

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SAS

VIGUIER - PAPOT - TACCONI

Commissaires de Justice Associés

36 Boulevard Scaliger

47000 - AGEN

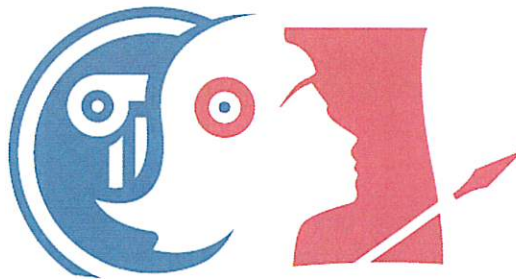
Tel : 05.53.66.11.86

etude@huissiers-47.com

Fax : 05.53.66.15.22

www.vt-huissiers47.com

EXPÉDITION



Viguiers Papot Tacconi

Commissaires de Justice à Agen

**JEUDI PREMIER DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT DEUX
à 13 heures 30**

A LA REQUETE DE :

La SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, société d'exercice libérale à responsabilité limitée au capital social de 5,000,00 € immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 841 176 290 dont le siège social est situé 58 Avenue Guynemer, (59700) [MARCQ EN BAROEUL, prise en la personne de Maître Michaël ARAS, ès qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Vincent TETTART Madame Laure SALLIBARTAN, ainsi déclarée, dont l'état civil sera communiqué en tant que de besoin, demeurant 8 impasse de la Glacière, 47550 BOE, FRANCE

AGISSANT EN VERTU :

La SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, société d'exercice libérale à responsabilité limitée au capital social de 5,000,00 € immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 841 176 290 dont le siège social est situé 58 Avenue Guynemer, (59700) [MARCQ EN BAROEUL, prise en la personne de Maître Michaël ARAS, ès qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, né le 25 août 1969 à SAINT QUENTIN (Aisne), placé sous le régime de la curatelle simple suivant jugement du Juge des Tutelles du Tribunal judiciaire de LILLE, en date du 24 février 2020, puis sous curatelle renforcée suivant Arrêt de la Cour d'appel de DOUAI en date du 03 décembre 2020, mesure prolongée par ordonnance en date du 08 avril 2022, régulièrement inscrit au répertoire civil et publié par la mention de ces inscriptions apposées en marge de l'acte de naissance du majeur protégé, exercée par Monsieur Olivier GODIN, époux de Madame Katheleen HEVIN, née le 27 décembre 1971 à LILLE (Nord), demeurant 81 Rue du Maréchal De Lattre de Tassigny - 59790 RONCHIN.

Ayant pour avocat la SELARL WIBAULT AVOCAT représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au Barreau d'ARRAS, et sous la constitution et élisant domicile au cabinet de Maître Yves TANDONNET, Avocat au Barreau d'AGEN, qui se constitue sur la présente poursuite de saisie et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie.

M'AYANT EXPOSÉ :

Laquelle m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à : L'actif de la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, un immeuble situé à BOÉ (Lot et Garonne), 8, Impasse de la Glacière.

Par jugement en date du 16 avril 2021, le Tribunal Judiciaire de LILLE a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de Monsieur Vincent TETTART et a désigné en qualité de mandataire judiciaire la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS.

Par jugement en date du 01 octobre 2021, le Tribunal Judiciaire de LILLE a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de Monsieur Vincent TETTART en liquidation judiciaire et a désigné en qualité de liquidateur judiciaire la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS.

Qu'il dépend notamment de l'actif de la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, un immeuble situé à BOÉ (Lot et Garonne), 8, Impasse de la Glacière et figurant à la matrice cadastrale

sous la référence :

SECTION NUMÉRO LIEUDIT CONTENANCE

AY 119 8 IMPASSE DE LA GLACIÈRE 00 ha 11 a 65 ca

Par ordonnance contradictoire en dernier ressort rendue par Madame le Juge commissaire du Tribunal judiciaire de LILLE, à la liquidation judiciaire de Monsieur TETTART Vincent EN DATE DU 12 Septembre 2022, qui a prononcé, dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire de Monsieur TETTART Vincent, la poursuite de la vente suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière d'un immeuble situé à BOE (Lot et Garonne), 8, Impasse de la Glacière, le juge commissaire précisant que, que cette vente aura lieu aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire d'AGEN par le Ministère de la SELARL WIBAULT AVOCAT représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au Barreau d'ARRAS, et sous la constitution de Maître Yves TANDONNET, Avocat au Barreau d'AGEN,

Que sont locataires de ce bien: - Monsieur Quentin ESPINOSA né(e) le 13/08/1990 à CASTRES et Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS, selon un bail, signé en date du 06.08.2022, ayant pris effet au 17.08.2022.

Par ordonnance de Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, près le Tribunal Judiciaire de LILLE, rendue sur requête en date du 12.09.2022, précédemment notifiée, a dit et indiqué qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser procès-verbal de description de l'immeuble (articles R.321-3 et R.322-1 à R.322-3 du code des procédures civiles d'Exécution), a également autorisé l'officier Ministériel à se faire assister, le cas échéant, de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique.

La SELARL WIBAULT AVOCAT représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au Barreau d'ARRAS, et sous la constitution de Maître Yves TANDONNET, Avocat au Barreau d'AGEN, a requis la SAS VIGUIER – PAPOT-TACCONI, Huissiers de Justice à AGEN, 36 Boulevard Scaliger, afin de se rendre sur les lieux pour procéder à l'établissement du procès-verbal de description et à la visite de l'immeuble situé sur la commune de BOE (Lot et Garonne), 8 IMPASSE DE LA GLACIÈRE, cadastré section AY numéro 119.

J'ai désigné La SARL DIAG AUDIT AQUITAINE avec comme mission d'établir les différents diagnostics immobiliers, en la personne de son gérant, Monsieur RUIZ DIEZ diagnostiqueur, qui n'est ni à mon service ni au service du créancier.

En vertu des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

**Sur la commune de BOE (Lot et Garonne),
8 IMPASSE DE LA GLACIÈRE,
cadastré section AY numéro 119.**



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, S.A.S Jean-Philippe VIGUIER - Mélanie PAPOT - Fabrice TACCONI, Huissiers de Justice Associés, titulaire de deux offices d'Huissiers de Justice à la résidence d'AGEN (47000) 57 cours Victor Hugo et 7 rue des Héros de la Résistance, agissant par l'un d'eux soussigné,

En présence de :

- DIAG AUDIT AQUITAINE représentée par Monsieur Jose RUIZ DIEZ, ainsi déclaré en tant que Diagnostiqueur, 12 rue fleurus, 47000 AGEN, FRANCE
- Madame Laure SALLIBARTAN, ainsi déclarée, 8 impasse de la Glacière, 47550 BOE, FRANCE, Locataire

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

8 Impasse de la Glacière

47550 BOE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Préalablement à mon intervention de ce jour, j'ai procédé à la signification le 29.11.2022 aux locataires

- Monsieur Quentin ESPINOSA né(e) le 13/08/1990 à CASTRES
- et Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS,

(Occupants les lieux selon un bail, signé en date du 06.08.2022, ayant pris effet au 17.08.2022), de l'ordonnance de l'ordonnance contradictoire en dernier ressort rendue par Madame le Juge commissaire du Tribunal judiciaire de LILLE, à la liquidation judiciaire de Monsieur TETTART Vincent EN DATE DU 12 Septembre 2022.

Le jour de mon intervention, accompagné du diagnostiqueur DIAG AUDIT AQUITAINE représentée par Monsieur Jose RUIZ DIEZ, Madame Laure SALLIBARTAN locataire est présente nous permet d'accéder à l'ensemble des pièces de la maison, et me permet de réaliser le procès-verbal descriptif.

SOMMAIRE

CONVOCATION	6
LOCALISATION DU BIEN	6
INFORMATIONS SUR LA VILLE	6
PHOTOS DE LA RUE	11
SUPERFICIE DU BIEN	11
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	11
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	12
JARDIN	12
SÉJOUR	19
COULOIR DE DISTRIBUTION	22
CHAMBRE 1	25
CHAMBRE 2	28
WC	29
CHAMBRE 3	31
CUISINE	23
GARAGE	32
SALLE DE BAIN	35

CONVOCACTION

Préalablement à mon intervention de ce jour, j'ai fait procéder à la signification en date du 29.11.2022 de l'ordonnance de Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, près le Tribunal Judiciaire de LILLE, rendue sur requête en date du 12.09.2022, aux locataires de ce bien: Monsieur Quentin ESPINOSA né(e) le 13/08/1990 à CASTRES et Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS, et un rendez-vous est convenu pour la réalisation du procès-verbal descriptif le jeudi 1^{er} Décembre 2022 à partir de 13 H 30.

LOCALISATION DU BIEN

La Maison est une villa de plein pied de construction relativement récente, dans un lotissement également de construction récente, au N°8 Impasse de la Glacière 47550 BOE, parfaitement entretenue, qui comporte un grand jardin de niveau, entièrement clôturé.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Boé est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de Lot-et-Garonne (région Nouvelle-Aquitaine). Ses habitants sont appelés les Boétiens et les Boétiennes. Elle est la 9^e ville du département et la 4^e de l'aire d'attraction d'Agen qui comptait une population de 120 576 habitants en (2019). La ville de 5631 habitants, située sur la rive droite de la Garonne, est au cœur de l'agglomération d'Agen, structure intercommunale de 101 365 habitants en (2019).

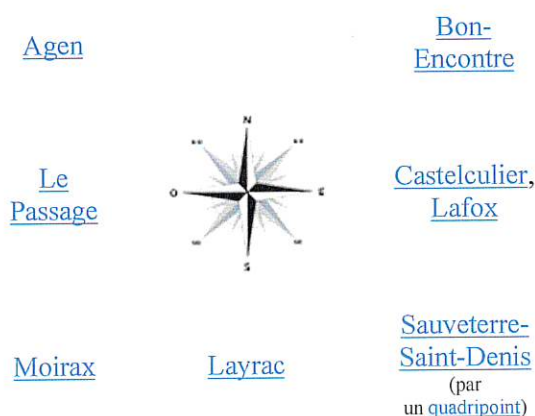
Localisation et accès

Commune de l'aire d'attraction d'Agen située dans son unité urbaine, à une dizaine de kilomètres au sud-est d'Agen sur la Garonne. Elle fait partie des Villes fleuries avec trois fleurs.

Communes limitrophes

Boé est limitrophe de huit autres communes, dont [Sauveterre-Saint-Denis](#) au sud-est par un [quadripoint](#).

Communes limitrophes de **Boé**¹



L'orientation et la localisation de Boé par rapport à quelques grandes villes françaises sont données dans le tableau suivant (par route, de centre-ville en centre-ville) :

Ville ²	Agen	Toulouse	Bordeaux	Montpellier	Marseille	Nantes	Lyon	Nice	Paris
Distance	Attenant	89 km	123 km	267 km	393 km	381 km	375 km	533 km	539 km
Orientation	(N)	(SE)	(NO)	(SE)	(SE)	(N)	(NE)	(E)	(N - NE)

Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les [recensements de la population](#) effectués dans la commune depuis 1800. À partir de 2006, les [populations légales](#) des communes sont publiées annuellement par l'[Insee](#). Le recensement repose désormais sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations légales des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2007.

En 2019, la commune comptait 5 631 habitants, en augmentation de 2,64 % par rapport à 2013 ([Lot-et-Garonne](#) : -0,57 %, [France](#) hors [Mayotte](#) : +2,17 %).

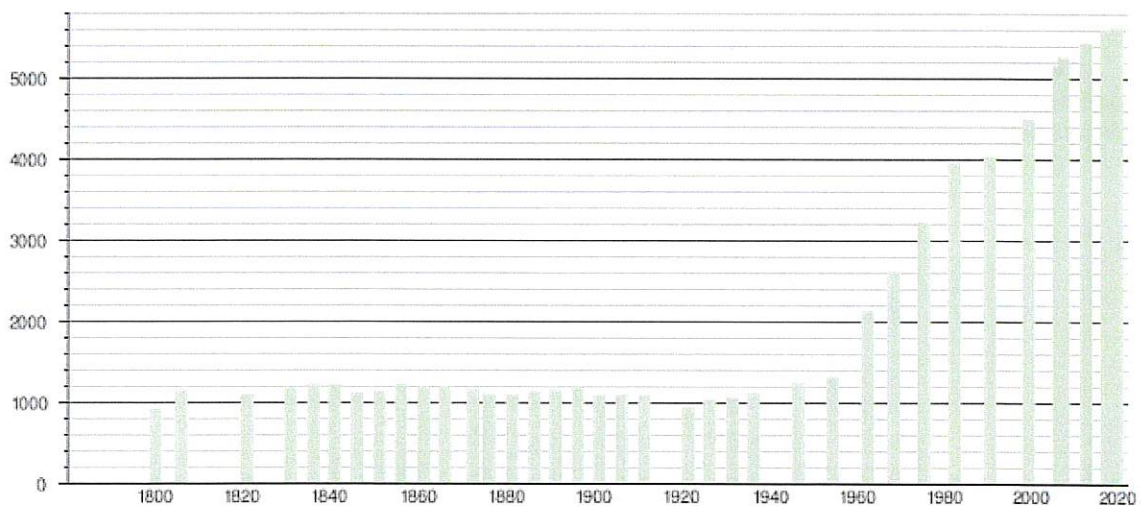
Évolution de la population [\[modifier\]](#)

1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856
937	1 170	1 102	1 186	1 226	1 221	1 131	1 155	1 222
1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901
1 204	1 217	1 172	1 101	1 107	1 158	1 162	1 191	1 111
1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954	1962
1 104	1 114	964	1 042	1 060	1 123	1 242	1 338	2 158
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2007	2012	2017
2 633	3 231	3 960	4 021	4 503	5 178	5 278	5 458	5 593
2019	-	-	-	-	-	-	-	-
5 631	-	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : [population sans doubles comptes](#) ; pour les dates suivantes : [population municipale](#).

(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999³³ puis [Insee](#) à partir de 2006³⁴.)

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Administration

Pays	 France
Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Lot-et-Garonne
Arrondissement	Agen
Intercommunalité	Agglomération d'Agen
Maire	Pascale Luguët
Mandat	2020-2026
Code postal	47550
Code commune	47031

Démographie

Gentilé	Boétiens
Population municipale	5 631 hab. (2019 ▲)
Densité	341 hab./km ²

Géographie

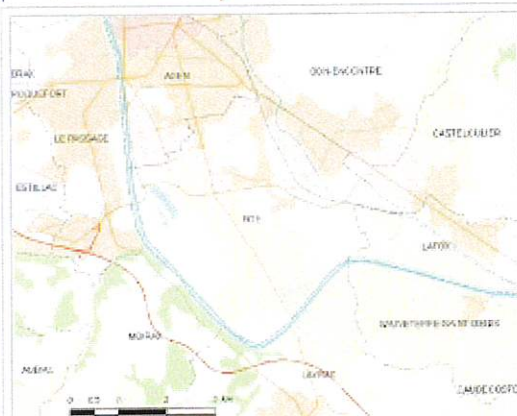
Coordonnées	 44° 09' 38" nord, 0° 37' 46" est
Altitude	Min. 37 m Max. 59 m
Superficie	16,5 km ²
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Agen (banlieue)
Aire d'attraction	Agen (commune de la couronne)

Localisation

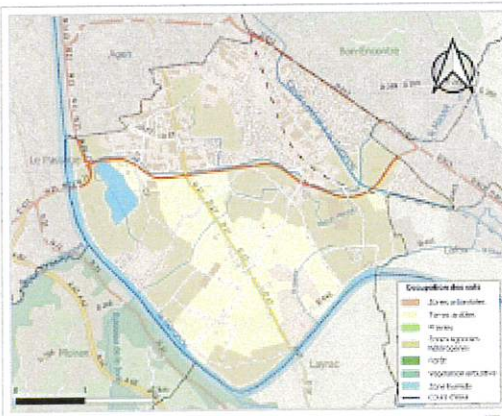
Géolocalisation sur la carte : France



Voir sur la carte topographique de France
Voir sur la carte administrative de France
Voir sur la carte topographique de Lot-et-Garonne
Voir sur la carte administrative de Nouvelle-Aquitaine

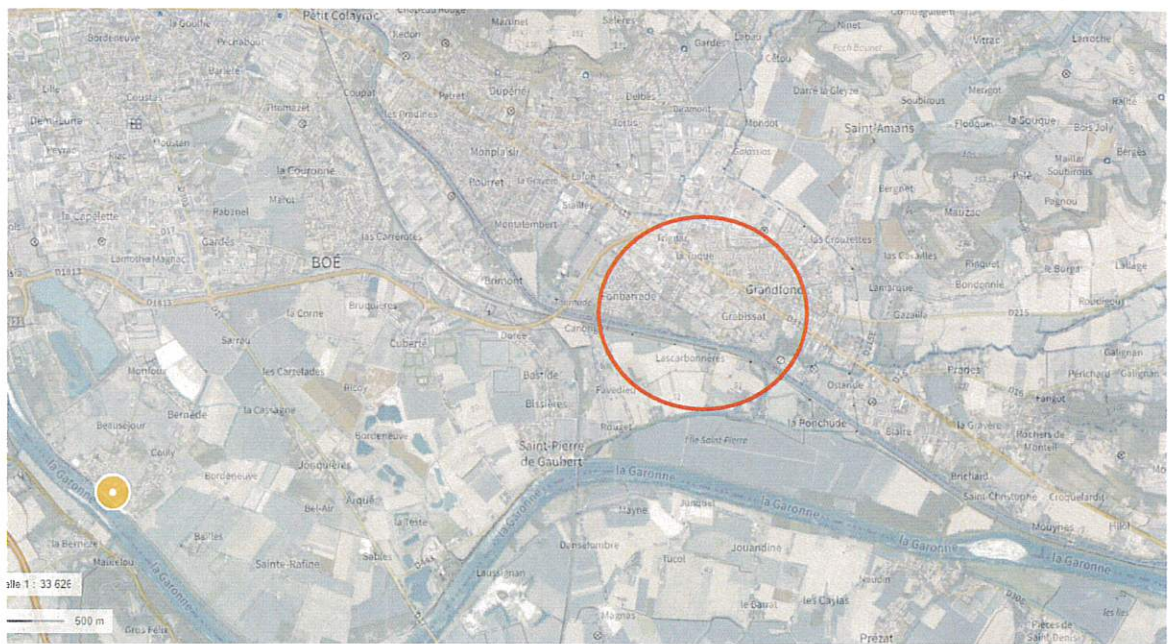
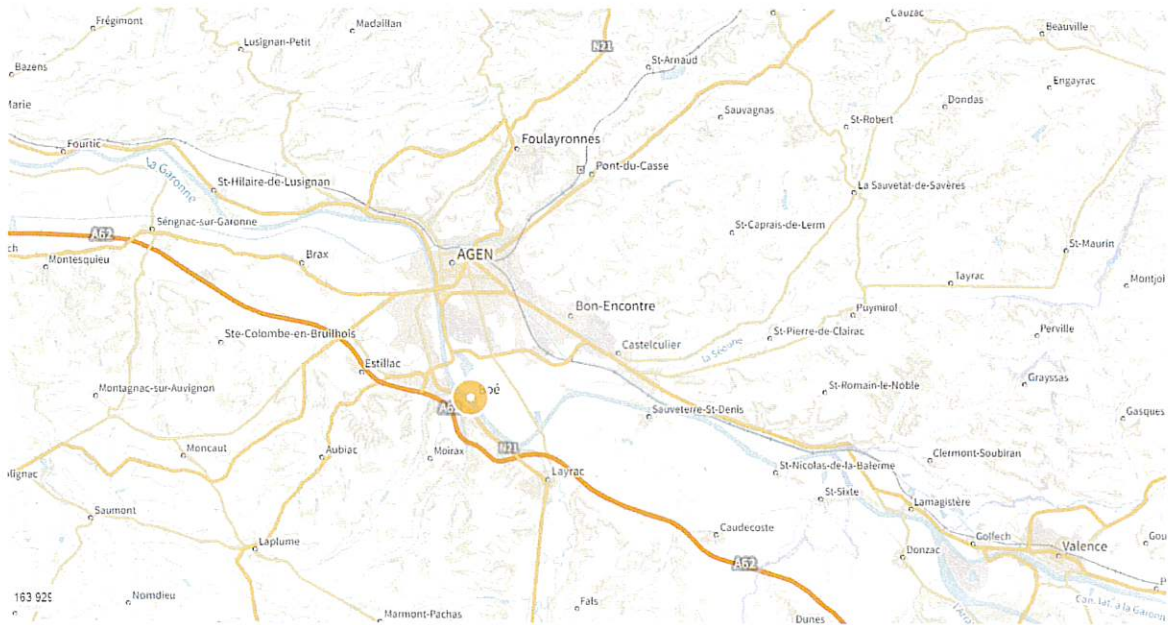


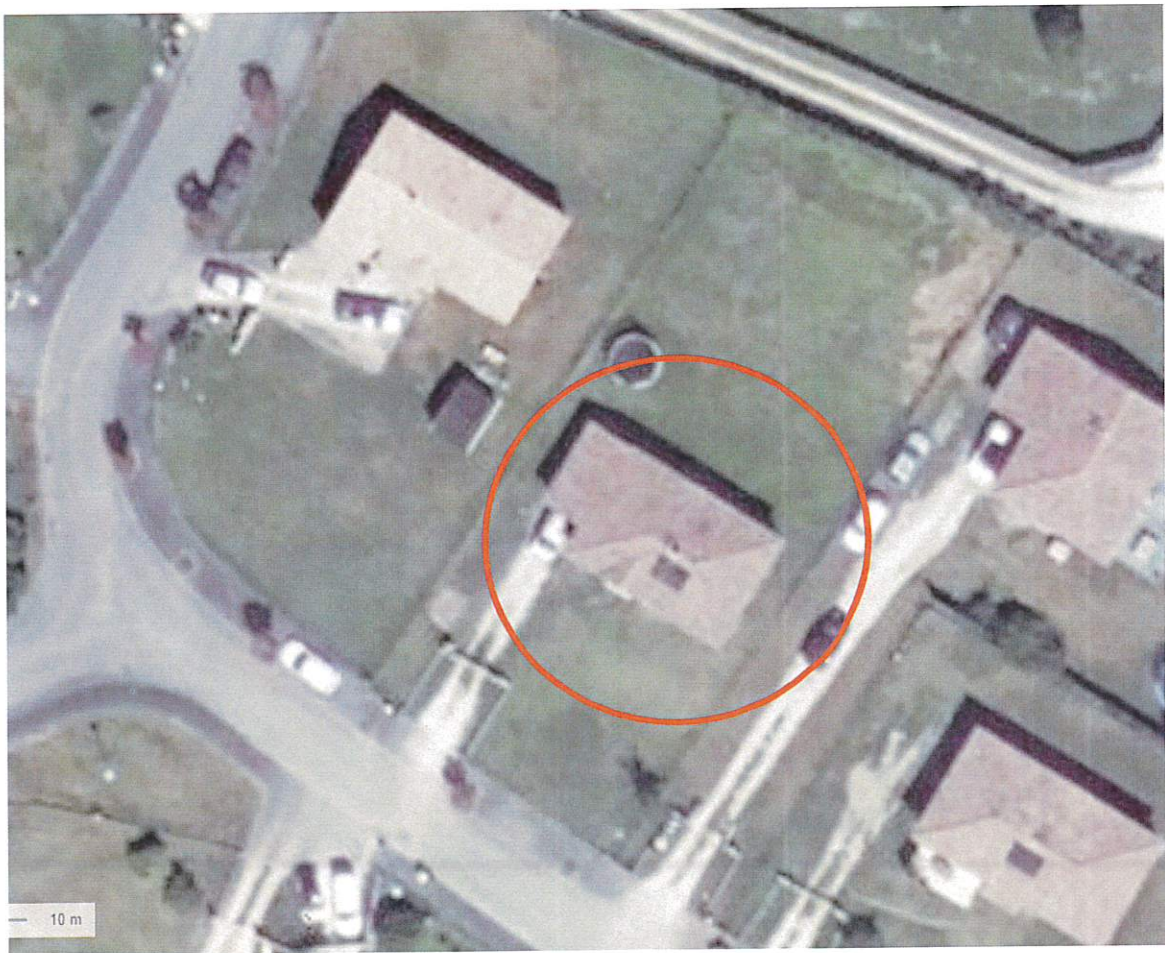
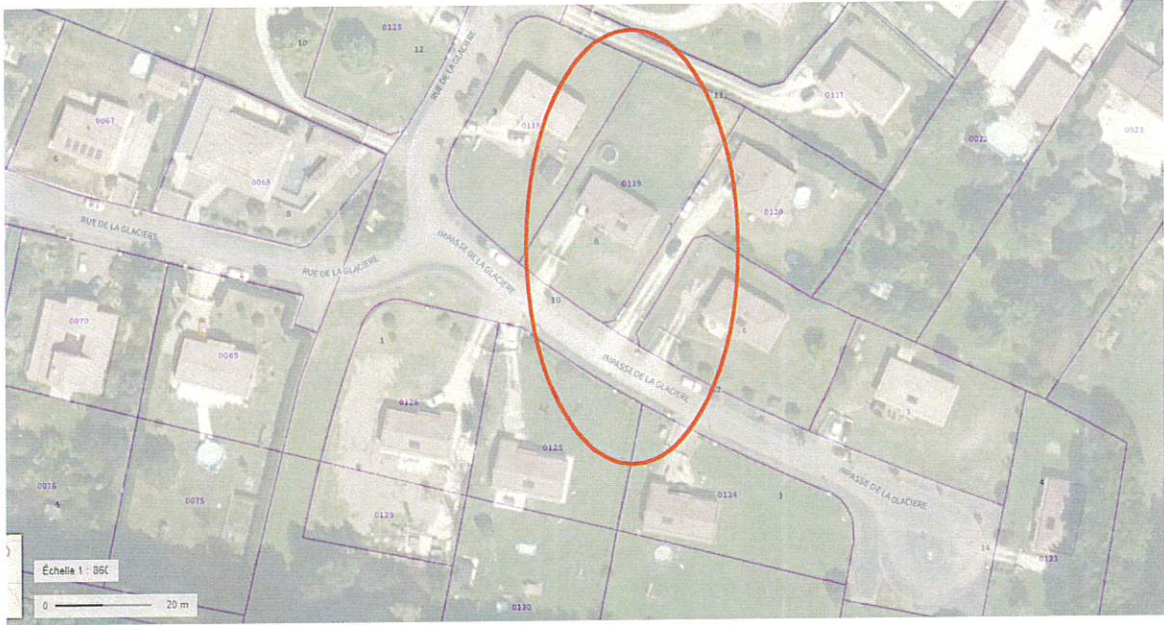
Carte de Boé et des communes avoisinantes.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.





Description des lieux, composition et superficie :

PHOTOS DE LA RUE



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.

SUPERFICIE DU BIEN

Superficie 82.71 m² habitable, voir diagnostique pour plus de renseignements.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Préalablement à mon intervention de ce jour, j'ai fait procéder à la signification en date du 30.11.2022 de l'ordonnance de Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Vincent TETTART, près le Tribunal Judiciaire de LILLE, rendue sur requête en date du 12.09.2022, aux locataires de ce bien: - Monsieur Quentin ESPINOSA né(e) le 13/08/1990 à CASTRES et Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS.

Le jour de mon intervention, accompagné, du diagnostiqueur La SARL DIAG AUDIT AQUITAINE avec comme mission d'établir les différents diagnostics immobiliers, en la personne de son gérant, Monsieur RUIZ DIEZ diagnostiqueur, qui n'est ni à mon service ni au service du créancier. Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS, locataire du bien est présente et accepte de me laisser instrumenter.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

JARDIN

Au niveau du jardin extérieur de la maison, je constate la présence d'une clôture de grillage sur l'intégralité du pourtour de la parcelle de la propriété.

Le grillage est fixé devant l'entrée sur un petit muret de béton.

Un portail deux ouvrants avec une boîte aux lettres sur le côté droit du portail PVC blanc, en état d'usage qui ne comporte pas de dégradation.

Le portail ouvre sur une petite allée de gravier avec un accès vers la porte de garage.

Je constate que la façade de la maison est en crépi beige propre en parfait état avec des volets bois sur l'extérieur sur toutes les ouvertures.

Je note la présence de panneaux photovoltaïques en toiture de la maison, qui, à ce jour, présentent une légère fuite et dysfonctionnent.

La Toiture de tuiles est en parfait état, avec une parabole, une antenne télévision râteau.

Je constate la présence de légères dégradations au niveau du crépi de façade, et note également la présence d'une fissuration à l'angle inférieur droit de la façade avant de la maison.

Toute la parcelle est parfaitement clôturée.

Le jardin laisse deux espaces sur droite et gauche de la maison pour accéder au jardin arrière.

En passant sur le côté droit de la maison, je note la présence d'une dégradation à l'angle inférieur droit de la maison, avec un trou en partie basse de la descente d'eau pluviale en PVC, qui devra être reprise, je constate également que le boîtier réceptacle de la descente des eaux pluviales sur le côté de la maison est cassé.

Je note la présence d'une dégradation identique le long de la façade arrière, avec une descente d'eau pluviale en pvc cassée en partie basse.

Sur l'arrière, le jardin est en parfait état, parfaitement entretenu. Je ne constate la présence d'aucune dégradation particulière, la façade arrière de la maison est en parfait état, le jardin propre, parfaitement entretenu, entièrement clôturé.

Je ne constate la présence d'aucune dégradation particulière au niveau du jardin arrière de la maison.

Présence d'une fenêtre qui donne sur la chambre numéro trois.

Présence de deux autres fenêtres, (de la salle de bain avec barreaudages extérieurs, plus celle de la cuisine avec également barreaudages extérieurs).

Je note également la présence d'une porte fenêtre double qui donne sur le séjour de la maison avec des volets bois extérieurs.

Je note que la sortie électrique extérieure au-dessus de la porte fenêtre, ne comporte pas d'ampoule, ni aucune protection.

Je constate également la présence d'une légère fissuration sur la marche extérieure de la maison au pied de la porte fenêtre.

Je constate encore la présence d'une fissuration structurelle qui est située juste à la jonction de la maison et de la partie garage. Le crépi est fissuré derrière la descente d'eau pluviale sur toute la hauteur du mur, jusqu'au niveau de la toiture.

La maison reste en parfait état, propre, sans dégradation, présence d'un robinet d'alimentation en eau extérieur.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.

SÉJOUR

Au niveau du séjour, je constate que la porte d'entrée du logement ouvre directement sur le séjour avec le coin cuisine.

La maison est en parfait état d'entretien, l'ensemble est récent, la porte en PVC blanc, post formée avec un impostes vitré en partie haute est en parfait état.

Un carillon de sonnette au-dessus de la porte, qui fonctionne.

Tous les murs sont en peinture blanche neuve, en parfait état, sauf le coin cuisine où je constate que les murs sont recouverts d'une peinture couleur crème (sur les murs de cloison intérieurs de la maison).

Au sol, un carrelage marbré blanc en parfait état, sur toute la surface du séjour et du coin cuisine.

Carrelage également en parfait état, récent, propre, qui ne comporte aucune dégradation particulière.

Deux radiateurs électriques dans l'espace séjour et un petit radiateur électrique dans l'espace cuisine, tous sont en parfait état et fonctionnent convenablement.

Le coin cuisine, comporte, un évier en émail blanc, avec deux bacs, un espace égouttoir sur le côté droit, l'ensemble est fixé sur un meuble de cuisine comportant deux portes mélaminées blanches en façade, le reste du mobilier et autres éléments appartiennent aux locataires.

Sur la façade arrière de la maison, je constate la présence d'une porte fenêtre deux ouvrants, PVC blanc, double vitrage qui ouvrent sur le jardin arrière, et une fenêtre avec des barreaudages extérieurs, également en PVC blanc, double vitrage qui se trouve au-dessus de l'évier.

Une porte ouvre sur le garage.

Le plafond est en peinture blanche avec trois sorties électriques en plafond, avec des douilles encastrées.

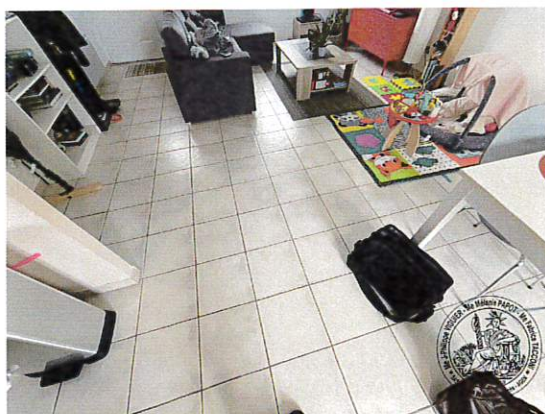
Toutes les ampoules fonctionnent, une bouche VMC dans le coin cuisine.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



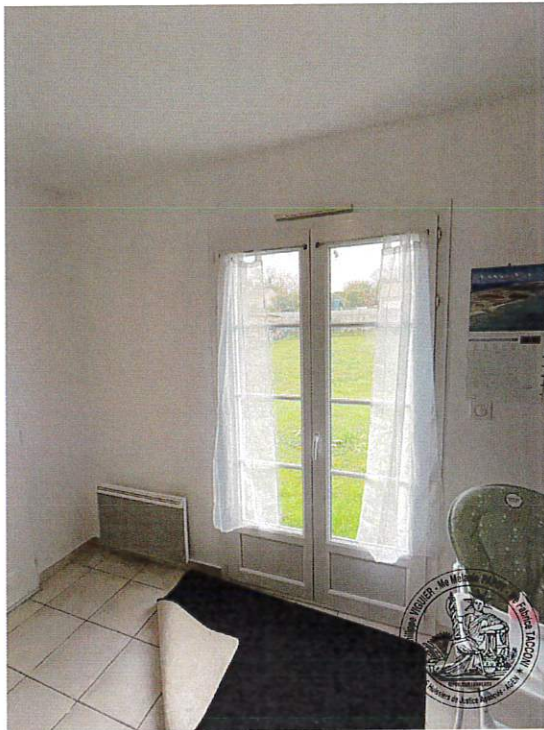
Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.

COULOIR DE DISTRIBUTION

Au niveau du couloir de distribution, je note la présence d'un carrelage exactement identique à celui de la pièce principale et du coin cuisine.

Les murs sont en peinture blanche en parfait état, propres, parfaitement entretenus.

Toutes les portes qui ouvrent sur les chambres et la salle de bain sont toutes identiques, porte formée, poignées dorées, peinture blanche, tout en parfait état, propre.

Je constate la présence de trois chambres, un WC, une salle de bain.

En plafond du couloir présence d'une sortie électrique, sur le pourtour de laquelle je constate la présence d'une auréole (qui est située sur le pourtour de la douille encastrée qui assure l'éclairage du couloir).

Présence d'un détecteur incendie à proximité.

La locataire me précise que les panneaux solaires situés en toiture qui alimentent le chauffe-eau, présentent une fuite depuis maintenant plusieurs mois.

L'agence immobilière est parfaitement informée et le chauffagiste (qui serait débordé) ne peut pas intervenir depuis maintenant plusieurs mois, alors que les locataires ont signalé la difficulté.

Je constate que cette auréole se répand sur le plafond sur environ 2 m, sur le pourtour du point lumineux, et de l'alimentation électrique, ce qui peut potentiellement présenter un danger électrique.



Photographie n°1.



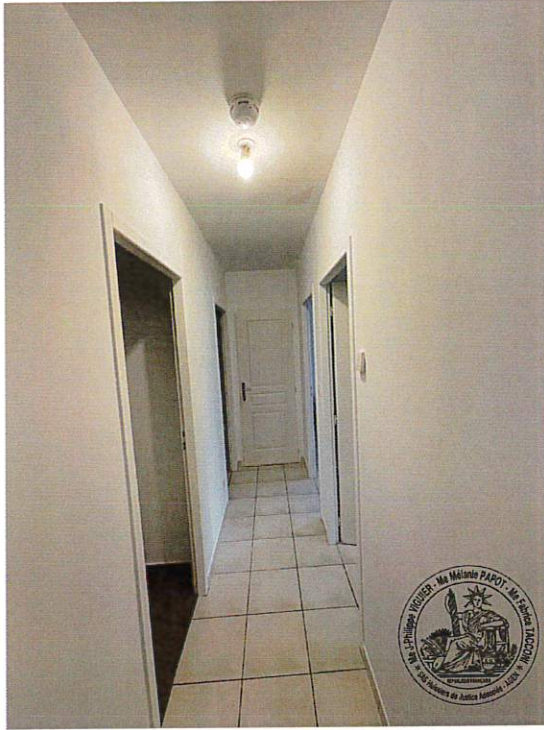
Photographie n°2.



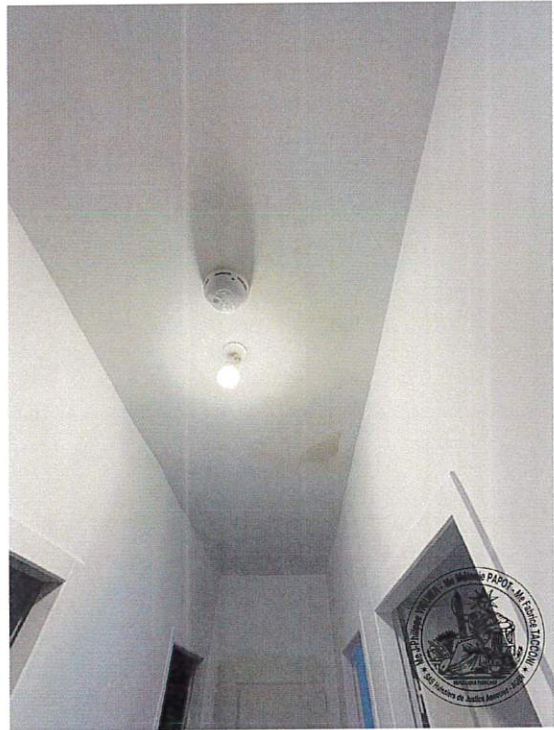
Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

CHAMBRE N°1

La première chambre à droite, dans le couloir, chambre numéro un.

Je constate la présence au sol d'un carrelage exactement identique à celui du reste de la maison.

Je note toutefois la présence d'une fissuration structurelle qui court sur huit carreaux de carrelage dans la largeur de la chambre, à partir du jambage du placard mural jusqu'à la partie basse de la fenêtre.

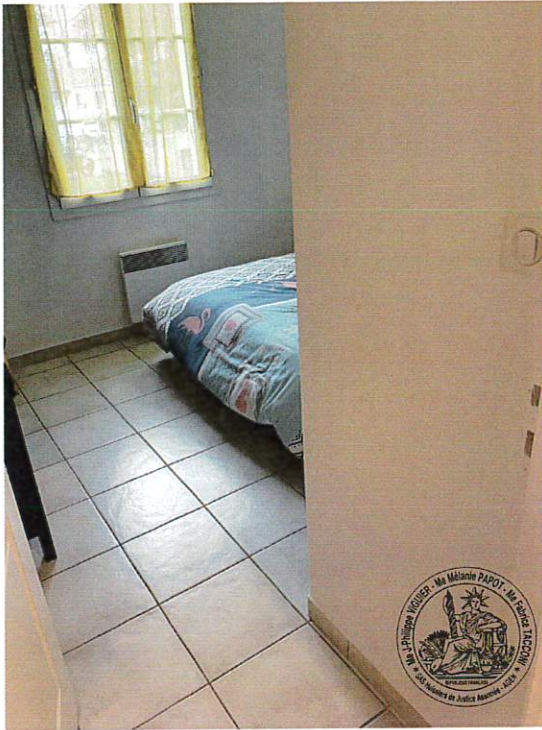
Tout le reste du carrelage est en parfait état, avec des plinthes en carrelage assorties. L'ensemble est propre en état.

Présence d'une fenêtre châssis, PVC, blanc, double vitrage avec volets bois sur l'extérieur, l'ensemble est propre en parfait état.

Présence d'un radiateur électrique en partie basse de cette fenêtre, tous les murs sont en peinture blanche, parfaitement propre en état, et ne comportent aucune dégradation particulière.

Un placard mural avec deux portes coulissantes mélaminées blanches en parfait état.

Toute cette pièce est parfaitement propre en parfait état d'usage.



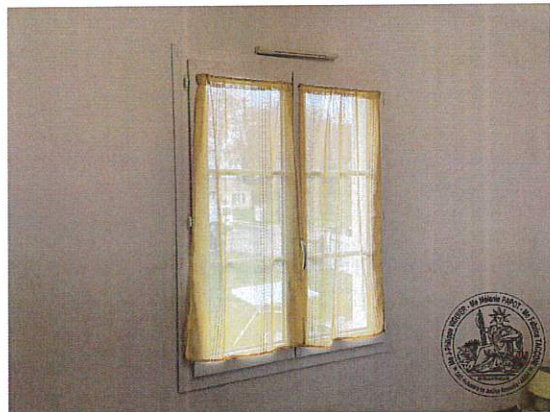
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



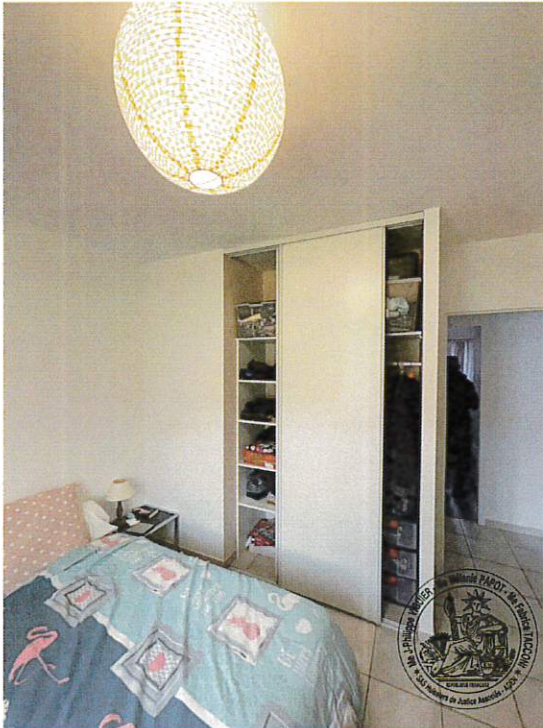
Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

CHAMBRE 2

La chambre numéro deux comporte à l'entrée, une porte identique aux précédentes avec une poignée dorée.

Au sol un carrelage identique au reste de la maison sans aucune dégradation, plinthes en carrelage assorties en partie basse des murs, un radiateur, une fenêtre comme dans la chambre précédente.

Tous les murs sont en peinture blanche, l'éclairage fonctionne. Le plafond est parfaitement propre. Cette pièce ne présente aucune dégradation particulière, elle est en parfait état d'entretien et d'usage.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

WC

Au sol, présence d'un carrelage identique au reste de la maison, en parfait état, avec des plinthes en carrelage sur la partie basse des murs.

Les murs sont en peinture claire en parfait état.

Un cabinet de toilette en émail blanc, avec deux abatants jaunes, une cuve de chasse d'eau en surplomb, qui fonctionne parfaitement.

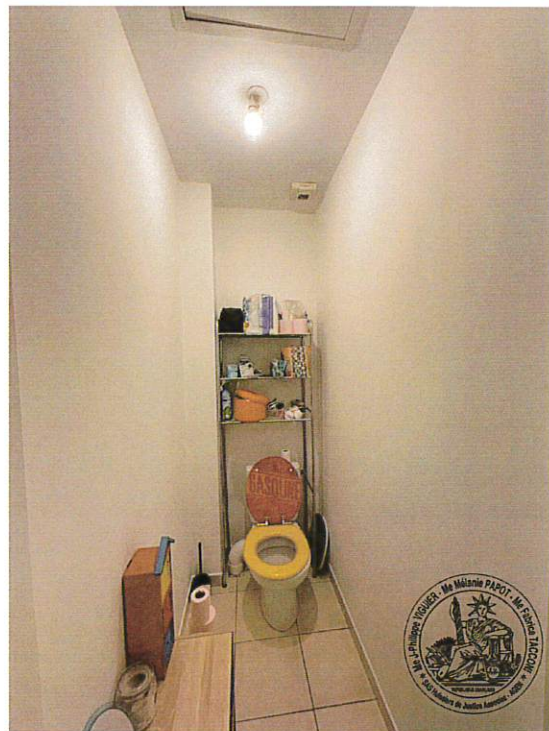
Un interrupteur en entrant qui actionne l'éclairage en plafond, avec une douille encastrée, avec ampoule qui fonctionne.

Une trappe d'accès aux combles non aménagés.

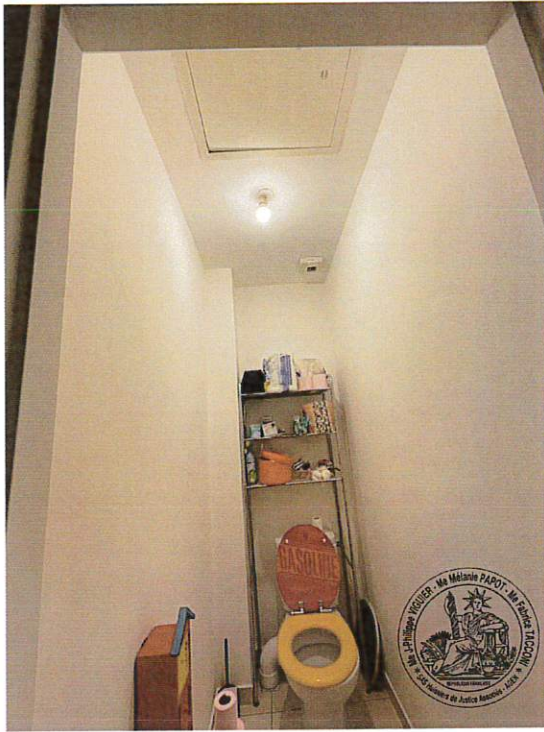
Une bouche VMC, propre en état qui fonctionne.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

CHAMBRE N°3, la chambre d'enfant.

La chambre N°3 à gauche au bout du couloir, est parfaitement identique à la chambre N°1.

Je constate la présence au sol d'un carrelage exactement identique à celui du reste de la maison, avec des plinthes en carrelage assorties. L'ensemble est propre en état.

Présence d'une fenêtre châssis, PVC, blanc, double vitrage avec volets bois sur l'extérieur, l'ensemble est propre en parfait état.

Présence d'un radiateur électrique en partie basse de cette fenêtre, tous les murs sont en peinture blanche, et jaune parfaitement propre en état, et ne comportent aucune dégradation particulière.

Un placard mural avec deux portes coulissantes mélaminées blanches en parfait état.

Toute cette pièce est parfaitement propre en parfait état d'usage.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



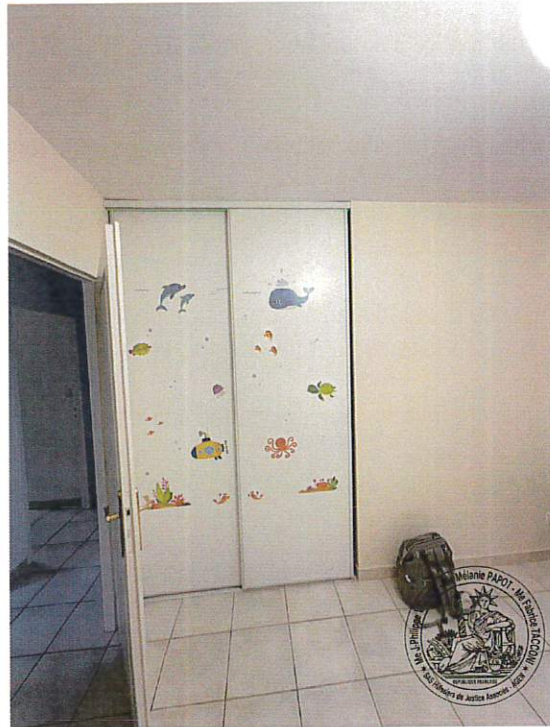
Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.

Le GARAGE

Dans le garage, je constate que le sol est constitué d'une dalle de béton brute qui présente une légère fissuration structurelle très fine. Les murs sont en briques brutes, la charpente ne comporte aucune couverture en sous face, sous la toile de verre.

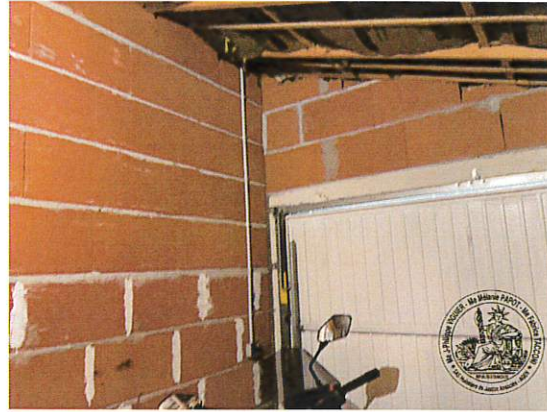
L'ensemble est en bon état récent parfaitement entretenu, une porte de garage d'accès véhicule, basculante, qui s'ouvre sur l'allée qui mène jusqu'au portail.

L'ensemble est propre parfaitement entretenu, ne comporte aucune dégradation particulière, un chauffe-eau est installé au pied des marches (deux petites marches) devant la porte qui ouvre sur le séjour avec coin cuisine.

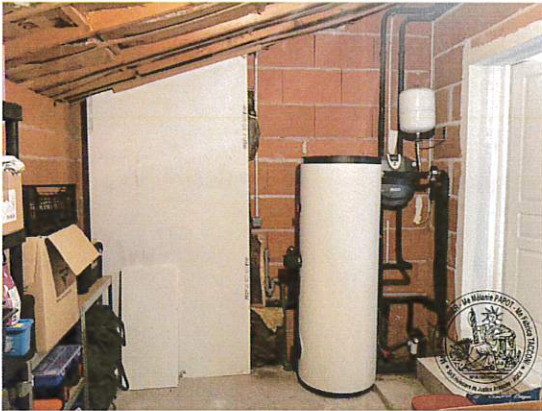
En sous face de la toiture, rien de particulier, tout est parfaitement propre, le garage ne comporte pas de plafond.



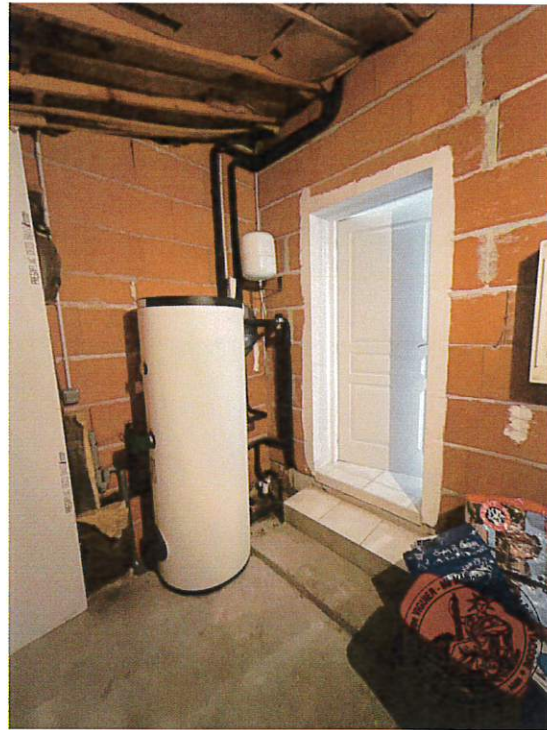
Photographie n°1.



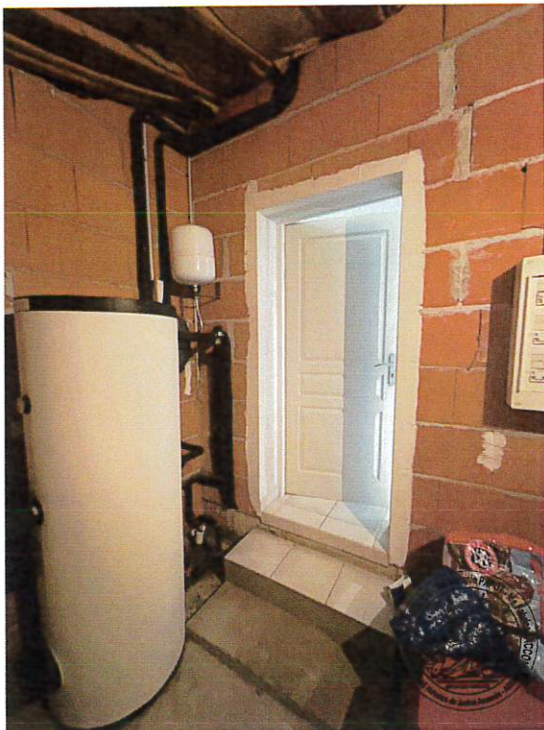
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



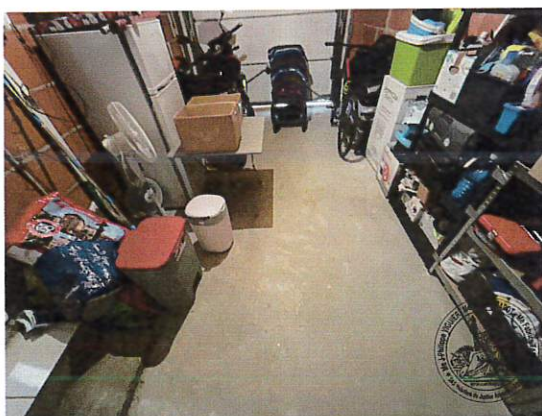
Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.

SALLE DE BAIN

La salle de bain comporte une porte parfaitement identique aux précédentes, sans aucune dégradation particulière.

Je note la présence au sol d'un carrelage marron en parfait état propre qui ne comporte aucune dégradation.

Les murs sont en peinture blanche avec carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2 m sur le pourtour de la baignoire et du lavabo, l'ensemble est parfaitement propre. Tous les carreaux sont présents sans aucune dégradation particulière.

Une ventilation mécanique en partie haute au-dessus du lavabo, présence d'un petit radiateur électrique, en entrant sur le côté droit, un arrêt de porte derrière la porte en partie basse du mur, tout est parfaitement propre en état, un lavabo en émail à l'état neuf, en parfait état.

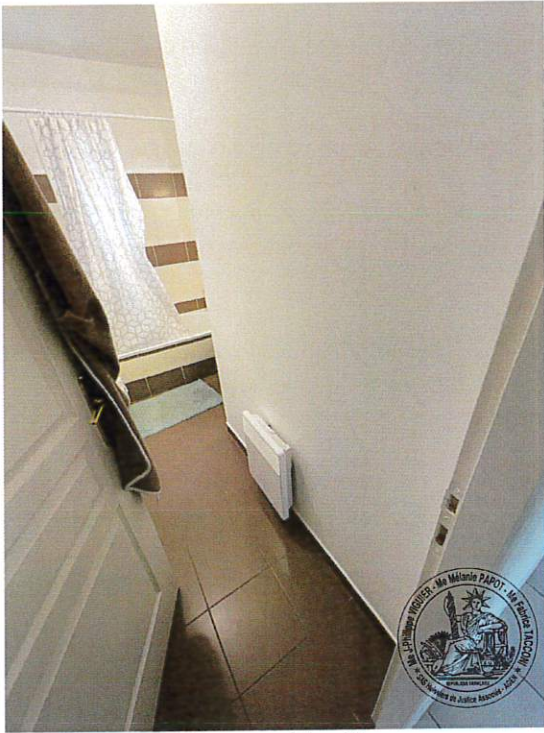
Je note la présence d'une légère déformation du mur de cloison, sur l'arrière de la porte d'entrée, à hauteur de la poignée, qui a probablement heurté le mur, qui a fait l'objet d'une reprise correcte, mais qui reste visible.



Photographie n°1.



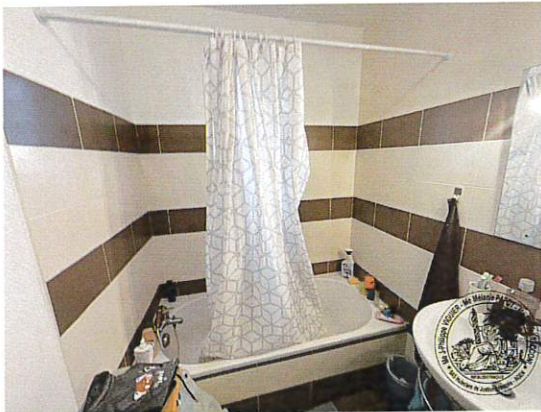
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



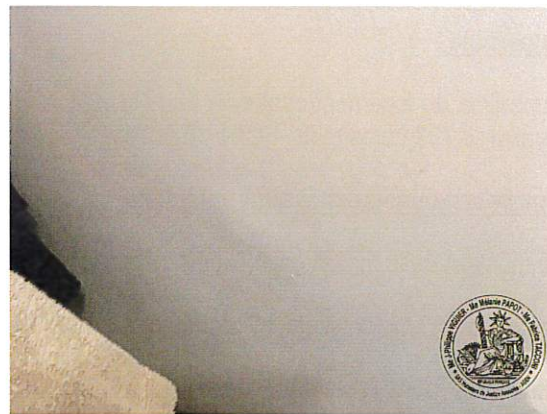
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.

Superficie

Superficie du logement contenue dans le Bail, surface habitable, 82.71 m², montant du loyer versé par les locataires 735 euros/mois. VOIR DESCRIPTIF -SARL DIAG AUDIT AQUITAINE

Autres renseignements sur l'immeuble.

Le montant de la Fiscalité sur l'immeuble Taxe foncière pour l'année 2022 est de 1336 €.

Le logement est actuellement occupé par des locataires bail de 3 ans expirant au 16.08.2025.

Assurance pour l'immeuble, Monsieur TETTART a informé que le bien immobilier est assuré par Mme TETTART à la MAIF. Je ne dispose pas d'attestation d'assurance.

Le Cabinet Olivier Godin Mandataire judiciaire BP 30112 - 59831 Lambersart cedex représentant Monsieur Vincent TETTART, né le 25 août 1969 à SAINT QUENTIN (Aisne), (placé sous le régime de la curatelle simple suivant jugement du Juge des Tutelles du Tribunal judiciaire de LILLE, en date du 24 février 2020, puis sous curatelle renforcée suivant Arrêt de la Cour d'appel de DOUAI en date du 03 décembre 2020, mesure prolongée par ordonnance en date du 08 avril 2022, régulièrement inscrit au répertoire civil et publié par la mention de ces inscriptions apposées en marge de l'acte de naissance du majeur protégé), interrogé, indique qu'il n'existe pas à sa connaissance de règlement du lotissement, qu'aucun sinistre particulier concernant cet immeuble, n'a été porté à sa connaissance, qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude particulière.

Valeur approximative du bien

La valeur estimée de cet immeuble d'une surface de 82.71 m² habitable, qui se trouve implanté dans un lotissement récent, de la commune peut être évaluée sans aucun engagement de ma part en l'état des informations qui m'ont été communiquées, à une fourchette de prix située entre 150 000 € et 200 000 € .

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, Les opérations sur place se sont déroulées au total le Jeudi 1^{er} Décembre 2022 de 13 heures 30 à 16 H 30, avant rédaction, pour une durée sur site avant rédaction de 30 heures.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal. De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

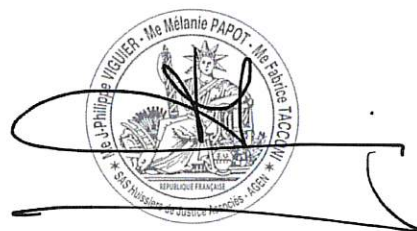
Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat sur 39 pages + (14 pages d'annexes) pour servir et valoir ce que de droit.

EN ANNEXE :

Copie du Bail d'Habitation Principale qui m'a été communiqué par Véronique Becquey Cabinet Olivier Godin Mandataire judiciaire BP 30112 - 59831 Lambersart cedex (14 pages)

Coût de l'acte(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	297,60 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	524,43 €
TVA à 20%	104,89 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	629,32 €



Fabrice TACCONI
Huissier de Justice



BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

- LOCATION NON MEUBLEE -

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

Le présent contrat de location annule et remplace toute convention antérieurement conclue.

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE »,

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. CONDITIONS PARTICULIERES

1.1. - BAILLEUR

(Personne physique ou société civile de famille ou indivision : nom et domicile - personne morale : dénomination et siège social)

Madame, Monsieur Vincent et Kathleen TETTART

Demeurant à 81 Avenue de Lattre de Tassigny 59790 RONCHIN FRANCE

Représenté par : **ELYADE GERANCE,**

Titulaire de la carte professionnelle n°CPI31012018000035879 délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE
Carte portant la mention « gestion immobilière »

Garanti(e) par GALIAN, 89, Rue de la Boétie 75008 PARIS. pour un montant de 14 000 000.00 €.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA IARD, sous le n° de police 120137405
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant à 29 Rue Jean Monnet 31240 SAINT JEAN.

1.2. - LOCATAIRE

Madame, Monsieur Laure et Quentin SALLIBARTAN/ESPINOSA

1.2.1 - COLOCATAIRES

- Monsieur Quentin ESPINOSA né(e) le 13/08/1990 à CASTRES

demeurant 105 Avenue Bremontier 40000 MONT DE MARSAN FRANCE

- Madame Laure SALLIBARTAN né(e) le 26/09/1989 à BAZAS

demeurant 105 Avenue Bremontier 40000 MONT DE MARSAN FRANCE

Les locataires agissent conjointement et solidairement entre eux.

Ils s'engagent solidairement à respecter toutes les clauses et conditions du présent bail, et ce pour la totalité de sa durée, et jusqu'à ce qu'il y soit mis fin.

Si l'un d'entre eux venait à donner sa dédite et à quitter les lieux, il s'engage en qualité de caution solidaire de celui qui entendrait s'y maintenir, en vertu du bail, et jusqu'à ce qu'il soit mis fin à ce dernier.

1.3. - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est **ELYADE GERANCE**, titulaire du mandat n° **2308** et de la carte professionnelle n°CPI31012018000035879 portant la mention « gestion immobilière », délivrée par la Chambre de commerce de TOULOUSE.

Titulaire d'une assurance multirisque :

- Compagnie : MMA IARD
- N° Police : 120137405

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

1.4. - LOCAUX LOUÉS

- **Situation** : immeuble <<RESIDENCES DE TOURNADEL>> sis à **10 Rue de la glacière 47550 BOE**

Bâtiment : 1 - Etage : RDC - Porte : 10

- **Désignation des parties privatives et des équipements propres aux locaux loués** : formant le lot n° **F10 Villa 4**
Pièces :

Une maison individuelle T4 de plain-pied, clôturée, avec un bel espace de vie : cuisine américaine ouverte sur séjour (évier, meubles hauts et bas), 3 chambres, salle de bains aménagée, wc séparé et garage.

- Désignation des modalités de productions d'eaux et de chauffages propres aux locaux loués :

(1) Voir annexe de copropriété.

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

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

- **Surface habitable** du logement : 82.71 m², **Surface Pondérée** : 82.71 m².

- **Stationnement** : GARAGE

- **Équipements à usage commun**

Espaces-verts /

Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet, etc.]

Réception TV :

Réception internet :

- **Locaux accessoires** :

- **Destination des locaux** :

Usage exclusif d'habitation

- **Nature et montant des travaux effectués dans le logement** depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail :

Nature des travaux

Montant des travaux€

1.5. - DURÉE DU CONTRAT DE LOCATION

(Voir paragraphe 2, CONDITIONS GÉNÉRALES — durée du bail)

Durée : 3 ans

Date d'effet du bail : 17 août 2022

Date d'échéance du bail : 16 août 2025

1.6. - LOYER- RÉVISION

1.6.1 Informations préalables :

Loyer de référence : € /m² de surface habitable (Données Non Disponibles)

Loyer de référence majoré : € /m² de surface habitable (Données Non Disponibles)

Montant du dernier loyer acquitté : 734.84 € /m

1.6.2. - Montant du loyer mensuel :

Loyer 735.00 € (sept cent trente-cinq Euros), payable par mois d'avance d'avance le premier jour du terme.

1.6.3 - Révision

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année le 17 Aout.

La dernière valeur de l'indice de référence des loyers (IRL) connue à ce jour est celle du 2ème trimestre 2022, valeur 135.84.

Lorsque le bien fait l'objet d'un mandat de gérance, le LOCATAIRE s'oblige à adresser les règlements uniquement au mandataire désigné par LE BAILLEUR ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le LOCATAIRE de l'éventuel changement de mandataire du BAILLEUR.

1.7. - CHARGES ET TAXES

- En sus du loyer, le LOCATAIRE sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement à ce jour à la somme de 0.00 € (zéro Euros) hors taxes d'enlèvement d'ordures ménagères.

Le montant pourra être réévalué en fonction de la régularisation effectuée chaque année.

La taxe d'enlèvement d'ordures ménagère est exclue de la provision sur charges. Elle fait l'objet d'un appel annuel.

Les justificatifs sont tenus à la disposition du locataire au domicile du bailleur ou de son mandataire dans le cas échéant.

1.8. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au mandataire la somme de 735.00 € (sept cent trente-cinq Euros) représentant 1 mois de loyer.

Article 22 de la loi : Conformément à l'article 22 de la loi, le dépôt de garantie éventuellement demandé par le bailleur au locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations ne pourra excéder un mois de loyer net de charges.

Non productif d'intérêts, il ne sera révisable ni en cours de contrat initial, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant des sommes restant dues au bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au bailleur de la quittance «taxe d'habitation» (art. 1686 du C.G.I.), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés.)

A défaut de restitution dans le délai de deux mois, le solde restant dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire. **Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement du dernier mois de loyer.**

1.9. - FRAIS ET HONORAIRES

Il est ici rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la visite, la constitution de son dossier et la rédaction du bail est fixé à un montant de 8.00 €/m² de surface habitable.

Le montant du plafond d'honoraires à la charge du locataire pour la réalisation de l'état des lieux est fixé à un montant de : 3 €/m² de surface habitable.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont partagés selon les modalités définies ci-dessus, entre le bailleur et le preneur et s'élèvent à 1884.21 € TTC (mille huit cent quatre-vingt-quatre euros et vingt et un centimes) au taux actuel de la TVA de 20.00 %, suivant le détail ci-après :

	Le Locataire	Le Bailleur
Honoraires d'entremise et de négociation	0.00 €	64.59 €
Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	661.68 €	661.68 €
Honoraires de réalisation de l'état des lieux d'entrée	248.13 €	248.13 €
TOTAL	909.81 €	974.40 €

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

1.10. – DEPENSES ENERGETIQUES

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : **DPE En cours de renouvellement** [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique] (estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : **DPE En cours de renouvellement** [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]).

Les logements classés F ou G sont des logements à consommation énergétique excessive.

1.11. – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1.11.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent contrat de location et comprend :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.** Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique**, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949. Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **l'état des risques naturels, miniers et technologiques, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.**

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

Il a été dressé un état des risques en date du 17 août 2022 **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.**

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

1.11.2. – INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE POUR LES IMMEUBLES COLLECTIFS DONT LE PERMIS DE CONSTRUIRE A ÉTÉ DÉLIVRÉ AVANT LE 1ER JUILLET 1997

- **Parties privatives**

Le locataire reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

- **Parties communes**

Le locataire reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en mono propriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

1.12. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES

- **relatives au bruit**

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, le bailleur informe le locataire que le bien loué est classé dans le plan d'exposition au bruit, en zone : **Non communiqué.**

- **relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)**

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le locataire des modalités d'utilisation de ceux-ci.

- **autres conditions particulières :**

Néant .

BAIL HABITATION PRINCIPALE SOU MIS À LA LOI DU 6 JUILLET 1989

- LOCATION NON MEUBLEE -

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89) modifiée

2. CONDITIONS GENERALES

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIÈRES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne en location conformément aux dispositions du titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 et à celles des textes subséquents au LOCATAIRE qui accepte les locaux désignés aux conditions particulières, tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités dès avant ce jour.

Le locataire reconnaît qu'à défaut d'avoir fait connaître au bailleur l'existence de son conjoint ou son partenaire, les notifications et significations seront, de plein droit, opposables à ce dernier.

2.1. - DURÉE DU BAIL

2.1.1. - Le présent contrat de location est consenti et accepté pour la durée définie aux conditions particulières.

2.1.2. - En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

- si l'événement invoqué par le BAILLEUR se réalise, le BAILLEUR confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire adressé au LOCATAIRE deux mois avant le terme du bail.
- si la réalisation de l'événement invoqué par le BAILLEUR est différée, le BAILLEUR pourra proposer au LOCATAIRE de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi ;
- et si l'événement invoqué par le BAILLEUR ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

2.2. - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS – OCCUPATION

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé aux conditions particulières, à l'exclusion de tout autre ;
- d'exercer dans les locaux loués, en sa qualité de locataire personne physique ou représentant d'une personne morale, aucune activité commerciale industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières. En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le BAILLEUR ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins ;
- de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objet des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix du loyer et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du BAILLEUR ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le locataire s'oblige à occuper personnellement les lieux loués.

2.3. - OBLIGATIONS DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée sous les clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

2.3.1. - Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués et les équipements mentionnés, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret. Il devra les rendre en bon état sans qu'il puisse être mis à sa charge des obligations

supérieures à celles prévues par la loi du 6 juillet 1989.

2.3.2. - Le LOCATAIRE devra entretenir en bon état les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et le petit appareillage électrique, et ce, en aval des coffrets de distribution. Le LOCATAIRE devra également faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois l'an, tous les appareils et installations diverses (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Il devra en justifier par la production d'une facture acquittée. Le LOCATAIRE devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

L'entretien incombant au LOCATAIRE, il lui appartiendra de produire les justifications de celui-ci, sans que l'absence de demande de justifications d'entretien puisse entraîner une quelconque responsabilité du BAILLEUR.

2.3.3. - Le LOCATAIRE ne pourra pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ces travaux devront être exécutés par des entrepreneurs sous la direction d'un architecte. Leur coût ainsi que les honoraires de l'architecte resteront à la charge du LOCATAIRE. A défaut de cet accord, le BAILLEUR pourra exiger du LOCATAIRE, à son départ des lieux, leur remise en état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux loués.

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

2.3.5. - Le LOCATAIRE devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant chaque fois que cela sera rendu nécessaire pour des réparations, la sécurité de l'immeuble, ou le respect des dispositions législatives ou réglementaires. Sauf urgence ces visites devront s'effectuer, les jours ouvrables après que le LOCATAIRE en a été averti.

Le locataire devra permettre l'accès aux locaux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, des travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et des travaux relatifs à la mise en conformité avec les critères de décence, dans les conditions fixées à l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989.

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

2.3.7. - Le LOCATAIRE est tenu :

— d'assurer les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire au titre des locaux loués, dépendances incluses, envers le BAILLEUR et généralement les tiers, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. Il devra justifier de cette assurance au BAILLEUR lors de la remise des clés, maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail, en payer régulièrement les primes et EN JUSTIFIER au BAILLEUR chaque année.

La justification de cette assurance résulte de la remise au BAILLEUR d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. La présente clause constitue une demande expresse du BAILLEUR qui n'aura pas à la renouveler chaque année, le LOCATAIRE devant fournir lui-même ses quittances sous sa responsabilité. A défaut, le présent bail sera de plein droit résilié un mois après un commandement demeuré infructueux.

Le LOCATAIRE répondra des dégradations ou pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il s'oblige formellement à aviser sans délai par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou de tout sinistre survenant dans les locaux loués ; à défaut, il pourra être tenu responsable de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date.

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

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

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

2.3.9. - Le LOCATAIRE devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire soit à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du BAILLEUR envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage. En particulier, il ne pourra rien déposer, sur les appuis de fenêtres, balcons et ouvertures quelconques sur rue ou sur cour, qui puisse présenter un danger pour les autres occupants de l'immeuble, ou causer une gêne à ces occupants ou au voisinage, ou nuire à l'aspect dudit immeuble. Il ne pourra notamment y étendre aucun linge, tapis, chiffon, y déposer aucun objet ménager, ustensile, outil quelconque. Il devra éviter tout bruit de nature à gêner les autres habitants de l'immeuble, notamment régler tout appareil de radio, télévision et tout appareil de reproduction de sons de telle manière que le voisinage n'ait pas à s'en plaindre. Le LOCATAIRE ne devra conserver dans les lieux loués aucun animal bruyant, malpropre ou malodorant, susceptible de causer des dégradations ou une gêne aux autres occupants de l'immeuble. De plus, il s'interdit de détenir dans les lieux loués, des chiens de première catégorie, en application des articles L. 211-12 et suivants du code rural.

Le LOCATAIRE informera le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués. Les dépenses effectuées pour les opérations de désinsectisation ou de désinfection intéressant les parties privatives seront à sa charge dans le respect de la législation sur les charges récupérables. Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage

parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

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

2.3.10. - S'il existe un jardin privatif, il l'entretiendra en parfait état, la modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

2.3.11. - La vitrification des parquets ou les revêtements de sols devront être convenablement entretenus. Le LOCATAIRE devra veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille » ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leurs dégradations intervenues pendant la durée des relations contractuelles entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du LOCATAIRE.

2.3.12. - Le LOCATAIRE 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 qui relèvent de ses obligations et acquitter à leur échéance toutes ses contributions personnelles, taxes d'habitation, d'enlèvement des ordures ménagères et autres, ainsi que toutes taxes assimilées, de telle façon que le LOCATAIRE devra, avant de vider les lieux, justifier au BAILLEUR qu'il a acquitté toutes impositions et taxes, toutes sommes dont il serait redevable, notamment sa consommation d'eau.

2.3.13. - Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger du gel les canalisations d'eau ainsi que les compteurs, et sera, dans tous les cas, tenu pour responsable des dégâts qui pourraient survenir du fait de sa négligence. En cas de dégâts des eaux, et notamment par suite de gel, le LOCATAIRE devra le signaler au BAILLEUR ou à son mandataire dans les délais les plus brefs et prendre toutes mesures conservatoires visant à limiter les conséquences du sinistre. A défaut, sa responsabilité pourrait être engagée.

2.3.14. - Le BAILLEUR ne s'engage pas à assurer – ou faire assurer – la surveillance de l'immeuble ou des locaux loués.

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

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

2.3.17. - Afin de respecter l'harmonie de l'immeuble et/ou les prescriptions du règlement intérieur toutes les plaques apposées devront être conformes au modèle de l'immeuble.

2.3.18. - S'il existe un réseau collectif de télévision, le LOCATAIRE pourra s'y raccorder à ses frais. Le locataire souhaitant installer une antenne extérieure individuelle devra préalablement en informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à la procédure visée à l'article 1^{er} du décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

Si le logement loué est situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, la pose de cette antenne ne pourra avoir lieu sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'installation dans l'immeuble d'un système de réception (antenne, câble, etc.) après l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, si ce dernier souhaite s'y raccorder, le BAILLEUR pourra lui demander le remboursement de la quote-part des frais d'installation.

2.3.19. - S'il existe un règlement de copropriété et/ou un règlement intérieur de l'immeuble, le locataire et sa famille devront s'y conformer. Le BAILLEUR communique au LOCATAIRE les extraits du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble.

2.3.20. - En fin de location et avant la restitution des clés, le LOCATAIRE devra effectuer toutes les réparations locatives à sa charge et laisser les lieux et leurs dépendances en parfait état de propreté.

Les clés devront être restituées en totalité au BAILLEUR ou à son mandataire. Le LOCATAIRE indiquera au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

2.3.21. - De son côté le BAILLEUR est obligé :

- de délivrer au LOCATAIRE les locaux loués en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au LOCATAIRE la jouissance paisible des locaux loués, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une convention sur travaux ;
- d'entretenir les locaux loués en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le LOCATAIRE dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2.4. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payable par mois tel qu'il est indiqué aux conditions particulières, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

Le loyer est stipulé PORTABLE.

2.5. - RÉVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année à la date anniversaire du bail ou à la date stipulée aux conditions particulières, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice, ou du taux d'évolution qui lui serait substitué. L'indice de référence servant à cette révision est précisé aux conditions particulières.

2.6. - DÉPÔT DE GARANTIE

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

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

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

Il sera déduit du dépôt de garantie toutes les sommes dont le LOCATAIRE pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification.

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

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

2.7. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la remise des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, est joint au contrat.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties lors de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2.8. – CHARGES ET TAXES

2.8.1. - En même temps et de la même façon que le loyer, le LOCATAIRE s'oblige à acquitter les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et du présent bail au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition. Ces charges sont acquittées soit par provision, soit forfaitairement comme prévu aux conditions particulières du présent contrat.

2.8.2. – Lorsqu'elles ne seront pas forfaitaires, les charges locatives feront l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communique au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires et le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition du LOCATAIRE, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire à ses jours et heures de réception.

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

2.9. - RENOUELEMENT

A l'expiration du bail, le BAILLEUR ou le LOCATAIRE pourra mettre en œuvre la procédure de renouvellement conformément à la loi. A défaut le bail se renouvellera par tacite reconduction.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

2.10. - RÉSILIATION - CONGÉ

2.10.1. - PAR LE LOCATAIRE

2.10.1.1. - Préavis - Délai

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

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

- en cas de mutation professionnelle, de perte d'emploi, de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou d'obtention d'un premier emploi ;
- si son état de santé, attesté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

- s'il est bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- si le logement est situé dans une commune comprise dans une zone d'urbanisation définie par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 dont la liste est fixée par décret ;
- s'il est attributaire d'un logement défini à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

2.10.1.2. - Forme

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

2.10.1.3 - Computation des délais

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

2.10.2. - PAR LE BAILLEUR

2.10.2.1. - Résiliation volontaire

a) Préavis - Délai

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

b) Motif

Le motif du congé par le BAILLEUR doit être fondé :

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

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

— sur un motif légitime et sérieux.

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

c) Forme

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

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

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

— ou par notification par acte d'huissier.

2.10.2.2. - Résiliation judiciaire

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

2.10.3. - De plein droit

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

2.10.4. - Computation des délais

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

2.10.5. - Expiration du délai de préavis

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

2.11. - CLAUSE RÉVOLUTOIRE

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

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement les lieux. Les frais, droits et honoraires des actes de procédure seront répartis entre le débiteur et le créancier conformément à l'article L.111-8 du code de procédure civile d'exécution. Il est précisé que le LOCATAIRE sera tenu de toutes les obligations découlant du présent bail jusqu'à la libération effective des lieux sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.
- dès lors qu'une décision de justice sera passée en force de chose jugée qui constatera les troubles de voisinage et constituera le non-respect d'user paisiblement des locaux loués.

2.12. - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

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

2.13. - ABANDON DE DOMICILE - DÉCÈS DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le LOCATAIRE le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du LOCATAIRE, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au profit du partenaire lié au LOCATAIRE par un pacte civil de solidarité.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du LOCATAIRE ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Les héritiers du LOCATAIRE disposeront d'un délai d'un mois à compter du décès du locataire pour restituer les lieux au BAILLEUR. Une indemnité égale au montant du loyer sera due jusqu'au jour où le BAILLEUR pourra disposer des lieux.

2.14. - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une « convention sur travaux » telle qu'elle est définie par l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

2.15. - TOLÉRANCES

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

2.16. - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

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

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

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

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

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

2.17. - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

Elles sont destinées au service Elyade et ses différentes entités.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- au(x) diagnostiqueur(s) chargé(s) des diagnostics obligatoires ;
- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux services publics, exclusivement pour répondre aux obligations légales
- aux services d'autorisation ou de déclaration préalable de mise en location ;
- à notre assureur RCP, à l'huissier et à l'avocat en cas de procédures ;
- aux organismes privés ou publics en cas de demandes de subventions,
- aux sites d'annonces en ligne,
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.
- aux éditeurs de logiciels métier, et prestataire informatique
- aux prestataires de stockage des archives et prestataires dans l'externalisation de l'édition et de l'envoi des documents,
- aux prestataires dans la gestion du site Internet,
- aux prestataires dans l'exécution de travaux, photographes et prestataires de réalisation de visites virtuelles 360°
- à vos organismes bancaires pour la gestion des loyers
- aux agents immobiliers en cas de délégation de mandat,
- aux syndicats externes si tels est le cas,

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Chacune des parties pourra demander à l'Agence d'accéder aux données à caractère personnel le concernant, de les rectifier, de les modifier, de les supprimer, ou de s'opposer à leur exploitation en lui adressant un courriel en ce sens à dpo@elyade.com ou un courrier à l'adresse suivante

Elyade, 29 rue Jean Monnet 31240 Saint-Jean

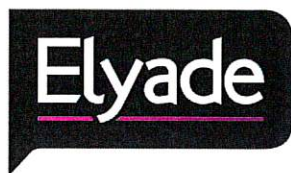
. Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.18. - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tout acte de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le LOCATAIRE dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.



LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE
A Saint Jean , le 05/08/2022

EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES
ET COMPREND MOTS NULS LIGNES NULLES

LE BAILLEUR ou son mandataire

**Madame, Monsieur Vincent et Kathleen
TETTART** représenté par la société **ELYADE
GERANCE** ,

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

**Madame, Monsieur Laure et Quentin
SALLIBARTAN/ESPINOSA**

PARAPHES

Signé par Laure SALLIBARTAN le
06/08/2022 09:22



Signé par Quentin ESPINOSA le
06/08/2022 09:47



Signé par GERANCE ELYADE le
08/08/2022 09:19



Ce document est signé électroniquement
et certifié par la plateforme Contralla de
Docaposte

Le fichier constitue un original
électronique à valeur probatoire. Il est
déposé en coffre-fort électronique sous
la référence :

2c949eb7823fffe201826e1e743523e7

