

PREMIERE EXPEDITION

Julie VERNET-
LOLLINI et Guy
Thierry BALZAN
Commissaires de Justice
Associés
Z.A.C. des Gouvernaux
2, rue Victor Payonne
Boîte Postale N° 14
26120 CHABEUIL
Tél : 04.75.59.02.65
scp.lollini@orange.fr



Référence de l'étude
V4696.00
CIVIL275

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	219.16
1/2 h suppl.	74.40
Art A444.48	7.67
Total H.T.	301.23
T.V.A à 20 %	60.25
Photo	6.20
Lettre	5.32
Total TTC	373.00

Art. R.444-8 :

Droits Fixes

SCT Art A.444-48 :

Frais de Déplacement

Lettre :

Affranchissement

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE SEPT NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS

Je soussigné Guy Thierry BALZAN, commissaire de justice associé, membre de la SCP Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN, Société Civile Professionnelle de Commissaires de Justice, 2 Rue Victor Payonne, ZAC des Gouvernaux 1, 26120 CHABEUIL

A LA DEMANDE DE :

Monsieur LE COMPTABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE TOULOUSE RANGUEIL, domicilié 33, rue Jeanne Marvig, Boite postale 34248, 31404 TOULOUSE cedex 4, agissant pour le compte du Trésor Public

Elisant domicile en mon étude et au cabinet d'avocats de Maître Jacob KUDELKO, avocat de la SELARL FAYOL AVOCATS, avocat au Barreau de VALENCE (Drôme), y demeurant 89, avenue Victor Hugo CS 90607 - 26006 VALENCE CEDEX

AGISSANT EN VERTU DES :

- Rôle n°19/92702 mis en recouvrement le 30/09/2019 relatif à l'impôt sur le revenu année 2017
- Rôle n°22/01101 mis en recouvrement le 31/07/2022 relatif à l'impôt sur le revenu année 2021

Et procédant conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'Exécution et notamment celles relatives à la vente forcée des immeubles, un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été précédemment signifié le 19 octobre 2023 à la défenderesse par la SELARL PELISSOU-BUZON, commissaires de justice à TOULOUSE (Haute Garonne)

Certifie m'être transporté ce jour à partir de 14 h 00 dans la propriété de madame xxx de nationalité française, xxx

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation

J'ai procédé aux constatations qui vont suivre en présence de

- monsieur x expert en diagnostics (07300 TOURNON SUR RHONE)
- monsieur x, serrurier (26000 VALENCE)
- madame x, locataire, qui m'a donné accès à la propriété après que je lui aie indiqué mon identité et ma fonction, justifiés par la présentation de ma carte professionnelle, et indiqué l'objet de notre visite

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse et références cadastrales : un bâtiment à usage d'habitation avec dépendances, cour, jardin et terrain attenant sis à BEAUMONT LES VALENCE (26760), 480, chemin de Chaudeblache, figurant au cadastre de la dite commune sous les références suivantes :

- * section ZK n°122 d'une contenance de 37 ares et 48 centiares
- * section ZK n°72 d'une contenance de 6 ares

Date de construction : inconnue, mais antérieure à 1948

Présentation de la commune : **Beaumont-lès-Valence** est une commune française située dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. La commune est située dans l'agglomération valentinoise. En 2020, la commune comptait 4 154 habitants, en augmentation de 13,44 % par rapport à 2014

Environnement : la maison est située en dehors du village à proximité de champs agricoles

II - OCCUPATION DES LIEUX :

Les locaux sont occupés par xx, locataires, avec leurs 2 enfants en vertu d'un bail verbal datant du 1^{er} octobre 1993, qui aurait été consenti par x, aux droits de laquelle se trouve madame xxx moyennant un loyer mensuel de 513,30 € mois
(photo. n°19 à 22)

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

A. INTERIEUR

De manière générale les installations sont usagées sauf mentions contraires.

1. REZ-DE-CHAUSSEE

a) Pièce d'entrée (photo. n°1 & 2)

- l'accès s'effectue par une porte vitrée en PVC, bordée par 4 vitres avec 4 volets en bois à l'extérieur
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont crépis
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un plafonnier
 - * prise(s) d'antenne de télévision, électriques et de téléphone
 - * un radiateur électrique
 - * une porte en bois située au fond donne sur l'escalier conduisant à l'étage

b) Cuisine (photo. n°3 & 4)

- l'accès s'effectue par une porte en bois plein située au fond à gauche de la pièce précédente
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs crépis et le plafond peint comportent des traces
- il existe :
 - * un plafonnier
 - * une fenêtre en PVC à double vitrage donnant côté route
 - * une porte en bois donne sur placard
 - * un évier à 2 bacs en faïence avec mitigeur
 - * un meuble à 2 portes situé dessous l'évier
 - * une arrivée d'eau pour machine à laver
 - * une crédence constituée de carreaux de faïence
 - * des éléments hauts de rangement comportant 6 portes

c) W.-C. (photo. n°6)

- l'accès s'effectue par la porte en bois plein située sur la gauche de la montée d'escalier
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * un luminaire mural
 - * une cuvette avec couvercle, abattant et chasse d'eau fonctionnant

2. ETAGE

a) Montée d'escalier et palier (photo. n°5, 7 & 8)

- les marches sont carrelées
- les plinthes sont en faïence
- les murs crépis
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un radiateur
 - * un luminaire mural
 - * un grand ballon d'eau « THERMOR » *changé en avril 2023 selon madame xx*

- W.-C. (photo. n°9)

- l'accès s'effectue par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la gauche du palier
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * une cuvette avec couvercle, abattant et chasse d'eau fonctionnant
 - * un plafonnier
 - * une VMC

c) Chambre n°1 (photo. n°10 & 11)

- l'accès s'effectue par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la droite
- le sol est recouvert de moquette
- les plinthes sont en bois
- les murs sont recouverts de tapisserie
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté route, avec 2 volets en bois à l'extérieur

d) Salle de bains (photo. n°12 & 13)

- l'accès s'effectue par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la droite
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont recouverts de carreaux de faïence sur 1,80 M environ ; la partie haute peinte comporte des moisissures
- le plafond est peint
- il existe :
 - * une VMC
 - * une vasque en faïence avec mitigeur cassé
 - * un meuble à 2 portes situé dessous la vasque
 - * un interrupteur et une prise électriques
 - * un spot électrique
 - * une baignoire carrelée avec douchette et mitigeur
 - * un radiateur électrique sèche serviettes

e) Chambre n°2 (photo. n°14 à 16)

- l'accès s'effectue par la porte en bois plein située sur la gauche de la salle de bains
- le sol est recouvert de moquette
- les plinthes sont en bois
- les murs sont recouverts de tapisserie
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté opposé à la route, avec 2 volets en bois à l'extérieur

f) Chambre n°3 (photo. n°17 & 18)

- l'accès s'effectue par la porte en bois plein située sur la gauche de la pièce précédente
- le sol est recouvert de moquette
- les plinthes sont en bois
- les murs sont recouverts de tapisserie
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté opposé à la route, avec 2 volets en bois à l'extérieur

B. EXTERIEUR

- selon la déclaration de Mme xxx la fosse septique se trouverait au n°440 du chemin de Chaudeblache, soit sur une propriété voisine appartenant à la même débitrice et louée aux époux xxx
- le service du SPANC de VALENCE ROMANS AGGLO sera mandaté par nos soins afin de dresser un rapport de l'installation

1. GARAGE (photo. n°23 à 27 & 31)

- le local en maçonnerie est attenant à la maison vue précédemment et est inoccupé
- l'accès s'effectue par un portail en bois à double battant à la peinture écaillée
- le sol est recouvert d'une dalle en béton
- les murs sont en pierre/et béton
- des plaques de fibro ciment vraisemblablement en amiante recouvrent l'édifice

2. TERRAIN (photo. n°28 à 31)

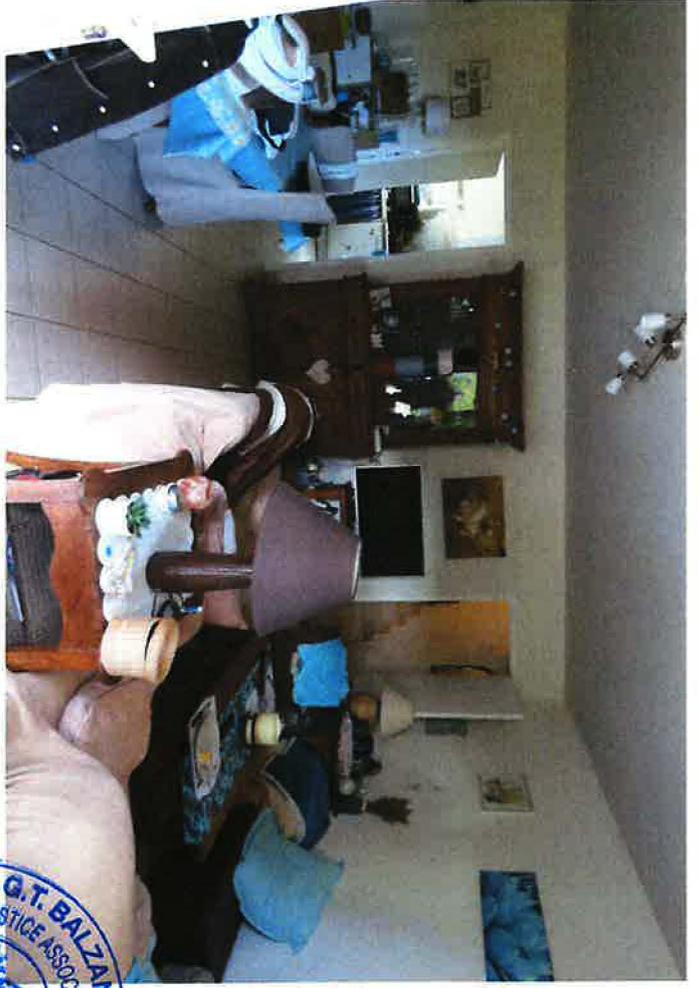
- selon la déclaration reçue de Mme xxx le terrain qui lui est loué avec la maison s'étendrait sur une profondeur d'environ 33 M, à partir de la façade de la maison

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :

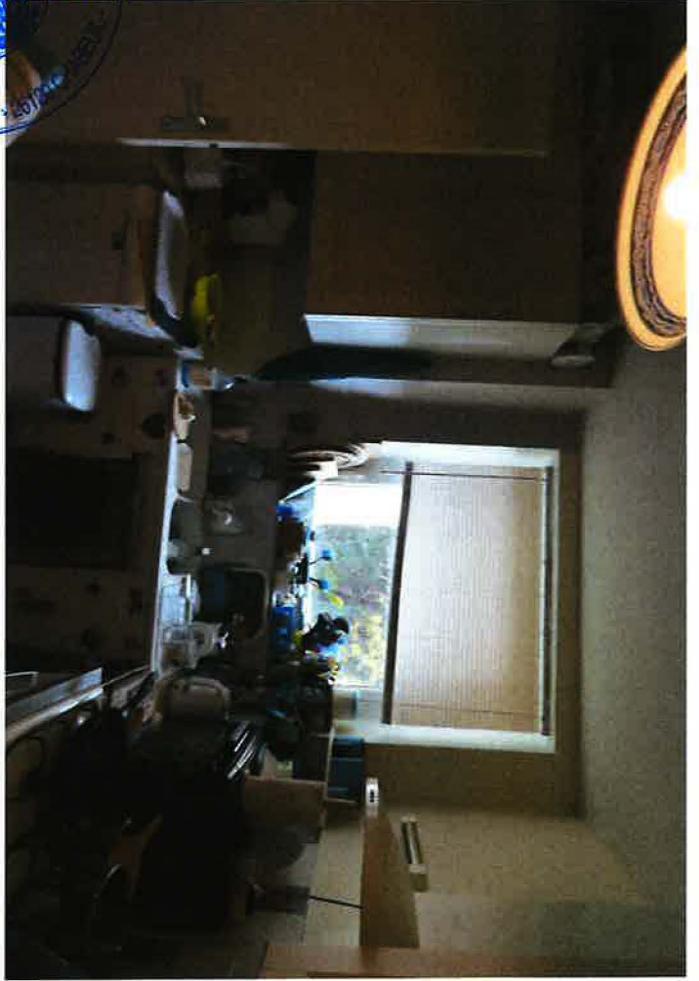
- 31 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD (07300 TOURNON SUR RHONE)



Guy Thierry BALZAN
Commissaire de justice associé



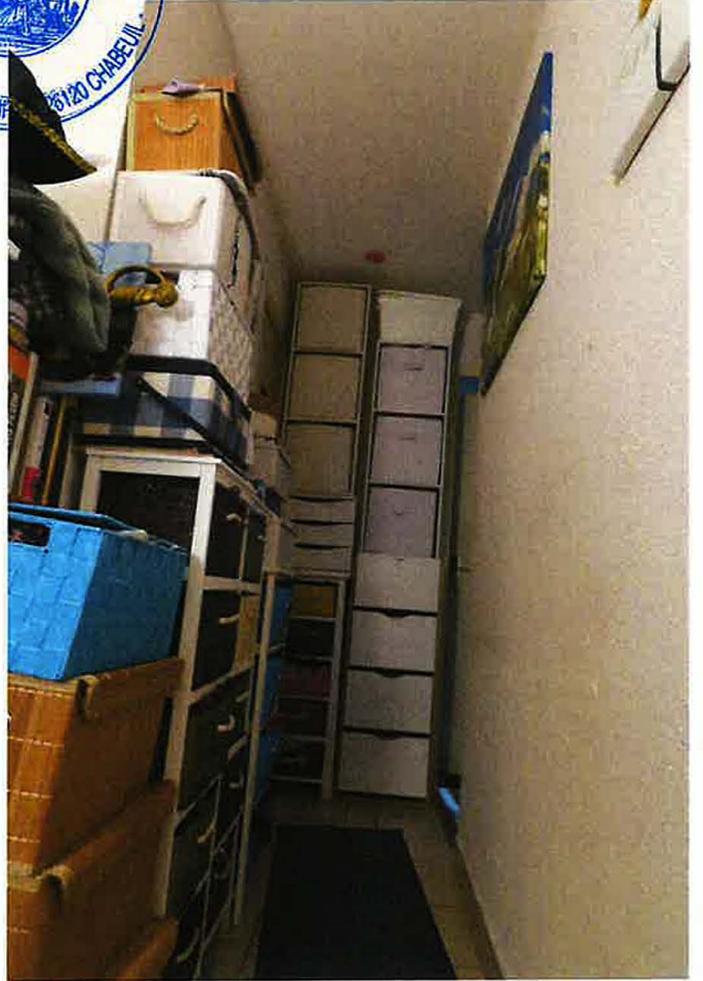
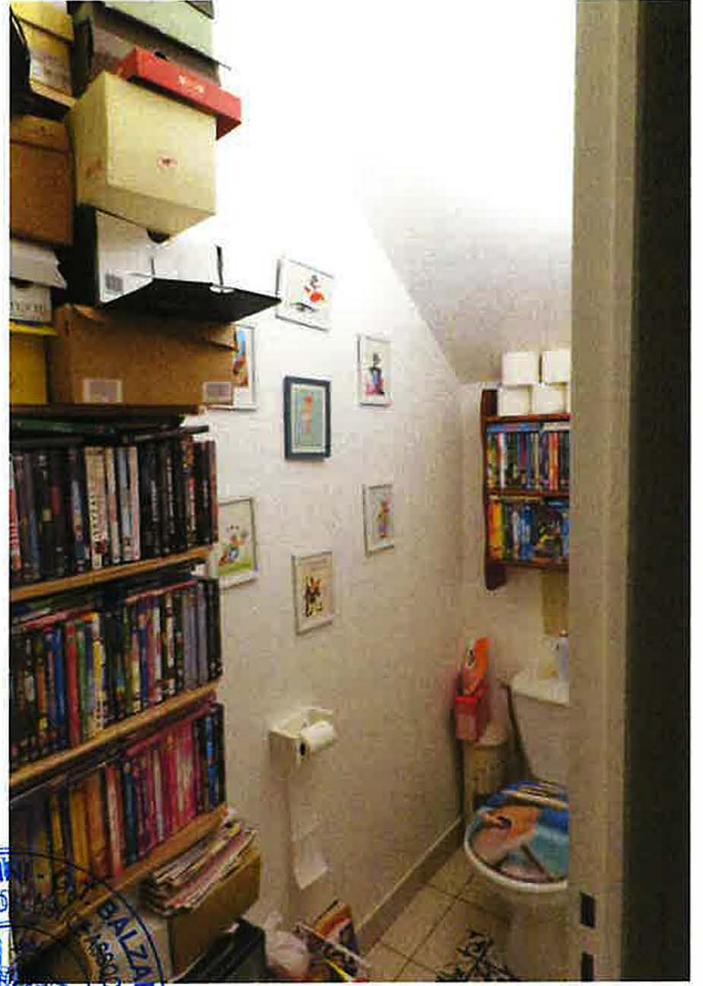
G.T. BALZAN
 JUSTICE ASSOCIATES
 COPIES
 P14-107



5

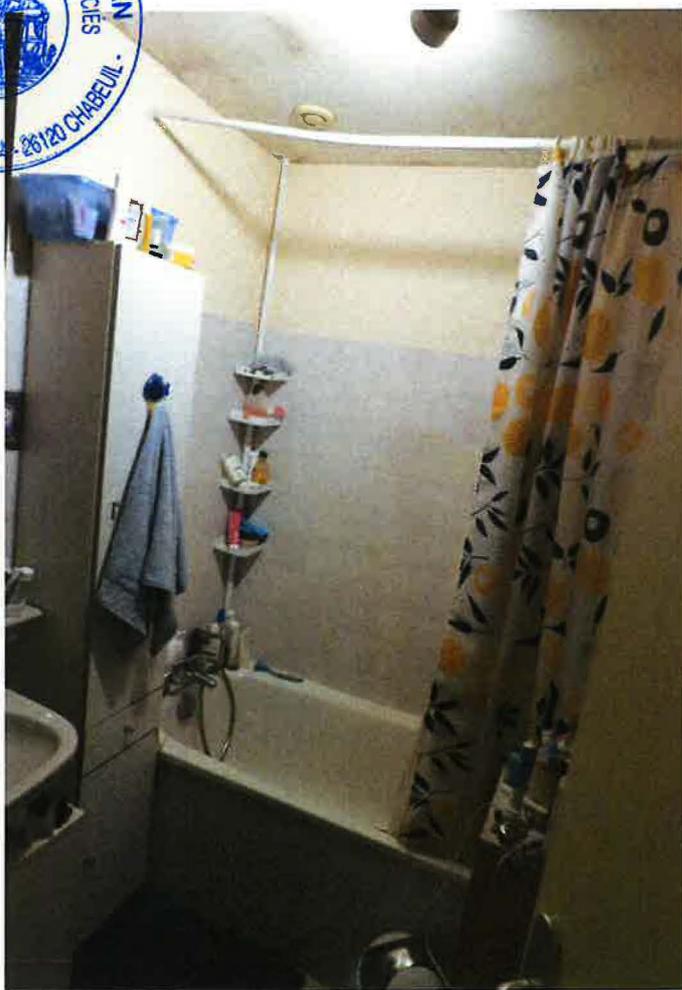
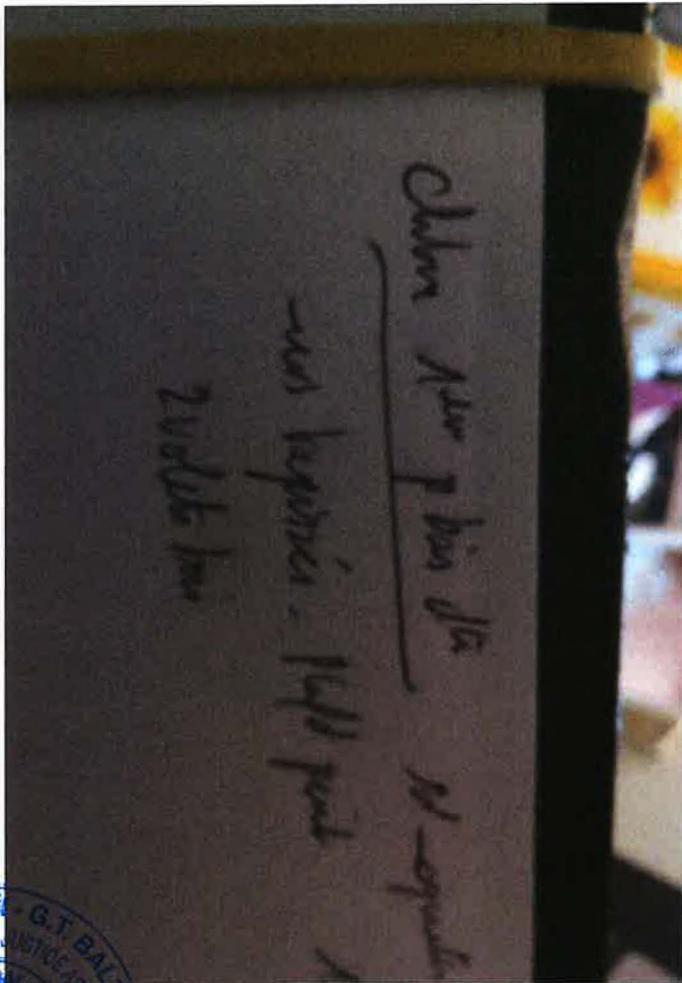


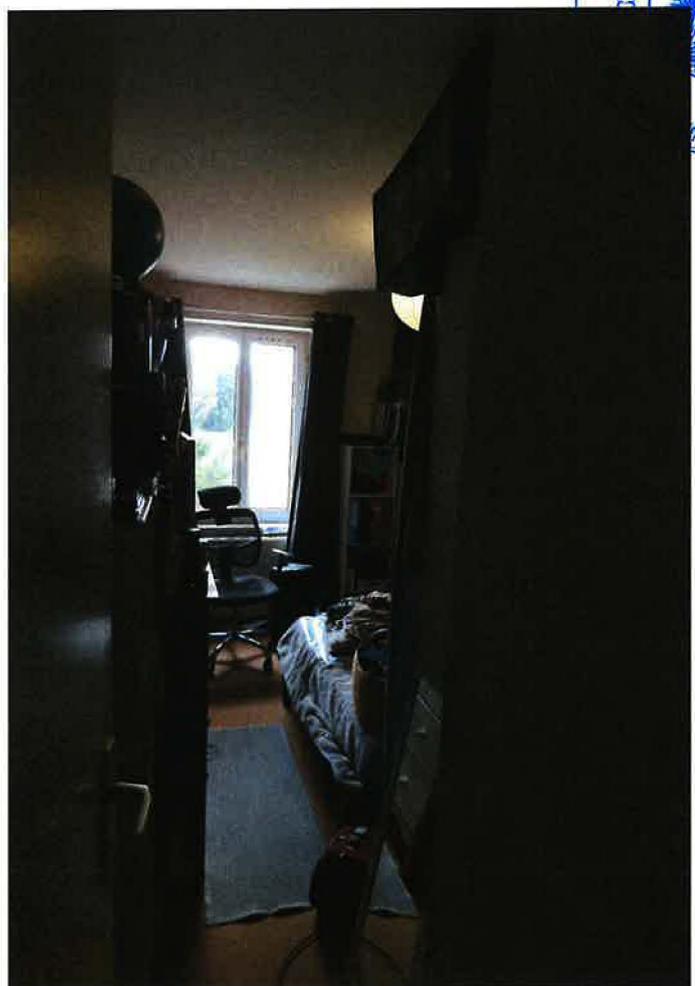
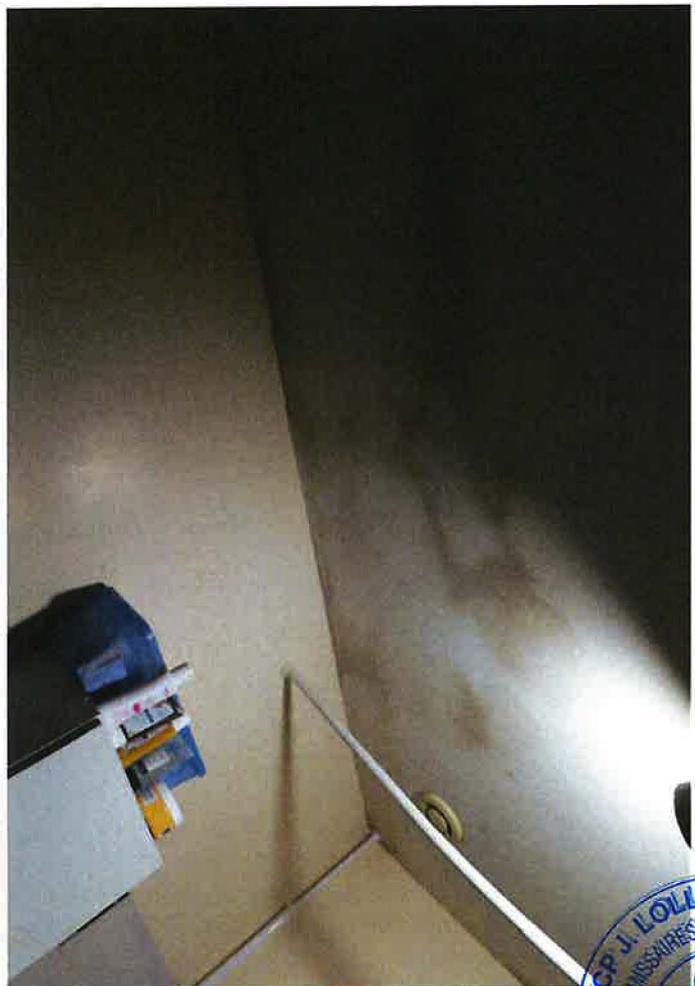
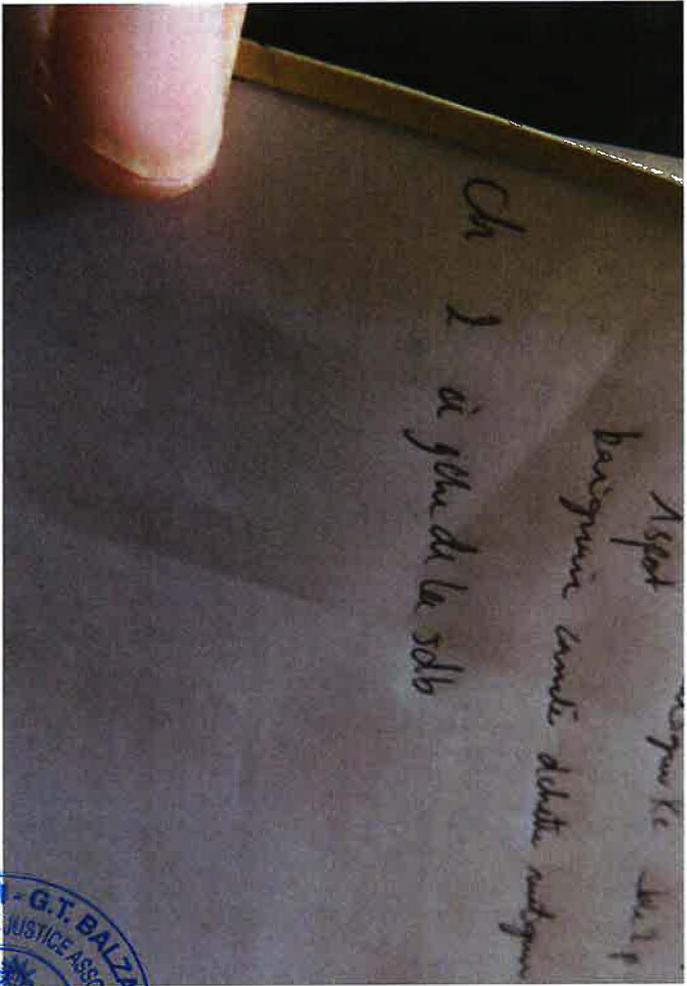
6

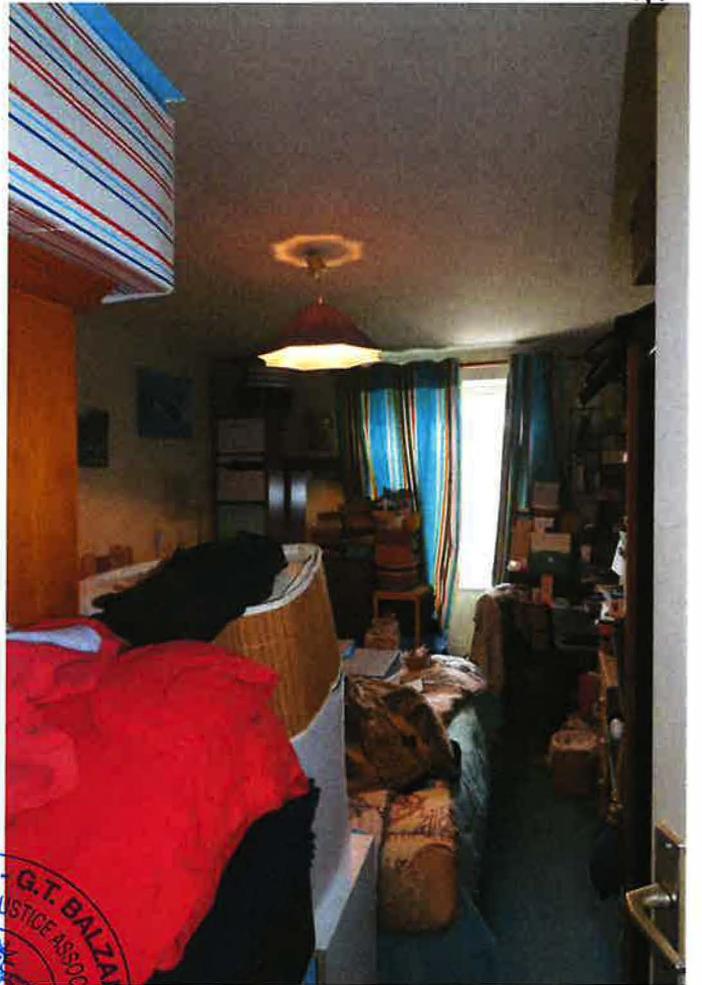
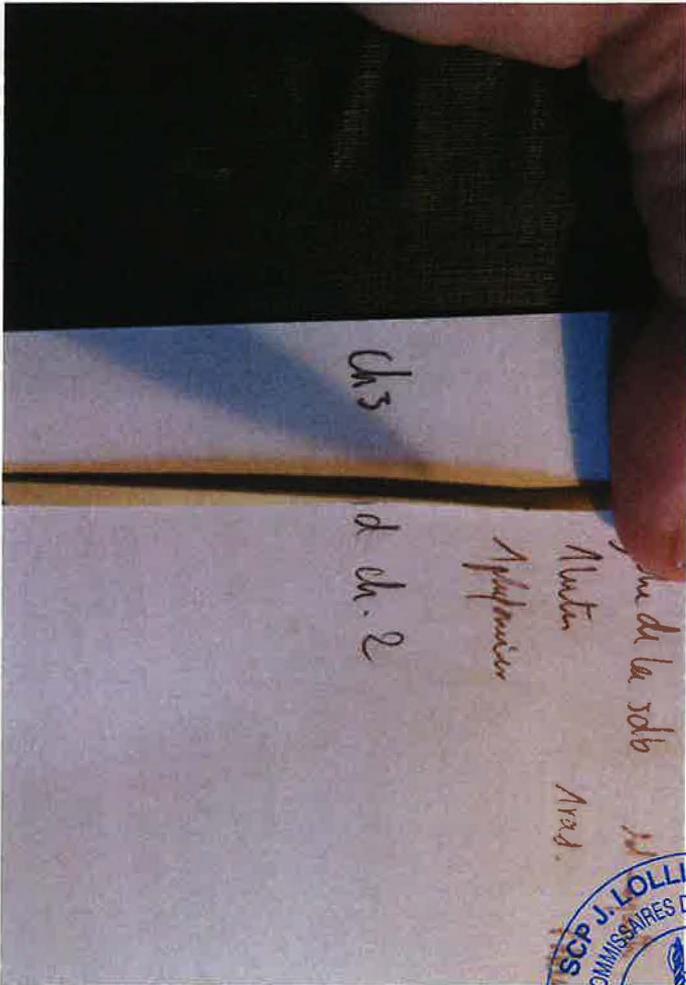


7

8

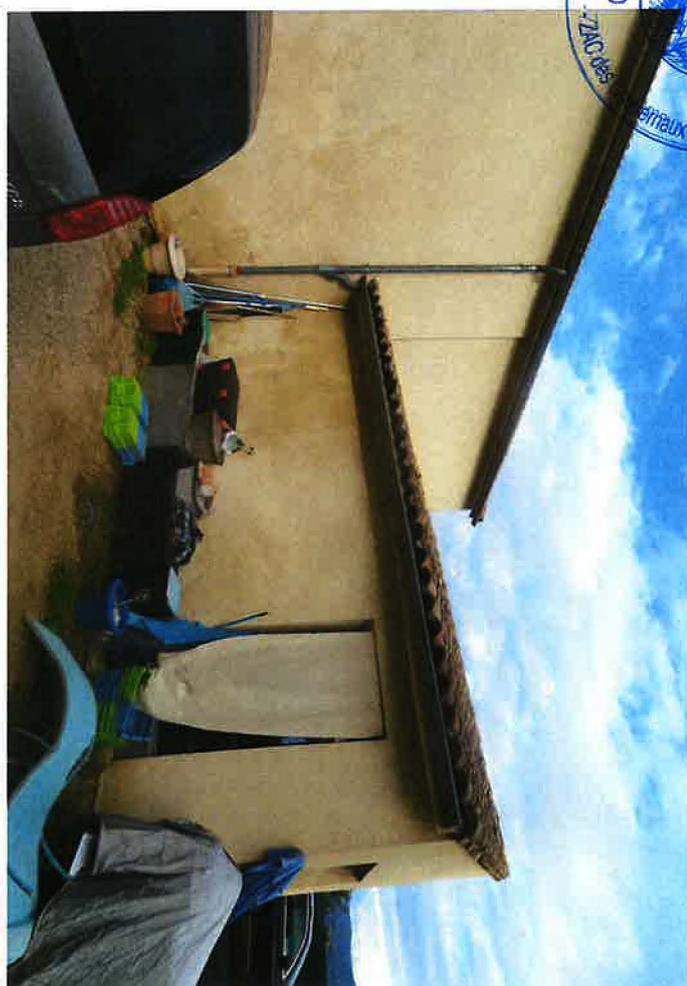












Julie VERNET-
LOLLINI et Guy
Thierry BALZAN
Commissaires de Justice

Associés
Z.A.C. des Gouvernaux
2, rue Victor Payonne
Boîte Postale N° 14
26120 CHABEUIL
Tél : 04.75.59.02.65
scp.lollini@orange.fr



Référence de l'étude
V4905
CIVIL275

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Art. R444-8	219.16
1/2 h suppl.	74.40
Art A444.48	7.67
Total H.T.	301.23
T.V.A à 20 %	60.25
Photo	6.20
Lettre	5.32
Total TTC	373.00

Art. R.444-8 :

Droits Fixes

SCT Art A.444-48 :

Frais de Déplacement

Lettre :

Affranchissement

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF COMPLEMENTAIRE

LE QUINZE FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE

Je soussigné Guy Thierry BALZAN, commissaire de justice associé, membre de la SCP Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN, Société Civile Professionnelle de Commissaires de Justice, 2 Rue Victor Payonne, ZAC des Gouvernaux 1, 26120 CHABEUIL.

A LA DEMANDE DE :

Monsieur LE COMPTABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE TOULOUSE RANGUEIL, domicilié 33, rue Jeanne Marvig, Boite postale 34248, 31404 TOULOUSE cedex 4, agissant pour le compte du Trésor Public

Elisant domicile en mon étude et au cabinet d'avocats de Maître Jacob KUDELKO, avocat de la SELARL FAYOL AVOCATS, avocat au Barreau de VALENCE (Drôme), y demeurant 89, avenue Victor Hugo CS 90607 - 26006 VALENCE CEDEX

AGISSANT EN VERTU DES :

- Rôle n°19/92702 mis en recouvrement le 30/09/2019 relatif à l'impôt sur le revenu année 2017
- Rôle n°22/01101 mis en recouvrement le 31/07/2022 relatif à l'impôt sur le revenu année 2021

Et procédant conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'Exécution et notamment celles relatives à la vente forcée des immeubles, un commandement aux fins de saisie immobilière ayant été précédemment signifié le 19 octobre 2023 à la défenderesse par la SELARL PELISSOU-BUZON, commissaires de justice à TOULOUSE (Haute Garonne)

Certifie m'être transporté ce jour à partir de 09 h 00 dans la propriété de madame xxx

à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation

J'ai procédé aux constatations qui vont suivre en présence de

- monsieur x, expert en diagnostics (07300 TOURNON SUR RHONE)
- monsieur x, serrurier (26000 VALENCE)
- monsieur x locataire, qui m'a donné accès à la propriété après que je lui aie indiqué mon identité et ma fonction, justifiés par la présentation de ma carte professionnelle, et indiqué l'objet de notre visite

I - DESIGNATION DES IMMEUBLES :

Adresse et références cadastrales : un bâtiment à usage d'habitation avec dépendances, cour, jardin et terrain attenant sis à BEAUMONT LES VALENCE (26760), 440, chemin de Chaudeblache, figurant au cadastre de la dite commune sous les références suivantes :

- * section ZK n°122 d'une contenance de 37 ares et 48 centiares
- * section ZK n°72 d'une contenance de 6 ares

Date de construction : inconnue, mais antérieure à 1948

Présentation de la commune : BEAUMONT-LES-VALENCE est une commune française située dans le département de la Drôme, en région Auvergne-Rhône-Alpes. La commune est située dans

l'agglomération valentinoise. En 2020, la commune comptait 4 154 habitants, en augmentation de 13,44 % par rapport à 2014

Environnement : la maison est située en dehors du village à proximité de champs agricoles

II - OCCUPATION DES LIEUX :

Les locaux sont occupés par monsieur xxx, locataires, en vertu d'un bail sous seings privés en date du 28/08/2018, avec effet au 01/09/2018, qui a été consenti par madame x moyennant un loyer mensuel de 565 €

III - DESCRIPTIF DES IMMEUBLES :

CONSTATATIONS

A. INTERIEUR

De manière générale les installations sont usagées sauf mentions contraires. Le locataire indique avoir changé tous les convecteurs électriques à ses frais il y a 5 ans.

1. REZ-DE-CHAUSSEE

a) Salon-séjour (photo. n°1 & 2)

- l'accès s'effectue par une porte vitrée en PVC située à l'arrière de la maison, bordée par 4 vitres avec volets en bois à l'extérieur
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs sont crépis
- le plafond est peint
- il existe :
 - * une fenêtre à double battant à double vitrage avec volets en bois à l'extérieur, donnant côté droit de la maison
 - * 8 prises électriques et 2 interrupteurs
 - * 2 convecteurs électriques
 - * une suspension
 - * une porte en bois située sur la droite donne sur la cuisine
 - * une porte en bois plein située sur la droite donne sur l'escalier conduisant à l'étage

b) Cuisine (photo. n°3 à 5)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * une suspension et un interrupteur électriques
 - * un convecteur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage
 - * 2 éviers à 2 bacs en résine avec mitigeur
 - * une crédence constituée de 5 rangées de carreaux de faïence
 - * des éléments hauts de rangement comportant 10 portes
 - * des éléments bas de rangement comportant 5 portes et 6 tiroirs

c) W.-C. (photo. n°6)

- l'accès s'effectue par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la droite, sur la droite de la montée d'escalier et comportant un arrêt de porte
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * un luminaire mural
 - * une cuvette avec couvercle, abattant et chasse d'eau fonctionnant

2. ETAGE

a) Montée d'escalier (photo. n°7)

- les marches sont carrelées
- les plinthes sont en faïence
- les murs crépis
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un radiateur
 - * un luminaire mural
 - * une fenêtre en PVC à double vitrage

b) Palier (photo. n°8 & 9)

- les marches sont carrelées
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un plafonnier
 - * un placard mural à 2 portes
 - * un radiateur
 - * 3 interrupteurs et une prise électriques
 - * un grand ballon d'eau *changé en 2021 selon le locataire*
 - * compteur électrique LINKY avec disjoncteur et tableau à fusibles de 1993

c) Chambre n°1 (photo. n°10)

- l'accès s'effectue par la 1ère porte en bois plein située sur la gauche
- le sol est recouvert de linoleum
- les plinthes sont en bois
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * 2 interrupteurs et 2 prises électriques
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté arrière, avec 2 volets en bois à l'extérieur

d) Chambre n°2 (photo. n°11)

- l'accès s'effectue par la 2^{ème} porte en bois plein située sur la gauche
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en bois
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * 2 interrupteurs et 2 prises électriques
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté arrière, avec 2 volets en bois à l'extérieur

e) Chambre n°3 (photo. n°12)

- l'accès s'effectue par la 1ère porte en bois plein située sur la droite
- le sol est recouvert de moquette
- les plinthes sont en bois
- les murs sont recouverts de tapisserie
- le plafond est peint
- il existe :
 - * 3 prises électriques et une d'antenne de télévision
 - * un plafonnier
 - * un radiateur électrique
 - * une fenêtre en PVC à double battant à double vitrage donnant côté route, avec 2 volets en bois à l'extérieur

f) Salle de bains (photo. n°13)

- l'accès s'effectue par la porte en bois plein située sur la droite de la chambre n°3, soit au fond du couloir

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints ; la peinture est en partie écaillée.
- il existe :
 - * une VMC
 - * une vasque en faïence avec mitigeur
 - * un meuble à 4 tiroirs et 2 portes situé dessous la vasque
 - * un interrupteur et une prise électriques
 - * un spot électrique
 - * une baignoire carrelée avec douchette et mitigeur ; les murs sont carrelés autour de la baignoire et de la vasque
 - * un radiateur électrique
 - * un miroir
 - * une fenêtre à double vitrage donnant côté chemin d'accès à la maison

g) W.-C. (photo. n°14)

- l'accès s'effectue par la 1^{ère} porte en bois plein située sur la droite du palier, disposant d'un arrêt
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * un interrupteur électrique
 - * une cuvette avec couvercle, abattant et chasse d'eau fonctionnant
 - * un plafonnier
 - * une VMC

B. EXTERIEUR (photo. n°15 à 21)

- l'accès à la propriété s'effectuée par un portail à double battant métallique situé sur la droite de la maison
- la cour est recouvert de pavés autobloquants
- la terrasse couverte dispose :
 - * une dalle en pierre au sol
 - * 2 prises électriques
 - * un évier
- un mur avec claustra sépare la propriété de celle située au n°480 et appartenant aussi à madame X
- la fosse septique desservant les maisons sises au n°440 et 480 se trouve au n°440 du chemin de Chaudeblache, soit sur le terrain loué aux époux XX, et dispose d'une trappe d'accès
- un abri de jardin en maçonnerie fait face à la maison et est situé sur la droite du portail d'entrée
- le sol y est recouvert d'une dalle en béton brut
- les murs sont en béton
- la toiture est constituée de plaques ondulés en fibro ciment + tuiles
- à gauche, à droite et au fond le terrain loué dispose d'une clôture et d'un portillon. *Monsieur X indique que le terrain loué va plus loin que la clôture, c'est-à-dire jusqu'au champ cultivé*

Et de ce qui précède j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description auquel j'annexe :

- 21 photographies couleur prises par mes soins ce jour
- bail sous seings privés en date du 28/08/2018
- un exemplaire du dossier de diagnostics techniques établi ce jour par le cabinet TALARD (07300 TOURNON SUR RHONE)
- attestation du SPANC en date du 13/02/2024

Guy Thierry BALZAN
Commissaire de justice associé

BAIL SOUMIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Entre les soussignés :

Madame xxx

Et :

Madame X

Ci-après dénommés « le locataire ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Dans le cadre de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOGAUX LOUES

Consistance :

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation située Quartier Chaudelache à BEAUMONT LES VALENCE (Drome).

Désignation des locaux, équipements et accessoires d'usage privatif :

La maison comprend

- **au rez-de-chaussée :** un séjour, une cuisine, un WC indépendant, un hall et un couloir d'accès à l'étage,
- **au premier étage :** un couloir, une salle de bains et trois chambres.

Chauffage individuel électrique.

Le locataire reconnaît avoir visité les lieux avant la conclusion du présent et les accepte en leur état.

Conformément à la loi sus rappelée, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Il sera annexé au présent contrat de location.



CONDITIONS GENERALES

1. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de trois ans (la durée du bail et sa date de prise d'effet sont indiquées en fin de bail).

2. Renouvellement

En cas de proposition de renouvellement du bail qui sera présentée suivant les formes prévues par ladite loi, le contrat sera renouvelé pour une durée de trois ans, et, dans ce cas, le loyer sera alors révisé en fonction de l'indice de construction, sauf refus de renouvellement selon l'article 15 de la loi.

3. Loyer

(Le montant du loyer ainsi que les termes du paiement sont indiqués aux conditions particulières).

Rappelant toutefois que le locataire peut contester les références fournies pendant un délai de deux mois et faire fixer le loyer par la Commission de Conciliation et éventuellement par le Tribunal.

4. Révision

(L'indice de base et sa valeur sont indiqués aux conditions particulières).

Le loyer sera indexé annuellement au 1er jour du mois de la date anniversaire de la date de prise d'effet du contrat, automatiquement et sans préavis, par l'application de la variation annuelle de l'indice national INSEE de référence des loyers publié à la date de la signature du présent contrat (voir conditions particulières).

5. Charges

(La provision mensuelle des charges est indiquée aux conditions particulières).

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par décret du Conseil d'Etat. Ces charges sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de directement.

La quote-part des lieux loués est celle fixée par le règlement de copropriété.

Ces charges seront réglées au moyen d'une provision mensuelle payée en même temps que le loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement après réception des comptes du gestionnaire.

Cette provision sera rajustée chaque année, en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.



6. Dépôt de garantie

(Le montant du dépôt de garantie est fixé aux conditions particulières).

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse ce jour une somme correspondant à un mois de loyer.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et des charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées.

Il sera restitué au locataire, dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieux et place du locataire (le départ étant entendu après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements d'électricité, eau et téléphone, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de bail.

7. Résiliation du bail – Congé

Le présent bail pourra être résilié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'Huissier de Justice par le locataire à tout moment, en prévenant le bailleur trois mois à l'avance, lequel délai est ramené à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à un nouvel emploi, et par le bailleur en prévenant le locataire six mois avant le terme du contrat. Le délai de préavis notifié par l'une ou l'autre des parties partira du premier jour du mois suivant.

8. Obligation du locataire

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

- a. payer le loyer et les charges récupérables dûment justifiées aux termes convenus et tenir les lieux loués constamment garnis de meubles en quantité et valeur suffisante pour répondre à chaque terme de ces paiements.
- b. user paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination indiquée en tête de bail.
- c. ne pas sous-louer ni céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et écrit du bailleur.
- d. répondre des dégradations ou pertes survenant dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
- e. en cas de location meublée, répondre de la perte ou détérioration des meubles mis à la disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint au présent.
- f. prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au bail, notamment les appareils de chauffage, de production d'eau chaude et la robinetterie dans son ensemble. Cet entretien devra être réalisé au moins une fois par an et justifié au bailleur ou à son représentant. Les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives seront également à la charge du locataire, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas de force majeure ; il devra prendre toutes dispositions contre le gel, notamment des canalisations, et contre le bouchage de celles-ci ; si besoin est, le bailleur se réserve la faculté de faire assurer annuellement par des hommes de l'art tous les travaux d'entretien lesquels seront décomptés dans les charges locatives.
- g. Faire ramoner les cheminées éventuelles à ses frais, aussi souvent que besoin sera, au moins une fois par an, et également en fin de jouissance.
D'assurer, s'il y a lieu, l'entretien et la taille annuelle des haies, arbres et arbustes, la tonte régulière des pelouses ainsi que massifs, cour et abords, même ceux résultant des parties communes avec le voisinage.



- h. Ne pas transformer sans accord exprès et par écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- i. Souffrir la résiliation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.
- j. s'assurer que les risques notamment d'incendie et de dégâts des eaux et en justifier au bailleur à première réquisition.
- k. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et de toute dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
- l. N'apposer aucune plaque ou écriteau, sauf autorisation spéciale du bailleur.
- m. Se conformer à tous ordres pouvant être donnés par le syndic en vertu des dispositions d'assemblée générale des copropriétaires ou du règlement de copropriété et d'exécuter strictement toutes les dispositions de celui-ci, le cas échéant.
- n. Laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures durant pendant les jours ouvrables, et laisser alors afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur.
- o. Ne pas déménager, même partiellement, sans s'être conformé aux obligations du preneur sortant : paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevés des divers compteurs, exécution des réparations locatives, etc.
- p. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui indiquer sa nouvelle adresse.

9. Obligation du bailleur

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- a. assurer la jouissance paisible du logement et garantir le locataire contre les vices ou défauts qui empêchent l'usage, quand bien même il ne les aurait pas connus lors de la conclusion du bail, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code Civil.
- b. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes réparations nécessaires autres que locatives.
- c. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- d. Délivrer une reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.
- e. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande, sous réserve des droits de quittance.



10. Clause résolutoire

A défaut de paiement de tout ou partie du loyer, des charges, frais et accessoires dûment justifiés, ou à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, et deux mois après un commandement de payer ou d'exécuter, ledit délai étant ramené à un mois pour le défaut d'assurance, resté sans effet et qui, de convention expresse, constituera une mise en demeure suffisante, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, s'il plaît au bailleur sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal d'Instance ou tout autre Tribunal compétent, nonobstant toutes offres même réelles et paiement partiel.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, la clause résolutoire pouvant être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

En cas de non-paiement des loyers ou des charges, le locataire autorise expressément le bailleur, sur décision judiciaire, à faire effectuer une saisie-arrêt sur ses rémunérations auprès de son employeur et s'engage formellement à lui signaler tout changement d'emploi au cours du présent bail en lui indiquant le nom et l'adresse de son nouvel employeur.

En cas de décès du locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ses représentants ou toute personne pouvant se prévaloir de la transmission du bail, tant pour le paiement des loyers et charges que pour l'exécution des conditions du présent bail.

11. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signature de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le preneur dans les lieux loués.



CONDITIONS PARTICULIERES

Durée du bail : Trois ans

Date de prise d'effet : premier septembre deux mille dix-huit (01/09/2018)

Loyer mensuel net : cinq cent soixante-cinq euros (565 ,00 euros)

Indice et date de révision du loyer : dernier indice trimestriel de référence des loyers publié à la date de signature du bail : l'indice de référence est donc celui du 2eme trimestre 2018 (127,77). Loyer révisable au 1er jour du mois de septembre de chaque année, à compter du 1er septembre 2019.

Termes de paiement : mensuellement et d'avance, au plus tard le 10 de chaque mois.

Dépôt de garantie : cinq cent soixante-cinq euros (565,00 euros)

Résiliation en cours de bail – congé : suivant les conditions générales du présent bail

Clause résolutoire : le présent bail sera résilié de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges, en application de la clause résolutoire des conditions générales.

Pièces annexes : état des lieux d'entrée + diagnostic de performance énergétique + constat de risque d'explosion au plomb + état des risques naturels, miniers et technologiques

Observations :

Le locataire doit fournir ANNUELLEMENT l'attestation d'assurance couvrant le logement.

Le locataire ne doit en aucun cas entreprendre des travaux dans le logement sans en avoir préalablement demandé l'autorisation au bailleur ou à son représentant.

Fait à Beaumont les Valence, en double exemplaire, le 28 août 2018.

Le bailleur*

Le locataire*

lu et approuvé

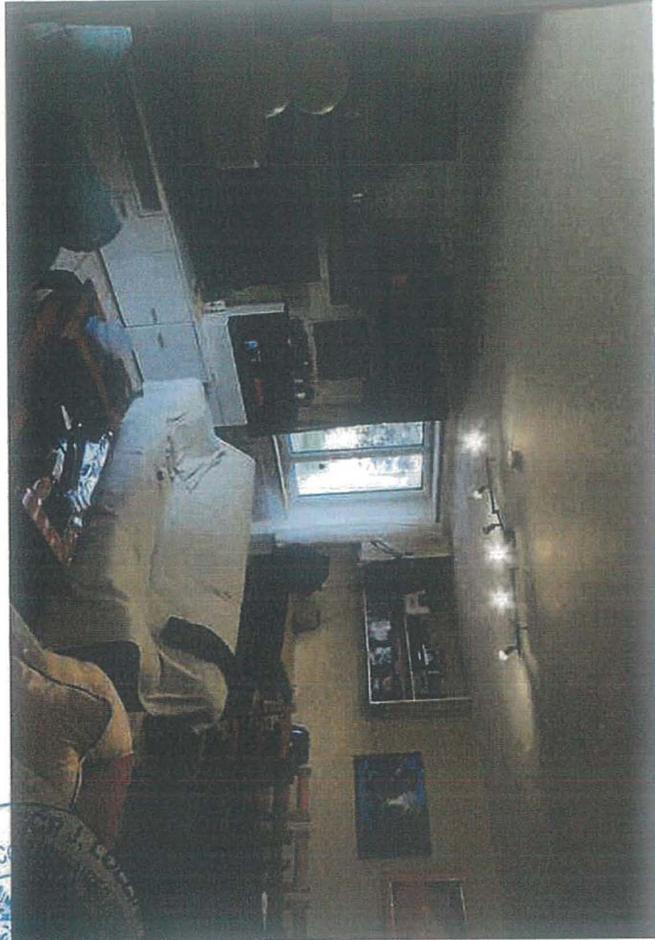
* faire précéder les signatures de la mention manuscrite « lu et approuvé »



1



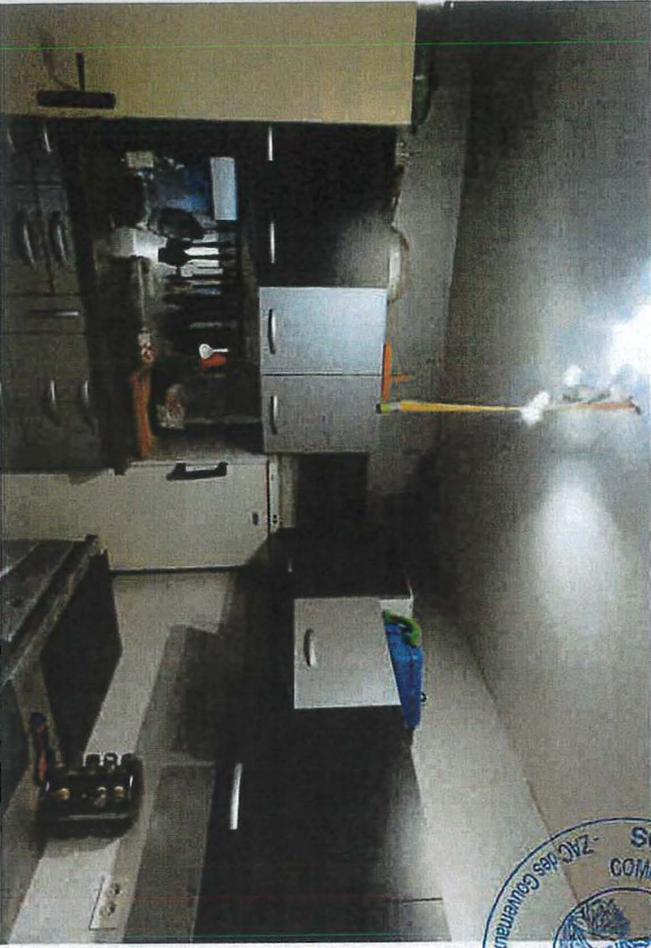
2



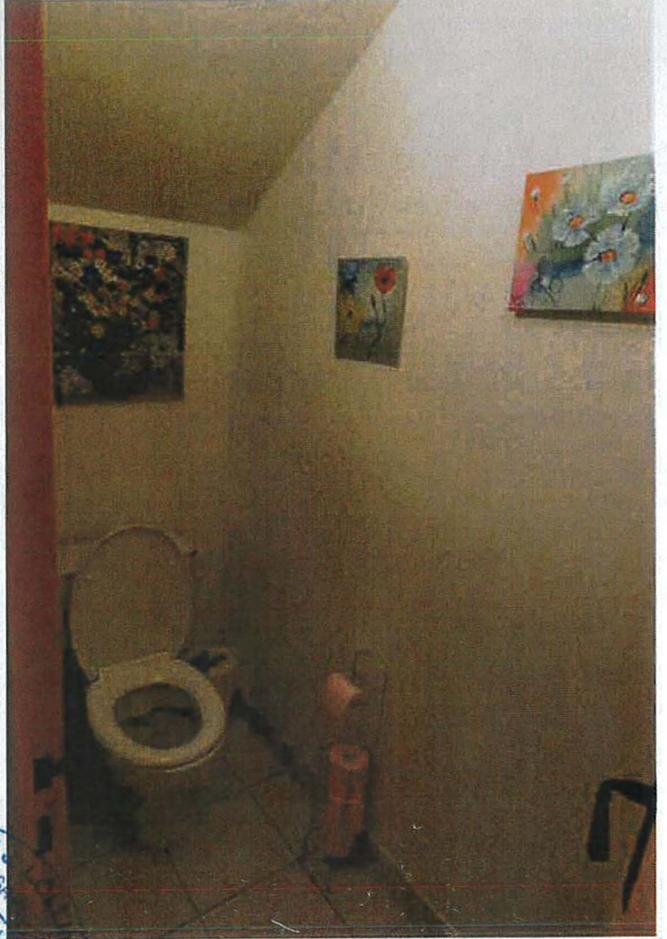
3

4

5



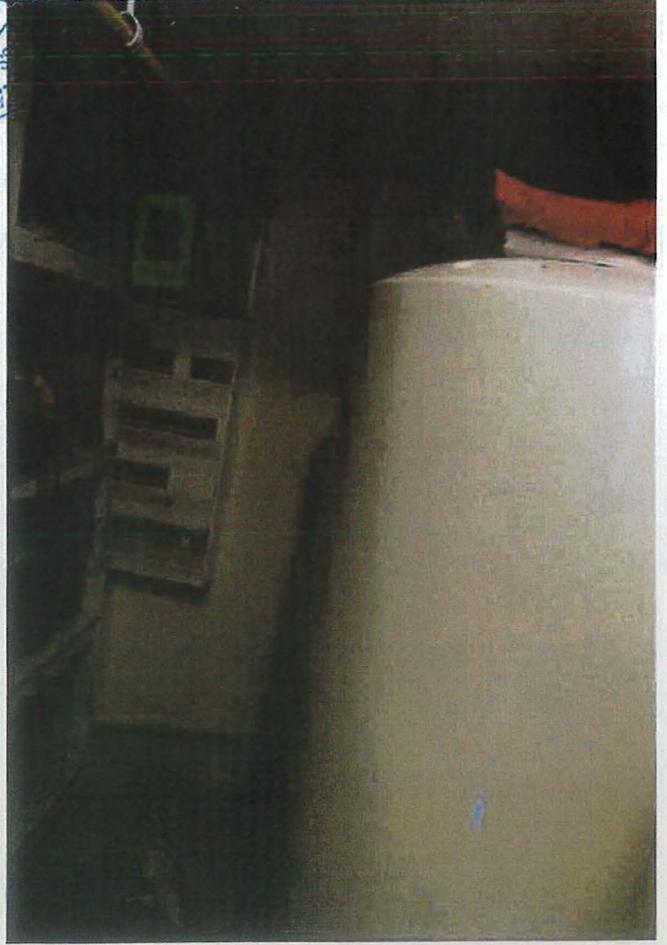
6



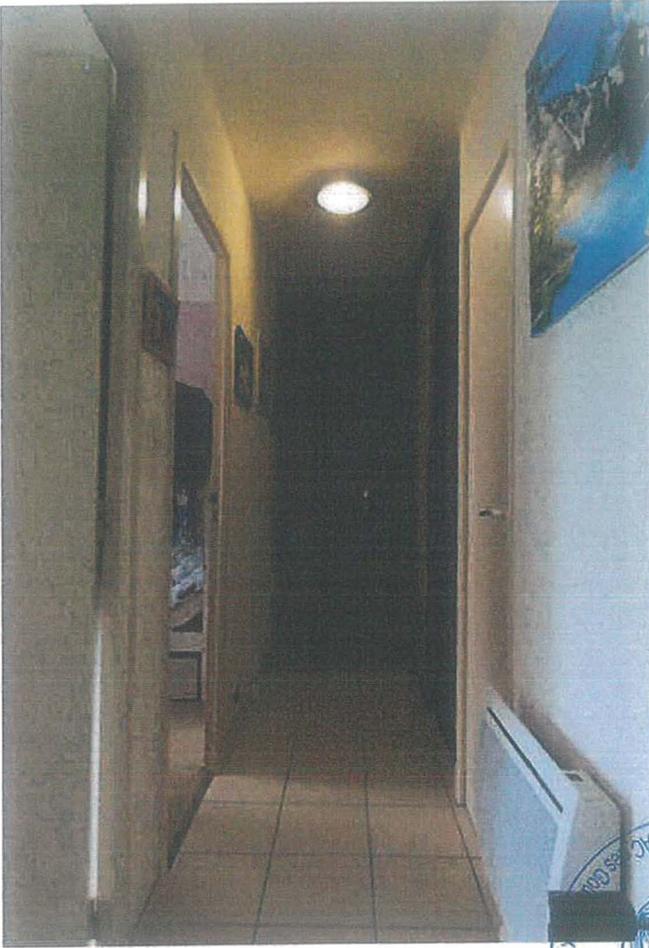
7



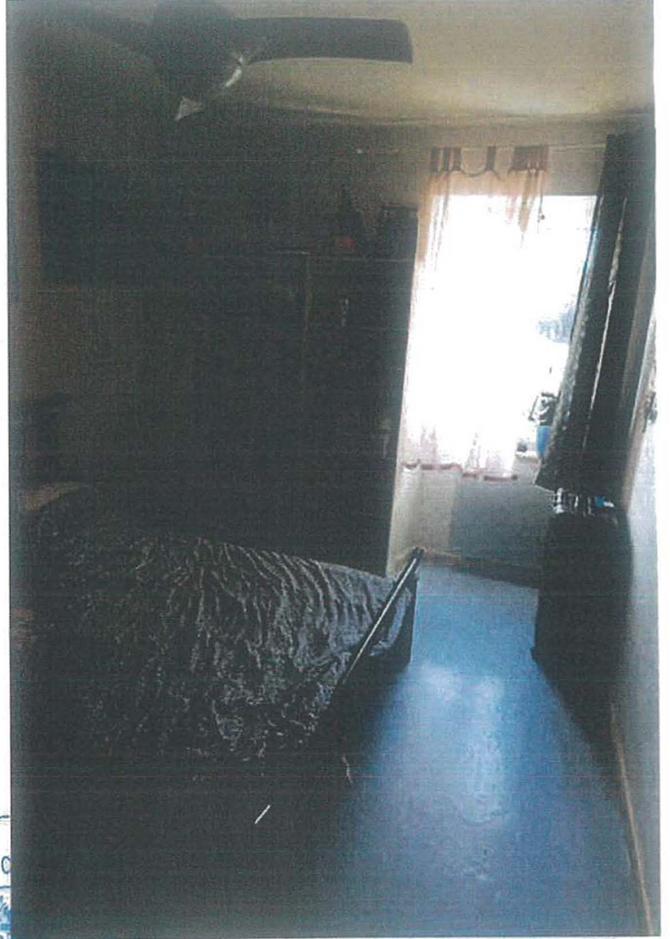
8



9



10

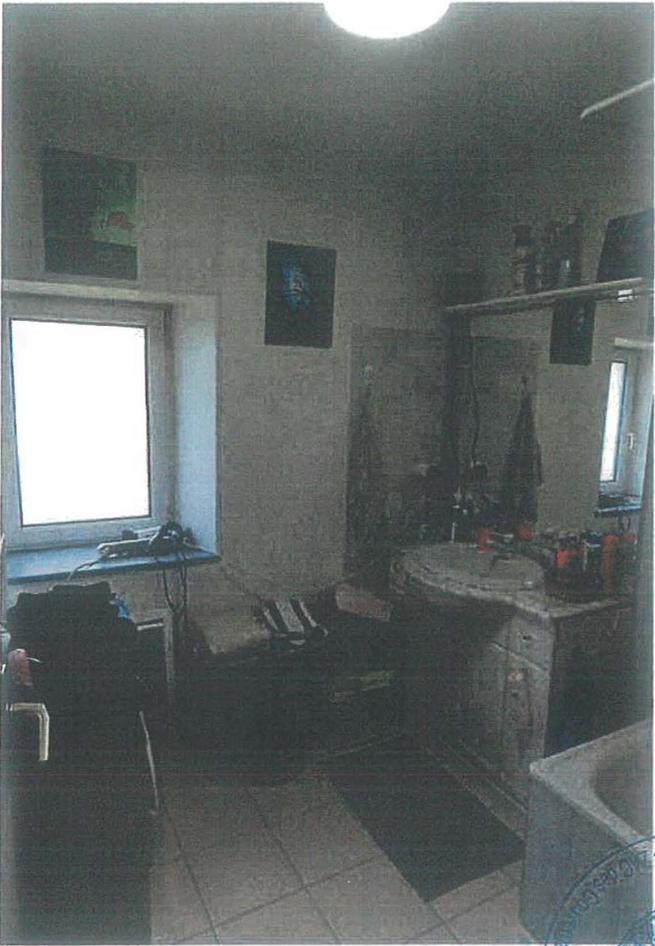


11

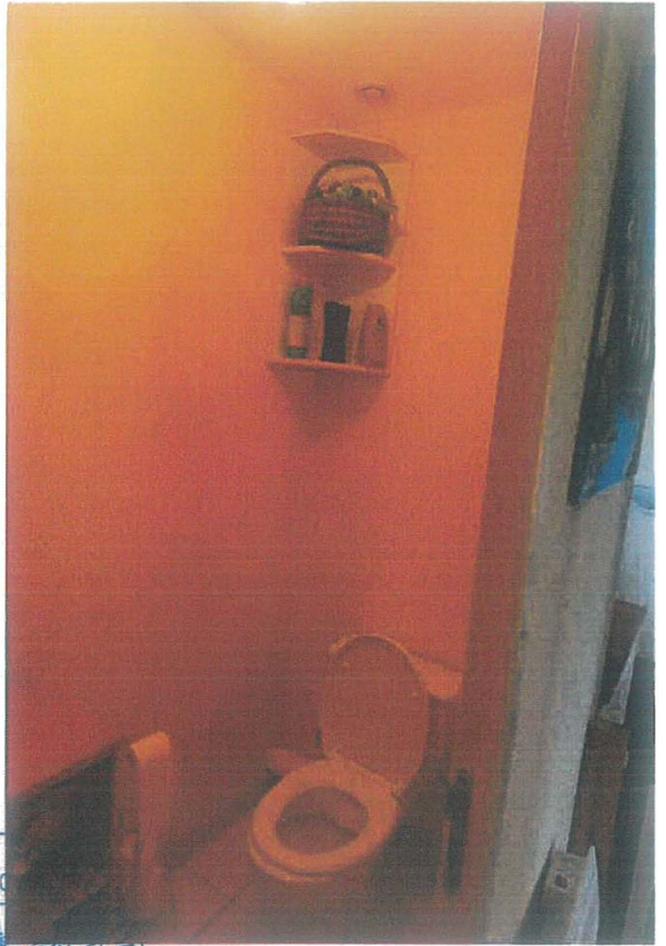
12



13

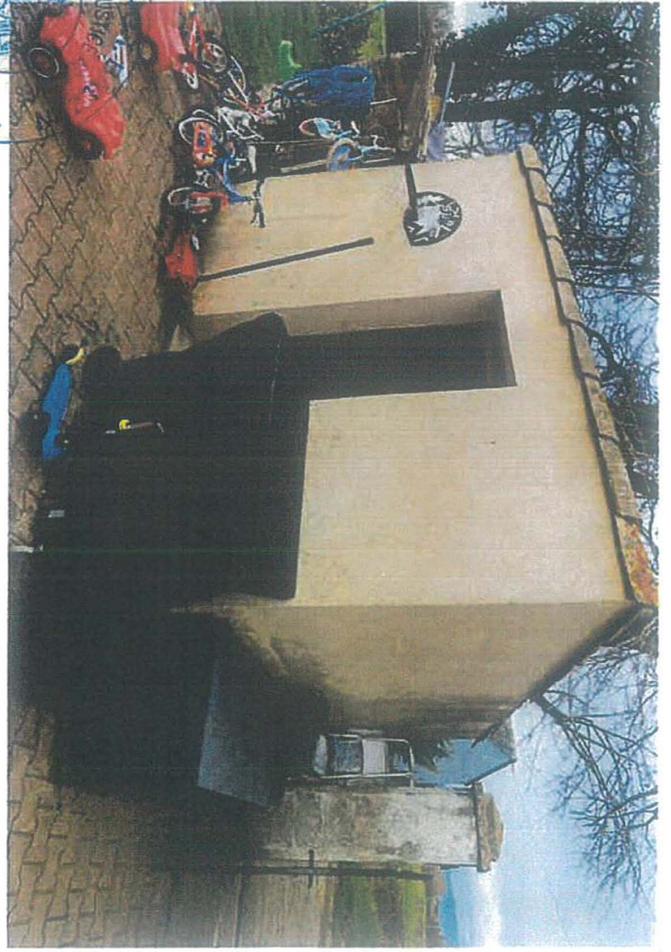


14



CO
 NI
 DE JUSTICE
 B.P. 14 - 26120 CHABEUIL -

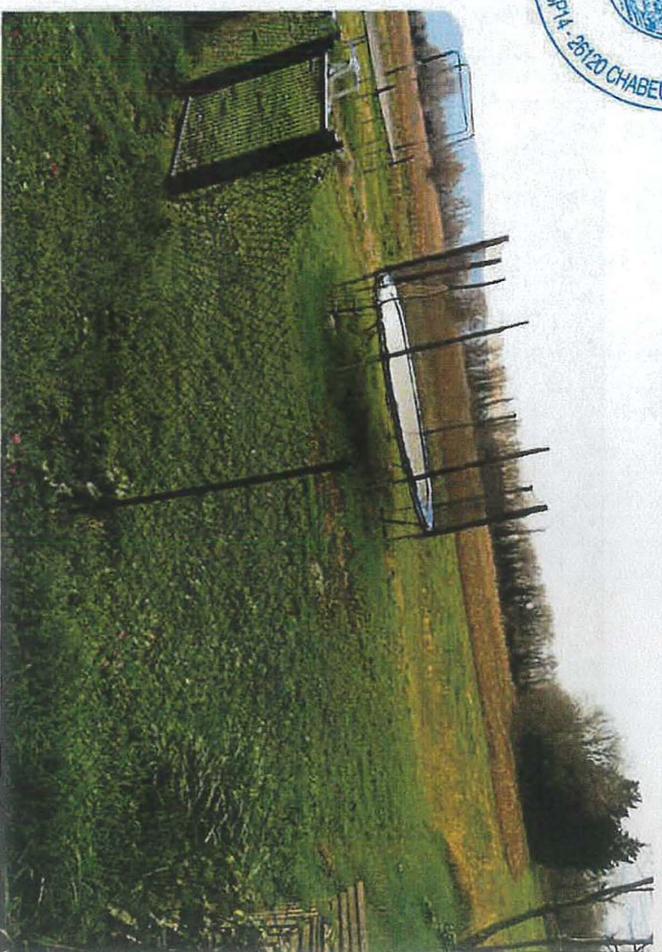
15



16



SC
OMM
- TI
TICE
- BPA - 26120 CHABEUIL -



21

