

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

Réf : 2022280 - DM-DM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS
JUGE DE L'EXECUTION – SAISIES IMMOBILIERES
Audience d'adjudication du 24.05.2024 à 15h
RG n° : 23/00010

DIRE D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE 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 du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « J.A.F. »**, situé 2 et 2 bis rue du Docteur Favre à ANNEMASSE (74100), représenté par son syndic en exercice, **CITYA VALP'IMMO**, Société A Responsabilité Limitée au capital de 24.979 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 390 708 360, dont le siège social est sis 9 rue de la gare à ANNEMASSE (74100), agissant poursuites et diligences de son Gérant 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 24 novembre 2023, lequel a dit que par adjonction audit cahier et en vue d'assurer la parfaite information des personnes intéressées, il entend joindre :

- Le contrat de location pour habitation concernant le lot n°35, en date du 14 mars 2017

Desquels comparution et dire Maître MEROTTO a demandé acte.

Et a signé avec nous, Greffier après lecture

Le 21.05.2024



**CONTRAT DE LOCATION
Pour HABITATION
Durée initiale de trois ans**

Entre les soussignés :

© AVOVENTES.FR

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés aux preneurs qui les acceptent aux conditions suivantes :

Adresse : Immeuble sis 2 bis rue du Docteur Favre, à 74100 ANNEMASSE, résidence J.A.F.
Appartement (lot 35) de 60,10 m², en face de l'escalier, au 1er étage, de l'immeuble susmentionné.

Désignation des locaux et équipements privés :

Deux chambres, avec placards et un séjour avec cuisine équipée BOSCH
Une salle de douche équipée, un W.C. avec lave mains, une cave en sous sol.
Un parking lot 5.

Énumération des parties et équipements communs :

Cave, entrée, escalier, boîte aux lettres, cour et parkings.

État des lieux contradictoire :

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés aux locataires et lors de la restitution de celles-ci. L'état des lieux sera obligatoirement annexé au présent contrat.

Durée :

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de trois ans qui commencent à courir le dix sept mars deux mille dix sept (17/03/2017) renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de douze mois, avec actualisation du prix selon le cours de construction

En cas de résiliation des preneurs ou à l'expiration du bail, la notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux, sans qu'il soit besoin de ne recourir à aucune formalité



Forme du congé, durée du préavis :

Le congé de location devra être signifié de part et d'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis à respecter par le bailleur pour prévenir les preneurs est de 3 mois (partant de la date de réception de l'acte).

Les preneurs devront respecter un préavis de 3 mois à l'égard du bailleur.

Montant et paiement du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel de 969 € + 30 € = 969 Euros TTC.

Il sera payable chaque mois, et pour la première fois le 15 mars 2017.

Le 1^{er} versement sera de 483.39 € en prorata des 15 jours du mois de mars.

Charges

Les charges sont de 30 € mensuel, et l'eau froide n'est pas comprise, elle sera facturée chaque semestre sur relevé.

Indexation

Le loyer sera indexé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat.

La révision se fera tous les ans, le 1^{er} avril en fonction de l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE, l'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2016 : 125,33.

Dépôt de garantie

- A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations les locataires versent, ce jour, un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer principal, soit la somme de 969 euros.

A encaisser le 15 mars 2017.

- Ce dépôt qui ne pourra excéder deux mois de loyer principal ne dispensera en aucun cas le locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées. Il sera restitué dans un délai maximal de deux mois à compter du départ des locataires, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu pour responsable en lieu et place du locataire. Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux et de l'inventaire contradictoire de sortie, résiliation des abonnements en cours tels que : eau, électricité, téléphone, exécution des réparations locatives, paiement des taxes et impôts et remise des clés.

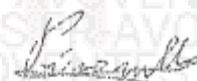
- Le dépôt de garantie ne sera pas révisable au cours de la présente location

Obligations du preneur

Les preneurs sont tenus aux obligations suivantes:

- de payer le loyer et les charges aux termes convenus; par virement sur le RIB joint de la Société Générale.

- d'user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation);



- de strictement respecter le règlement de la copropriété, joint au présent,
- 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 un cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement (l'entretien des appareils ménager, spots, robinets, meubles placards, ne pas jeter les mégots de cigarettes par les fenêtres.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret au ministère, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- de ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du bailleur les locaux loués et les équipements; le bailleur peut, si les locataires ont méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais des locataires, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local;
- de s'assurer contre les risques dont ils doivent répondre en leur qualité de locataires et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année;
- de souffrir la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code civil.
- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour (à convenir), les jours ouvrables.
- de ne céder le contrat de location, ni de sous-louer, sauf accord exprès et écrit du bailleur.

Obligations du bailleur

Le bailleur est tenu aux principales obligations suivantes:

- de délivrer aux locataires le logement en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement;
- d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir les locataires contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage, quand même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives;
- de remettre, lorsque les locataires en font la demande, une quittance gratuitement.

Clause résolutoire

- A défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges et un mois après commandement demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit et le bailleur pourra, dans le cas où le locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé.
- Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le bailleur dans le cas où le chèque serait sans provision.
- Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location.
- A défaut de production par les locataires d'attestation couvrant ses risques locatifs et un mois après commandement resté infructueux, il sera fait application de la présente clause résolutoire.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le bailleur fait élection de domicile en sa demeure et les preneurs dans les lieux loués.

Fait à Annemasse, le 14 mars 2017, en 3 originaux dont un remis au preneur.

Le preneur, le locataire

Le bailleur

© AVOVENTES.FR