

Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI

SELARL CDJ SUD

COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

9 bis Place John REWALD – BP 200

13606 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Tél : 04 42 21 27 69

Fax : 04 42 21 35 67

✉ : hdjsud@huissier-justice.fr



EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**LE JEUDI SEIZE JANVIER
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 08 heures 40.**

A LA REQUETE DE :

La société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,

Société Anonyme au capital de 583 834 454,00 euros immatriculée au RCS de Paris sous le n°542 097 902,

Dont le siège social est 1 Boulevard Hausmann – 75318 PARIS CEDEX 09

pour laquelle domicile est élu au cabinet de **Maître Lise TRUPHEME, avocat associé de la SELARLU TRUPHEME, membre de l'AARPI CTC AVOCATS**, avocat au Barreau d'Aix-en-Provence, 5 boulevard du Roi René 13100 Aix-en-Provence, email : saisie.immobiliere@ctcavocats.fr
– téléphone : 04.13.41.53.53

PROCEDANT CONTRE :

Monsieur Davy, Henri, Louis MARTIN,

Né le 1^{er} novembre 1981 à Marseille (13), de nationalité française, célibataire non lié par pacte civil de solidarité,

Demeurant et domicilié Bâtiment A, RESIDENCE LE PATIO DES OLIVES, 114 Avenue des Poilus 13013 MARSEILLE

EN VERTU DE :

- 1) D'un jugement du 18 avril 2024 du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ;
- 2) Sa signification du 12 juin 2024 ;
- 3) Son certificat de non-appel du 19 juillet 2024 ;
- 4) Des dispositions du Livre III du Code des procédures civiles d'exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Cécile BARRA, Commissaire de Justice Associée, de la SELARL CDJ SUD – Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la Résidence d'AIX EN PROVENCE 9 bis, Place John REWALD, soussignée,

Certifions et attestons nous être rendue ce jour :

**SEIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
Résidence Aurélia, 159 Boulevard de Glanum
13300 SALON DE PROVENCE**

Suite à la signification du commandement de payer aux fins de saisie immobilière qui a été signifié le 28/12/2024 par acte de notre ministère, j'ai procédé à la description exacte et détaillée du bien appartenant aux requis, à savoir :

Sur la commune de SALON DE PROVENCE (13300) :

Dans un immeuble en copropriété cadastré dite ville section BE n°354, les lots n°34 et n°73.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété publiés le 24 février 2012 volume 2012 P n°3225.





Je me rends sur place accompagnée de Monsieur Maxime NASRATY, Diagnostiqueur,

Je constate que le lot 34 est situé au rez de chaussée, 1^{ère} porte droite.

Je rencontre Madame GONDA Marie Thérèse, ainsi déclarée. Elle me confirme être locataire de Monsieur MARTIN.

Elle me précise louer uniquement cet appartement à ce dernier et en sus à un autre propriétaire l'emplacement de stationnement numéroté 50.

Madame GONDA nous laisse entrer dans son appartement et ne s'oppose pas à la prise de clichés photographiques.

Elle me présente son bail que je reproduis ci-après. Le bien est en gestion auprès de l'agence AIX LA DURANNE.

Le syndic de la copropriété est l'agence FONCIA, agence de salon de Provence.

CONTRAT DE LOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

1) DESIGNATION DES PARTIES LE PRESENT CONTRAT EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES

LE BAILLEUR :

Monsieur MARTIN Davy,

Dont le domicile est situé : 49, Chemin du Four de Buze - Résidence Les Hauts de Maristella – 13 014 MARSEILLE.

Le bailleur est une personne physique.

Représenté par le MANDATAIRE GESTIONNAIRE:

Le Cabinet COUDERC dont le siège social est au 285 Chemin du Moulin- 13 880 VELAUX,

Email : cabinet-couderc@orange.fr Téléphone : 06 14 90 00 16 ou 09 75 21 79 51

EUURL au capital de 8000 euros, représenté par sa gérante, **Madame Anita COUDERC**, titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce No CPI 1310 2017 000 022 395 délivrée par la CCI de Marseille-Provence,

Immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 500 800 677 Salon, Adhérent sous le No 69660/17277 à la Caisse de garantie QBE Insurance (Europe) Limited, Coeur Défense – Tour A – 110, esplanade du Général de Gaulle - 92 931 LA DEFENSE CEDEX, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de Gestion Immobilière pour un montant de 150 000 € et au titre des activités de Transactions sur immeubles et fonds de commerce pour un montant de 110 000 €,

N° de Compte article 55 : Société Générale 00028000028 80.

MEDIATEUR Association MEDIMMOCONSO – 1, allée du Parc de Mesemena – CS 25222 44505 LA BAULE Cedex – Site Internet : <https://medimmoconso.fr/adresser-une-reclamation>

Dénommé ci-après « LE BAILLEUR », agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'UNE PART

ET

LE LOCATAIRE :

Madame GONDA Marie-Thérèse, née le 23 NOVEMBRE 1945 à POUILLOUX (71), veuve, de nationalité Française, retraitée,

Email : marie-therese-gonda@orange.fr Téléphone : 06 04 03 68 14

Demeurant : Résidence « VIA AURELIA » - Appartement C 12 – 159, Boulevard de Glanum – 13 300 SALON-DE-PROVENCE

Dénommé ci-après « LE LOCATAIRE », agissant s'ils sont deux ou plusieurs conjointement et solidairement, D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

HTG

AC

2) OBJET DU CONTRAT

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

A - CONSISTANCE DU LOGEMENT :

Localisation du logement :

Résidence « VIA AURELIA » - Appartement C 04 – 159, Boulevard de Glanum – 13 300 SALON-DE-PROVENCE

Type D'habitat : Appartement dans un immeuble collectif

Régime juridique de l'immeuble : Immeuble en copropriété

Lot : numéro 34 situé au rez-de-chaussée du bâtiment 2, accessible depuis l'entrée C à l'Ouest du bâtiment, puis par le hall et le couloir à droite et enfin par la première porte d'entrée à droite, et représentant

- Les 131 / 10 000 ièmes indivis des parties communes générales dont le sol
- Les 131 / 2 624 ièmes indivis des parties communes spéciales au bâtiment 2.

Période de construction : Depuis 2005

Surface habitable : 42 m²

Nombre de pièces principales : 2

Autres parties du logement :

- Terrasse
- Jouissance exclusive d'un petit jardin attenant

Eléments d'équipements du logement :

- Radiateurs
- Chaudière à gaz à condensation
- Volet manuel en bois et volet roulant manuel
- Lavabo
- Douche
- WC
- Cuisine aménagée et équipée d'une plaque de cuisson, et d'une hotte
- Tableau électrique

Modalité de production de chauffage : Chauffage individuel par chaudière au gaz

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Production individuelle par chaudière au gaz

B - DESTINATION DES LOCAUX LOUES :

Les locaux sont loués à usage exclusif d'habitation principale.

LE LOCATAIRE s'interdit d'exercer dans les locaux loués, même temporairement toute activité commerciale, industrielle, ou artisanale.

MTG AE

C – DESIGNATION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE PRIVATIF DU LOCATAIRE :

- Néant

D – ENUMERATION DES LOCAUX, PARTIES, EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES DE L'IMMEUBLE A USAGE COMMUN :

- Eau froide selon sous-compteur
- Interphone
- Digicode
- Antenne TV collective
- Local poubelle

E – EQUIPEMENT D'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION :

Les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble sont par voie hertzienne terrestre en mode numérique (TNT).

3) DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU CONTRAT

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

A – DATE DE PRISE D'EFFET DU CONTRAT : 21 OCTOBRE 2022.

B – DUREE DU CONTRAT :

La durée minimale du contrat est de TROIS ANNEES.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quand à lui, peut 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.

4) CONDITIONS FINANCIERES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes:

A - LOYER :

1 - Fixation du loyer initial

Montant du LOYER MENSUEL : 460 € (Quatre cent soixante euros)

Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation
- Le loyer du logement objet du présent contrat n'est pas soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

- Le montant du dernier loyer, pour un mois complet, acquitté par le précédent locataire qui a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail est de 460 €

M.T.G. AP

- Sa date de versement est le 01/09/2022
- Sa date de dernière révision est le 01/08/2022

2 – Modalités de révision

- Le loyer sera automatiquement révisé à la hausse en fonction de l'IRL (Indice trimestriel de référence des loyers)
- Date de révision : 01 OCTOBRE
- Trimestre de référence de l'IRL : Deuxième trimestre de l'année 2022 d'une valeur de 135,84

B – CHARGES RECUPERABLES :

1 – Modalité de règlement des charges récupérables

Les provisions sur charges avec régularisation annuelle seront des provisions **mensuelles**.

En même temps et de la même façon que le loyer principal, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et impositions récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail, au prorata des tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou par toute autre répartition.

2 – Montant des provisions sur charges

Montant de la PROVISION SUR CHARGES : **44 €** (Quarante-quatre euros)

3 – Contenu des provisions sur charges

La provision sur charges concerne les charges locatives du syndic, dont l'eau froide.

Elle contient également l'entretien annuel de la chaudière (Le locataire est redevable de cette obligation d'entretien mais est d'accord par sa signature du bail, pour déléguer cet entretien au bailleur, le cout de cet entretien sera répercutable sur les provisions sur charges).

4 – Répartition des provisions sur charges

La répartition des charges se fera :

- Selon les tantièmes du lot loué pour les charges courantes
- Selon sous-compteur d'eau relevé pour l'eau froide
- Selon facturation réelle pour l'entretien de la chaudière

C – MODALITES DE PAIEMENT

- Périodicité du paiement MENSUEL
- Paiement A ECHOIR, d'avance, et en totalité
- Le paiement devra se faire le **1^{er} de chaque mois, payables au plus tard le 5 de chaque mois**, et pour la première fois, à la date de prise de possession du bien.
- Le lieu de paiement est le domicile du MANDATAIRE DU BAILLEUR, à l'ordre du **CABINET COUDERC**

Le montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location est :

- Loyer mensuel : 460 €
- Charges récupérables : 44 €
- **TOTAL : 504 €**

HTG 

Le montant total dû pour le premier mois de location du 21 au 31 OCTOBRE 2022 (soit 11 jours) est :

- Loyer mensuel : 163 €
- Charges récupérables : 15 €
- **TOTAL : 178 €**

5) GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire :

LE LOCATAIRE verse, ce jour, entre les mains du BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie la somme de **460 €** (Quatre cent soixante euros).

Ce dépôt de garantie ne pourra sous aucun prétexte être affecté par LE LOCATAIRE au paiement du dernier mois de loyer.

6) TRAVAUX

Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou du dernier renouvellement :

➤ Néant

7) HONORAIRES DE LOCATION

A – DISPOSITIONS APPLICABLES

Il est rappelé les dispositions du I de l'Article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 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 ».

Plafonds applicables :

MTG 

- Montant du plafond des honoraires imputables au LOCATAIRE en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier, et de rédaction du bail :

8 € TTC par m² de surface habitable

- Montant du plafond des honoraires imputables au LOCATAIRE en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée :

3 € TTC par m² de surface habitable

B – DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES

Honoraires à la charge du BAILLEUR :

- Prestations de visite du preneur, constitution de son dossier, et rédaction du bail : **336 € TTC ramenés à 274 € par geste commercial.**
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **126 € TTC**

Honoraires à la charge du LOCATAIRE :

- P Prestations de visite du preneur, constitution de son dossier, et rédaction du bail : **336 € TTC ramenés à 274 € par geste commercial.**
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : **126 € TTC**

À cet égard, le locataire déclare expressément mandater le rédacteur des présentes, également mandaté par le bailleur à cet effet, pour la réalisation amiable et contradictoire de l'état des lieux d'entrée prévu par l'article 3-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989

8) AUTRES CONDITIONS PARTICULIERES

Déclarations du BAILLEUR :

- Le bien, objet des présentes, n'a pas subi de **sinistre** qui a donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'article L. 125-2 et L. 128-2 du Code des Assurances.
- Le bien loué, n'est pas situé dans une **zone d'exposition au bruit** (zones aéroportuaires)
- Le bien est **actuellement occupé** et LE LOCATAIRE en place a donné congé pour le 18/10/2022. Le bailleur s'engage à informer le LOCATAIRE entrant dans les meilleurs délais de tout retard dans la libération des lieux. En prévision de cet aléa, le LOCATAIRE procédera aux diligences nécessaires à son emménagement dans les plus courts délais avant la date d'effet du présent bail.

Il est précisé que pour **l'exécution de la présente location**, LE LOCATAIRE doit obligatoirement et exclusivement **s'adresser au MANDATAIRE DU BAILLEUR**.

La **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** sera due en sus du loyer et charges annuellement par LE LOCATAIRE au prorata du temps de location, sur présentation de la taxe foncière.

LE LOCATAIRE doit obligatoirement effectuer le **changement de nom**, et souscrire un abonnement, concernant :

- Le compteur d'électricité (Voir site <http://www.energie-info.fr> ou le numéro AZUR
- Le compteur de gaz

LE LOCATAIRE devra souscrire, à ses frais, un **contrat d'entretien** auprès d'une entreprise qualifiée pour faire entretenir au moins une fois par an la **chaudière**, et remettre un justificatif au bailleur tous les ans.

MTG 

Il est à noter que les **équipements de cuisine**, autres que ceux inclus dans le bail, sont mis à disposition gratuitement par LE BAILLEUR et ne sont pas inclus dans le prix de la location. De ce fait, en cas de panne, ou de mise hors service, ils ne seront ni réparés, ni remplacés par LE BAILLEUR.

Il est **formellement interdit** au LOCATAIRE :

- De faire tout percement ou tout scellement dans les faïences murales, les carrelages de sol, les boiseries, les huisseries en PVC et les façades.
- De repeindre toute menuiserie, sans l'accord préalable écrit du bailleur.
- De coller directement de la moquette sur le sol.
- D'obstruer les bouches de VMC ou d'aération.
- De repeindre les plafonds ou les murs avec une couleur vive ou sombre (sans l'accord préalable écrit du bailleur)
- De mettre de la tapisserie ou tout autre revêtement, dont crépi, sur les murs peints (sans l'accord préalable écrit du bailleur)

Obligations du LOCATAIRE :

- A son départ, LE LOCATAIRE devra laisser en place les douilles et les ampoules en état de bon fonctionnement (Pour les douilles correspondantes à la norme NFC 15-100, elles ne doivent pas être démontées, les douilles au plafond comportant des pitons de suspension pour les lustres).
- LE LOCATAIRE devra changer le filtre de la hotte aspirante et l'éventuel filtre à charbon dès que nécessaire, et au moment de son départ.
- Le bien sera livré propre, nettoyage des vitres compris. A son départ, LE LOCATAIRE devra le rendre en parfait état de propreté (sols, plafonds, murs, huisseries, électroménager, joints du carrelage, joints des fenêtres et des porte-fenêtres, sanitaires, ...). Dans le cas contraire, tous les travaux de nettoyage et de remise en état seront à la charge du LOCATAIRE.
- LE LOCATAIRE devra faire placer à ses frais une plaque nominative normalisée sur la boîte aux lettres, **conforme aux autres étiquettes boîtes aux lettres**
- Le volet devra être attaché à l'aide des espagnolettes afin d'éviter des battements pouvant provoquer des détériorations. En cas de dégradations ou de descellement des gonds dus aux battements, LE LOCATAIRE sera tenu de rembourser les réparations au bailleur.
- LE LOCATAIRE devra entretenir régulièrement le jardin, dont l'élagage, et l'arroser régulièrement. Dans le cas contraire, les frais de remise en état du jardin seront à la charge du LOCATAIRE.
- Ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, ou d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les tiers.
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégât des eaux, explosion, mobilier, recours des voisins, autres risques locatifs ...), maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes, et en JUSTIFIERS LORS DE LA REMISE DES CLES PUIS, CHAQUE ANNEE, à la première demande du bailleur, en transmettant au BAILLEUR l'attestation émise par son assureur ou son représentant, comprenant toutes mentions utiles, et notamment le numéro du contrat et la date de sa prise d'effet. Si le locataire résilie son précédent contrat, il devra fournir au BAILLEUR une attestation du nouvel assureur. A défaut, LE BAILLEUR pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire.
- **Informier immédiatement le BAILLEUR, et conjointement sa compagnie d'assurance, de tout sinistre et des dégradations constatées dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent. A défaut, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au BAILLEUR à raison de ces dégradations et serait responsable de l'aggravation du dommage et de son trouble de jouissance**
- Satisfaire à ses frais, toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène relatifs à son occupation, et à acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, ainsi que toutes taxes assimilées. LE LOCATAIRE devra, avant de libérer les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes dont il serait redevable, ainsi que sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité et autre fourniture, dont LE BAILLEUR pourrait directement et indirectement être tenu au lieu et place du LOCATAIRE.

MTG 

- Ne pas transformer les locaux et équipements loués, de faire aucun percement de mur, ni aucune démolition, sans l'accord écrit du BAILLEUR. A défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en état, aux frais du LOCATAIRE. Tous les embellissements ou améliorations faits par LE LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR sans indemnités et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance. S'il existe un jardin privatif, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur. Le changement notable de couleur des peintures du bien loué et des revêtements de sols, ainsi que le remplacement ou la pose de carrelage seront considérés comme une transformation. LE BAILLEUR pourra s'opposer à tout changement notable ne correspondant pas aux couleurs habituellement utilisées (peintures trop vives ou motifs trop originaux notamment), sauf si LE LOCATAIRE prend l'engagement de remettre les lieux en état lors de son départ.
- Souscrire, à ses frais, un contrat d'entretien auprès d'une entreprise qualifiée pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, chaudière du chauffage central, chauffe-eau, tuyaux d'évacuation et prises d'air, cumulus, ramonage des cheminées, conduits de fumées et d'aération, porte automatique, ..), même s'ils n'ont pas été utilisés, et en justifier à la première demande du BAILLEUR. Veiller au maintien en parfait état des robinetteries et installations sanitaires, des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique à partir des coffrets de distribution. Justifier de ces entretiens à la première demande du BAILLEUR.
- 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 résultants de l'inobservation de la présente clause.
- Pendant la période de préavis, ou en cas de mise en vente du logement, laisser LE BAILLEUR ou son mandataire visiter les lieux loués, étant entendu qu'en application de l'article 4a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ce droit de visite instauré au bénéfice du BAILLEUR, ne saurait s'exercer les jours fériés ou plus de deux heures par jour pendant les jours ouvrables (ce, indépendamment du droit du BAILLEUR de pénétrer annuellement dans les lieux loués pour en vérifier l'état locatif). L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties. A défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 heures et 19 heures. LE LOCATAIRE devra faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.
- S'assurer que le bailleur et, le cas échéant son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint. Pour cela, notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de situation de famille ainsi que l'adoption d'un pacte de solidarité (PACS) avec indication de l'état civil du partenaire, pouvant survenir au cours du présent contrat ou de son renouvellement. A défaut, et par dérogation à l'article 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites par LE BAILLEUR sont valablement faites à l'égard du conjoint du LOCATAIRE si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.
- Conserver les meubles et accessoires divers en bon état et ne pas les transporter hors des lieux loués.
- Il est formellement interdit au preneur de détenir un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L.211-12 du code rural, soit l'un des chiens d'attaque visé par l'arrêté du 27 avril 1999. Dans les termes de l'article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970, le preneur est autorisé à détenir dans les locaux loués un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. *LE LOCATAIRE s'engage à respecter les obligations et interdictions figurant dans le règlement intérieur de l'immeuble (et/ou) le règlement de copropriété concernant les animaux.*
- **Le logement étant soumis aux garanties constructeur, le LOCATAIRE devra signaler au plus vite tout dysfonctionnement qui apparaîtrait après l'état des lieux d'entrée**

En cas d'absence prolongée, il est conseillé au LOCATAIRE de fermer le sous-compteur d'eau.

LE BAILLEUR décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez LE LOCATAIRE, ce dernier se déclarant satisfait des fermetures actuelles du local loué.

MTG 

Le locataire est informé qu'un **détecteur de fumée normalisé** conforme à la norme NF EN 14604 a été installé dans le logement loué, suivant la réglementation en vigueur. La notice d'utilisation du détecteur lui sera remise lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, à l'occasion duquel sera vérifié son bon fonctionnement. Dans les termes de l'article L 129-8 du Code de la construction et de l'habitation, le locataire est informé qu'il doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du détecteur, et assurer son renouvellement si nécessaire, tant qu'il occupera le logement.

En vue de la **relocation ou de la vente** du bien loué, LE LOCATAIRE autorise LE BAILLEUR à apposer tout écriteau ou enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre, à prendre des photos du bien de l'intérieur et de l'extérieur du logement, et à les utiliser à des fins de publicité, et à pénétrer dans les lieux pour réaliser les diagnostics nécessaires.

9) CAUTIONNEMENT

L'exécution du présent bail n'est garantie par aucune caution.

10) CLAUSE RESOLUTOIRE

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Il est expressément convenu qu'à **défaut du paiement** du dépôt de garantie, du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires (provisions pour charges ou régularisation annuelle), le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, **DEUX MOIS** après un commandement de payer demeuré infructueux.

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 au cas où le chèque serait sans provision.

La résiliation interviendra dans les mêmes conditions, **UN MOIS** après un commandement demeuré sans effet, à défaut de **souscription d'une assurance** contre les risques locatifs par LE LOCATAIRE.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de **troubles de voisinage** constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat serait également résilié de plein droit.

En outre, il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux, sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

11) CLAUSE DE SOLIDARITE

Il est expressément stipulé que les co-preneurs, et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 Juillet 1989, seront tenus solidairement et de manière indivisible de toutes sommes due à l'égard du BAILLEUR notamment au titre des loyers en ce compris révisés, des charges récupérables, des réparations locatives, des frais éventuels de procédure, de l'exécution des obligations au présent contrat et de toutes obligations ordonnées par décision judiciaire.

De plus, au moment du départ, la signature d'un locataire sur l'état des lieux de sortie vaudra signature pour les locataires non signataires.

Article 8-1

MTG 

VI. 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. A 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.

12) PIECES ANNEXEES AU PRESENT CONTRAT

Sont annexées et jointes au contrat les pièces suivantes :


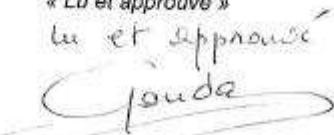
- Le Décret no 87-713 du 26 août 1987 relatif aux **charges récupérables**
- Le Décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux **réparations locatives**
- La Notice d'information relative aux **droits et obligations** des locataires et des bailleurs
- Un extrait du **règlement de copropriété** concernant 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. *Au titre de l'article 3 alinéa 15 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989, l'extrait du règlement de copropriété est communiqué ce jour par voie dématérialisée sous la forme d'un envoi à l'adresse électronique du LOCATAIRE communiquée sur ce contrat, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat de location. Le preneur déclare avoir été informé de ces dispositions légales et ne pas s'opposer à la communication de ce document par voie dématérialisée.*
- L'**attestation d'assurance** contre les risques locatifs que LE LOCATAIRE doit avoir souscrit et qui est à remettre au plus tard le jour de l'état des lieux, afin de pouvoir effectuer la remise des clés
- L'**état des lieux d'entrée** établi lors de la remise des clés au LOCATAIRE et dont un exemplaire lui sera remis
- Le **dossier de diagnostics techniques** dont le LOCATAIRE reconnaît avoir pris connaissance. Ce dossier comprend :
 - L'état des **servitudes risques et pollutions (ERP)**
 - Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** (Le locataire ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative).

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu et pris connaissance des documents ci-dessus désignés et annexés.

Fait au Cabinet du MANDATAIRE, à VELAUX, le JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022,

Les parties approuvent :

- Mots rayés comme nuls : 0
- Chiffres rayés comme nuls : 00
- Lignes rayées comme nulles : 0

LE BAILLEUR (OU SON MANDATAIRE)	LE(S) LOCATAIRE(S)
<p>« Lu et approuvé »  Cabinet COUDERC Gestion Immobilière, Location - Transaction 285, Chemin du Modène - 13500 VELAUX Tél. 06 14 90 00 16 / 03 75 21 79 51 Email : cabinet-couderc@orange.fr Site : www.cabinet-couderc-immobilier.com EURL au capital de 8000€ - RCS Seine-Sud 800 677 Carte Pro Gestion et Transaction n° CPI 1310 2017 000 022 305 Délivré par l'CCI de Marseille - Pignatieri Garantie Financière GRC (Insurance Europe) Limited Délégation de l'Agence Générale de Garantie LA DEFENSE CEDEX Gestion (150 000€) et Transaction (110 000€) N° de compte article 55 Société Générale 0028000028 90</p>	<p>« Lu et approuvé » </p>

C H A R G E S R E C U P E R A B L E S

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987

Liste à annexer aux contrats de location

Décret n° 87-713 du 26 Août 1987 (extraits)

Art. 2 Pour l'application du présent décret :

- *il n'y a pas lieu de distinguer entre les services assurés par le bailleur en régie et les services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise. Le coût des services assurés en régie inclut les dépenses de personnel d'encadrement technique. Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses.*
- *Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.*
- *Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération, à l'exclusion du salaire en nature, sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant.*
- *Lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un employé d'immeuble, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.*
- *Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.*

1 Ascenseurs et monte charges

1) Dépenses d'électricité.

2) Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

- **Exploitation :**
 - visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques,
 - examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes,
 - nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et 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.
- **Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine**
- **Menues réparations :**
 - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique),
 - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel),
 - des balais du moteur et fusibles.

2 Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et parties communes

1) Dépenses relatives :

- à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés,
 - à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration,
 - à 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,
 - à 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 :

- **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 réfections des presses-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,

HTG 

- 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 des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées.
- conduite de chauffage,
- frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels,
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du 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.
- **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.

3 Installations individuelles

CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE, DISTRIBUTION D'EAU DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Ces dépenses sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur au lieu et place du locataire

1) Dépenses d'alimentation commune de combustible.

2) Exploitation et entretien courant, menues réparations :

- **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 de 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.
- **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.

4 Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation

1) Dépenses relatives :

- à l'électricité,
- 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 :

- Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretiens des tapis,
- Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3) Entretien de propreté : frais de personnel (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

5 Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation


(Voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipement de jeux)

1) Dépenses relatives :

- à l'électricité,
- à l'essence et huile,
- aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plate-bandes ou haies.

2) a) Exploitation et entretien courant :

- opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant les allées, aires de stationnement et abords.

MTA 

- 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.**

6 **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'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3) **Élimination des rejets : frais de personnel** (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

7 **Équipements divers du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation**

1) **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'appareil fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3) **Divers :**

- abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires.

8 **Impositions et redevances**

- droit de bail (le cas échéant),
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères,
- taxe de balayage.

MTG AO

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES
Décret n° 87-712 du 26 Août 1987
Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION " ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES "
(Extraits du Décret n° 87-712 du 26 Août 1987)

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

1 **Partie extérieures dont le locataire a l'usage exclusif**

A) Jardins privatifs :

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;
- Remplacement des arbustes ; réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

B) Auvents, terrasses et marguises :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

C) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

- Dégorgement des conduits.

2 **Ouvertures intérieures et extérieures**

A) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

B) Vitrages :

- Refection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

- Graissage ;
- Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelques lames.

D) Serrures et verrous de sécurité :

- Graissage ;
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E) Grilles :

- Nettoyage et graissage ;
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

B **Parties intérieures**

A) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

- Maintien en état de propreté ;
- Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

- Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols, notamment en cas de tâches et de trous.

C) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

MTG 

④ **Installations de plomberie**

A) **Canalisations d'eau :**

- Dégorgement ;
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

B) **Canalisations de gaz :**

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C) **Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :**

- Vidange.

D) **Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :**

- 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.

E) **Eviers et appareils sanitaires :**

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

⑤ **Equipements d'installation d'électricité**

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

⑥ **Autres équipements mentionnés au contrat de location**

A) **Entretien courant et menues réparations des appareils tels que :**

- Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

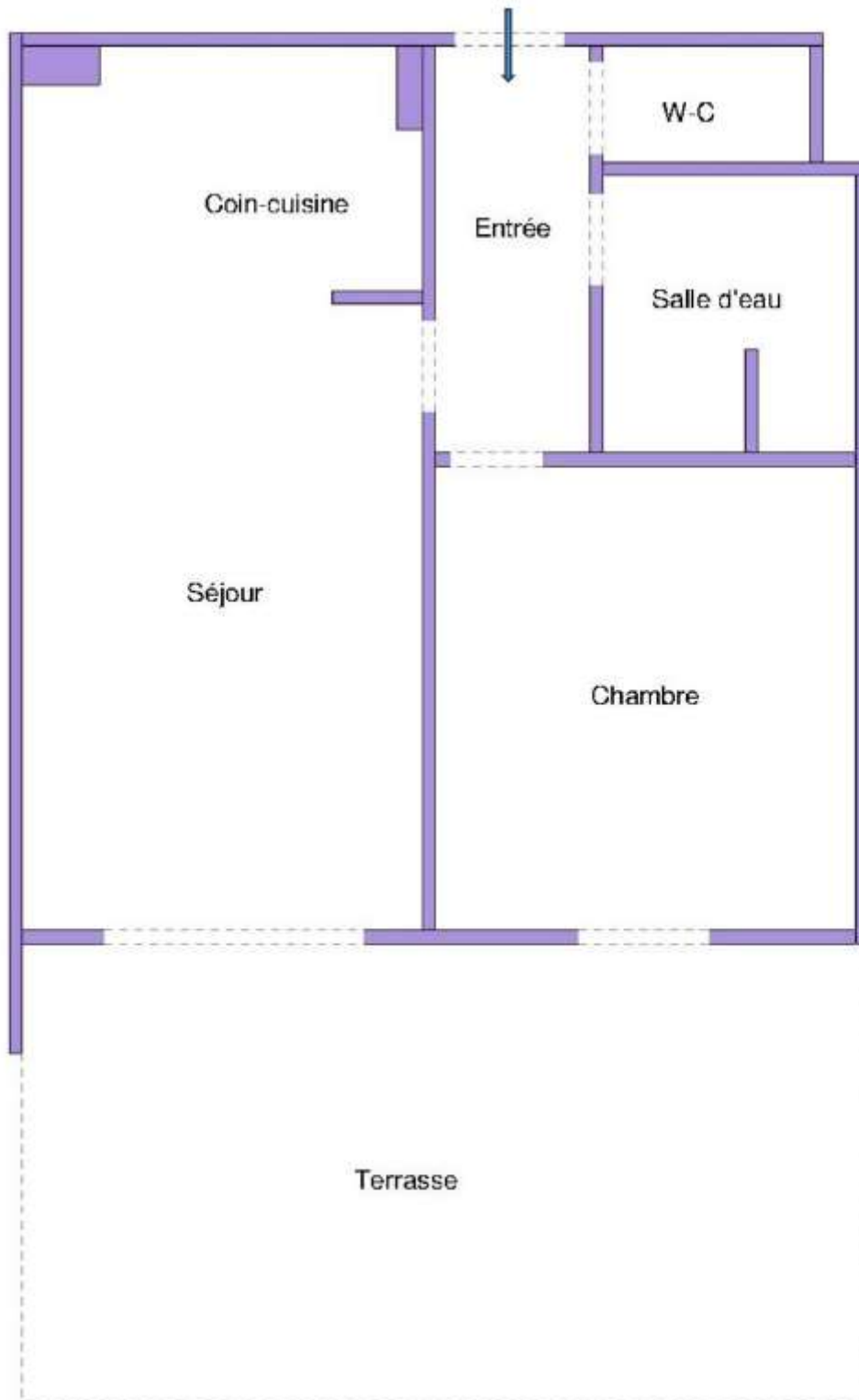
B) **Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets.**

C) **Graissage et remplacement des joints des vidoirs.**

D) **Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.**

HTG 

Je constate que le bien est un appartement de type 2 composé d'une entrée, de WC, une salle d'eau, une pièce de vie avec cuisine ouverte, une chambre lesquelles donnent accès à une terrasse.



➤ **ENTREE**

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

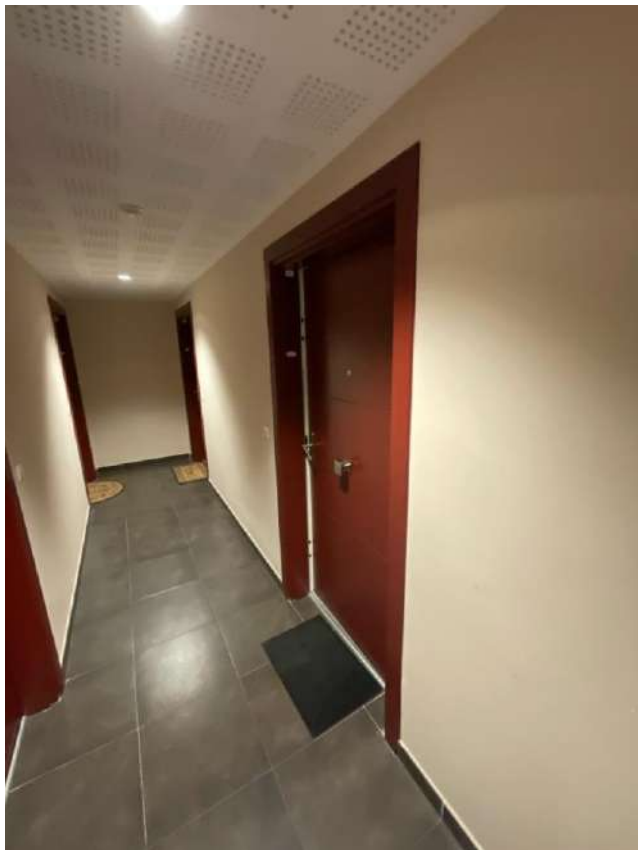
ÉQUIPEMENTS :

- Eclairage via un lustre en état de fonctionnement

L'entrée dessert :

- sur la droite les WC puis la salle d'eau
- en face la chambre
- à gauche le salon







➤ **WC**

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- WC en bon état d'usage et de fonctionnement,
- Éclairage via un plafonnier de type hublot en état de fonctionnement,



➤ **SALLE D'EAU**

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- Une vasque avec robinet mitigeur, ensemble en bon état d'usage et de fonctionnement,
- Une douche avec porte vitrée, ensemble de robinetterie en très bon état d'usage et de fonctionnement,
- Eclairage via un plafonnier de type hublot en état de fonctionnement,
- Une VMC,









CHAMBRE :

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- Un radiateur non testé,
- Une porte fenêtre avec un battant en bon état d'usage et de fonctionnement, donnant accès à la terrasse





➤ **SALON**

La porte est en bon état d'usage.

Au sol, le carrelage est en très bon état d'usage,
Aux murs, la peinture est en très bon état d'usage,
Au plafond, la peinture est en très bon état d'usage,

ÉQUIPEMENTS :

- Une porte fenêtre avec deux battants, en très bon état d'usage et de fonctionnement,
- Deux radiateurs
- Éclairage via deux lustres,
- Une chaudière de marque ELM LE BLANC,
- Une VMC

Aménagement cuisine ouverte avec placards bas et deux placards hauts, un évier inox avec un bac, robinet mitigeur, ensemble en très bon état d'usage et de fonctionnement, une plaque de cuisson,





➤ **TERRASSE**



➤ **BOX**

Dans les box situés à proximité, je constate que l'intérieur est en béton et le plafond béton avec isolant signe que la garage appartenant à Monsieur MARTIN est identique à l'intérieur mais lors de mon passage, je n'ai pu le vérifier.



De retour en mon étude, j'ai pris attache avec l'agence AIX LA DURANNE, laquelle m'a transmis le contrat de bail pour le box n°23 que je reproduis ci-dessous.

CONTRAT DE LOCATION - EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Le bailleur

Monsieur MARTIN Davy demeurant MARSEILLE (13 014) ,

Non présent ce jour et représenté par AIX LA DURANNE IMMOBILIER , ayant son siège social sis 245, Avenue Augustin Fresnel (tél. : 04.42.90.43.91 / e-mail : agence@ladurance.com) en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le mandat de gestion n° 200987 .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le locataire

Monsieur PEREZ SANTO Frank né le 22/06/1977 à MARSEILLE , de nationalité Française , Maçon fumiste , demeurant Résidence ARAGON - 112 Rue Henri Coste - 13 140 MIRAMAS

Téléphone : 06 09 88 04 10

Adresse électronique : frankperezsanto@gmail.com

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ci-après "le LOCATAIRE", d'autre part,

En présence et avec le concours de

AIX LA DURANNE IMMOBILIER , exploitée par AIX LA DURANNE IMMOBILIER entrepreneur individuel (EI), située 245 Avenue Augustin Fresnel 13100 AIX-EN-PROVENCE , téléphone 04.42.90.43.91 , adresse mail agence@ladurance.com , dont le siège social est situé 245, Avenue Augustin Fresnel , RCS AIX-EN-PROVENCE , SIREN n° 819695594 , titulaire de la carte professionnelle Syndic de Copropriété n° CPI 1310 2016 000 007 860 délivrée par CCI Aix-Marseille-Provence , numéro de TVA FR24819695594 , assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA IARD dont le siège est sis 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans CEDEX 9 , sur le territoire national sous le n° 48634N ,

Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89, rue La Boétie - 75008 Paris sous le n° 48634N pour un montant de 460.000€ euros,

Représentée par Monsieur Gaspard BAUDET , agissant en sa qualité de Gérant , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée "l'AGENCE",

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

La présente location, qui n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code civil sur le louage de choses, est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir.

Désignation des locaux et équipements

Un box fermé.

Adresse : SALON DE PROVENCE (13 300) - Résidence VIA AURELIA - 159, Boulevard de Glanum

Surface : . mètres carrés.

Le bien est situé au sein d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété dont il constitue le(s) lot(s) 73 .

Et les vingt et un / dix millièmes (21 / 10000 èmes) des indivis des parties communes générales dont le sol .

Et les vingt et un / deux mille six cent vingt-quatrièmes (21 / 2624 èmes) des indivis des parties communes spéciales au bâtiment 1 .

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour. Il reconnaît en outre, qu'ils sont en bon état d'usage et d'entretien et s'engage à les rendre comme tels en fin de jouissance.

Durée et prise d'effet de la location

Le contrat de location est consenti pour une durée de 1 . Il prendra effet le 25/04/2024 pour se terminer le 24/04/2025 .

Au terme fixé par le présent bail, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais indiqués à la clause " CONGE- FORME ET DELAIS " ci-dessous, le présent contrat sera reconduit tacitement pour la même durée que la durée initiale.

Congé – Forme et délais

Chacune des Parties pourra résilier le présent bail à tout moment sous réserve de respecter un délai de préavis de 1 mois .

Le congé devra revêtir la forme soit d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou d'une lettre recommandée électronique si le LOCATAIRE a accepté de recevoir des notifications sous forme électronique, soit d'un acte de commissaire de justice.

A l'expiration du délai de préavis applicable au congé ou de la résiliation, le LOCATAIRE est déchu de tout titre d'occupation sur les locaux loués. S'il se maintient dans les lieux après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au double du montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés sans pour autant que cela lui confère un titre locatif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1742 du Code civil, le bail sera résilié de plein droit en cas de décès du LOCATAIRE. Les héritiers disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du LOCATAIRE pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité d'occupation sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

Conditions financières de la location

Le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivantes :

Loyer :

LOYER MENSUEL INITIAL : cent quinze euros (115.00 €).

PROVISION SUR CHARGES : trois euros (3.00 €).

LA PROVISION MENSUELLE POUR CHARGES sera recalculée chaque début d'exercice, selon l'état prévisionnel des dépenses, dont le locataire recevra un exemplaire. Le locataire paiera la quote-part de charges pouvant éventuellement lui incomber (eau, électricité, ascenseur, chauffage). La modulation des provisions sur charges est également possible en fonction des dépenses réelles du locataire au cours du précédent exercice.

TOTAL MENSUEL : cent dix-huit euros (118.00 €).

Somme payable d'avance le 1er de chaque mois entre les mains de l'Agence AIX LA DURANNE IMMOBILIER .

RÉVISION DU LOYER : le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 25/04 , en fonction de la variation de l'Indice ICC .

L'indice de référence est l'Indice du 4ème trimestre 2023 dont la valeur s'établit à 2162 .

Dépôt de garantie

Le montant du dépôt de garantie versé par le LOCATAIRE est fixé à la somme de 115 €.

Le LOCATAIRE ne pourra en aucun cas imputer sur le dépôt de garantie le loyer ou ses accessoires, ni aucune autre somme dont il serait redevable envers le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie, qui ne sera pas productif d'intérêt, sera restitué en fin de bail, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le LOCATAIRE à quelque titre que ce soit.

Page 2 sur 6

En cas de vente des murs, le LOCATAIRE consent expressément à ce que le BAILLEUR transfère au nouveau propriétaire l'obligation de restitution du dépôt de garantie revenant au LOCATAIRE en fin de bail. Les parties sont informées que la cession de la dette devra être notifiée au LOCATAIRE afin qu'elle lui soit opposable. En conséquence, le BAILLEUR original sera libéré de sa dette personnelle de restitution du dépôt de garantie envers le LOCATAIRE à la signature de l'acte authentique de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire deviendra le débiteur substitué de la dette de restitution envers le LOCATAIRE.

Honoraires :

Le montant des honoraires d'entremise, de visite, de constitution de dossier et de rédaction, d'un montant total de **cent quarante (140.00 €)**, est intégralement pris en charge par le LOCATAIRE.

Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Destination des locaux loués – occupation

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux présentes, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués une activité professionnelle, commerciale, industrielle ou artisanale ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie.

Obligations des parties – charges et conditions

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE reconnaît que le BAILLEUR satisfait à son obligation de délivrance telle que définie par l'article 1719 du Code civil.

Le LOCATAIRE devra entretenir les biens loués constamment en bon état d'entretien et de réparations de toutes sortes quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 et des travaux de ravalement que le BAILLEUR conserve à sa charge. Il devra notamment assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat hormis celles survenues du fait de force majeure ou du BAILLEUR. Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

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.

Le LOCATAIRE devra laisser exécuter dans les locaux loués les travaux nécessaires à leur maintien en état, à leur entretien normal, à l'amélioration des parties communes et privatives de l'immeuble, ou qui seraient rendues obligatoires en fonction des dispositions légales ou réglementaires. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le LOCATAIRE ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles que soient l'importance et la durée des travaux même si celle-ci excède quarante jours. Il devra également donner accès dans les lieux loués au syndic ou à ses représentants aussi souvent que cela sera nécessaire.

Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire. Sauf urgence, ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. Il s'interdit également de se brancher sur les réseaux communs de distribution (eau, EDF, etc.), de jeter de l'huile ou essence dans les égouts ou tout autre endroit dans l'immeuble, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie. Il s'interdit de faire séjourner des animaux dans le box. Le LOCATAIRE ne pourra laisser son véhicule en stationnement sur les voies de dégagements ou passage commun. Le LOCATAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions contenues dans le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou le cahier des charges s'il en existe un et s'engage à les respecter et faire respecter par les personnes dont il est responsable.

En conséquence, le vol, les détériorations dans les locaux loués ou dans les parties communes ne sont pas garantis par le BAILLEUR sauf si sa faute est démontrée.

Tous les embellissements, aménagements ou améliorations faits par le LOCATAIRE resteront acquis au BAILLEUR, à l'échéance des relations contractuelles, sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, le LOCATAIRE devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.

Assurance

Le LOCATAIRE est tenu :

- d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité au titre des locaux loués, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ;
- de maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations ;
- de justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

A défaut, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

En cas de sinistre, le LOCATAIRE s'engage, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. Les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des biens mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Clause résolutoire

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au BAILLEUR un mois après un commandement demeuré infructueux pour :

- modification de la destination des lieux ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges, taxes ;
- non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- et d'une façon générale l'inexécution de toute clause ou condition du présent bail ;
- inexécution d'une obligation imposée au LOCATAIRE par les lois, règlements, usages locaux.

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.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L111-8 du Code des procédures civiles d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

Tolérance

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin après notification au locataire.

Clause de solidarité

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus solidairement des obligations prévues au présent contrat.

Opposition au démarchage téléphonique - Collecte et exploitation des données personnelles

Si leurs coordonnées téléphoniques ont été recueillies à l'occasion des présentes, les PARTIES sont informées qu'elles peuvent s'opposer à leur utilisation à des fins de prospection commerciale en s'inscrivant sur la liste d'**opposition au démarchage téléphonique** sur le site Internet bloctel.gouv.fr ou par courrier à l'adresse : Worldline - Service Bloctel - CS 61311 - 41013 BLOIS CEDEX

Les PARTIES sont également informées que les données à caractère personnel les concernant collectées par le MANDATAIRE à l'occasion des présentes feront l'objet de traitements informatiques nécessaires à leur exécution.

Ces données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Dans le cadre de l'exécution du contrat, ces données pourront être transmises à des fins exclusivement techniques par le MANDATAIRE, responsable des traitements, à des prestataires informatiques assurant leur traitement, leur hébergement et leur archivage.

Dans le cadre de l'exécution du contrat ou en cas de légitime nécessité, ces données seront susceptibles d'être transmises aux destinataires suivants dans les limites de leurs attributions respectives :

- aux prestataires de signature électronique et lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'observatoire local des loyers et à l'ANIL ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur ou pour le compte du bailleur ;
- aux organismes payeurs d'aides au logement ;
- aux commissaires de justice et à la CCAPEX dans le cadre des précontentieux, contentieux ou procédure d'expulsion.

Les PARTIES sont également informé que ces données à caractère personnel pourront être utilisées par le MANDATAIRE dans le cadre de la gestion des fichiers prospects et clients et pour les finalités associées à cette gestion, pour la réalisation d'opérations de marketing direct, pour la gestion des droits d'accès, de rectification et d'opposition, la gestion des avis, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En cochant cette case, le BAILLEUR l'accepte expressément

En cochant cette case, le LOCATAIRE l'accepte expressément

Chacune des parties pourra demander au MANDATAIRE d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à - ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Election de domicile

Pour l'exécution de la présente location, le BAILLEUR et le LOCATAIRE font élection de domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.

DATE ET SIGNATURES

Fait à AIX EN PROVENCE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



Signatures électroniques du document

Signé le 15/04/2024 par Alexandra DAVID

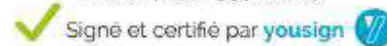
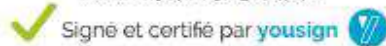
Signé le 12/04/2024 par PEREZ SANTO Frank

Alexandra DAVID

PEREZ SANTO Frank

932f96d2-39e2-4309-9f59-468e83a1a1b6
983b8fcd-bd90-4e0e-b3f2-416e787764aa

932f96d2-39e2-4309-9f59-468e83a1a1b6
ba0be817-6490-4b7e-8329-38ad008f2cd9



Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Objet Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0

8 Allées Henri Pigis

14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et

de conformité N° : 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 6618f6378901018a020b3821

Nombre total de pages signées : 9


Nombre d'annexes signées : 0

Clé de hachage : b1236a0ab55802792e5539b689040a2c



 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et vérifiables sur www.lsti-certification.fr

Pensez à utiliser [ACROBAT READER](#) pour consulter les PDF signés si vous ne voyez pas les signatures.

SELARL CDJ SUD - Cécile BARRA & Alessandro SALVETTI, Commissaires de Justice Associés

 **EUROJURIS
FRANCE**

 **HUIS@CTION**

Je procède à la prise de clichés photographiques et les intègre à mon procès-verbal descriptif.

J'annexe au présent procès-verbal les diagnostics établis par Monsieur Maxime NASRATY,

Mes constatations terminées, je me suis retirée.

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

Les articles font référence
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	220.94 €
Emoluments complémentaires	75.00 €
Déplacement (Art R. 444-48)	7,67 €
Sous total HT	303.61 €
TVA à 20%	60.72 €
TOTAL TTC	364.33 €TTC



Cécile BARRA
Huissier de Justice

(A noter une demie-heure supplémentaires)