

Société Civile Professionnelle
Danièle DEBES - Jean-Noël CANERI
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
34 rue Jean Giono - Saint Chamand
BP 70027
84004 AVIGNON CEDEX 1
TEL : 04 90 82 00 11
FAX : 04 90 27 90 11
E-mail: scp.debes.caneri@wanadoo.fr
E-paielement Web:
<https://www.jepaleparcarte.com/1814>

142864

PROCES VERBAL DESCRIPTIF **IMMOBILIER**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT

ET LE QUATRE JUILLET de 16 h 00 à 17 h 00

PREMIERE EXPEDITION

A LA REQUETE DE :

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la Société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (DPI), Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 502 644, dont les bureaux sont situés 26-28 rue de Madrid à 75008 PARIS, représentée par son Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant la SCP FORTUNET & ASSOCIES (Maître Guillaume FORUNET), Avocats au barreau d'Avignon, y demeurant Hôtel Fortia de Montréal, 10 rue du Roi René – 84000 AVIGNON, qui se constitue et occupera sur le présent et ses suites.

Ayant pour avocat plaidant :

La SELARL D'AVOCATS INTERBARREAUX CVS (Maître Cécile ROUQUETTE-TÉROUANNE) y demeurant 251 boulevard Pereire – 75017 PARIS.

Et élisant domicile, en tant que besoin, en mon étude,

J'ai, Maître CANERI Jean-Noël, Huissier de Justice associé au sein de la SCP Danièle DEBES et Jean-Noël CANERI, y domicilié 34 rue Jean Giono à 84000 AVIGNON, soussigné,

AGISSANT en vertu et en exécution des articles R322-1, R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires, passé le délai de HUIT JOURS à compter du Commandement de Payer valant saisie aux débiteurs, délivré le 1^{er} Juin 2018 :

- 1) Monsieur XXX

Je me suis transporté ce jour, le 04/07/2018, au n°254 rue des Hirondelles, LES JARDINS DES VIGNERONS à 84130 LE PONTET, à l'effet de procéder à ma mission consistant à la description des biens et droits immobiliers, ayant préalablement donné le lieu à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie, biens dont la désignation suit :

Sur la Commune de LE PONTET, dans un ensemble immobilier dénommé « LES JARDINS DES VIGNERONS » - 254 rue des Hirondelles – 84130 LE PONTET, cadastré section AV n°19 et 40, pour une contenance de 01ha 12a 62ca,

Le lot n°128 :

Un appartement situé au niveau (R+1) du bâtiment B, escalier B1, portant le numéro 128 sur le plan de niveau (R+1) – bâtiment B comprenant :

Entrée, séjour avec kitchenette, deux chambres, salle de bains, WC, dégagement, balcon.

Et les CENT CINQ DIX MILLIEMES (105/10000^{ème}) des parties communes générales.

Le lot n°334 :

Un garage situé à l'extérieur des bâtiments A et B, portant le numéro 334 sur le plan de masse.

Et les NEUF DIX MILLIEMES (9/10000^{ème}) des parties communes générales.

Sur place, j'ai rencontré Monsieur XXX, lequel après que je lui ai indiqué mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission, ne s'y est pas opposé.

/

OBSERVATIONS :

Ce dernier m'indique être locataire, suivant bail d'habitation en date du 10 octobre 2017 avec prise d'effet le 15 octobre 2017, pour un loyer mensuel de 550 € et 50 € de provision sur charges mensuelles.

Il me communique copie du bail, laquelle demeurera annexée au présent.

Le syndic de la copropriété est le cabinet xxx, dont le siège est situé xxx (tel : xxx Mail : xxx) qui a également en charge la gestion locative des lots appartenant a xxx.

En sa présence du locataire, auquel j'ai indiqué mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission, et qui ne s'y est pas opposé, j'ai procédé au descriptif suivant :

ENTREE :

Superficie d'environ 4,33 m2.

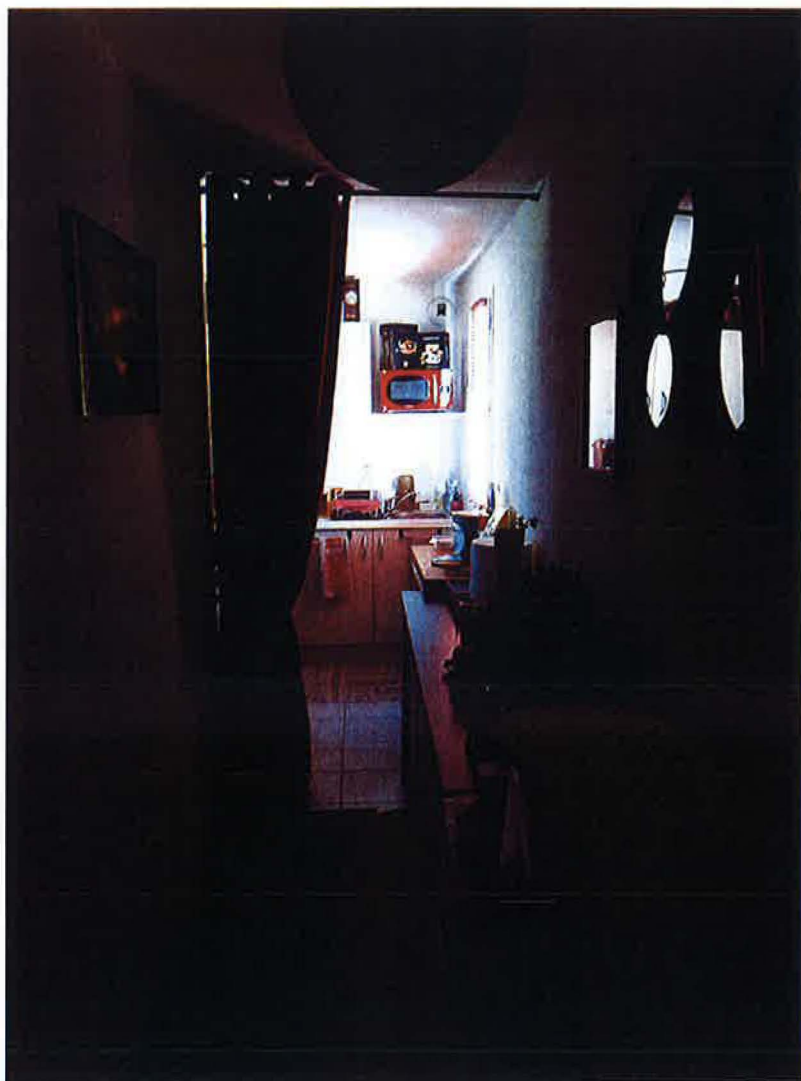
Le sol est carrelé.

Murs et plafond comportent un enduit crépi.

Le dégagement de l'entrée donne directement sur une kitchenette attenante à la partie salon.

Sur le mur de droite, un fenestron donnant côté Nord, avec menuiserie PVC, double vitrage.

Mur de face, une kitchenette aménagée avec une VMC.



COIN KITCHENETTE

Superficie d'environ 5,74 m2.

Sur le mur arrière gauche, un coffret électrique avec compteur, disjoncteurs et disjoncteur général.

Le sol de la pièce est carrelé.

Le plafond, enduit crépi. Mur faïencé au dessus du plan cuisson.

Dans le prolongement de la kitchenette, côté gauche, un salon.



SALON :

Superficie d'environ 19,51 m2.

Le sol est carrelé.

Sur le mur de face, une porte vitrée avec un châssis vitré fixe, la fenêtre est équipée d'un store volet roulant manuel, en partie gauche, un convecteur électrique.

Les murs de la pièce et le plafond comportent un enduit crépi.

La porte-fenêtre, côté Sud, débouche sur un balcon.

Sur le mur de droite, une ouverture, sans porte donnant sur le coin-nuit.



DEGAGEMENT COIN-NUIT :

La superficie est d'environ 2,69 m² : 0,82 m² + 1,79 m².

Sol : carrelé, murs et plafond avec enduit crépi.

Côté gauche, une porte donnant sur une chambre.

Côté droit, une porte donnant sur une seconde chambre à usage de bureau.

Sur le décroché de mur en face à droite, une porte donnant sur un WC indépendant.

Une porte face donnant sur salle de bains.



CHAMBRE SUD :

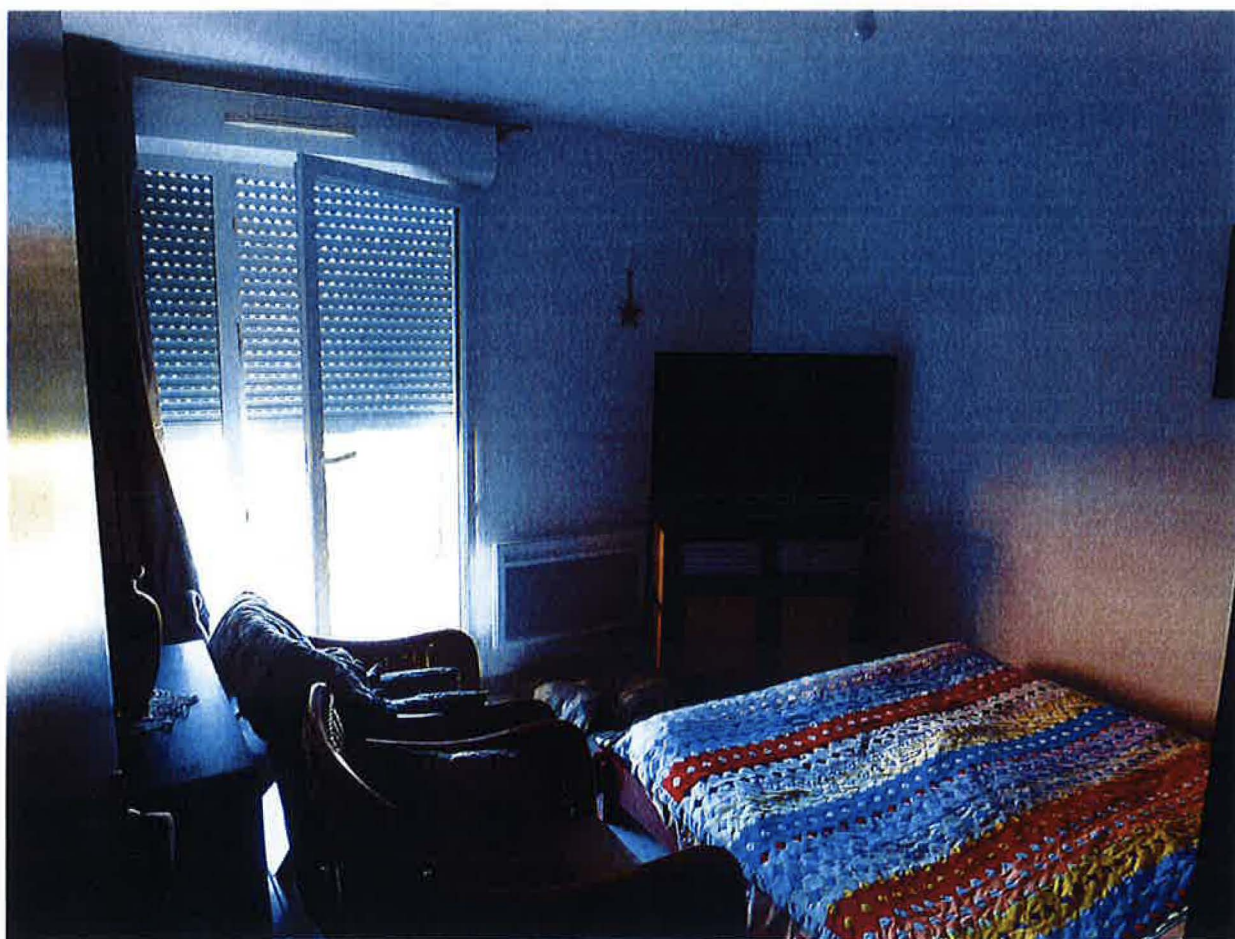
Superficie d'environ 11,15 m². La chambre est de forme trapézoïdale.

Sol : carrelé.

Les murs comportent un enduit crépi de parement ainsi que le plafond.

Sur le mur de face côté Sud, une porte vitrée avec un ouvrant et un châssis fixe, équipée d'un store volet roulant manuel.

Un convecteur électrique à droite.



SECONDE CHAMBRE (à usage de bureau) côté Nord :

Superficie d'environ 9,17 m².

Le sol est carrelé.

Les murs comportent un enduit crépi de parement ainsi que le plafond.

Sur le mur de droite, un placard intégré avec deux portes coulissantes.

Sur le mur face, une fenêtre à un vantail, équipée d'un store volet roulant manuel.

Présence d'un cumulus intégré dans le placard de gauche.

Sur le mur de face, un convecteur électrique.



WC INDEPENDANT :

Superficie d'environ 1,28 m2.

Le sol est carrelé.

Les murs comportent un enduit crépi de parement ainsi qu'au plafond.

Sur le mur de face, une grille de VMC.

Un WC complet avec cuvette, réservoir et abattant.



SALLE DE BAINS :

La superficie est d'environ : 6,91m².

La pièce est en L, le sol est carrelé.

Murs : peinture blanche, Plafond : enduit crépi.

Sur le mur de droite, au-dessus de la baignoire, faïence murale, la pièce est équipée d'une baignoire métallique émaillée, ainsi que d'un lavabo.

Sur le mur arrière droit, une prise VMC.

Sur le mur de gauche, une fenêtre à un vantail, PVC, double vitrage, équipée d'un store volet roulant manuel.





/

BALCON

Côté Sud et Ouest, un balcon avec garde-corps métallique.

GARAGE :

Celui-ci est situé à l'extérieur du bâtiment côté Est de la parcelle.

Superficie d'environ 12,5 m2.

Le garage porte le numéro 74, à la différence du numéro du plan de masse qui est le 334.



Ma mission étant terminée, de tout quoi j'ai dressé et clos le présent procès verbal de description, pour servir et valoir ce que de droit.

J'ai annexé au présent, copie du contrat de location et des charges de copropriété sur l'exercice 2016 qui m'ont été communiqués par le syndic XXX.

"Certifions que les photographies numériques jointes au présent procès verbal n'ont fait l'objet d'aucune modification ou retouche par un quelconque logiciel.

Certifions que les dits clichés photographiques ont été pris en l'état et annexés au constat tels quels."

XXX

XXX

Page 1

REPARTITIONS DE CHARGES DE COPROPRIETE JARDIN DES VIGNERONS

Montfavet, le mercredi 23 août 2017

JARDIN DES VIGNERONS
254 RUE DES HIRONDELLES
84130 LE PONTET

Mme ou M.XXX 6 ALLEE
XXXX

Exercice du 01/02/2016 au 31/01/2017
Nombre de jours : 366
Références : 1002/45022006

XXX

Identifiant Extranet : «XXX»
Mot de passe Extranet : «XXX»
Site internet : XXX

REPARTITION DES CHARGES EXERCICE DU 01/02/2016 AU 31/01/2017

Lot n° 000128 appartement B113		Lots secondaires		Avances		
Etagé : Porte :				Trésorerie	Travaux	Autres
				78,75		
Nature des dépenses	Montants Dépenses	Tantèmes Immobilier	Tantèmes Lots	Quota part Lots	Pont Localif	Budget Prévisionnel
CHARGES GENERALES	105301,31	10000	105	1105,66	617,11	1185,93
CHARGES BATIMENT B	611,60	10000	118	7,09	7,09	
CHARGES ENTREE ESCALIER B	983,31	1000	41	40,32	40,32	49,20
CHARGES ASCENSEUR B	3462,89	1000	36	124,66	97,78	141,12
	110359,11				762,30	1376,25
Provisions appelées :	1370,64	Total des charges →		1277,73		

Lot n° 000334 garage		Lots secondaires		Avances		
Etagé : Porte :				Trésorerie	Travaux	Autres
				6,75		
Nature des dépenses	Montants Dépenses	Tantèmes Immobilier	Tantèmes Lots	Quota part Lots	Pont Localif	Budget Prévisionnel
CHARGES GENERALES	105301,31	10000	9	94,76	52,87	101,65
	106301,31				52,87	101,65
Provisions appelées :	100,24	Total des charges →		94,76		

Récapitulatif lots lots confondus			
Localif	816,17	Budget prévisionnel	1477,90
Charges	1372,49	Provisions	1470,88
			T.V.A.
			Solde charges -98,39

Rappel de votre compte		Date d'expiration	Dépenses	Récapitulatif
01/02/2018	Report à nouveau		11,24	
01/02/2016	Ap.budget 01/02/16 au 30/04/16 Lot 128	01/02/2016	342,66	
01/02/2016	Ap.budget 01/02/16 au 30/04/16 Lot 334	01/02/2016	25,06	
10/02/2016	Règlement VIRET Bertrand 8631644			367,72
01/05/2016	Ap.budget 01/05/16 au 31/07/16 Lot 128	01/05/2016	342,66	
01/05/2016	Ap.budget 01/05/16 au 31/07/16 Lot 334	01/05/2016	25,06	
17/06/2016	Règlement VIRET Bertrand 3601658			367,72
01/08/2018	Ap.budget 01/08/16 au 31/10/16 Lot 128	01/08/2016	342,66	
01/08/2016	Ap.budget 01/08/16 au 31/10/16 Lot 334	01/08/2016	25,06	
01/11/2016	Ap.budget 01/11/16 au 31/01/17 Lot 128	01/11/2016	342,66	
01/11/2016	Ap.budget 01/11/16 au 31/01/17 Lot 334	01/11/2016	25,06	
07/11/2016	ASSURANCE PNO 2016 Lot 128	07/11/2016	60,00	
12/11/2016	Règlement VIRET Bertrand 3601871			1090,40
15/11/2016	TRAVAUX RESEAU EAUX PLUVI N° 1 Lot 128	15/11/2016	316,58	

3<

Papillon à joindre à votre règlement si votre solde est débiteur

Rp02.doc

Mme ou M. XXX Référence : XXX
SOMME A VOTRE CREDIT 98,39

REPARTITIONS DE CHARGES DE COPROPRIETE JARDIN DES VIGNERONS

Règles de votre commune		Date d'expiration	Dépenses	Recettes
15/11/2016	TRAVAUX RESEAU EAUX PLUVI N° 1 Lot 334	15/11/2016	27,14	
31/01/2017	Solde charges de vos lots			98,39
	SOLDE AU 31/01/2017			38,39
01/02/2017	Ap.budget 01/02/17 au 30/04/17 Lot 128		343,07	
01/02/2017	Ap.budget 01/02/17 au 30/04/17 Lot 334		25,06	
28/02/2017	Règlement VIRET Bertrand 6263355			428,13
01/05/2017	Ap.budget 01/05/17 au 31/07/17 Lot 128		343,07	
01/05/2017	Ap.budget 01/05/17 au 31/07/17 Lot 334		25,06	
05/05/2017	Règlement VIRET Bertrand 6263362			368,13
01/08/2017	Ap.budget 01/08/17 au 31/10/17 Lot 128		344,05	
01/08/2017	Ap.budget 01/08/17 au 31/10/17 Lot 334		25,41	
16/08/2017	Règlement VIRET Bertrand 6263374			369,46
Cumul Dépenses Recettes →			2991,58	3089,95
Votre situation →				88,39

XXX

Page 1

APPEL DE FONDS DU 05-07/2018

JARDIN DESIGNERONS

X X X X

X X

JARDIN DES VIGNERONS
254 RUE DES HIRONDELLES
84130 LE PONTET

Mme ou M. XXX

Exercice du 01/02/2018 au 31/01/2019
Nombre de jours : 365
Références : 1002/45022006

XXX

Identifiant Extranet : XXX Mot de
passe Extranet : XXX Site internet :
XXX

+ MISE EN PLACE D UN SYSTEME VIDEO RESOLUTION N°15 AG DU 21/06/2017

INSTALLATION CAMERAS : MISE EN PLACE D UN SYSTEME VIDEO RESOLUTION N°15 AG DU 21/06/2017

Lot n° 000128 appartement B113	Lots secondaires	Avances	TVA
Etage : Porte :		78,75	

Votre appel de fonds	Montant à répartir	Tantômes Immeuble	Tantômes Lots	Montant du	Dont localif	Dont TVA
=> Appel budget exigible au 01/05/2018						
CHARGES GENERALES	28147,22	10000	105	295,55	126,61	
CHARGES BATIMENT B	156,73	10000	118	1,82	1,82	
CHARGES ENTREE ESCALIER B	246,56	1000	41	10,11	10,11	
CHARGES ASCENSEUR B	1031,21	1000	36	37,12	26,23	
Total appel ==>	29581,72			344,60	164,77	
=> Appel travaux exigible au 01/04/2018						
SYSTEME VIDEO SURVEILLANCE	2664,00	10000	105	27,97		
Total appel ==>	2664,00			27,97		
Total du lot ->				372,57	164,77	

Lot n° 000334 garage	Lots secondaires	Avances	TVA
Etage : Porte :		6,75	

Votre appel de fonds	Montant à répartir	Tantômes Immeuble	Tantômes Lots	Montant du	Dont localif	Dont TVA
=> Appel budget exigible au 01/05/2018						
CHARGES GENERALES	28147,22	10000	9	25,33	10,87	
Total appel ==>	28147,22			25,33	10,87	
=> Appel travaux exigible au 01/04/2018						
SYSTEME VIDEO SURVEILLANCE	2664,00	10000	9	2,40		
Total appel ==>	2664,00			2,40		
Total du lot ->				27,73	10,87	

Total des appels ->	400,30
Total localif ->	176,64
Total TVA ->	

"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."

Papillon à joindre à votre règlement - merci

Modalités de règlement

Ap01.doc

Mme ou M.
Référence : 1002/45022006
Imm : JARDIN DES VIGNERONS
Montant: 400,30 à régler avant le 01/05/2018

A payer le	Montant	A l'ordre de
01/05/2018	400,30	JARDIN DES VIGNERONS

code APE 6831Z - SIRET 39136404900034 TVA intracommunautaire FR 8539136404
carte professionnelle 93551 - GARANTIE CEGC 280 000 € SARL au capital de 38 112 €

Page 2

Rapport de votre compte		Date d'expiration	Votre Dépense	Votre Recette
01/02/2017	Report à nouveau			38,39
01/02/2018	Situation précédente		1535,18	1496,79
01/02/2018	Ap.budget 01/02/18 au 30/04/18 Lot 128	01/02/2018	344,60	
01/02/2018	Ap.budget 01/02/18 au 30/04/18 Lot 334	01/02/2018	25,33	
08/02/2018	Règlement VIRET Bertrand 1497642			369,93
01/04/2018	SYSTEME VIDEO SURVEILLANC N° 1 cl-dessus		30,37	
01/05/2018	Ap.budget 01/05/18 au 31/07/18 cl-dessus		369,93	
Cumul Dépenses Recettes →			2305,41	1905,11
SOMME DUE A CE JOUR →			400,30	

Attention : en cas de démarchage et lorsque le BAILLEUR est un professionnel de l'immobilier, ce dernier est soumis à des règles spécifiques (art L 121-21 du code de la consommation).

CONTRAT DE LOCATION

Loi n° 89-462 du 06.07.1989

LOCAUX VACANTS NON MEUBLES

- ☒ HABITATION PRINCIPALE
☐ PROFESSIONNEL ET HABITATION PRINCIPALE

Entre les soussignés :

BAILLEUR (à remplir obligatoirement)

MANDATAIRE (le cas échéant)

(Nom, raison sociale, adresse, activité, carte professionnelle, garantie financière, RCS n° et numéro de négociateur)

XXXX

XXXXXX

dénommé "LE BAILLEUR",

Et :

LOCATAIRE(s)

XXX XXX de nationalité française, XXX

a

dénommés "LE LOCATAIRE" (au singulier)

Il a été convenu et arrêté ce qui suit : le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au LOCATAIRE qui les accepte aux conditions suivantes :

LOCAUX

Adresse : Le Jardin des vigneronnes - B 113 - 254 rue du Hirondel
84130 de Planet

Consistance

- ☒ Appartement
☐ Maison individuelle
☐

Dépendances

- ☒ Garage n° 74
☐ Place(s) de stationnement n°
☐ Cave n°
☐

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Nombre de pièces principales : T3
(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées au sens de l'article R111-1 al 3 du CCH)

Surface ou volume habitable : 62,40 m
(au sens de l'article R111-2 al 2 et 3 du CCH)

Appartement T3, 1^{er} étage avec ascenseur
balcon de 16,74 m²

Énumération des parties et équipements communs

- ☒ Gardiennage ☒ Ascenseur ☐ Chauffage collectif ☒ Espace(s) vert(s)
☒ Interphone ☐ Vide-ordures ☐ Eau chaude collective ☐

Technologie de l'information et de la communication

Types et moyens d'accès

FIXATION ET RÉVISION DU LOYER

MONTANT DU LOYER (indiqué en page 6) : il est fixé librement entre les parties en application de l'article 17-III de la loi.

Cependant, pour les baux conclus entre le 01.08.2014 et le 30.07.2015 (décret n°2014-854 du 30.07.2014), et UNIQUEMENT dans les communes mentionnées à l'annexe du décret du 10 mai 2013, conformément à l'article 18 de la loi, le loyer des logements vacants ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé les limites prévues au I de l'article 17-1 (sauf si une révision est intervenue au cours des 12 mois précédant le présent contrat).

Néanmoins, le loyer du présent contrat peut être réévalué :

- lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou de son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence, portant sur les parties privatives ou communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises.
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant du loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, éventuellement révisé.
- lorsque le logement a fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, le loyer peut être librement fixé.

Le loyer des logements vacants faisant l'objet d'une première location ainsi que celui des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois peut être librement fixé.

Le montant du loyer sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet.

XX

La révision du loyer est prévue par la loi du 06.07.1989 : la révision annuelle du loyer ne peut excéder, dans la hausse, la variation sur un indice de référence des prix de consommation de la commune de référence. Le locataire ne peut pas demander la révision du loyer. À défaut, le bailleur est réputé avoir renoncé à la révision du loyer pour l'année écoulée, si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer, dans le délai d'un an, cette révision prend effet à compter de sa demande.

CONDITIONS GÉNÉRALES

I - DURÉE - RÉSILIATION - RENOUVELLEMENT (indiqué en page 6)

A/ CONTRAT D'UNE DURÉE MINIMALE DE 3 OU 6 ANS

DURÉE INITIALE (articles 10 et 13 de la loi) : le contrat est conclu pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale"), ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

RÉSILIATION - CONGÉ (articles 13 et 15 de la loi) : il pourra être résilié par lettre recommandée avec AR, signifié par huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas de location dans les territoires mentionnés au 1^{er} alinéa du I de l'article 17, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L3512 du CCH), ou dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

PAR LE BAILLEUR, en prévenant le

6 mois au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit 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 des obligations principales lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que l'une des personnes prévues à l'article 15-I de la loi
- en cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du LOCATAIRE. Le congé devra en outre respecter le formalisme de l'article 15-II de la loi du 06.07.1989

RENOUVELLEMENT (articles 10, 11, 13 et 17-II de la loi) :

1) 6 mois au moins avant le terme du contrat, le BAILLEUR pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

soit à l'effet de proposer un nouveau contrat d'une durée réduite (ou moins égale à un an) pour raisons professionnelles ou familiales justifiées (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ;

soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale") ; dans ce cas, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, dans les conditions fixées à l'article 17-II de la loi.

2) À défaut de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera renouvelé pour une durée AU MOINS ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

TACITE RECONDUCTION (articles 10 et 13 de la loi) : à défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux CONDITIONS ANTÉRIEURES, pour une durée ÉGALE à 3 ans (bailleur "personne physique" ou "société civile familiale") ou à 6 ans (bailleur "personne morale").

B/ CONTRAT D'UNE DURÉE INFÉRIEURE À 3 ANS

POUR RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES JUSTIFIÉES (articles 11 et 13 de la loi) :

DURÉE INITIALE : les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à 3 ans, mais d'au moins une année, quand un événement précis justifie que le BAILLEUR "personne physique" ou "société civile familiale" ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales mentionnées au contrat.

CONGÉ : il pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par huissier ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement.

PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le BAILLEUR 3 mois à l'avance, délai ramené à 1 mois en cas de location dans les territoires mentionnés au 1^{er} alinéa du I de l'article 17, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou en cas de congé émanant d'un locataire qui s'est vu attribuer un logement social (art. L3512 du CCH), ou dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile, ou d'un locataire bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé.

PAR LE BAILLEUR, en confirmant la réalisation de l'événement familial ou professionnel au moins 2 mois avant le terme du contrat. Si la réalisation de l'événement est différée, le BAILLEUR pourra, dans le même délai, proposer le report du terme du contrat, ce report n'étant possible qu'une seule fois.

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le LOCATAIRE est déchu de plein droit de tout titre d'occupation qu'il revêt dans le contrat.

TRANSFORMATION EN CONTRAT DE 3 ANS : lors d'un événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de 3 ans.

C/ RÉSILIATION SUITE À L'ABANDON DU LOGEMENT PAR LE LOCATAIRE

lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le BAILLEUR peut mettre en demeure le LOCATAIRE par acte d'huissier de justifier qu'il occupe le logement. S'il n'a pas été déféré à cette mise en

demeure un mois après signification, l'huissier peut constater l'abandon du logement dans un procès-verbal des opérations. La résiliation du bail est constatée par le juge dans des conditions prévues par la réglementation.

II - CAUTIONNEMENT (indiqué en page 5)

En cas d'échec, le BAILLEUR peut demander qu'un tiers se porte caution et à exécuter, en cas de défaillance du LOCATAIRE, les obligations résultant de la location. Toutefois, aucun cautionnement ne peut être demandé à nullité par le BAILLEUR qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives ou tout autre forme de garantie sauf en cas de location à un énoncé approuvé (article 22-1 de la loi du 06.07.1989).

Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de cautionnement :

- 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 :

• indiquer le montant du loyer et, le cas échéant, les conditions de service tels qu'ils figurent au contrat de location ;

• reconnaître la portée et la nature de son engagement ;

• limiter la durée de son engagement ; recopier l'article 22-1 avec l'alinéa de la loi du 06.07.1989.

Le BAILLEUR a une obligation ou moins annuelle d'information de la personne physique en cas de cautionnement illimité (article 2293 du code de commerce) si le BAILLEUR est un bailleur professionnel (article L. 341-1 du code de consommation).

III - DÉPÔT DE GARANTIE (son montant est indiqué en page 6)

Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie énoncé demandé par le BAILLEUR au LOCATAIRE afin de garantir la bonne exécution des obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges (loi n° 49 du 08.02.2008). Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au BAILLEUR directement par le LOCATAIRE ou par l'intermédiaire. Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, renouvellement éventuel. Il sera rendu au LOCATAIRE dans un délai maximal de 10 jours à compter de la remise en main propre des clés ou de leur envoi recommandé avec accusé de réception au BAILLEUR ou à son mandataire s'il y a conformité entre les états des lieux d'entrée et de sortie) déductif des éventuels, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes qui pourraient être tenues pour responsables, en lieu et place du LOCATAIRE, si qu'elles soient dûment justifiées.

Si la location se situe dans un immeuble collectif, le BAILLEUR procède à de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, consigner provision ne pouvant excéder 20% du montant du dépôt de garantie l'arbitrage des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du LOCATAIRE, sont effectués dans le mois qui suit l'achèvement des comptes de l'immeuble. Les parties peuvent convenir immédiatement les comptes.

Les intérêts dus en cas de retard seront de 10% du loyer hors charges par retard.

En cas de vente ou donation du logement pendant la durée du bail, le dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur et toute convention conclue entre l'acquéreur et le vendeur pendant la vente sur le sort du dépôt de garantie est inopposable au LOCATAIRE (article 22 de la loi n° 89-462 du 06.07.1989). Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le LOCATAIRE au cours des derniers mois de loyers.

IV - CHARGES - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE ÉCONOMIQUE DE CHARGES (leurs montants sont indiqués en page 6)

En sus du loyer, le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste définie par décret en Conseil d'État. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les parties communes de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE bénéficie directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal, par mensualités ou trimestrielles et feront l'objet d'une régularisation au moins une fois par an. Le montant des charges sera fixé chaque année par le BAILLEUR en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente ou du budget prévu au moment de chaque provision étant requise en conséquence. Un an à l'échéance de la régularisation annuelle, le BAILLEUR adressera au LOCATAIRE le détail des charges, ainsi que, dans les immeubles collectifs, de répartition entre tous les locataires, et le cas échéant, une note d'information de la quote-part des charges de chauffage et d'eau chaude. Pendant 6 mois, les pièces justificatives seront tenues à la disposition du LOCATAIRE. Conformément au nouvel article 23-1 de la loi du 06.07.1989, le BAILLEUR sous certaines conditions (décret n°2009-1439 et arrêté NOR DEVU0923 novembre 2009), demander au LOCATAIRE, et après concertation préalable, une contribution pour la réalisation de certains travaux d'entretien.

d'énergie. Son montant est payable mensuellement à compter de la fin des travaux et pour une période déterminée (le cas échéant, indiqués en page 6)

V - CONFORT - HABITABILITÉ - DÉCENCE DU LOGEMENT

Les locaux d'habitation doivent répondre aux normes d'habitabilité définies à l'article 6 de la loi du 06.07.1989.

Les travaux destinés à adapter totalement ou partiellement aux normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort n'ont pour but exclusif que de les mettre en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1 à 4 du décret du 30.01.2002 susvisé sans en dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

➤ **LOCAUX VACANTS CONSTRUITS AVANT LE 01.09.1948** : conformément à l'article 25 de la loi n°86-1290 du 23.12.1986, les locaux vacants à compter du 23.12.1986 ne sont pas soumis aux dispositions de la loi n°48-1360 du 01.09.1948 précitée. Ils sont désormais régis par les chapitres I à III du titre I^{er} de la loi du 06.07.1989, à l'exception des locaux à usage exclusivement professionnel qui sont régis par l'article 57 A et par les dispositions du code civil. Si les locaux loués depuis le 23.12.1986 ne satisfont pas aux caractéristiques en application des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6 de la loi du 06.07.1989 précitée, le LOCATAIRE peut, dans le délai d'un an à compter de la date de prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours. À défaut d'accord entre les parties, ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre partie. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties 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 fixée par le BAILLEUR ou proposée par le LOCATAIRE.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux classés en catégorie IV.

➤ **ARTICLE 20-1 DE LA LOI DU 06.07.1989** : si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6, le LOCATAIRE peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. À défaut d'accord entre les parties, ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre partie. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet ou représentant de l'état dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 6.

➤ **ARTICLE 6 § a DE LA LOI DU 06.07.1989** : si le logement répond aux normes minimales de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le LOCATAIRE exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du LOCATAIRE, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées.

➤ **ARTICLE 17-1 DE LA LOI DU 06.07.1989** : lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le BAILLEUR fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

VI - RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le BAILLEUR, est annexé au présent contrat de location.

Ce dossier comprend :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- le LOCATAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans ce DPE qui n'a qu'une valeur informative ;
- le propriétaire BAILLEUR tient le DPE à la disposition de tout candidat locataire ;
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- le cas échéant, l'état des risques naturels, miniers et technologiques dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le BAILLEUR met à la disposition du LOCATAIRE le dossier amianté partie privative (article R. 1334-29-41 du code de la santé publique).

VII - ÉTAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

Conformément à l'article 3-2 de la loi, un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés au LOCATAIRE. Il est établi par les parties ou par un tiers mandaté par elles, contradictoirement et amiablement, en autant d'exemplaire que de parties et est annexé au bail. En cas d'intervention d'un tiers, les honoraires sont partagés entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE (leur montant doit être inférieur ou égal à un plafond fixé par décret).

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est, sur l'initiative de la partie la plus diligente, par un huissier de justice à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE et à un coût fixé par décret en conseil d'État. À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou qui a refusé la remise de son exemplaire. En cas d'état des lieux

incomplet, le LOCATAIRE peut demander la modification dans un délai de à compter de son établissement.

Pendant le 1^{er} mois de la période de chauffe, le LOCATAIRE peut demander l'état des lieux soit complet par l'état des éléments de chauffage.

VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Préciser sur le contrat de location ses nom et domicile (ou dénomination et siège social) et, le cas échéant, ceux de son mandataire. En cas de vente ou de transmission des locaux, le nouveau bailleur doit notifier par lettre recommandée avec avis de réception au LOCATAIRE son domicile (ou dénomination sociale et siège social) et, le cas échéant, son mandataire.
- 2 Communiquer au LOCATAIRE, lorsque l'immeuble est soumis au droit de copropriété, les extraits du règlement de copropriété concernant le droit de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et préciser la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- 3 Remettre au LOCATAIRE un logement décent (caractéristiques correspondantes définies par le décret n°2002-120 du 30.01.2002) ne laissant apparaître des manifestations pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (le manquement à cette obligation peut entraîner des travaux de mise en conformité en application des dispositions du chapitre V ci-avant). Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi qu'équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement (les travaux faisant l'objet de la clause expresse stipulée en page 5 conformément aux dispositions du chapitre V).
- 4 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 de la nature à y faire obstacle (hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse stipulée en page 5 conformément aux dispositions du chapitre V).
- 5 Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire les réparations nécessaires autres que locatives.
- 6 Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE et ne pas en faire une transformation de la chose louée.
- 7 Transmettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE lorsqu'il en fait la demande. Le BAILLEUR ou son mandataire étant libre de choisir les modalités de cette remise. Avec l'accord exprès du LOCATAIRE, le BAILLEUR peut procéder à la transmission de la quittance.
- 8 Délivrer un reçu dans tous les cas où le LOCATAIRE effectue un paiement.

IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE est tenu des obligations principales suivantes :

- 1 Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le loyer 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 Réparer des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou 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'État (décret n° 87-2608 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malice ou force majeure.
- 5 Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement (le montant ne peut être supérieur à celui des équipements individuels : chauffage, brûleurs gaz, etc.) et en justifier à première demande du BAILLEUR.
- 6 Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts de son fait personnel, informé immédiatement le BAILLEUR de tout dommage se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte pas de dommage apparent.
- 7 Ne pas transformer sans l'accord écrit du BAILLEUR les locaux loués, les équipements ; le BAILLEUR pourra, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements ou du LOCATAIRE ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le BAILLEUR aura la faculté d'exiger aux frais du LOCATAIRE la remise immédiate des locaux et les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

Les aménagements ne constituent pas une transformation des locaux locatifs à dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'usage qui n'ont rien d'irréversibles, ne nécessitent pas l'accord du BAILLEUR.

- 8 Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal de l'immeuble ou de la performance énergétique. Les deux alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux. Les modalités de ces travaux sont précisées à l'article 7 de la loi. Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués chaque fois que le BAILLEUR le rendra nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble, et devra s'acquiescer, sauf urgence, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE

ait été préalablement averti

- 9 Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les communes des immeubles collectifs
Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété ;
extraits lui ont été communiqués par le BAILLEUR en application de l'article 14 de la loi
- 10 S'assurer contre les risques locaux dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE (incendie, dégâts des eaux...) et en justifier au BAILLEUR à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du BAILLEUR. À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un mois à compter de la mise en demeure non suivie d'effet, le BAILLEUR pourra demander la résiliation du contrat en application de la clause résolutoire ou souscrire une assurance pour le compte du LOCATAIRE, récupérable auprès de celui-ci. Une copie du contrat d'assurance est transmise au LOCATAIRE lors de la souscription et à chaque renouvellement de contrat.
- 11 Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer. En cas de cession du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun des droits du BAILLEUR, ni d'aucun titre d'occupation.
- 12 Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux fois par jour pendant les jours ouvrables, l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.
- 13 S'assurer que le BAILLEUR et, le cas échéant, son mandataire, sont informés de l'existence de son conjoint ou du partenaire auquel il est lié par un PACS, et, nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code de Commerce, les notifications ou significations faites par le BAILLEUR sont de plein droit opposables au partenaire lié par PACS au LOCATAIRE ou au conjoint. L'existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.

X - CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSES PÉNALES

Le présent contrat sera RÉSILIÉ IMMÉDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

- Deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement des loyers et charges convenus de tout ou partie du loyer et des charges d'entretien ; ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat de location, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. À défaut de paiement, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard. 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 Code de Procédure Civile.

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

- Un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locaux sauf en cas de souscription par le BAILLEUR d'une assurance pour le compte du locataire.
- En cas de troubles de voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE libère immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le BAILLEUR devra préalablement toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

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 entraîne la majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon l'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le BAILLEUR, et qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du Code de Procédure Civile.

- 2 Si le LOCATAIRE déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité convenu d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à ce qu'il dédommage et restitue les clés. Cette indemnité est des dédommager le BAILLEUR du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du BAILLEUR.

XI - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y a 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'article 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 son domicile, le LOCATAIRE dans les lieux loués pour la durée effective du contrat.

XII - HONORAIRES

Le montant et les modalités de répartition des honoraires sont indiqués en p

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants.

Durée initiale du contrat (voir Conditions Générales Chapitre I)

☒ BAILLEUR "PERSONNE PHYSIQUE" OU "SOCIÉTÉ CIVILE FAMILIALE" :

☒ 3 ANS AU MOINS, soit trois ans.

☐ INFÉRIEURE À 3 ANS (mais d'au moins 12 mois), soit

mois, durée motivée par l'événement suivant

RAISONS PROFESSIONNELLES OU FAMILIALES DU BAILLEUR :

☐ BAILLEUR "PERSONNE MORALE" : 6 ANS AU MOINS, soit ans.

Date de prise d'effet - Le contrat prendra effet le 15/10/2017

Renouvellement - Congé (préavis par le bailleur)

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le bailleur devra avertir le LOCATAIRE dans les conditions de forme et de délai prévues au chapitre I des conditions générales, soit au plus tard le

15/04/2020

Ancien loyer (uniquement si l'ancien locataire a quitté les lieux moins de 18 mois avant la signature du bail) en date du

Sommes en toutes lettres

Sommes en chiffres

Montant de l'ancien loyer : cinq cent euros

600,00

Montant des paiements (voir page 1)

Sommes en toutes lettres

Sommes en chiffres

Loyer mensuel cinq cent cinquante euros

550,00

Provision sur charges cinquante euros

50,00

TOTAL MENSUEL six cent euros

600,00

Contribution au partage des économies de charges (C.G. Chapitre IV)

Montant mensuel des travaux

Fin des travaux le

1^{ère} échéance le

Dernière échéance le

Nature des travaux :

Termes de paiement

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 6 de chaque mois, par prélèvement bancaire entre les mains : ☐ soit au bailleur, ☒ soit de XXX

XXX

Révision du loyer (voir page 1) - Indice de référence des loyers (IRL)

Le loyer sera révisé chaque année le 15/10

IRL : 2^{ème} trimestre 2017 Valeur : 127,19

Dépôt de garantie (voir page 2)

Somme en toutes lettres

Somme en chiffres

cinq cent cinquante euros

550,00

Honoraires (partagés entre le bailleur et le locataire pour les locaux soumis à la loi n°89-462 du 06.07.1989)

Plafonds (obligatoires définis par décret) : État des lieux

€/m² Ht ; Visite, constitution de dossier et rédaction du bail :

€/m²

Répartition des honoraires

BAILLEUR

LOCATAIRE

- visite :

€ Ht

€ Ht

- constitution du dossier :

€ Ht

€ Ht

- rédaction du contrat :

€ Ht

€ Ht

- réalisation de l'état des lieux :

€ Ht

€ Ht

RÉMUNÉRATION TOTALE :

500,00

€ Ht

500,00

€ Ht

ARTICLE 5-1 de la loi : "I. La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location 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 trois 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 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."

SIGNATURE DES PARTIES

le 10/10/2017

, en

originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE(S) LOCATAIRE(S)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "lu et approuvé"

Pu et approuvé

[Signature]

LA(LES) CAUTION(S)

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé. Reconnais avoir reçu un exemplaire du présent bail pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé"



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

AVIS D'IMPÔT 2016

TAXES FONCIÈRES

votées et perçues par la commune, le département et divers organismes

12/11/16

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP - AVIGNON
AV DU 7EME GENIE BP61084
84097 AVIGNON CEDEX 9

eco' pli 77 LOGNES PIC 19.09.16 C10202



3029027239 0000

M
XXXX

3029027239 0000

Télétrajet
le 9/10/16

COMPTABILISÉ

Vos références

Numéro fiscal : 05 94 871 785 333 C
Référence de l'avis : 16 84 4210855 68

Numéro de propriétaire : 092 V00375A

Débiteur(s) légal(aux) :
PROP/INDIVIS 4101 MBQLFB
M XXXX

PROP/INDIVIS MBQLF7
MME XXXX

Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 11/08/2016
Date de mise en recouvrement : 31/08/2016

Votre situation

MONTANT À PAYER

Au plus tard le 17/10/2016

828,00 €

Pour payer par
smartphone,
flashez ce code
avec l'application
« Impots.gouv »



Voir explications
à la rubrique
« Comment payer
vos taxes foncières ? »

Vous avez payé en ligne votre dernière échéance de taxes foncières.

Vous pouvez à nouveau :

- payer par smartphone : voir ci-contre.
- payer en ligne sur Impots.gouv.fr à la rubrique Mon espace Particulier, puis laissez-vous guider.

Vous pouvez également adhérer au prélèvement à l'échéance sur Impots.gouv.fr pour ne plus avoir de démarches à effectuer lors de vos prochaines échéances.

Pour 2017, vous pourrez adhérer au prélèvement mensuel.

5182
11x6"

Vos démarches

- ⇒ **Sur impots.gouv.fr** : Accédez à votre espace Particulier pour télécharger vos avis d'impôts, payer et gérer vos contrats de prélèvement, déposer vos réclamations et poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.
- ⇒ **Par courriel** : Utilisez votre messagerie sécurisée dans votre espace Particulier sur impots.gouv.fr
- ⇒ **Par téléphone** :
 Votre centre prélèvement service, pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : 0 810 012 034*
 - courriel : ops.montpellier@dgfip.finances.gouv.fr
 - courrier : centre prélèvement service CS 88533 34860 MONTPELLIER CEDEX 2
 Le centre impôts service, pour des renseignements généraux : 0810 Impôts (0810 46 76 87)*.
 Votre centre des finances publiques pour toute autre question personnelle (coordonnées ci-dessous).
- ⇒ **Sur place** : Votre centre des finances publiques (voir ses horaires sur impots.gouv.fr, rubrique « Contacts ») ;
 Pour obtenir des réponses plus détaillées :
- Sur le paiement de votre impôt :
 SIP AVIGNON
 AV DU 7EME GENIE BP61084 84097 AVIGNON CEDEX 9
 Tél : 04 90 27 52 20 Courriel : sip.avignon@dgfip.finances.gouv.fr
 - Sur le montant de votre impôt :
 CDIF AVIGNON SECT.1ER SECTEUR AVENUE DU 7EME GENIE
 BP 91086 84087 AVIGNON CEDEX 8
 Tél : 04 90 27 70 52 Courriel : cdif.avignon@dgfip.finances.gouv.fr

* (Service 0,06 €/min + prix appel)

TAXES FONCIÈRES 2016 - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

Département : 840 VAUCLUSE

Commune : 092 A LE PONTET

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Département	Taxes spéciales ①	Taxe ordures ménagères ②	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2015	34,48 %	%	1,61 %	14,41 %	0,205 %	8,20 %	%	
	Taux 2016	34,29 %	%	1,61 %	14,41 %	0,204 %	8,20 %	%	
	Adresse	254 RUE DES HIRONDELLES							
	Base	1359		1359	1359	1359	1359		
	Cotisation	466		22	196	3	111		798
	Adresse								
	Base								
	Cotisation								
	Cotisations 2015	464		22	194	3	110		
	Cotisations 2016	466		22	196	3	111		
	Variation en % ⑧	+0,43 %	%	0 %	+1,03 %	0 %	+0,91 %	%	
Propriétés non bâties		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle ④	Taxes spéciales ①	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI ③	Total des cotisations
	Taux 2015	%	%	%	%	%	%	%	
	Taux 2016	%	%	%	%	%	%	%	
	Bases terres non agricoles Bases terres agricoles								
	Cotisations 2015 Cotisations 2016								
	Variation en % ⑧	%	%	%	%	%	%	%	
Dégrevement jeunes agriculteurs					Base du forfait forestier ⑤	Majoration base terrains constructibles commune ⑥	Majoration base terrains constructibles intercommunalité ⑥	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base « État »									
Base « Collectivité »									
Références administratives : 840 50 022 003 092 A W W						Frais de gestion de la fiscalité directe locale ⑦			30
						Dégrevement « Habitation principale » ⑨			
						Dégrevement JA « État » ⑩			
						Dégrevement JA « Collectivités » ⑩			
						Montant de votre impôt :			828

Société Civile Professionnelle
Danièle DEBES - Jean-Noël CANERI
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
34 rue Jean Giono - Saint Chamand
BP 70027
84004 AVIGNON CEDEX 1
TEL : 04 90 82 00 11
FAX : 04 90 27 90 11

E-mail: scp.debes.caneri@wanadoo.fr

E-paiement Web: <https://www.jepaieparcarte.com/1814>

PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Référence à rappeler : XXXX

PROCES VERBAL DE DESCRIPTIF IMMOBILIER

CET ACTE A ETE DRESSE
PAR HUISSIER DE JUSTICE

Visées par moi les mentions relatives à l'acte.

Danièle DEBES Jean-Noël CANERI

Copies de pièces annexées
Emol. Art R444-3 C Com.
Transp. Art A.444-48
Total H.T.
Total TVA
T.F. Art 302 bis Y CGI
Total Euro TTC

42.90
220.94
7.67
271.51
54.30
14.89
340.70

