



SAGE & ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Office Annecy

3, avenue du Parcman
74000 ANNECY

04 50 51 06 36

sageetassocies.a@huissier-justice.fr



Office Chambéry

1, Place de la Libération
73000 CHAMBERY

04 79 70 21 19

sageetassocies.c@huissier-justice.fr



Office Cluses

133 rue de l'Arve
74300 CLUSES

04 50 34 42 61

sageetassocies.t@huissier-justice.fr



Office Le Fayet

135, avenue de la Gare
74190 LE FAYET

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr



Bureau Chamonix

52, rue de l'Archer
74400 CHAMONIX

04 50 93 61 42

sageetassocies.lf@huissier-justice.fr

www.sageetassocies.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

**JEUDI QUATRE AVRIL
DEUX MILLE VINGT QUATRE
De 14 heures 00 à 15 heures 00**

A LA REQUETE DE :

CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, Société coopérative à capital et personnel variables régie par le Livre V du Code Rural, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 302 958 491, dont le siège social est sis 4 avenue du Pré Félin, PAE 'Les Glaisins', ANNECY LE VIEUX, 74985 ANNECY CEDEX 9, FRANCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat la SCP BRIFFOD-PUTHOD-CHAPPAZ, agissant par Maître Pierre BRIFFOD, avocat au Barreau de Bonneville (74130), demeurant 111 rue du Pont, Immeuble La Residence, 74130 BONNEVILLE, lequel se constitue sur les présentes et sur leurs suites et au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à Monsieur Wesley FAVORY,

Agissant en vertu :

D'un jugement du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS en date du 02 mai 2023, régulièrement signifié le 25 mai 2023 et d'un certificat de non appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de CHAMBERY le 04 juillet 2023,

Étant précisé qu'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 23 novembre 2022 volume 2022 V n°5991, devenue définitive le 20 juillet 2023 V n°4466,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 21/03/2024,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à Monsieur Wesley FAVORY,

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

2 Rue Claude Hugard

74300 CLUSES

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice Associés, dont le siège social est sis 135 avenue de le Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de Justice salariée à ANNECY, y demeurant 1, rue de Narvik, soussignée.

En présence de :

- Madame Françoise JACQUETTANT, ainsi déclarée, locataire

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

2 Rue Claude Hugard

74300 CLUSES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de Madame Françoise JACQUETTANT, occupant le local, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et d'un diagnostiqueur,

SOMMAIRE

I - INFORMATIONS SUR LA VILLE :	5
II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :	6
III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :	10
LOT N°49	12
LOT N°104	14
ENTRÉE	16
SALLE DE BAINS	18
COIN CUISINE	24
SÉJOUR	28
CHAMBRE	34
BALCON	40
IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :	44
V - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :	44
VI - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :	45

I - INFORMATIONS SUR LA VILLE :

La commune de CLUSES est :

- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans le département de la Haute-Savoie,
- dans l'arrondissement de Bonneville,
- chef lieu de canton,
- membre de la communauté de communes de « Cluses-Arve et Montagnes ».

Cette ville est au cœur de l'essor industriel que la vallée de l'Arve a connu durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

En effet, jusqu'au XVIII^{ème} siècle, la ville ne vivait que de l'agriculture vivrière.
Le bourg était composé de chalets en bois typiques des villages savoyards.

C'est alors que fut introduit le travail de l'horlogerie.
De nombreux ateliers familiaux se multiplièrent pour fournir les grandes firmes genevoises.
Ce développement fut soutenu par les autorités piémontaises qui fondèrent en 1848 l'Ecole Royale d'Horlogerie.

Les artisans horlogers ont su diversifier leur fabrication, en développant la micro-mécanique.
Ainsi, sont nées les techniques de décolletage.
Elles n'ont cessé d'évoluer pour être aujourd'hui mondialement reconnues.

Ce développement industriel s'est tout naturellement doublé d'un boom démographique.
La population est passée de 1.823 âmes en 1800, à 14.826 habitants en 1975.

La population se répartie dans les quartiers suivants :

- le chef-lieu,
- Messy, de l'autre côté de l'Arve, en limite de Scionzier,
- La Sardaigne qui s'étend à l'Ouest jusqu'à Thyez,
- Les Ewues, composé principalement de logements sociaux.

II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Sophia ».

Il est situé sur le territoire de la commune de CLUSES, au 2 Rue Claude Hugard.

Il est cadastré Section B n°4686.

Il s'agit d'un immeuble à deux cages d'escaliers numérotés A et B datant de 1999 accessibles par un badgeVigik avec interphone.

Les boîtes-aux-lettres sont situées dans le hall d'entrée principal.

La résidence comporte un parking privé situé à l'arrière.



1.



2.



3.



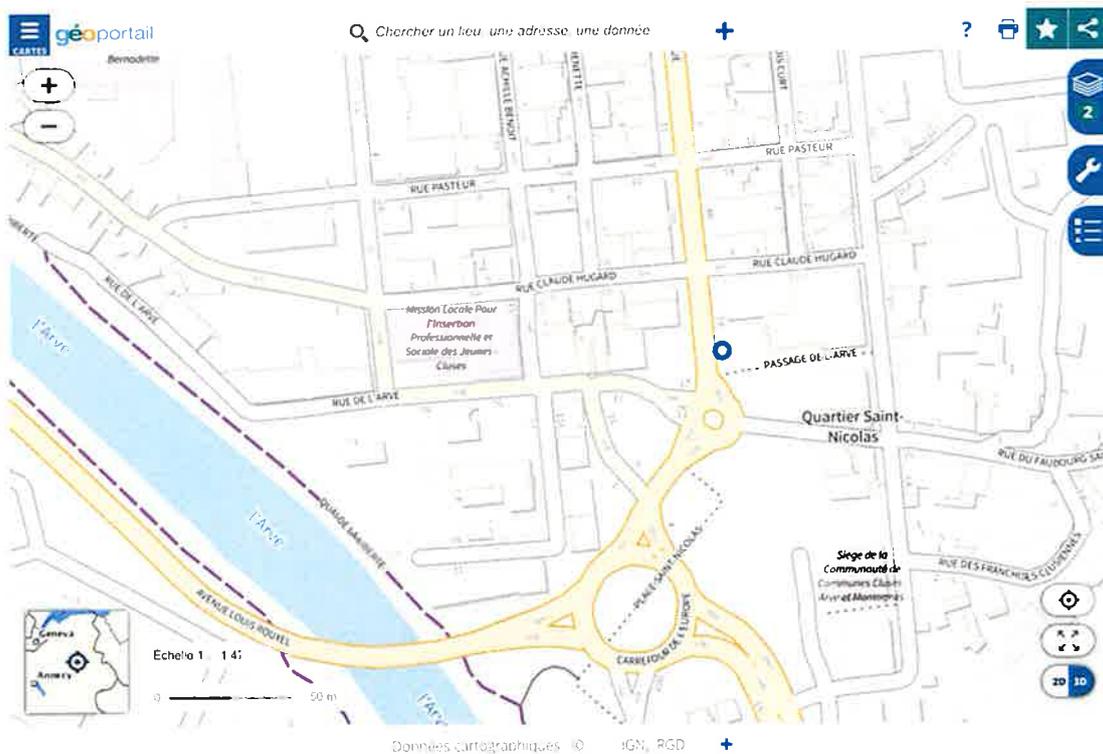
4.



5.



6. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



7. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

Dans cet ensemble immobilier, Monsieur Wesley FAVORY est propriétaire de deux lots :

- le lot n°49 : un parking et les 9/10.000èmes,
- le lot n°104 : un appartement et les 121/10.000èmes.

Ces lots se présentent comme suit :



1.



2.



3.

LOT N°49

La résidence comporte un parking privatif situé à l'arrière.
Il est pour partie couvert.

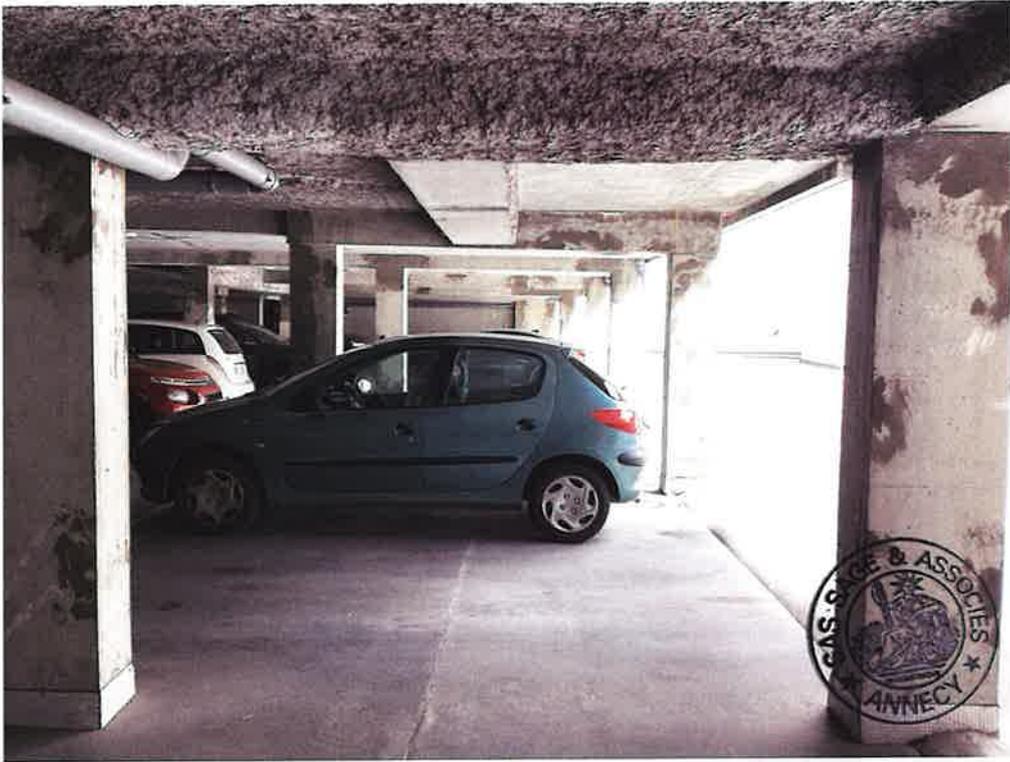
Le lot n°49 constitue une place de parking numérotée 15.



1.



2.



3.



4.

LOT N°104

L'appartement est situé au 4ème étage de l'aile B, accessible par l'ascenseur droit en entrant dans le hall de l'immeuble.

Au 4ème étage, l'appartement est situé à droite en sortant de l'ascenseur.

Il est composé :

- d'une salle d'eau avec WC à gauche de l'entrée,
- d'un couloir d'accès,
- d'un coin cuisine ouvert sur le séjour,
- d'une chambre,
- d'un balcon.

Les lieux sont très bien entretenus par la locataire.

Il se présente comme suit :



1.



2.



3.

ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.

L'**équipement électrique** comprend un tableau électrique, un disjoncteur.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un interphone



1.



2.



3.

SALLE DE BAINS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un bac à douche en état d'usage normal
- un WC sur pied en état d'usage normal
- un Lavabo en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un sèche-serviettes
- un ballon d'eau chaude à l'état neuf - la locataire m'a déclaré qu'elle avait fait procéder elle-même au changement au 13/02/24.
- une VMC.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

COIN CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de faïence en état d'usage normal, de couleur orange, applique murale.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- trois placards bas en état d'usage normal
- un évier en grès en mauvais état
- trois placards hauts en état d'usage normal
- une plaque vitrocéramique halogène en état d'usage normal
- une VMC.



1.



2.



3.



4.



5.



6.

SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

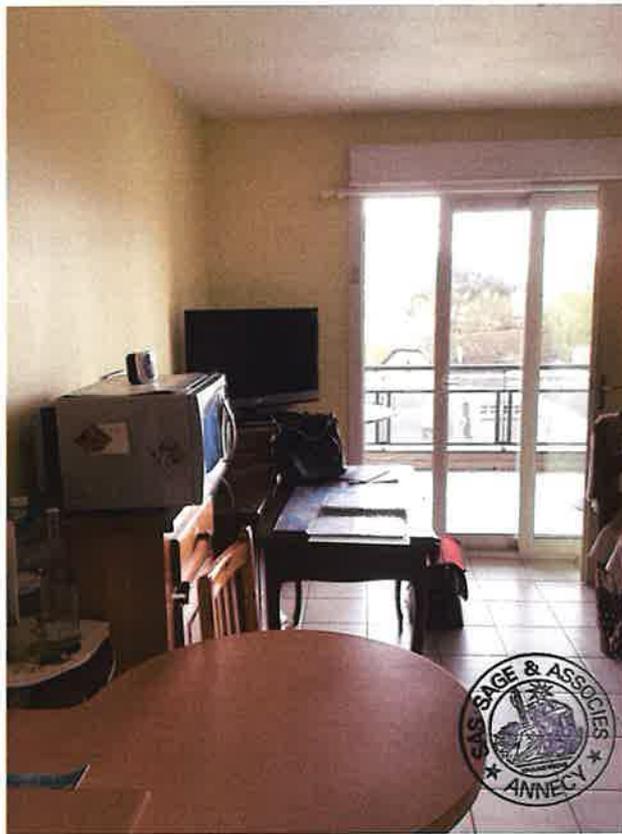
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil et douille.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur blanche, ouverture coulissante, châssis pvc, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une manivelle fonctionnelle.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



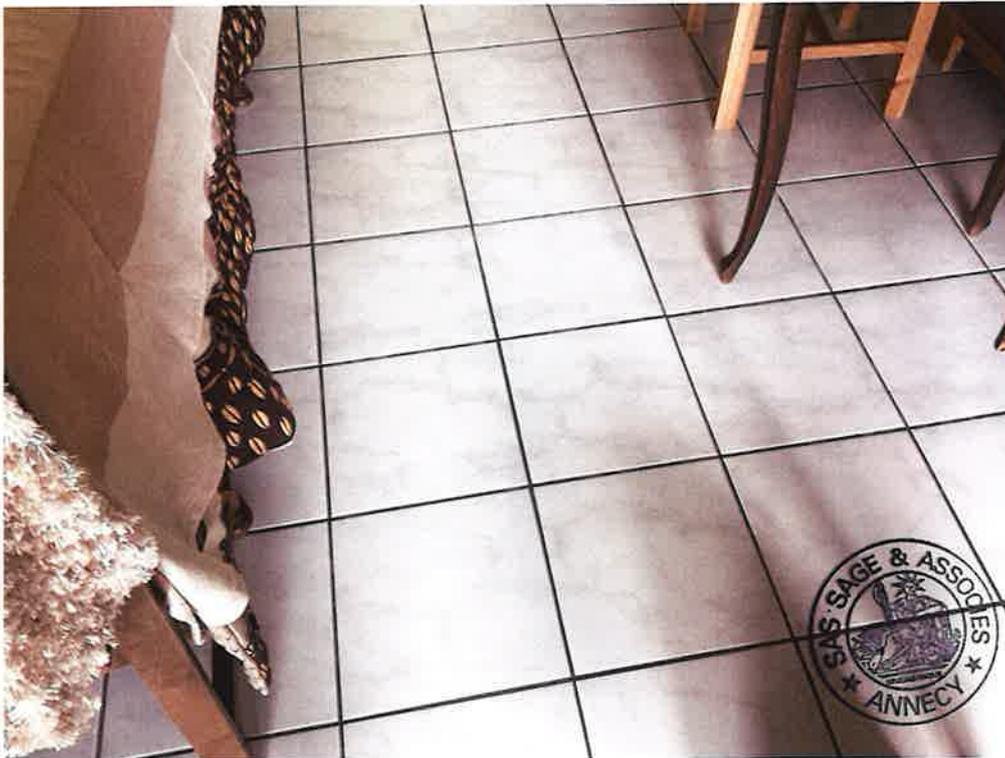
7.



8.



9.



10.



11.

CHAMBRE

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.

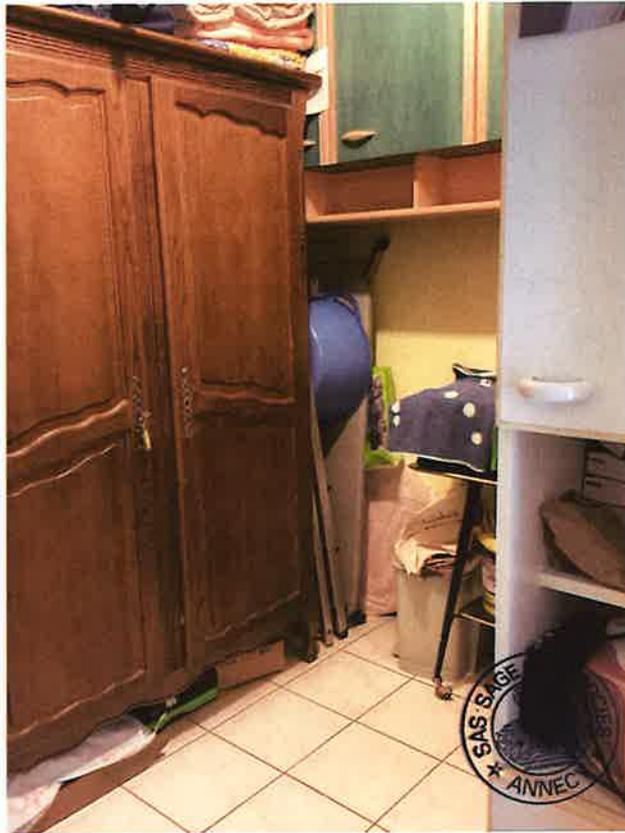
L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur blanche, ouverture battant simple, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un placard avec portes coulissantes



1.



2.



3.



4.



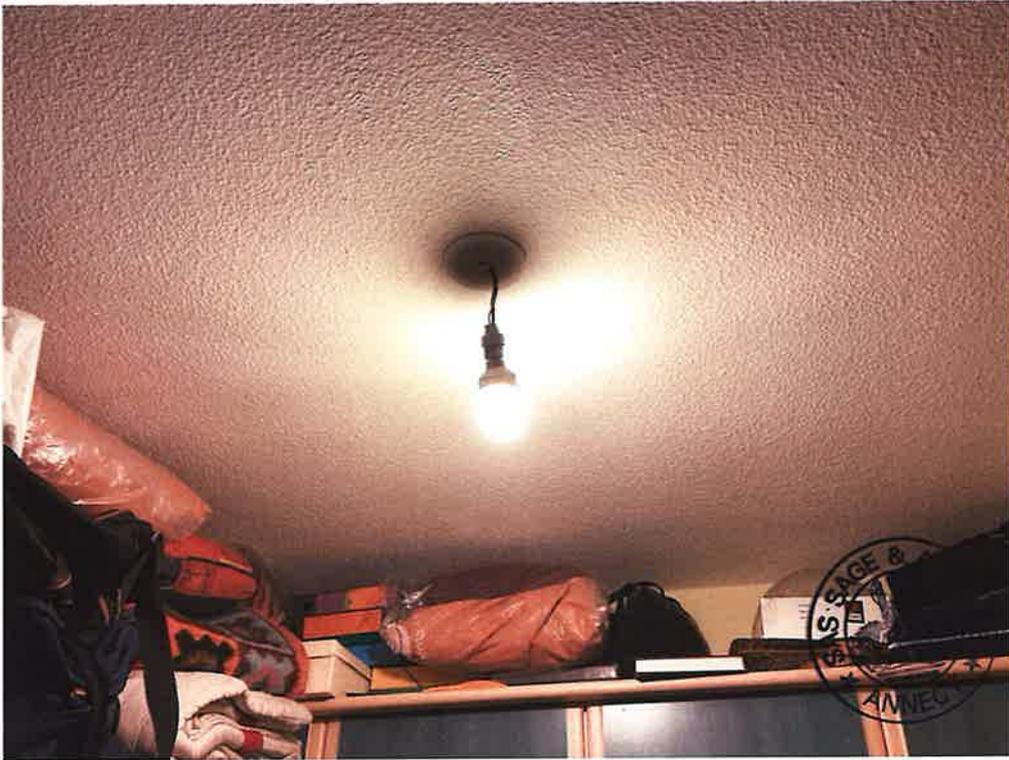
5.



6.



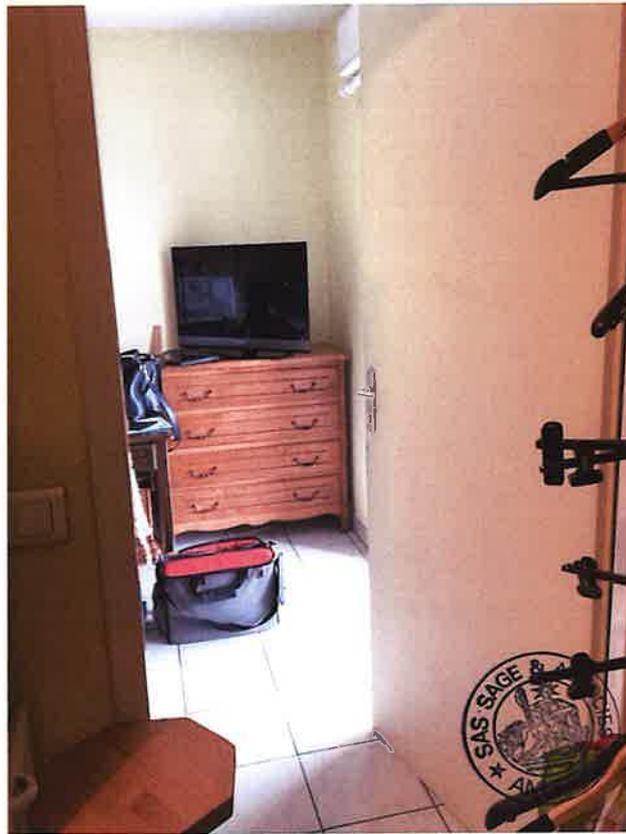
7.



8.



9.



10.



11.

BALCON

L'**accès** s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

IV - CONDITIONS D'OCCUPATION :

Les lieux sont occupés depuis 2018 par une locataire.
Il s'agit d'une femme seule, âgée de 75 ans.

Un contrat de bail (annexé au présent) a été signé en 2018 entre la locataire et la SCI CLUSES LOCATION, représentée par Monsieur Jean DUCROZ, aujourd'hui décédé.

Monsieur DUCROZ aurait bénéficié d'un mandat de gestion.

La locataire, n'ayant plus de contact avec le propriétaire des lieux et Monsieur DUCROZ étant décédé, elle ne verse plus de loyer depuis plusieurs années.

Elle a déclaré cependant pouvoir reprendre les règlements sans difficulté.

V - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

L'immeuble a pour Syndic de copropriété :

BR IMMO
B.P. 121
40, Rue Émilie Chautemps
74302 CLUSES CEDEX

Tel : 04.50.98.15.36
Mail : br-immo@wanadoo.fr

VI - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :

A l'issue de mes constatations, j'ai annexé au présent procès-verbal de description les diagnostics suivants établis par Monsieur Thomas Haumesser, du Cabinet ALPES DIAGNOSTICS :

- Page de garde (1 page),
- Résumé de l'expertise (2 pages),
- Certificat de superficie (3 pages),
- Diagnostic de performance énergétique (7 pages),
- Etat de l'installation Intérieure d'électricité (8 pages),
- Etat des Risques et Pollutions (17 pages),
- Attestation (1 page).

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 51 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	0,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	272,20 €



Signé par
Me Frédérique NEGRI
Commissaire de Justice

Annexes

Contrat de location :

Entre les soussignés:

La SCI Cluses Location, au capital de 750 00 €, inscrite au RCS de Bonneville, dont le siège social est situé à : Résidence « Eden Parc », 16 Impasse de la Rosée, 74 300 THYEZ
représentée par Mr DUCROZ Jean Luc, demeurant
1170 B, Avenue Louis Coppel, 74 300 THYEZ

ci-après dénommé "le BAILLEUR", d'une part, et

Locataire unique :
Madame JACQUETTANT Françoise demeurant:
2, rue Claude Hugard, appt 37
74 300 CLUSES
Né le : 08/07/1949 à SALLANCHES

ci-après dénommé "le LOCATAIRE", d'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit:

Le BAILLEUR loue au LOCATAIRE pour y habiter personnellement à titre de résidence principale et exclusivement, un appartement
situé:

Du type T1 bis, Appt 46, Résid « La Sophie », 2 rue Claude Hugard, 74300 CLUSES

ci-après désigné "le LOGEMENT".

Article 1 Caractéristiques du LOGEMENT

La surface habitable est de 32 m²

1 séjour
1 chambre

Autres pièces :

Un espace Cuisine, Une Salle
de bain/ WC,

Equipements:

Une plaque de cuisson 4 feux électriques,
Meubles haut et bas de rangement, 1 frigo
top

Chauffage et eau chaude:

Chauffage individuel électrique au sol
Eau chaude individuelle - Ballon électrique

Eléments extérieurs: Une Grande Terrasse carrelée
et une Place de Parking n°15 privée

Article 2

Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés au LOCATAIRE au début de la location, et lors de leur restitution au bailleur à la fin de la location. A défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux sera établi par huissier, les frais étant partagés par moitié. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le LOCATAIRE pourra demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage.

011 - Cluses - Tous droits réservés



S C E S A

Loyer

Article 3

La présente location est consentie moyennant un loyer principal mensuel (hors charges) de :
380 euros – trois cent quatre vingt dix euros
Il sera payable d'avance et en totalité entre les mains du bailleur le 5 de chaque mois, par chèque bancaire ou postal, éventuellement par TIP, virement ou par prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé au locataire.

Révision du loyer

Article 4

Le loyer sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee ou en fonction de l'indice du taux d'évolution qui lui serait substitué. Le loyer ne sera révisé qu'en cas de variation à la hausse de l'indice.
L'indice de référence est celui du 3ème trimestre 2017, d'une valeur de : 125.46

Charges

Article 5

En plus du loyer principal, les parties conviennent que le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part dans les charges récupérables fixées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.
Les charges récupérables sont exigibles sur justification en contrepartie :
- des services rattachés 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 /
- des impositions qui correspondent à des services dont le LOCATAIRE profite directement.
Le paiement des charges s'effectuera par le versement d'une provision mensuelle égale au douzième du montant des charges de l'année précédente. Elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le BAILLEUR en communiquera au LOCATAIRE le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les LOCATAIRES, ainsi qu'une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du LOCATAIRE.
A la prise d'effet de la location, le montant mensuel de la provision pour charges s'élève à :
30 euros – trente euros
La provision pour charge doit être acquittée en même temps que le loyer principal.
Les abonnements d'électricité, de gaz et de téléphone seront mis au nom du locataire. Celui-ci devra supporter le coût des consommations selon les relevés effectués périodiquement sur les compteurs.

Dépôt de garantie

Article 6

A la signature du présent bail, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR la somme de :
380,00 euros – trois cent quatre vingt dix euros-
représentant un mois de loyer principal à titre de dépôt de garantie. Son montant ne sera pas révisé pendant toute la durée de la location.
Il devra être restitué au LOCATAIRE dans un délai maximal de deux mois à compter de son départ du logement, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des paiements dont ce dernier pourrait être tenu au lieu et place du locataire. Le délai de restitution du dépôt de garantie sera réduit à un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.
A défaut de restitution du dépôt de garantie dans le délai prévu, le solde restant dû au LOCATAIRE après arrêté des comptes sera majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera toutefois pas due si le retard de restitution du dépôt de garantie résulte de la non-communication par le locataire de sa nouvelle adresse.
Le dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être affecté par le LOCATAIRE au paiement du dernier mois de loyer.

2011 - Dépôt 6 - Tous droits réservés



Article 7

Clause de solidarité

Les parties désignées sous le terme le LOCATAIRE sont tenues solidairement et indivisiblement de toutes les obligations nées du présent bail.

Les notifications ou significations faites par le BAILLEUR sont de plein droit opposables au conjoint ou au partenaire de Pacs du LOCATAIRE, si l'existence de ce conjoint ou partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du BAILLEUR.

En cas d'abandon du domicile ou de décès du LOCATAIRE, la solidarité s'applique également à ses ayants causes ou à ses héritiers pouvant se prévaloir du transfert du bail à leur profit, en vertu de l'article 14 de loi du 6 juillet 1989.

Article 8

Caution solidaire

Sans Effet

Article 9

Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de 3 ans.

Le locatlon prendra effet le 2 Janvier 2018 pour finir le 31 décembre 2021

Article 10

Renouvellement - Tacite reconduction

Au terme du bail et à défaut de congé ou d'offre de renouvellement délivré par le BAILLEUR au LOCATAIRE, le bail est reconduit tacitement dans les mêmes conditions, pour une durée de trois ans.

Le BAILLEUR peut proposer au LOCATAIRE un renouvellement du bail avec une durée réduite ou un loyer réévalué dans les conditions prévues par la loi.

L'offre de renouvellement doit être adressée au LOCATAIRE 6 mois au moins avant la fin du bail par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

12011 - Droit de - Tous droits réservés



3.

Résiliation du contrat

Article 11

Congé délivré par le BAILLEUR

Le BAILLEUR peut résilier le bail à son échéance, en prévenant le LOCATAIRE au moins six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le LOCATAIRE de l'une des obligations lui incombant.

► En cas de reprise du logement, le congé doit indiquer le nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire, qui ne peut être que le BAILLEUR, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

► En cas de vente du logement, le congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du LOCATAIRE, pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

Lorsque le LOCATAIRE est âgé de plus de soixante-dix ans et dispose de ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance (Smic), le congé doit être accompagné d'une offre de relogement à son profit, correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 481-1300 du 7 septembre 1949. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le BAILLEUR personne physique est lui-même âgé de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du Smic. L'âge du LOCATAIRE et celui du BAILLEUR sont appréciés à la date d'échéance du contrat. Le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Dans tous les cas, le congé devra être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier.

Congé délivré par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE peut résilier le bail à tout moment, en cours de bail ou à son terme, en prévenant le BAILLEUR trois mois à l'avance.

Le congé devra être délivré par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Toutefois, la durée du préavis est réduite à un mois dans les territoires mentionnés à l'article 17 de la loi n° 8-642 du 6 juillet 1989 : en cas d'obtention d'un premier emploi, de cessation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé / pour les LOCATAIRES dont l'état de santé justifie un changement de domicile / pour les LOCATAIRES qui se sont vu attribuer un logement social.

Article 12

Obligations du BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

- délivrer au LOCATAIRE le logement en bon état de réparations de toutes espèces et les équipements mentionnés au contrat de location en **bon état de fonctionnement** ;
- 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 contrat de location, sans préjudice de l'application du second alinéa de l'article 1721 du Code civil ;
- entretenir les locaux et son mobilier en état de servir à l'usage prévu dans le contrat et à y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- transmettre gratuitement une quittance au LOCATAIRE, lorsque celui-ci en fait la demande.

11 - Droits - Tous droits réservés



Obligations du LOCATAIRE

volet 13

Le LOCATAIRE s'engage

- à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus /
- à user paisiblement du logement suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location (exclusivement habitation) /
- à prendre à sa charge l'entretien courant du logement ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 47-712 du 26 août 1967, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure /
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs ...) visiter les locaux loués chaque fois que des réparations ou la sécurité de l'immeuble ou des locaux loués l'exigent. Sauf cas d'urgence, ces visites devront s'effectuer les jours ouvrables, après que le LOCATAIRE en ait été informé /
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs ...) exécuter dans les lieux loués les travaux qui sont nécessaires à leur maintien en état et à leur entretien normal, en particulier les réparations urgentes qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location. Ces travaux pourront justifier une diminution du loyer ou la résiliation du bail, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 1724 du Code civil /
- à laisser le BAILLEUR ou ses représentants (syndic, architecte, entrepreneurs ...) exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration qui concernent les parties communes de l'immeuble ou les autres parties privatives du même immeuble. Ces travaux pourront justifier une diminution du loyer ou la résiliation du bail, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 1724 du Code civil /
- à laisser le BAILLEUR visiter les lieux loués une fois par an pour s'assurer que le LOCATAIRE respecte ses obligations d'entretien courant et de réparations locatives. Cette visite annuelle devra s'effectuer les jours ouvrables, après que le LOCATAIRE en ait été informé /
- à répondre des dégradations et pertes qui surviennent 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 un 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 /
- à faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareils de chauffage ou de production d'eau chaude et à en justifier au moins une fois par an auprès du BAILLEUR, sur simple demande de sa part, par la production d'une facture acquittée /
- à faire ramoner à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire les conduits de cheminées /
- à ne pas transformer sans l'accord exprès et écrit du BAILLEUR les locaux loués, les équipements et le mobilier. Le BAILLEUR peut, si le LOCATAIRE a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des locaux ou conserver les transformations effectuées sans que le LOCATAIRE puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés. Le BAILLEUR a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du LOCATAIRE, la remise immédiate des lieux en état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité de local /
- à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de LOCATAIRE et d'en justifier lors de la remise des clés et ensuite chaque année. A défaut de remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra souscrire une assurance pour le compte du LOCATAIRE, récupérable auprès de celui-ci. La mise en demeure devra informer le LOCATAIRE de la volonté du BAILLEUR de souscrire une assurance pour son compte. Elle vaudra renoncement à mettre en oeuvre la clause résolutoire pour défaut d'assurance définie au présent bail /
- à respecter le règlement de copropriété et le règlement intérieur de l'immeuble /
- à laisser visiter les locaux loués, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente du logement, deux heures par jour, les jours ouvrables /
- à ne pas sous-louer le logement ni céder le bail, sauf accord préalable écrit du BAILLEUR, y compris sur le prix de la location /

Article 14

Clause pénale

Tout retard de paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une pénalité de 10% à la charge du locataire, calculée sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice du BAILLEUR. L'application de cette clause n'est pas incompatible avec la mise en oeuvre de la clause résolutoire définie au présent bail.



Sec 7

Clause résolutoire

Article 15

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit dans les cas suivants :
deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux en cas de défaut de paiement de tout ou partie du loyer ou des charges aux termes et conditions convenus par les parties, ou de non-versement du dépôt de garantie à la date prévue.
En cas de paiement par chèque, les sommes visées ne seront considérées comme réglées qu'après encaissement du chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le BAILLEUR dans le cas où le chèque serait sans provision. Lorsque les obligations du présent bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au LOCATAIRE. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.
un mois après un commandement demeuré infructueux en cas de défaut d'assurance du LOCATAIRE contre les risques locatifs ;
en cas de non-respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.
L'offre de paiement ou d'exécution après l'expiration des délais mentionnés ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la réalisation de la présente location.
Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le LOCATAIRE devra libérer immédiatement le logement. Dans le cas où le LOCATAIRE ne quitterait pas les lieux, le bailleur pourrait y contraindre par simple ordonnance de référé.

Indemnité d'occupation

Article 16

Le preneur devenu occupant sans droit ni titre qui se maintiendrait abusivement dans le logement postérieurement à l'expiration de son bail, devra verser au BAILLEUR une indemnité d'occupation égale à deux fois le montant du loyer courant et de la provision pour charges. L'indemnité est destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice causé par le maintien abusif du preneur dans les lieux. Elle sera calculée au prorata du temps d'occupation entre la date d'expiration du bail et la libération effective des lieux par le preneur.

Annexes

Article 17

- o Acte de caution
- * Annexe 1 - Liste des réparations locatives
- o Annexe 2 - Note d'information sur les modalités de réception de la télévision dans l'immeuble

2011 - Droit.fr - Tous droits réservés

