

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DE BIENS A SAISIR

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS ET LE : **DIX-HUIT AVRIL**

A LA REQUETE DE :

La **SCP BTSG 2**, représentée par Maître Clément THIERRY, ès qualité de mandataire judiciaire de la [redacted], société civile immobilière au capital de 1000 euros, dont le siège social est 3 Rue Ampère 69600 OULLINS, nommé à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de LYON en date du 25 janvier 2022,

Ayant constitué Avocat en la personne de **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, du barreau de LYON, y demeurant 20 Rue Eugène Deruelle 69003 LYON, au Cabinet duquel domicile est élu,

Je soussignée, **Sylvie GRANGE**, Huissier de Justice Associé de la SELARL HOR, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice en résidence à OULLINS 69600, y demeurant 12 rue de la Camille ;

Agissant en vertu :

- d'une ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal judiciaire de LYON le 23 février 2023, notifié le 23 février 2023, dont l'accusé de réception a été signé le 13 mars 2023 :

- autorisant la SCP BTSG 2 à faire procéder dans les formes prescrites par la Loi en matière de saisie immobilière à la réalisation judiciaire en deux lots de la propriété de la [redacted] située à PIERRE-BENITE 69310, 13 rue du 11 novembre 1918 et notamment d'un appartement de type 3, situé au 8^{ème} étage de l'immeuble, comprenant un hall d'entrée, une cuisine, une salle de séjour, un dégagement, une salle de bains et sanitaire, loggia et la jouissance d'un parking portant le numéro 173, outre une cave située au sous-sol portant le numéro 5, sur la mise à prix de 35 000 euros
 - désignant tout huissier de justice compétent aux fins notamment de pénétrer dans les lieux et de dresser un procès-verbal descriptif et réaliser les diagnostics immobiliers.
- des articles L 142-1, L 322-2, R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

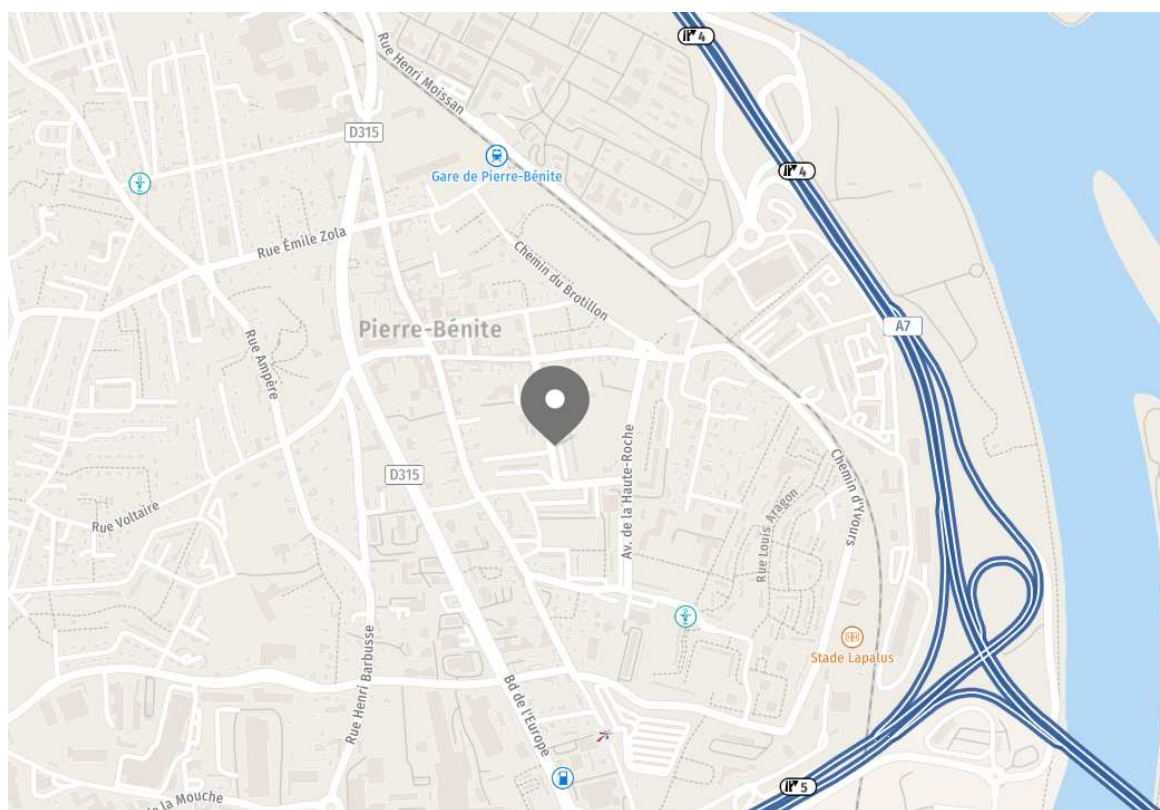
CERTIFIE :

M'être express transportée ce jour, à 14 heures 50, commune de **PIERRE-BENITE 69310, 13 rue du 11 novembre 1918**, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens appartenant à la

L'immeuble est situé à

- 900 mètres de la mairie de PIERRE-BENITE, située Place Jean Jaurès à PIERRE-BENITE,
- 450 mètres d'un supermarché, situé 85 Boulevard de l'Europe à PIERRE-BENITE,
- 850 mètres d'une école publique élémentaire, située 8 place Jean Jaurès 69310 PIERRE BENITE,
- 1,2 km du collège Marcel Pagnol, situé 44 Rue Charles de Gaulle 69310 PIERRE BENITE,
- 3,7 km du lycée Parc Chabrières, situé 9 Chemin des Chassagnes à OULLINS 69600,

Et à proximité de l'A 450 et de l'autoroute A7.



Sur place, j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de Monsieur Michel FERNANDES, représentant le cabinet d'expertise JURITEC, 8 rue Jean Bart à 69003 LYON.

Après avoir frappé à la porte de Monsieur , ce dernier s'est présenté.

Je lui ai décliné mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.

Celui-ci ne s'y est pas opposé.

PORTE PALIERE :

La porte est recouverte d'un vernis en état sur ses deux faces.

HALL D'ENTREE :

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état.

Les murs sont recouverts de toile de verre revêtue de peinture en état.

Le plafond est revêtu de peinture comportant une trace noire.

Le hall d'entrée est équipé d'un placard à une porte accordéon équipé de rayonnages.

Présence du tableau porte-fusibles et du combiné interphone.

CUISINE :

La porte à un battant est dépourvue d'oculus. Elle est revêtue de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage dont un carreau est ébréché et un carreau est fissuré.

Des craquements sont perceptibles lorsque je me déplace dans cette pièce.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs sont revêtus de faïence murale sur trois faces, surmontée de toile de verre revêtue de peinture en état d'usage.

Le plafond est recouvert de toile de verre revêtue de peinture qui est écaillée.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant en PVC et une fenêtre à un battant en PVC en état, équipés de volets extérieurs en PVC.

La pièce est équipée d'un évier à double bac avec égouttoir, sur un placard à trois portes.



COULOIR :

La porte à un battant avec oculus en son centre est revêtue de peinture en état d'usage sur ses deux faces.

Le sol est recouvert de carrelage en état.

Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état.

Les murs sont recouverts de toile de verre revêtue de peinture en état.

Le plafond est revêtu de peinture en état.

CABINET DE TOILETTES :

La porte à un battant est recouverte de peinture en état sur ses deux faces.

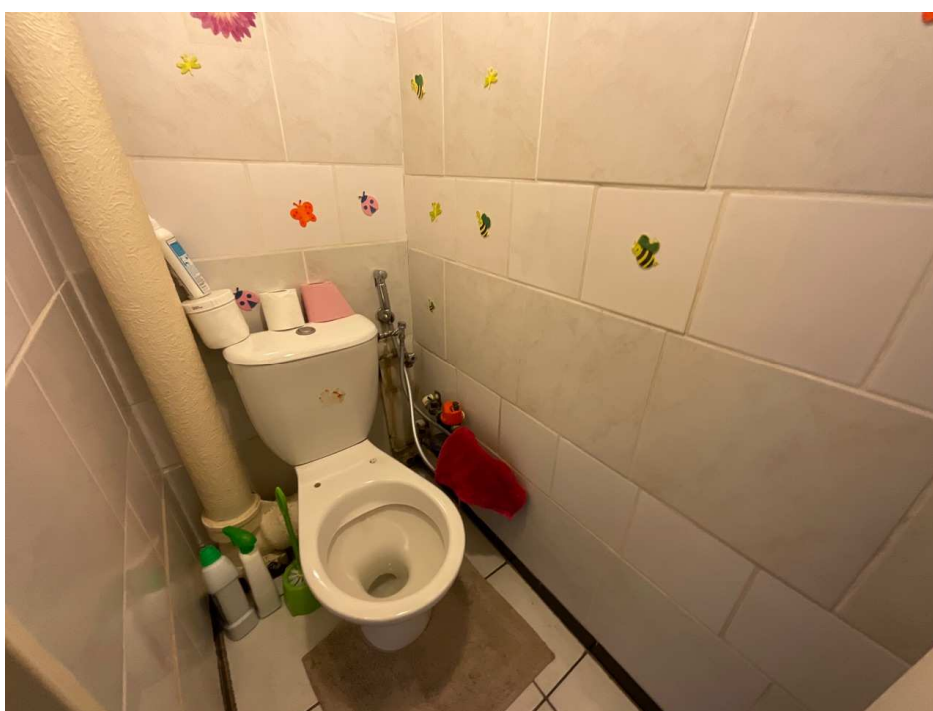
Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs sont revêtus de faïence murale en état, surmontée de toile de verre revêtue de peinture.

Le plafond est revêtu de peinture en état.

La pièce est équipée d'un wc siège anglais avec douchette.



CHAMBRE :

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

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

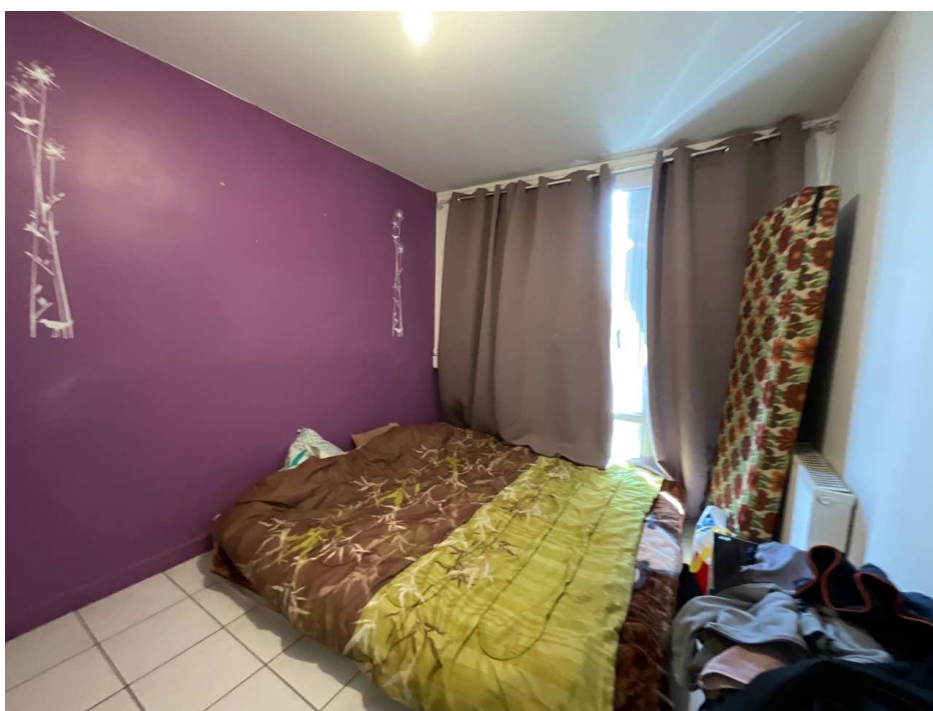
Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état.

Les murs sont recouverts de peinture écaillée sur le mur à droite de la porte, de couleur violette sur le mur latéral gauche.

La pièce est éclairée par deux portes-fenêtres à un battant entre lesquelles se trouve une baie fixe, équipées de volets en PVC extérieurs.

Elle est équipée de deux placards à deux portes, surmontés de deux petits placards à deux portes, équipés de rayonnages et de tringles pour penderie.

Un radiateur est fixé sur le mur latéral droit.



SALLE DE BAINS :

La porte à un battant est recouverte de peinture en état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les murs sont recouverts sur quatre faces de faïence surmontée de toile de verre revêtue de peinture en état.

Le plafond est revêtu de toile de verre recouverte de peinture en état.

La pièce est équipée :

- d'un lavabo sur sa colonne en porcelaine blanche avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- d'une baignoire dont la jupe est carrelée avec flexible, douchette, robinet mitigeur eau chaude/eau froide.

Un radiateur est fixé sur le mur latéral droit, dos à la porte.





CHAMBRE :

La porte à un battant est recouverte de peinture en état sur ses deux faces.

Le sol est recouvert de carrelage en état.

Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état.

Les murs sont revêtus de peinture en état d'usage comportant des écailles sur le mur à droite de la porte et des reprises sur le mur latéral gauche.

Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage, comportant des fissures et les traces d'une ancienne goulotte.

Un radiateur est fixé sur le mur latéral gauche, dos à la porte.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants dont l'encadrement en PVC est en état et deux baies fixes.

La porte-fenêtre donne accès à un loggia, dont :

- le sol est recouvert de carrelage en état d'usage et n'est pas plan,
- les murs sont revêtus de l'enduit de façade,
- le plafond est revêtu de peinture en état.

La loggia est fermée par un volet en PVC.



SALON – SALLE A MANGER :

La porte à double battant avec oculus en son centre est revêtue de peinture en état d'usage sur ses deux faces.

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

Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état d'usage.

Les murs sont revêtus de peinture en état.

Le plafond est revêtu de peinture comportant des écailles en plusieurs endroits.

Un radiateur est fixé sous la fenêtre.

La pièce est éclairée par :

- deux fenêtres à deux battants, dont l'encadrement en PVC est en état,
- une porte-fenêtre à un battant qui donne sur le balcon sus-décrit

Ces baies sont équipées de volets en PVC.





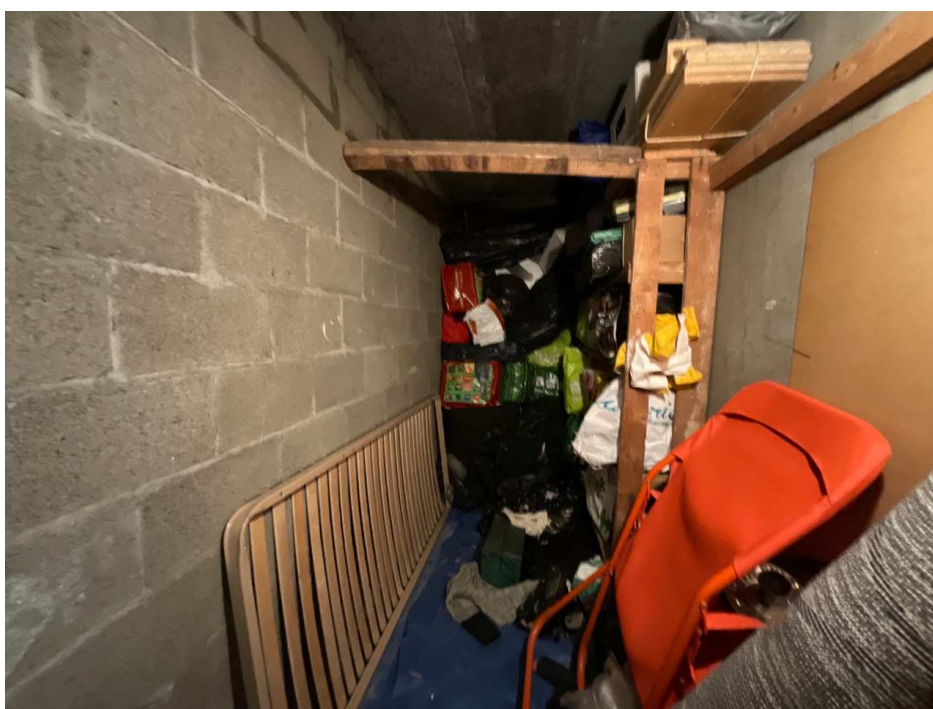
CAVE N° 5 :

Accessible par une porte métallique revêtue de peinture en état, dotée d'un verrou.

La cave est équipée d'une ampoule.

Le sol est brut.

Les murs et le plafond sont bruts.



PLACE DE PARKING N° 173.



CONDITIONS D'OCCUPATION :

Monsieur et Madame occupent lesdits biens en vertu d'un contrat de bail en date à OULLINS du 27 mai 2014, consenti pour une durée de trois années et 29 jours à effet du 2 juin 2014 moyennant un loyer actuel de 525 € outre 120 € de charges.

CHAUFFAGE :

Il s'agit d'un chauffage collectif au gaz diffusé par des radiateurs, qui assure également l'alimentation en eau chaude.

Selon les documents en ma possession, ces biens immobiliers, propriétés bâties et non bâties, dépendent d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE LE SOLEIL » situé à PIERRE BENITE (69310 - Rhône), 5 à 17 Rue du 11 novembre 1918 et 54 à 56 Rue de la République, cadastré section AL n°435 pour 2ha 17a 75ca

Et plus particulièrement au 13 rue du 11 novembre 1918, Bâtiment B :

- Le lot 287 : soit un appartement de type 3, situé au 8^{ème} étage, comprenant un hall d'entrée, une cuisine, une salle de séjour, un dégagement, une salle de bains, sanitaire, loggia outre la jouissance d'un parking portant le numéro 173,

Et les 38/9449èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

- Le lot 288 : soit une cave en sous-sol portant le numéro 5.

Et les 2/9449èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé suivant acte de Maître MUSNIER, Notaire à LYON, le 27 avril 1966, publié au 2^{ème} Bureau des hypothèques de LYON (69), le 26 septembre 1966 volume 4761 n°7696, modifié suivant actes dressés les :

- 3 juin 1969 par Maître MUSNIER, Notaire à LYON, publié au service de la publicité foncière (2^{ème} Bureau) de LYON (69), le 11 juillet 1969, volume 6070 numéro 7268,

- 20 octobre 1972 par Maître MUSNIER, Notaire à LYON, publié au service de la publicité foncière (2^{ème} Bureau) de LYON (69), le 1^{er} décembre 1972, volume 447 numéro 12,

- 24 avril 1998 par Maître MOLLIER, Notaire à LA MULATIERE, publié au service de la publicité foncière (2^{ème} Bureau) de LYON (69), le 2 juillet 1998, volume 98P numéro 3039,

- 4 juin 1998 par Maître MOLLIER, Notaire à LA MULATIERE, publié au service de la publicité foncière (2^{ème} Bureau) de LYON (69), le 2 juillet 1998, volume 98P numéro 3038,

- 22 décembre 2011 par Maître SARDOT, Notaire à LYON, publié au service de la publicité foncière (2^{ème} Bureau) de LYON (69), le 23 décembre 2011, volume 2011P numéro 7570, avec reprise pour ordre publiée le 26 avril 2012 volume 2012 D n°4893.

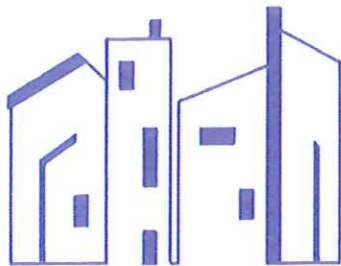
La régie SLCI, 50 cours Franklin Roosevelt 69006 LYON, assume les fonctions de syndic de copropriété.

Afin d'apporter davantage de précisions à mes constatations, j'ai pris plusieurs clichés photographiques, lesquels n'ont subi aucune modification et sont le fidèle reflet de la réalité constatée sur les lieux, que j'ai reproduits ci-dessus.

Mes constatations terminées à 15 heures 30, je me suis retirée et de retour en mon Etude, j'ai clos et dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit.

Coût du présent acte :	
Article A.444-28	219,16 €
TRANSPORT	7,67 €
TOTAL HT	226,83 €
TVA 20,00 %	45,37 €
TOTAL TTC	272,20 €





REGIE D'IMMEUBLES BONNEFOY

S.A.S. au Capital de 160 000 €

3, rue Parmentier – B.P. 29
69921 OULLINS CEDEX
Tél. : 04 78 51 92 92 Fax : 04 78 50 56 22
Tél. comptabilité : 04 72 39 09 51
R.C. LYON B318 069 382



BAIL A USAGE D'HABITATION

LOI N° 89-462 DU 06 JUILLET 1989

CONDITIONS PARTICULIÈRES

HABITATION PRINCIPALE

Ces conditions sont indissociables des conditions générales ci-jointes, auxquelles il y a lieu de se référer pour l'application des présentes.

Entre les soussignés

Bailleur domicilié chez son représentant légal, la S.A.S. RÉGIE BONNEFOY 3, Rue Parmentier
69600 OULLINS,

d'une part,

& /

domicilié : *Résidence Le Soleil*

13 rue du 11 Novembre

69310 PIERRE BENITE LE SOLEIL

dénommé le preneur d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La S.A.S. RÉGIE BONNEFOY, en sa qualité, donne à bail par les présentes à :
MR

qui accepte et déclare avoir une parfaite connaissance des lieux ci-dessous désignés pour les avoir visités avant la signature du contrat, et précédemment occupés par :

ADRESSE : *RES. LE SOLEIL PIERRE BENITE*

13 rue du 11 novembre

Résidence Le Soleil

69310 PIERRE BENITE

DÉSIGNATION DES LIEUX :

BIEN LOUE :

F3 8ème étage - S : 65.00 m² environ

Entrée – Cuisine – Séjour – 2 chambres.

Salle de bains – WC – dégagement;

Une cave – Une place de parking n° 173.

Chauffage central collectif – Eau froide et eau chaude collectives.

A.C

N.R

IMMEUBLE :

Ascenseur - Interphone - Chauffage collectif

Outre les conditions générales annexées, le présent contrat de location est consenti aux prix, charges et conditions suivantes :

DURÉE DU CONTRAT : 3 ANNÉES 29 JOURS.
DATE DE PRISE D'EFFET : 02/06/2014
DATE D'ÉCHÉANCE : 30/06/2017

MONTANT DES PAIEMENTS :

LOYER MENSUEL : 490.00 Euros (quatre cent quatre-vingt-dix Euros)

PROVISIONS CHARGES : 160.00 Euros (cent soixante Euros)

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit annuellement, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de l'indice trimestriel de référence des loyers publié par l'INSEE.

Indice de Référence (IRL) : 125.00 – 1^{er} trimestre 2014

MODE DE PAIEMENT : le loyer et ses annexes seront payables d'avance et en totalité le dernier jour du mois précédent. A défaut de règlement à chaque échéance, le preneur sera exposé à des frais de relance.

DÉPÔT DE GARANTIE : 490.00 Euros (quatre cent quatre-vingt-dix Euros)

CAUTION SOLIDAIRE :

.....

La caution solidaire s'oblige à garantir le paiement du loyer et de ses annexes ainsi que des réparations locatives qui seraient nécessaires pendant toute la durée d'occupation du preneur.

CLAUDE DE SOLIDARITÉ :

Les locataires et co-locataires sont tenus au paiement des loyers et charges pendant toute la durée du bail.

En cas de départ d'un co-locataire, celui-ci demeure tenu solidairement au paiement des loyers et charges après son départ, en cas de maintien dans les lieux du ou des co-locataires restants (le maintien dans les lieux du ou des co-locataires restants étant subordonné à l'acceptation de son ou leur dossier, sous réserve de la production d'éléments de solvabilité).

Cette solidarité entre les co-locataires étant la condition essentielle du bail, il ne pourra être tenu compte de la dédite d'un seul des co-contractants.



M.C

N.R

DOCUMENTS ANNEXES : État des lieux établi lors de la remise des clefs au locataire (contradictoire ou par huissier).

Dans le cas où l'appartement présentement loué serait équipé d'un appareil de chauffage à gaz, le locataire est tenu de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir cet appareil au moins une fois par an et de communiquer au bailleur le rapport de ladite intervention.

Toute attestation de loyer ou photocopie sera facturée 1.60 € T.T.C. pièce.

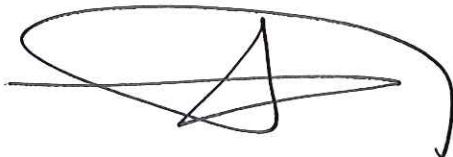
Une annexe au contrat de bail, concernant les obligations du locataire, est remise à ce dernier qui en a pris connaissance lors de la signature du présent contrat et qui pourra le conserver durant toute la durée de son occupation des lieux.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions générales ci-jointe ainsi que des clauses dactylographiées ou manuscrites qui toutes sont de rigueur.

LE PRENEUR S'ENGAGE À VENIR RÉGULARISER, À LA RÉGIE, SOUS DEUX MOIS, L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES. EN CAS DE DÉFAUT DE RÉGULARISATION, LA RÉGIE NE POURRA, EN ÊTRE TENUE RESPONSABLE.

CLAUSES SPÉCIALES

Fait à OULLINS, le 27 mai, 2014.
Le bailleur



La caution solidaire



Le locataire



BAIL A USAGE D'HABITATION

(Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les lieux sont destinés à un usage personnel, bourgeois, pour l'habitation. Le preneur remboursera en outre tous droits de voirie concernant le local faisant l'objet du présent bail, notamment pour les bow-windows ou balcons.

Le preneur se rend responsable des impôts et taxes non payés par son prédécesseur à son entrée dans le local, ainsi que des loyers arriérés à cette même date et des sommes d'argent pouvant être dues aux Compagnies des eau, Gaz et Électricité s'il a reçu les clés du local directement du précédent locataire.

CLAUSE PARTICULIÈRE CONCERNANT LES LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 1ER SEPTEMBRE 1948 (SAUF LOCAUX CLASSÉS EN CATÉGORIE IV) :

Conformément à l'article 26 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, si le logement, construit avant le 1er Septembre 1948, ne satisfait pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret, le nouveau locataire pourra demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

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

Il pourra également se prononcer sur une demande de modification de loyer présentée par le bailleur.

INDEXATION DU LOYER :

Le prix du loyer sera indexé annuellement, à la date d'anniversaire du bail, AUTOMATIQUEMENT ET SANS AUCUNE DEMANDE PRÉALABLE. L'augmentation annuelle du loyer ne peut excéder l'indice national de référence des loyers publiée par l'INSEE. En aucun cas, la révision du loyer ne pourra être pratiquée à la baisse.

En raison du retard apporté à la publication de l'indice national de référence des loyers, l'indexation annuelle sera faite d'après le dernier indice connu au moment de la révision du bail.

Dans le cas où l'indexation sur l'indice choisi deviendrait légalement inapplicable, les parties conviennent d'appliquer l'indice légal de substitution et, en son absence, conviendrait d'un nouvel indice ou d'un nouveau mode d'indexation, l'indexation étant considérée comme une condition essentielle du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence.

CHARGES :

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur, à première demande, sa quote-part dans les charges réglementaires récupérables en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments des locaux loués,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun des locaux loués
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le preneur profite directement.

Le preneur versera avec chaque terme de loyer une provision sur charges et cette provision sera réajustée automatiquement et sans demande préalable, en fonction de l'évolution desdites charges.

De plus, le preneur remboursera au bailleur la vidange et le curage des puits et des fosses.

Il est précisé que les charges récupérables et les réparations locatives sont définies par les décrets 87-713 et 87-712 du 26 août 1987.

JOUISSANCE DES LIEUX

La présente location est conclue aux clauses et conditions suivantes que le preneur s'engage à observer strictement, à peine de demande en dommages et intérêts ou de résiliation judiciaire, le cas échéant.

1- Le preneur prendra les locaux loués dans l'état résultant du constat des lieux qui sera dressé ou, contradictoirement entre les parties, ou à défaut par huissier de justice.

 M.C N. R.

- 2- Il devra les tenir, pendant toute la durée de la location et les rendre à la fin du bail en bon état de réparations locatives, suivant la loi ou les usages. Le preneur devra se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et au règlement de copropriété s'il en existe.
- 3- Le preneur devra, pendant tout le cours de la location, tenir les lieux constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et charges et l'exécution des conditions des présentes.
- 4- Les lieux loués devront être occupés par le preneur lui-même. Il ne pourra ni céder, ni sous-louer, ni en favoriser l'occupation par d'autres personnes. Il ne pourra donc ni sous-louer le tout ou partie en garnis à d'autres personnes, ni consentir de location.
- 5- Le preneur subira toutes réparations ou autres travaux devenus nécessaires dans les lieux loués et dans les autres parties de l'immeuble sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou réduction de loyer en raison de leur durée, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil. Il est rappelé à ce sujet que le preneur ne pourra s'opposer à la surélévation de l'immeuble ni à l'exécution des travaux augmentant le confort général ou particulier, même si les modifications apportées obligent le propriétaire ou le bailleur à faire passer des canalisations ou autre dans l'appartement loué. La remise en état des lieux par suite des dégâts causés par ces travaux incombera au bailleur et le preneur renonce à toute indemnité de ce chef.
- 6- Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux aux fins de vérification de l'exécution des clauses du présent bail ou les faire visiter chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble.
- 7- Il s'engage formellement à aviser le bailleur, sans délai, de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiteraient des réparations à la charge du bailleur ; et, au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté.
- 8- Il sera, en outre, responsable envers le bailleur de toute aggravation de ce dommage survenue après ladite date.
- 9- Conformément à l'article 7, alinéa G, de la loi, le preneur s'assurera auprès d'une compagnie d'assurance solvable pour ses risques locatifs, contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile, les risques électriques, le recours des voisins, les explosions de toute nature et pour les animaux dont il peut être responsable. Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur en cas de sinistre. Il devra, en outre, en cas de demande du bailleur, présenter l'attestation correspondante à la Régie, le défaut d'assurance entraînant de plein droit la résiliation du bail un mois après un commandement demeuré infructueux.
- 10- Le preneur devra faire ramoner les conduits de fumée pouvant exister dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire et en tous cas, suivant les prescriptions administratives. Il devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, la chaudière du chauffage central, le ou les radiateurs de chauffage individuel au gaz et le ou les chauffe-eau, chauffe-bains installés dans l'appartement, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air et de justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.
- 11- Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ni d'appareil de chauffage au mazout ou au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Il reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de cette interdiction le rendrait seul responsable des dommages qui pourraient être causés de ce fait à l'immeuble. Les travaux de remise en état des gaines et des souches de cheminées consécutifs à ces modes de chauffage seront aux frais et à la charge du preneur. De plus, l'accord du bailleur éventuellement obtenu, le preneur devra, à ses frais, faire procéder au tubage ou au gainage des conduits de fumées, et ce avant l'utilisation des appareils. Ces travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.
- 12- Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble, ou envers le voisinage.
- 13- En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons ou 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, chiffons, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque ; il devra éviter tous bruits de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble : notamment régler tous les appareils de radio, télévision et tous appareils de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre.
- 14- Le preneur ne pourra déposer dans les cours, entrées, couloirs, escaliers ni sur le palier et d'une manière générale dans aucune des parties communes, sauf celles prévues à cet effet, aucun objet quel qu'il soit, notamment : bicyclettes, cycles à moteur et autres véhicules, voitures d'enfant et poussettes, etc... Il ne pourra secouer dans l'allée ni dans l'escalier les tapis, paillassons et autres objets, ni faire aucun étendage pas plus sur rue que sur la cour. Il ne devra pas casser du bois dans les escaliers, sur les paliers ou dans les appartements. En outre, le preneur devra se conformer à tous ordres pouvant être donnés par le Syndic en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement de copropriété et d'exécuter strictement toutes les dispositions de celui-ci.

M.C N R

15- Le preneur sera personnellement responsable des dégâts, notamment de malpropreté, occasionnés dans l'immeuble par un animal dont il aurait la garde.

16- S'il dispose d'un jardin à titre privatif, le preneur l'entretiendra en parfait état. Le bailleur se réserve le droit, en cas de carence du preneur à ce sujet, de faire effectuer le nettoyage et d'en récupérer les frais auprès du locataire ; la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur.

17- Il devra satisfaire, à ses frais, à toutes les charges et conditions d'hygiène, de ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène et acquittera à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

18- Le preneur devra assurer la protection de toutes canalisations, appareils à compteurs à son usage personnel dans les lieux loués, susceptibles d'être affectés par le gel, et sera dans tous les cas tenu pour responsable de tous dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. De plus, il est précisé que le preneur ne doit pas jeter de corps solides ou des produits susceptibles de détériorer ou boucher les éviers, lavabos, W-C., conduits d'écoulement ou gaines de vide-ordures.

19- Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol et déprédations dans les lieux loués.

20- En cas d'installation d'une antenne de télévision collective dans l'immeuble, ou s'il en existe déjà une, le preneur devra se brancher obligatoirement sur elle en s'interdisant l'usage de toute antenne individuelle, et ce moyennant paiement d'une quote-part des frais d'installation de ladite antenne. Il devra, en outre, participer aux frais d'entretien, réparation ou de remplacement de cette antenne. En cas d'absence, d'antenne collective, le preneur désirant installer une antenne de télévision devra donner avis au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée d'un devis détaillé. Il sera entièrement responsable de toutes les conséquences dommageables résultant de cette installation.

21- En cas de mise en vente de l'immeuble ou de l'appartement ou de cessation de location, le preneur devra laisser visiter les lieux loués deux heures, par jours ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur. En outre, le preneur s'engage à remettre, immédiatement, à son départ, toutes les clés des locaux loués au bailleur, et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

22- Les lieux sont loués et acceptés en leur état actuel, sans aucune réparation, et il est entendu entre les parties que le preneur aura à sa charge au cours de son occupation ou durée du présent bail, outre les réparations locatives, toutes les réparations dites de gros entretien et ce, quelles qu'elles soient, des locaux faisant l'objet des présentes. Le bailleur n'aura ainsi à sa charge, le cas échéant, que les grosses réparations, telles qu'elles sont énumérées à l'article 606 du code civil, et ce par dérogation formelle aux articles 1720 et suivants du Code Civil. De plus, il est rappelé que dans le cas où l'appartement serait livré avec des moquettes neuves ou en bon état, le bailleur pourrait, le cas échéant, demander au preneur, en fin de bail, le remplacement pur et simple desdites moquettes si celles-ci sont tachées, déchirées et non récupérables. **Il est interdit de percer les carrelages, revêtements de faïence et, dans le cas où le preneur passerait outre cette interdiction, le bailleur ferait remplacer la totalité de la surface de carrelage sur laquelle seraient implantés les carreaux détériorés, et ce aux frais exclusifs du preneur.** En outre, si le preneur posait un verrou, il serait obligé de le laisser à son départ sans remboursement de la part du bailleur.

23- Le preneur sera tenu de se conformer aux prescriptions du Code Civil au titre et aux règlements sanitaires de police et de voirie. Il ne pourra exercer aucune profession nuisible à la maison et qui pourrait troubler la tranquillité des autres locataires et des voisins, ni rien souffrir qui soit contraire aux bonnes mœurs. Il ne pourra faire aucune modification dans la distribution et la destination des lieux loués, étant précisé que les soupentes, pièces non éclairées et toutes dépendances ne constituant pas de pièces proprement dites, ne pourront servir ni au coucher, ni à l'habitation. Il ne pourra réclamer aucun dommages-intérêt au bailleur dans le cas où ce dernier n'aurait pu effectuer en temps voulu, par suite de grève ou de lock-out dans une des corporations du bâtiment, les réparations ou transformations que le bailleur aurait pu prendre à sa charge.

24- En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser des eaux sur les éviers, le bailleur se réservant le droit, au besoin, de les boucher.

25- Le preneur renonce expressément à tout recours contre le propriétaire, ses mandataires ou préposés pour tous dégâts mobiliers ou immobiliers causés par les eaux ou la gelée pouvant se produire dans les locaux loués.

26- Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge, s'il en existe un dans la maison et en raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

27- Il est expressément convenu entre les parties que le preneur rendra les clés des locaux qui lui sont loués le jour même où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci, le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation qui est de rigueur. La reddition des clés par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations, de toute nature, dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de son bail.



M.C N.R

28- Il est expressément convenu que les constructions, améliorations ou transformations des lieux loués ne pourront être effectués qu'avec l'accord écrit du bailleur et sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du preneur. En outre, il est précisé que les travaux précités et dûment autorisés par le bailleur resteront en fin de bail propriété de ce dernier sans aucune indemnité de la part de celui-ci ou de son mandataire à moins que le bailleur ne demande au preneur la restitution des lieux dans leur état primitif.

29- Le terme qui précédera la sortie du preneur sera payé un mois avant son échéance. Et, avant de quitter ou même de dégarnir les lieux, il sera tenu de justifier de la quittance finale de tous ses impôts et taxes.

30- Si par cas fortuit, force majeur ou tout autre, notamment expropriation, la maison devait être démolie ou déclarée inhabitable, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

RÉSILIATION OU RENOUELEMENT DU CONTRAT

CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE

Le présent bail pourra être résilié par le locataire pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois. Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, ou nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, soit si le locataire âgé de plus de soixante ans justifie le changement de domicile par son état de santé, ou si le locataire bénéficie d'un revenu minimum, le préavis est réduit à un mois. La résiliation devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

CONGÉ DONNÉ PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail, en respectant un délai de préavis de six mois et sous réserve des dispositions de l'article 15-III de la loi du 6 Juillet 1989. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce congé doit être fondé sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. A peine de nullité, le congé doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou ceux du conjoint ou du concubin notoire.

En cas de congé pour vendre, le bailleur doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du locataire, le droit de préemption du locataire est régi par l'article 15-II de la loi du 06 Juillet 1989. Pour l'exercice du droit de substitution visé au quatrième alinéa de l'article précitée, le locataire communique au bailleur l'adresse à laquelle doit être notifié le contrat de vente ; à défaut, le locataire ne peut se prévaloir de ce droit.

RENOUELEMENT DU BAIL

1) Renouveaulement :

Six mois au moins avant le terme du contrat, le bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier.

2) Fixation du loyer :

La proposition de renouvellement indique le nouveau loyer proposé, fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage au cours des trois dernières années pour des logements comparables. La notification faite au locataire doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 17 c) de la loi du 6 Juillet 1989 ainsi que les références ayant servi à fixer le loyer proposé.

En cas de désaccord, ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation qui rend son avis dans les deux mois.

En cas d'échec de la conciliation, le juge doit être saisi avant l'échéance du bail, faute de quoi celui-ci sera reconduit de plein droit avec révision de prix suivant le dernier indice connu du coût de la construction.

La hausse, convenue entre les parties ou fixée judiciairement, s'applique -selon l'importance par tiers ou par sixième annuelle au cours du bail renouvelé : chaque valeur ainsi définie est soumise à révision.

A défaut de congé motivé dans les conditions de forme et délais prévus ci-avant, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée au moins égale à 3 ans pour les bailleurs personnes physiques ou Sociétés Civiles Familiales ou pour une durée de 6 ans pour les bailleurs personnes morales.

3) Tacite reconduction :

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement, le bail parvenu à son échéance, est reconduit tacitement, aux mêmes conditions, avec révision du prix du loyer pendant ladite reconduction et ce automatiquement sans aucune demande préalable.

M.C N R

La durée du bail renouvelé sera de 3 ans pour les bailleurs personnes physiques ou Société Civiles Immobilières et de 6 ans pour les bailleurs personnes morales.

DÉPÔT DE GARANTIE

La caution est affecté expressément à garantir la restitution des locaux en bon état et l'exécution des charges et obligations qui incombent au locataire en vertu du présent contrat. En aucun cas, le locataire ne pourra prétendre se servir de la caution versée par lui, pour régler à son départ les loyers ou charges diverses dont il pourrait être redevable à la Régie. Le montant de la caution sera remboursé deux mois après complet déménagement et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes sommes dont le preneur pourrait être débiteur ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui.

Dans le cas où l'intervention de la caution d'un tiers serait nécessaire, il est rappelé que, par dérogation de l'article 1740 du Code Civil, les effets du cautionnement ne seront pas limités à la durée du bail, le cautionneur s'obligeant à garantir le paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que les réparations locatives qui pourraient être nécessaires pendant toute la durée d'occupation du preneur.

CAUTIONNEMENT (ART. 22-I DU LA LOI DU 06.07.1989 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 obligation 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 01.09.1994 :

- 1) le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location
- 2) la personne qui se porte caution, doit sur l'acte de caution et de sa main:
 - 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, ou si la durée est stipulée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement 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.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, deux mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ;
- en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.

A défaut d'assurance contre les risques locatifs, le présent contrat est résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

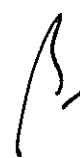
une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer 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° - En cas de non-paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou des provisions sur charges et des charges à leur échéance ou à leur demande, le montant du loyer et des charges dus sera de plein droit majoré de dix pour cent afin de couvrir le bailleur des frais exposés pour obtenir le recouvrement de la somme impayée, et ce non compris les frais taxables, tels que les honoraires d'huissier ou d'expertise ; en plus, le preneur réglera une pénalité de deux pour cent par mois ou fraction de mois de retard, calculée sur les sommes dues et pénalités comprises.

2° - Si, à l'expiration du congé, le preneur ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais à son départ, il devra verser, à titre d'indemnité conventionnelle d'occupation, et, outre les charges, une pénalité fixée par avance à une somme journalière égale à dix pour cent du loyer mensuel alors réglé, et ce malgré la résiliation de la location.

Ces clauses pénales sont applicables huit jours après une mise en demeure adressée par une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demandant l'application des présentes clauses pénales.

 HC N. R

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile attributive de juridiction est faite à LYON. Les significations seront valablement faites pour le bailleur à son domicile, pour le mandataire du bailleur en son bureau, et pour le preneur dans le local loué.

FRAIS

Les frais représentant la commission de négociation et de rédaction du présent bail, et ceux qui en sont la suite ou la conséquence, seront facturés conformément à l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Fait et signé après lecture et approbation à OULLINS,

le 27 mai, 2014 en triple exemplaire.

LA CAUTION

LE LOCATAIRE

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE

Votre Agence GMF OULLINS
33 AVENUE JEAN JAURES
69600 OULLINS
Fax : 04 78 50 84 60

 0 970 809 809  www.gmf.fr
numéro non surtaxé 24h/24 7j/7

Votre n° sociétaire : U 000J722323

Le sociétaire

Monsieur
13 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918
69310 PIERRE BENITE

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITÉ LOCATIVE**
Contrat n° 94.P45641.65H

La Société La Sauvegarde atteste que M est assuré par elle pour les garanties Responsabilité du locataire ou de l'occupant envers le propriétaire et Responsabilité du locataire ou de l'occupant envers les tiers dans les limites prévues aux Conditions Générales et Particulières du contrat.

Ces garanties sont accordées sous réserve de votre qualité d'assuré au jour du sinistre tel que défini aux Conditions Générales de votre contrat.

Ces garanties s'appliquent à l'adresse du bien désigné ci-dessous :
13 RUE DU 11 NOVEMBRE 1918 - 69310 PIERRE BENITE

Une franchise de 167 € sera appliquée au règlement de tout sinistre.

Cette attestation est valable jusqu'au 28/05/2015.

Fait le 28/05/2014, signature de l'Assureur

