

**SELARL Cabinet MEROTTO**  
Avocats  
Le Galien A  
28, Avenue de Genève  
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS  
Tél 04.50.92.63.12 - Fax 04.50.92.73.91

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS**  
**JUGE DE L'EXECUTION – SAISIES IMMOBILIERES**  
**Audience d'adjudication du 16.12.2022 à 15h00**  
**RG n° 21/00066**

## **DIRE D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE N° 2**

### **L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE**

A comparu **Maître Damien MEROTTO**, Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant Immeuble le Galien A, 28 avenue de Genève à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160), agissant pour la **SELARL CABINET MEROTTO**, Avocat constitué et celui du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « LE BEAU SOLEIL »**, dont le siège est 98, Rue de Genève et 2 rue Marcel Dégerine à GAILLARD (74240), représenté par son syndic en exercice, la **Société l'Immobilier du Bassin Genevois (IBG)**, Société par Actions Simplifiée au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 539 253 625, dont le siège social est 13, rue du Bois de la Rose à VILLE-LA-GRAND (74100), représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Poursuivant la vente des biens dont s'agit conformément au cahier des conditions de vente précédemment déposé au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS le 20 juillet 2021, propriété de l

*Sur la Commune de **GAILLARD** (74240),*

*Dans un ensemble immobilier dénommé "**LE BEAU SOLEIL**", édifié sur une parcelle de terre sise 2 rue Marcel Dégerine, cadastrée Section A n° 4533, pour une contenance de 7 a 59 ca :*

- **Le lot n° 27** : une cave située au sous-sol, avec les 3/1762èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- **Le lot n° 77** : un appartement de type 2 situé au premier étage, comprenant :  
*entrée, dégagement, salle de séjour (transformée en chambre) avec balcon, cuisine ouvrant sur le balcon, salle de bains avec W.C., avec les 35/1762èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;*

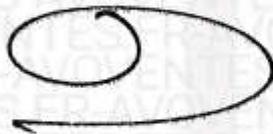
Lequel a dit que par adjonction audit cahier des conditions de vente et en vue d'assurer la parfaite information des personnes intéressées, il entend joindre :

- Le contrat de location meublé régularisé entre ©AVOVENTES.FR à effet du 17 avril 2022.

Desquels comparution et dire Maître MEROTTO a demandé acte.

Et a signé avec nous, Greffier après lecture

Le 29.11.2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'G' shape with a horizontal line extending to the left.

# CONTRAT DE LOCATION/COLOCATION

## LOGEMENT MEUBLÉ

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

© AVOVENTES.FR

désigné (s) ci-après le bailleur ;

© AVOVENTES.FR

désigné (s) ci-après le locataire

Il a été convenu ce qui suit :

### II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

#### A. Consistance du logement :

- Adresse du logement : ..... 2.rue Marcel Degerine.74240.Gaillard.....

- Bâtiment / escalier / étage / porte : ..... 1er étage.....

Immeuble collectif     Immeuble individuel    |     Mono-propriété     Copropriété

- Période de construction :

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

- Surface habitable (en m<sup>2</sup>) : ..... 34.05.....

- Nombre de pièces principales : ..... 2.....

- Le cas échéant, autres parties du logement :

Grenier     Comble aménagé ou non     Terrasse     Balcon     Loggia

Jardin     Autre : .....

- Le cas échéant, éléments d'équipements du logement :

- Cuisine équipée     Installations sanitaires : .....
- Autre : .....

- Modalité de production de chauffage :

- Individuel     Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

.....

- Modalité de production d'eau chaude sanitaire :

- Individuel     Collectif

Si collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire :

.....

**B. Destination des locaux :**

- Usage d'habitation     Usage mixte professionnel et d'habitation

**C. Le cas échéant, désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :**

- Cave / n° : 27..     Parking / n° : .....     Garage / n° : .....     Autre : .....

**D. Le cas échéant, énumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :**

- Garage à vélo     Ascenseur     Espaces verts     Aires et équipements de jeux     Laverie
- Local poubelle     Gardiennage     Autres prestations et services collectifs : .....

**E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication (modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement Internet etc) :**

.....

### III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

**A. Prise d'effet du contrat :**

- Date de prise d'effet du contrat : 17. / .04 / .2022

**B. Durée du contrat :**

1 an, renouvelable

(minimum 1 an, ou 9 mois si la location est consentie à un étudiant).

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime. Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de 9 mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

## IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

### A. Loyer :

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **950**..... €

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

b) Le cas échéant, modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation :

Oui  Non

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral :

Oui |  Montant du loyer de référence : ..... €/m<sup>2</sup>

Montant du loyer de référence majoré : ..... €/m<sup>2</sup>

Non

- un complément de loyer est prévu :

Oui |  Montant du loyer de base (nécessairement égal au loyer de référence majoré) : ..... €

Montant du complément de loyer : ..... €

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer : .....

Non

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire :

Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.

Montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire (en €) : .....

Date de versement : ..... / ..... / .....

Date de la dernière révision du loyer : ..... / ..... / .....

2. Le cas échéant, modalités de révision :

a) Date de révision du loyer annuel : **04**... /...**2023**

b) Date ou trimestre de référence de l'Indice de Référence du Loyer : .....

### B. Charges récupérables :

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

Provisions sur charges  
avec régularisation annuelle

Paiement périodique  
des charges sans provision

Forfait de charges

2. Le cas échéant, montant des provisions sur charges ou du forfait de charges : ..... €

3. Si les parties conviennent d'un forfait de charges, ce forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Le cas échéant, en cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

Oui | Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : ..... €  
(montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat),

Ce montant est récupérable par douzième soit ..... € par mois.

Non

#### D. Modalités de paiement :

Le loyer est payé d'avance, mensuellement et dû avant le .....10..... de chaque mois.

Le montant total dû pour un mois de location est de .....950..... €, détaillé comme suit :

- Loyer : .....750..... €

- Charges récupérables : .....200..... €

- En cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : ..... €

#### E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est de ..... € appliquée :

par tiers\*

par sixième\*

\* selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer.

#### V. TRAVAUX

##### A. Le cas échéant, montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

.....  
.....

Le cas échéant, montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

.....

##### B. Le cas échéant, majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur

Nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition :

.....

Montant de la majoration du loyer : ..... €

(Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence)

##### C. Le cas échéant, diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux : .....

Montant et durée de la diminution du loyer : ..... € pendant ..... mois.

Modalités de dédommagement du locataire sur justification des dépenses effectuées en cas de départ anticipé :

.....

#### VI. GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie d'un montant de : ....1000.... €\* (en toutes lettres : .....mille.neuf.cent.euros..... ).

\*deux mois de loyer hors charges.

#### VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations du présent contrat en cas de pluralité de locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

#### VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- en cas de défaut de paiement du loyer, des provisions de charge, ou de la régularisation annuelle de charge

- en cas de défaut de versement du dépôt de garantie

- en cas de défaut d'assurance des risques locatifs par le locataire (sauf si le bailleur a souscrit une assurance pour le locataire)

- en cas de trouble de voisinage constaté par une décision de justice

#### IX. LE CAS ÉCHÉANT, HONORAIRES DE LOCATION

A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

##### A. Dispositions applicables :

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : La rémunération des personnes man-

datées 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.

Plafonds applicables à ces honoraires :

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable ;

Montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : ..... €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

## B. Détail et répartition des honoraires :

### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (indiquez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

.....  
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : .....

- autres prestations (précisez le détail des prestations et conditions de rémunération) :

### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (précisez le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail) :

.....  
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (précisez le montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation) : .....

## RESILIATION

Le locataire peut mettre fin à ce contrat à tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois.....  
(locataire et bailleur)

## XI. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

*Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.*

*Un dossier de diagnostic technique comprenant :*

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

- Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (établis lors de la remise des clés, dont la date ne peut être ultérieure à celle de la conclusion du contrat).
- Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 17 / 04 / 2022, à Gaillard

©AVOVENTES.FR

Exemplaires originaux dont un remis à chaque signataire.

