



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT



SELARL MSM HUISSIERS & ASSOCIES ST-ETIENNE

C. SALICHON • A. MATHIEU • R. GIRONDEL

SELARL TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIER DE JUSTICE

Certifie m'être exprès transporté à SAINT-ETIENNE, 15, 17, 19 rue des Docteurs Charcot, aux fins d'établir le présent procès-verbal descriptif.

Après enquête, j'ai pu apprendre que les biens à décrire étaient gérés par le CABINET DETROIS IMMOBILIER, 38 rue Jean Jaurès à FIRMINY.

Il m'apprend que les lots à vendre sont occupés par [REDACTED], excepté le lot 1206 (cave), et il me fournit ses coordonnées téléphoniques.
Rendez-vous a donc été pris sur place ce jour à 09h00.

[REDACTED] ainsi déclarée est présente et nous ouvre les lieux.
Je suis assisté de [REDACTED] diagnostiqueur de la société AADI.

PRESENTATION GENERALE

Les biens à décrire sont situés dans un ensemble immobilier situé en retrait de la rue des docteurs Charcot, sur l'esplanade face au Centre Commercial CENTRE 2.

Cet ensemble immobilier des années 70 est composé de trois bâtiments contigus de 15 étages, dénommé au n°15 le Mozart, au n°17 le Chopin et au n°19 le Schubert.

Les biens à décrire sont composés de :

Un appartement n° lot 1266, de type F5, situé au 9^{ème} étage du bâtiment MOZART

Un garage n° lot 35 situé au sous-sol du bâtiment adjacent.

Une cave n° lot 1206 situé à l'entresol du bâtiment Mozart

L'immeuble est soumis au régime de la copropriété, dénommée Les Résidences de la Grand Rue.

Le syndic est le cabinet FONCIA IGD, dont le siège social est situé 5 rue du Lieutenant Morin, à ST ETIENNE (42000).

J'insère ci-dessous une capture d'écran de la fiche de cette copropriété (www.registre-coproprietes.gouv.fr)

Annuaire des copropriétés

 **RESIDENCES GRAND'RUE**
n° Immatriculation: AC2635415

Adresse de référence
15-17 r des docteurs charcot 42100 Saint-Étienne

Représentant légal
Représentant : FONCIA IGD (syndic professionnel)
SIRET : 34501155500017, SAINT ETIENNE
Mandat : Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété
Date du règlement de la copropriété : 09/07/1975
Nombre total de lots : 348
Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) : 180
Lots d'habitation : 180
Lots de stationnement / garage : 168
Type de syndicat de copropriétaires : Principal ou unique
Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat : 0 / 0 / 0
Syndicat coopératif : non
Résidence service : non

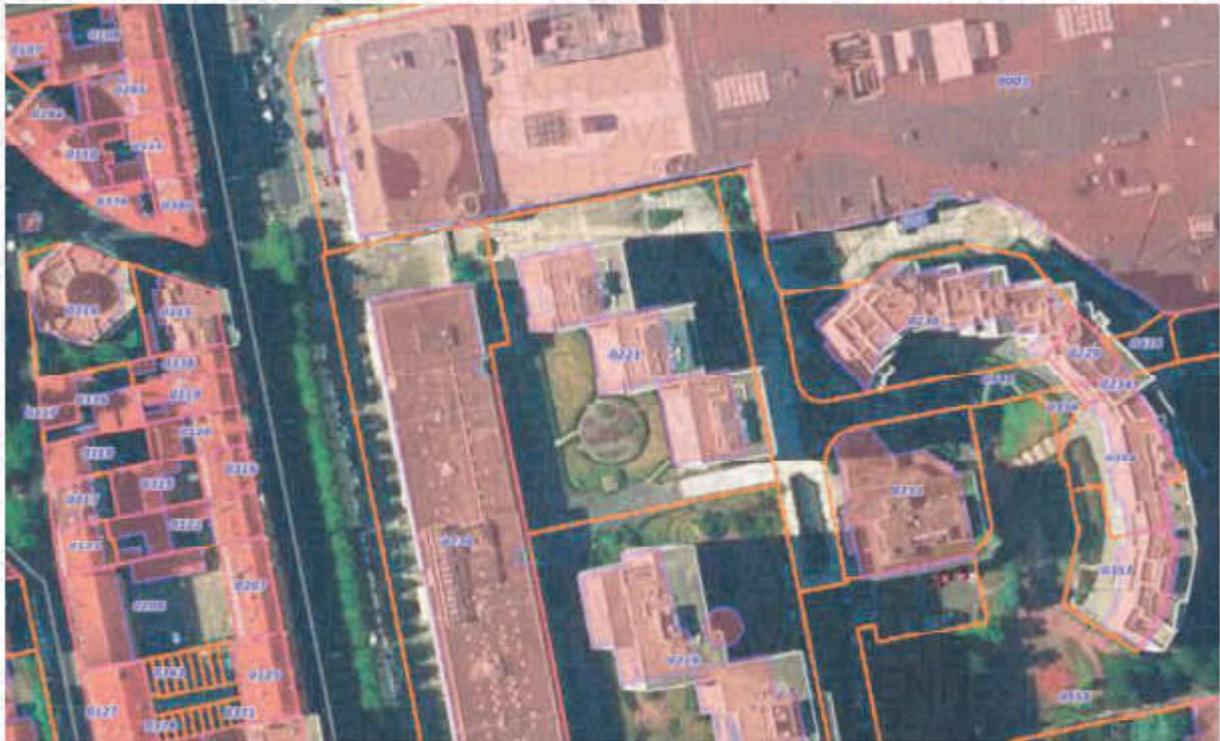
Procédures administratives et judiciaires

Les charges de copropriété incombant à ces trois lots sont d'environ 800.00 € par trimestre, fonds ALUR inclus, selon DETROIS IMMOBILIER.

L'immeuble est relié au tout-à-l'égout.

L'appartement bénéficie du chauffage collectif et de l'eau chaude collective.

Je joins un extrait de plan GEOPORTAIL de la parcelle 221 et ses alentours.



Les lots sont situés à proximité immédiate du Centre Commercial CENTRE 2, l'entrée de l'immeuble Mozart se situant face à la porte 4 du Centre Commercial.

Ils se trouvent très proches des arrêts de tram et des commerces de la rue des Docteurs Charcot.

Les lots sont proches de la place Bellevue, avec son marché, sa gare routière, et la Clinique Mutualiste.

Ils sont également proches des écoles, collèges et lycée, et de la faculté de ST ETIENNE, site Tréfilerie.

La taxe foncière annuelle sur le bien saisi était de 1502 € en 2022, selon le CABINET DETROIS IMMOBILIER.

Les lieux – appartement et garage- sont occupés par en vertu d'un bail écrit en date du 30.06.2021, venant à expiration le 30.06.2024, et en vertu d'un avenant à bail en date du 15.07.2022.

Le montant du loyer mensuel est de 570.00 € et la provision mensuelle pour charges est de 185.00 €.

J'annexe au présent acte la copie de ce bail.

EXTERIEURS et PARTIES COMMUNES de l'IMMEUBLE :
(photographies 1 à 26)

Les façades de l'immeuble sont en très bon état général, ainsi que les espaces verts. La porte d'accès à l'allée est équipée d'un système à badge Vigik, avec tableau nominatif.

Les parties communes sont anciennes mais en très bon état général d'entretien.

L'immeuble MOZART bénéficie de deux ascenseurs à code.

APPARTEMENT lot 1266 :

Il s'agit d'un appartement de type F5 situé au 9^{ème} étage de l'immeuble MOZART.

Il est orienté Nord Est.

La porte d'accès est équipée d'une serrure trois points.

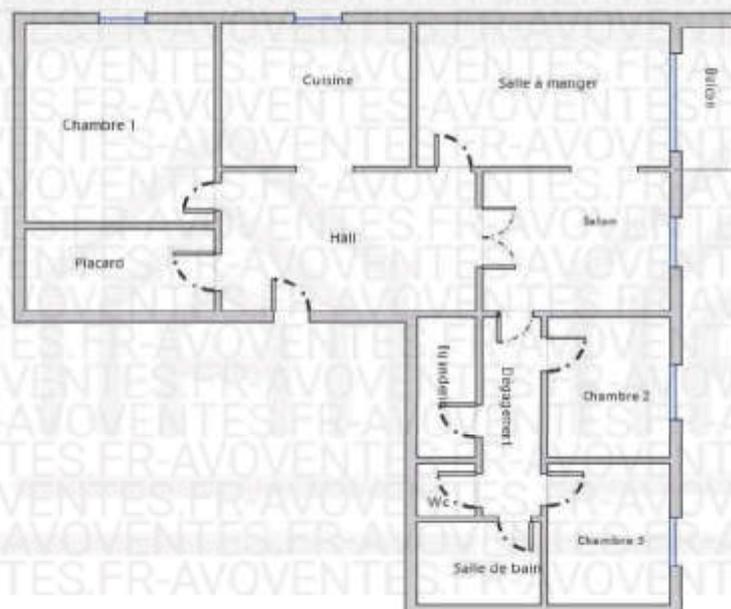
Toutes les fenêtres de l'appartement sont équipées en simple vitrage. L'eau chaude et le chauffage sont collectifs. Des radiateurs avec robinet thermostatique équipent les pièces.

La plaque de cuisson est alimentée par le gaz de ville.

Les lieux sont en état d'usage.

Comme indiqué supra, Les lieux sont occupés par [REDACTED] et ses cinq enfants.

L'appartement s'ouvre sur un grand hall desservant à gauche un dressing et une chambre, de face la cuisine, à droite le séjour à double entrée. Du séjour, on accède à un couloir qui permet l'accès à la buanderie, les toilettes séparées, la salle de bains et deux chambres.



J'ai inséré ci-dessus le plan établi par M. [REDACTED] (non à l'échelle), pour une meilleure appréhension des lieux.

Le hall est carrelé en bon état, les murs et plafond sont peints en état d'usage **(photographies 27 à 30)**.

Le séjour est orienté Est. Il est équipé d'une grande fenêtre, et d'une grande fenêtre avec porte fenêtre permettant l'accès à un petit balcon, et de volets roulants à manivelle.

Le parquet ancien au sol est usé. Les murs et plafonds sont peints.

Il bénéficie d'une double entrée avec le hall **(photographies 31 à 37)**.

La cuisine est orientée Nord. Elle est équipée d'une fenêtre à double battant.

Le sol est carrelé, les murs et plafonds sont peints. La cuisine est entièrement équipée et bénéficie d'une ventilation VMC **(photographies 38 à 39)**.

La chambre parentale (1) est orientée Nord. Elle est éclairée par une grande fenêtre équipée d'un volet à manivelle.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié. Les murs et plafonds sont peints **(photographies 40 à 42)**.

Le dressing à gauche de l'entrée principale est équipé d'étagères. Il est carrelé et très encombré **(photographies 43 à 45)**.

La chambre 2 est orientée Est. Elle est éclairée par une grande fenêtre équipée d'un volet à manivelle.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié. Les murs et plafonds sont peints, un décolllement est visible au plafond **(photographies 46 à 48)**.

Le sol du **couloir d'accès** est recouvert d'un revêtement stratifié. Les murs et plafonds sont peints **(photographies 49 à 51 et 61)**.

La chambre 3 est orientée Est. Elle est éclairée par une grande fenêtre équipée d'un volet à manivelle.

Le sol est recouvert d'un revêtement stratifié. Les murs et plafonds sont peints **(photographies 52 à 53)**.

La salle de bains est vétuste. Elle est équipée d'une baignoire et d'un meuble avec vasque. Le sol est carrelée. Le plafond est très dégradé suite à un dégât des eaux. La faïence murale a été repeinte. La pièce est équipée d'une bouche VMC **(photographies 54 à 56)**.

Les toilettes sont peintes, WC cuvette et douchette. Le sol est recouvert de dalles plastiques. La pièce est équipée d'une bouche VMC. Les murs et plafond sont peints, le mur de face est tapissé (**photographies 57 à 58**).

Le dressing est équipé d'un petit lavabo et de la connexion pour lave-linge. Le sol est recouvert de dalles plastiques. La pièce est équipée d'une bouche VMC. Les murs et plafond sont peints (**photographies 59 à 60**).

GARAGE lot 35 (photographies 62 à 68).

Il est situé au sous-sol -1 du bâtiment 4. Il porte le numéro. On y accède par l'ascenseur de l'immeuble Mozart et un passage en sous-sol.

Il est brut de béton et fermé par un portail métallique ancien non motorisé.

Le sous-sol est en bon état d'entretien.

CAVE lot 1206 :

Elle est située à l'entresol du bâtiment Mozart.

Elle n'est pas accessible ; selon le CABINET DETROIS, qui n'a pas les clés, elle ne fait pas l'objet d'un contrat de location à sa connaissance.

J'ai annexé les diagnostics techniques établis ce jour par [redacted] amiante, ERP, métrage, gaz, électricité, DPE.

J'ai également annexé les 68 photographies prises sur place par mes soins.

AYANT TERMINE PAR LA MES CONSTATATIONS, j'ai de tout ce qui précède, dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

C.SALICHON



<u>COUT ACTE</u>	
Décret 2016-230 du 26.02.2016	
Arrêté du 26.02.2016	
Emolument A 444-28	219,16
Emolument A 444-29 et 18	300,00
Transport	7,67
HT	526,83
TVA 20 %	105,37
SERRURIER	
TEMOINS	

TTC	632,20 €

AVENANT A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

© AVOVENTES.FR

Représentée par la SAS DETROIS IMMOBILIER - CABINET
administrateur de biens, 38 rue Jean Jaurès 42700 FIRMINY

D'UNE PART,

© AVOVENTES.FR

D'AUTRE PART,

IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT APRES L'EXPOSE

PREALABLE :

I- EXPOSE

Par acte SSP en date du 01 JUILLET 2021,

a donné à bail à loyer à

Un appartement T5 au 9ème étage avec 3 chambres, séjour- salle à manger, cuisine, sdb, chauffage collectif et garage sis au 15 rue des Docteurs CHARCOT – Immeuble le Mozart à 42000 SAINT ETIENNE

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions et notamment :

Pour une durée de TROIS ANS renouvelable par tacite reconduction commençant à courir le 01 JUILLET 2021

M-K-K

K-A

DÉTROIS IMMOBILIER
CABINET BERNARD
38, rue Jean Jaurès - B.P. 106
42703 FIRMINY Cedex
Tél. 04 77 56 01 46 / 04 77 56 47 56
Mail : contact@detroit-immobilier.com

III – CAUTION

En outre il est expressément convenu que [redacted] demeurant au 20 rue Joseph PUIER à SAINT-ETIENNE se porte caution pour le paiement des loyers et des charges dus par [redacted]

A Firminy,
Le 15.07.2022

SAS DETROIS IMMOBILIER

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

BAIL D'HABITATION

soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

CONDITIONS PARTICULIERES

Ce contrat conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES est constitué du présent chapitre CONDITIONS PARTICULIERES et du chapitre CONDITIONS GENERALES. Ces deux parties formant un tout indissociable.

Entre les soussignés

Représenté par **DETROIS IMMOB-CAB BERNARD** au capital de 50 000 €, dont le siège social est situé 38 RUE JEAN JAURES B.P.106 42703 FIRMINY cedex, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°789 279 072, représenté(e) par son directeur, titulaire de la carte professionnelle mention «Gestion Immobilière» n°4202 2018 000 038 061, délivrée par la Chambre de commerce de LYON METR.ST ETIENNE et garantie par GALIAN pour un montant de 1 060 000 €.

Ci-après dénommés « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART

ET

GARANT

Ci-après désignés par les termes « **LE PRENEUR** » ou singulier

D'AUTRE PART

En cas de pluralité de co-preneurs désignés ci-dessus sous le vocable « le PRENEUR » au singulier, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat (art. 2-18 des conditions générales du bail).

Il a été arrêté et convenu ce qui suit

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au PRENEUR qui les accepte aux conditions suivantes

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

- **Adresse**
15 RUE DES DOCTEURS CHARCOT IMM. LE MOZARD 42100 SAINT ETIENNE - Etage : 09

- **Nature du bien loué**
Usage exclusif d'habitation

- **Désignation des locaux et équipements à usage privatif**

Appartement de type F5, il se compose d'un grand séjour avec balcon, 3 chambres, un grand dressing, une salle de bains, des rangement, un garage. Chauffage collectif.

formant le lot n° 5 APPT F5 3CH.SEJ.SAM.GG.CH COLL et représentant 70/10010 tantièmes généraux de l'immeuble.

- **Surface habitable du logement 103.00 m²**

Bases de répartition et tantièmes

Chauffage : 73 / 3195

Conso. eau chaude Index : 22 / 22

Charges Ascenseur : 239 / 10000

Charges Batiment : 73 / 10000

CHAUFFAGE : 73 / 10000

Charges communes generales : 70 / 10010

Charges garages : 5 / 911

Charges Bâtiment A : 222 / 9990

Charges particulières : 1 / 179

Conso. eau froide Index : 56 / 56

- **Locaux accessoires :**

- **Équipements à usage commun**

- **Etat des lieux (article 3 de la loi du 6 juillet 1989)**

L'état des lieux loués fait l'objet d'un document dressé en autant d'exemplaires qu'il y a de parties au contrat et joint à ce dernier.

DUREE DU CONTRAT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 3 ans, à compter du 1er juillet 2021, pour expirer le 30 juin 2024.

Renouvellement :

A son terme, le présent bail se renouvellera par tacite reconduction pour une durée égale à celle du contrat initial à défaut d'avoir été dénoncé par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais prévus par la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel hors charges de 570.00 € (cinq cent soixante-dix Euros), payable d'avance le premier jour du terme au domicile du bailleur ou de son représentant.

NATURE ET MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES DEPUIS LA FIN DU DERNIER CONTRAT DE LOCATION

La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables telles qu'énumérées au décret n° 87-713 du 26 août 1987, 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur une provision mensuelle fixée à 185.00 € (cent quatre-vingt-cinq Euros). Cette somme sera acquittée en même temps que le loyer, et sera régularisée annuellement au moment de l'établissement des comptes.

INDEXATION DES LOYERS

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'Indice de référence des loyers (IRL), le 1er juillet.

La dernière valeur de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 4^{ème} trimestre 2020, valeur 130.52.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le PRENEUR s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par LE BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer LE PRENEUR de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

DEPOT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme de 570.00 € (cinq cent soixante-dix Euros) représentant 1 mois de loyer.

Article 22 de la loi : Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges.

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

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

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués. Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- A parts égales entre chaque copropriétaire
- Intégralement à M.
- Autre modalité de restitution

ENREGISTREMENT - FRAIS

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

Article 5-I loi 6 juillet 1989 , alinéa 1, 2, 3 :

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. »

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 200.00 € (deux cents Euros).

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de 300.00 Euros (trois cents Euros).

Tous les frais, droits et honoraires des présentes pour le locataire s'élèvent à 500.00 € TTC (cinq cents Euros) au taux actuel de la TVA de 20.00 %:

AERODROME

Si les lieux loués sont situés dans une zone de bruit définie par plan d'exposition au bruit, en préciser le niveau (A, B, C, D) :

AUTRES STIPULATIONS PARTICULIÈRES

Il est rappelé que vous devez souscrire les abonnements EAU/ELECTRICITE/GAZ avant de contacter l'entreprise pour la mise en route de la chaudière-

Nous fournir chaque année le contrat d'entretien de la chaudière si vous ne passez pas par l'agence- Il sera demandé lors de votre état des lieux de sortie-

Il est rappelé que tous stickers ou miroirs collés aux murs doivent être impérativement déposés le jour de l'état des lieux de sortie- et les murs repris si cela s'impose –

En accord entre les parties, une gratuité d'un mois de loyer est accordé au preneur pour effectuer des rafraichissements dans le logement. Le loyer sera exigible le 01.08.2021. Un état des lieux sera effectué afin de vérifier ces travaux.

DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etat des risques naturels et technologiques et de pollution
- Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP)
- Diagnostic installation électrique
- Diagnostic installation gaz
- Métrage (surface Habitable)
- Copie d'un état mentionnant l'absence ou le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
- Etat des lieux
- Caution solidaire
- Extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- Grille de vétusté conformément au Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale.

BAIL D'HABITATION

soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente location est soumise aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée s'appliquant aux locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte, professionnel et habitation, ainsi qu'aux locaux accessoires à ces locations.

Ce contrat conclu entre le bailleur et le preneur désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES est constitué du présent chapitre CONDITIONS GENERALES et du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES. Ces deux parties formant un tout indissociable.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions des articles du présent chapitre CONDITIONS GENERALES et du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES, les dispositions des articles du chapitre CONDITIONS PARTICULIERES prévaudront.

Le bailleur loue les locaux énoncés aux CONDITIONS PARTICULIERES au preneur qui accepte selon les conditions et clauses suivantes. Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités. L'état des lieux sera dressé contradictoirement pour être joint aux présentes.

ARTICLE 1 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés à l'usage exclusif d'habitation ; l'exercice de tout commerce ou industrie, de toute profession, même libérale, est formellement interdite, sauf application des dispositions de l'article L.123-10 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 : DURÉE

La durée et les dates d'effet et d'expiration du présent bail sont fixées aux CONDITIONS PARTICULIERES

Le preneur pourra résilier le contrat à tout moment, à condition de prévenir le bailleur ou son mandataire de son intention, soit par notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit par signification par acte d'huissier de justice, trois mois au moins à l'avance. Le délai de préavis pourra être réduit à un mois, sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ; en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ; pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ; pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ; pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où le preneur a quitté les lieux loués et a restitué les clés au bailleur ou à son mandataire avant cette date.

Le preneur reste redevable des loyers et charges pendant toute la durée de la période de préavis, à moins que les locaux libérés n'aient été reloués avant la fin de cette période.

Le bailleur ne peut donner congé qu'à l'échéance du présent bail, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

Le motif du congé doit être fondé soit sur la reprise du logement, soit en vue de la vente, soit pour un motif légitime et sérieux, notamment en cas d'inexécution par le preneur de l'une des obligations lui incombant.

Les délais de préavis, du bailleur comme du preneur, courent à partir de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux doivent être restitués au bailleur, libres de toute occupation et débarrassés de la totalité des meubles ou équipements mobiliers et les clés remises au bailleur.

ARTICLE 3 : RENOUELEMENT – TACITE RECONDUCTION

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné selon les règles prévues ci-avant, mais dans les mêmes conditions de forme et de délai, le bailleur pourra offrir au preneur le renouvellement de son contrat pour une durée, un loyer et des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

A l'expiration du bail, à défaut de congé donné par l'une des parties ou d'offre de renouvellement, le présent contrat sera reconduit de plein droit pour une durée égale à celle fixée par les dispositions législatives en vigueur au moment de la reconduction.

ARTICLE 4 : LOYER

Le preneur est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Ce loyer dont le montant, la périodicité et les échéances sont stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, est payable au domicile du mandataire du bailleur, sauf dérogation expresse des parties.

Le règlement peut être effectué par prélèvement automatique, virement bancaire, chèques bancaires ou postaux.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de paiement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté.

ARTICLE 5 : RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui publié au titre du même trimestre de chaque année.

Dans le cas où, par voie législative ou réglementaire, il serait fait obligation, pour la révision du loyer des contrats de location d'habitation, de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice contractuel ci-dessus. Les périodicités et modes de révision resteront inchangés.

ARTICLE 6 : CHARGES

En sus du loyer, le preneur s'oblige à acquitter au bailleur sa quote-part des charges récupérables \geq telles qu'énumérées au décret n° 87-713 du 26 août 1987, 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 ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Cette quote-part est fixée suivant les règles de répartition en vigueur dans l'immeuble, telles qu'elles sont définies aux CONDITIONS PARTICULIERES, étant précisé qu'en cas de modification d'une ou plusieurs répartitions de charges, notamment lors de l'établissement d'un règlement de copropriété, ou par décision d'une assemblée générale de copropriété, ladite modification s'appliquera de plein droit.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que le loyer à valoir sur un compte de régularisation, une provision dont le montant est fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES et révisable à tout moment en fonction des dépenses.

Les provisions pour charge doivent, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

ARTICLE 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme fixée aux conditions particulières, qui ne sera pas productive d'intérêts.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble. La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au preneur un logement décent (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements visés aux conditions particulières en bon état de fonctionnement, sous réserve des conventions particulières autorisées par la loi ;
- b) D'assurer au preneur 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 stipulations particulières ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

I. Occupation - Jouissance

1. D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location (disposition d'ordre public (article 7b de la loi du 6 juillet 1989).
2. De ne pouvoir sous-louer ni céder en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
3. De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit.
4. De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers.
5. De notifier sans délai au bailleur ou à son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement, ainsi que tout autre événement susceptible de conférer à un tiers un droit au présent bail.

En cas de décès du preneur, 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 bail. Si la notification prévue à l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, le coût en serait à la charge des notifiés.

II – Entretien – Travaux - Réparation

6. De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (disposition d'ordre public : article 7d de la loi du 6 juillet 1989).

D'informer immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous désordres, dommages ou dégradations survenant dans les locaux pendant toute la durée de son occupation.

7. De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du preneur, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le preneur puisse réclamer une indemnisation des frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (disposition d'ordre public : article 7f de la loi du 6 juillet 1989).
8. De faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par an en fonction de la législation ou réglementation en vigueur.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise qualifiée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien parfait des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir des coffrets de distribution. De même, si un contrat collectif n'est pas souscrit pour l'immeuble, de procéder ou de faire procéder au moins une fois par an à l'entretien des robinetteries et installations sanitaires.

De justifier de ces entretiens à la demande du bailleur.

9. De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux (disposition d'ordre public : article 7e de la loi du 6 juillet 1989).

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

10. De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchement 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 ou des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.
11. De tenir 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, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtement de sol; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

12. Entretien des détecteurs de fumée (à partir du 8 mars 2015) : le preneur s'engage à entretenir le détecteur de fumée en bon état de fonctionnement. Il devra en justifier auprès du bailleur.

III - Responsabilité et recours

13. De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (disposition d'ordre public : article 7c de la loi du 6 juillet 1989).

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 articles 1733 et 1734 du Code civil.

14. De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant (disposition d'ordre public : article 7g de la loi du 6 juillet 1989).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'État, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

Le preneur se fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

15. De déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'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 personnellement tenu 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.

16. De ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il 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, phénomène de condensation ou autre.

IV - Règlement d'immeuble

17. De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble s'il y a lieu, ainsi qu'à tout règlement intérieur, en matière de bonne tenue des immeubles et notamment :

- De ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble ;
- Le cas échéant, et sauf accord du bailleur, de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises 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 ;
- De ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble ;
- De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique ;
- De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel ;

- f) De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter ;
 - g) De n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses ni linge ni autres objets ; de ne pas laisser écouler d'eau ;
 - h) De 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. Est interdite la détention d'un chien d'attaque appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du code rural, tels les pit-bulls, boer bulls... ;
 - i) De ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager ;
 - j) De laisser exécuter les mesures collectives de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles dans les lieux loués. Dès qu'il a connaissance de la présence, dans les lieux loués, de termites ou autres insectes xylophages (capricornes, vrillettes, etc.) le preneur doit en informer le bailleur.
Le preneur sera responsable de tout manquement à ces prescriptions.
18. De donner accès dans les lieux loués au bailleur, au syndic ou à leurs représentants, à leurs architectes ou à leurs entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire, dès lors que ces derniers l'auront informé préalablement de leurs visites.
19. De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont les locataires sont tenus, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge des locataires en cette qualité et d'en justifier au bailleur avant son départ des lieux.
20. En cas d'existence ou d'installation d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble permettant la réception des programmes souhaités, et sauf accord du bailleur, de s'interdire d'installer toute antenne individuelle ou parabole extérieure. S'il se raccorde à l'installation collective, le preneur supportera les frais de branchement et de prestation annuelle d'entretien.

V- Congé - Visite des lieux

En cas de vente des lieux loués ou pendant le délai de préavis applicable au congé, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux, deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf dimanches et jours fériés.

De 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.

A la restitution des clés et de tous moyens d'accès en possession du preneur, il sera dressé un état des lieux ; en cas de transformation des locaux et équipements, effectués sans l'accord écrit du bailleur, ce dernier pourra exiger du preneur, et à ses frais, leur remise en état, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Le preneur 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 10 : TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin après avoir prévenu le locataire de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception laissant au locataire un délai d'un mois pour se conformer aux clauses du bail ;

ARTICLE 11 : SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les preneurs, et toute personne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou l'autre des co-titulaires.

Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail, ou de tacite reconduction.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. À défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

L'acte de cautionnement des obligations d'un ou de plusieurs colocataires résultant de la conclusion d'un contrat de bail d'une colocation identifie nécessairement, sous peine de nullité, le colocataire pour lequel le congé met fin à l'engagement de la caution.

ARTICLE 12 : SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

ARTICLE 13 : DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En application des dispositions de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- 1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- 3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
- 4° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

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

ARTICLE 14 : MODALITES DE RECEPTION DES SERVICES DE TELEVISION DANS L'IMMEUBLE

En application des dispositions de l'article 3-4 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur annexe aux présentes un document précisant les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.

Ce document a une valeur purement informative, ce qui empêche le preneur, si la location se réalise, de se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

ARTICLE 15 : FOURNISSEUR DE CONTRAT D'ENERGIE

Depuis le 01/07/2007, le marché de l'énergie (électricité, gaz) s'est ouvert à la concurrence, et chaque locataire a dorénavant la possibilité de choisir librement son fournisseur d'énergie. Cette possibilité de choix a pour conséquence l'abandon définitif, par le client, du régime des tarifs réglementés pour le logement concerné et ce choix est irréversible. En effet, l'abonnement en énergie est rattaché au logement lui-même et non à la personne qui l'occupe.

C'est pourquoi, il est expressément convenu entre les parties, que pour le cas où le preneur changerait de fournisseur d'énergie, il serait alors tenu de transmettre au bailleur copie du nouveau contrat souscrit, ou à défaut, copie de la facture permettant d'identifier les coordonnées du nouveau fournisseur et des éléments essentiels du contrat. Le locataire est donc tenu de donner cette information au cours du bail ou au plus tard lors de l'envoi de son congé par lettre recommandée avec accusé de réception, de manière à ce que le bailleur puisse légalement prévenir le prochain locataire.

ARTICLE 16 : CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement du dépôt de garantie, d'un seul terme de loyer ou des charges à leur échéance et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Il est également expressément convenu qu'à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le preneur doit répondre ou de défaut de justification postérieure du paiement régulier des primes annuelles, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

Il est également expressément convenu qu'à défaut d'avoir usé paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le bail sera résilié de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration des délais précisés ci-dessus ne peut faire obstacle à la résiliation du contrat.

Si le preneur refusait de quitter les lieux, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires-des charges ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

ARTICLE 17 : INDEMNITE D'OCCUPATION

Le preneur ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation au moins égale au montant du loyer précédemment payé, voire supérieure en cas de procédure judiciaire et décision du juge.

ARTICLE 18 : CONDITION SUSPENSIVE

Cf. les conditions particulières.

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Le bailleur fait élection de domicile au cabinet de son mandataire.

ARTICLE 20 : ENREGISTREMENT - FRAIS

Cf. les conditions particulières.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE

A FIRMINY, le 30.06.2021

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES ET COMPREND MOTS NULS

LIGNES NULLES

LE PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance et reçu un exemplaire des conditions générales (... pages) du présent bail dont il déclare accepter les termes sans réserve.

38, rue Jean Jaures - B.P. 106
42703 FIRMINY Cedex
04 77 56 01 46 / 04 77 56 17 56
Mail : contact@avoventes.fr
avoventes.com

© AVOVENTES.FR

KA

1
KM



Administrateur de biens • Conseils • Transactions Immobilières

Garantie financière : Galian, 89 rue de la Boétie 75008 Paris - RCP : MMA entreprises • Carte Pro. : CPI 4202 2018 000 038 061 de la CCI Lyon métropole St-Etienne Roanne

AVIS D'ECHEANCE

Adresse du bien loué

APPT F5 3CH.SEJ.SAM.GG.CH COLL
15 RUE DES DOCTEURS CHARCOT
IMM. LE MOZARD
42100 SAINT ETIENNE

© AVOVENTES.FR

Local(s) :

Firminy, le 1/09/2023

N° Lot	Type de lot
5	APPT F5 3CH.SEJ.SAM.GG.CH

Propriétaire	649
References à rappeler :	G.6698.00006

Informations

Votre contrat d'assurance venant à échéance le 31/03/2023 Merci de nous justifier son renouvellement.

QUITTANCE DE LOYER ou Indemnité d'Occupation

Dont quittance, sans préjudice du terme en cours, sous réserve de tous suppléments pouvant être dus en vertu des lois ou conventions applicables et sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées et de toutes décisions de justice qui auraient pu être obtenues.

En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait l'indemnité d'occupation et ne saurait être considérée comme un titre de location.

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acompte versé sur le présent terme, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'empêche pas présomption de paiement des termes antérieurs.

	Débit	Crédit

AVIS D'ECHEANCE

du 01/09/2023 au 30/09/2023 / Avance / Mens

Nous vous informons que vous êtes redevable du montant de la somme détaillée ci-contre que nous vous invitons à régler dès réception du présent avis.

Cet avis est une demande de paiement.

Il ne peut en aucun cas servir de reçu ou de quittance de loyer.

AVIS D'ECHEANCE du 01/09/2023 au 30/09/2023	Débit	Crédit
01/08/2023 SOLDE ANTERIEUR	1.523,47	
04/08/2023		631,00
14/08/2023		153,00
LOYER	599,00	
Provision sur charges	185,00	
REPL. ROBINET+FLOTTEUR WC	96,96	
TOTAL de la période	882,96	
MONTANT NET A PAYER	1.622,43	
Exigible le : 11/09/2023		

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

© AVOVENTES.FR



Photographie numéro 1



Photographie numéro 2





Photographie numéro 3



Photographie numéro 4





Photographie numéro 5



Photographie numéro 6





Photographie numéro 7



Photographie numéro 8





Photographie numéro 9



Photographie numéro 10





Photographie numéro 11



Photographie numéro 12





Photographie numéro 13



Photographie numéro 14





Photographie numéro 15



Photographie numéro 16





Photographie numéro 17



Photographie numéro 18





Photographie numéro 19



Photographie numéro 20





Photographie numéro 21

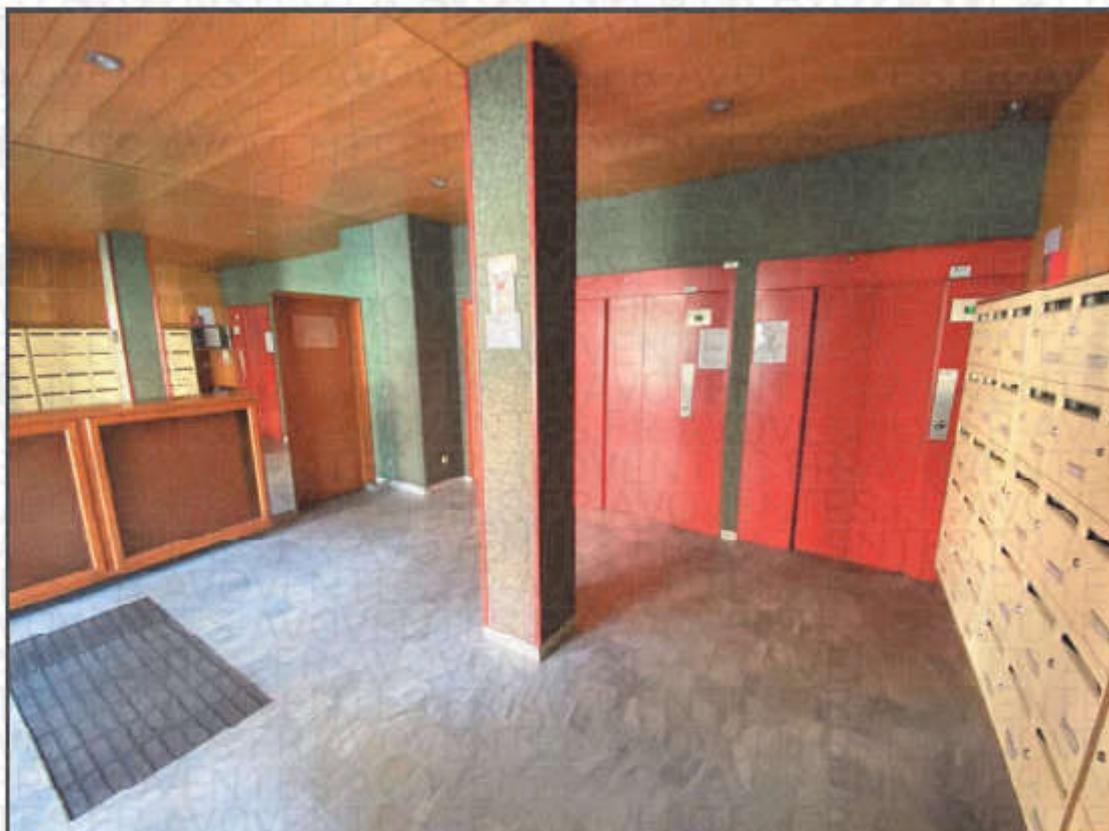


Photographie numéro 22

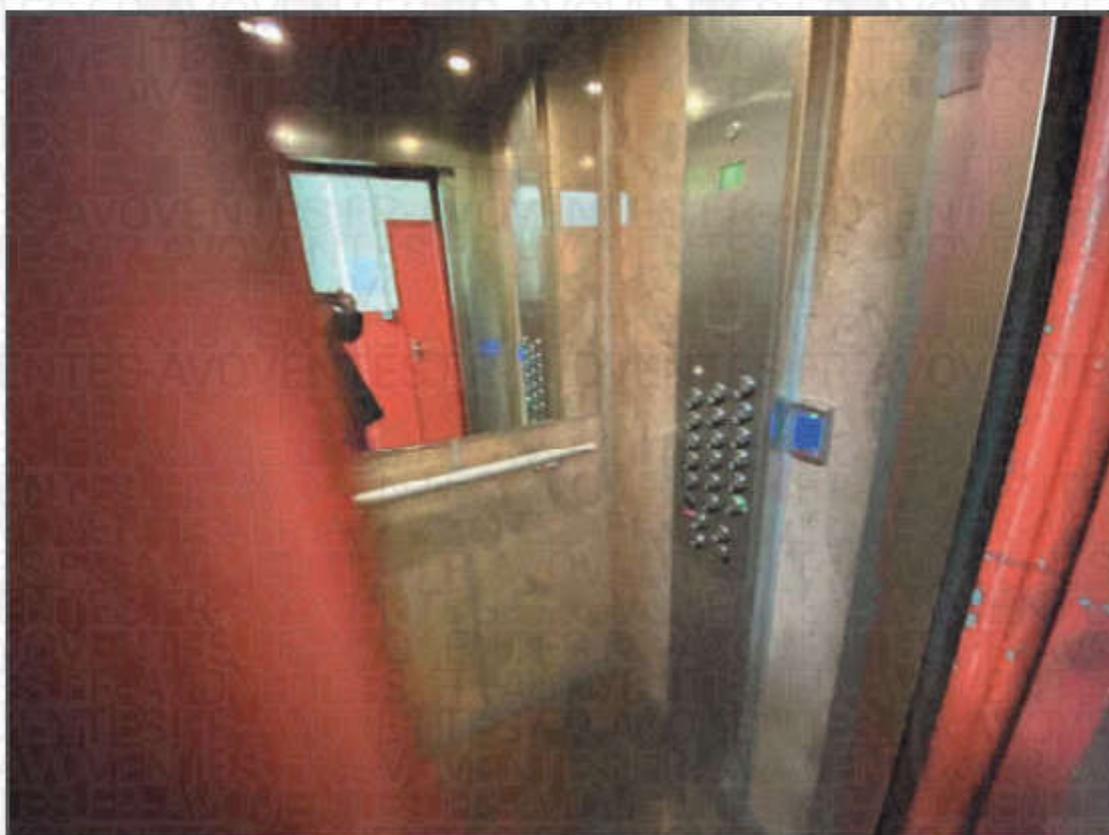




Photographie numéro 23



Photographie numéro 24

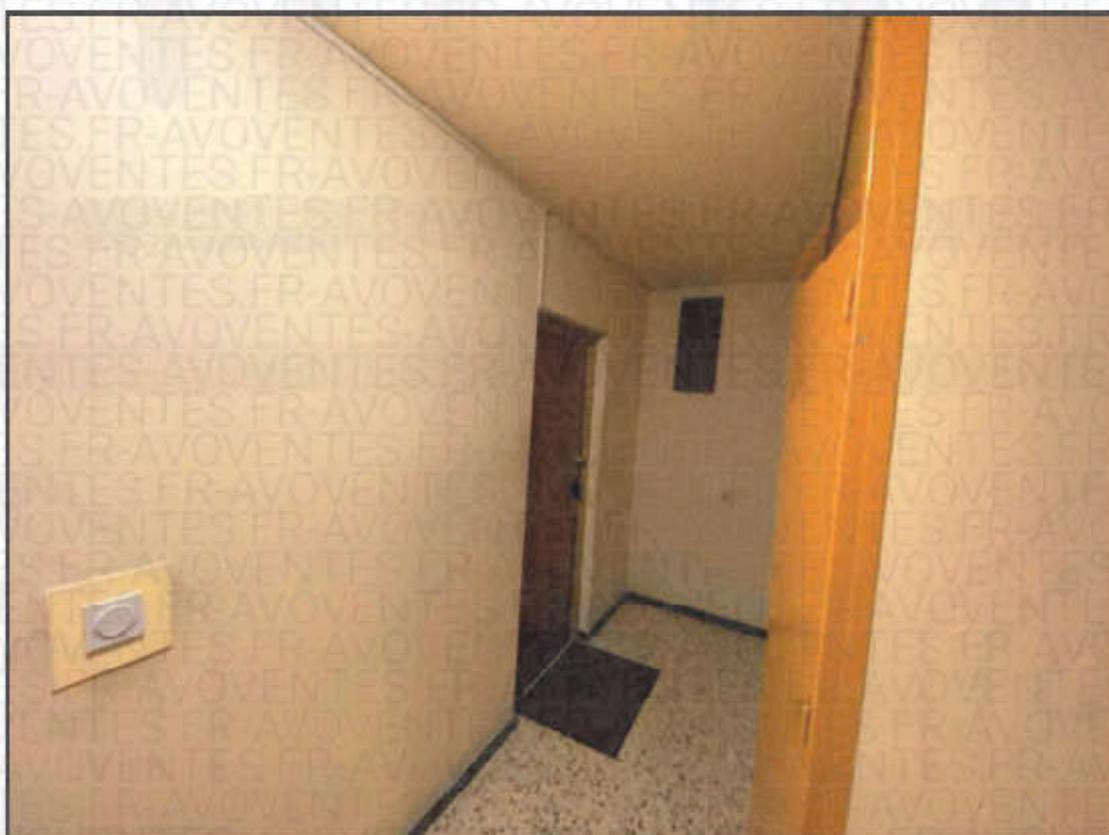




Photographie numéro 25

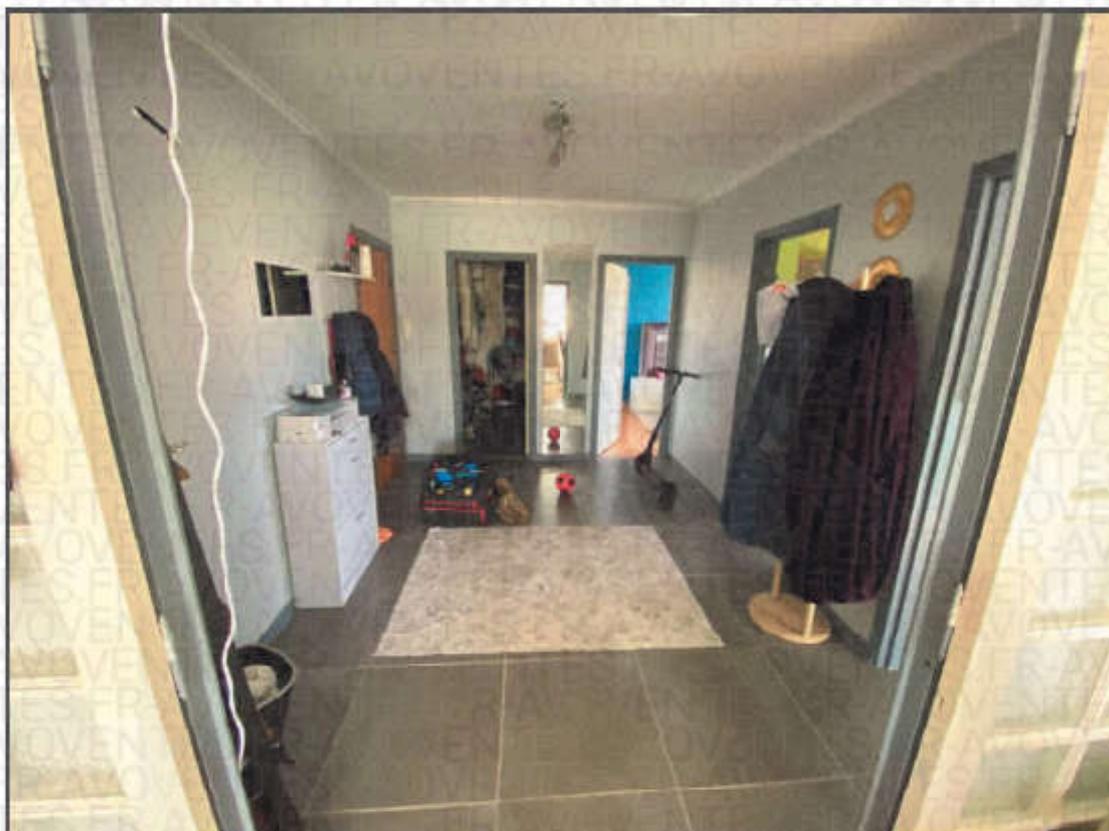


Photographie numéro 26

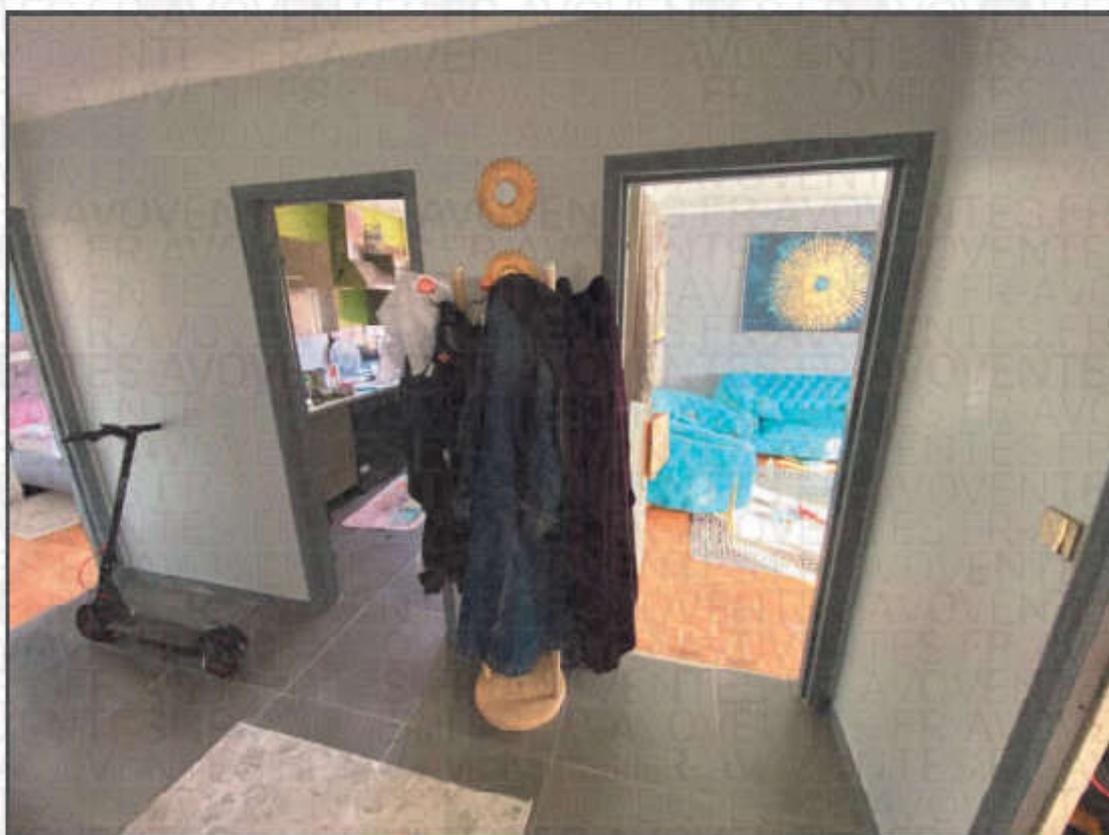




Photographie numéro 27



Photographie numéro 28





Photographie numéro 29



Photographie numéro 30

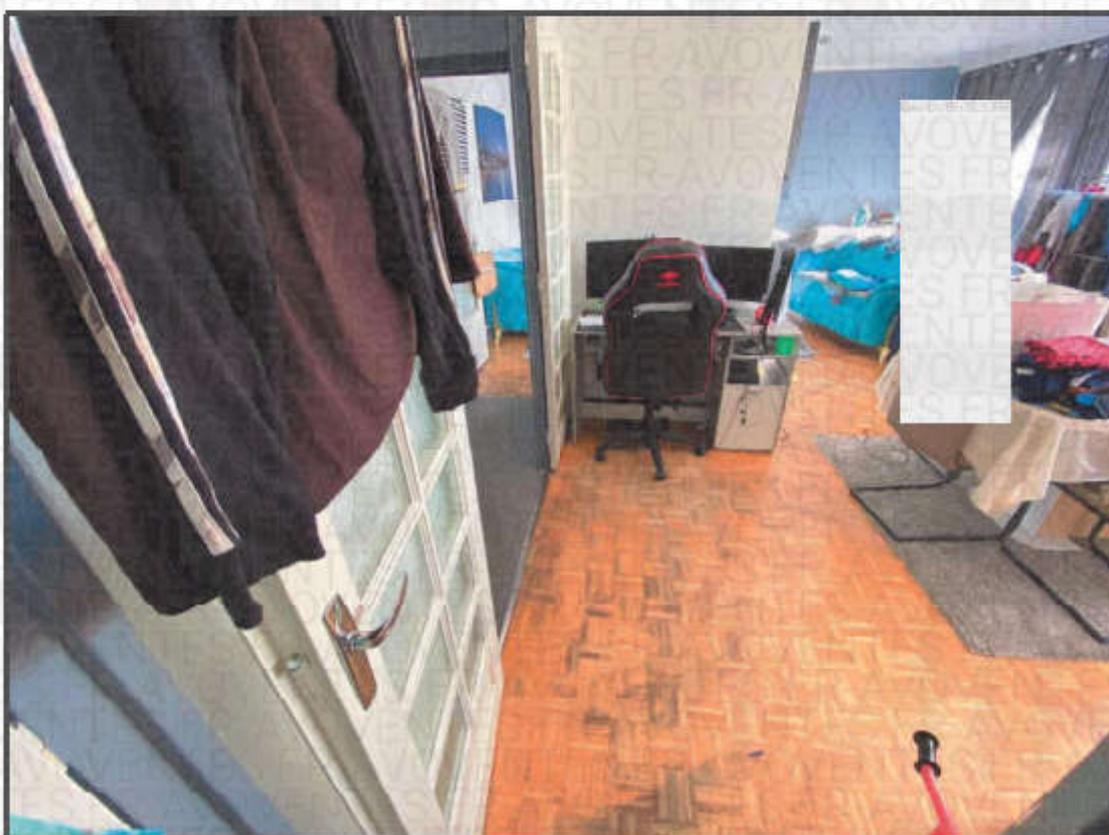




Photographie numéro 31



Photographie numéro 32





Photographie numéro 33



Photographie numéro 34





Photographie numéro 35



Photographie numéro 36





Photographie numéro 37



Photographie numéro 38





Photographie numéro 39



Photographie numéro 40





Photographie numéro 41

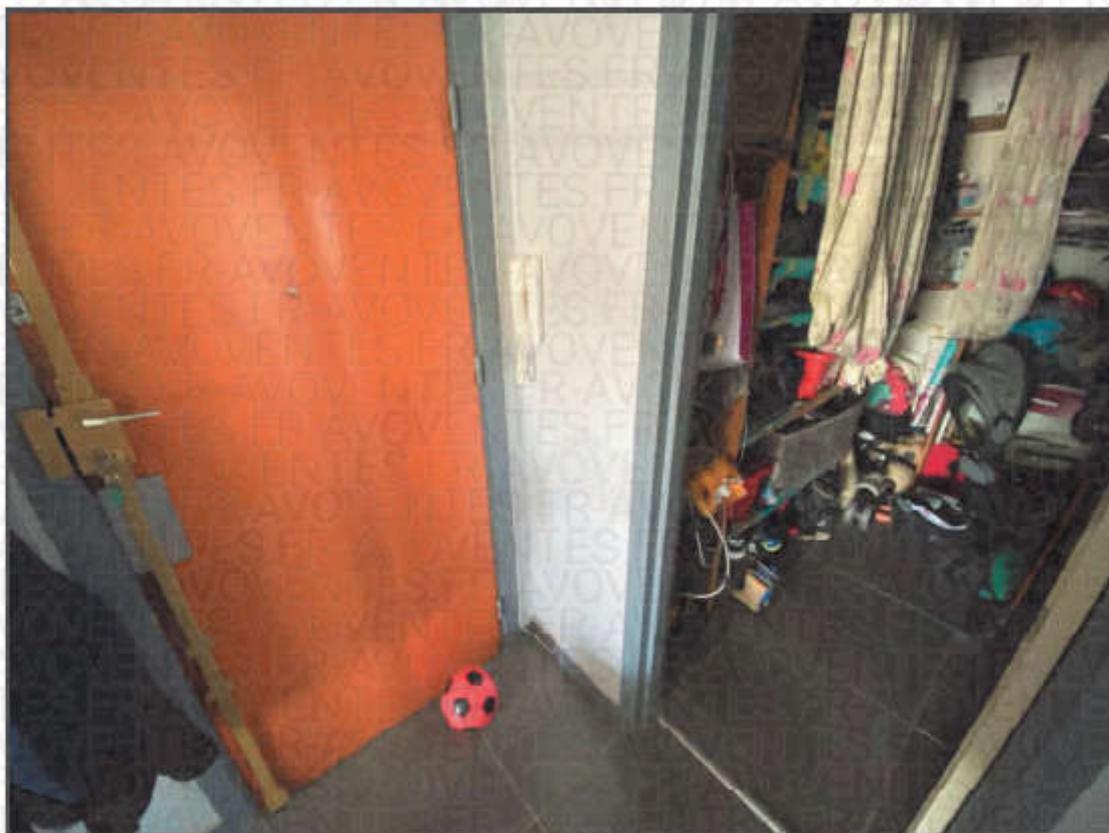


Photographie numéro 42

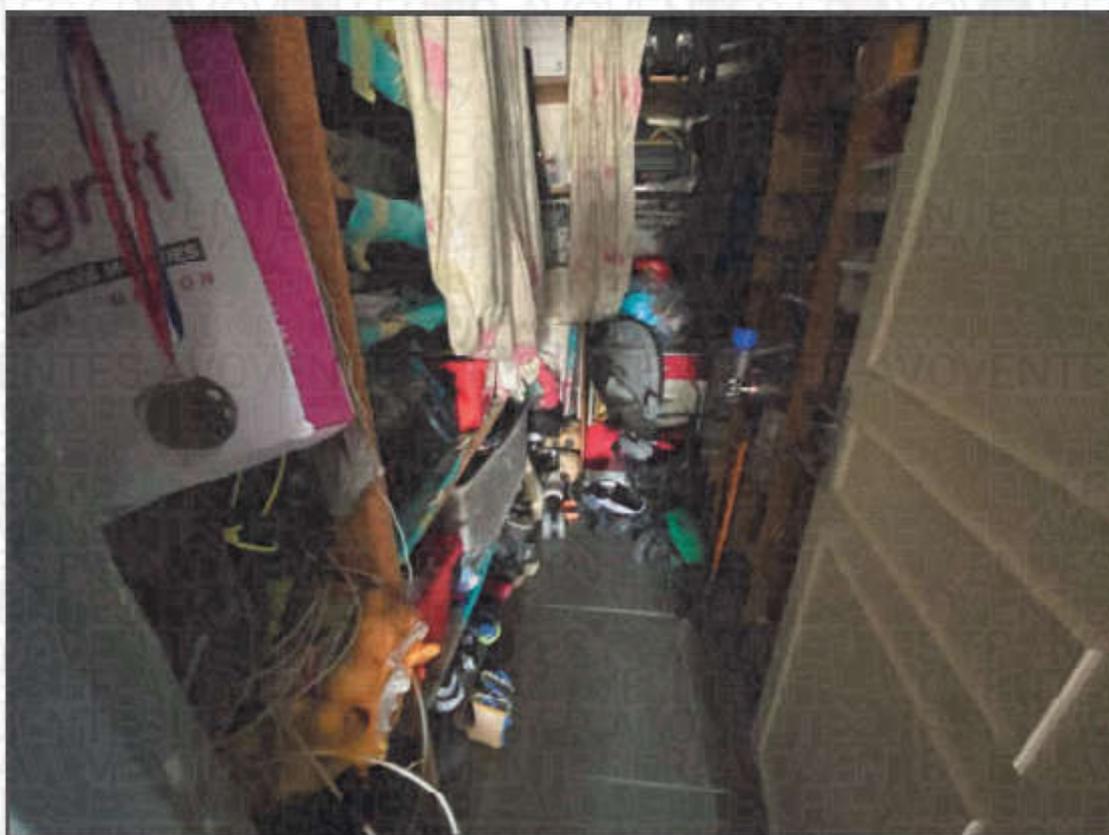




Photographie numéro 43



Photographie numéro 44





Photographie numéro 45

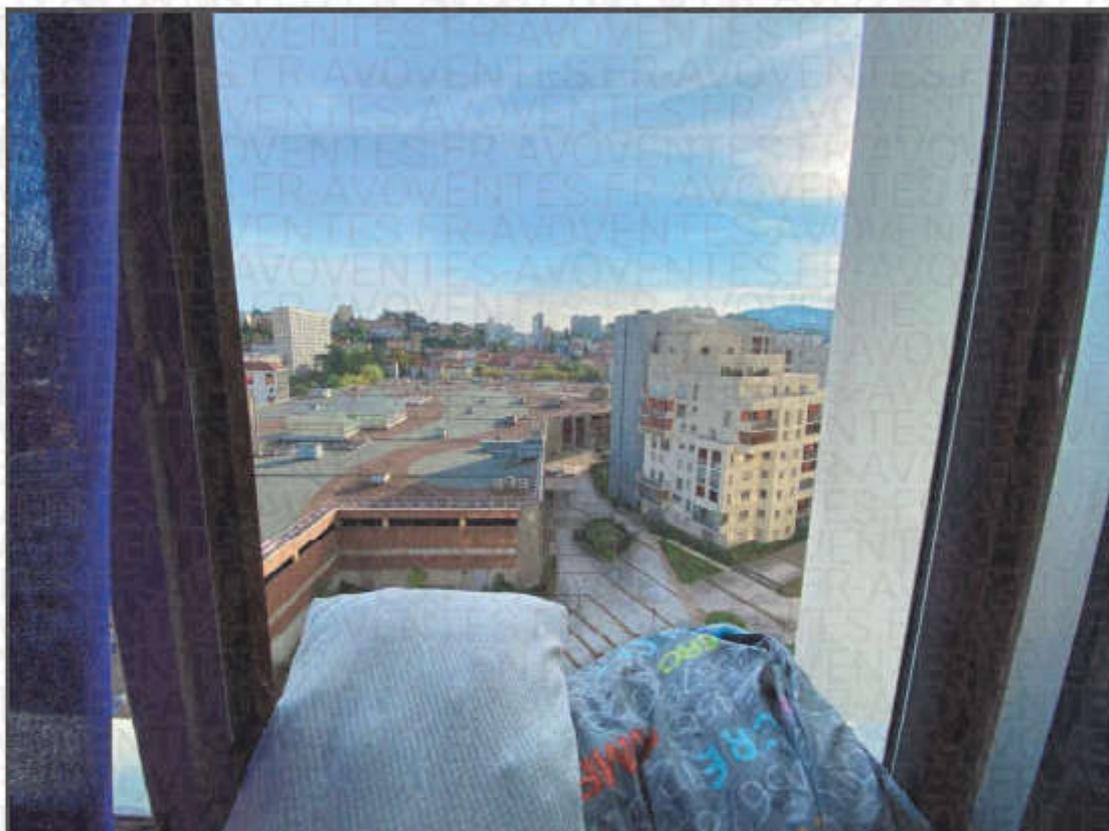


Photographie numéro 46





Photographie numéro 47



Photographie numéro 48

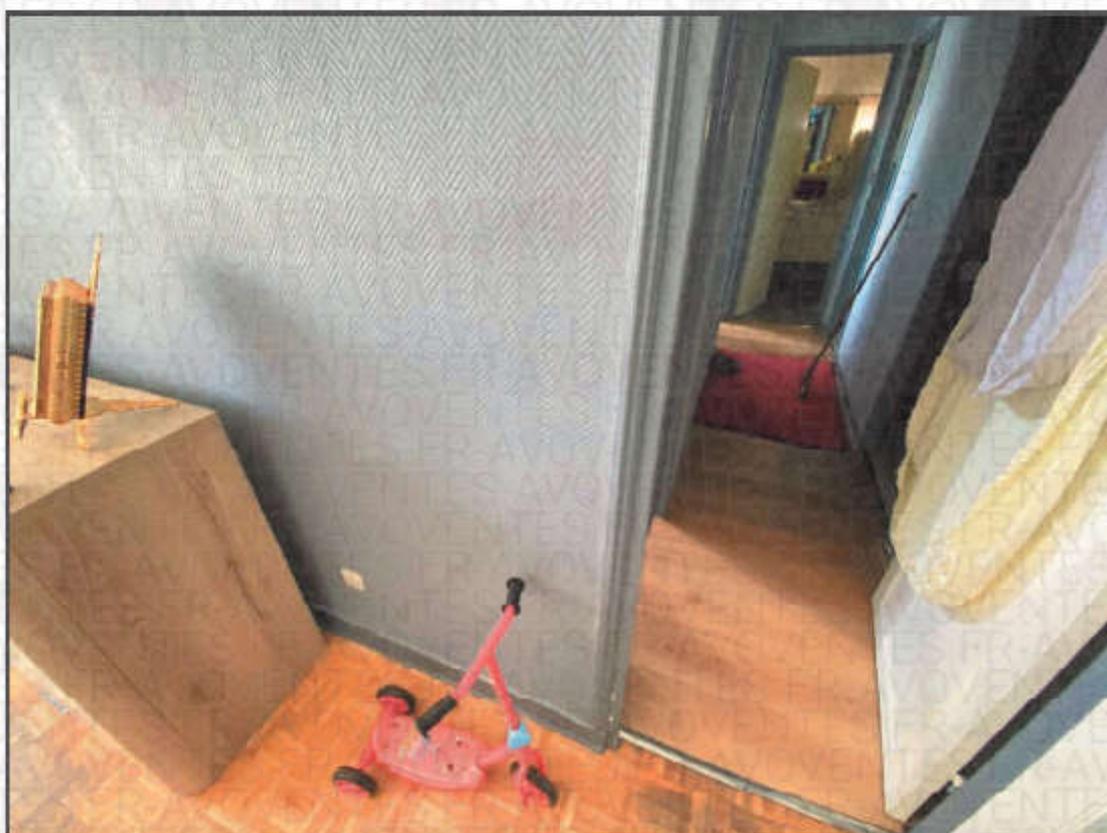




Photographie numéro 49



Photographie numéro 50





Photographie numéro 51



Photographie numéro 52





Photographie numéro 53

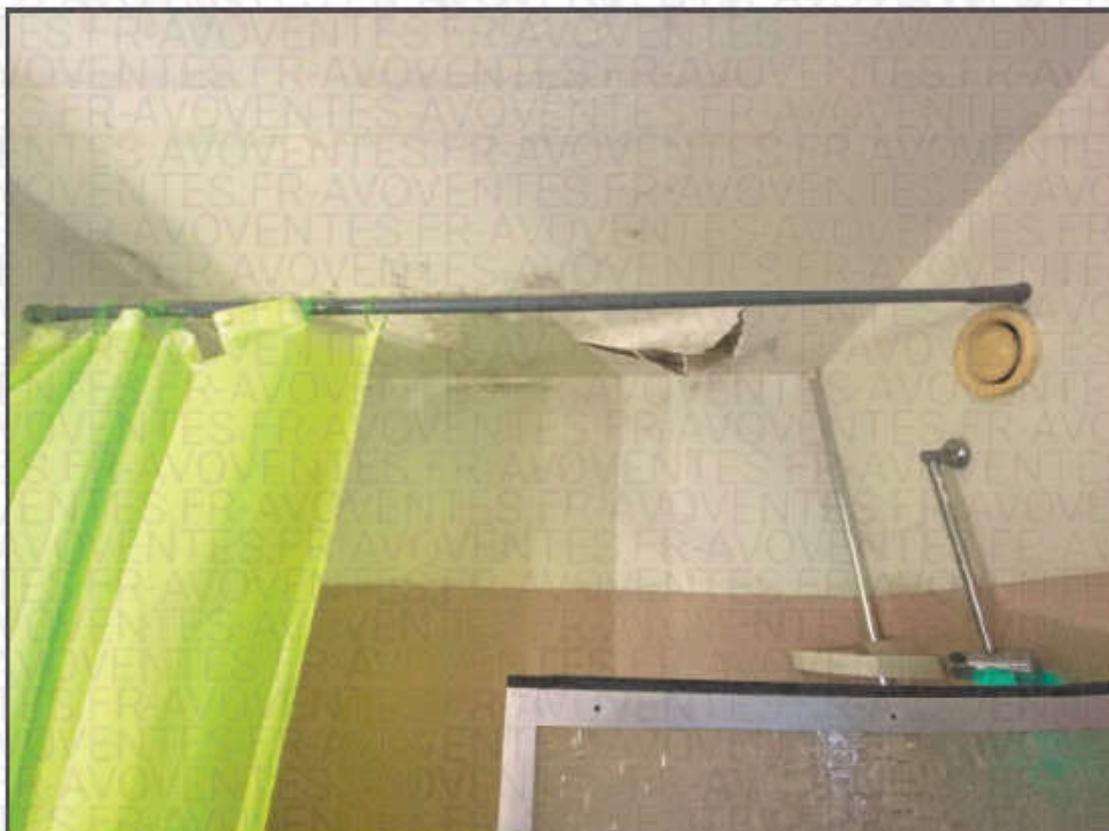


Photographie numéro 54

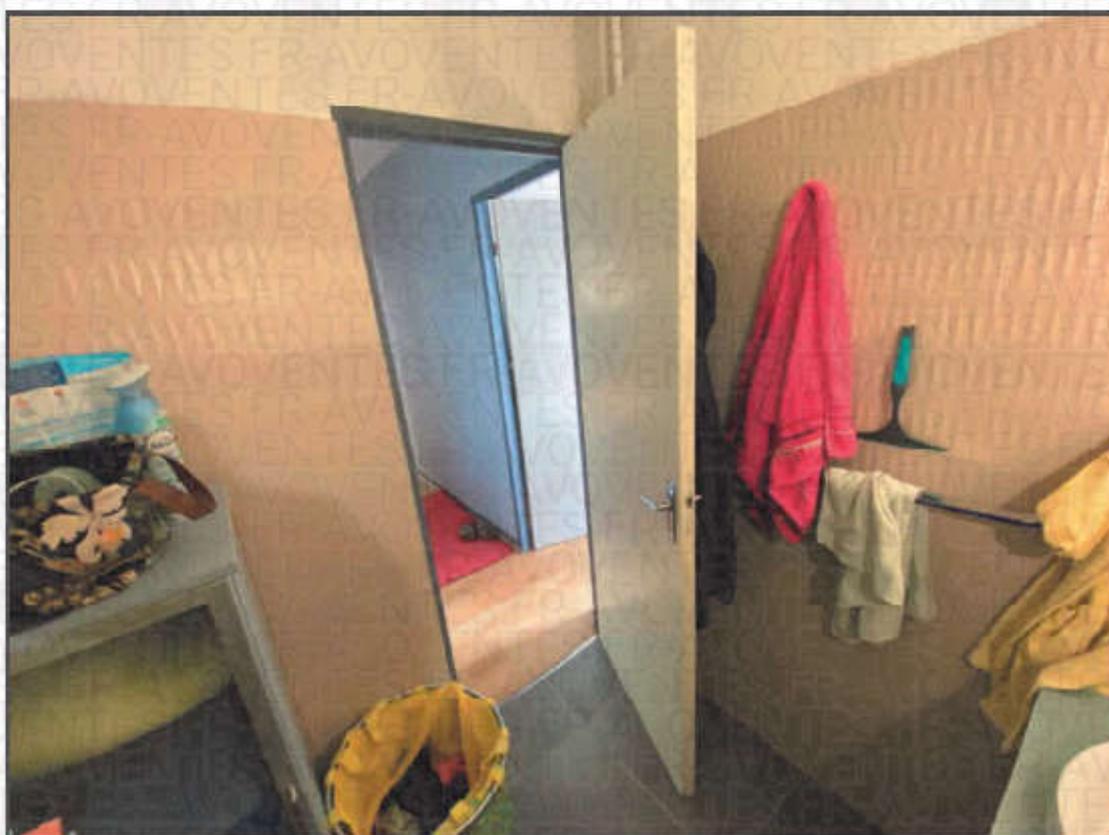




Photographie numéro 55

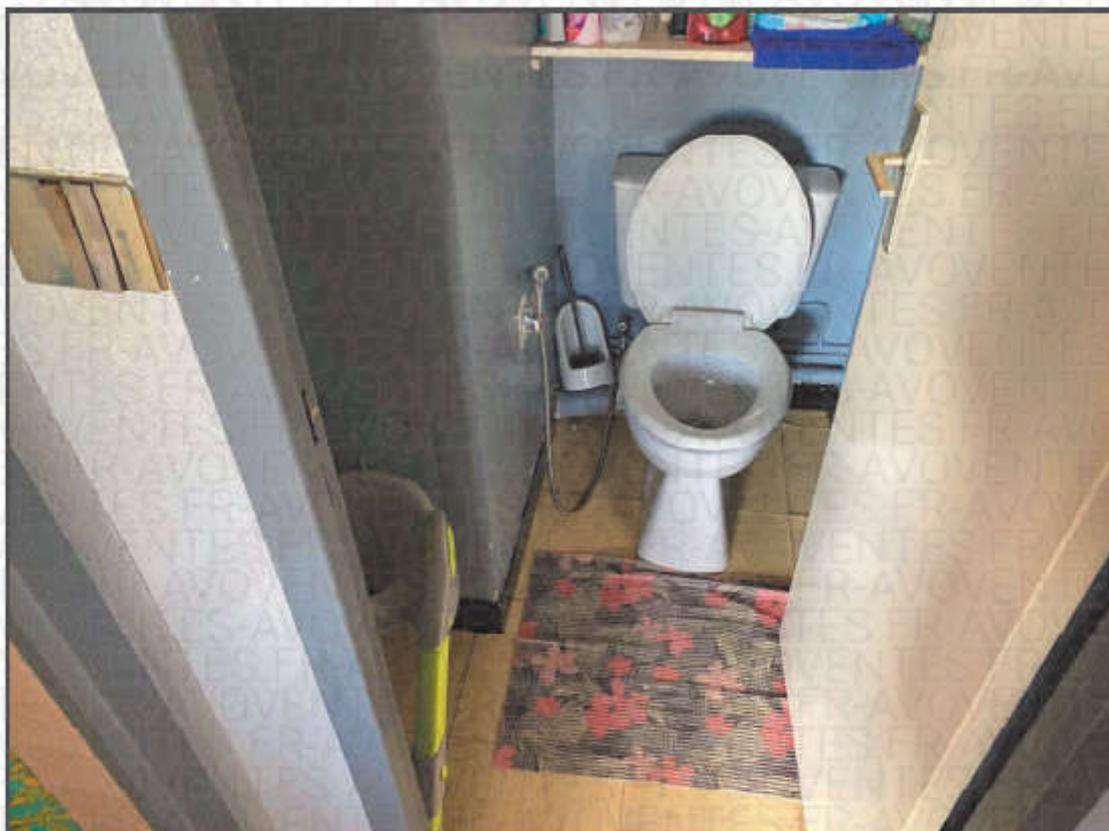


Photographie numéro 56





Photographie numéro 57



Photographie numéro 58

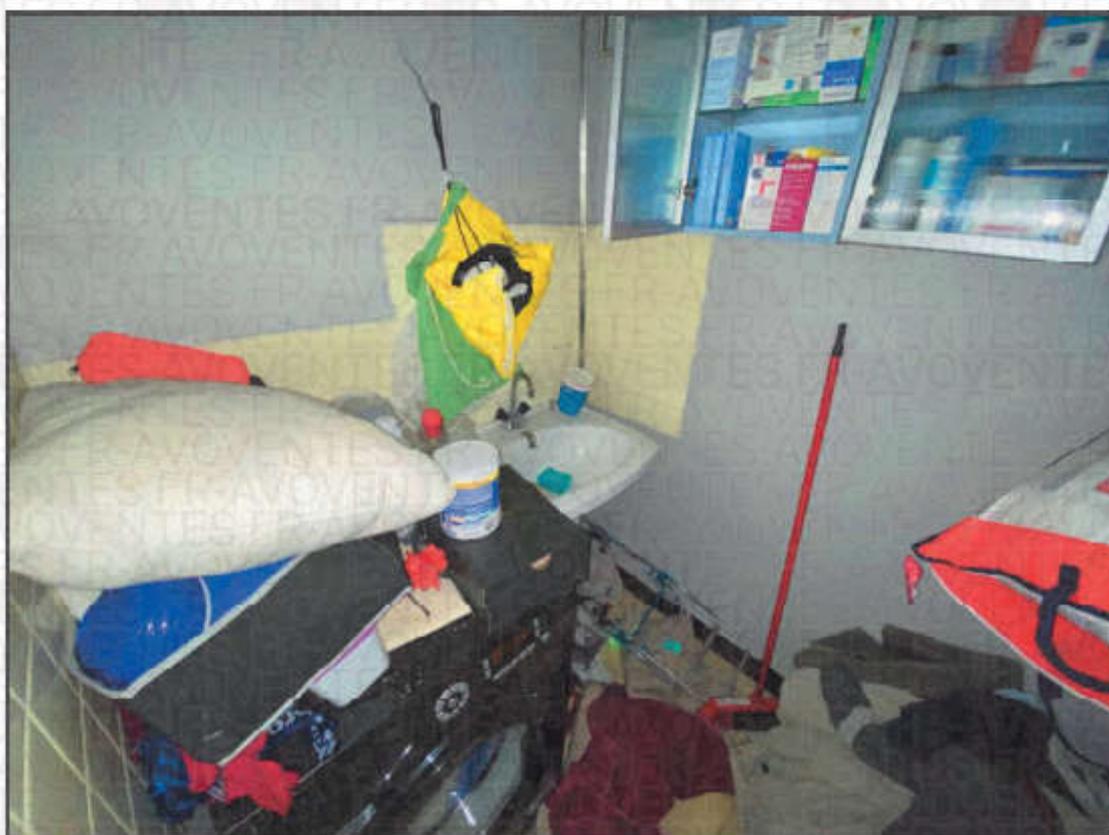




Photographie numéro 59

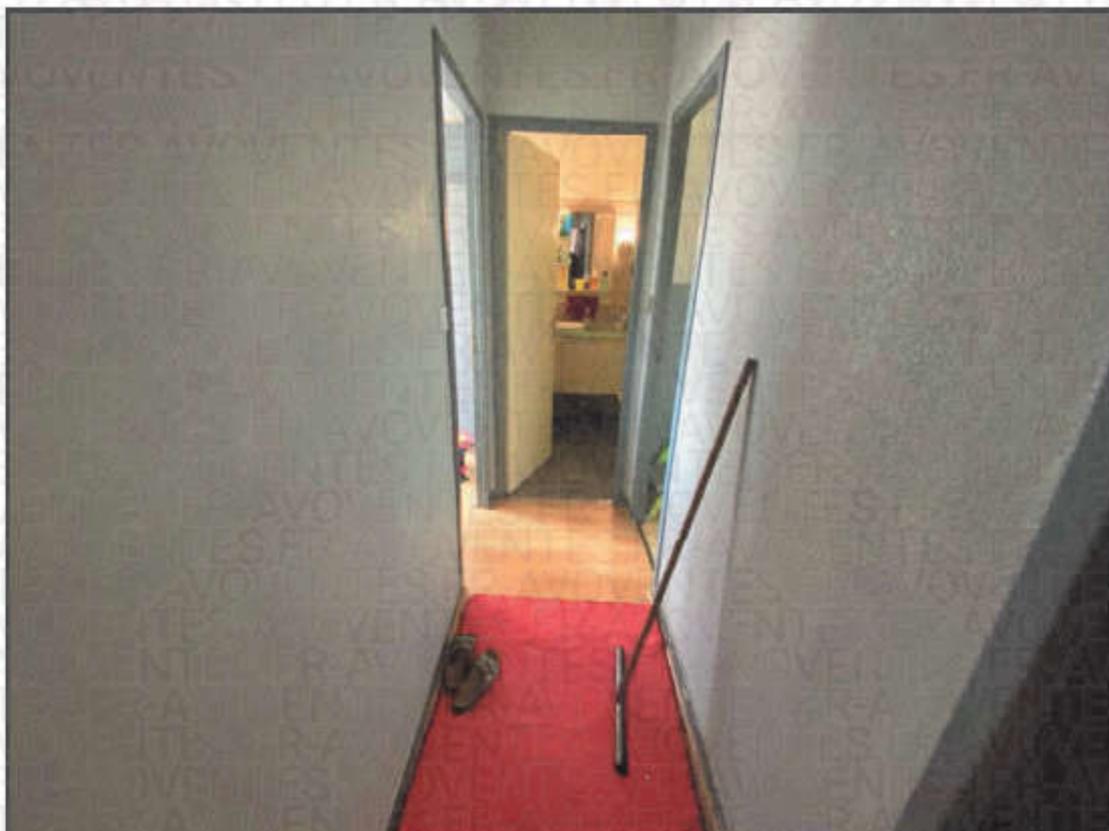


Photographie numéro 60

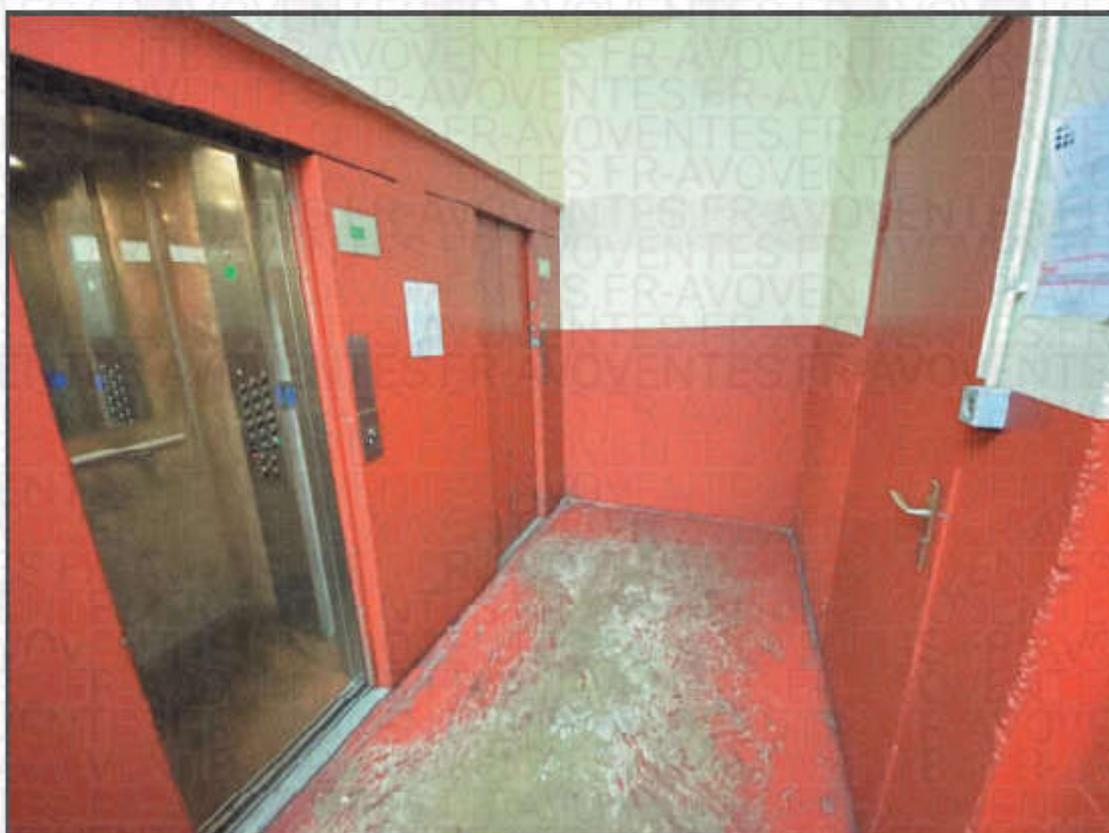




Photographie numéro 61

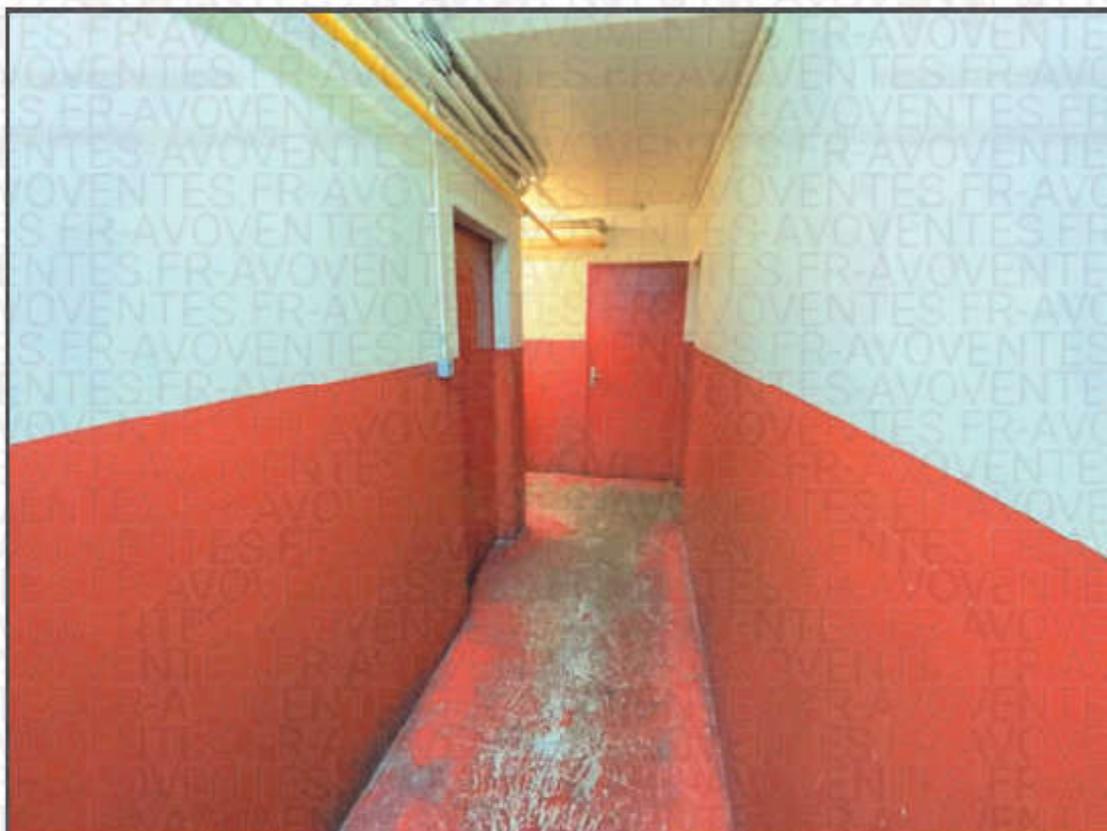


Photographie numéro 62





Photographie numéro 63



Photographie numéro 64





Photographie numéro 65



Photographie numéro 66





Photographie numéro 67



Photographie numéro 68

