SELARL CHASTAGNARET-ROGUET-CHASTAGNARET-MAGAUD
Huissiers de Justice associés
45 rue Vendôme
69006 LYON

☎ : 04.78.93.72.22
🗐 : 04.78.94.19.85
✉ : julien.roguet@huissier-justice.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Adresse du bien saisi : 2 bis, rue centrale 69290 CRAPONNE

Type de bien : un appartement au 3ème étage + garage fermé + grenier

[Pv descriptif]
[Quatre février 2019]
[246015]

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF ET LE QUATRE FEVRIER

A la demande de :

SA CREDIT IMMOBILIER DE France 26-28, rue de Madrid 75008 PARIS, agissant par ses représentants légaux audit lieu.

Nous Franck CHASTAGNARET, Julien ROGUET, Fanny CHASTAGNARET, Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés, 45, rue Vendôme, 69006 LYON, l'un d'eux soussigné,

Agissant en vertu de :

Une ordonnance sur requête du juge de l'exécution de LYON du 22.01.19.

Je me rends ce jour 2 bis, rue centrale 69290 CRAPONNE assisté de M. T de la société DIRECT EXPERTISE où nous rencontrons la locataire et son fils avec lesquels un rendez-vous avait été fixé.

Adresse du bien

2 bis, rue centrale 69290 CRAPONNE.

Composition et superficie des lieux

Voir le rapport ci-annexé.

Syndic de copropriété

IMMOSQUARE 12, avenue Paul SANTY 69008 LYON.

Conditions d'occupation, identité des occupants, Mention des droits dont ils se prévalent

Le bien est loué selon le contrat de bail ci-dessous :

immosQuare.fr

BAIL d'HABITATION

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et décrets d'application

CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL D'HABITATION

Le présent contrat de location est composé de conditions générales et de conditions particulières, indissociables les unes des autres; les conditions particulières prévaudront toujours sur les conditions générales.

Bailleur : *Monsieur* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Désigné (e)(s) aux présentes sous la dénomination « le bailleur »
Représenté (e) (s) par la Immosquare, 14 Avenue Paul Santy 69008 LYON Titulaire de la carte professionnelle de gestion n°12828 délivrée par la Préfecture du Rhône

Locataire : *Madame* xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
né (e) le x*27/05/1935* *à* *Oran (Algérie)*
état civil *retraité*
nationalité *Française*

Le bailleur loue au (x) preneur (s), qui accepte (nt),les locaux désignés ci-après et situés à :
Adresse du bien : 2B rue Centrale – Résidence Les Jardins de Majorelle – 69290 CRAPONNE

Désignation des lieux :
☒Un appartement de type **B032** ☐ une maison de type
situé au 3ème étage
annexes ☒grenier **n°12**
☐parking n°
☒garage **n°13**
☒balcon ☐terrasse
☐jardin mis à disposition, entretien à la charge du preneur

Surface habitable : 49.52 m²

Equipements :
- eau : ■froide ☐individuelle ☒collective
■chaude ☒individuelle ☐collective
- chauffage : ☐individuel ☐collectif
☐ électrique ☒ gaz ☐ autre
- entretien éléments chauffage : ☒ si appareil à gaz, obligation de souscrire un contrat d'entretien et de fournir un certificat de ramonage
☒si souscrit par le bailleur ou la copropriété, refacturation au titre des charges récupérables

- cuisine ☐meubles
☐électroménager mis à disposition, entretien à la charge du preneur

Destination :
☒usage exclusif d'habitation principale ☐mixte professionnelle

Paraphes 4-0.

GA TB

04 02 2019

1

Durée du bail ☒3 ans personne physique ou sci familiale
☐6 ans personne morale

Date de la prise d'effet du bail : 13 Novembre 2012

Date de fin du bail : 12 Novembre 2015

Loyer hors charges par mois : 600,00 euros payable le 1e de chaque mois et pour la première fois le **13 Novembre 2012**
Dépôt de garantie : 600,00 euros

Date de révision du loyer : le 1er Janvier de chaque année, et pour la première fois le **01 Janvier 2013.**

Indice de référence : le 2ème trimestre 2012 sera l'indice de référence qui s'élève à 122,96.
dernier indice connu
le loyer sera révisé à la hausse en fonction de la variation de l'indice de révision des loyers IRL publié par l'insee soit l'indice de référence.

Acompte de charges par mois : 65,00 ☒euros
☐euros pour charges spécifiques de

Honoraires : 600,00 euros conformément à la loi correspondant et comprenant les frais de recherche de locataire et les frais de rédaction d'acte de bail.

Caution
un acte de cautionnement solidaire manuscrit est annexé à la présente
de M. XXXXXXXXXXX en date du 13/11/12 à 15h00

dans l'hypothèse d'un contrat de garantie de loyers impayés ou garantie des risques locatifs, pas de caution à l'exception des étudiants

Clauses particulières :
La taxe sur les ordures ménagères est refacturée annuellement.
Le Dpe et l' Ernt sont annexés à la présente et le locataire reconnait recevoir ces éléments ce jour.
Le dossier amiante parties privatives (R 1334-29-4.1 du code de la santé publique) est à disposition, si besoin.
Les locataires sont solidaires au niveau du bail et du préavis.
En cas de sanibroyeur, le locataire sera responsable des détériorations ou mauvaise utilisation.
En cas de fosse sceptique, le locataire sera responsable des détériorations ou mauvaise utilisation.

Le preneur déclare avoir pris pleine et entière connaissance des présentes clauses particulières et des clauses générales ci-jointes, des annexes ainsi que toutes clauses complémentaires, dactylographiées et manuscrites, qui sont toutes de rigueur.

Fait à Aix-en-Provence, le 13 Novembre 2012

Pour le bailleur	le (s) Locataire (s) signature(s)	la (les) Caution (s) signature(s)

immosQuare.fr

04 02 2019

seul les mentions manuscrites, complétées, cochées sont les éléments du bail et font partie intégrante de celui-ci.

Paraphes J. A 2

GA TB

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Le présent bail est conclu selon les règles légales et usages locaux, et tant aux charges et conditions générales que particulières que le preneur comme le bailleur s'obligent à exécuter et à accomplir.

A - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est soumis à la condition suspensive de la libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant. En conséquence, toutes les sommes versées par le preneur à l'occasion de la signature du bail sont soit considérées comme des consignations à valoir sur les sommes dues si le bail prend effet, soit restituées au preneur. Les parties conviennent que la date de prise d'effet du bail sera reportée au lendemain de la date effective de libération des lieux par le précédent occupant, sans toutefois que ce report puisse excéder un mois, sauf prorogation ultérieure amiable. Si la condition suspensive n'est pas réalisée à la date limite définie ci-dessus, elle sera réputée défaillie conformément à l'article 1176 du code civil. Dans ce cas, le présent bail sera considéré comme n'ayant jamais existé et les sommes consignées lui seront restituées, dans un délai maximum de 15 jours, chaque partie se trouvant ainsi dégagée de toute obligation à l'égard de l'autre.

B -CAUTIONNNEMENT SOLIDAIRE

Le cautionnement solidaire et conjoint étant une condition essentielle du présent bail, en cas de disparition du cautionnaire, le locataire est tenu de présenter un autre cautionnaire présentant les mêmes garanties de solvabilité dans le délai d'un mois avant la date d'expiration du préavis de résiliation de l'acte de cautionnement.

C - CONCUBINS, COLOCATAIRES, TITULAIRES PACS

Le preneur s'engage à notifier dans le délai d'un mois tout changement d'état civil, de signature d'un Pacs et à effectuer les démarches nécessaires pour la validité de tout titre de séjour. Les concubins ou pacsés s'engagent solidairement et conjointement à respecter toutes les clauses du bail. Le preneur s'interdit d'accueillir dans les lieux loués un colocataire sans en avoir reçu l'autorisation expresse, préalable et écrite du bailleur. En cas de pluralité de locataires, le règlement des sommes dues pourront être indifféremment réclamées à l'un ou l'autre des colocataires ou des occupants co-titulaires du bail. Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail ou de tacite reconduction. Les preneurs qui entreront dans la colocation en cours de bail reconnaissent accepter en tant qu'état des lieux d'entrée celui qui aura été dressé au début du bail avec le premier occupant. Il est précisé que le bailleur n'est nullement obligé d'accepter une substitution de colocataires.

D - RESIDENCE PRINCIPALE DROIT FISCAL

La location est consentie et acceptée à destination exclusive de résidence principale, le preneur s'engage irrévocablement à maintenir pendant toute la durée du bail sa résidence principale dans les lieux loués, à déclarer ses revenus à l'administration fiscale française.

E - LOCAUX ET EQUIPEMENTS LOUES

Les conditions particulières mentionnent les locaux loués et les équipements; le preneur déclare bien les connaître pour les avoir visités et les avoir librement choisis. Il loue les locaux ainsi que tous leurs équipements dans leur état actuel, tels qu'ils existent au jour de la signature du présent bail, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description. La superficie des lieux est donnée à titre indicatif, celle-ci ne résultant pas d'un mesurage de type loi Carrez, toute différence ne pourra jamais donner lieu à réduction de loyer ou quelconque réclamation. Les locaux sont réputés loués nus. En cas de panne ou de destruction des appareils ménagers, placards, cuisine intégrée et autres intervenant pendant la durée du bail, le preneur fera son affaire personnelle de leur réparation ou de leur remplacement, s'interdisant d'ores et déjà toute demande ou tout recours à ce sujet auprès du bailleur ou de son représentant. La boite aux lettres est un élément loué et doit être entretenue par le locataire.

F - DESTINATION

Les lieux sont loués pour l'habitation principale, personnelle et familiale du preneur, à l'exclusion de toute autre destination. Il s'interdit de changer cette destination des lieux loués. Il doit occuper les lieux bourgeoisement par lui-même et sa famille, sans pouvoir y exercer aucun commerce, profession ou industrie

G - DUREE, PRISE EFFET et ECHEANCE

Les dates de prise d'effet et de fin de bail sont précisées dans les conditions particulières. Le présent bail est conclu pour une durée d'au moins 3ans lorsque le bailleur est une personne physique, une sci familiale ou une indivision, et d'au moins 6 ans lorsque le bailleur est une personne morale.

H - CONGE OU OFFRE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bailleur peut donner congé pour la fin du bail six mois à l'avance en le motivant. Il peut aussi, dans le même délai proposer au locataire un renouvellement du bail à de nouvelles conditions pour une durée égale à trois ans (réduite à un an minimum si le bailleur personne physique ou assimilée justifie de raisons familiales ou professionnelles de reprendre les lieux dans ce délai) éventuellement vente du bien proposé en priorité au loueur. Cette offre devra respecter les conditions de forme et de fond de l'article 17 c de la loi du 06/07/1989. A défaut par le bailleur d'avoir, 6 mois avant la fin du bail, donné congé ou proposé le renouvellement, le bail se renouvelle tacitement pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions, notamment de loyer, que le bail expire. Les congés ou propositions de renouvellement doivent être adressés par lrar ou exploit d'huissier.

04 02 2019

Paraphe Y.A. 3

GK TB

I - CONGE PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut donner congé pour la fin du bail ou à tout moment, en respectant un délai de préavis de trois mois ou même d'un mois seulement en cas de mutation ou de perte d'emploi dûment justifié ou encore si l'état de santé du locataire âgé de plus de 60 ans justifie un changement de domicile ou encore s'il bénéficie du Rmi.

J - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

1- tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution des clauses et charges du présent bail
2- jouir paisiblement des lieux loués et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son fait ou celui des gens à son service
3- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi qu'aux règlements de salubrité et d'hygiène
4- s'assurer contre l'incendie, le dégât des eaux, et en général tous les risques locatifs dont il doit répondre : justifier de cette assurance et du paiement des primes chaque année, à la demande du bailleur
5- faire ramoner les conduits de fumée et de ventilation au moins une fois l'an, et davantage si les règlements en vigueur l'exigent, souscrire un contrat d'entretien individuel et annuel pour les chaudières au gaz
6- ne pas transformer les lieux et équipements loués sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, le bailleur peut exiger du locataire, à son départ, la remise en état des lieux ou conserver les transformations effectuées sans indemnités. Lorsque ces transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger du locataire la remise immédiate des lieux en l'état
7- en cas d'installation d'une antenne collective de télévision dans l'immeuble, le locataire devra obligatoirement s'y raccorder, moyennant le prix d'une quote part des frais d'installation et ultérieurement une participation aux frais d'entretien, de réparation ou de remplacement
8- répondre des dégradations et pertes qui surviendraient pendant la durée du bail dans les locaux dont le locataire a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeur, par la faute du bailleur ou la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement
9- prendre en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret du 26 août 1987, dont le texte est annexé au présent bail, sauf si elles sont dues à la vétusté, à une malfaçon, à un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.
10- laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien des locaux loués
11- aviser le bailleur, dans les plus brefs délais, de toutes dégradations constatées dans les lieux et pouvant être à la charge dudit bailleur
12- ne pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol dans les lieux loués
13- se conformer rigoureusement aux prescriptions du règlement intérieur et du règlement de copropriété, si l'immeuble est en copropriété
14- laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour l'entretien, les réparations ou la sécurité de l'immeuble
15- en cas de mise en vente des lieux loués, laisser visiter les lieux loués deux jours ouvrables par semaine et pendant deux heures par jour
16- en cas de congé et en vue de la relocation, laisser également visiter les lieux loués comme dit ci-dessus pendant les six mois précédant la fin du bail.
17- Le locataire s'engage à ne pas résilier le contrat de fourniture réglementé d'électricité sans accord express et écrit du bailleur de manière antérieure à toute démarche de résiliation.
18- La taxe d'ordure ménagère est à la charge du locataire qui devra s'en acquitter annuellement.

K - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Les obligations du bailleur, outre celles qui résultent du Code Civil et des usages, sont celles énoncées par l'article 6 de la loi du 23 décembre 1986 et notamment :

1- délivrer un logement décent, conformément au décret n 2002-120 du 30/01/2002, et les équipements en bon état, d'usage et de réparation ou de fonctionnement
2- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et la garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle
3- entretenir les lieux en l'état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes réparations autres que locatives de nature à maintenir les lieux en l'état et à assurer leur entretien normal.
4- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par les locataires, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée

Paraphes Y.A. 4

GATB

01/02/2019

L – LOYER INDEXATION

Le montant du loyer est indiqué dans les conditions particulières. Il est payable, ainsi que tous les accessoires, par mois civil et d'avance, chez le bailleur ou dans les bureaux de son mandataire. Tout paiement, reçu après que le mois civil soit commencé, sera considéré comme tardif et donnera lieu aux pénalités conventionnelles et légales. Le loyer fixé aux conditions particulières du bail sera augmenté automatiquement chaque année, à la date stipulée dans les conditions particulières du bail, en proportion à la hausse de l'Irl. Dans le cas où par voie légale ou réglementaire, il serait fait obligation de se référer à un autre indice, ce dernier serait substitué de plein droit à l'indice ci-dessus.

M - RETARD DE PAIEMENT CLAUSES PENALES

En cas de retard dans le paiement des loyers et de tous ses accessoires, le preneur s'oblige d'ores et déjà à régler au bailleur à titre de clause pénale visée par les articles 1152, 1126 et suivants du code civil :

- si le bailleur a adressé au preneur un rappel par lettre simple, une indemnité égale à dix fois le coût de l'affranchissement rapide;
- si le bailleur a adressé au preneur un rappel par lettre recommandée, une indemnité égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal par lettre recommandée;
- si le bailleur a fait intervenir un huissier de justice, et plus généralement a lancé la procédure contentieuse, une indemnité égale à dix pour cent (10%) des sommes dues, cela en sus des frais répétables, intérêts de droit et application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

N - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou des charges, y compris les provisions mensuelles, comme en cas de non versement du dépôt de garantie, ou à défaut de justification d'une police d'assurance couvrant les risques locatifs, et deux mois après un commandement resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit et l'expulsion du locataire pourra être prononcée par une simple ordonnance de référé, non susceptible d'appel.

O- CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

En sus du loyer, le locataire s'oblige à acquitter par provision les charges, prestations et taxes récupérables mises à sa charge et découlant de la législation en vigueur et ce au prorata des millièmes de copropriété, s'il existe un règlement de copropriété. Les charges feront l'objet d'une régularisation annuelle. Le locataire acquittera les frais de tout abonnement, de tout branchement et l'entretien des appareils individuels de consommation.

P- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, et joint au contrat, lors de la remise et de la restitution des clés ou à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie de la plus diligente. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisés par lui et par lrar.

Q -DEPOT DE GARANTIE

Le locataire a versé, à titre de dépôt de garantie, au bailleur ou à son mandataire, la somme indiquée aux conditions particulières. Cette somme sera restituée sans intérêt au locataire en fin de bail et au plus tard dans le délai de deux mois de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le locataire pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu ou responsable; les derniers loyers et accessoires ne peuvent, en aucun cas, s'imputer sur le dépôt de garantie.

R - CONVENTION SUR TRAVAUX

Si le présent contrat de location a fait l'objet d'une convention sur travaux, celle-ci est établie ci-dessus aux conditions particulières.

S - SOLIDARITE INDIVISIBILITE

Il est expressément stipulé que les co-preneurs et toutes personnes pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 06/07/1989 seront tenus solidairement et indivisiblement de l'exécution des obligations du présent contrat.

T - TRAITEMENT INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 06/01/1978, le locataire dispose d'un droit d'accès et de rectification des données le concernant à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

En annexe :

- (1)renseignements pour l'emménagement
- (2)liste des réparations ayant un caractère de réparations locatives
- (3) grille de vétusté
- (4)dpe, ernt
- (5)acte de caution (éventuellement, si besoin)

04 02 2019

Paraphes Y - A -

GA B

5

AT-485-JV
04 02 2019

04 02 2019

04 02 2019

04 02 2019

Entrée

Le sol est constitué d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état. L'entrée comporte un grand placard mural.

Salon et coin cuisine

Le sol est constitué d'un carrelage en bon état. La peinture murale est en bon état.

04 02 2019

04 02 2019

Chambre

Le sol est couvert d'un parquet en bon état. La peinture murale est défraîchie. Le placard mural est en bon état.

Salle de bain et toilettes

Le sol est couvert d'un carrelage en bon état. La faïence et la peinture murales sont en bon état. L'évier, la baignoire, et la cuvette de toilettes sont en bon état.

Grenier n°12

Le parquet est en bon état. La peinture murale est en bon état.

Garage n°13

La porte basculante et l'intérieur du garage sont en bon état.

Mes constatations étant terminées je me suis retiré en laissant la locataire dans les lieux.

Julien ROGUET Huissier de Justice associé
45 rue Vendôme LYON 69

Coût *(à parfaire ou à diminuer)*

Emol. Art R444-3 C Com. 220.94
Emolument complémentaire ..... mémoire
Transp. Art A.444-48 ..... 7.67
Total H.T. 228.61
Total TVA 45.72
T.F. Art 302 bis Y CGI 14.89
Total Euro TTC 289.22