



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 : 4-6 avenue Albert THOMAS 69190 SAINT FONTS

[Pv descriptif]
[8 ET 15 OCTOBRE 2021]
[277960]

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LES HUIT ET QUINZE OCTOBRE

A la demande de :

SA BNP PARIBAS, RCS 662.042.449, 16 bd des Italiens 75009 PARIS.

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

Agissant en vertu de :

Un acte notarié exécutoire de prêt de Maître Bruno COMPAGNON, Notaire à Vénissieux, daté du 27 novembre 2014.
Une ordonnance sur requête du juge de l'exécution de Lyon du 22 septembre 2021.

Le 8 octobre le présent procès-verbal a été établi en présence de _____, ainsi déclaré, qui a prévenu les occupants et ouverts les locaux où personne n'était présent, et de M. Marc-Olivier FINET de la société DIRECT EXPERTISE.

Le 15 octobre le présent procès-verbal a été établi en présence de _____, ainsi déclaré, qui a prévenu les occupants, ouverts les locaux où personne n'était présent, de MM. _____ (serrurier), _____ (témoin), et _____ (témoin) pour les locaux dont M. _____ n'avait pas les clefs, et de M. Charles LABORBE de la société DIRECT EXPERTISE.

Composition et superficie des lieux

Voir le rapport ci-joint.

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

_____, ainsi déclaré, me déclare que l'ensemble du bien saisi est loué par la société LYON LOCATION à la SCI XXXselon :

- un bail emphytéotique établi par Maître Mustafa IPEKCI, Notaire à LYON 6, daté du 11 mars 2020
- un bail emphytéotique établi par Maître Mustafa IPEKCI, Notaire à LYON 6, daté du 15 février 2021

M. _____, ainsi déclaré, produit un procès-verbal de constat établi par Maître Mickaël NONDEDEO, Huissier à OULLINS, daté du 15 septembre 2021, relatif à l'occupation sans droit ni titre de logements.

Les documents produits par _____ sont joints au présent procès-verbal.

Environnement du bien saisi



Description du bien saisi

Le bien saisi, cadastré AE 250, a pour adresse 4 et 6 avenue Albert THOMAS 69190 SAINT FONTS.



Nous sommes au n°4, bâtiment sur cour, à droite en entrant :



REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE 8.10

Pièce unique :

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

La peinture murale est usagée.

Cette pièce est équipée de volet roulant électrique.



Coin cuisine :

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

Les murs sont couverts d'une faïence présentant de multiples trous de cheville et d'une peinture usagée.

Le plafond est en mauvais état.



REZ-DE-CHAUSSEE DROIT 8.10

Pièce unique :

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

Les murs sont couverts d'une peinture usagée.

Le volet roulant est cassé.



Salle de bains :

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

La faïence murale présente de multiples trous de cheville.

La peinture du plafond est en mauvais état.

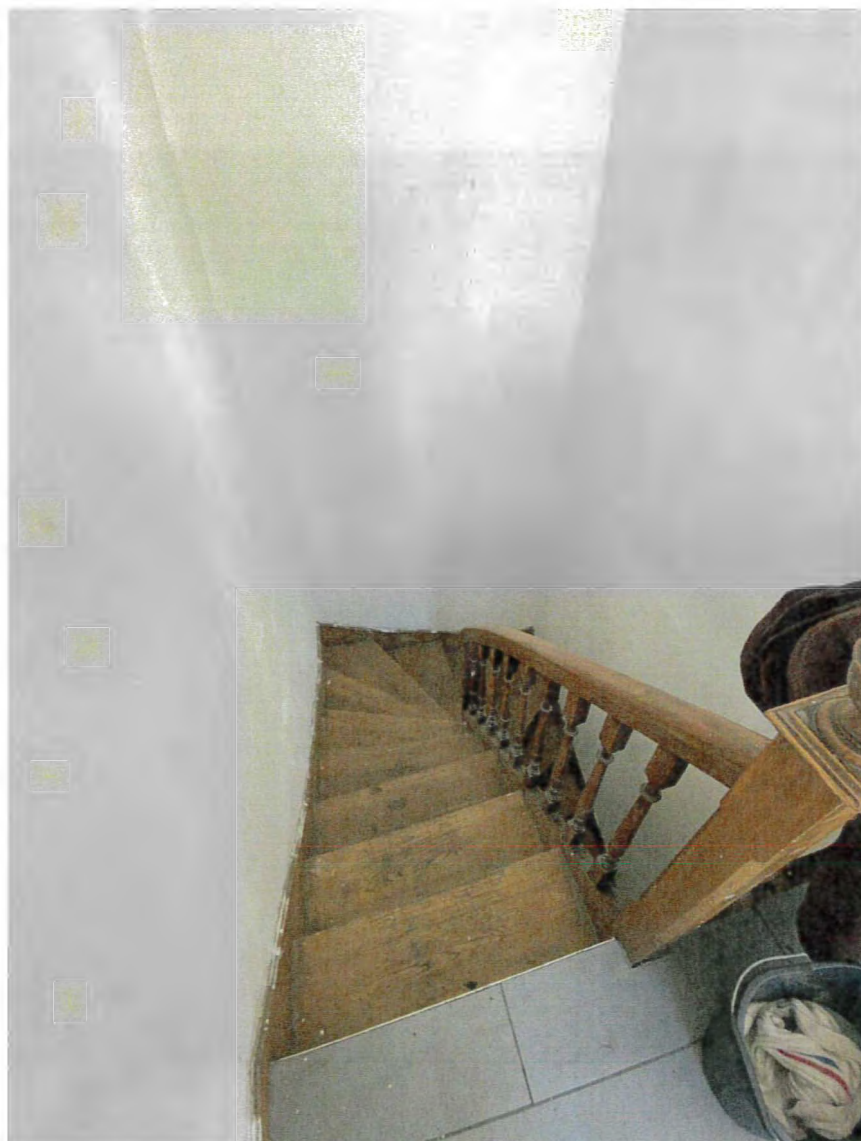
Cette pièce comporte un WC, un lavabo et un bac à douche.



CAVES AU SOUS-SOL

L'accès aux caves est encombré et impraticable.

Au rez-de-chaussée un escalier en bois en bon état donne accès au premier étage.



PREMIER ETAGE, PORTE GAUCHE 8.10

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

La peinture murale est usagée.



Un coin cuisine (évier et deux plaques de cuisson) est aménagé.

Salle de bains :

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

Les murs sont couverts d'une peinture usagée.

Cette pièce comporte un lavabo, un WC et un bac à douche.



PREMIER ETAGE, PORTE DROITE 8.10

Pièce unique :

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



Un coin cuisine (évier et deux plaques de cuisson) est aménagé.

Salle de bains :

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

La peinture murale est usagée.

Les faïences sont en bon état.

Les murs présentent des traces d'infiltration.

Cette pièce comporte un WC, un bac à douche, un lavabo.



Nous sommes au n°4, bâtiment sur cour, à gauche en entrant :



RDC GAUCHE 8.10

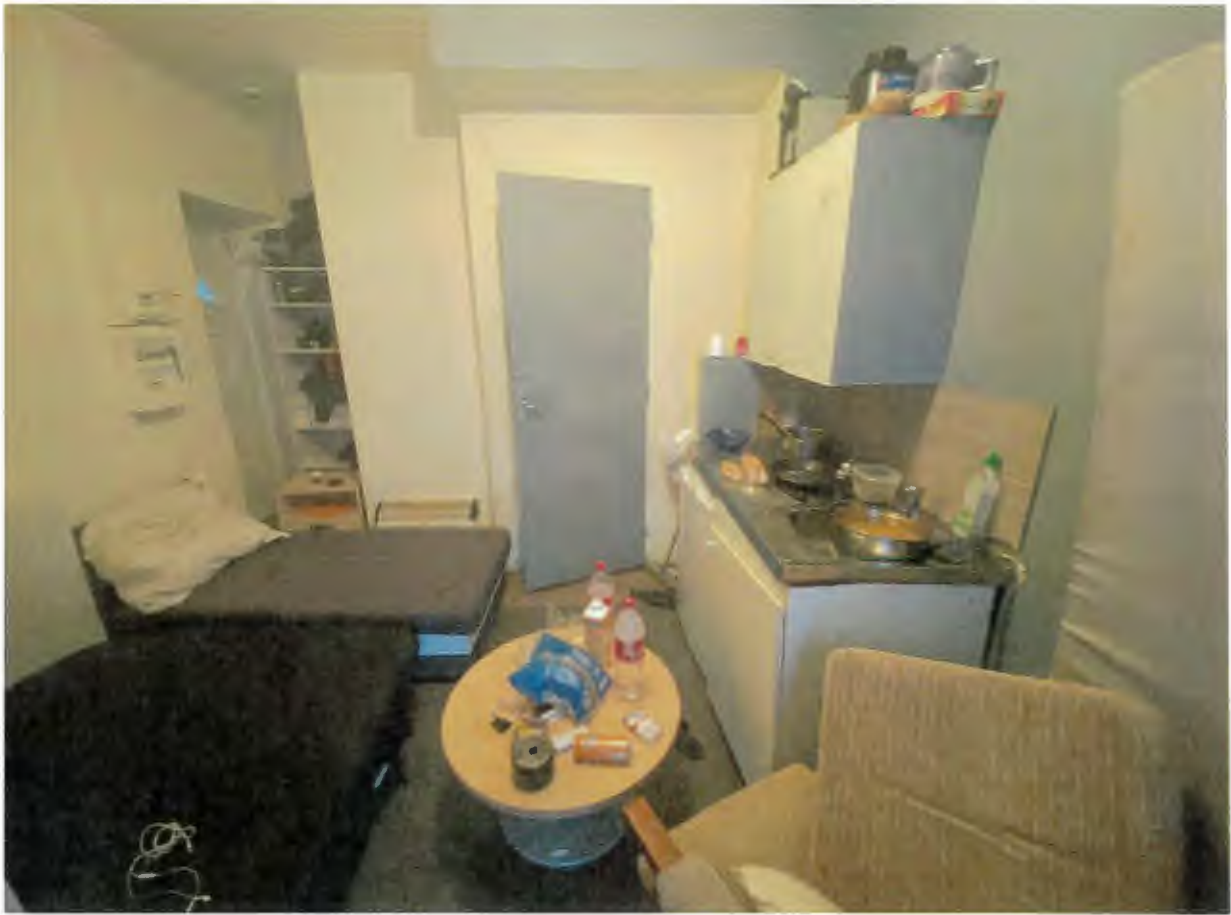
Pièce unique :

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

Les murs sont couverts d'une peinture usagée.

Un coin cuisine est aménagé.

L'accès à la cour se fait par une porte vitrée.



Salle de douche :

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

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

Cette pièce comporte un bac à douche, un lavabo, un WC.





Salle de douche :

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

Les murs sont couverts de faïence jusqu'au plafond.



Pièce unique :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état, avec quelques éclats.

La peinture murale est usagée.



Un coin cuisine (évier et deux plaques chauffantes) en mauvais état est aménagé.



Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état mais sale, les murs d'une peinture moisie et de faïence.



Un escalier extérieur en bon état donne accès au 1^{er} étage.



Bâtiment n°4 rue cour 1er étage

PORTE FACE (porte 18) **8.10**

Couloir :

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

La peinture murale est usagée.



Pièce unique :

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

La peinture murale est en bon état.



Un coin cuisine est aménagé.



Salle de douche :

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

La faïence murale est en bon état.

Cette pièce comporte un WC, un bac à douche, un lavabo.



Chambre :

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

La peinture murale est en bon état.

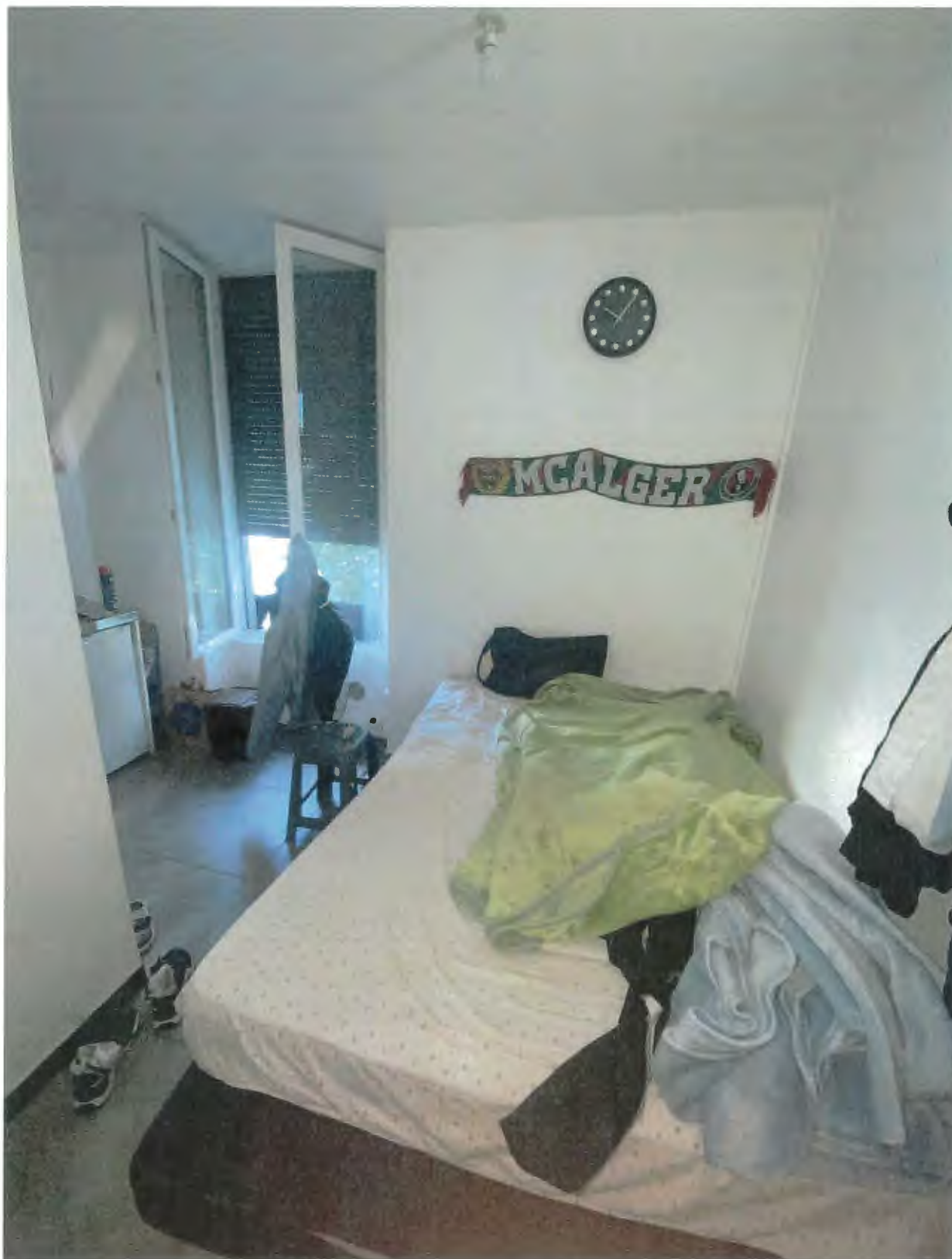


PORTE DROITE (porte 21) **15.10**

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

Les murs sont couverts d'une peinture en bon état.

Un coin cuisine (évier et deux plaques chauffantes) est aménagé.



Salle de douche :

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

La peinture murale est en bon état.

Il y a une cuvette de WC, un bac à douche et un lavabo.



Nous sommes au n°4, bâtiment de plein pied sur rue.



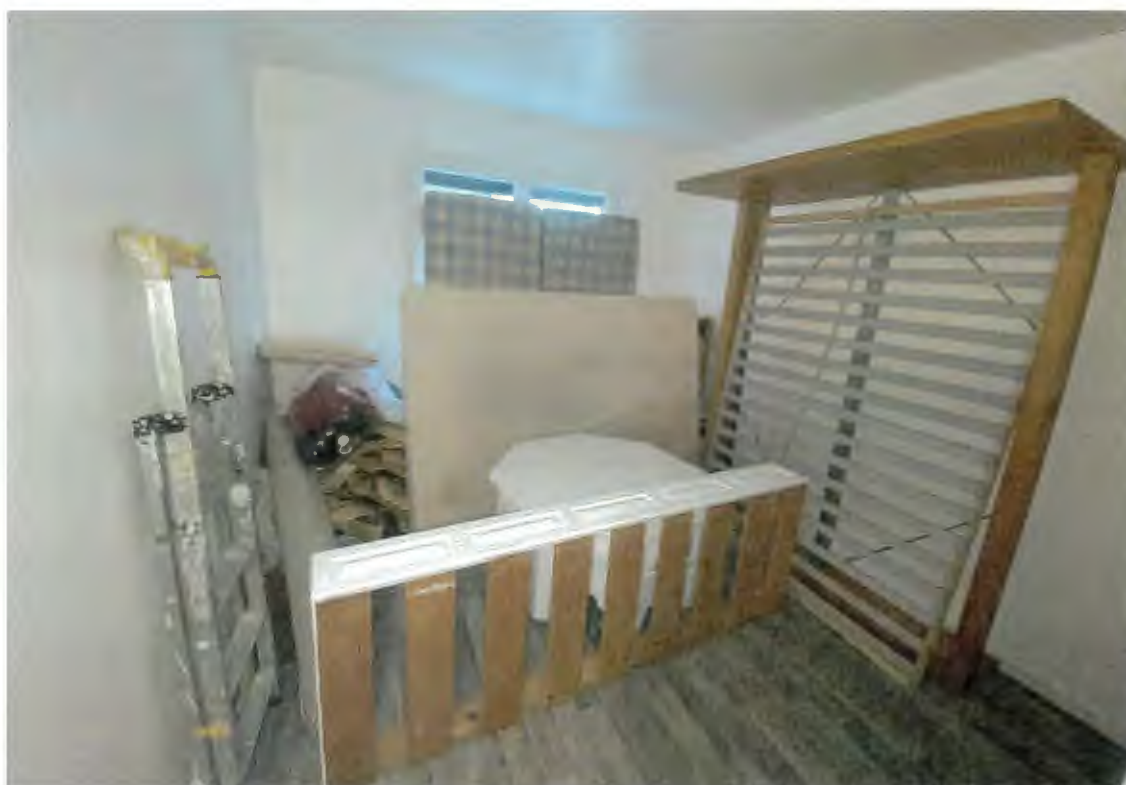
APPARTEMENT DE GAUCHE 8.10

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont couverts d'une peinture usagée. Un coin cuisine est aménagé.



Chambre :

Le sol est couvert d'un parquet 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.

La peinture murale est usagée.

Il y a un bac à douche, un WC et un lavabo sur colonne.

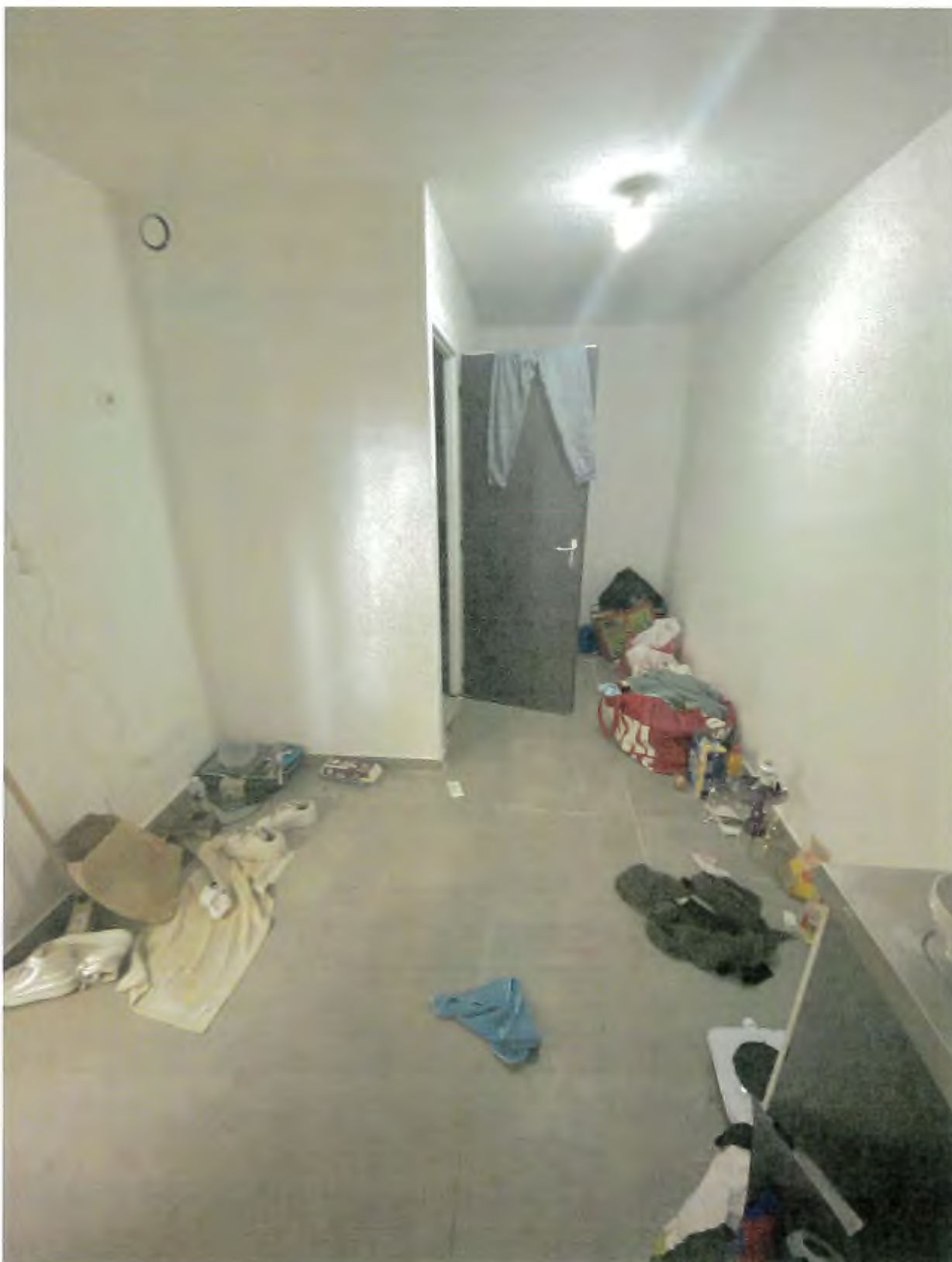


RDC DROIT 15.10

Salon :

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

Les peintures murales sont en bon état.



Un coin cuisine est aménagé.



Salle de bains :

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

La peinture murale est en bon état.

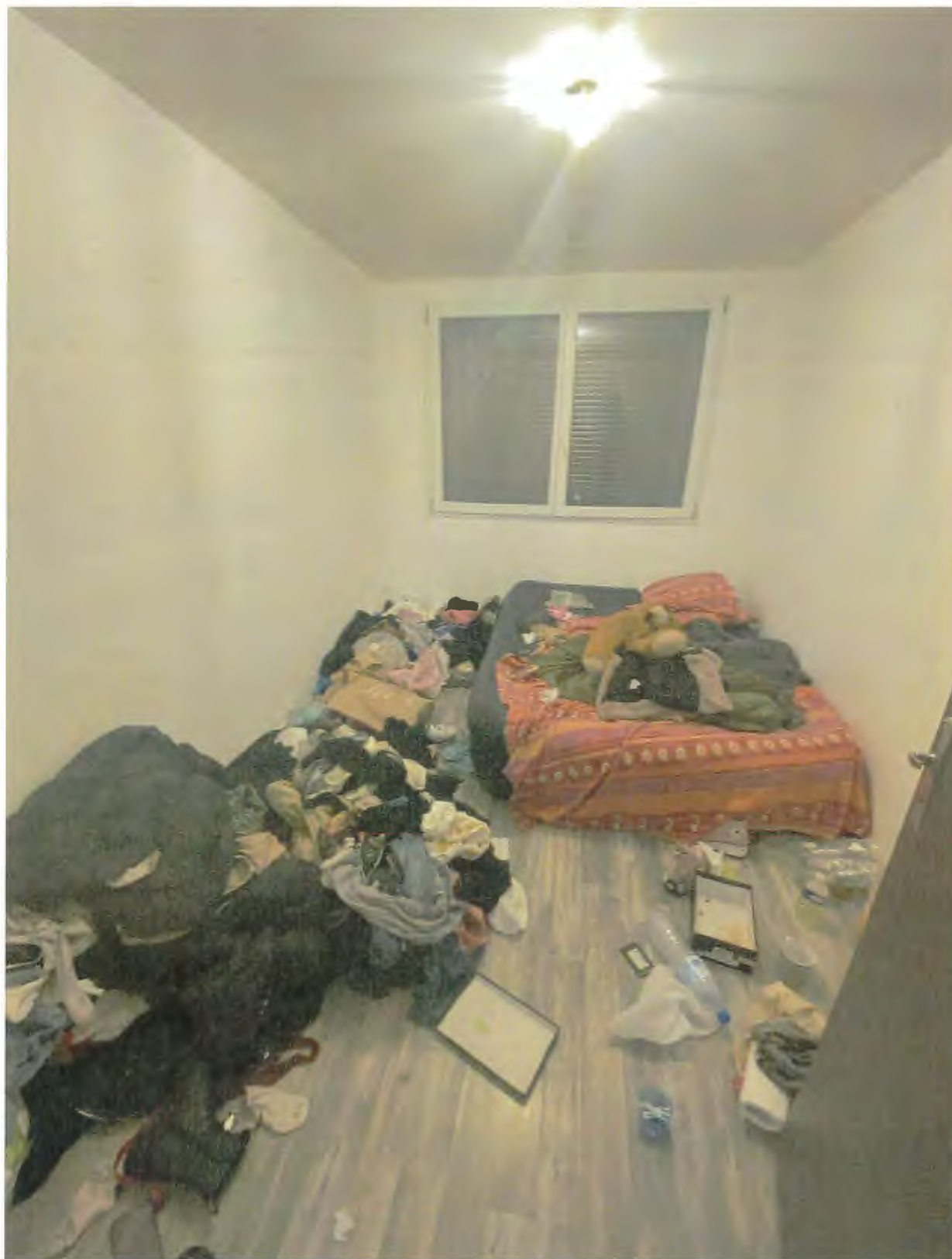
Il y a une cabine de douche, un WC et un lavabo.



Chambre :

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

La peinture murale est en bon état.



GARAGE 15.10

Le sol est en béton, les murs en moellons. Le tout en mauvais état.

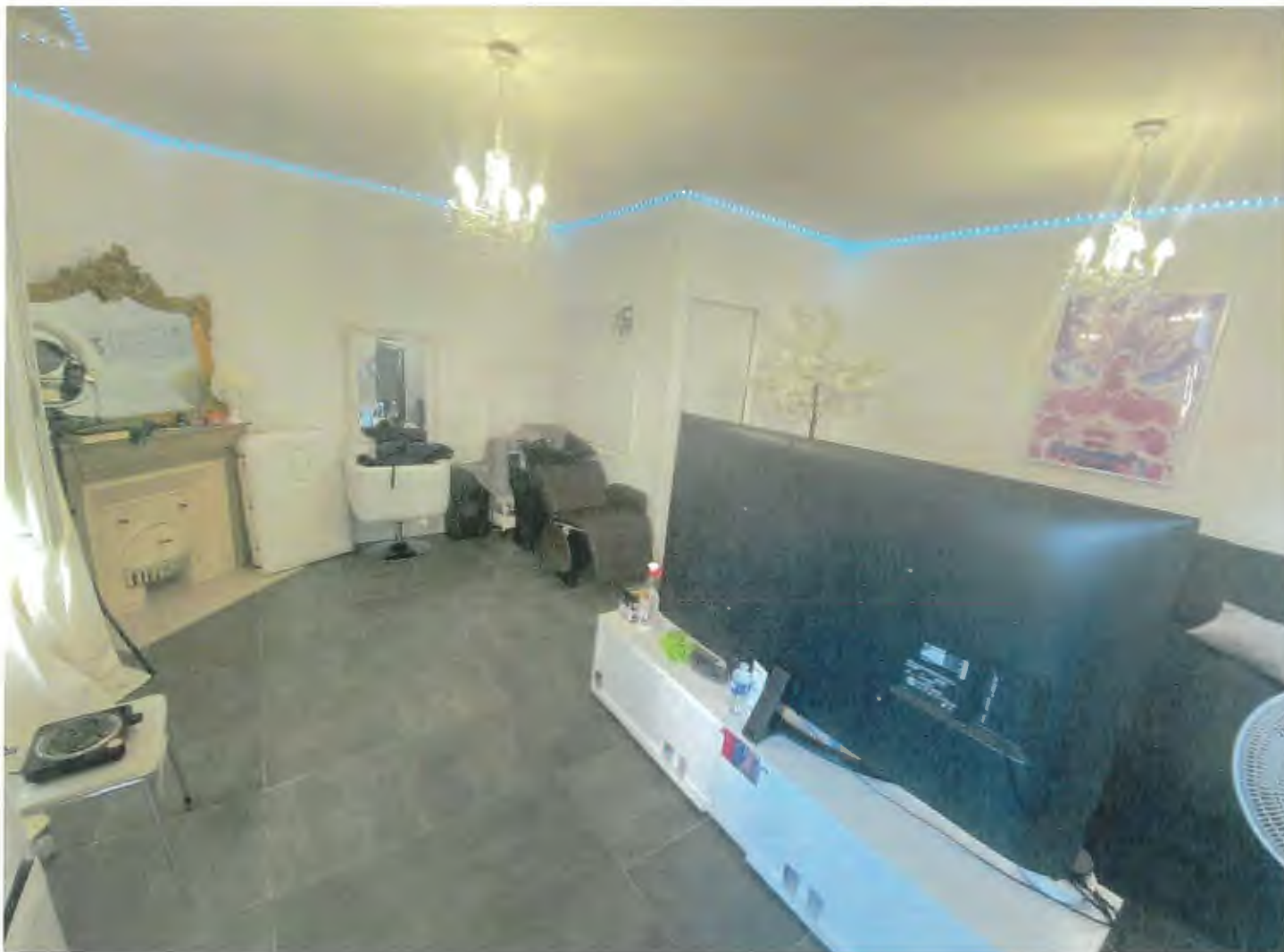


Nous sommes au n°6

REZ-DE-CHAUSSEE SUR RUE (entrée directement par la rue à côté du snack porte n°3) **15.10**

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont couverts d'une peinture en bon état.

Il n'y a pas de cuisine mais un fauteuil de coiffeur.



Salle de douche :

Le sol est couvert d'un parquet collé.

Les murs sont couverts de faïence jusqu'au plafond.

Cette pièce comporte un évier, un bac à douche et un WC.



REZ-DE-CHAUSSEE – PORTE GAUCHE porte n° 8.10

Pièce unique :

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

La peinture des murs est en bon état.

Le volet roulant est cassé.



Salle de douche :

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

La faïence murale est en bon état.

Cette pièce comporte un bac à douche, un WC et un lavabo.



REZ-DE-CHAUSSEE – PORTE DROITE page n°3 15.10

Pièce unique:

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état. Cette pièce comporte un placard mural.



Un coin cuisine est aménagé, avec évier inox et deux plaques de cuisson.



Salle de douche :

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

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

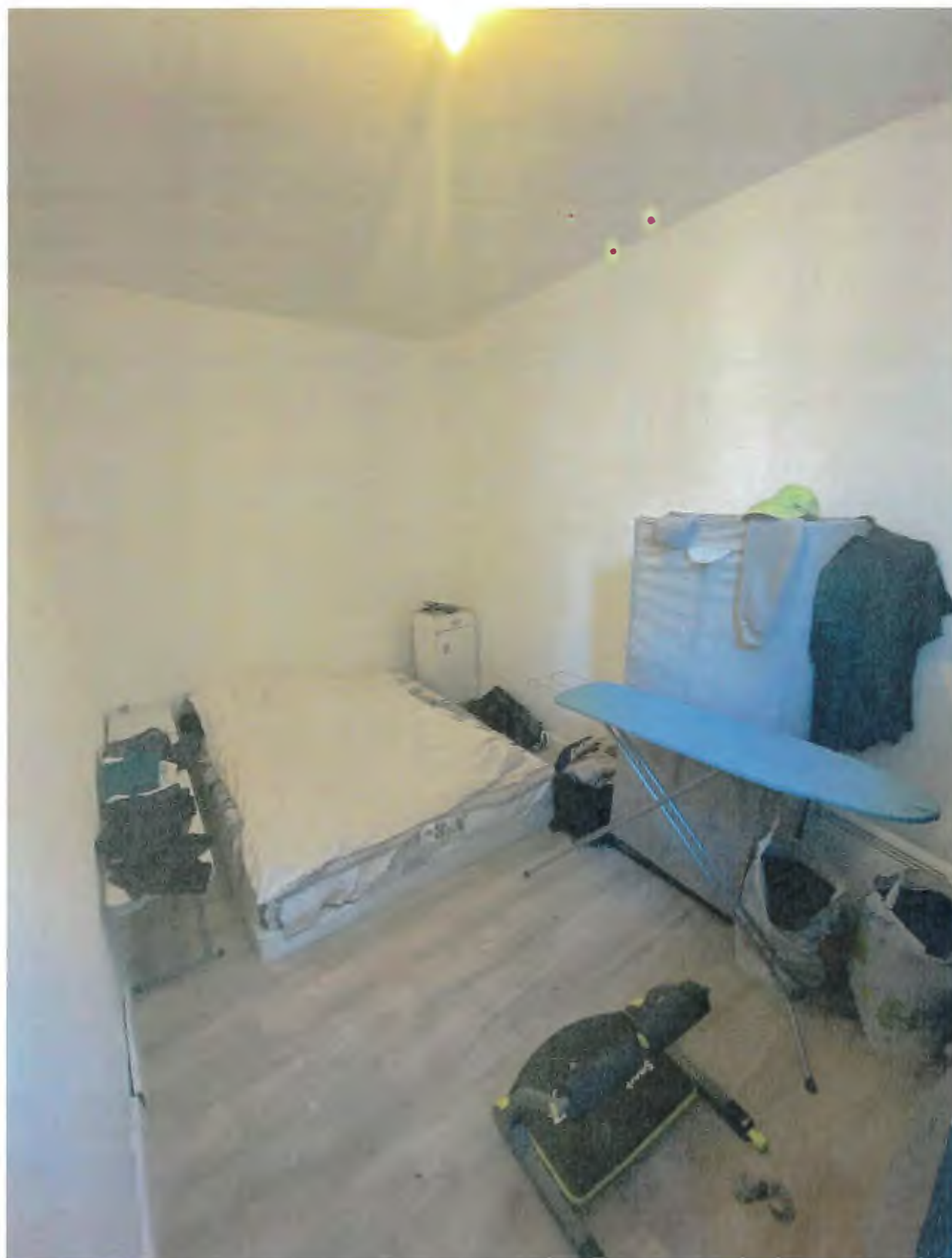
Cette pièce comporte une cuvette de WC, un bac à douche et un lavabo.



Chambre :

Le sol est couvert d'un simili parquet.

Les murs sont couverts d'une peinture usagée.



Un escalier en bois en bon état donne accès au premier étage.



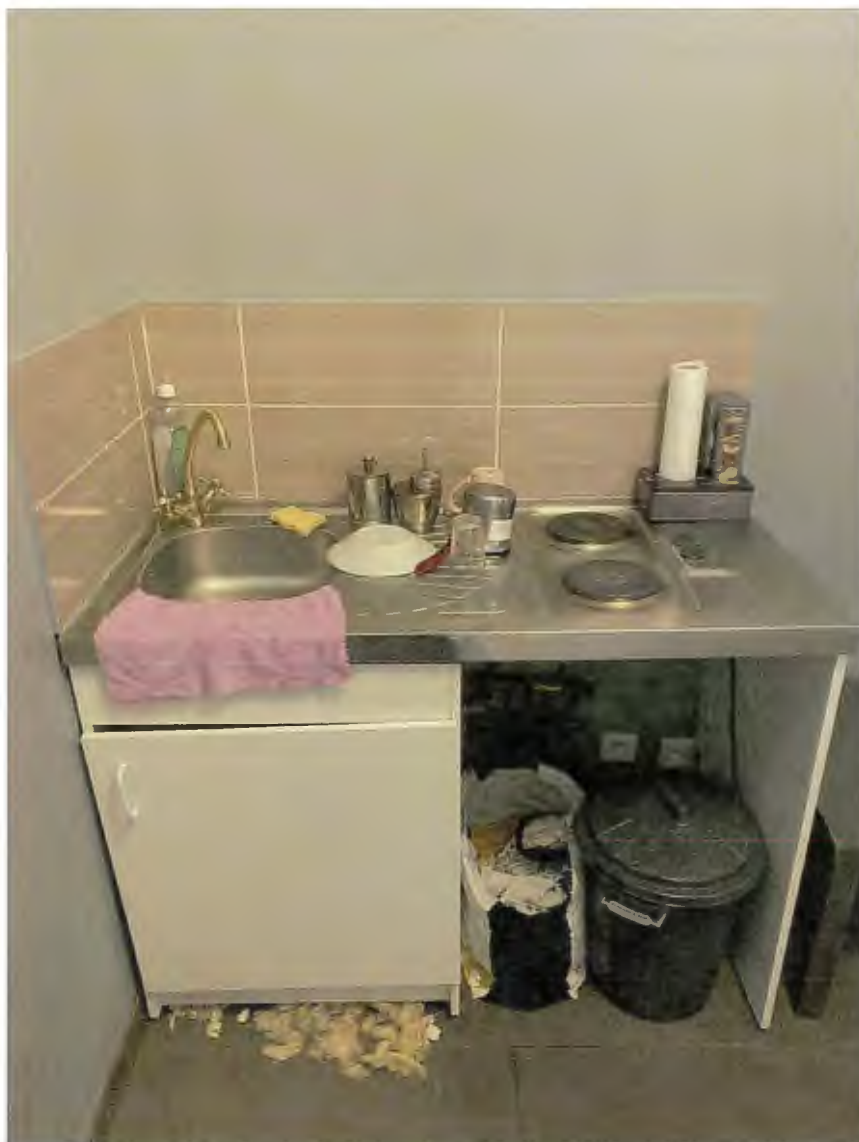
1^{er} ETAGE -- PORTE FACE porte n°6 **15.10**

Pièce unique :

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



Un coin cuisine est aménagé.



Salle de douche :

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

Il y a une cuvette, un lavabo et une douche.



1^{er} ETAGE -- PORTE DU MILIEU porte n°5 **8.10**

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 fissuré.

La peinture murale est usagée.

La faïence murale est usagée. Cette pièce comporte une cabine de douche, un WC, un lavabo.



Chambre :

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



1^{er} ETAGE – PORTE DROITE poter n°4 15.10

Pièce unique:

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

La peinture murale est en bon état.



Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La faïence murale jusqu'au plafond est en bon état.

Cette pièce comporte un lavabo, une douche et un WC.



Chambre :

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

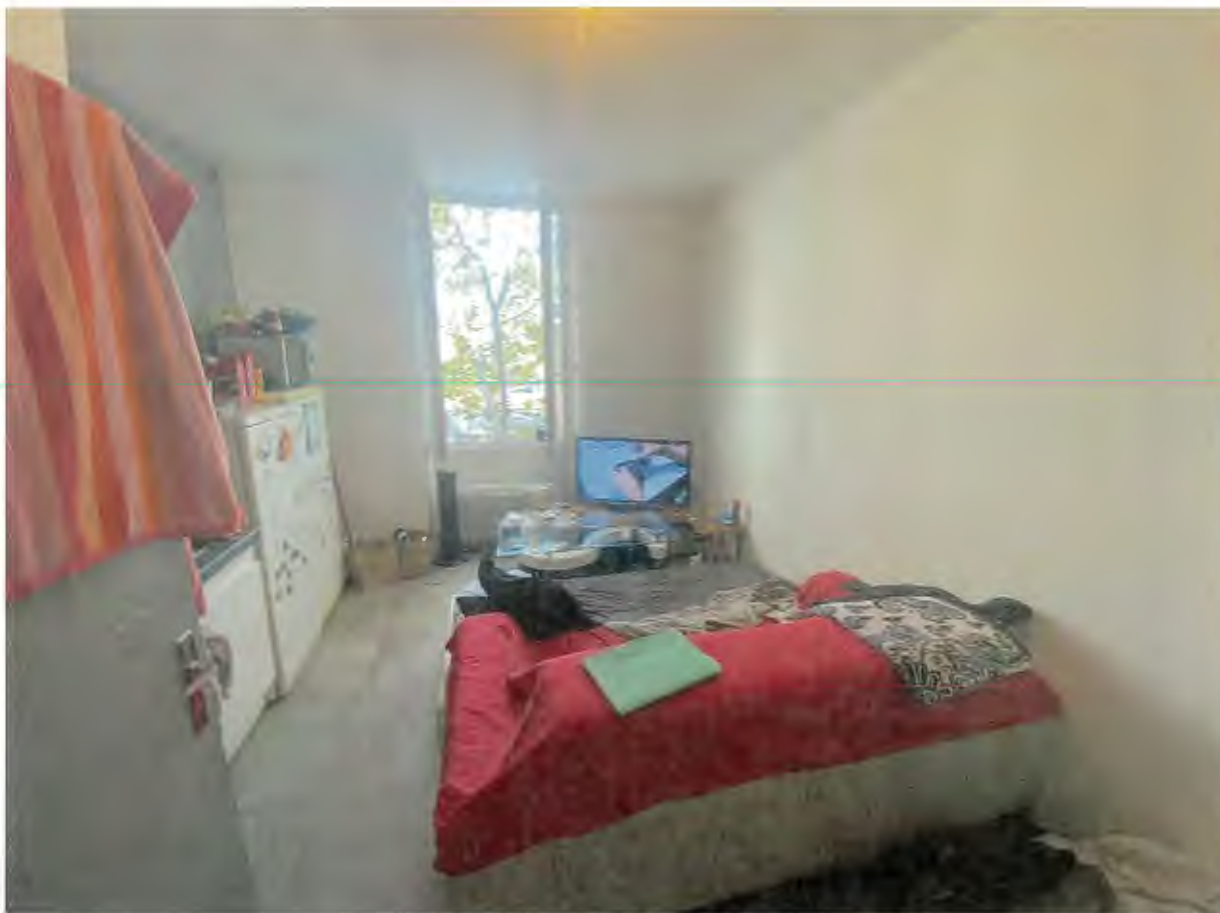
La peinture murale est en bon état.



2^{ème} ETAGE PORTE FACE porte n°9 15.10

Pièce unique :

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



Un coin cuisine en bon état est aménagé.



Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont couverts de faïence jusqu'au plafond.

Cette pièce comporte un WC, un lavabo et un bac à douche.



2^{ème} ETAGE PORTE DU MILIEU porte n°8 15.10

Pièce unique :

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



Un coin cuisine (évier et deux plaques chauffantes) est aménagé.

Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état, les murs pour partie d'une faïence en bon état, pour partie de peinture en bon état.



Chambre :

Le sol est couvert d'un parquet en bon état, les murs d'une peinture en bon état.



La personne présente produit le bail ci-dessous.

BAIL D'HABITATION RESIDENCE PRINCIPALE

Entre les soussignés :

[REDACTED]

Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part,

[REDACTED]

**6 Avenue Albert Thomas
69190 Saint-Fons**

Et, 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.

Le bailleur renonce au bénéfice de la garantie universelle des loyers.

Article 1er – Description des locaux

1 – Adresse des locaux donnés en location :

Adresse de l'immeuble : 6 Avenue Albert Thomas 69190 Saint-Fons

2 – Consistance des locaux donnés en location :

Localisation du logement :

Surface habitable :
Descriptif détaillé : LOT 7
PIECE PRINCIPAL, PIECE 2, SALLE D'EAU

3 – 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 :

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des preneurs

1° Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre 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

2° 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 ;

3° 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 ;

4° 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 ;

5° 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 ;

6° 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 libre.

59 BE

Page 1 sur 8

Article 3

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

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- 4° 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 ;
- 5° 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 ;
- 6° 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.

Article 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 - Durée du Contrat

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de 3 années à compter du 01/07/2014, sous réserve de la loi 2014-1120.

Article 3 - Renouvellement du contrat

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 définit l'article 10 de la loi à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

Article 4 - Reconduction du contrat

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 5 - Congé

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 trois 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, si le local loué se situe dans une des zones visées au 1 de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, 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, dûment énoncé 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, son 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,
- c) motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire d'une des obligations lui incombant.

32

BE

- 4° 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.
- 5° 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
- 6° en cas de mutation, de transmettre au locataire le nom et l'adresse du nouveau bailleur, ainsi que, le cas échéant, ceux du mandataire

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

- 1° Occuper les lieux loués et d'en user paisiblement tant par lui-même que par ceux qui s'y trouvent avec lui.
- 2° 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.
- 3° 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.
- 4° Notifier au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'événement, 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.
- 5° Prendre à sa charge et d'exécuter, pendant le cours de l'occupation, des 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.
- 6° Ne pas faire supporter aux planchers de charges excessives
- 7° 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.
- 8° 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 et au moins 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 fers 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.
- 9° 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.
- 10° Supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou d'installations intérieures 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 que la pose de tout appareil de comptage ; acquitter les sommes et charges de toutes natures qui seront appelées par les fournisseurs de prestations, services, fluides ou autres, selon les indications de ses compteurs et relevés.
- 11° 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 aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1733 et 1734 du Code civil.
- 12° Faire assurer convenablement contre l'incendie les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, 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 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.
- 13° Déclarer immédiatement à sa compagnie d'assurances et en informer conjointement le bailleur tout sinistre ou dégradation s'étant produit 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 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 le présent contrat et le transport en garantie qu'il comporte à son profit à la compagnie d'assurances du locataire
- 14° 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.
- 15° 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.
- 16° 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 maublée 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 familier 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
 - 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.
- 17° 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.
- 18° 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.
- 19° 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.
- 20° 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 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 sera établi ainsi que lors de la restitution des clefs 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 pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

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 – Tolérances

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 – Solidarité – Indivisibilité

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 résolutoire – Clause pénale

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.

BS

BE

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 – Cautionnement (s'il y a lieu)

Le présent contrat est soumis à la fourniture de l'engagement de caution solidaire d'un tiers par acte séparé, comportant renonciation au bénéfice de discussion et division défini aux articles 2303 et 2304 du Code Civil, qui s'engage en cas de défaillance du Locataire, à exécuter les obligations résultant dudit contrat.

L'engagement de caution devra mentionner de la main de la personne qui se porte caution, à peine de nullité .

- Qu'il reconnaît avoir reçu un exemplaire du contrat de location dont il sera également signataire,
- Qu'il reconnaît la nature et la portée de son engagement,
- L'identité du bénéficiaire de l'engagement de caution,
- L'identité du colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de caution, lorsqu'il s'agit d'un contrat de colocation,
- La durée de son engagement,
- Le montant initial du loyer et des charges,
- Les sommes couvertes par son engagement, à savoir : loyer, y compris le loyer révisé dans les conditions prévues par le présent contrat, avec les intérêts, charges locatives récupérables, dépôt de garantie, indemnités d'occupation, astreintes, dégradations et réparations locatives, frais et indemnités de l'éventuelle procédure.
- Le montant maximum, inscrit en chiffres et en lettres, de son engagement,
- Le contenu de l'avant dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à savoir : « Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation ».

Il est rappelé que aucun cautionnement ne peut être demandé, à peine de nullité, par le Bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou toute autre forme de garantie, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

Article 18 – Frais et Honoraires

NEANT

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.

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

1. 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 frottes.

BY

BE

- 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 chauffeuses, 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 détendeur ;
 - 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 raccordements 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 raccordements 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.
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 :

BS

BE

- ... tubes d'éclairage,
... 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.
- a) Exploitation et entretien courant :
- 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 bancs 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.

- Droit de bail.
- Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Diagnostic de Performance Energetique
- Constat des Risques d'Exposition au Plomb (si les locaux sont concernés)
- Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques,
- Acte de cautionnement séparé (s'il y a lieu)
- Etat des lieux
- Fiche de renseignements
- Attestation consuel

DOCUMENT EN 8 PAGES

FAIT À : LYON LE : 1 JUIN 2021

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

mots rayés lignes rayées

Le bailleur
« Lu et approuvé »

Le mandataire
« Lu et approuvé »

Le locataire
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

Pièce unique :

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

La peinture murale est en bon état.



Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage.

Les murs sont couverts de faïence et de peinture, le tout est usagé.

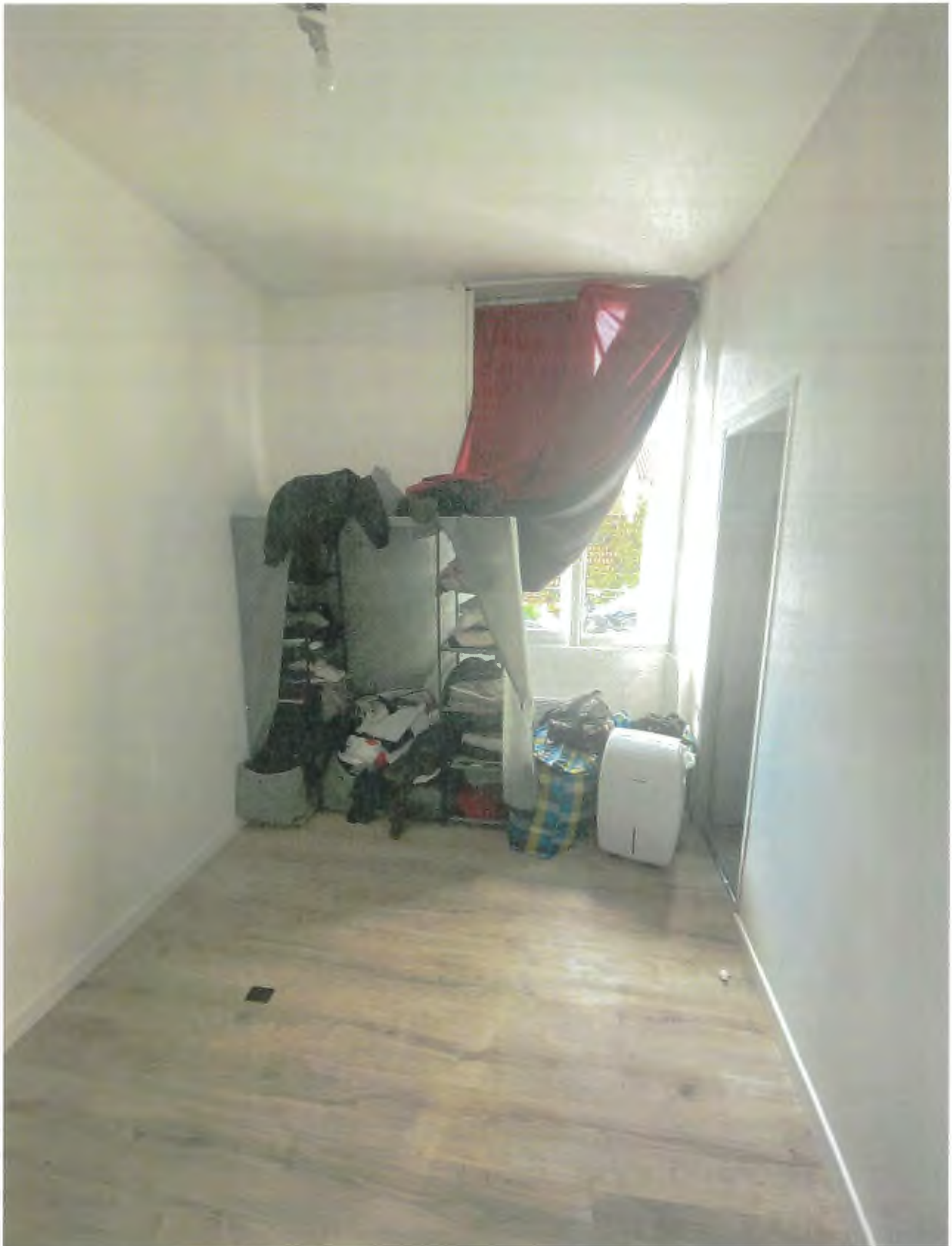
Il y a un lavabo, un WC, un bac à douche.



Chambre :

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

La peinture murale est usagée.



3^{ème} ETAGE

Cet étage ne comporte qu'un appartement (porte n°10). Le sol est couvert d'un parquet en bon état et pour partie de carrelage au niveau du coin cuisine. Les murs sont couverts d'une peinture en bon état.





Salle de douche :

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. Les murs sont couverts d'une faïence en bon état. Cette pièce comporte un bac à douche, un lavabo et une cuvette de WC.



CAVES DU 6:



5



Mes constatations étant terminées je me suis retiré en laissant le j

sur place.

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

A LYON, le 15 février 2021

ATTESTATION

Je soussigné, Maître Mustafa IPEKCI, notaire à LYON (69006), 58, rue Tête d'or,

Atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 15 février 2021 contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

A DONNE A BAIL A :

Le BIEN ci-après désigné :

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

Sur la commune de SAINT FONTS (69190), 4-6, cours Albert Thomas, dans le ténement immobilier à usage d'habitation au niveau :

- de l'immeuble sur cour, de rez-de-chaussée et un étage, comprenant 9 logements, les appartements situés au premier étage dudit immeuble, l'un entrée numéro 4 et le second numéro 6.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

58, Rue Tête d'Or - 69006 LYON

Tél. : 04.78.52.20.12

E.mail : mustafa.ipekci@notaires.fr

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	250	4, avenue Albert Thomas		05	30
Contenance Totale :			0ha 05a 30ca		

Et dans un ensemble immobilier situé à SAINT-FONS (RHÔNE) (69190), 5 Rue Raspail, et 6 rue Louis Blanc Dénommé LES MOUSQUETAIRES.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	604	5 rue Raspail	0	45	00
Contenance Totale :			0ha 45a 00ca		

Lot numéro sept cent quatre-vingt-dix-sept (797) :

(Anciennement lot numéro 657) soit un emplacement de parking situé dans la zone de parking dite P3, portant le numéro 13 au plan de ladite zone.

Avec les un /quatre mille six cent cinquante-neuvième (1 /4659 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un trente-neuvième (1 /39 ème) des parties communes spéciales au bâtiment à la zone des parkings 1-3-4.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 98 années et 24 jours à compter du 15 février 2021 jusqu'au 10 mars 2119

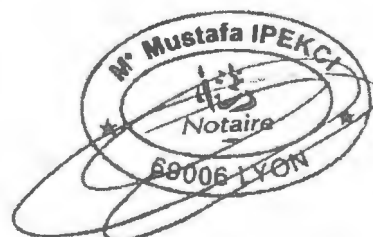
REDEVANCE

Moyennant le versement par le Preneur d'une redevance annuelle d'un montant de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €).

La redevance sera payée à terme échu, le 14 février de chaque année, au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le 14 février 2022.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LYON
Le 15 février 2021.





Mustafa IPEKCI
Notaire

A LYON, le 11 mars 2020

Nos Réf. : MIPEKCI//
Dossier
Vos références :

Vos Réf. : ...

ATTESTATION

Je soussigné, Maître Mustafa IPEKCI, notaire à LYON (69006), 58, rue Tête
d'or,

Atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi le 11 mars 2020 contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

A DONNE A BAIL A :

Le BIEN ci-après désigné :

DESIGNATION DES BIENS LOUES :

58, Rue Tête d'Or - 69006 LYON

Tél. : 04.78.52.20.12

E.mail : mustafa.ipekci@notaires.fr

Membre d'une association agréée. le règlement des honoraires par chèque est obligatoire

MI

Sur la commune de SAINT FONTS (69190), 4, cours Albert Thomas, un ténement immobilier à usage d'habitation comprenant :

-un immeuble sur rue rez-de-chaussée et trois étages, comprenant 12 logements sinistrés suite à une incendie en juin 2016,

-un immeuble sur cour, de rez-de-chaussée et un étage, comprenant 9 logements, à l'exception de deux logements situés au premier étage, l'un entrée numéro 4 et le second numéro 6. et actuellement occupé par

-petites constructions dans la cour, consistant en deux appartements et un garage,

Ayant pour confins :

-à l'est : avenue Albert Thomas,

-au nord : Rolando,

-au sud : Vivier,

-à l'ouest : Sublet

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	250	4, avenue Albert Thomas		05	30
Contenance Totale :			0ha 05a 30ca		

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années à compter du 11 mars 2020 jusqu'au 10 mars 2119

REDEVANCE

moyennant le versement par le Preneur d'une redevance annuelle d'un montant de NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 €).

La redevance sera payée à terme échu, le 10 mars de chaque année au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le 10 mars 2021.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à LYON
Le 11 mars 2020.



Dossier N° 20200009

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE ONZE MARS

Maître Mustafa IPEKCI soussigné, notaire à LYON (69006), 58, rue Tête
d'or,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
authentique sur support électronique, contenant :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La _____ est ici représentée par
Gérant de la _____, domicilié à _____.

AGISSANT en sa qualité de seul et unique associé et ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes.

- La _____ est ici représentée par _____

AGISSANT en sa qualité de seul et unique associé et ayant tout pouvoirs à l'effet des présentes.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte, les Biens ci-après désignés. Par suite, il confère au PRENEUR sur les Biens ci-après désignés, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et aux stipulations du présent acte.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Sur la commune de SAINT FONTS (69190), 4-6, cours Albert Thomas, un ténement immobilier à usage d'habitation comprenant :

-un immeuble sur rue rez-de-chaussée et trois étages, comprenant 12 logements sinistrés suite à une incendie en juin 2016,
-un immeuble sur cour, de rez-de-chaussée et un étage, comprenant 9 logements, à l'exception de deux logements situés au premier étage, l'un entrée numéro 4 et le second numéro 6, et actuellement occupé par Madame xxx

-petites constructions dans la cour, consistant en deux appartements et un garage,

Ayant pour confins :

-à l'est : avenue Albert Thomas,
-au nord : Rolando,
-au sud : Vivier,
-à l'ouest : Sublet

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	250	4, avenue Albert Thomas	0	05	30
Contenance Totale :			0ha 05a 30ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno COMPAGNON, notaire à VENISSIEUX (69200), le 27 novembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3, le 23 décembre 2014, volume 2014 P numéro 13222.

ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années à compter du 11 mars 2020 jusqu'au 10 mars 2119, sans tacite reconduction.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le Bailleur soit tenu de délivrer congé au Preneur, et en cas de perte totale du Bien loué ou d'expropriation.

Conformément à l'article L. 451-1, alinéa 2, du Code rural et de la pêche maritime, le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société Bailleur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la société Preneur, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

RESOLUTION DU BAIL

À défaut de paiement de deux années consécutives de redevance, le Bailleur pourra, après une sommation restée sans effet, faire prononcer en justice la résolution du présent bail.

La résolution pourra également être demandée par le Bailleur en cas d'inexécution des conditions du bail, ou si le Preneur a commis sur les Biens loués des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux pourront accorder un délai au Preneur, suivant les circonstances.

REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le Preneur d'une redevance annuelle d'un montant de NEUF CENT SOIXANTE EUROS (960,00 €), soit une redevance mensuelle d'un montant de QUATRE-VINGTS EUROS (80,00 €).

La redevance sera payée à terme échu, le 11 mars de chaque année, au domicile du Bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le 10 mars 2021.

Le Preneur ne pourra pas demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle des Biens loués, (ni pour cause d'absence ou de perte de récolte) à la suite de cas fortuits, ni se libérer de la redevance en délaissant les Biens loués.

AMELIORATION DES BIENS LOUES

Le Preneur s'engage à améliorer les Biens ci-dessus désignés (et spécialement à mettre en culture les terres actuellement en friches,) et construire tout bâtiment d'exploitation qu'il jugera utile(ou)et spécialement à planter en vignes les terres louées et construire tout bâtiment d'exploitation qu'il jugera utile(ou)et spécialement à rénover les bâtiments existants, dans les conditions prévues au paragraphe "Constructions nouvelles et améliorations".

DISPOSITIONS CONCERNANT LE BIEN LOUE

URBANISME

Les parties, et plus particulièrement l'ACQUEREUR, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le Bailleur déclare que les Biens, dépendent d'un immeuble situé dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Par conséquent, ils entrent dans le champ d'application de la réglementation sur les risques naturels et technologiques.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement décrivant les obligations des propriétaires d'immeubles bâtis, et notamment la production lors de toute vente d'un état des risques naturels et technologiques (L.125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement) ayant été établi depuis moins de six mois (R. 125-26 du Code de l'environnement).

En conséquence des dispositions susvisées, le Bailleur a fait établir, le 31 janvier 2020, un état des risques naturels et technologiques remis au Preneur qui le reconnaît, dont une copie est ci-annexée.

En outre le Bailleur déclare pour la période où il en a été propriétaire :

- Que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou et L. 128-2 du Code des assurances ;
- Qu'il n'a pas eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement.

SERVITUDES

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Biens loués ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude d'origine légale ou conventionnelle que celle(s) ci-après relatée(s) : « *Il est ci-dessous intégralement relatée ce qui est indiqué aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique JUVENETON, notaire à VENISSIEUX, le 3 septembre 1909 transcrit au service de la publicité foncière de LYON 2^{ème} (actuellement LYON 3^{ème} le 23 septembre 1909, volume 283 n°1399 contenant vente par*

, de 319,80m².

« *Ils les prendront dans son état actuel avec toutes ses servitudes actives et passives, déclarant les vendeurs n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur ledit terrain et qu'il n'est pas à leur connaissance qu'il soit grevé d'aucune. Ils en acquitteront les impôts à compter du premier janvier prochain et paieront les frais et honoraires des présentes Les vendeurs déclarent que dans la vente sus-énoncée consentie par . il a été inséré la condition à la charge de ce dernier de contribuer à l'entretien du boulevard ou chemin de la Poudrière sur lequel l'immeuble vendu par avait une façade de quarante mètres, quatre-vingt-un centimètres perla fourniture annuelle de deux mètres cube de gravier, et comme conséquence d'*

garanti à Monsieur xxx le droit d'user du boulevard dans toute sa surface, d'y édifier toutes constructions, d'y ouvrir des portes et des fenêtres, conduite d'eau, et en un mot de profiter de tous tes droits appartenant aux riverains d'une voie publique Par le fait des présentes, les acquéreurs seront subrogés dans les obligations résultant de cette clause proportionnellement ô la façade du terrain vendu sur ledit chemin tant par les présentes que suivant acte, reçu par te notaire soussigné, le vingt-trois octobre mil neuf cent cinq et dans tous les droits ci-dessus rappelés, conférés par Monsieur xxx. » »

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles le Preneur ne pourra se soustraire en délaissant les Biens loués.

ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Biens loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

EMPIETEMENTS - USURPATIONS

Le Preneur s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le Bailleur en cas d'atteinte à ses droits.

SERVITUDES

Le Preneur profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives.

Il pourra en outre acquérir au profit des Biens loués des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le Bailleur.

JOUISSANCE

Il jouira des Biens loués raisonnablement. Il pourra effectuer tout changement des Biens loués qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le BIEN loué est actuellement squatté par des occupants n'ayant aucun bail et étant rentré dans les lieux illégalement ainsi qu'il en résulte du constat d'huissier dressé par Maître Faouzi BERKANE en date du 3 juillet 2019 dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur entretiendra les Biens loués en bon état, en sorte de ne pas en diminuer la valeur. Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées.

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le Preneur assumera seul toutes les charges et contributions du Bien loué, et notamment les impôts à l'exception toutefois de la contribution annuelle sur les revenus locatifs éventuellement due par le Bailleur.

ASSURANCES

Le Preneur s'oblige à maintenir les Biens loués assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour une valeur suffisante, et à souscrire une assurance de responsabilité couvrant notamment les recours des voisins, mais également celui du Bailleur en cas de perte des Biens loués.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AMELIORATIONS

Le Preneur pourra faire aux Biens loués outre les améliorations et/ou constructions prévues aux termes du présent acte, toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime.

Le Preneur ne pourra opérer aucun changement des Biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des Biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au Bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

CAS FORTUITS - RECONSTRUCTION

Le Preneur ne pourra demander aucune réduction de la redevance pour cause de perte partielle des Biens loués (ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits). Mais il ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri en raison d'un vice de construction antérieure au bail.

MINES - CARRIERES - TOURBIERES

Le Preneur exercera à l'égard des mines, carrières et tourbières les mêmes droits qu'un usufruitier. Il pourra exploiter les mines et carrières ouvertes au jour de son entrée en jouissance, et les tourbières dont l'exploitation est commencée. Néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, le Preneur devra demander préalablement toutes autorisations requises par la réglementation en vigueur.

TRESOR

Le Preneur n'aura pas droit au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de son bail, sauf en qualité d'inventeur.

CESSION

Le Preneur pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat, à condition d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil. Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail et notamment le droit d'accession.

SOUS-LOCATION

Le Preneur pourra librement sous-louer les Biens ci-dessus désignés, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

RESTITUTION DES BIENS LOUES

Le Preneur devra, en fin de bail et quelle qu'en soit la cause, restituer au Bailleur les Biens loués en bon état de réparations de toute sorte.

PRIVILEGE

Le Bailleur profitera du privilège prévu par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toute redevance due en vertu des présentes, pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du Bailleur de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.

FORMALITES - FISCALITE

ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis volontairement à la formalité de l'enregistrement, avec perception du droit fixe prévu à l'article 739 du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent bail sera soumis à la formalité de publicité foncière.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 742 du Code général des impôts, les parties évaluent la redevance due pour toute la durée du bail à la somme hors taxes de 95 040,00 €.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment la valeur locative du Bien loué pour toute la durée du bail à 95 040,00 €.

DECLARATIONS

1/ - Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence,

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur,

- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs,

- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil.

- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation.

2/ - Concernant l'IMMEUBLE loué :

Le BAILLEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,

- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat,

- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du LOCATAIRE.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire au profit du Bailleur, seront supportés par le Bailleur, qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, BAILLEUR et PRENEUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

Compte tenu de ce qui est rappelé ci-dessus concernant les garanties hypothécaires et autres sûretés réelles, les parties confèrent expressément au notaire soussigné la mission de renouveler toutes inscriptions existantes ou de prendre toutes inscriptions complémentaires, spéciales et successives, destinées à couvrir notamment les intérêts à échoir non garantis au même rang que le principal, non compris dans les trois années visées par les dispositions de l'article 2432 du Code civil.

Le notaire soussigné fera toute diligence afin qu'il soit procédé à ces inscriptions complémentaires et renouvellements dans les délais et conditions nécessaires.

Tous les frais liés à ces renouvellements et prises de garanties hypothécaires seront à la charge de PRENEUR qui s'y oblige.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

-les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

-les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

-les établissements financiers concernés,

-les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

-le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

-les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du loyer.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, conformément aux articles 863 et 864 du Code général des impôts, des sanctions, édictées par le 5 du V de l'article 1754, aux articles 850, 1729 et 1837 dudit Code et à l'article 1202 du Code civil, encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du loyer.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la _____ au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signatures par Maître Mustafa IPEKCI

A signé
A l'office
Le 11 mars 2020

A signé
A l'office
Le 11 mars 2020



et le notaire Me IPEKCI Mustafa
A signé
A l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE ONZE MARS

SELARL HOR

*Sylvie GRANGE, Bertrand PIRODON,
Franck VACHER, Julien DOUCEDE,
Mickaël NONDEDEO*

*Huissiers de Justice Associés
12, rue de la Camille
« Le patio de la Camille »
69600 OULLINS*

PROCES VERBAL DE CONSTAT



HUISSIERS
OULLINS RHONE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le QUINZE SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

La _____ dont le siège social est
sis : _____, représentée par son Président en exercice, domicilié de droit
audit siège

M'AYANT EXPOSE :

Que la société requérante est locataire d'un immeuble (divisé en onze logements) sis à SAINT FONS (69190), 4 Avenue Albert Thomas (en vertu d'un bail emphytéotique avec autorisation de sous louer).

Que _____ (Président) a découvert après son retour de vacances à l'étranger (vacances du 27 juillet au 10 septembre 2021) que les onze logements étaient occupés par des personnes sans droit ni titre.

Je suis donc mandaté aux fins de procéder à toutes constatations utiles pour identifier les occupants éventuels, puis d'en dresser procès-verbal.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné **Mickaël NONDEDEO**, Huissier de Justice, membre de la SELARL HOR titulaire d'un Office d'Huissier de Justice en résidence à OULLINS 69600, y demeurant 12 rue de la Camille ;

JE ME SUIS RENDU CE JOUR à partir de 14 heures 45 :

A SAINT FONS (69190), 4 Avenue Albert Thomas.

OU ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

est présent.

Au sein de la cour intérieure, un homme assis sur une chaise de bar installée devant l'immeuble se lève et se présente à nous. Je lui décline mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.
se présente également.

L'homme rencontré me déclare être
identité.

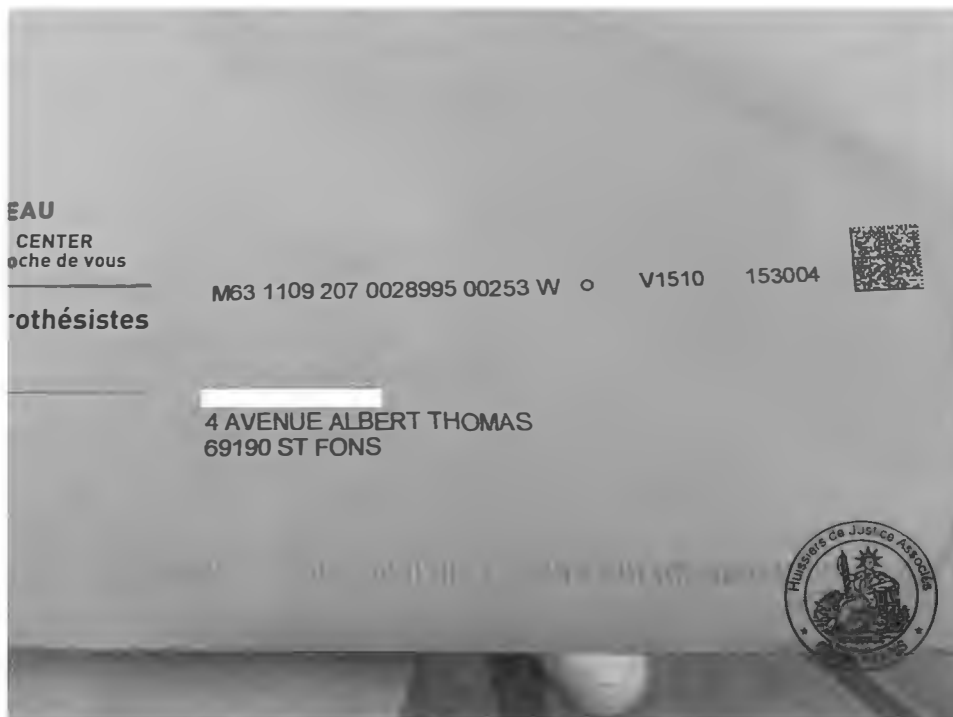
Ce dernier refuse de me justifier son

..... me souligne avoir conscience qu'il occupe sans droit ni titre le logement et m'indique avoir consulté un avocat et connaître ainsi la procédure.

Il me précise également qu'un homme dénommé « » s'est présenté comme le propriétaire des appartements et leur a donné accès à ceux-ci.

..... ne dispose pas de l'identité complète de l'homme dénommé « ». Il me présente une enveloppe reçue dans la boîte aux lettres, m'indiquant qu'il s'agit peut-être du nom de de l'intéressé :





Sur mon interrogation, il

me précise qu'ils sont neuf personnes à occuper les lieux.

A ce titre,

-
-
-

me déclare qu'il occupe les lieux avec :
(il me présente une enveloppe SFR pour justifier de cette identité) ;
(beau-frère de) ;
(compagne de).





me précise que cinq enfants sont également présents (dont 4 mineurs) – sans plus de précision.

refuse que je me rencontre les autres occupants et refuse de me communiquer d'autre information ou justificatif.

Il m'autorise à procéder aux photographies suivantes, me confirmant que les serrures des portes d'entrée ont été changées.

Trois portes d'entrée sont présentes.

La porte de droite est dépourvue de serrure et présente des traces d'effraction.

me confirme que les cylindres des deux autres portes ont été remplacés.

A ce titre, la porte de gauche est endommagée et déformée au niveau des deux cylindres. La poignée est défailante, abaissée ; l'encadrement est également endommagé à ce niveau ; un renfort a été fixé sur la porte.

A droite de ladite porte, le volet roulant de la fenêtre est cassé.















Je constate que le battant droit du portail a été forcé, cassé puis retiré :





*Depuis la voie publique,
entrepris en extérieur par les occupants sans droit ni titre :*

me précise que les biens suivants ont été



Afin d'apporter davantage de précision à mes constatations, j'ai pris des clichés photographiques que j'ai joints sans modification au présent procès-verbal.

Mes constatations terminées, je me suis retiré et de retour en mon étude, j'ai dressé et clos le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

