

**VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
LYON, Département du RHONE.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
LYON, Département du RHONE a tranché en l'audience
publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du
Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON,
Département du RHONE, au plus offrant des
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

→ COMMUNE DE VENISSIEUX (69200 – RHONE - FRANCE)

40-42 avenue Jules Guesde, dénommé « L'UNIK »

Cadastrée section :

**AL n°127 – ADRESSE : « 42 AVENUE JULES GUESDE »
pour 15a 39ca**

**AL n°128 - ADRESSE : « 40 AVENUE JULES GUESDE »
pour 15a 86ca**

Soit une contenance cadastrale totale de 31a 25ca

Il résulte d'un certificat de numérotage établie par la Mairie de VENISSIEUX (69), le 22 juillet 2014 (22/07/2014) que l'ensemble immobilier porte le numéro suivant :

Commerce : 40 AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT A : 42 BIS AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT B : 42 AVENUE JULES GUESDE

Et plus particulièrement à l'adresse 42 AVENUE JULES GUESDE, dans le BATIMENT B :

- **Lot numéro SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :**

Soit au niveau 2, **un appartement** de type T2, portant les références 207B sur le plan, comprenant : séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec toilette à la suite.
Avec la jouissance privative d'un balcon.

Et les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot numéro CENT QUINZE (115) :**

Dans l'infrastructure sous-sol, **un garage boxé** portant la référence 24 sur le plan,

Et les huit/dix millièmes (8/10 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOYER-JACQUET, Notaire à Condrieu (69 – RHONE - France), le 1^{er} décembre 2014 (01/12/2014) ; publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Lyon (69 – RHONE - France) le 15 décembre 2014 (15/12/2014), Volume 2014 P N°12798.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivrée par le SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS FONCIERS « SDIF » du RHONE (69) certifiée conforme à la matrice cadastrale à jour au 1er janvier 2021.

Effet relatif :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur , né le

Pour les avoir acquis en pleine propriété en l'état futur d'achèvement de la : Immatriculée au RCS LYON (69 – RHONE FRANCE) sous le N° , dont le siège social

Suivant acte reçu par Maître BOYER-JACQUET, Notaire à Condrieu (69 – RHONE – France), le 19 août 2015 (19/08/2015), publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Lyon (69 – RHONE – France) le 10 septembre 2015 (10/09/2015), Volume 2015 P n°9765.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie contre :

Monsieur , né le

divorcé de Madame suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 30 janvier 2014 (30/01/2014) et non remarié, de nationalité allemande,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège 182 avenue de France à Paris (75013), agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué au cabinet de laquelle domicile est élu, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la **SELARL ADK**, inscrite aux Barreau de LYON, domiciliée Immeuble le Britannia – Bâtiment A – 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 03.

Suivant commandement du ministère de la SELARL HOR Huissiers de Justice Associés 12 rue de la Camille 69600 OULLINS délivré à Monsieur
, en date du 1^{er} avril 2022 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 6 Mai 2022 sous les références D17599 S00049.

En vertu et pour l'exécution de :

* de la grosse exécutoire d'un acte de prêt dressé par Maître Hugues LETHU, Notaire associé de la SCP « Jacques BERNIER, Hugues LETHU et Ismérie DEL VALLE LEZIER » titulaire d'un Office Notarial à Nantes (44 - Loire Atlantique - France), 1 rue Cuvier, le 24 juillet 2015 (24/07/2015), contenant prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur de la somme de 194 000,00 € en principal, outre intérêts conventionnels au taux de 2,65 % l'an, frais et accessoires, garanti par :

* une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Lyon (69) le 18 septembre 2015 (18/09/2015), Volume 2015 V N°7552 reprise pour ordre le 07 juin 2016 (07/06/2016), volume 2016 V N°4789.

Pour avoir paiement de la somme de :

- **196 848,14 €, SAUF MÉMOIRE (compte arrêté au 16 juin 2021), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.**



Direction des Opérations Particuliers
Service Contentieux
TSA 83333
92894 NANTERRE CEDEX 9

Dossier :
Crédit N° : 1061591
Suivi par : amanga
Vos réf : CVG 523 328 154

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 1061591		1 au 16/06/2021	
Capital restant dû au 05/06/2021	Variation	Solde débiteur	Principal
Solde débiteur au 05/06/2021		15 814,26 €	167 974,27 €
Créance exigible au 05/06/2021		0,00 €	183 788,53 €
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 183 788,53€ = 12 865,20 € (pour mémoire)			
Report au 05/06/2021		0,00 €	183 788,53 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 16/06/2021 (calculés sur le principal de la période précéd.)	148,82 €		
Cotisation d'assurance	45,59 €		
Report au 16/06/2021	194,41 €	194,41 €	183 788,53 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	12 865,20 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 16/06/2021	12 865,20 €	13 059,61 €	183 788,53 €
CRÉANCE EXIGIBLE AU 16/06/2021			196 848,14 €
(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 2,65% sur la base du solde principal de la période précédente.

Crédit Foncier de France – Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 € - Siège social : 19 rue des Capucines 75001 Paris
Etablissement principal : 4 quai de Bercy 94224 Charenton-le-Pont Cedex 542 029 848 R.C.S. Paris

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 6 Mai 2022 sous les références D17599 S00049**
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le **Juge de l'Exécution** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du

**Tribunal Judiciaire de LYON - NOUVEAU PALAIS
DE JUSTICE 67 rue Servient 69003 LYON.**

- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du code de la consommation ;
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 6 Mai 2022 sous les références D17599 S00049.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON a délivré le 10 mai 2022, l'état hypothécaire ci annexé à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé dans annexes procédurales)

De même, et par exploit en date du 5 juillet 2022 la SELARL HOR Huissiers de Justice Associés 12 rue de la Camille 69600 OULLINS a fait délivrer à assignation à Monsieur de comparaitre à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON le :

**Mardi 27 septembre 2022 à 9 heures 30
Salle G**

(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

53 200.00 € (cinquante-trois mille deux cent euros)

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

→ COMMUNE DE VENISSIEUX (69200 – RHONE - FRANCE)

40-42 avenue Jules Guesde, dénommé « L'UNIK »

Cadastrée section :

AL n°127 – ADRESSE : « 42 AVENUE JULES GUESDE »
pour 15a 39ca

AL n°128 - ADRESSE : « 40 AVENUE JULES GUESDE »
pour 15a 86ca

Soit une contenance cadastrale totale de 31a 25ca

Il résulte d'un certificat de numérotage établie par la Mairie de VENISSIEUX (69), le 22 juillet 2014 (22/07/2014) que l'ensemble immobilier porte le numéro suivant :

Commerce : 40 AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT A : 42 BIS AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT B : 42 AVENUE JULES GUESDE

Et plus particulièrement à l'adresse 42 AVENUE JULES GUESDE, dans le BATIMENT B :

Lot numéro SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :

Soit au niveau 2, un appartement de type T2, portant les références 207B sur le plan, comprenant : séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec toilette à la suite.
Avec la jouissance privative d'un balcon.

Et les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro CENT QUINZE (115) :

Dans l'infrastructure sous-sol, un garage boxé portant la référence 24 sur le plan,

Et les huit/dix millièmes (8/10 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOYER-JACQUET, Notaire à Condrieu (69 – RHONE - France), le 1^{er} décembre 2014 (01/12/2014) ; publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Lyon (69 – RHONE - France)) le 15 décembre 2014 (15/12/2014), Volume 2014 P N°12798.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivrée par le SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS FONCIERS « SDIF » du RHONE (69) certifiée conforme à la matrice cadastrale à jour au 1er janvier 2021.

Selon le descriptif suivant :

La porte palière est revêtue de peinture sur sa face :

- extérieure, comportant une écaille à gauche de la plaque de propreté,
- en état face intérieure.

CUISINE OUVERTE SUR SALON – SALLE A MANGER :

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture de type gouttelette en état.

Présence d'un radiateur avec robinet thermostatique.

Côté cuisine la pièce est équipée de :

- Un placard à deux portes coulissantes pourvu d'un rayon et d'une tringle pour penderie et sur le côté droit, d'une chaudière de marque CHAFFOTEAUX & MAURY ;
- Un évier à un bac avec égouttoir en inox. La faïence murale sur deux faces est en état ;
- Un placard sous évier à une porte ;
- Le plan de travail est recouvert d'un mélaminé en état
- Un placard à deux portes/deux rayons ;
- Une hotte de marque FAURE, qui fonctionne correctement, surmontée d'un placard à deux rayons ;
- Une plaque à quatre feux gaz ;
- Un four électrique ;

Présence d'une ampoule au plafond.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants en PVC en état, équipée d'un store à manivelle. La porte-fenêtre et le store fonctionnent correctement.

Cette porte-fenêtre donne accès à un balcon dont :

- le sol est recouvert de dalles en état,
- les murs sont revêtus de l'enduit de façade,
- le plafond est revêtu de peinture comportant des fissures.

Le balcon est délimité par un garde-corps métallique en état et donne vue sur des espaces verts.

CHAMBRE :

La porte à un battant est revêtue de peinture :

- en état sur sa face extérieure,
- comportant quelques taches face intérieure.

La porte et sa serrure fonctionnent correctement (une clé sur la porte).

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état.

Les plinthes assorties sont en état.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture de type gouttelette en état.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à un battant dont l'encadrement PVC est en état, pourvue d'un store à manivelle. La porte-fenêtre et le store fonctionnent correctement. Cette porte-fenêtre donne accès au balcon sus-décrit.

Un radiateur, avec robinet thermostatique, est fixé à gauche de la porte-fenêtre.

La pièce est équipée d'un placard à deux portes coulissantes, qui fonctionnent correctement, pourvu d'une tringle pour penderie et d'un rayon.

SALLE D'EAU

La porte à un battant coulissant est revêtue de peinture en état sur ses deux faces. Elle fonctionne correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs sont revêtus de peinture en état hormis le long de l'encadrement de la porte, où la peinture s'écaille

Le plafond est revêtu de peinture de type gouttelette en état.

L'ampoule au plafond fonctionne correctement.

La pièce est équipée de :

- Une vasque, qui est tachée, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide et bonde de fermeture ;
- Un placard sous vasque à deux portes et deux rayons ;
- Un miroir ;
- Un bandeau à deux spots qui fonctionnent correctement ;
- Un wc siège anglais ;
- Une douche à l'italienne dont le sol est recouvert de carrelage. La faïence murale sur trois faces est en état. La douche est équipée d'une douchette, d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froid
- Un radiateur chauffe-serviettes.

GARAGE 24 :

Le portail basculant est en état et fonctionne correctement.

Le sol, les murs et le plafond sont bruts.

Selon les documents en ma possession, les biens immobiliers décrits ci-dessus dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « L'UNIK » composé de deux immeubles dénommés A et B sis sur la COMMUNE DE VENISSIEUX 69200, 40-42 avenue Jules Guesde, dénommé « L'UNIK » cadastrés section :

- AL n°127 – ADRESSE : « 42 AVENUE JULES GUESDE » pour 15a 39ca
- AL n°128 - ADRESSE : « 40 AVENUE JULES GUESDE » pour 15a 86ca

soit une contenance cadastrale totale de 31a 25ca

Il résulte d'un certificat de numérotage établie par la Mairie de VENISSIEUX (69), le 22 juillet 2014 que l'ensemble immobilier porte le numéro suivant :

COMMERCE : 40 AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT A : 42 BIS AVENUE JULES GUESDE
BATIMENT B : 42 AVENUE JULES GUESDE

Et plus particulièrement à l'adresse 42 AVENUE JULES GUESDE, dans le BATIMENT B :

Lot numéro SOIXANTE-DIX-SEPT (77) :

Soit au niveau 2, un appartement de type T2, portant les références 207B sur le plan, comprenant un séjour/cuisine, une chambre, une salle d'eau avec toilette à la suite. Avec la jouissance privative d'un balcon.

Et les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro CENT QUINZE (115) :

Au sous-sol, un **garage boxé** portant la référence 24 sur le plan,

Et les huit/dix millièmes (8/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Selon acte en date du 10 juin 2022, dressé par la SELARL HOR Huissiers de Justice Associés 12 rue de la Camille 69600 OULLINS il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PVD dans annexes procédurales)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 15 juillet 2021 par le centre des impôts fonciers de LYON.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RÉCEMMENT CONSTRUITS

Après 2014

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur

Pour les avoir acquis en pleine propriété en l'état futur d'achèvement de la : , Immatriculée au RCS LYON (69 – RHONE FRANCE) sous le N° , dont le siège social

Suivant acte reçu par Maître BOYER-JACQUET, Notaire à Condrieu (69 – RHONE – France), le 19 août 2015 (19/08/2015), publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Lyon (69 – RHONE – France) le 10 septembre 2015 (10/09/2015), Volume 2015 P n°9765.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

D - SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire et tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

Le Syndic est la SA GROUPE CONFIANCE dont le siège social est 5 rue Marc Bloch 69007 LYON.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

Les parcelles sont situées dans une commune dotée d'un PLUH approuvé le 13 mai 2019 situant le bien en zone URm1d mise à jour n°3.

(Cf. Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

F - SERVITUDES

D'Utilité Publique : ligne électrique zone d'influence ligne aérienne de 2x225KV

D'Urbanisme Particuliers : néant

Observations :

- Périmètre de production des risques d'inondation par ruissellement (aléa tertiaire)
- secteur de stationnement
- zone d'assainissement collectif
- classement des infrastructures de transports terrestres bruyants
- métro zone d'influence

(Cf. Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

G - SUPERFICIE

1°) Copropriété : biens soumis à la loi Carrez :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet JURITEC, le 2 juin 2022 la surface habitable est de **40.00 m²**.

2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez :

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé le dossier de diagnostics techniques.

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

I - OCCUPATION

Le bien est loué par Monsieur _____ en vertu :

- Pour l'appartement : d'un contrat de bail du 4 mars 2019 consenti pour une durée de 3 ans à l'effet du 14 mars 2019 renouvelable par tacite reconduction moyennant un loyer de 470 € par mois outre provision sur charges d'un montant de 28 € par mois,
- Pour le garage : d'un contrat de bail du 4 mars 2019 consenti pour une durée d'1 an à l'effet du 14 mars 2019 renouvelable par tacite reconduction moyennant un loyer de 73 € par mois outre provision sur charges d'un montant de 4 € par mois,

La gestion locative est assurée par COSIALIS « GROUPE CONFIANCE » 30 rue Elie Rochette 69007 LYON.

Le contrat de bail est annexé au PVD.

(Cf. PVD dans annexes procédurales)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Droit de préemption urbain SIMPLE

(Cf. Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

Selon la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

*Le titre 1^o du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :
Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 du Code de la Construction et de l'habitation :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'orientation aura lieu le :

**Mardi 27 septembre 2022 à 9 heures 30
Salle G**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

53 200.00 € (cinquante-trois mille deux cent euros) €

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

*Extrait du règlement intérieur national de la profession
d'avocat.*

Article 12 : déontologie et pratique de l'avocat en matière de vente judiciaire (modifié par DCN numéro 2008-002, âgé du conseil national du 12-12-2008 publiées au J.O. par décision du 24-04-09-J au 12 mai 2009)

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation) ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses types ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, la situation des biens.

Enchères

12. 2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot de copropriétés, il appartient l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

Chapitre 1^{er} Dispositions générales

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5- Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 - Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 - Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre 2 Enchères

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 - Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre 3 - Vente

Article 12 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 - Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 - Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 - Obligation solidaire des coacquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre 4

Dispositions postérieures à la vente

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles [22](#) et [34](#) du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21- Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22 - Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous depositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 - Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24- Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 - Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre 5 Clauses spécifiques

Article 27 - Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. »

**Ainsi fait et dressé par Maître Florence CHARVOLIN
Avocat poursuivant**

A LYON le 7 juin 2022

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etats hypothécaires hors et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. notification de transfert de propriété
2. matrice cadastrale
3. renseignements d'urbanisme
4. diagnostics techniques
5. règlement de copropriété et EDD
6. contrat de location, mandat de gestion et décompte des charges

**BAIL DE LOCATION OU DE
COLOCATION DE LOGEMENT NU**

*Soumis au titre I^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports
locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement
conclue.*

**HABITATION
PRINCIPALE**



I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur : (personne physique)

Domicilié chez Confiance Immobilier

désigné(s) ci-après « le bailleur »

représenté par le mandataire :

CONFIANCE IMMOBILIER, au capital de 45734 €, immatriculée sous le numéro de SIREN 339198913 au RCS de LYON B.

Portant la mention « Gestion immobilière »

Garanti par la CEGC, contrat couvrant la zone géographique suivante : France.

Titulaire de la carte professionnelle n°94425 délivrée par la préfecture du Rhône.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de la Compagnie GENERALI sous le n° de police AL 5913112170.

régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à : 44 Cours Gambetta 69007 LYON.

ET :

M. :

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

- localisation du logement :

42 AVENUE JULES GUESDE 69200 VENISSIEUX

- **Bâtiment : B - Escalier : B - Etage : 2 - Porte : B207 ;**

- type d'habitat : Immeuble collectif - Individuel :

- régime juridique de l'immeuble : monopropriété - copropriété :

- lot n° 77 2 Pièces N°B207 et représentant 82/10000 tantièmes généraux de l'immeuble.

- période de construction : avant 1949 - de 1949 à 1974 - de 1975 à 1989 - de 1989 à 2005 - depuis 2005

- surface habitable : 39.25 m²

- nombre de pièces principales : Lot n°77 2 Pièces N°B207 : 2 pièce(s)

Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués :

D'une superficie de 39.25 m² comprenant séjour/cuisine us (hotte, four, plaques, meubles de rangement), une chambre avec placard mural, salle d'eau aménagée avec douche à l'italienne et terrasse

- modalité de production de chauffage : individuelle collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : individuelle collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

Usage exclusif d'habitation principale

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Pour un immeuble collectif :

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

<input type="checkbox"/>	Gardiennage	X	Ascenseur	<input type="checkbox"/>	Antenne T.V. Collective	<input type="checkbox"/>	Chauffage Collectif	<input type="checkbox"/>	Eau Froide Collective
<input type="checkbox"/>	Piscine	X	Interphone	<input type="checkbox"/>	Espace(s) vert(s)	<input type="checkbox"/>	Eau Chaude Collective	<input type="checkbox"/>	Digicode

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. Date de prise d'effet du contrat : **14 mars 2019**

B. Durée du contrat : 3 ans au moins.

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant 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 au plus tard le 13/09/2021.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. LOYER

1° Fixation du loyer initial :

a) *Montant du loyer mensuel*: 470.00 € (quatre cent soixante-dix Euros)

b) *Informations relatives au loyer du dernier locataire* :

dernier loyer hors charges acquitté par le précédent locataire (uniquement si le locataire a quitté le logement 18 mois avant la signature du bail)

-montant :

-date de versement :

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : 14 mars.

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 4, trimestre 2018, valeur 129.03.

B. CHARGES RECUPERABLES

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision

- Provisions sur charges avec régularisation annuelle

- Montant mensuel des provisions sur charges : 28.00 € (vingt-huit Euros)

C. MODALITES DE PAIEMENT

- périodicité du paiement⁽¹⁰⁾ : mensuelle – trimestrielle

- paiement à échoir – à terme échu

- date ou période de paiement : d'avance le premier jour du terme

- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Loyer mensuel	470.00 €
Provisions/forfait de charges :	28.00€
Soit un total de :	498.00€

V. TRAVAUX

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 : _____ €

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire: 470.00 € (quatre cent soixante-dix Euros) représentant 1 mois de loyer.

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur - au mandataire

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

- à parts égales entre chaque copreneur
- intégralement à M _____
- autres modalités de restitution :

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux.

Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L. 111-8 du code de procédure civile 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.

— dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

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 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. »

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 : 392.50 €
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 117.75 €

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 392.50 €
- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 117.75 €

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le locataire fera son affaire personnelle de toute prescription administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer sa profession en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.
- 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, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquiescer au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, pompe à chaleur, climatisation, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le locataire devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien de ces générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles. L'entretien incombant au locataire, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur.

3. Visite des locaux loués

En cas de mise en vente ou relocation, le locataire devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables qui seront conventionnellement arrêtés avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures ; il en sera de même en cas de cessation de location pendant les trois mois qui précéderont celle-ci.

4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.
Le locataire s'oblige également à aviser sans délai par écrit le bailleur de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le locataire est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

10. Usage des parties communes

Le locataire ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers, ni sur les paliers et, d'une manière générale, dans aucune des parties communes autres que celles réservées à cet effet, aucun objet, quel qu'il soit, notamment bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes.

11. Gel

Le locataire devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le

défait, 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.

5. Ramonage

Le locataire devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur et au moins une fois par an. Il en justifiera par la production d'une facture acquittée.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

6. Interdiction de certains appareils de chauffage

Le locataire ne pourra faire usage, dans les locaux loués, d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le gaz, sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée le locataire devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc.).

Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés.

7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra 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. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.

8. Détention d'animaux

Le locataire ne devra consommer dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

9. Nuisibles

Le locataire informera le bailleur ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation locataire devra le signaler au bailleur ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

12. Personnel de l'immeuble

Le bailleur pourra remplacer l'éventuel employé d'immeuble chargé de l'entretien par une entreprise ou un technicien de surface effectuant les mêmes prestations. Le locataire ne pourra rendre le bailleur ou son mandataire responsable des faits du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble qui, pour toute mission à lui confiée par le locataire, sera considéré comme son mandataire exclusif et spécial. Il est spécifié que le gardien, le concierge ou l'employé d'immeuble n'a pas pouvoir d'accepter un congé, de recevoir les clés ou de signer soit un contrat de location, soit les quittances ou reçus, soit un état des lieux ou toute attestation ou certificat ; en conséquence, sa signature ne saurait engager le bailleur ou son mandataire.

14. Garant(s)

XI. INDEMNITÉ D'OCCUPATION

En cas de congé ou de résiliation si le locataire se maintient après l'expiration du bail, il sera redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant du dernier loyer, charges, taxes et accessoires réclamés.

XII - CLAUSE PARTICULIERE

Si le logement faisant l'objet du présent bail possède une cuisine aménagée et équipée, il est expressément convenu que les meubles et l'électroménager sont laissés à disposition par le propriétaire à titre gratuit et qu'aucune réparation ou changement ne sera effectué en cas de panne, de dysfonctionnement ou si les meubles venaient à se dégrader ou se désolidariser.

XIII. INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

XIV. ANNEXES

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

- Etat des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier).
- Liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'état
- Liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'état
- Etat des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement
- Diagnostic de performance énergétique en application des articles R 134-1 à R 134-5 du code de la construction et de l'habitation, et de l'arrêté du 3 Mai 2007
- Note d'information

SIGNATURE DES PARTIES

RAYES NULS

.....mots
.....lignes

Fait A LYON.....le 04/03/2019.....
en.....2.....originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature précédée de la mention
manuscrite « lu et approuvé »

LA (LES) CAUTION(S)
Signature précédée de la mention manuscrite
« lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance
du présent contrat pour lequel je me porte caution
par acte séparé et annexé.


CONFIANCE IMMOBILIER
SARL au capital de 45.734 €
108, Av. des Frères Lumière - 69008 LYON
Tél. 04 72 78 89 87 - Fax 04 72 78 89 88
339 198 913 00032 RCS LYON - SIRET 339 198 913 00032
1.977 89984 - C.P.G. 84425 - NAF 703 A
Garantie financière par CEGC

Lu et approuvé




CONDITIONS GENERALES

I - DUREE - RESILIATION - RENOUELEMENT (art. 10, 11, 12, 13, 15 et 17 de la loi)

indiqués en page 2

**A - CONTRAT D'UNE DUREE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS
PAR LE LOCATAIRE**

- Préavis - Délai

— avec préavis de TROIS MOIS à tout moment, le LOCATAIRE peut résilier le présent bail sans motif ;

— avec préavis d'UN MOIS, à tout moment, le locataire peut résilier le bail, à condition de justifier avec le congé d'un motif prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

• en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;

• si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

• s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

• si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret ;

• s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si le congé a été notifié ou signifié par le LOCATAIRE, celui-ci est tenu au paiement des loyers et charges de la location pendant toute la durée du préavis, à moins que les locaux loués n'aient été occupés avant la fin du préavis par le bailleur ou avec son accord par un autre locataire.

- Forme

La résiliation par le LOCATAIRE en cours de bail doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

- Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

PAR LE BAILLEUR

- Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

II - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1.9.1948

Conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.86 (modifiée 1989 et 1994), les locaux vacants à compter du 23.12.1986 (hormis ceux classés en cat. IV) ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n° 48-1360 du 1.9-1948. Ils sont désormais régis par les chapitres I^{er} au III du titre I^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (modifiée 1994).

Si les locaux loués depuis le 23 décembre 1986 ne sont pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret après avis de la commission nationale de concertation, le locataire peut, dans un délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en

Il pourra être mis fin au présent bail à son terme sous réserve d'un préavis de 6 mois.

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

— sur la reprise du logement (nom, adresse et nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS) ;

— en vue de la vente du logement (prix, conditions de la vente). Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;

— sur un motif légitime et sérieux.

Si le congé a été notifié ou signifié par le BAILLEUR, le LOCATAIRE n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

c) Forme

Il pourra être mis fin au présent bail, à son terme :

— par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;

— par lettre remise en main propre contre récépissé ou émargement ;

— ou par notification par acte d'huissier.

- Résiliation judiciaire

Le BAILLEUR peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires.

- De plein droit

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du LOCATAIRE ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DÉCES DU LOCATAIRE ».

- Computation des délais

Dans tous les cas le délai commence à courir à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la signification de l'acte par huissier ou de la remise en main propre.

- Expiration du délai de préavis

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

III - CHARGES (art. 23 de la loi)

En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes 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 tout autre état de répartition. Ces charges sont acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

Lorsqu'elles ne seront pas forfaitaires, les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur

conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le juge saisi, détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, qu'il peut même d'office assortir d'une astreinte.

Il peut également se prononcer sur une demande de modification du loyer fixé par le bailleur ou proposé par le locataire.

A défaut de mise aux normes effectuée dans les conditions précitées, le loyer des locaux soumis au présent article est fixé conformément à l'art. 17 § b de la loi n°89-462 du 6.7.89.

IV - DEPOT DE GARANTIE (art. 22 de la loi)

Le LOCATAIRE a versé, à titre de dépôt de garantie, au BAILLEUR ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières, non supérieure à celle prévue par la loi.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail et au plus tard dans le délai d'UN MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Cette somme sera restituée sans intérêts au LOCATAIRE en fin de bail au plus tard dans un délai de DEUX MOIS à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie n'est pas conforme à l'état des lieux d'entrée. Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le

indiqués en page 2

est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

Le LOCATAIRE acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation

V - CAUTIONNEMENT (art. 22-1 de la loi 6.7.89 modifiée 94)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location.

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement *dispositions applicables aux cautionnements consentis à partir du 1.9.1994 :*

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location.
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :

son montant est indiqué en page 2

BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

Pour le cas où les locaux loués se situeraient dans un immeuble en copropriété, le BAILLEUR conservera une provision de 20 % du montant du dépôt de garantie pour le couvrir des charges en attendant leur liquidation, le solde du compte du dépôt de garantie devant être effectué dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de la copropriété.

Le LOCATAIRE devra justifier en fin de bail, de quelque manière qu'elle survienne, de sa nouvelle domiciliation et du paiement de toute somme dont le BAILLEUR pourrait être tenu en son lieu et place.

- Indiquer le montant du loyer, et le cas échéant les conditions de sa révision, tels qu'ils figurent au contrat de location ;
- Reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
- Limiter la durée de son engagement ; à défaut, si le cautionnement ne comporte aucune indication de durée de son engagement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location (qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat renouvelé ou tacitement reconduit) au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation

VI - TRAVAUX EVENTUELS ENTRAINANT MODIFICATION DU LOYER (art. 6 § et 17 § e de la loi)

Indiqués en page 2

TRAVAUX éventuellement EXECUTES par le LOCATAIRE : conformément à l'art. 6 § 2 de la loi, si le logement répond aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues à l'art. 26 de la loi, les parties peuvent convenir pour une clause expresse, que certains travaux de remise du logement en bon état d'usage et de réparations incombant au bailleur, seront exécutés par le locataire. La réduction de loyer, la durée de cette

réduction et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de dédommagement sur justification des dépenses effectuées, sont indiquées en page 2 du présent contrat.
TRAVAUX D'AMELIORATION éventuellement EXECUTES par le BAILLEUR : conformément à l'art. 17 § e de la loi, les parties peuvent convenir, par clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter. Cette clause fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux.

VII - ETAT DES LIEUX (art. 3 de la loi)

Conformément à l'art. 3 de la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut, il sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

L'état des lieux est annexé au contrat
Pendant le premier mois de la période de chauffe, le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR (art. 3 et 6 de la loi)**LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :**

1. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (hors les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée au chapitre VI ci-avant).
2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code Civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (hors les vices ou défauts consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse de travaux stipulée au chapitre VI ci-avant).
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que les locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.

5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
7. Communiquer au locataire, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
8. Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.
En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier par lettre recommandée A.R. au locataire ses nom et domicile (ou dénomination sociale et siège social) et le cas échéant, ceux de son mandataire.

IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE (art. 7 et 9-1 de la loi)**LE LOCATAIRE EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :**

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat (et provisoirement par le décret n°87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage gaz, brûleurs gaz, ...) et en justifier à première demande du bailleur.
6. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties

communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.

9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs.
Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont des extraits lui ont été communiqués par le bailleur en application de l'art. 3 de la loi.
10. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

A DEFAUT, LE BAILLEUR POURRA DEMANDER LA RESILIATION du contrat en application de la clause résolutoire.

X - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES (art. 7 § g et 24 de la loi)

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice :

Deux mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

Un mois : après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Les frais et honoraires exposés par le bailleur pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du locataire, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

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.

XI - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- Les parties ci-dessus désignées sous le vocable « le locataire »,
- Les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'art. 802 du Code Civil) et toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du contrat en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

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 indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code Civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

baill'en considération de cette cotutillarité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

Si un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du bail en cours au moment de la délivrance du congé, et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux pendant une durée de six mois à compter de la date d'effet du congé. Toutefois, cette solidarité prendra fin, avant l'expiration de ce délai, si un nouveau colocataire, accepté par le bailleur, figure au présent contrat.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

XII - FRAIS - HONORAIRES (art. 5 de la loi)

A compléter éventuellement en page 2

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties et payables directement par chacune d'elles au mandataire.
Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (art. 3 de la loi).

CLAUSE PARTICULIERES

Le locataire devra demander l'accord par écrit au bailleur s'il souhaite appliquer de la peinture de couleur vive dans le logement. Sans accord de celui-ci, le bailleur aura la possibilité de demander aux locataires de remettre la peinture dans l'état initial. Il en est de même si le locataire souhaite changer le type de revêtement mural.



ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES

DECRET N° 87-712 DU 26 AOUT 1987
Liste à annexer aux contrats de location

DEFINITION DE LA NOTION « ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES » (Extraits du Décret 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 aux dites réparations, consécutifs à l'usage des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

1 - PARTIES EXTERIEURES 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 ;
- B. **AUVENTS , TERRASSES ET MARQUISES :**
 - Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.
- C. **DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :**
 - Dégorgement des conduits.

2 - OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

- A. **SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :**
 - 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 :**
 - Réfection de mastics ;
 - Remplacement des vitres détériorées.
- C. **DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :**
 - Graissage ;
 - Remplacement notamment de cordes, poulies, ou de quelque lames.
- D. **SERRURES ET VERROUS DE SECURITE**
 - Graissage ;
 - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- E. **GRILLES :**
 - Nettoyage et graissage ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

3 - PARTIES INTERIEURES

- A. **PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :**
 - Maintien en état de propreté ;
 - Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement 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 REVETEMENTS 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.

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 ouverture d'aération ;
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.
- C. **FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISSANCE :**
 - 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 douche.

5 - EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ELECTRICITE

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

6 - AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

- A. **ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS 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, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, glaces et miroirs ;
- B. **MENUES REPARATION** 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.

CHARGES RECUPERABLES
DECRET N° 87-713 DU 26 AOUT 1987

Article 2 - Pour l'application du présent décret :

a) 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.

b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales.

c) 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.

d) 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 afférant sont exigibles, en totalité, au titre des charges récupérables.

e) 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 celle-ci.

1 - ASCENSEURS ET MONTE CHARGES

1 - DEPENSES D'ELECTRICITE

2 - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT, DE MENUES REPARATIONS :

a) 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.

b) 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.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de porte, fermettes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de scuil 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 PRIVATIFS & PARTIES COMMUNES

1 - DEPENSES 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 - DEPENSES D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN COURANT ET DE MENUES REPARATIONS :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs,
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards,
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes,
- remplacement des ampoules, des voyants lumineux et ampoules de chauffage,
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes,
- vérification et entretien des régulateurs de tirage,
- réglage des vannes et robinets ne comprenant pas l'équilibrage,
- purge des points de chauffage,
- frais de contrôles de combustion,
- entretien des épurateurs de fumée, opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage 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,
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints,

- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes,
- rodage des sièges de clapets,

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 - DEPENSES D'ALIMENTATION COMMUNE DE COMBUSTIBLE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire,
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe,
- dépannage,
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée,
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage,
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau, contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude,
- contrôle des groupes de sécurité,
- rodage des sièges de clapets des robinets,
- réglage des mécanismes de chasse d'eau.

4 - PARTIES COMMUNES INTERIEURES au BATIMENT ou à L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 - DEPENSES RELATIVES :

- à l'électricité,
- aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT, MENUES REPARATIONS :

- a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis,
- b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateurs.

3 - ENTRETIEN DE PROPRIETE : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

5 - ESPACES EXTERIEURS AU BATIMENT OU A L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION (VOIES DE CIRCULATION, AIRES DE STATIONNEMENT, ABORDS ET ESPACES VERTS, AIRES ET EQUIPEMENTS DE JEUX

1 - DEPENSES 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 grains, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2 - a) EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratisage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords,
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, pale-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 REPARATIONS DES BANCs DE JARDINS ET DES EQUIPEMENTS DE JEUX ET GRILLAGES

6 - HYGIENE

1 - DEPENSES DE FOURNITURES CONSOMMABLES :

- sacs en plastique et en papier nécessaire à l'élimination des rejets,
- produits relatifs à la désinsectisation et la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- entretien et vidanges des fosses d'aisance,
- entretien des appareils de conditionnement des ordures.

3 - ELIMINATION DES REJETS : FRAIS DE PERSONNEL (selon les dispositions du décret reproduit au début de la présente liste).

7 - EQUIPEMENTS DIVERS DU BATIMENT OU DE L'ENSEMBLE DES BATIMENTS D'HABITATION

1 - FOURNITURE D'ENERGIE NECESSAIRE A LA VENTILATION MECANIQUE

2 - EXPLOITATION ET ENTRETIEN COURANT :

- ramonage des conduits de ventilation,
- entretien de la ventilation mécanique,
- entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codées et des interphones,
- visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3 - DIVERS :

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

8 - IMPOSITIONS ET REDEVANCES

- droit de bail,
- taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères

Durée du contrat (voir Conditions Générales Chapitre IV)	Le présent contrat est conclu pour une durée de ... 1 an.....		
Date de prise d'effet	Le contrat prendra effet le 14/03/2019.....		
Reconduction	Sauf congé préalable, le présent contrat sera reconduit par période(s) d'une durée égale à la durée du bail initial.		
Congé (voir C. G. Chapitre IV)	Le congé sera notifié à l'échéance du bail ou de chaque période de reconduction, et au moins...3.....mois à l'avance.		
Montant des paiements (voir C. G. Chapitre V)	SOMME EN TOUTES LETTRES	SOMME EN CHIFFRES	
LOYER MENSUEL	soixante-treize Euros et zéro Centimes	73.00 €	
T.V.A.	zéro Euros et zéro Centimes	0.00 €	
PROVISION sur CHARGES (voir C. G. Chapitre VI)	quatre Euros et zéro Centimes	4.00 €	
TOTAL MENSUEL	soixante-dix-sept Euros et zéro Centimes	77.00 €	
Termes de paiement	Cette somme sera payable d'avance par (mois ou trimestre) mois..... Et pour la première fois le 14/03/2019..... Entre les mains : soit du bailleur, soit de CONFIANCE IMMOBILIER		
Révision de loyer (voir C. G. Chapitre V)	Le loyer sera révisé chaque année le14 Mars INDICE de REFERENCE : 1733.00... 3 e .Trimestre2018		
Dépôt de garantie (voir C. G. Chapitre VII)	SOMME EN TOUTES LETTRES	SOMME EN CHIFFRES	
	soixante Euros et zéro Centimes	60.00 €	
Le cas échéant Clause particulière		
Le cas échéant Honoraires (voir C. G. Chapitre XI) 50% Bailleur, 50% locataire	Les honoraires sont à la charge de : Honoraires de négociation : Honoraires de rédaction : Frais d'état des lieux : Total :		
	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Election de domicile	Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à : 18 Rue Franklin Roosevelt 37000 TOURS		
Documents annexés			
Clés/ Cartes magnétiques	Clés : Cartes magnétiques :		
Garants			

Fait A LYON Le 04/03/2019..... en 2 exemplaires

LOCATAIRE(S) Signature précédée de la Mention manuscrite « lu et approuvé » <i>Lu et approuvé</i> 	GARANT(S) signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé »	BAILLEUR OU MANDATAIRE Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé » CONFIANCE SAHL au capital de 100.000 € 100, Av. des Frères Lumière - 69005 LYON Tel. 04 72 78 89 87 - Fax 04 72 78 89 88 SIRET 381 198 913 00032 RCS LYON - SIRET 381 198 913 00032 C.R.T. 89964 - C.R.G. 94 125 - NAF 703 A Garantie financière par CEGC
---	---	--

CONDITIONS GENERALES

1. Les conditions générales de la location sont les suivantes :

I - DESTINATION DU LOCAL OU DE L'EMPLACEMENT

De convention expresse sans laquelle la présente location n'aurait pas été conclue, les parties entendent que la location soit à l'usage civil et privé, à l'exclusion de tout usage artisanal et commercial de chaque nature que ce soit.

Cette condition est impérative ; en cas d'utilisation non conforme à sa destination du local ou de l'emplacement, LE PRESENT ENGAGEMENT SERA RESILIE en application de la clause résolutoire.

II - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Mettre les lieux ou emplacements loués à la disposition du preneur, et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.
- 2 - Assurer au preneur une jouissance paisible des lieux loués, et le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle.
- 3 - Remettre une quittance au preneur lorsqu'il en fait la demande.

III - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur prendra le bien objet des présentes en l'état actuel ; il déclare le bien connaître pour l'avoir vu et visité.

La présente location est faite à titre personnel ; elle ne peut cédée et le preneur s'interdit toute sous-location même à titre gratuit, sauf autorisation écrite préalable donnée par le bailleur.

Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 - Payer le loyer et ses accessoires aux termes convenus, le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
- 2 - Ne laisser aucun véhicule en stationnement dans les passages communs, ni déposer des marchandises dans lesdits passages, qui seraient susceptibles de gêner la circulation.
- 3 - N'user de la remise ou de l'emplacement loué que pour l'usage auquel elle ou il est destiné, et n'y apporter aucune modification.
- 4 - Renoncer à tous recours qu'il pourrait être fondé à exercer en cas d'incendie ou d'explosion, en vertu de l'article 1386 du code civil, ou autres dispositions légales, contre le bailleur.
- 5 - Entretien en bon état l'emplacement ou le local faisant l'objet des présentes et le rendre en fin de location en bon état de réparations locatives et d'entretien.
En cas de sinistre ou de dégradations engageant sa responsabilité, il devra, sans délai, procéder à la remise en état des lieux détériorés.
- 6 - Informer immédiatement le bailleur de tous sinistres et dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- 7 - Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les lieux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des lieux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.
- 8 - S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier ainsi chaque année, sous sa responsabilité, et sans que le bailleur n'ait à le lui demander.

EN CAS de LOCATION de LOCAL POSSEDANT une FERMETURE INDIVIDUELLE :

- 9 - Ne pas introduire ni posséder aucun animal dans les lieux loués, sauf autorisation préalable et écrite du bailleur.
- 10 - Prendre le local dans l'état où il se trouve au jour de l'engagement, sans pouvoir exiger aucune réparation à l'entrée en jouissance, ni pendant la durée de la location, et veiller au bon état et au bon fonctionnement de la fermeture ; ne faire aucun percement de mur, aucune démolition ou aucun aménagement sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire.
Toutes améliorations faites par le preneur resteront la propriété du bailleur, et ce sans indemnité.

EN CAS de LOCATION de LOCAL ou d'EMPLACEMENT DESTINE à GARER un VEHIICULE :

- 11 - N'user du box automobile ou de l'emplacement loué que pour garer un véhicule automobile de tourisme.
- 12 - Se conformer, en outre, aux règlements en vigueur en ce qui concerne les garages d'automobiles.
Il reconnaît qu'il est interdit de jeter de l'huile ou essence dans les égouts, d'avoir un dépôt d'essence et de tous produits solides ou liquides pouvant provoquer un incendie.
- 13 - Assurer son véhicule contre l'incendie, les explosions et le vol ainsi que les risques de recours à une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier du paiement des primes à toutes réquisitions du bailleur
- 14 - N'entreposer aucune marchandises.

IV - DUREE, CONGE, RECONDUCTION

La durée de la location, indiquée en page 2, est librement fixée entre les parties.

A l'échéance, et à défaut de congé préalable, la location sera reconduite par périodes d'une durée égale à la durée de la location initiale. Le congé de la location pourra être donné pour le terme du bail ou le terme de chacune des périodes de reconduction, par l'une ou l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant la durée de préavis déterminée en page 2.

V - LOYER, REVISION

Le local ou l'emplacement loué n'étant pas loué solidairement à un local d'habitation soumis à une législation réglementant le prix des loyers, le loyer est librement fixé entre les parties.

Ce loyer, fixé en page 2, ne subira aucune variation pendant la première année du contrat. A compter du début de la seconde année, il sera éventuellement révisé, en plus ou moins, en fonction de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'I. N. S. E. E. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, le nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions légales et selon les coefficients publiés.

La révision prendra effet par la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal à celui de l'échéance précédente, la différence en plus ou en moins devant faire l'objet d'un versement supplémentaires exigible après la parution du cours de l'indice en cas de hausse, ou d'une imputation sur le loyer de l'échéance suivante en cas de baisse. Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

VI - CHARGES

Le preneur paiera la quote-part des charges qui peuvent lui incomber : chauffage, ascenseur dans le cas de garages souterrains qui en sont dotés, et plus largement toutes charges y afférant.

VII - DEPOT DE GARANTIE

La somme versée à titre du dépôt de garantie n'est pas productrice d'intérêts.

Elle sera remboursée à la fin de la location après la remise des locaux en état propre, restitution des clefs, et après déduction s'il y a lieu des réparations locatives.

Elle ne pourra subir l'imputation des derniers termes de loyer.

En cas de révision du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer.

VIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après mise en demeure d'exécuter restée sans effet dans les cas suivants :

- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer ou des charges dûment justifiées,
- non versement du dépôt de garantie prévu au contrat,
- utilisation des locaux non conforme à leur destination contractuelle,
- inexécution constatée de l'une quelconque des conditions du présent engagement, qui sont toutes de rigueur.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du locataire devcnu occupant sans droit, ni titre, ordonnée par le juge.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, même s'il y a eu remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

IX - CLAUSES PENALES

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- 1 - Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10 % sur le montant des sommes dues, en réparation du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
- 2 - Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués, faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

X - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées au présent contrat, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque.

Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

XI - FRAIS, HONORAIRES

Les honoraires éventuels de négociation et de rédaction des présentes et les frais d'état des lieux ainsi que la ou les parties à qui en incombe la charge sont indiqués en page 2.

Les autres frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du preneur qui s'y oblige.



MANDAT DE GESTION

LE MANDANT

M.

N° au registre des mandats

SISA

Le mandataire
Confiance Immobilier
SARL au Capital de 45 734€
44 Cours Gambetta 69007 LYON
Tél : 04 72 73 13 73 Fax : 04 78 61 75 49

RCS LYON B339 198 913-SIRET 339 198 913 00099
C.P.T. 89 984 - C.P.G. 94 425 NAF 6831 Z
Garantie Financière par CEGC

Date de naissance : Lieu de naissance :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Profession(1) : Profession(2) :

Le mandant et le mandataire ont convenu et arrêté ce qui suit : par les présentes, le mandant charge le mandataire de gérer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A ADMINISTRER

Nature : Appartement Maison individuelle Locaux commerciaux
Adresse : (N°, artère, localité, bât, esc. étage, porte) « L'UNIK » : 40-42 Avenue Jules Guesde
69200 VENISSIEUX

Désignation succincte, lots : (la désignation détaillée faisant l'objet d'une fiche séparée) : T2 n°8207 (LOT N°77) de 39.25 m² au 2ème étage comprenant : séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec toilettes à la suite, un balcon
Garage simple n°24 LOT N° 115

MISSION

Par le présent mandat, le mandataire a pour mission d'accomplir tout acte d'administration, notamment ceux décrits au verso, au paragraphe « étendue des pouvoirs », ainsi que les prestations supplémentaires définies ci-après :

1. faire exécuter les travaux d'un montant inférieur à 200 euros TTC sans accord préalable écrit du mandant,
2. faire établir tous devis pour des travaux dont l'importance nécessite un accord préalable écrit du mandant,
3. le bailleur autorise le mandataire à faire dresser les états des lieux d'entrée et de sortie par un professionnel habilité

REDDITION DES COMPTES

Fréquence des comptes rendus de gestion : tous les trimestres
Modalités de règlement : à terme échu dans les 10 jours par chèques virement gratuit (joindre un RIB)

REMUNERATION DU MANDATAIRE

Honoraires de gestion courante à la charge du mandant (prélevés sur chaque relevé de compte)
 6% H.T sur encaissements
Prestations supplémentaires à la charge du mandant (selon tarif ci-annexé et dont le mandant reconnaît avoir eu connaissance) :
 assurance « loyers impayés » %TTC sur loyer + charges annuelles
 assurance « loyers impayés + vacance locative » **3.80** %TTC sur loyer + charges annuelles

LOCATIONS NOUVELLES

Les états des lieux de sortie sont supportés à 100% par le propriétaire, selon tarif en vigueur .

CLAUSES PARTICULIERES

~~Versement mensuel d'un acompte correspondant à 80% des (loyers+charges) honoraires de gestion avec régularisation trimestrielle 100% Loyer + charges - les honoraires de gestion avec régularisation trimestrielle~~

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales figurant au verso des présentes et avoir reçu un exemplaire du contrat.

Fait en double exemplaire à :
Le : 04/01/2016

Rayés nuls
.....mots
.....lignes

LE MANDANT
Signature précédée de la mention manuscrite
« bon pour mandat »

Bon pour mandat
DS

LE MANDATAIRE
CONFIANCE IMMOBILIER
SARL au Capital de 45 734 €
44, Cours Gambetta, 69007 LYON
Tél. 04 72 73 13 73 - Fax 04 78 61 75 49
RCS LYON B 339 198 913 - SIRET 339 198 913 00032
C.P.T. 89 984 - C.P.G. 94 425 - NAF 703 A
Garantie financière par CEGC

LE MANDANT

N° au registre des mandats

12892

Le mandataire
Confiante Immobilier
SARL au Capital de 45 734€
44 Cours Gambetta 69007 LYON
Tél : 04 72 73 13 73 Fax : 04 78 61 75 49

RCS LYON B339 198 913-SIRET 339 198 913 00099
C.P.T. 89 984 - C.P.G. 94 425 NAF 6831 Z
Garantie Financière par CEGC

Tél fixe : Tél. Mobile ; ...
Adresse mail :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Date de naissance : Lieu de naissance :
Profession(1) : Profession(2) :

Le mandant et le mandataire ont convenu et arrêté ce qui suit : par les présentes, le mandant charge le mandataire de gérer les biens désignés ci-après dont il est propriétaire et le mandataire accepte cette mission.

DESIGNATION ET SITUATION DES BIENS A LOUER

Nature : Appartement Maison individuelle Locaux commerciaux
Adresse : (N°, artère, localité, bât, esc. étage, porte) « L'UNIK » : **40-42 Avenue Jules Guesde**
69200 VENISSIEUX

Désignation succincte, lots : (la désignation détaillée faisant l'objet d'une fiche séparée) : **T2 n°B207 (LOT N°77) de 39.25m² au 2ème étage comprenant : séjour/cuisine, une chambre, salle d'eau avec toilettes à la suite, un balcon**
Garage simple n°24 LOT N° 115

CONDITIONS DE LOCATION

ATTENTION, pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la durée du contrat et le montant du loyer seront fixés conformément aux articles 10,11 et 17 de la loi reproduits au verso

Destination des Locaux Usage d'habitation principale Régime juridique Loi du 06.07.1989 Durée du contrat 3 ans Choix du régime fiscal
Date de disponibilité :
Loyer mensuel appartement : **460.00** Euros révisé chaque année
Loyer mensuel garage : **70.00** Euros
Charges (provisions mensuelles) : **59.00 (84.00 + 5.00)** Euros régularisées chaque année
Périodicité des paiements : mensuelles
Dépôt de garantie : Un mois de loyer hors charge pour le locataire
Clauses particulières : *Première recherche offerte au bailleur, pas de frais de relocation si le locataire reste moins d'un an.*

VISITE DES LOCAUX

Moyens d'accès (clés) nombre confiées au mandataire: disponible chez
Horaires de visite :

REMUNERATION DU MANDATAIRE

ATTENTION, pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 06.07.1989, la rémunération du mandataire sera partagée entre bailleur et locataire, conformément à l'article 5 de la loi reproduit au verso

Montant exigible après signature du contrat de location	IMPUTES AU PROPRIETAIRE		IMPUTES AU LOCATAIRE	
	Commission de location (prix m ² x surface)*	10€ x 39.25m ²	10€ x 39.25m ²	3€ x 39.25m ²
Frais d'état des lieux entrée (prix m ² x surface)*	3€ x 39.25m ²			
Frais d'état des lieux sortie	100€			

*Selon le barème en vigueur fixé par le décret n°2014-890.

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales figurant au verso des présentes et avoir reçu un exemplaire du contrat.

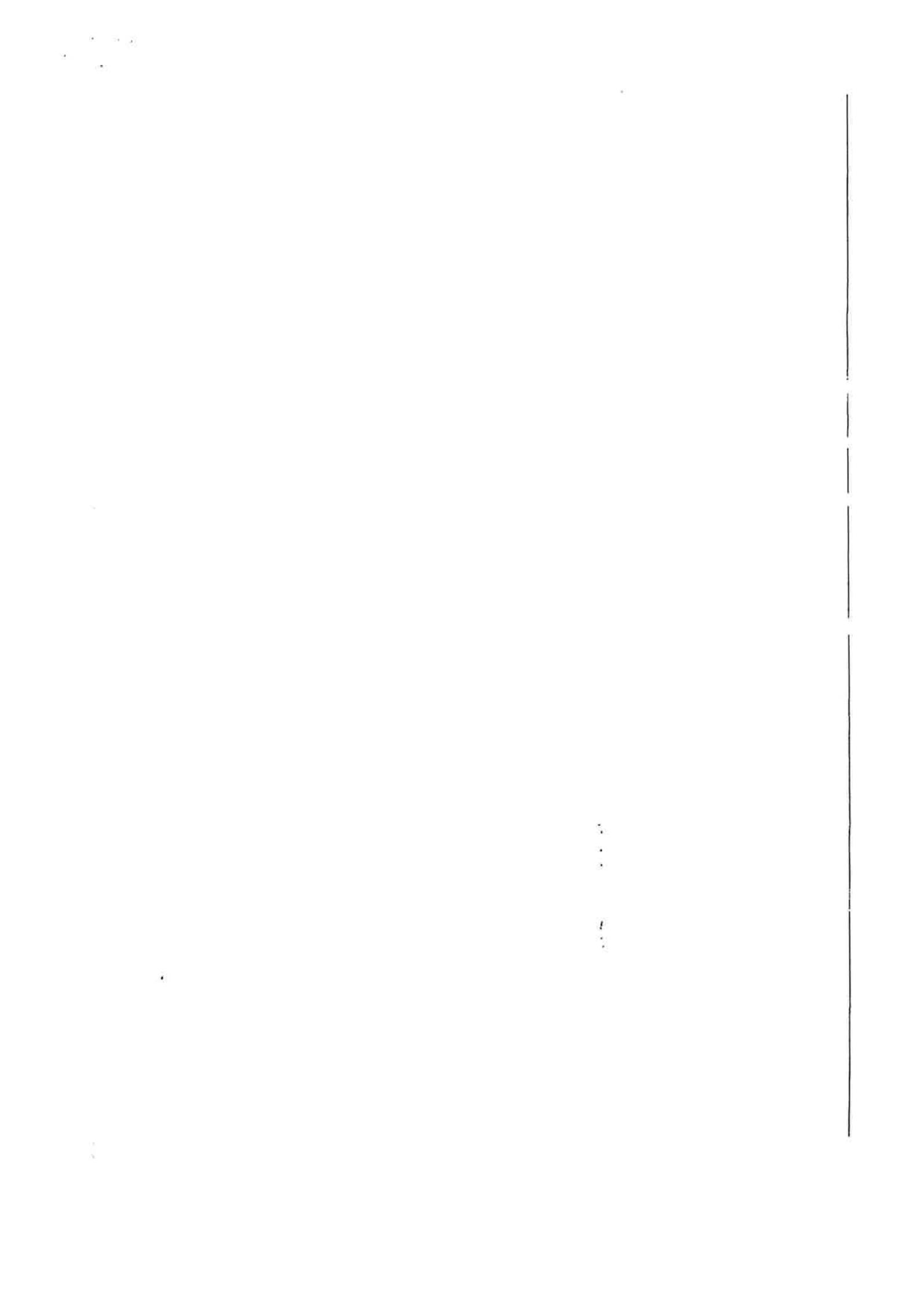
Fait en double exemplaire à : *Montes*
Le : *18/12/15*

Rayés nuls
.....mots
.....lignes

LE MANDANT
Signature précédée de la mention manuscrite
« bon pour mandat »

Bon pour mandat
JS

CONFIANCE IMMOBILIER
LE MANDATAIRE
Signature précédée de la mention manuscrite
44, Cours Gambetta 69007 LYON
Tél : 04 72 73 13 73 - Fax : 04 78 61 75 49
RCS LYON B339 198 913-SIRET 339 198 913 00099
C.P.T. 89 984 - C.P.G. 94 425 - NAF 703 A
Garantie Financière par CEGC
Bon pour Mandat
[Signature]



ANNEXE
Choix du Régime Fiscal

Coordonnées du client :

Nom :

Prénom :

Adresse :

Désignations des Lots :

Adresse de l'appartement : L'UNIK - 40-42 Avenue Jules Guesde 69200 VENISSIEUX

Type de l'appartement : T2

Numéro de l'appartement : B207

Régime fiscal choisi :

- Loi PINEL
 Loi DUFLOT

A. Nawkes Le 17/12/2015

Signature : JS

Relevé de compte

Vos références : S.00000.0105.4501.00077

Immeuble : L'UNIK
40-42-42BIS AVENUE JULES GUESDE
A = 42bis, B = 42, Commerce = 40
69200 VENISSIEUX

Lyon, le 11/02/2022

Monsieur,
Veuillez trouver ci-joint votre relevé de compte arrêté à partir du 01/04/2021.

Page 1/1

N° Lot	Type de lot
77 115	2 Pieces N°B207 Garage S/S N°24

Date	Libellé du mouvement	Débit	Crédit	Solde
	Solde antérieur		170,10	-170,10
01/04/2021	Prov./Chg courante 01/04/2021	170,10		0,00
28/06/2021	Reglement GERANCE		169,98	-169,98
01/07/2021	Prov./Chg courante 01/07/2021	169,98		0,00
21/09/2021	Reglement GERANCE		176,21	-176,21
01/10/2021	Prov./Chg courante 01/10/2021	176,21		0,00
03/11/2021	Solde charges au 31/03/2021		9,90	-9,90
01/01/2022	1/1 Tx faience mur porche	14,85		4,95
01/01/2022	1/1 Tx vigik local vélo	11,70		16,65
01/01/2022	Prov./Chg courante 01/01/2022	163,82		180,47
11/02/2022	Reglement GERANCE		11,70	168,77
11/02/2022	Reglement GERANCE		14,85	153,92
11/02/2022	Reglement GERANCE		153,92	0,00
	Total général	706,66	706,66	
	Solde de la période (Euros)		0,00	0,00

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez être assurés de notre parfaite considération.

Le Syndic.

PROVISIONS N° 01

Charges courantes

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire : I

Gestionnaire : M. Jonathan JOLIOT
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 23/03/2021

Page 1 / 2

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Informations

NOUS VOUS REMERCIONS D'EFFECTUER LE REGLEMENT
DE CET APPEL DE FONDS DU 2EME TRIMESTRE 2021
AVANT LE 10/02/2021.

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	23/03/2021	01/04/2021 - 30/06/2021	S.0105.00077	01/04/2021	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.025,00	10000	82	98,63	14,06	46,76
CHARGES BATIMENT B (42)	922,50	4969	82	15,25	2,08	11,98
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,50	10000	202	11,47	1,18	9,70
CHARGES CHAUDIERES	2.000,00	93	1	21,51	1,96	21,51
Total du groupe de lots				146,86	19,28	89,95
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.025,00	10000	8	9,62	1,39	4,56
CHARGES ASCENSEUR A (42 BIS)	585,00	10000	8	0,47	0,04	0,40
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,50	10000	8	0,45	0,04	0,38
CHARGES SOUS-SOLS	825,00	627	8	10,54	1,36	6,71
CHARGES PORTE DE GARAGES	175,00	81	1	2,16	0,36	2,16
Total du groupe de lots				23,24	3,19	14,21
Total appel Copropriétaire				170,10	22,47	104,16

Relevé de compte depuis le 01/01/2021

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur		103,53
01/01/2021	Prov./Chg courante 01/01/2021	170,00	
01/04/2021	Prov./Chg courante 01/04/2021	170,10	
	Total du relevé		443,63
	Solde en notre faveur en Euros.		443,63

PROVISIONS N° 04

Charges courantes

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Lorine LUX-PORTZER
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Lyon, le 20/12/2021

Page 1 / 2

Compte Web : SCA36237C

Modification du décret du 17/03/1987 "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	
Budget	20/12/2021	01/01/2022 - 31/03/2022	S.0105.00077	01/01/2022	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207						
CHARGES COMMUNES GENERALES	11.799,10	10000	82	96,73	13,81	46,41
CHARGES BATIMENT B (42)	672,57	4969	82	11,13	1,39	7,86
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,81	10000	202	11,47	1,18	9,70
CHARGES CHAUDIERES	1.999,64	93	1	21,50	1,95	21,50
Total du groupe de lots				140,83	18,33	85,47
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24						
CHARGES COMMUNES GENERALES	11.799,10	10000	8	9,44	1,38	4,53
CHARGES ASCENSEUR A (42 BIS)	554,99	10000	8	0,44	0,04	0,37
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,81	10000	8	0,45	0,04	0,38
CHARGES SOUS-SOLS	823,70	627	8	10,50	1,36	6,68
CHARGES PORTE DE GARAGES	175,12	81	1	2,16	0,36	2,16
Total du groupe de lots				22,99	3,18	14,12
Total appel Copropriétaire				163,82	21,51	99,59

Relevé de compte depuis le 01/10/2021

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur		176,21
01/10/2021	Prov./Chg courante 01/10/2021	176,21	
03/11/2021	Solde charges au 31/03/2021		9,90
01/01/2022	1/1 Tx faïence mur porche	14,85	
01/01/2022	1/1 Tx vigik local vélo	11,70	
01/01/2022	Prov./Chg courante 01/01/2022	163,82	
	Total du relevé	366,58	186,11
	Solde en notre faveur en Euros	180,47	

PROVISIONS N° 01

Tx pose vigik local vélo

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Lorine LUX-PORTZER
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 17/12/2021

Page 1 / 1

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du 1 de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Informations

CET APPEL DE FONDS TRAVAUX EST REPORTE SUR
VOTRE APPEL DE FONDS DES CHARGES COURANTES
DU 1ER TRIMESTRE 2022. NE PAS PAYER SVP.

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	17/12/2021	01/01/2022 - 01/01/2022	S.0105.00077	01/01/2022	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207 TX POSE VIGIK LOCAL VELO	1.300,00	10000	82	10,66	0,97	
Total du groupe de lots				10,66	0,97	
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24 TX POSE VIGIK LOCAL VELO	1.300,00	10000	8	1,04	0,09	
Total du groupe de lots				1,04	0,09	
Total appel Copropriétaire				11,70	1,06	

PROVISIONS N° 01

Tx faïence mur porche allée B

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire

Gestionnaire : MME Lorine LUX-PORTZER
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 17/12/2021

Page 1 / 1

Modification du décret du 17/03/1967, "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82

Informations

CET APPEL DE FONDS TRAVAUX EST REPORTE SUR
VOTRE APPEL DE FONDS DES CHARGES COURANTES
DU 1ER TRIMESTRE 2022. NE PAS PAYER SVP.

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	17/12/2021	01/01/2022 - 01/01/2022	S.0105.00077	01/01/2022	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207 TX POSE FAÏENCE MUR PORCHE	900,00	4969	82	14,85	1,35	
Total du groupe de lots				14,85	1,35	
Total appel Copropriétaire				14,85	1,35	

PROVISIONS N° 03

Charges courantes

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Lorine LUX-PORTZER
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 20/09/2021

Page 1 / 2

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Informations

MERCI D'EFFECTUER LE REGLEMENT AVANT LE 01/10/2021
A NOTER LE RIB PRESENT SUR LE COUPON, TOUT EN BAS
DE L'APPEL DE FONDS, POUR PAYER PAR VIREMENT.

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	20/09/2021	01/10/2021 - 31/12/2021	S.0105.00077	01/10/2021	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.250,25	10000	82	100,49	14,29	47,09
CHARGES BATIMENT B (42)	1.172,49	4969	82	19,32	2,72	16,07
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,60	10000	202	11,47	1,18	9,70
CHARGES CHAUDIERES	2.000,04	93	1	21,51	1,96	21,51
Total du groupe de lots				152,79	20,15	94,37
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.250,25	10000	8	9,80	1,41	4,59
CHARGES ASCENSEUR A (42 BIS)	614,85	10000	8	0,49	0,04	0,42
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,60	10000	8	0,45	0,04	0,38
CHARGES SOUS-SOLS	824,03	627	8	10,52	1,36	6,70
CHARGES PORTE DE GARAGES	175,04	81	1	2,16	0,36	2,16
Total du groupe de lots				23,42	3,21	14,25
Total appel Copropriétaire				176,21	23,36	108,62

Relevé de compte depuis le 01/07/2021

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
01/07/2021	Solde antérieur		169,98
01/10/2021	Prov./Chg courante 01/07/2021	169,98	
01/10/2021	Prov./Chg courante 01/10/2021	176,21	
	Total du relevé	346,19	169,98
	Solde en notre faveur en Euros	176,21	

PROVISIONS N° 02

Charges courantes

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire

Gestionnaire : MME Anna KAZANDJIAN
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 28/06/2021

Page 1 / 2

Modification du décret du 17/03/1967. *Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux*

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Informations

MERCI D'EFFECTUER LE REGLEMENT AVANT LE 15/07/2021
A NOTER LE RIB PRESENT SUR LE COUPON TOUT EN BAS
DE L'APPEL DE FONDS POUR PAYER PAR VIREMENT.

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie	0,00
Budget	28/06/2021	01/07/2021 - 30/09/2021	S.0105.00077	01/07/2021	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part	Dont TVA	Dont locatif
		Généraux	Individuels			
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.024,90	10000	82	98,58	14,06	46,73
CHARGES BATIMENT B (42)	922,21	4969	82	15,19	2,03	11,94
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,54	10000	202	11,47	1,18	9,70
CHARGES CHAUDIERES	1.999,86	93	1	21,50	1,95	21,50
Total du groupe de lots				146,74	19,22	89,87
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24						
CHARGES COMMUNES GENERALES	12.024,90	10000	8	9,62	1,39	4,56
CHARGES ASCENSEUR A (42 BIS)	584,94	10000	8	0,47	0,04	0,40
CHARGES ASCENSEUR B (42)	567,54	10000	8	0,45	0,04	0,38
CHARGES SOUS-SOLS	824,65	627	8	10,54	1,36	6,70
CHARGES PORTE DE GARAGES	175,01	81	1	2,16	0,36	2,16
Total du groupe de lots				23,24	3,19	14,20
Total appel Copropriétaire				169,98	22,41	104,07

Relevé de compte depuis le 01/04/2021

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur		170,10
01/04/2021	Prov./Chg courante 01/04/2021	170,10	
01/07/2021	Prov./Chg courante 01/07/2021	169,98	
	Total du relevé	340,08	170,10
	Solde en notre faveur en Euros	169,98	

CHARGES DE COPROPRIETE

Copropriété : L'UNIK
69200 VENISSIEUX

Copropriétaire :

Gestionnaire : MME Lorine LUX-PORTZER
04.72.73.59.81

Comptable : MME Marion JOUR
04.72.73.82.85

Compte Web : SCA36237C

Lyon, le 30 septembre 2021

Page 1 / 2

Monsieur,

Veillez trouver ci dessous le détail de vos charges.

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
77	B	B	2	2 Pieces N°B207	82
115	S/S	S/S	S/S	Garage S/S N°24	8

Nature des charges	Date édition	Exercice de Charges	Références	Date d'échéance	Avance trésorerie	0,00
Charges courantes	30/09/2021	01/04/2020 - 31/03/2021	S.0105.00077	18/11/2021	Avances autres	0,00

Rubrique de charges	Dépenses	Base de répartition		Votre Quote Part	Dont Tva	Dont Locatif	Dont Déductible
		Total	Individ.				
Groupe de lots n° 77 2 Pieces N°B207							
<u>Charges tous bâtiments</u>							
CHARGES COMMUNES GENERALES	47.046,27	10000	82	385,77	54,92	181,81	203,96
<u>CHARGES BATIMENT B (42)</u>							
CHARGES BATIMENT B (42)	4.603,60	4969	82	75,97	9,59	44,77	31,20
CHARGES ASCENSEUR B (42)	2.343,18	10000	202	47,33	5,31	33,97	13,36
<u>CHARGES CHAUDIERES</u>							
CHARGES CHAUDIERES	7.815,72	93	1	84,04	7,64	84,04	0,00
Total groupe de lots				593,11	77,46	344,59	248,52
Groupe de lots n° 115 Garage S/S N°24							
<u>Charges tous bâtiments</u>							
CHARGES COMMUNES GENERALES	47.046,27	10000	8	37,65	5,35	17,75	19,90
<u>CHARGES BATIMENT A (42 BIS)</u>							
CHARGES ASCENSEUR A (42 BIS)	2.495,44	10000	8	2,01	0,22	1,47	0,54
<u>CHARGES BATIMENT B (42)</u>							
CHARGES ASCENSEUR B (42)	2.343,18	10000	8	1,88	0,21	1,35	0,53
<u>CHARGES SOUS-SOLS</u>							
CHARGES SOUS-SOLS	1.630,75	627	8	20,81	2,80	18,63	2,18
<u>CHARGES PORTE DE GARAGES</u>							
CHARGES PORTE DE GARAGES	1.194,07	81	1	14,74	1,34	8,18	6,56
Total groupe de lots				77,09	9,92	47,38	29,71
Total copropriétaire				670,20	87,38	391,97	278,23
Dédution des appels de fonds				-680,10			
Solde de la régularisation				-9,90			