

SELARL CHASTAGNARET-ROGUET-CHASTAGNARET-MAGAUD

Huissiers de Justice associés

45 rue Vendôme 69006 LYON

☎ : 04.78.93.72.22- ✉ : julien.roguet@huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF



Adresse du bien saisi : 75 bis, rue Chazière 69004 LYON

Bien saisi : un appartement au 2^{ème} étage avec ascenseur + 1 emplacement de stationnement intérieur + une cave

[261899]

[25 MAI 2020]

[PVD]

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE VINGT-CINQ MAI A 9H.

A la demande de :

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, 455 promenade des Anglais 06200 NICE, agissant par ses représentants légaux audit lieu.

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

Agissant en vertu :

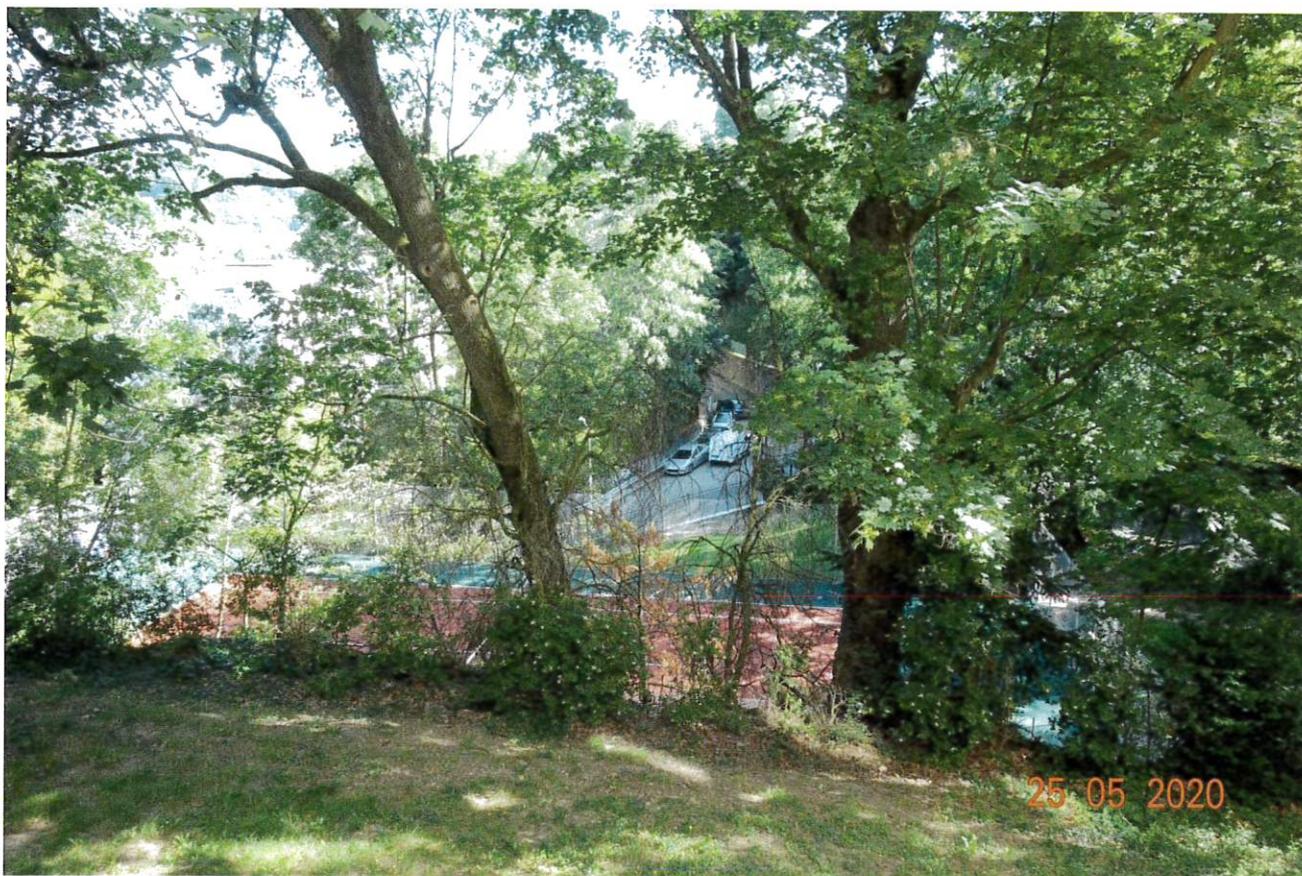
D'un acte notarié de prêt de Maître Michaël FRECH, notaire à NICE, daté du 22.12.2017, un rendez-vous ayant été préalablement convenu avec les locataires.

ENVIRONNEMENT DU BIEN SAISI





L'eau chaude et le chauffage sont collectifs. La copropriété comporte un gardien, un terrain de tennis, et une piscine :



Entrée du 75 bis :





SYNDIC DE COPROPRIETE

BGC, 60 rue Racine 69100 VILLEURBANNE.

COMPOSITION ET SUPERFICIE DES LIEUX

Voir le rapport ci-annexé.

CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Le bien est loué selon le contrat ci-dessous :

BAIL D'HABITATION RESIDENCE PRINCIPALE

Loi n°89-462 du 6 Juillet 1989 modifiée - A jour des lois n°2014-366 du 24 Mars 2014 et n°2015-990 du 6 Août 2015

MANDATAIRE

En présence et avec le concours de l'agence MS Immobilier SARL, administrateur de biens, 24 rue Carnot 05000 GAP RCS N° 30250986400013 représentée par Monsieur KOUBI René Carte Professionnelle Gestion : CPI 0501 2016 000 010 229 délivrée par la Préfecture des Hautes - le 22/07/2016. Garant : SOCAF 26 Avenue de Suffren 75015 PARIS. Garantie : Gestion 2 500 000 Euros

Entre les soussignés :

_____ domicilié(e) 75 Bis rue Chazière 69004 LYON
_____ domicilié(e) _____
_____ domicilié(e) _____

N° de mandat de gestion : 2018/09/5550

Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part, Et

Nom Prénom : LEBEC Léa Date de naissance : 14/04/1985

Profession : Consultante Lieu de naissance : Fréjus

Situation de famille : Pacsée

Nom Prénom : COUVREUR Florent Date de naissance : 01/03/1978

Profession : Chef de projets Lieu de naissance : Reims

Situation de famille : Pacsé

Nom Prénom : _____ Date de naissance : _____

Profession : _____ Lieu de naissance : _____

Situation de famille : _____

Nom Prénom : _____ Date de naissance : _____

Profession : _____ Lieu de naissance : _____

Situation de famille : _____

Ci-après "LE LOCATAIRE", d'autre part.

Le Locataire certifie l'exactitude de son état civil et de sa situation personnelle indiqués ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale au sens large du terme (divorce, mariage, concubinage, pacte civil de solidarité). **Il a été convenu et arrêté ce qui suit** : Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés, dans les conditions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et notamment sous celles relatées ci-après.

20
05
2020

Page 1 sur 15

12 10 11

3. **Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** : Le Bailleur remet au locataire un Diagnostic de performance Energétique (DPE) établi en date du 01/02/2016 - établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation. Il est ici rappelé que le diagnostic énergétique n'a qu'une valeur informative.

4. **Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)**

- Le CREP n'est pas nécessaire car le logement a été construit après le 1er janvier 1949.
- Le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé Publique, établi en date du _____ et dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

5. **Amiante**

- L'immeuble dont dépend le logement, objet des présentes, ayant été construit avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L 1334-13 et R 1334-23 et suivants du Code de la santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, le Bailleur déclare qu'il a été constitué un dossier technique sur la recherche, l'identification et l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds dans les parties communes et les parties privatives constituant ledit logement. Le Bailleur tient les résultats de contrôle à la disposition des occupants de l'immeuble et de certains agents administratifs. Il les communiquera à toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble, conformément à l'article R 1334-22 du Code de la santé Publique. Le Bailleur déclare qu'il a en outre été constitué un dossier technique « amiante » au sens de l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique sur les parties communes de l'immeuble, tenu à la disposition des occupants de l'immeuble et de certains agents administratifs, par le syndic, qui les communiquera à toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble, conformément à l'article R 1334-28 du Code de la santé Publique. En outre, le Bailleur remet au Locataire la copie de la fiche récapitulative de ce dossier technique « Amiante » qui est annexé au présent bail après visa des Parties.
- L'immeuble dont dépend le logement, objet des présentes, ayant été construit après le 1er juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application des articles L 1334-13 et R 1334-23 et suivants du Code de la santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- Les locaux loués, objets des présentes, n'étant pas partie d'un immeuble en copropriété, n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 1334-13 et R 1334-23 et suivants du Code de la santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

6. **Diagnostic Electrique** - Le locataire est informé que ce diagnostic n'est délivré qu'à titre indicatif.

- Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de l'état de l'installation électrique de la chose louée réalisé en date du 28/09/2018 établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.
- Le Diagnostic Electrique n'est pas nécessaire car le logement a été construit ou totalement réhabilité il y a moins de 15 ans.
- Le Diagnostic Electrique n'est pas obligatoire le logement ne fait pas partie d'un immeuble d'habitation collective
- Le diagnostic est en cours de réalisation

25 05 2020

collective avec un comptage individuel. Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, les parties en supporteront les frais par moitié. L'huissier devra avertir les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du Locataire, le Bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le Locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état, sauf si le Locataire apporte la preuve contraire ou si le Bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

ARTICLE 14 – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens, après une mise en demeure adressée au Locataire. Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

ARTICLE 15 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les Locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. Le congé délivré par l'un des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Locataire parti, pendant une durée de six mois à compter de la date du congé ou jusqu'à son remplacement par un nouveau locataire. Le Locataire parti restera solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Si les Locataires sont mariés, il y aura solidarité entre eux pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que pour les réparations locatives, jusqu'à la date d'opposabilité aux tiers du jugement de divorce. Si les locataires sont unis par un PACS, il est fait application des dispositions de l'article 515-4 du Code civil.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE – CLAUSE PENALE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, deux mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges.

Le délai sera de un mois en cas de défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue. 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. Le présent contrat sera également résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation de jouissance paisible des lieux loués ou de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. En outre, 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.

ARTICLE 17 – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

1. **Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement) :** Le Bailleur déclare qu'à ce jour, les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'Environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, miniers et sismiques. En conséquence, le Bailleur annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à date des présentes, et conforme à un modèle établi par arrêté ministériel du 13 octobre 2005, ainsi qu'une copie du plan et ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le Locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.
2. **Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique :** Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre. En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au locataire par la compagnie d'assurances formeront aux lieux et place des objets mobiliers, jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, le bailleur se réservant la faculté de notifier contrat et le transport en garantie qu'il comporte à son profit à la compagnie d'assurances du locataire.

- N. Ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou au fioul sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Ne pas obstruer les ventilations dans les pièces où elles existent. Veiller à la bonne aération du logement. Le locataire sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, condensation ou autre.
- O. Renoncer à tout recours contre le bailleur, sauf faute avérée de la part de ce dernier :
- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
 - b) en cas d'interruption accidentelle dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage, de l'eau chaude ou de tout autre service, du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe ou de tous autres éléments d'équipement ;
 - c) pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le locataire aux employés de l'immeuble ;
 - d) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés
 - e) en cas de trouble ou dommage subi du fait d'autres locataires ou occupants de l'immeuble ou toute autre personne.
- P. Se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :
- a) ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
 - b) ne pouvoir faire passer les livraisons et meubles que par l'escalier de service ou le monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ces cas ;
 - c) ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
 - d) ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique, même par autorité de justice
 - e) veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs ou son personnel ;
 - f) n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau, n'apposer ni plaque ni écriteau dans les parties communes de l'immeuble ;
 - g) n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Ne pouvoir détenir dans les lieux un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code rural ;
 - h) prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Déclarer en mairie et en informer conjointement le bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance.
- Q. Donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic de la copropriété ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire moyennant avertissement préalable, sauf cas d'urgence.
- R. Satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
- S. En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, souffrir l'apposition d'écriteaux, laisser visiter les lieux pendant deux heures les jours ouvrables, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures.
- T. Ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifié par présentation des acquits, du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et de celui des services mis à sa disposition par le bailleur. À la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties ou à défaut par huissier de justice comme il a été dit ci-dessus. Le locataire aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au bailleur ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

ARTICLE 13 - ETATS DES LIEUX

Conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire, comportant un inventaire et un détail du mobilier est établi en 2 exemplaires le : 29/09/2018 - . Il est annexé au présent contrat. Il en sera également établi un lors de la restitution des clés par le Locataire. Dans un délai de 10 jours à compter de son établissement, le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux. Durant le premier mois de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. L'état des lieux est complété par les relevés des index pour chaque énergie en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle ou

Page 7 sur 15

FL LL FG

- B. Ne pouvoir ni céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, ni sous-louer les lieux loués ; ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.
- C. Tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du contrat.
- D. Notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de situation de famille ainsi que l'adoption d'un pacte civil de solidarité (PACS) avec indication de l'état civil du partenaire, pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement. En cas de divorce du locataire, il y aura solidarité entre lui et son conjoint pour le paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période antérieure à la date d'opposabilité aux tiers du jugement de divorce ainsi que pour le paiement des réparations locatives. En cas de PACS il sera fait application des dispositions de l'article 515-4 du Code civil. En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des conditions du contrat sous réserve des dispositions des articles 802 et suivants du Code civil. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût serait à la charge de ceux à qui elle serait faite. La présente clause ne constitue en aucun cas une dérogation aux règles de continuation ou de transmission du contrat de location énoncées à l'article 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui sont seules applicables.
- E. Prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, dès qu'ils seront nécessaires, l'entretien courant des lieux loués et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure, de maintenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant, de les rendre tels en fin de jouissance.
- F. Ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives.
- G. Ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire et à ses frais ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.
- H. Faire ramoner les cheminées, conduits de fumée et d'aération à ses frais, par une entreprise qualifiée, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs une fois par an et également en fin de jouissance, même s'ils n'ont pas été utilisés. Faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière du chauffage central et le ou les chauffe-eau qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. Veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique à partir des coffrets de distribution. Faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble. Justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.
- I. Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Le Bailleur devra informer le Locataire avant le début des travaux, de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lesdits travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire.
- J. Supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieurs et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain, des télécommunications ou de tout autre service ainsi services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés.
- K. Répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'y a pas introduit ; de répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il a introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- L. Assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui de ses voisins, ses aménagements, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie d'assurances, et en justifier au bailleur ainsi que du paiement des primes, chaque année. A défaut, un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur pourra souscrire une assurance pour le compte du Locataire et lui répercuter le montant des primes par douzième dans les conditions prévues par l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L 112-1 du code des assurances.
- M. Déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et en informer conjointement le bailleur tout sinistre ou dégradation survenu dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre.

Si le bien dépend d'une copropriété, la quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble. Il est précisé que, en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, soit lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, soit par décision d'une assemblée générale, ladite modification s'appliquera de plein droit. Ces charges donnent lieu au versement d'une provision mensuelle s'élevant à : 142,30€ payable en même temps que le loyer principal, l'apurement des comptes étant fait par le gestionnaire de l'immeuble et chaque année. Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année précédente et de l'état prévisionnel des dépenses pour l'année en cours. Les pièces justificatives desdites charges seront à la disposition du Locataire pendant un délai de 6 mois.

Régularisation annuelle : Toutes les différentes charges, taxes et prestations à la charge du preneur feront l'objet d'une régularisation annuelle en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Réajustement de la provision : La provision mensuelle fera l'objet d'un réajustement annuel destiné à tenir compte du résultat arrêté lors de la précédente régularisation.

ARTICLE 10 – QUITTANCES ET REÇUS

Lorsque le Locataire en fera la demande, le Bailleur lui transmettra une quittance, qui pourra être dématérialisée, gratuitement. Dans tous les cas où le Locataire effectuera un paiement partiel, le Bailleur lui délivrera un reçu. La quittance portera le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer, les charges et accessoires. En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise d'une quittance.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le locataire verse au bailleur qui le reconnaît, un dépôt de garantie qui ne sera pas productive d'intérêts équivalent à la somme de : 1403.40€ Mille quatre cent trois euros et quarante centimes

Le Bailleur pourra disposer comme il l'entend de cette somme qui sera restituée au Locataire dans le délai maximal d'un mois après la restitution des clés, lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par lui au Bailleur, notamment pour réparations, remise en état ou dont le Bailleur pourrait être rendu responsable du fait du Locataire. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au Locataire après arrêté des comptes est majoré d'une somme égale à 10% du montant du loyer mensuel en principal, par mois de retard. Lorsque le local loué est soumis au statut de la copropriété, le bailleur pourra conserver une provision d'un montant ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. Le dépôt de garantie ne pourra également, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de loyer lorsque la location prendra fin, et ce loyer ainsi que les charges devront toujours être acquittés régulièrement aux échéances.

ARTICLE 12 – CONDITIONS GENERALES – OBLIGATIONS DES PARTIES

1 – Obligations du Bailleur - Le bailleur est obligé :

- A. de remettre au locataire un logement décent au sens des articles 2, 3 et 4 du Décret précité n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- B. de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés ci-dessus en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières prévues par la loi.
- C. 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 hormis ceux consignés dans l'état des lieux et visés aux conditions particulières.
- D. d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués.
- E. 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.
- F. en cas de mutation, de transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau bailleur, ainsi que, le cas échéant, ceux du locataire.

2 – Obligations du Locataire

Le Locataire est tenu des clauses et conditions suivantes, qu'il s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

- A. Couvrir les lieux loués et d'en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui.

C. motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire d'une des obligations lui incombant. Le congé du Bailleur est soumis aux conditions de forme et de régularité fixées par l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Tous les délais prévus aux articles ci-dessus courent à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'Huissier de justice ou de la remise du courrier en main propre contre récépissé ou émargement.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à la résidence principale du Locataire, l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, étant formellement interdit. La domiciliation du siège d'une entreprise commerciale n'est autorisée que dans les situations strictement prévues par les articles L 123-10 et L 123-11-1 du Code de Commerce et sous réserve d'en informer préalablement le bailleur dans tous les cas.

ARTICLE 5 – LOYER

Le présent contrat est consenti et accepté moyennant :

Un loyer annuel de : **16 840.80€** - Seize mille huit cent quarante euros et quatre-vingt centimes.

équivalent à un loyer mensuel de : **1403.40€** - Mille quatre cent trois euros et quarante centimes

Payable par mois et d'avance à MS IMMOBILIER – 24 rue Carnot – 05000 GAP, le 1^{er} jour de chaque mois. L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le Bailleur informe le locataire (s'il y a lieu) du montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire: **1500 €** réglés en date du : **05/08/2018** ainsi que de la dernière révision réalisée en date du **01/07/2016**

ARTICLE 6 – REVISION

Le loyer sera révisé à chaque période annuelle sur la base de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'INSEE. L'indice à retenir est le dernier indice publié à la signature du contrat, soit celui du **deuxième** trimestre **2018** d'une valeur de : **127,77** - L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante. A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le Bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de la révision pour l'année écoulée. Si le Bailleur manifeste sa volonté d'appliquer la révision du loyer, cette révision prend effet à compter de sa demande.

ARTICLE 7 – INDEMNITE D'OCCUPATION

Pour la période du : **29/09/2018** au **30/09/2018** le preneur paiera une indemnité d'occupation d'un montant de **0 Euros** correspondant à **2** jours de loyer et charges.

ARTICLE 8 – TRAVAUX

Le Bailleur déclare n'avoir réalisé aucun travaux dans le logement depuis la fin du dernier bail.

Le Bailleur déclare avoir réalisé, dans le logement, les travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les normes de décence depuis la fin du dernier bail qui sont les suivants :

Changement de la colonne de douche

ARTICLE 9 – CHARGES

En plus du loyer, le Preneur rembourse au Bailleur sa quote-part de charges réglementaires conformément à la liste fixée par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. Les charges 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 s'il y a lieu l'entretien annuel de la chaudière correspondant à une provision mensuelle de : **N/C**
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement tel que la Taxe d'ordure ménagères à l'ancienneté annuelle correspondant à une provision **mensuelle** de : **19.75 €**

- B. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses preneurs ;
- C. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- D. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- E. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- F. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

4 - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2 – DUREE, RENOUVELLEMENT ET RECONDUCTION DU CONTRAT

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de : **3 ans** à compter du : **01/10/2018** pour expirer le : **01/10/2021**

A son terme, le contrat pourra faire l'objet d'un renouvellement avec réévaluation du montant du loyer dans les conditions prévues par l'article 17-2 de la loi : le Bailleur pourra proposer la réévaluation du loyer, ou le Locataire la diminution du loyer. En cas de désaccord des parties ou en cas de défaut de réponse de l'autre partie sur le montant proposé, l'une ou l'autre des parties pourra saisir la Commission départementale de conciliation dans les conditions de délai et de forme prévues par l'article 17-2, à savoir au moins six mois avant le terme du contrat pour le Bailleur et cinq mois pour le Locataire. A défaut d'accord constatée par la Commission, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le juge avant le terme du contrat. Si le juge n'est pas saisi, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer. Si le loyer est fixé judiciairement, il sera réputé renouvelé pour la durée telle que définie à l'article 10 de la loi à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision. A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties ou de proposition de renouvellement faite par le Bailleur, pour le terme du contrat, celui-ci sera reconduit de plein droit pour une durée de trois années si le Bailleur est une personne physique ou une personne morale visées à l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ou de six années si le bailleur est une personne morale.

ARTICLE 3 – CONGE

1 - Congé émanant du Locataire :

Le congé doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement. Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de un mois, courant à compter de la réception de la lettre ou de l'acte, ramené à un mois, sous réserve d'en justifier dans le congé, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutivement à une perte d'emploi, de bénéfice du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé, d'un état de santé attesté par certificat médical justifiant un changement de domicile ou s'il s'est vu attribuer un logement défini à l'article L 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Il est ici rappelé que, en cas de pluralité de Locataires, le congé délivré par un seul des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et accessoires conformément à la clause «solidarité – Indivisibilité » ci-après.

2 - Congé émanant du Bailleur :

Le congé délivré par le Bailleur ne peut être délivré que pour le terme du contrat initial ou renouvelé en respectant un préavis de six mois. Il doit être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte d'huissier ou par courrier remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le congé du Bailleur ne peut être délivré que pour un des trois motifs ci-après, énoncés dans l'acte :

- A. reprise du local au bénéfice du Bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un PACS enregistré à la date du congé, un concubin notoire depuis un an, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire, un des associés de la société civile familiale propriétaire,
- B. vente du local, avec indication du prix et des conditions de la vente,

ARTICLE 1 – DESCRIPTION DES LOCAUX

1 – Description :

Les locaux font partie d'un immeuble collectif en copropriété dénommé : Les Hauts de Saône
situé : 75 Bis rue Chazière 69004 LYON Date de construction : 1973
s'il y a lieu, un règlement de copropriété a été dressé par Maître(s) : CHAINED
Notaire(s) à : LYON 6

Descriptif du bien loué :

Un appartement 4 pièces situé au 2ème étage comprenant entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine aménagée, salle d'eau, WC, dégagement, loggia, balcon, cave et place de stationnement en sous sol

La production de chauffage est : **collective**

La production d'eau chaude est : **collective**

Le locataire a été informé que l'immeuble désigné dispose des équipements d'usage commun suivants :

piscine, terrain de tennis

L'immeuble dispose des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication suivants :

télévision, internet

Notion de logement décent :

Le Bailleur déclare que le bien loué correspond aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés:

2 - Le logement doit satisfaire aux conditions de la sécurité physique et de la santé des preneurs :

- A. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
- B. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
- C. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des preneurs ;
- D. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- E. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- F. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air

3 - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- A. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

Etat des lieux remis-le : 29/09/2018

Diagnostic de Performance Energétique du : 01/02/2016

Fiche récapitulative du dossier Amiante du : 01/02/2016

Fiche récapitulative du dossier plomb du :

Diagnostic Electrique du : 28/09/2018

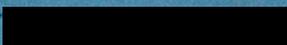
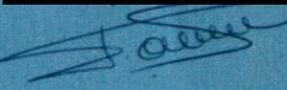
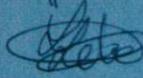
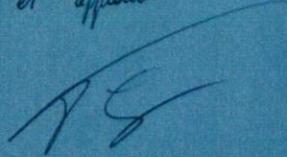
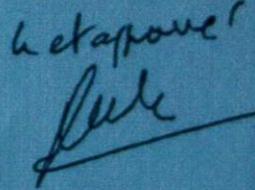
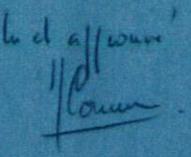
Diagnostic gaz du :

- Notice concernant le dispositif de détection de fumées et d'information
- Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques - Déclaration écrite du bailleur concernant les sinistres catastrophes naturelles ou technologiques ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance (s'il y a lieu)
- Extrait du Règlement de Copropriété concernant les locaux loués (si les locaux dépendent d'une 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 chaque catégorie de charges.

FAIT À : LYON

le : 29/09/2018

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le mandataire	Le ou les locataire(s) « Lu et approuvé »	Le ou les cautionnaire(s) « Lu et approuvé »
  SARL MS IMMOBILIER 24, rue Carnot 05000 GAP Tél. 04 92 52 31 88 - Fax 04 92 53 39 51 RC 75 B 20 - APE 6631 Z Insee 302 509 864 00013	<p>Lu et approuvé</p>  <p>Lu et approuvé</p> 	<p>Lu et approuvé</p>  <p>Lu et approuvé</p> 

25 05 2020

Scanned with CamScanner

ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES

Décret 87-712 du 26 Août 1987

Définition : Article 1er : Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant et de menues réparations y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

- I. Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif
 1. Jardins privatifs : Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes; Remplacement des arbustes; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
 2. Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
 3. Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgement des conduits.
- II. Ouvertures intérieures et extérieures
 1. Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : Graissage des gonds, paumelles et charnières; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
 2. Vitrages : Réfection des mastics; Remplacement des vitres détériorées.
 3. Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : Graissage; Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.
 4. Serrures et verrous de sécurité : Graissage; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
 5. Grilles : Nettoyage et graissage; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.
- III. Parties intérieures
 1. Plafonds, murs intérieurs et cloisons : Maintien en état de propreté; Menus raccords de peintures et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
 2. Parquets, moquettes et autres revêtements de sol; Encaustiquage et entretien courant de la vitrification; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.
 3. Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures : Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.
- IV. Installations de plomberie
 1. Canalisations d'eau : Dégorgement; Remplacement notamment de joints et de colliers.
 2. Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
 3. Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange.
 4. Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piezo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets; Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
 5. Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.
- V. Equipements d'installations d'électricité; Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.
- VI. Autres équipements mentionnés au contrat de location
 1. Entretien courant et menues réparations des appareils tels que : Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.
 2. Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets
 3. Graissage et remplacement des joints des vidoirs
 4. Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation

25 05 2020

Page 14 sur 15

PC LL 10

1. Dépenses relatives :
 - a) A l'électricité ;
 - b) Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.
2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;
 - b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.
3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :
 - a) A l'électricité ;
 - b) A l'essence et huile ;
 - c) Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.
2. Exploitation et entretien courant :
 - a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : les allées, aires de stationnement et abords ; les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ; les aires de jeux ; les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; entretien du matériel horticole ; remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.
 - b) Peinture et menues réparations des banes de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables : Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
2. Exploitation et entretien courant : Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures.
3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique.
2. Exploitation et entretien courant : Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.
3. Divers : Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

1. Droit de bail.
2. Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Taxe de balayage.

25 05 2020

nt :
sherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : les allées, aires de
es espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ; les aires de jeux ;
iveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; entretien du matériel horticole ;
bacs et du petit matériel de jeux.
ons des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

ommables : Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; Produits
à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.
nt : Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement
personnel).

ent ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation.
dire à la ventilation mécanique.
tant : Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ;
verture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques à l'exception des
écurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de
es de téléphone à la disposition des locataires.

nt des ordures ménagères.

25 05 2020

LISTE DES CHARGES RECUPERABLES PAR LE PROPRIETAIRE AUPRES DU LOCATAIRE
Annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

- I. Ascenseurs et monte-charge.**
1. Dépenses d'électricité.
 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :
 - a) Exploitation : visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques, examen semestriel des câbles, vérification annuelle des parachutes, nettoyage annuel, de la cuvette, du dessus de la cabine, de la machinerie, dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces, tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.
 - b) Fournitures relatives : à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires), aux lampes d'éclairage de la cabine.
 - c) Menues réparations : de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique), des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel), des balais du moteur et fusibles.
- II. Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.**
1. Dépenses relatives : A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L.35-5 du Code de la santé publique ; Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ; A l'électricité ; Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.
 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant : nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ; entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ; graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ; entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; vérification et entretien des régulateurs de tirage ; réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; purge des points de chauffage ; frais de contrôles de combustion ; entretien des épurateurs de fumée ; opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ; conduite de chauffage ; frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur ; contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.
 - b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun : réparation de fuites sur raccords et joints ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ; rodage des sièges de clapets ; menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.
- III. Installations individuelles. Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives**
1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;
 2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :
 - a) Exploitation et entretien courant : réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; dépannage ; contrôle des raccords et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; contrôle et réfection d'étanchéité des raccords eau froide - eau chaude ; contrôle des groupes de sécurité ; rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau.
 - b) Menues réparations : remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.
- IV. Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.**

ARTICLE 20 – FRAIS DE CONTENTIEUX

Il est expressément convenu que le locataire sera et restera débiteur final de tous les frais que le bailleur ou son mandataire seront amenés à engager pour recouvrer toutes sommes impayées par le locataire, à savoir : Loyer, TVA, frais, dépôt de garantie, frais divers, réparations locatives ...

Ces frais comprennent :

- Les relances en lettres simples et recommandées
- Les commandements de payer par huissier
- Tous les autres frais de procédure ainsi que les frais pouvant découler de ces procédures (ouvertures forcées, dégâts matériels,...)

ARTICLE 21 – PRELEVEMENT SEPA

Le Locataire est informé que, s'il opte pour le paiement du loyer par prélèvement automatique, il sera avisé du montant prélevé par un appel de loyer mensuel 10 jours avant l'échéance. Le locataire est également informé que le montant éventuel de l'allocation logement n'apparaîtra pas sur cet appel de loyer.

ARTICLE 22 – CONDITIONS PARTICULIERES

[Empty box for particular conditions]

ARTICLE 23 – CAUTIONNEMENT

Jean COUVREUR demeurant 17 Allée des Rosaux 59491 VILLENEUVE D'ASCQ

Xavier LEBEC demeurant 1081 Chemin de Peron 83830 CALLAS

demeurant

Le preneur, par acte séparé comportant renonciation au bénéfice de discussion et division défini aux articles 2303 et 2304 du Code Civil, en cas de défaillance du Locataire, à exécuter ses obligations, notamment pour le paiement des loyers, charges, ainsi que des indemnités d'occupation et des réparations.

ARTICLE 24 – CONDITION SUSPENSIVE

Le contrat est conclu sous la condition suspensive du départ du précédent locataire. En cas de retard dans le départ ou de refus de libérer les lieux par l'ancien locataire, le preneur renonce par avance à toute demande de dommages et intérêts.

25 05 2020

7. **Diagnostic Gaz** - Le locataire est informé que ce diagnostic n'est délivré qu'à titre indicatif.

- Le bailleur remet au locataire un diagnostic de l'état de l'installation gaz du bien loué réalisé en date du _____ établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.
- Le Diagnostic GAZ n'est pas nécessaire car le logement a été construit il y a moins de 15 ans.
- Le Logement ne possède pas d'installation gaz le diagnostic n'est donc pas nécessaire.
- Ce diagnostic est en cours de réalisation.

8. **Détecteurs de fumée normalisés**

Conformément à l'obligation édictée par la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010, le Bailleur a procédé à l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé dans le logement. Il appartient au Bailleur de s'assurer de son bon fonctionnement du dispositif lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. Il appartient au Locataire de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif et de procéder à son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

9. **Notice d'information**

Une notice d'information relative aux droits et obligations des Locataires et des Bailleurs est annexée au présent bail.

ARTICLE 18 – FRAIS ET HONORAIRES

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. (Article 5-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le plafond des honoraires à la charge du locataire en matière de prestation de visite du bien, de constitution de dossier et de rédaction d'acte s'élève à 8€ par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014). Le plafond des honoraires à la charge du locataire en matière de prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée s'élève à 3€ par m² de surface habitable (décret du 1er août 2014). Par conséquent, les honoraires du Mandataire se décomposeront comme suit :

PRESTATIONS :	Montants TTC à la charge du locataire	Montant TTC à la charge du bailleur
Visite du locataire :	0,00 €	0,00 €
Constitution du dossier locataire :	0,00 €	0,00 €
Réalisation de l'état des lieux :	0,00 €	0,00 €
Rédaction du contrat de bail :	0,00 €	0,00 €
TOTAL :	0,00 €	0,00 €

ARTICLE 19 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes. En cas de modification, chacune des parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

05 2020

Page 10 sur 15

FC LL FD

DESCRIPTION DETAILLEE DES BIENS SAISIS

Ci-dessous la description du bien saisi.

Entrée

Le sol est couvert de parquet en bon état. La peinture murale est en bon état.



Salon

Le sol est couvert de parquet en bon état. La peinture murale est en bon état. Une porte vitrée donne accès à un grand balcon.

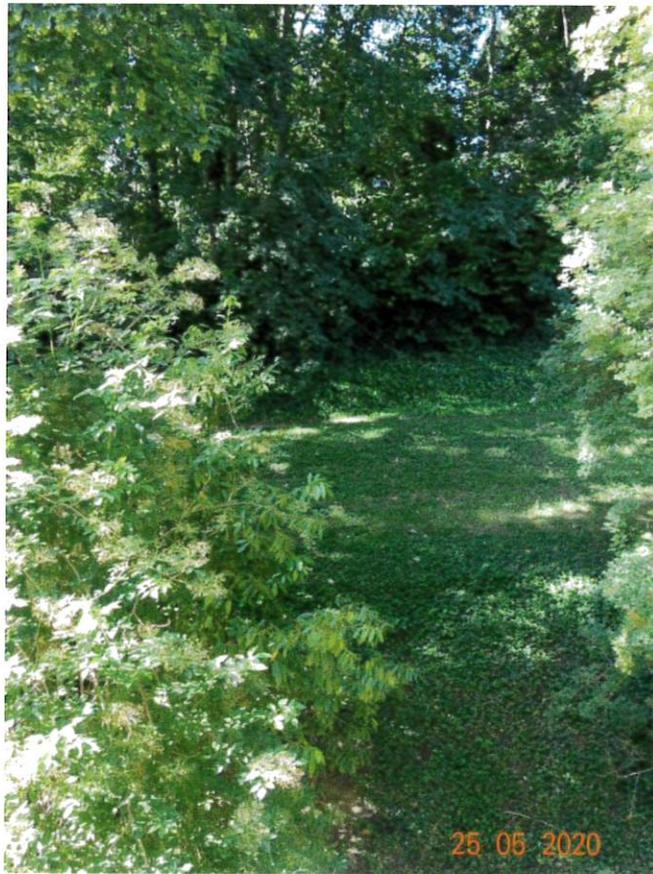




Cuisine

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état. La cuisine comporte une loggia.



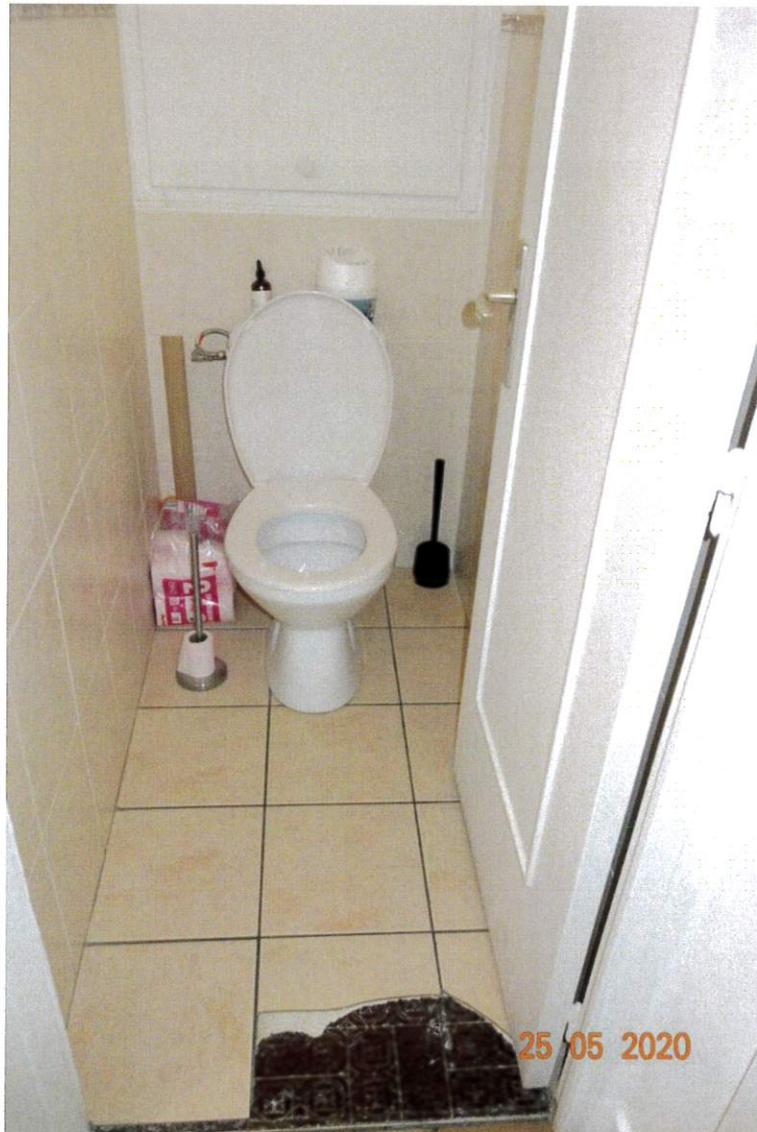


Le sol et les murs de la loggia sont couverts d'un carrelage en bon état.



Wc

Le carrelage du sol est désuni, des carreaux sont manquants. La faïence murale est en bon état. La cuvette est en bon état.



Couloir

Le sol est couvert d'un parquet dont les lames sont disjointes mais en bon état. La peinture murale est en bon état. Le couloir comporte un grand placard mural.



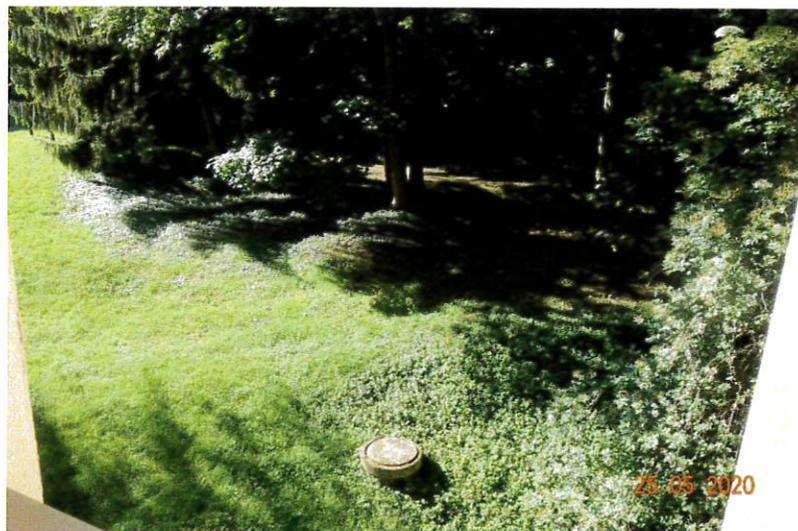
Douche

Le carrelage du sol et des murs est en bon état. La cabine de douche et le lavabo sont en bon état.



Chambre 1/3

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



Chambre 2/3

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



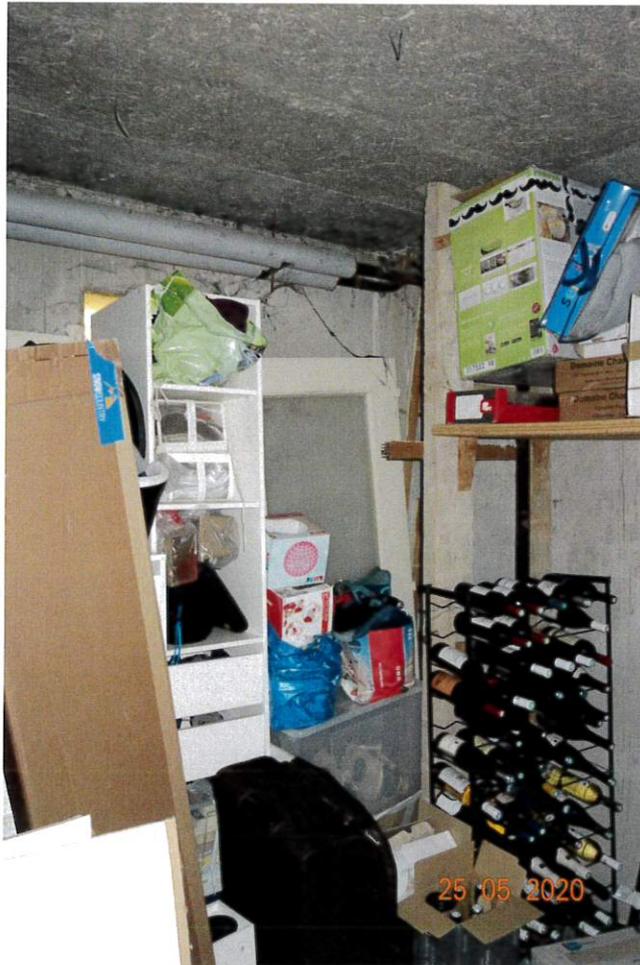
Chambre 3/3

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

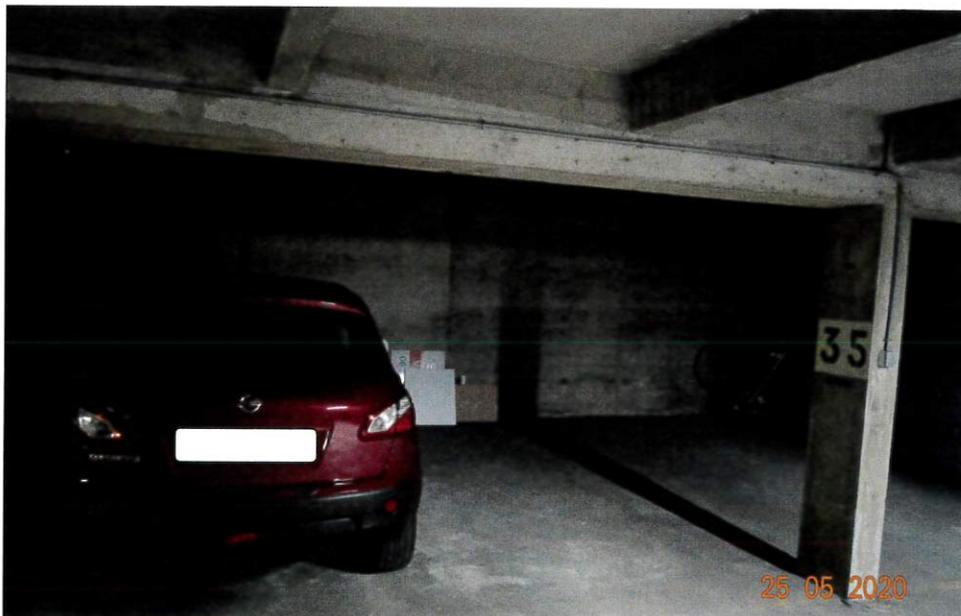


Cave n°35

La cave est en bon état. La serrure de la cave est en mauvais état.



Stationnement couvert n°35



Mes opérations étant terminées, je me suis retiré en laissant la locataire dans les lieux.

☎ 04.78.93.97.35 - julien.roguet@huissier-justice.fr



Coût (à parfaire ou à diminuer)

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