demande de :

Je soussigné, Julien ROGUET, Huissier de Justice associé 45 rue Vendôme 69006 LYON,

Agissant en vertu de :

Un acte notarié exécutoire de Maître Michel DAUVISIS, notaire à ST SYMPHORIEN D'OZON, daté du 18 mars 2015. Je me suis rendu ce jour à l'adresse du bien saisi afin de procéder à sa description accompagné de la société DIRECT EXPERTISE (MO FINET). J'ai rencontré les occupants avec lesquels un rendez-vous avait été pris.

Adresse du bien

35 avenue Gabriel PERI 69190 ST FONTS.

Syndic de copropriété

NOTRE AGENCE IMMO – 165 route de Vienne 69008 LYON.

Composition et superficie des lieux

Voir les diagnostics ci-joints.

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

Voir les contrats produits pour chaque lot le cas échéant.

Environnement du bien saisi





Description du bien saisi

Ci-dessous une photographie des places de parking saisies (emplacements 12, 13, et 14) et des lots 8 et 9.



Rez-de-chaussée sur parking -- lot n° 8 -- porte droite :

M. KOCA Orhan, avec lequel nous avons rendez-vous, nous ouvre les lieux.

Entrée :

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

La peinture murale est en bon état.





Cette pièce comporte un évier.

Salle de bains :

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

Les murs sont couverts pour partie d'une faïence murale en bon état, pour partie d'une peinture en bon état.

Cette pièce comporte une cuvette de WC et un bac à douche.



 <p>AGENCE IMMO notreagenceimmo.com</p>		<h2>CONTRAT DE LOCATION</h2> <p>Loi n° 89-462 du 6-7-89 modifiée LOCAUX VACANTS NON MEUBLES HABITATION PRINCIPALE</p>	
<p><i>Entre les soussignés :</i></p>			
<p><u>LE BAILLEUR</u></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; background-color: white;"></div>		<p><u>LE MANDATAIRE</u></p> <p>NOTRE AGENCE IMMO</p> <p>165, route de Vienne 69 008 LYON Tél : 04.72.76.33.41 - Fax : 04.72.76.33.43 RCS LYON 402 230 031 CP T. 961714 6.95457 Garantie S.O.C.A.F 26, av de Suffren PARIS 15^e</p>	
<p><u>LE LOCATAIRE</u></p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%; background-color: black;"></div>			
<p><i>Il a été convenu et arrêté ce qui suit :</i></p> <p>Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :</p>			
<p style="text-align: center;">LOCAUX LOUES</p>			
<p><u>Adresse des locaux loués</u> : 35, avenue Gabriel Péri 69 190 SAINT-FONS</p>			
<p><u>Désignation</u> : Studio n°1 de 19m² situé en rez-de-chaussée.</p>			
<p><u>Equipements à usage commun</u> : En cours de gestion par syndic de copropriété</p>			
<p><input type="checkbox"/> Chauffage collectif</p> <p><input type="checkbox"/> Eau chaude collective</p> <p><input type="checkbox"/> Eau froide collective</p> <p><input type="checkbox"/> Autre :</p>		<p><input type="checkbox"/> Interphone</p> <p><input type="checkbox"/> Digicode</p> <p><input type="checkbox"/> Ascenseur</p>	
<p>1</p>			

DUREE INITIALE DU CONTRAT

(Voir Conditions Générales Chapitre I)

Le Bailleur étant une "Personne Physique" ou "Société Civile Familiale", le présent bail est consenti pour une durée :

- 3 ans

DATE DE PRISE D'EFFET

01 Avril 2019

RENOUVELLEMENT-CONGE

(Préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le locataire dans les conditions de forme et de délai prévues au Chapitre I des Conditions Générales, soit au plus tard le 30 Septembre 2021.

FIXATION ET REVISION DU LOYER

(Montant du Loyer : page 2)

LE MONTANT DU LOYER indiqué en page 2 est fixé librement entre les parties en application de l'article 17.-a) et de l'article 17.-b) de la loi reproduits ci-dessous :

Art. 17.-a) Le loyer :

- des logements neufs :

- des logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise ou de remise aux normes définies par le décret pris en application de l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée :

- des logements conformes aux normes définies par ledit décret, faisant l'objet d'une première location ou, s'ils sont vacants, ayant fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année du loyer antérieur, est fixé librement entre les parties.

Art. 17.-b) Le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a ou du b du présent article.

Toutefois, le Gouvernement présentera au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° 92-722 du 29 juillet 1992 portant adaptation de la loi n° 88-1088 du 1er décembre 1988 relative au minimum d'insertion et relative à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale et professionnelle, un rapport d'information sur les logements vacants dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants au sens du recensement général de la population, spécifiant, entre autres, les motifs et la durée de la vacance.

En cas de non-respect par le bailleur des dispositions de l'article 19, le locataire dispose, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, d'un délai de deux mois pour contester le montant du loyer auprès de la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le loyer

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

REVISION DU LOYER Art. 17 - d) de la Loi du 6-7-89 :

L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'I.N.S.E.E. La valeur à porter au paragraphe Révision de Loyer (page 3) est l'IRL à la date de référence (convenue en page 3).

Loyer de base * (IRL du trimestre concerné / IRL du même trimestre de l'année précédente).

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

MONTANT DES PAIEMENTS

(Voir page 2)

	Somme en chiffres	Somme en toutes lettres
Loyer	505.00 €	Cinq cent cinq Euros
Provisions sur charges	25.00 €	Vingt-cinq Euros
Provisions Gaz/Eau	20.00 €	Vingt Euros
TOTAL MENSUEL	550.00 €	Cinq cent cinquante Euros

TERMES DE PAIEMENT

Cette somme sera payable d'avance et en totalité, le premier de chaque Mois entre les mains du Mandataire.

RÉVISION DE LOYER

Le loyer sera révisé chaque année le 1^{er} Avril sur la base de l'IRL à la date de référence du 4^{ème} trimestre 2018 et dont la valeur est de 129.03.

DÉPÔT DE GARANTIE

(C.G. Chapitre III)

Somme en chiffres

505.00 €

Somme en toutes lettres

Cinq cent cinq Euros

CLAUSE EXPRESSE DE TRAVAUX ENTRAÎNANT UNE MODIFICATION DE LOYER

(C.G. Chapitre VII)

NEANT

CLAUSES PARTICULIÈRES

- 1- Reprise de l'ancien contrat de location signé avec la SCI ST FONS GP le 01/02/2018
- 2- Dette actualisée et à devoir au 31.03.2019 : 2 137.32€
- 3- Dépôt de garantie non versé et dû : 505.00€
- 4- Etat des lieux d'entrée non réalisé : entrée dans un logement en état neuf

DOCUMENTS ANNEXÉS

- Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat.
- Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'état.

SIGNATURE DES PARTIES

Fait et signé à LYON

Le 01/04/19

En 3 originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

Signature précédée de la mention
manuscrite « Lu et approuvé »

CONDITIONS GENERALES

I. DUREE - RESILIATION - RENOUVELLEMENT (art. 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la loi)

1. CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

DUREE INITIALE : (art. 10 et 13 de la loi) Le contrat est conclu pour une durée au moins égale à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale"), ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

RESILIATION - CONGE : (articles 13 et 15 de la loi)
Il pourra être réalié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :

➤ **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

➤ **PAR LE BAILLEUR**, en prévenant le locataire 6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :
➤ en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'art. 15-1 de la loi.
➤ en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire.

2. RENOUVELLEMENT : (articles 10, 11, 13 et 17 § c de la loi)

1. Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier :

➤ soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (au moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale") ;

➤ soit 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 "Sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale"). Dans ce cas, le bailleur pourra proposer au locataire 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.

2. A défaut de motif donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci avant, le congé "physique" ou "Sté civile familiale" ou à 6 ans (bailleur "personne morale")

TACITE RECONDUCTION : (articles 10 et 13 de la loi)
A défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci avant, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTERIEURES, pour une durée égale à celle du contrat initial (ou, si la durée du contrat initial est inférieure, reconduit pour une durée au moins égale à 3 ans ("personne physique" ou "Sté civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

2. CONTRAT D'UNE DUREE INFÉRIEURE A 3 ANS POUR RAISONS

PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIEES : (art. 11 et 13 de la loi)

DUREE INITIALE : Les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins 1 an, quand un événement précis justifie que le bailleur "personne physique" ou "Sté civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

CONGE : Le congé devra être notifié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier

➤ **PAR LE LOCATAIRE**, à tout moment, en prévenant le bailleur 3 mois à l'avance, délai ramené à un mois en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu minimum d'insertion.

➤ **PAR LE BAILLEUR**, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel deux mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le bailleur pourra dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation au terme prévu dans le contrat.

3. TRANSFORMATION EN CONTRAT DE TROIS ANS :

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

II. CHARGES (art. 23 de la loi)

Indiquées en page 2

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'Etat.

Les 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 de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par provisions mensuelles ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins 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 rajusté en conséquence.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle, le bailleur adressera au locataire un décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires. Pendant ce mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition des locataires.

III. DEPOT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

Montant indiqué en page 3

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 deux mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire (le départ étant entendu après démontage, exécution des réparations locatives, restitution des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance "acte d'habitation" (art. 1686 du C.G.L.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers mois de loyer.

IV. CONFORT - HABITABILITE - DECENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes minimales de confort et d'habitabilité telles que définies dans le décret du 06.03.87 ainsi qu'à la notion de décence prévue aux alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 06.07.89 dont les caractéristiques sont édictées aux articles 1 à 4 du décret du 30.01.02.

➤ Locaux vacants construits avant le 01.09.48 conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.86 modifiée, les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en cat. IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48-1360 du 1.9.1948. Ils sont désormais régis par les chapitres Ier à III du Titre Ier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne satisfont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret du 6.3.87 après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte. Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixée par le bailleur ou proposé par le locataire. A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'article 17 § b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

V. SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

➤ **RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS MAJEURS** (art. L.125-5 du code de l'environnement) :

A/ Si l'immeuble

a) est situé dans un périmètre d'exposition aux risques, délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ou prescrit ;

b) est situé dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou prescrit ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables (art. L. 562-2 du code de l'environnement) ;

c) est situé dans une zone de sismicité Ia, Ib, II ou III (mentionnée à l'art. 4 du décret 91-461 du 14.5.1991) ;

et si la commune sur laquelle se situe l'immeuble figure sur la liste arrêtée par le préfet (art. L. 125-5 III du code de l'environnement).

Le bailleur informe le locataire de l'existence des risques et annexe aux présentes un état des risques, établi par ses soins moins de 6 mois avant la date de signature du présent bail et conforme à un modèle défini par arrêté du ministre de l'écologie (art. 4 du décret n° 2005-134 du 15.2.05). Cet état est accompagné des extraits des documents et du dossier permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (art. 2.1.2e et II du décret n° 2005-134 du 15.2.05)

B/ Si l'immeuble bâti, a subi un sinistre dû à une catastrophe technologique ou naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité (art. L. 125-2 au L. 128-2 du code des assurances) le bailleur informe par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Les obligations du bailleur ci-avant (A) et (B) entrent en vigueur au plus tôt le 01.06.05 et au plus tard

➤ Article 20-1 de la Loi du 6.7.89 (issu de la loi du 13.12.2000) : si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 6.7.89, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

➤ Article 6 § a de la loi du 6.7.89 : si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'article 25 de la loi du 6.7.89, les parties peuvent convenir par une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 3 du présent contrat.

➤ Article 17 § c de la loi du 6.7.89 : au-delà des caractéristiques définies par les dispositions du décret du 30.01.02, les parties peuvent convenir, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

le 01.06.06 en fonction de la publication de l'arrêté préfectoral (art. 5 du décret n° 2005-134 du 15.2.05).

En cas de non respect des présentes dispositions, le locataire pourra poursuivre la résolution du présent contrat ou demander au juge une diminution du prix de la location (art. L. 125-5 V du code de l'environnement).

➤ Le bailleur doit mettre à la disposition du locataire le dossier technique (Art. R1334-22 du code de la Santé Publique) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.97 (à la seule exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement).

Conformément à l'article 3-1 de la Loi 89-462 du 6.7.1989 modifiée :

➤ Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

a) A compter du 1^{er} juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

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.

A compter du 1^{er} juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

CONDITIONS GENERALES

VI. OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 6 de la loi)

1. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas 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.
2. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.
3. Le bailleur est obligé :
 - a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par le décret prévu à l'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.
 - b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle

VII. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 de la loi)

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'Etat (et provisoirement par le décret n°87-712 du 26 août 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, ...) en justifiant à première demande du bailleur.
6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations 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 le réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger au 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'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du bailleur.
8. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en

VIII. 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. 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 révisions, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
 - reconnaître la portée et la nature de son engagement ;

IX. ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

L'état des lieux est annexé au Contrat

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.
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.

XI. CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- Deux mois après un commandement demeure 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.
- Un mois après un commandement demeure infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.
Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

XII. FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.
Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi).

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes

- a) hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au ci-dessus ;
 - c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
 - d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.
4. Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges.
 5. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.
 6. 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 de parties privatives et communes et précisant la quote-part affectée au lot loué dans chacune de ces catégories de charges.
 7. Préciser sur le contrat de location ses noms 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 A.R. au locataire ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes

1. Le locataire est tenu de l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
Le locataire devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, ces visites devant s'effectuer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le locataire en ait été préalablement averti.
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 les extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'article 3 de la loi.
10. De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.
Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeure infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.
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 17h et 19h.
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 pacte civil de solidarité ; à défaut, et notwithstanding des dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un PACS au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

(à compléter le cas échéant page 4)

- limiter la durée de son engagement ; recopier la mention légale selon laquelle la caution peut résilier unilatéralement son engagement lorsque le cautionnement ne comporte aucune indication de durée ou si la durée est stipulée indéterminée. La résiliation prend effet au terme du contrat de location au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.
- le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des accessoires, frais... : loi n° 98-657 du 31 juillet 1998) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. L.341-1 du code de la consommation).

X. SOLIDARITE INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

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 vocable "le locataire",
entre les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'art. 14 de la loi.
Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, 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.
En outre, le locataire devra rembourser au bailleur les frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.
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 démantèlement 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.

A compléter éventuellement en page 3

Rez-de-chaussée sur parking – lot 9 -- porte gauche

Deux personnes refusant de donner leur identité m'ouvrent les lieux et acceptent l'établissement du présent procès-verbal.

Des voisins me déclarent que ce lot est loué « comme un Airbnb ».

Pièce unique :

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

Les murs sont couverts de peinture en bon état.





Salle de bains :

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

La peinture murale est en bon état, tout comme la faïence murale.

Cette pièce comporte une baignoire, un WC, un lavabo.



2^{ème} étage -- T2 -- lot n 4 -- porte droite

La porte est ouverte à mon arrivée. Le voisin de palier M. OURAS me déclare que l'occupante a été informée par ses soins et a donné son accord pour l'établissement du présent procès-verbal. M. OURAS me déclare que l'occupant est Mme MERAH Abderrazek

Salon :

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

Les murs sont couverts de papier peint en bon état.

La peinture murale est en bon état.





Salle de bains :

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

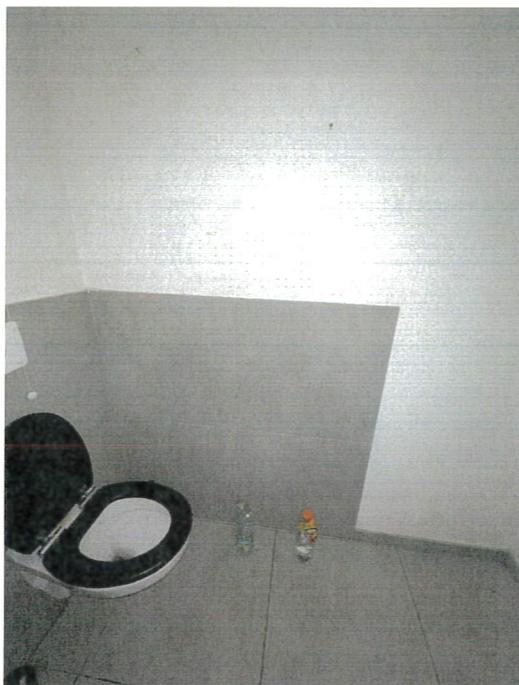
La faïence murale est en bon état.

Cette pièce comporte un lavabo et une baignoire.



Toilettes :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La faïence murale est en bon état. La peinture est en bon état.



Chambre :

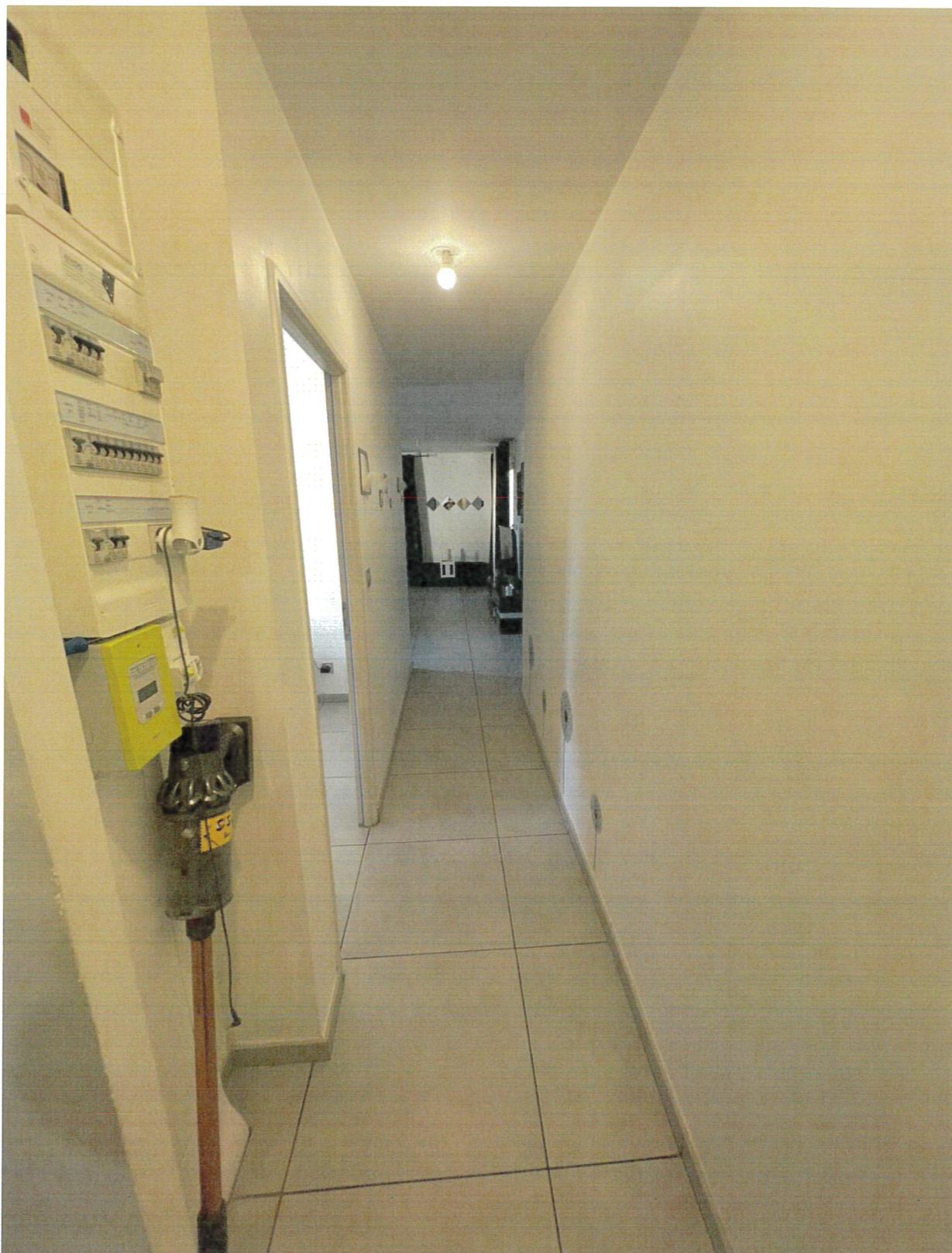
Le sol est couvert d'un carrelage en bon état.

Les papiers peints muraux sont usagés.



Hall d'entrée :

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



Toilettes :

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

La faïence murale et la peinture murale sont en bon état.



Salle de bains :

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

La faïence murale est en bon état, tout comme la peinture murale.

Cette pièce comporte une baignoire et un évier.



Pièce à usage de rangement :

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

La peinture murale est en bon état.



Première porte sur la gauche : chambre :

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

La peinture murale est en bon état.



Salon :

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



Une porte donne accès à un balcon carrelé.





Chambre sur rue côté salon :

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

La peinture murale est en bon état.



Mes constatations étant terminées je me suis retiré.

<u>Coût (à parfaire ou à diminuer)</u>	
Emol. Art R444-3 C Com.....	220.94
Emolument complémentaire.....	mémoire
Transp. Art A.444-48.....	7.67
Total H.T.....	228.61
Total TVA.....	45.72
T.F. Art 302 bis Y CGI.....	14.89
Total Euro TTC.....	289.22

