



## **SELARL DALMAIS HEUZE VINCENT & Associés**

Huissiers de Justice associés  
41, rue Paul Chenavard BP 1211  
69201 LYON Cedex 01  
Tél. : 04 78 28 58 65  
Fax : 04 78 29 11 32  
contact@dhv-associes.com

**PREMIERE EXPEDITION**

### **PROCES VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN ET LE SEPT MAI ;**

#### **A LA REQUÊTE DE :**

La société dénommée **LYONNAISE DE BANQUE**, société anonyme immatriculée au RCS de LYON sous le n°954 507 976, dont le siège social est 8 Rue de la République 69001 LYON, agissant poursuites et diligences de Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat constitué, **Géraldine ROUX**, avocat associé au sein de la **SELARL B2R et ASSOCIES**, dont le siège social est 8 Place Bellecour 69002 LYON,

#### **LESQUELS ME REQUIERENT :**

- De l'expédition exécutoire d'un jugement en premier ressort rendu contradictoirement par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE LYON le 17 juin 2015, signifié le 13 juillet 2015
- De l'expédition exécutoire d'un arrêt rendu par la COUR D'APPEL DE LYON le 23 février 2017, signifié le 16 mars 2017
- De l'expédition exécutoire d'un arrêt de rejet de la Cour de Cassation rendu le 03 avril 2019 , signifié le 10 octobre 2019,
- Et en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré en date des 25 février 2021 et 20 avril 2021 ;

De bien vouloir procéder à l'état descriptif du bien immobilier suivant :

Dans un ensemble immobilier situé sur le territoire de la commune de VILLEURBANNE (69100 RHONE) 173 Rue du 04 Aout 1789 « Le Peristyle », cadastré section BS n°64 d'une contenance de 00 ha 31 a 04 ca,

Correspondant au volume 1 de l'état descriptif de division volumétrique ci-après mentionné :

- le lot n° 131 (un appartement) avec les deux cent quatre-vingt-huit/ dix millièmes (288/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les trois cent sept/dix millièmes (307/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment d'habitation.
- Le lot n°178 (un garage sis au 35 T Rue Louis Goux 69100 VILLEURBANNE) avec les dix-sept/dix millièmes (17/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les vingt-six /dix millièmes (26/10000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment parking.

**C'EST POURQUOI DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, soussigné Robin DALMAIS, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL DALMAIS HEUZE VINCENT & Associés, titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de LYON, y demeurant 41, rue Paul Chenavard, BP 1211, 69201 LYON Cedex 01,

**CERTIFIE M'ETRE RENDU CE JOUR**

A 13h30, au 173 Rue du 04 Aout 1789 - 69100 VILLEURBANNE ;

**LA ETANT, JE RENCONTRE:**

- Madame [REDACTED] Société ABI CONSULTING en charge de l'établissement des diagnostics.
- Madame [REDACTED], propriétaire indivise des lieux ;
- M. [REDACTED], locataire ;

**J'AI ALORS PROCEDE AUX OPERATIONS SUIVANTES :**

L'appartement dont il s'agit est situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis à ladite adresse.

Ledit immeuble se situe sur un axe passant, bénéficiant des réseaux de transport en commun à proximité et à quelques centaines de mètres de la Mairie.





L'appartement est loué (970 euros / Mois - date d'effet 03/06/2019). Copie du bail sera annexé au présent PV.

### **Porte d'accès**

La porte est équipée d'une serrure de sécurité (multiples points) et d'un judas. Les faces extérieure et intérieure sont en bon état. Une sonnette extérieure.

### **Couloir**

Ce couloir est rectiligne (Ouest / Est).

Le sol est recouvert de petites lamelles de parquet recomposées en carrés. Les plinthes sont en bois et peintes. L'ensemble est à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un support, de type ciré, en bon état général.

Le plafond est peint et en bon état général. Deux arrivées électriques sont présentes.

Ledit couloir est agrémenté d'un placard mural à deux portes coulissantes. Il dispose de rayonnages et de tringle.

Une niche est également présente avec un disjoncteur et un tableau à fusibles, de facture récente.

La première pièce sur la droite est la cuisine et la seconde est le salon.

La porte, au bout du couloir, ferme la partie nuit.

### ***Photos n°2 à 4***

### **Cuisine**

La porte d'accès est peinte sur les deux faces. Celle-ci est en bon état.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris en bon état.

Les murs sont peints.

Le plafond est peint. Une arrivée électrique centrale et une aération haute encastrée sont présentes.

L'ensemble est en bon état.

Cette cuisine est aménagée avec un plan de travail en stratifié gris.

Cinq placards bas et cinq tiroirs sont présents. Six meubles hauts, avec porte de placard, sont également présents.



L'ensemble est de facture récente et en bon état.

La pièce est équipée d'une crédence, à l'arrière, qui est assortie au plan de travail. Celui-ci dispose d'un évier en inox avec un bac et un égouttoir. Il est alimenté par une robinetterie de type mitigeur, récent.

Une niche pour une plaque à quatre feux est présente, ainsi qu'une hotte, au-dessus.

La pièce est éclairée par une fenêtre à double vitrages, sur un cadre en PVC. Celle-ci est agrémentée d'un volet roulant avec déclenchement à manivelle, au-devant de la fenêtre.

Je précise que les éléments électriques sont de facture récente.

Juste après l'entrée sur la droite, un cellier est présent.

### ***Photos n°5 à 8***

#### **Cellier**

Le sol est carrelé.

Les murs sont peints et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état. Une arrivée électrique centrale est présente.

Dans cette pièce est installé le ballon d'eau chaude, de facture récente.

### ***Photo n°9***

#### **Salon**

La porte d'accès est vitrée. Celle-ci est à deux battants, un petit et un grand qui est vitré.

Le sol est recouvert d'un parquet, de la même facture que celui du couloir. Il est en bon état général, néanmoins quelques traces de passages au niveau de la vitrification sont présentes.

Les murs sont peints et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état.

La pièce est éclairée par une large fenêtre à double vitrages et à double battants ouvrants, sur un cadre en PVC. Au-dessous des battants ouvrants, un petit battant dormant fixe est présent. L'ensemble est agrémenté d'un store à sangle qui est en bon état.

Une porte manifestement récente, de même facture que la précédente, est présente. Celle-ci permet d'accéder à un petit balcon extérieur.

Ce balcon dispose d'un sol en béton. Et il est agrémenté d'un petit muret et d'un garde-corps métallique. Celui-ci est également équipé d'un bloc de climatisation. La copropriété ayant, manifestement, fait l'objet de travaux récents au niveau du ravalement, les peintures sont en bon état dans cette zone.

Je précise qu'une cassette de climatisation est présente dans le salon correspondant avec le bloc présent sur le balcon.

***Photos n°10, 11  
Photo n°12 (Balcon)***

**Partie nuit**

Cette partie nuit distribue trois chambres, un WC et une salle de bain.

L'accès se fait par une porte d'accès peinte qui est en bon état sur les deux faces.

Le sol est recouvert de petites lamelles de parquet recomposées en carrés. Quelques traces de passages au niveau de la vitrification sont présentes.

Le plafond est peint et en bon état. Deux arrivées électriques sont présentes.

Juste après l'accès, sur la gauche, un placard mural est présent. Celui-ci est équipé de deux portes coulissantes avec rayonnages et tringle.

Je poursuis mes constatations en allant de droite à gauche.

La première pièce sur rue, qui est mitoyenne au salon se trouve être une chambre. Je précise qu'elle est sur la rue du 04 août.

***Photos n°13, 14***

**Chambre n°1**

La porte d'accès est peinte sur les deux faces et en bon état. Un arrêt de porte est présent, à l'arrière, au sol.

Le sol est recouvert de petites lamelles de parquet recomposées en carrés. Celui-ci est en état. Néanmoins, quelques traces de passages au niveau de la vitrification sont présentes.

Les murs sont peints et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état. Une arrivée électrique centrale est présente.

La pièce est éclairée par une large fenêtre à deux battants ouvrants, sur un cadre en PVC. Celle-ci s'ouvre et se ferme normalement. Elle est en bon état général.

Une arrivée électrique centrale est présente au plafond.

### ***Photos n°15, 16***

#### **Salle de bain**

Cette pièce se situe au fond du couloir à droite.

Le sol est recouvert d'un carrelage gris. Manifestement, des travaux de réfection ont été effectués récemment. L'ensemble est donc en bon état.

Une faïence est présente sur toute la hauteur des murs. Celle-ci est en bon état. Néanmoins, un petit décollement à un angle et quelques légères traces d'humidité au plafond sont présents. Ce qui relève sûrement d'une petite difficulté de ventilation.

Le plafond est peint et comporte de légères traces d'humidité. Une arrivée électrique centrale et une arrivée électrique latérale sont présentes. Ainsi qu'une aération de VMC.

La salle de bain dispose d'une baignoire avec caisson recouvert de carreaux. Celle-ci est alimentée par une robinetterie de type mitigeur, de facture récente. Elle est également équipée d'un fixe-pomme mural, flexible et pommeau de douche. Un meuble double-vasque est présent, avec deux robinetteries de type mitigeur. Celui-ci dispose de deux placards et de deux tiroirs, au-dessous. Le tout est de facture récente et en bon état. A l'arrière un bandeau lumineux est fixé au mur.

### ***Photos n°17 à 19***

#### **WC**

Le sol est recouvert de carrelage gris en bon état.

Les murs sont recouverts d'une faïence, sur les trois-quarts, en bon état. Les parties supérieures sont peintes et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état. Une arrivée électrique centrale, avec douille et ampoule, est présente. Ainsi qu'une aération haute encastrée.

Le WC est équipé d'une cuvette anglaise, fixée au mur, avec abattant, couvercle et chasse d'eau à double débit. Un petit robinet de douchette a été ajouté.

Je précise que toutes les premières pièces, salon, cuisine, chambre n°1 sont situées côté Sud et que les deux autres chambres sont situées côté Nord.

### ***Photos n°20,21***



## **Chambre n°2**

La porte d'accès est peinte sur les deux faces, sans difficulté.

Le sol est recouvert de petites lamelles de parquet recomposées en carrés. Quelques traces au niveau de la vitrification, qui est légèrement ternie, sont présentes.

Les murs sont peints et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état. Une arrivée électrique centrale est présente.

La pièce est éclairée par une grande fenêtre, à deux battants ouvrants, avec au-dessous un petit battant fixe. Celle-ci dispose de deux vitrages et d'un volet roulant avec déclenchement à sangle, à l'arrière.

### ***Photos n°22, 23***

## **Chambre n°3**

La porte d'accès est peinte sur les deux faces. Celle-ci est en bon état.

Le sol est recouvert de petites lamelles de parquet recomposées en carrés. Quelques légères traces au niveau de la vitrification sont présentes.

Les murs sont peints et en bon état.

Le plafond est peint et en bon état. Une arrivée électrique centrale est présente.

Cette chambre est équipée d'un placard mural avec deux portes coulissantes. Celui-ci dispose, à l'intérieur, de rayonnages et tringle. Il ne présente pas de difficulté particulière.

La pièce est éclairée par une fenêtre qui est identique à la chambre précédente. Celle-ci dispose du même système de volet roulant, à l'arrière.

Je précise que les travaux de ravalement de façade ont été effectués récemment du côté Sud et qu'ils sont en cours du côté Nord.

Le chauffage de l'appartement est de type collectif au sol.

### ***Photos n°24, 25***

## Garage

Le garage porte le numéro 34.

Celui-ci dispose d'une porte métallique à battant relevant et est équipé d'une serrure.

Il est équipé d'une petite mezzanine aménagée qui permet de procéder à des rangements.

### ***Photo n°26***

Mes constatations terminées, je me suis retiré.

## **TELLES SONT MES CONSTATATIONS**

J'annexe au présent Procès-verbal de Constat les photographies prises à l'appui de mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

**Robin DALMAIS**  
*Huissier de Justice*

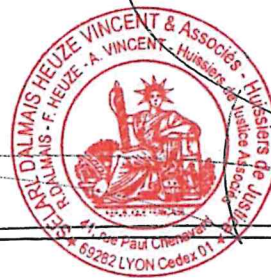






Photo n°1



Photo n°2



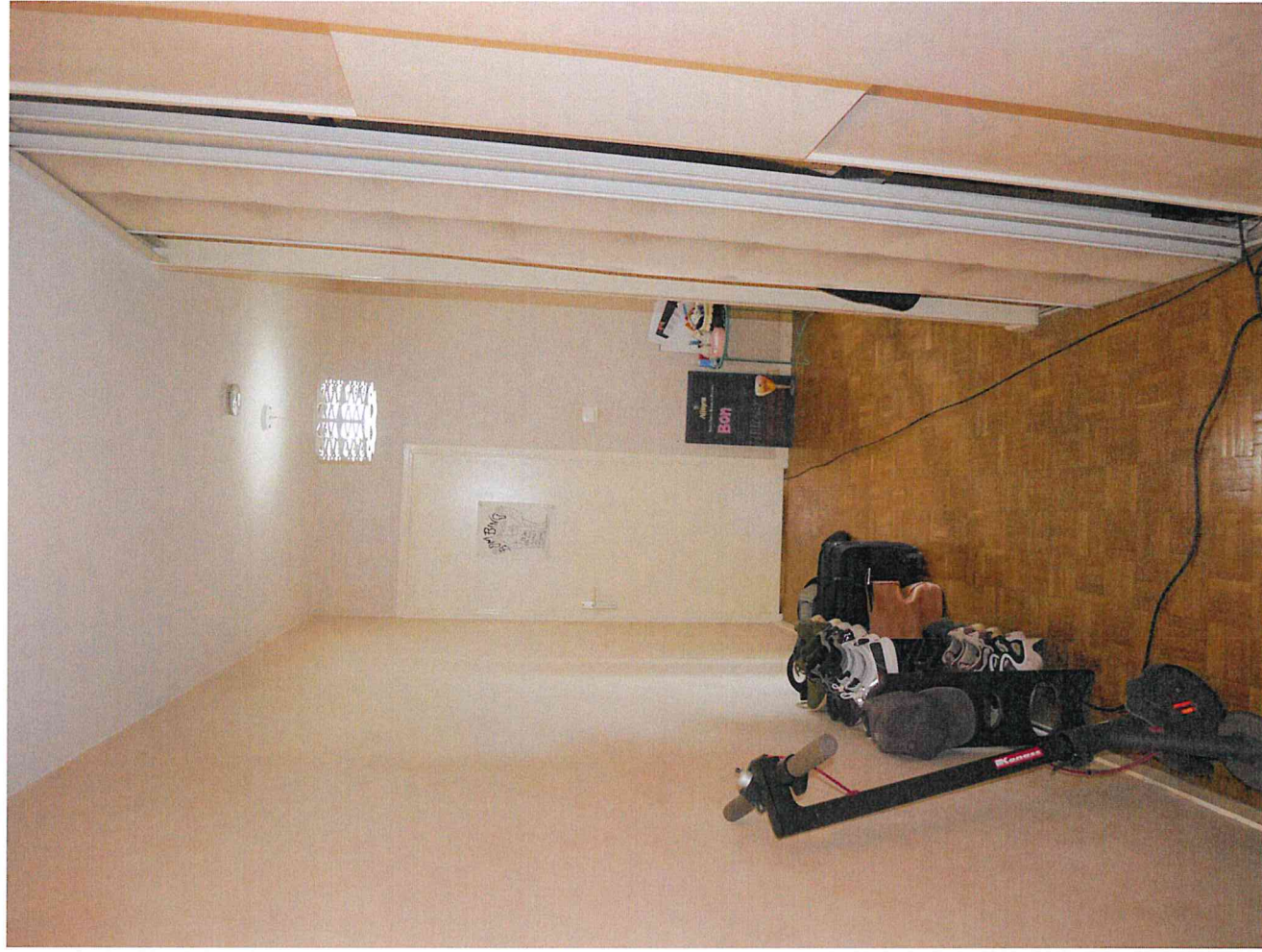


Photo n°3



Photo n°4





Photo n°5



Photo n°6





Photo n°7



Photo n°8





Photo n°9



Photo n°10





Photo n°11



Photo n°12





Photo n°13



Photo n°14





Photo n°15



Photo n°16



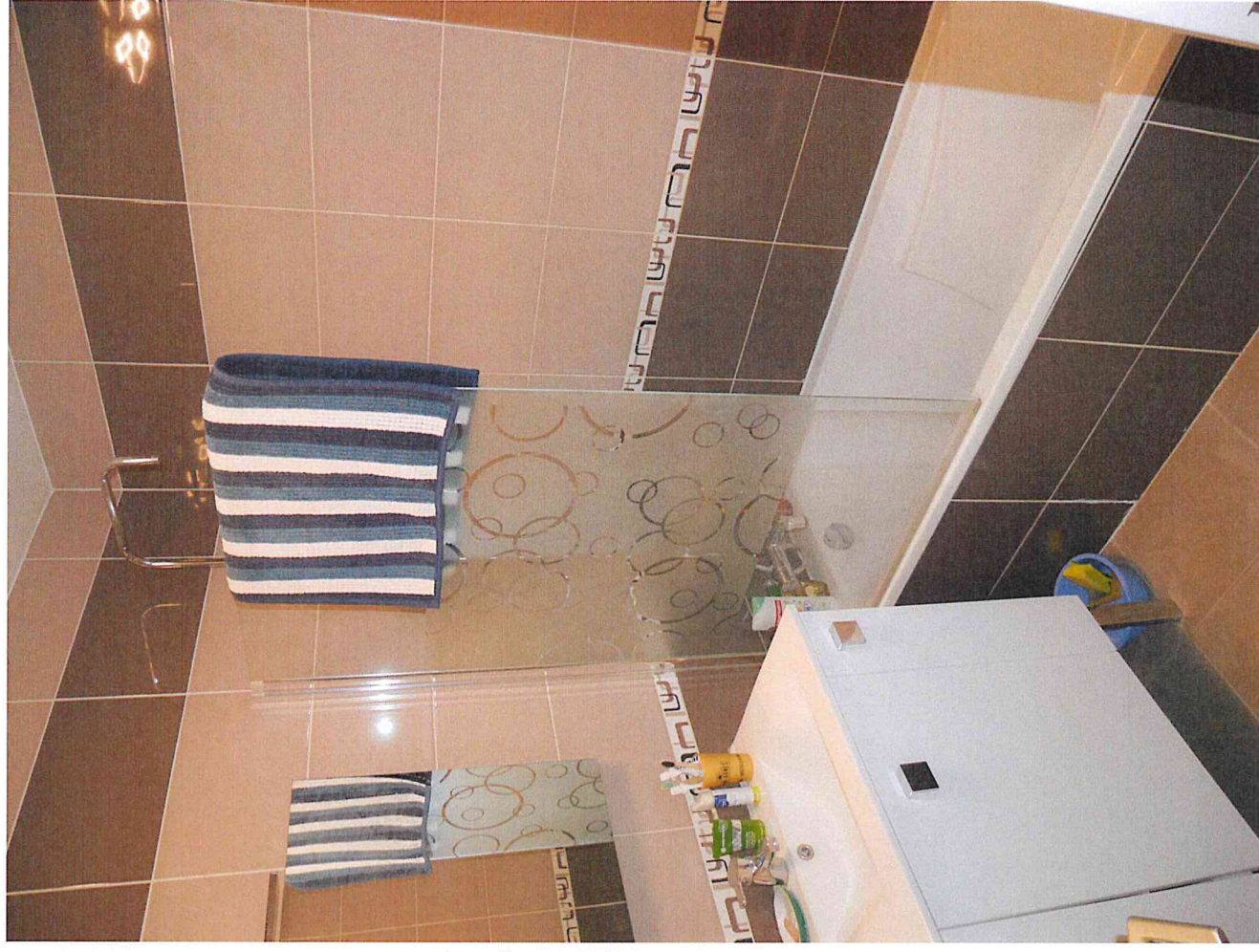


Photo n°17



Photo n°18



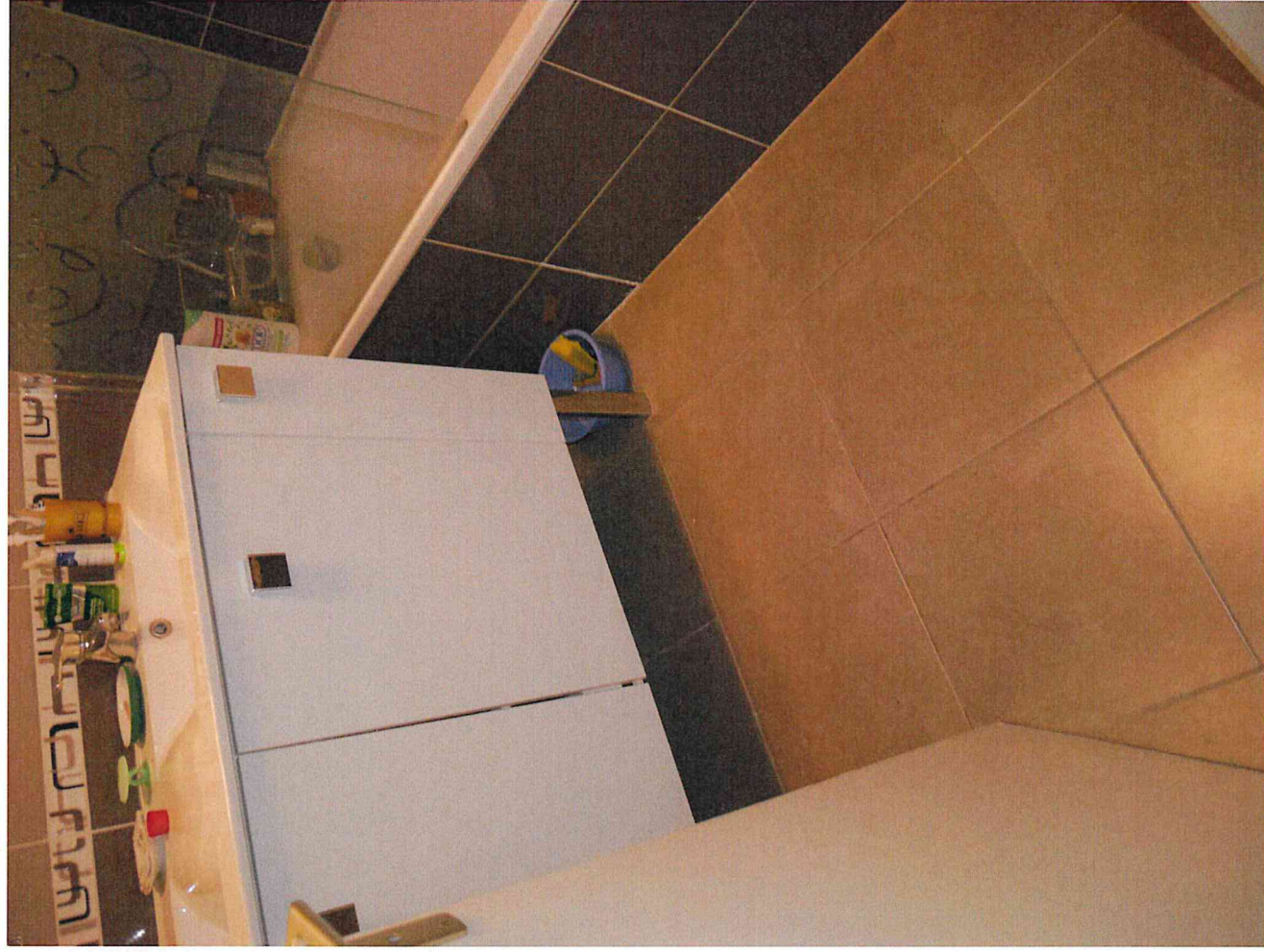


Photo n°19



Photo n°20



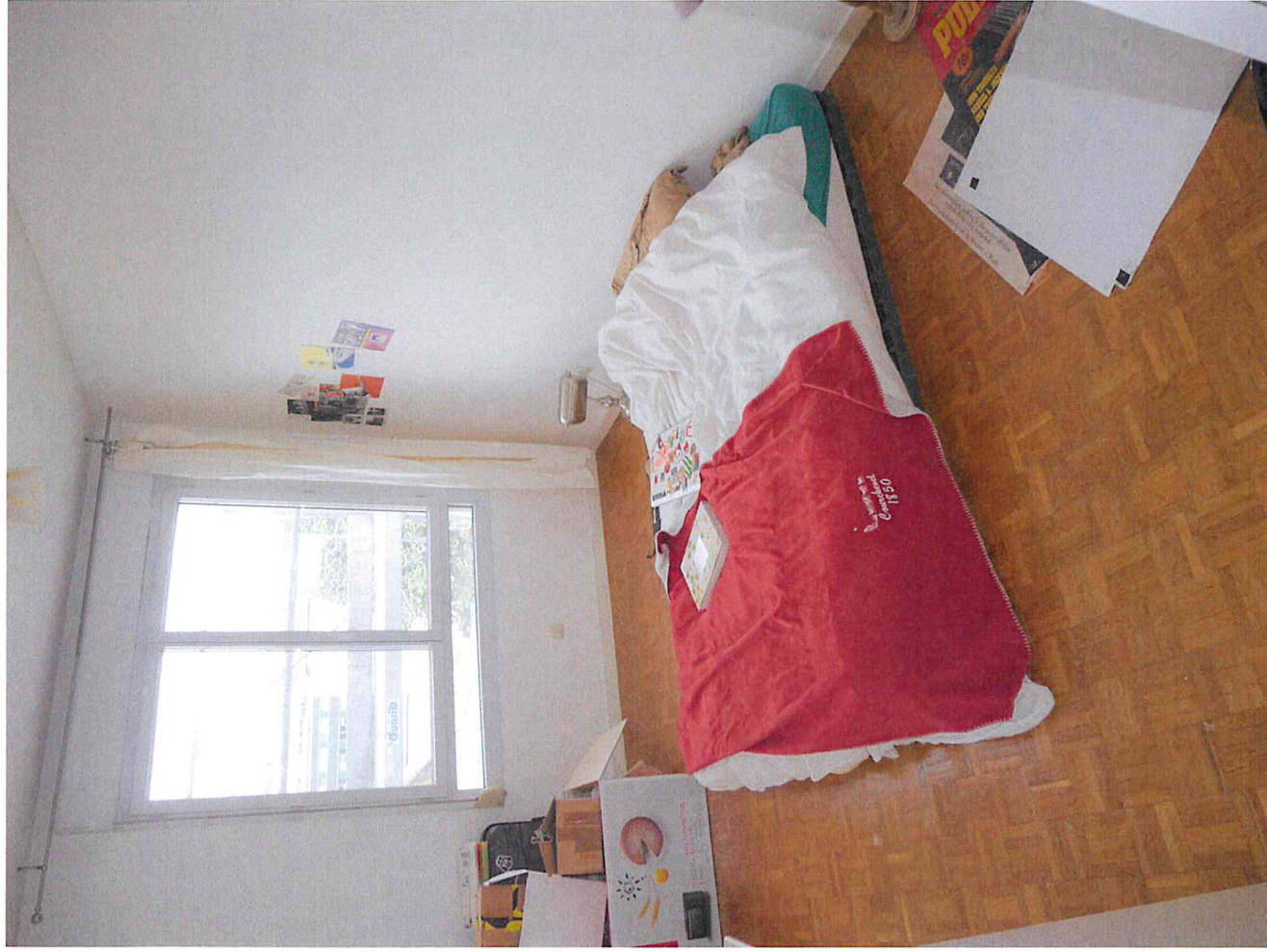


Photo n°22



Photo n°21





Photo n°23



Photo n°24





Photo n°25



Photo n°26





## BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

Soumis au titre Ier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports  
locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986  
Le présent contrat de location annule et remplace toute convention  
antérieurement conclue.



LE NEUF GESTION

04 78 14 30 89  
info@leneufgestion.com  
[www.leneufgestion.com](http://www.leneufgestion.com)

### I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur et Madame [REDACTED] - demeurant au [REDACTED]

désigné(s) ci-après « le bailleur »

Représenté par le mandataire :

LE NEUF GESTION, SARL au capital de 32 000 €, dont le siège social est situé - 119 avenue de Saxe - 69003 LYON,  
immatriculée sous le numéro de SIREN 520 502 808 au RCS de LYON, représentée par Monsieur Bertrand GUYOT, en sa  
qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Titulaire de la carte professionnelle numéro N°CPI 6901 2015 000 002 362 délivrée par la CCI de Lyon.  
Adhérent à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de Directrice obtenu en France.

Carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par QBE - 21 rue Balzac 75406 PARIS Cedex 8, pour un montant de 780 000 €, contrat couvrant les zones  
géographiques suivante : France.

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MS AMLIN ASSURANCE SE - 58 bis rue de la  
Boétie 75008 Paris - 815 053 483 RCS Paris sous le numéro de police 2018PCA064-4, contrat couvrant la zone  
géographique suivante : France.

Numéro individuel d'identification à la TVA FR11520502808  
Régulièrement mandaté à cet effet.

ET :

Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Célibataire ☒

Pacsée ☐

Divorcé ☐

Mariés ☐

Divorcé ☐

Mariés ☐

désigné(s) ci-après « le locataire »

WS

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU  
Septembre 2018

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

MD AF 1



Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

### A. Consistance du logement

LE PERISTYLE – 173 Rue du 4 Août 1789 – 69100 VILLEURBANNE.

Un appartement de type 4 de 90.30 m<sup>2</sup> situé au 6<sup>ème</sup> étage d'une résidence. Il se compose d'un hall avec placards, d'un grand séjour, d'une cuisine aménagée et équipée (meubles hauts et bas, plaque et hotte), de 3 chambres dont 1 avec placard, d'une salle de bain et d'un WC séparé. L'appartement dispose d'un balcon et d'un garage en sous-sol.

- type d'habitat : ☒ immeuble collectif ☐ immeuble individuel
- régime juridique de l'immeuble : ☐ mono propriété ☒ copropriété
- lot n°131 et représentant les 288/10 000<sup>ème</sup> tantièmes généraux de l'immeuble
- période de construction :  
☐ avant 1949 ☐ de 1949 à 1974 ☐ de 1975 à 1989 ☐ de 1989 à 2005 ☒ depuis 2005
- surface habitable : 90.30 m<sup>2</sup>
- nombre de pièces principales : 4
- (Le cas échéant) Autres parties du logement : [exemples : grenier, combles aménagés ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin, etc.]  
Balcon
- (Le cas échéant) Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.]  
Cuisine aménagée et équipée (meubles hauts et bas, plaque de cuisson et hotte)
- modalité de production de chauffage : Chaudière  
☐ individuelle  
☒ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire : Répartition par tantièmes
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : Cumulus Electrique  
☒ individuelle  
☐ collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

### B. Destination des locaux

☒ Usage exclusif d'habitation principale ☐ Usage mixte professionnel et habitation principale  
Profession :

### C. (Le cas échéant) Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire

Pour un immeuble collectif :

☒ garage lot n° 178 portant le numéro 34 au plan et représentant 17/10 000 tantièmes généraux

- ☐ parking tantièmes généraux
- ☐ cave lot n° tantièmes généraux
- ☐ grenier lot n° tantièmes généraux
- ☐ autres :

~~Pour une maison individuelle :~~

- ~~☐ cave ☐ garage ☐ parking ☐ grenier~~
- ~~☐ assainissement collectif~~
- ~~☐ assainissement individuel~~

BAIL DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU  
Septembre 2018

Imprimé réservé exclusivement aux adhérents de la Fédération Nationale de l'Immobilier

NB AS 2

☐abri de jardin ☐portail automatisé ☐piscine (préciser, le cas échéant, le dispositif de sécurité) :  
☐citerne de gaz d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres  
☐cuve à fuel d'une contenance de \_\_\_\_\_ litres  
☐autres :

D. (Le cas échéant) Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun ☐ chauffage collectif (préciser l'énergie utilisée) : ☐ Gardiennage ☐ local poubelle ☐ laverie ☐ garage à vélo ☐ aire(s) de stationnement ☐ voie(s) de circulation privée ☐ aire(s) et équipements de jeu ☐ espaces verts X ascenseur X interphone ☐ porte à code ☐ antenne ☐ autres :

E. (Le cas échéant) Equipement 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.]

### III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 03/06/2019

B. Durée du contrat : 3 ans [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur]

(Le cas échéant) Durée abrégée par dérogation<sup>(3)</sup>:

Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : \_\_\_\_\_

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour trois ou six ans et dans les mêmes conditions.

Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

### IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

#### A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel<sup>(4)</sup> : 970.00 €

b) (Le cas échéant) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues<sup>(5)</sup> :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : OUI X NON ☐

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : OUI ☐ NON X  
- montant du loyer de référence : €/m<sup>2</sup> / Montant du loyer de référence majoré : €/m<sup>2</sup>

- complément de loyer : OUI ☐ NON X

Loyer de base :

Complément de loyer :

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer :

[si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

کس



c) (Le cas échéant) Informations relatives au loyer du dernier locataire<sup>(6)</sup> :

- montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire : Néant
- date de versement : Néant
- date de la dernière révision du loyer : Néant

2° Modalités de révision : Annuelle

a) Date de révision : 03/06

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 1er trimestre 2019 : 129,38

## B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables :

- Paiement périodique des charges sans provision ☐
- Provisions sur charges avec régularisation annuelle X
- Montant mensuel des provisions sur charges : 110.00 €

- Forfait de charges ☐ (possible uniquement en cas de colocation)

Montant du forfait de charges : \_\_\_\_\_ €

Modalités de révision du forfait de charges. Le forfait de charges fera l'objet d'une révision annuelle dans les mêmes conditions que le loyer principal tel que prévu à la clause IV-A-2° « Modalités de révision », soit :

Date de révision : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Date ou trimestre de référence de l'IRL : \_\_\_\_\_

C. (Le cas échéant) Contribution pour le partage des économies de charges<sup>(7)</sup> :

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat :

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution :

D. Souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des copreneurs<sup>(8)</sup> :

OUI ☐ NON X

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des copreneurs : €<sup>(9)</sup>

2. Montant récupérable par douzième : €

## E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement<sup>(10)</sup> : mensuelle X trimestrielle ☐

- paiement à échoir X à terme échu ☐

- date ou période de paiement : **Avant le 5 de chaque mois**

-(Le cas échéant), lieu de paiement : NEUF GESTION 119 Avenue de Saxe 69003 LYON

-(Le cas échéant) Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

[Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérables, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des copreneurs].

Loyer mensuel hors complément de loyer éventuel	970.00€
Complément de loyer éventuel	0.00€
Provision/forfait de charges	110.00€
Contribution pour le partage des économies de charges	0.00€
Assurance récupérable pour le compte des copreneurs	0.00€
Soit un total de :	1080.00€

KS

NB AT 4



F. (Le cas échéant) Exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuel : \_\_\_\_\_€

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

## V. TRAVAUX

A. (Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : \_\_\_\_\_€

(Le cas échéant) Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois : \_\_\_\_\_€

B. (Le cas échéant) Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer]<sup>(11)</sup>

C. (Le cas échéant) Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

## VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 970.00 € [inférieur ou égal à un mois de loyer hors charges].

Le locataire a versé le dépôt de garantie au bailleur ☐ au mandataire X

En cas de cotitularité du présent bail, il est rappelé que le dépôt de garantie ne sera restitué, dans les conditions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qu'en fin de bail et après restitution totale des lieux loués.

Dans ce cadre, les parties conviennent dès à présent que les sommes restant dues au titre du dépôt de garantie seront restituées dans les proportions suivantes :

X à parts égales entre chaque copreneur : Monsieur ☐ et Monsieur ☐

☐ intégralement à :

☐ autres modalités de restitution :

## VII. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Il est expressément stipulé que les copreneurs 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.

En cas de colocation, les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement.

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 de 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.

Il est précisé 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 des colocataires seulement. La présente clause est donc une condition substantielle.

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.

CS



## VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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.

## IX. HONORAIRES DE LOCATION

### A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 :

« 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. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 10€/m<sup>2</sup> de surface habitable ;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

### B. Détail et répartition des honoraires

#### 1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 903.00 €  
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 270.90 €  
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]

- autres prestations :

Honoraires toutes taxes comprises d'entremise et de négociation dus à la signature du présent bail : 130.00 €  
[détail des prestations et conditions de rémunération]

#### 2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 903.00 €  
[détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail]

- le cas échéant, prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 270.90 €  
[montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation]



## X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1. Destination des locaux loués

Le bailleur est tenu de délivrer un logement conforme à sa destination.

Le locataire s'interdit expressément:

- d'utiliser les locaux loués autrement qu'à l'usage fixé au présent bail, 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 administrative relative à l'exercice de sa profession. Le locataire s'engage à exercer 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 acquiescer 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

### 2. Entretien et nettoyage des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude, de pompe à chaleur et des climatisations

Le locataire devra 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, pompe à chaleur, climatisation, 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.

### 3. Visite des locaux loués

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 arrêtées avec le bailleur. A défaut d'accord les heures de visite sont fixées entre 17 et 19 heures.

### 4. Sinistres et dégradations

Le locataire s'oblige à déclarer tout sinistre à son assurance et à justifier, sans délai, au bailleur de cette déclaration.

Le locataire s'oblige également 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.

### 5. Ramonage

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.

En cas de départ du locataire après la période de chauffe, il devra faire procéder à un nouveau ramonage avant la remise des clés quand bien même le dernier ramonage aurait été réalisé moins d'une année avant son départ.

### 6. Interdiction de certains appareils de chauffage

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.

### 7. Jouissance paisible

Le locataire ne devra 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.

WS

NB A-T'



#### 8. Détention d'animaux

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.

#### 9. Nuisibles

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.

#### 10. Usage des parties communes

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.

#### 11. Gel

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.

#### 12. Personnel de l'immeuble

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.

#### 13. Système d'assainissement autonome

Le locataire devra entretenir le système d'assainissement autonome et justifier de cet entretien lors de la remise des clés.

### XI. AUTRES INFORMATIONS

**A - Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> 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 monopropriété, sur demande écrite, le locataire pourra venir consulter ce document auprès du bailleur ou de son mandataire.

#### B - Informations relatives aux sinistres

Le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

X Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.



Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine<sup>(12)</sup> :

Ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

#### C - Informations relatives au bruit

Si le bien est situé à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 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<sup>(13)</sup> :

#### D - Informations 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.

E - Le locataire autorise le bailleur à transmettre toutes correspondances de manière dématérialisée : ☒ Oui ☐ Non

### XII. 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 réclamé.

### XIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution de votre acte de cautionnement.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du contrat de location pour lequel votre cautionnement est consenti, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au bailleur et à **LE NEUF GESTION**.

Le responsable du traitement des données personnelles est **LE NEUF GESTION**.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à [dpo@lneufgestion.com](mailto:dpo@lneufgestion.com).

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil ([www.cnil.fr](http://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).

### XIV. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. (Le cas échéant) un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. un dossier de diagnostics techniques comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante<sup>(14)</sup> ;
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes<sup>(15)</sup> ;
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques (ERP) pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité<sup>(16)</sup> ou à potentiel radon, ou dans un secteur d'information sur les sols.

C. une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. un état des lieux<sup>(17)</sup>

E. (Le cas échéant) une autorisation préalable de mise en location<sup>(18)</sup>



F. (Le cas échéant) les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables<sup>(19)</sup>

## NOTES

- (1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.
- (2) A reproduire si pluralité de bailleurs.
- (3) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales.
- (4) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.
- (5) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret.
- (6) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail.
- (7) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
- (8) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les copreneurs peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte.
- (9) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.
- (10) Le paiement mensuel est de droit à tout moment à la demande du locataire.
- (11) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence.
- (12) Préciser l'origine du sinistre.
- (13) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.
- (14) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés.
- (15) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret.
- (16) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
- (17) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.
- (18) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).
- (19) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ FAIT AU CABINET DU MANDATAIRE  
A LYON le 29/05/2019

EN 3 EXEMPLAIRES

Mots nuls  
Lignes nulles 14

LE BAILLEUR ou son mandataire

LE LOCATAIRE (Lu et approuvé signature)

Po  
119, Av. de Saxe - 69003 LYON  
Tél. 04 78 14 30 89  
RCS 520 502 800  
« LE Saxe »  
LE NEUF GESTION

Lu et approuvé  
B  
Lu et approuvé  
e

15