

# PROCES-VERBAL DESCRIPTIF SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SIX OCTOBRE

DEMANDEUR : SA CREDIT FONCIER DE FRANCE.

PREMIERE  
EXPEDITION



SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD  
O.BADAROUX-PELERIAUX  
S.CHEIKH-BOUKAL  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES  
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180  
30012 NIMES CEDEX 04  
FR6140031 00001 0000169238D 58  
TEL.04.66.21.88.94  
FAX 04.66.67.74.79  
N° TVA INTER FR27384104485

Dossier n° 101100



SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD  
O.BADAROUX-PELERIAUX  
S.CHEIKH-BOUKAL  
COMMISSAIRES DE JUSTICE  
ASSOCIES  
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180  
30012 NIMES CEDEX 04  
FR6140031 00001 0000169238D 58  
TEL.04.66.21.88.94  
FAX 04.66.67.74.79  
N° TVA INTER FR27384104485  
etude@cdj-pgbc.fr

## PROCES-VERBAL DESCRIPTIF SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE SIX OCTOBRE

Références à Rappeler :

101100 – AG -

### A la requête de :

La SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est situé 182 avenue de France à PARIS 13<sup>e</sup> arrondissement, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège social,

### Ayant pour avocats constitués :

Maître Henry-Laurent ISENBERG, Avocat associé de la SCP LAICK ISENBERG JULLIEN SAUNIER, avocats inscrits au barreau de Nîmes y demeurant 3 rue Monjardin 30000 NIMES, avocat postulant,

### Mais encore :

La SELARL TAVIEAUX-MORO – DE LA SELLE, pris en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, Société d'avocats, inscrite au Barreau de Paris, y demeurant 72 avenue Victor Hugo 75116 PARIS,

### Agissant à l'encontre de :

1. Monsieur Jean-Charles TAOCHY, né à SAINT-DENIS (97400), le 25 février 1969, de nationalité française, demeurant 28 ter rue des Dalhias à BOIS DE NEFLES, SAINT PAUL (97411) ;
2. Madame Fabiola Marie LOURDES CARPAYE, épouse TAOCHY, née le 11 février 1969 à SAINT-DENIS (97400), demeurant 28 ter rue des Dalhias à BOIS DE NEFLES, SAINT PAUL (97411).

### Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 25 mars 2010 par Maître Pierre REVERON Notaire à MONTAGNAC HERAULT, contenant un prêt periodimo 8 n°2962831, d'un montant de 153 400 € remboursable en 288 mois hors période de préfinancement, au taux fixe hors assurance de 4,5 % l'an (TEG 4,49 % l'an) consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Jean-Charles TAOCHY et Madame Fabiola Marie LOURDES CARPAYE, son épouse.

Une inscription d'hypothèque conventionnelle suivant acte du 25 mars 2010 publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1 le 21 mai 2010, 3004 P01, volume 2010 V n°2388 ;

Une inscription d'hypothèque de privilège du prêteur de deniers suivant acte du 25 mars 2010 publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1, le 21 mai 2010, 3004 P01 volume 2010 V n°389 ;

Faisant suite au commandement de payer valant saisie, signifié par acte de la SELARL MY CJ, Commissaires de justice associés à l'Office de SAINT DENIS 97490 SAINTE-CLOTILDE en date du 11 juillet 2023 ;

Procédant à l'exécution des articles R321-1 à R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires tendant à la description de l'immeuble objet de la présente procédure de saisie immobilière, article ci-après rappelés :

Article R322-1 du Code des procédures civiles d'exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux désignés dans le commandement afin de dresser un procès-verbal de description, dans les conditions prévues par l'article R322-2 ».

Et de l'article R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire des lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité ».

Ce Procès-verbal comprend conformément à l'article R322-2 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 1°) La description de l'immeuble : Situation et désignation de l'immeuble, Origine de propriété, Orientation, Tenants et Aboutissants de l'immeuble, Description des parties extérieures de l'immeuble, Description des parties intérieures de l'immeuble ;
- 2°) Indication des conditions d'occupation et identité des occupants, et droits dont ils se prévalent ;
- 3°) Le nom et l'adresse du syndic de copropriété les cas échéants ;
- 4°) Autres renseignements sur l'immeuble fournis par l'occupant.

Etant porteur d'une ordonnance sur requête rendue par Monsieur le Juge de l'Exécution pour le Tribunal Judiciaire de Nîmes en date du 31 août 2023, revêtue de la formule exécutoire le 15 septembre 2023 autorisant la procédure de description même en présence d'éventuel locataire.

Déférant à cette réquisition :

Je, Alexandre GISCLARD,

Commissaire de Justice Associé membre de la Société Civile Professionnelle  
**Eric PELERIAUX, Alexandre GISCLARD, Olivia BADAROUX-PELERIAUX,  
& Sabrina CHEIKH-BOUKAL**

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice  
A la Résidence de NÎMES (GARD)  
Y demeurant 1 rue Saint Marc

Certifie m'être rendu, ce jour, à l'adresse suivante : 54 route de Beaucaire 30000 NIMES, à l'adresse du bien objet de la présente procédure de saisie immobilière, où là étant, sur place, sont présents :

- La locataire suite au rendez-vous préalablement convenu avec elle, à savoir Madame DELARQUE Lucie.
- Monsieur Laurent BONNET, EURL LOGIS SERVICES, Diagnostiqueur.

Il a été procédé préalablement aux opérations à la signification de la requête et de l'ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution susvisé à la personne de Madame DELARQUE en sa qualité de locataire des lieux. (Voir copie de l'acte en annexe).

J'ai procédé à la description des lieux comme suit :

## DESCRIPTION

### DESIGNATION :

Un ensemble immobilier situé à NIMES (30000) – 54 route de Beaucaire, Résidence LA MANADE cadastrée section HB n°641, lieudit 54 route de Beaucaire pour une contenance de 68 a 32 ca.

### Les lots numéros :

- 81 : dans le bâtiment C au 4<sup>e</sup> étage, un appartement de type 2, portant le numéro 78 du plan, avec balcon.

D'une surface de 42.95 m<sup>2</sup> (voir tableau des surfaces et croquis des lieux).

- 310 : dans le parking souterrain au premier sous-sol, un emplacement de stationnement couvert, portant le n°84 du plan.

Tel que ledit meuble s'étend et se comporte avec toutes ses aisances et ses dépendances et tout droit de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître REVERON, Notaire à MONTAGNAC HERAULT le 24 mars 2009, publié au premier bureau des hypothèques de Nîmes le 31 mars 2009, volume 2009 P n°3122.

### ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur Jean-Charles TAOCHY et Madame Fabiola Marie LOURDES CARPAYE, son épouse, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 25 mars 2010 par Maître REVERON, Notaire à MONTAGNAC HERAULT, publié au service de la publicité foncière de Nîmes n°1 le 21 mai 2010 sous les références 3004 P01 volume 2010P n°5226.

### CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le bien fait l'objet actuellement d'un contrat de bail régité par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, bail en date du 15 décembre 2020, ayant pris effet le 18 décembre 2020 d'une durée de 3 ans renouvelable.

Le montant de loyer mensuel est de 470 €.

Le montant des provisions sur charges mensuelles est de 34 € (Voir copie du bail en annexe sur 12 feuilles.)

**SYNDIC :**

Le syndic de la copropriété est la Société CITYA ARENA 501 rue Denis Papin, bâtiment A, Le Millenium 34000 MONTPELLIER.

**COPROPRIETE :**

Il s'agit d'un immeuble en R+5, en bon état général.

Les parties communes sont correctement entretenues.

Porte d'accès vitrée.

Entrée sécurisée.

Interphone.

Sas d'entrée avec double vitrage.

Espace boîtes aux lettres.

Cage d'escalier.

Également, un ascenseur dessert les étages. L'ascenseur est en bon état de fonctionnement.

Les couloirs de l'immeuble sont également en bon état.

La copropriété est située à proximité du centre-ville de Nîmes ; en bas de l'immeuble, quelques commerces de proximité.

La gare est située à environ 500 m.

**LOT N°81 :**

C'est un appartement de type 2 d'une surface de 42.95 m<sup>2</sup> (voir tableau des surfaces et croquis des lieux).

**Porte d'entrée :**

En bois, poignées métal. Elle s'ouvre, se ferme et se verrouille correctement.

On accède directement à la pièce à vivre.

**Pièce à vivre :**

Au sol, du carrelage blanc et plinthes assorties, en bon état.

Les murs et plafond blancs en bon état, quelques fissurations.

Un point lumineux avec un luminaire trois spots.

Dans la première partie de la pièce à vivre, un petit salon.

Dans la deuxième partie, un coin repas.

La pièce est ajourée côté Sud par une porte-fenêtre deux vantaux, châssis PVC blanc, double vitrage, vitre intacte avec volet extérieur, en bon état.

La menuiserie est en trois parties avec un châssis fixe côté gauche.

Au-dessus de la porte-fenêtre, au niveau du plafond, présence de fissurations.

Les prises électriques, boîtier interrupteur, prises téléphone, télévision, boîtier fibre, sont en bon état.

A droite de la porte-fenêtre, un radiateur électrique ATLANTIC.

En entrant dans la pièce à vivre, côté gauche, un placard deux portes avec étagères.

Au milieu de la pièce, un autre placard une seule porte avec étagères.

A côté, se trouvent l'interphone, le boîtier thermostat et un petit placard avec, à l'intérieur, tableau électrique, compteur LINKY et disjoncteur.

### **Le balcon :**

Au sol, carrelage beige, état d'usage.

Les murs : enduit de façade, bon état, un fil pour étendre le linge, un garde-corps métallique. L'ensemble est en bon état.

De là, une vue sur le Sud et sur la résidence.

### **Cuisine :**

Elle est en partie ouverte sur la pièce à vivre.

Au sol, le même type de carrelage blanc et plinthes assorties, bon état.

Les murs et plafonds blancs, en bon état.

Une VMC.

Une crédence murale en carrelage côté évier.

Un évier simple avec égouttoir, robinetterie mitigeur état d'usage.

Un meuble sous évier une porte, a également pris l'eau.

Sous évier, une porte, elle a pris l'eau, elle est en mauvais état.

A côté, dans le prolongement du meuble évier, deux plaques de cuisson électriques. En dessous, un frigo top.

Au-dessus de l'évier, un néon.

La pièce est ajourée par une fenêtre simple vantail, châssis PVC blanc, double vitrage, vitre intacte avec volet extérieur qui est exposé côté Est et qui donne directement sur le balcon.

Prises électriques, boîtiers interrupteurs dans la cuisine : les boîtiers sont en bon état, état d'usage.

Au plafond, un point lumineux avec prise DLC et ampoule qui fonctionne.

Un petit radiateur électrique ATLANTIC dans la pièce.

Un placard, une porte isoplane, poignées métal. A l'intérieur, se trouve le cumulus PACIFIC THERMOR. De la place, pour mettre une étagère à l'intérieur.

#### **Couloir vers chambre et sanitaires :**

Une porte de séparation avec la pièce à vivre en PVC, poignées métal état d'usage, peinture bon état.

Au sol, carrelage et plinthes bon état.

Les murs et plafond : peinture bon état.

A signaler des fissurations au plafond, un point lumineux, prise DCL et ampoule et un détecteur de fumée.

Prises électriques, boîtiers interrupteurs. Les boîtiers sont en place.

#### **WC indépendant :**

Porte d'accès isoplane, poignées métal état d'usage.

Au sol, toujours le même type de carrelage et plinthes assorties, bon état.

Les murs et plafond blancs, état d'usage.

Un WC chasse d'eau dosseret, double abattant.

Un point lumineux au plafond, prise DCL et ampoule, une VMC.

#### **Salle de bains :**

Porte d'accès isoplane, poignées métal, en bon état.

Au sol, toujours le même type de carrelage et plinthes assorties en bon état.

Sur la droite, un meuble évier avec robinetterie mitigeur.

Un meuble sous vasque avec deux portes état d'usage.

Au-dessus, un miroir, trois luminaires.

Dans le fond de la pièce, une grande baignoire avec robinetterie mitigeur avec flexible de douche, pommeau de douche, support mural. Un rideau de douche.

Les murs sont recouverts autour de la baignoire et du lavabo d'un carrelage mural gris et bleu, en bon état.

Plafond : peinture bon état. A signaler des fissurations comme dans le couloir.

Un point lumineux, prise DCL et ampoule.

Un radiateur électrique ATLANTIC.

Au-dessus de la baignoire, une VMC.

Une armoire à pharmacie fixée au mur à droite du meuble lavabo avec porte miroir.

### **La chambre :**

Porte isoplane, poignées métal, état d'usage.

Au sol, carrelage et plinthes comme dans le reste de l'appartement, bon état.

Les murs et plafond : peinture bon état.

Un point lumineux, prise DCL et ampoule.

La pièce est ajourée côté Sud par une fenêtre châssis PVC blanc, double vitrage, vitre intacte avec volet extérieur en bon état qui fonctionne ; de là, une vue sur le Sud et sur les autres bâtiments de la résidence et les espaces verts de la résidence.

Dans cette chambre, un grand placard deux portes coulissantes avec étagères et penderie.

Au plafond, des fissurations.

Derrière la télé également, quelques fissurations et également fissurations en entrant dans la pièce côté droit en partie supérieure du mur.

### **LOT N°310 : EMPLACEMENT DE PARKING :**

Au niveau -1, un emplacement de parking couvert, absence de porte de garage.

La place de stationnement porte le n°84. Rien à signaler.

### **Annexes :**

- Relevé de surface et croquis des lieux (Tableau des surfaces).
- Contrat de bail.
- Acte de signification Requête et ordonnance.

Photographies :

Afin de matérialiser mes constatations, j'ai procédé à des clichés photographiques.

Plus rien n'étant à enregistrer, ni à constater, je me suis retiré en mon étude, où j'ai clos le présent procès-verbal de constat, pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT DE L'ACTE :**

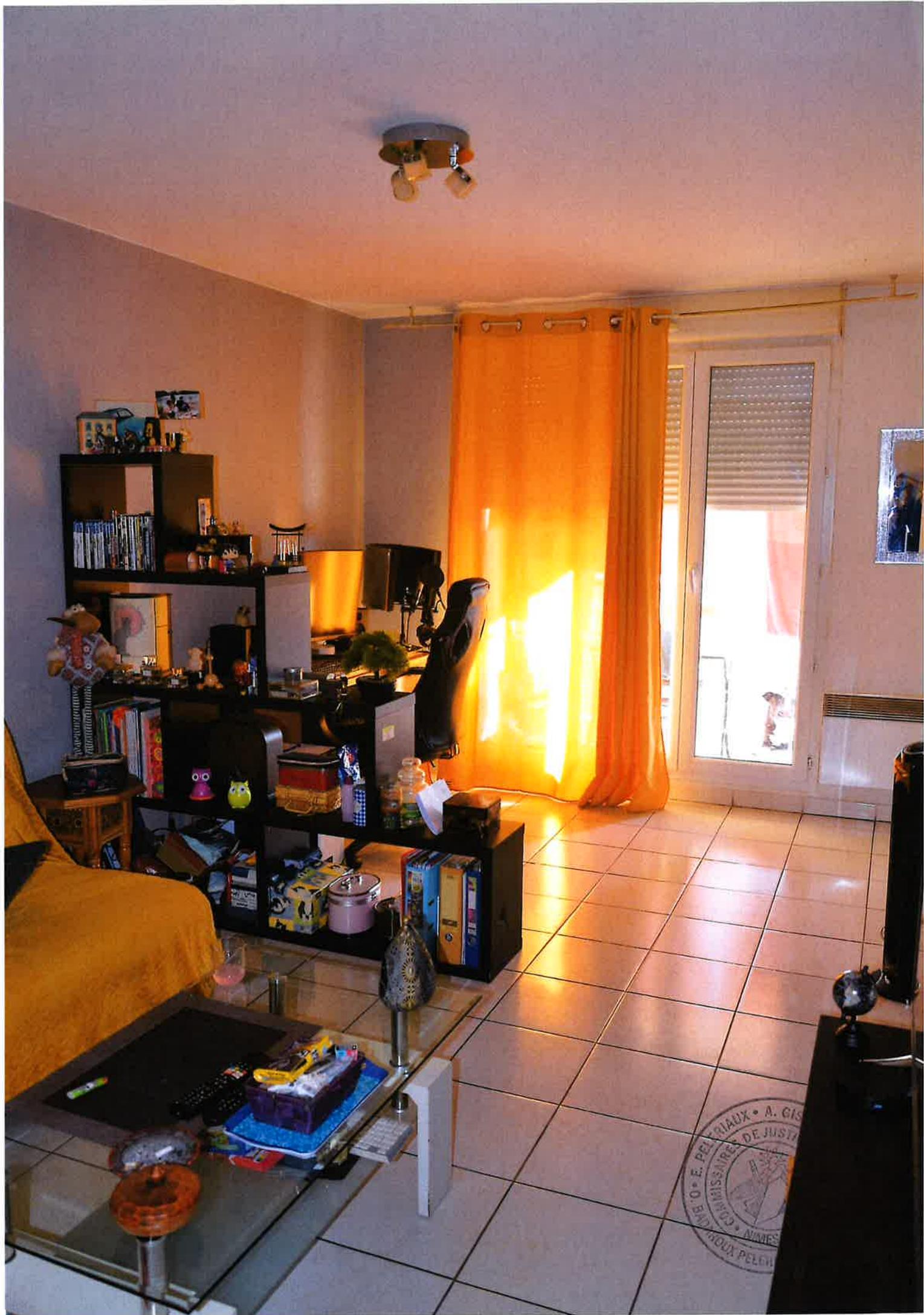
Emoluments Art R444-3.....	219,16
Vacation Horaire.....	892,80
Frais de déplacement article 18.....	7,67
<b>Total hors taxes.....</b>	<b>1119,63</b>
TVA à 20,00 %.....	223,93
<b>TOTAL.....</b>	<b>1343,56</b>

Maitre Alexandre GISCLARD  
Commissaire de Justice associé



**FICHIER 1**  
**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**  
**M ET MME TAOCHY**  
**54 ROUTE DE BEUCAIRE**  
**LA MANADE 30000 NIMES**





**FICHIER 2**  
**VUES DE LA COPROPRIETE**















## LA MANADE - INFORMATIONS

### ACCES POMPIERS

Pour un déménagement, aménagement ou livraison, un accès provisoire peut être demandé, au moins **72 heures** avant à l'adresse suivante :

MAIL : [montpellier-residence@citya.com](mailto:montpellier-residence@citya.com)

Il conviendra de nous communiquer le numéro de votre badge. Ce dernier ne sera fonctionnel qu'après la prise en compte de votre requête.



Numéro de badge



City Arena - 101, boulevard de la République  
34000 Montpellier  
SARL au capital de 23000,00 € - B13500528 Montpellier Carle professionnelle : 34022016000001166  
déclaré par C.C.I. Hérouville - Garanties Uniaucités : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS  
15006370

Location Gestion Vente Syndic citya.com



Numero

Citya Arena - Tél.: 0499130513

501 rue Denis Papin bâtiment A Le Millenium 34000 Montpellier

SARL au capital de 23000,00 € - B13500528 Montpellier Carle professionnelle : 34022016000001166  
déclaré par C.C.I. Hérouville - Garanties Uniaucités : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS  
15006370

Location Gestion Vente Syndic citya.com

**FICHER 3**  
**PORTE D'ENTREE**

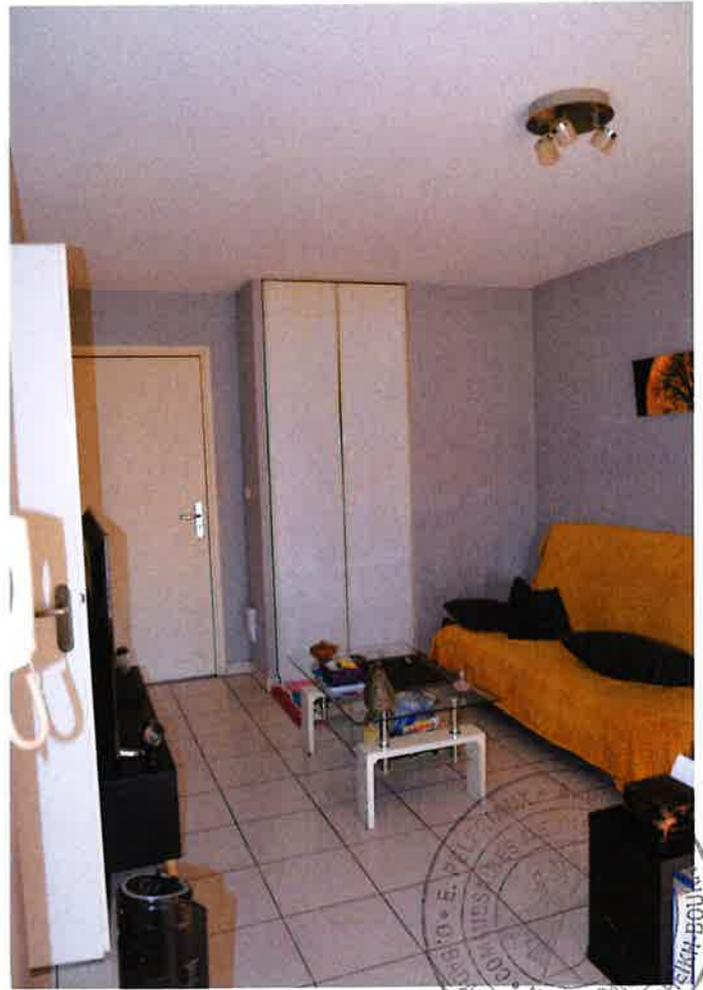




**FICHIER 4**  
**PIECE A VIVRE ET BALCON**



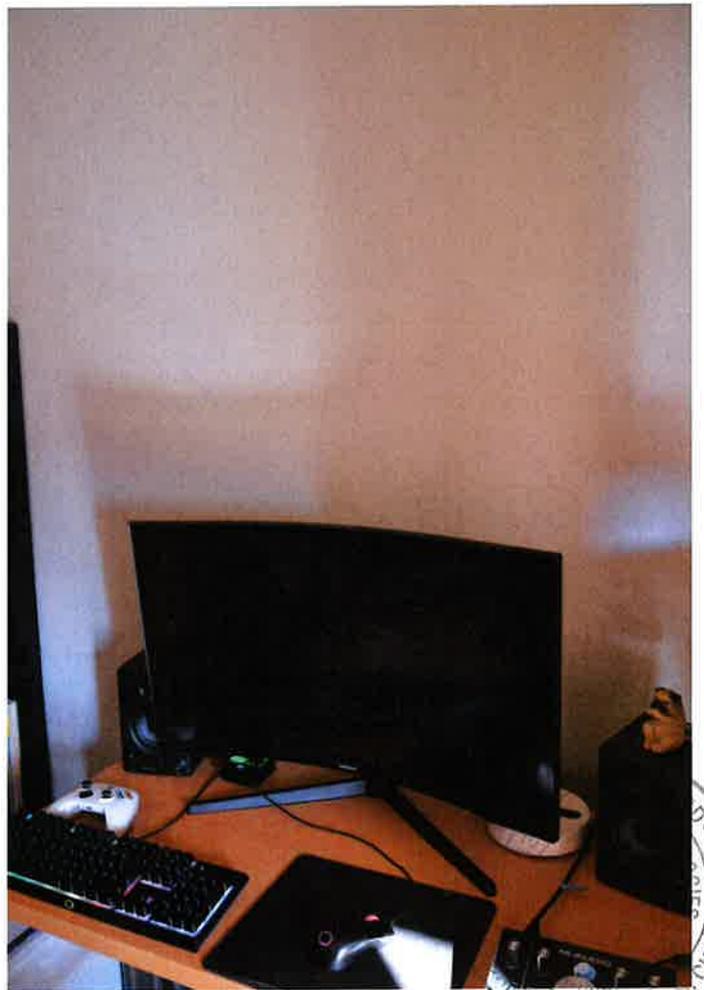




AGENCE IMMOBILIERE  
NIMES (30)  
PÉLERIAUX • S. CHASTAGNÉ • BOU...



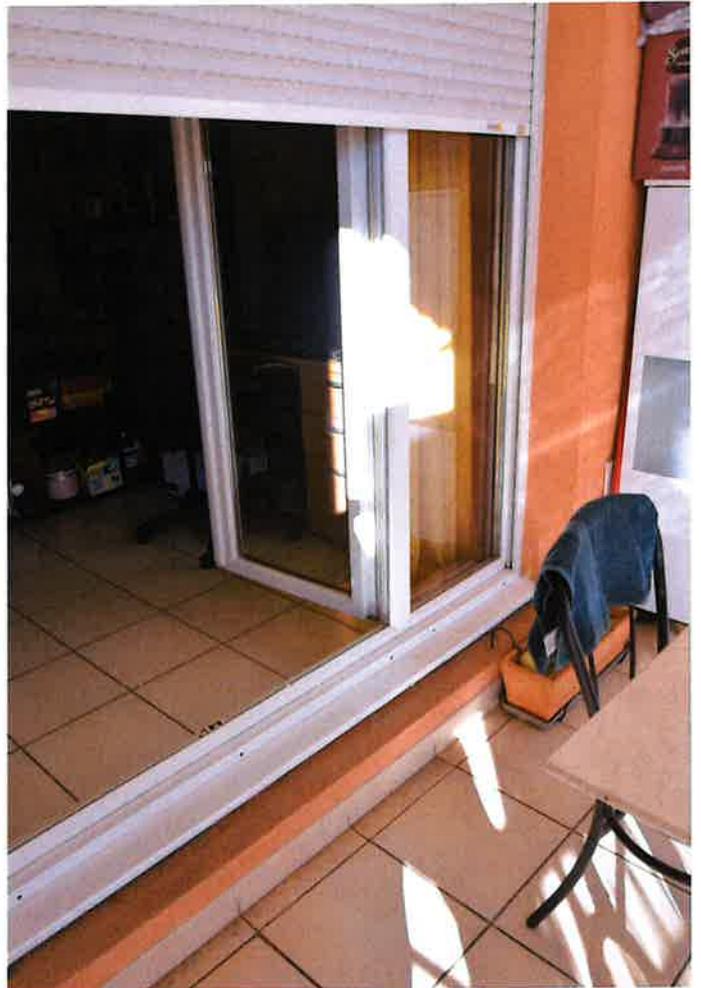










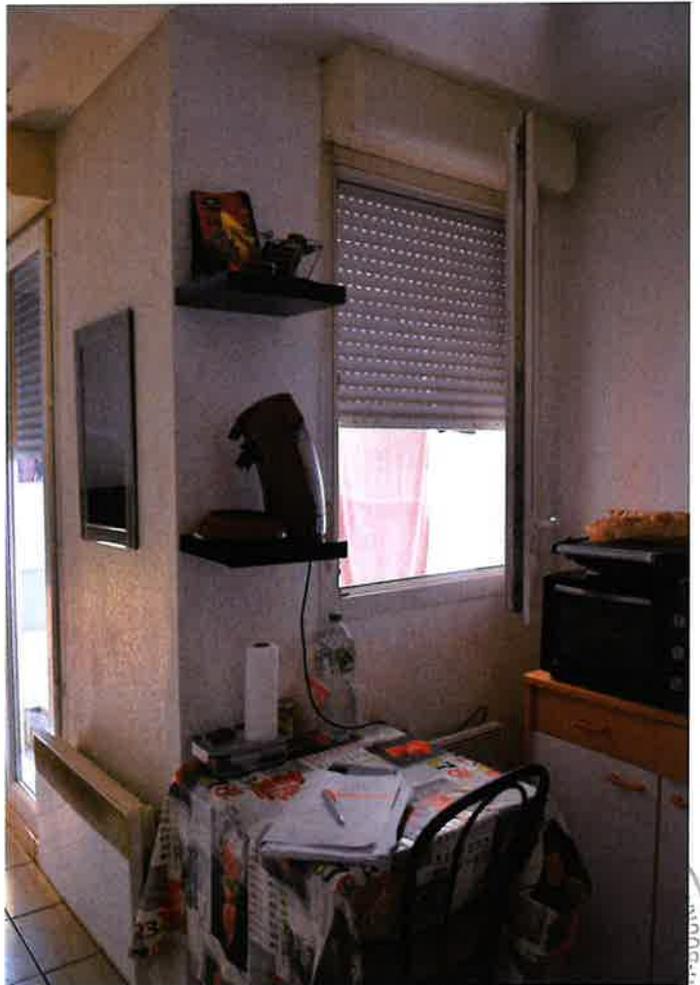


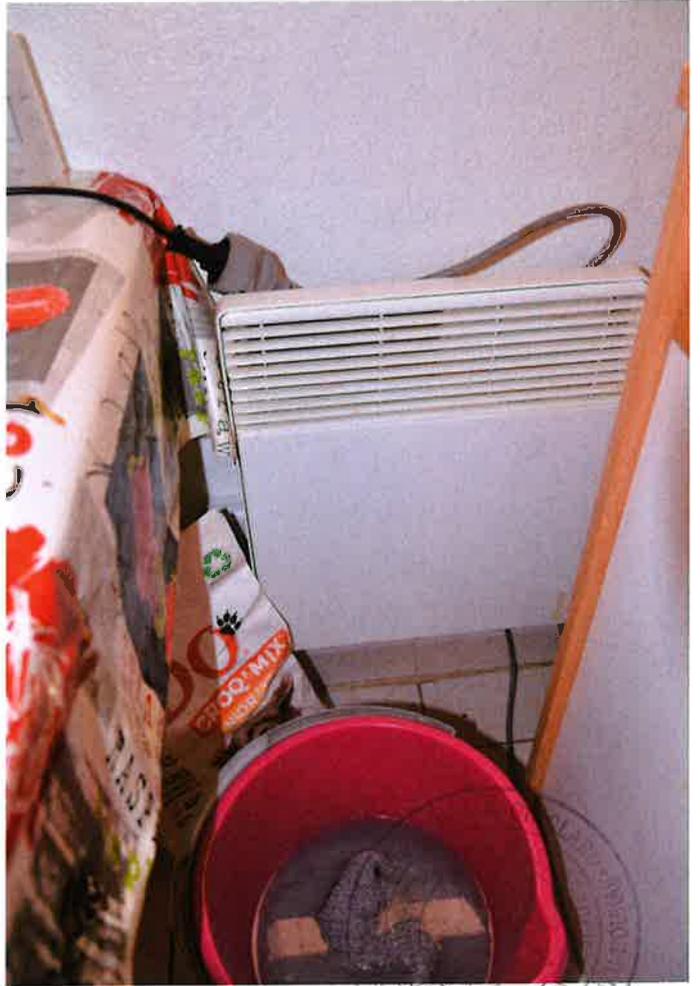
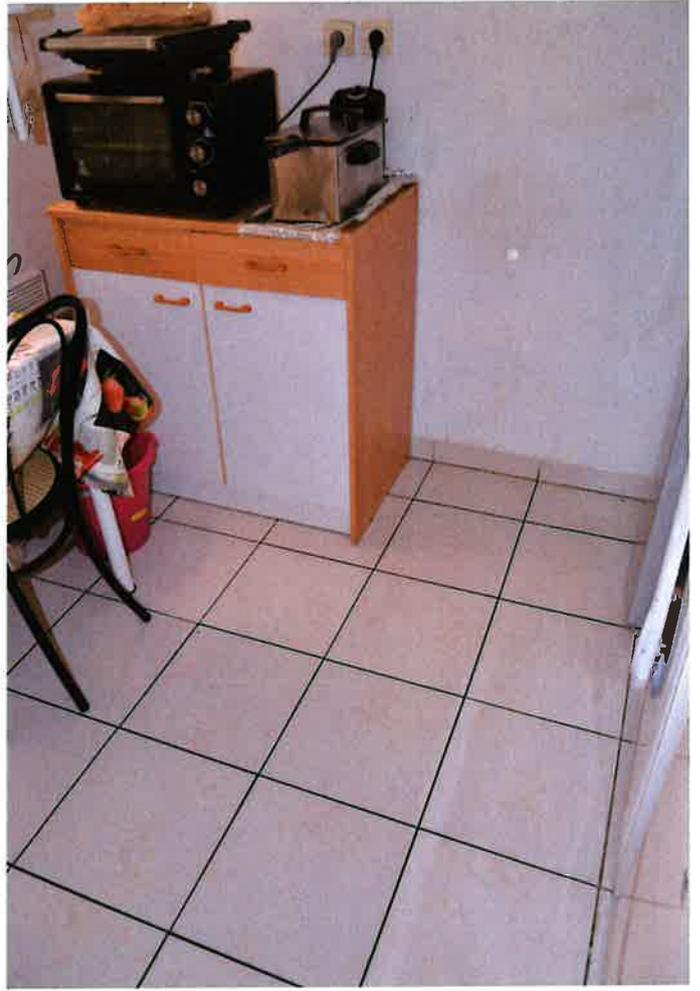




**FICHIER 5**  
**CUISINE**







AGENCE NIMES (GARD)  
ADAROUX PELERVAUX • S. CHEN

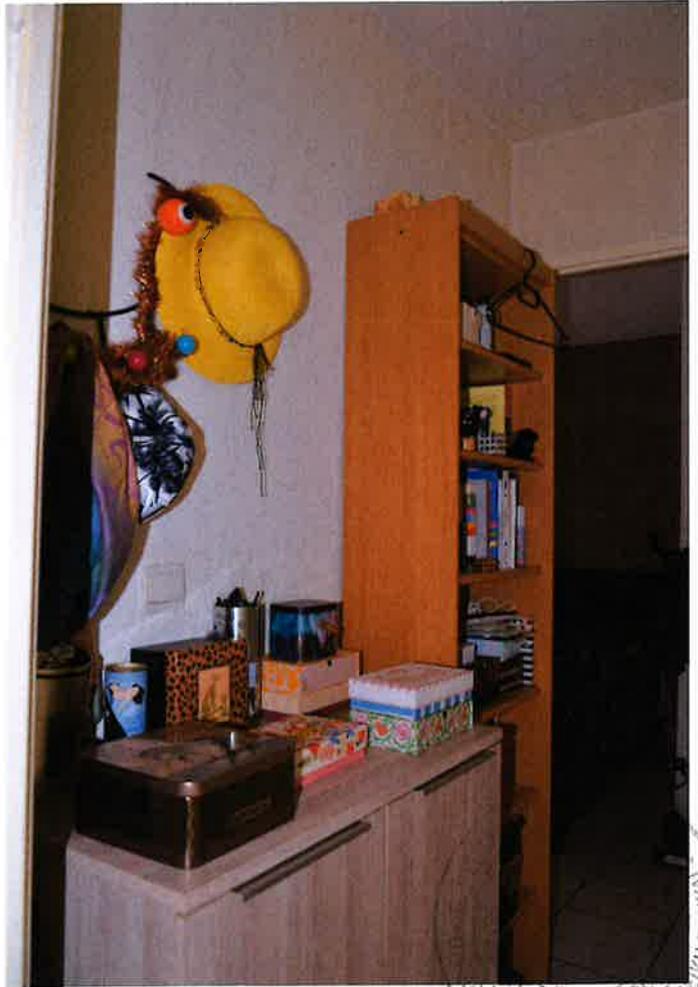


NIMES (Gard)  
PROUX PÉLERIAUX • S. C. R. L.



**FICHIER 6**  
**COULOIR**







**FICHIER 7**  
**WC INDEPENDANT**  
**ET SALLE DE BAINS**







E. PELERIAUX  
153 AVENUE DE LA  
SIX PELERIAUX



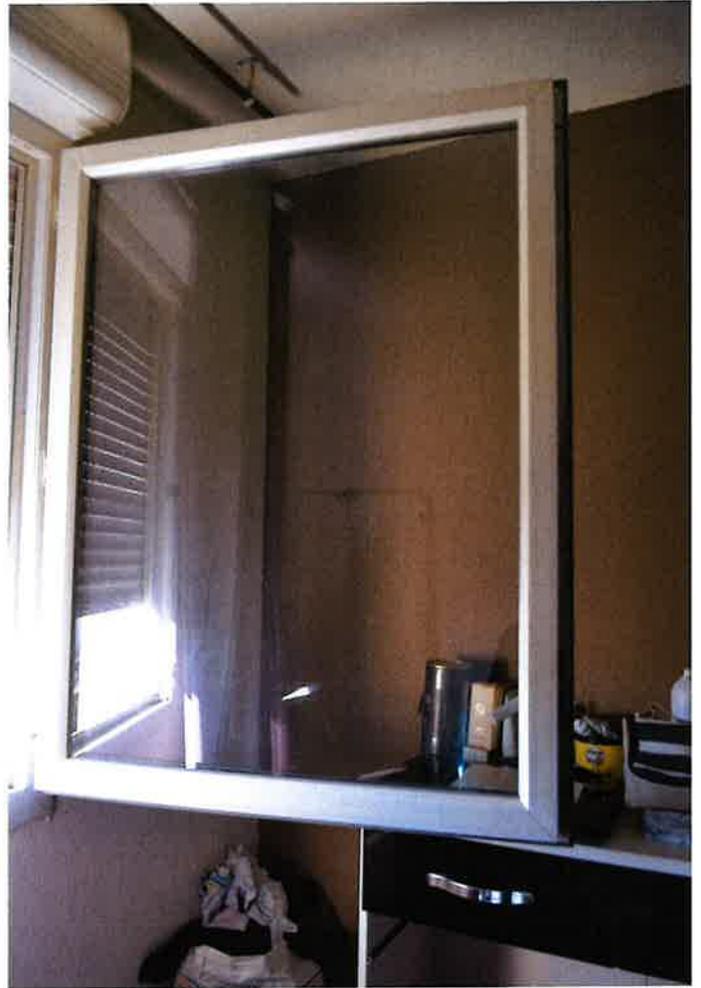


**FICHIER 8**  
**CHAMBRE**















FICHIER 9

EMPLACEMENT PARKING SOUS TERRAIN





**FICHER 10**  
**ANNEXES**





## CERTIFICAT DE SUPERFICIE - "Loi Carrez"

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A Désignation du bâtiment

Adresse :	<b>LA MANADE 54 route de Beaucaire 30000 NÎMES</b>	Type:	<b>2</b>
Numéro de lot :	<b>81</b>	Etage :	<b>4ème</b>
Référence Cadastre :	<b>HB - 641</b>	Bâtiment :	
Nature du bâtiment :	<b>Appartement</b>	Escalier :	<b>Sans objet</b>
		Porte :	<b>Sans objet</b>

### B Propriétaire

Nom/prénom :	<b>M. TAOCHY Jean Charles</b>	N° Dossier :	<b>6630 TAOCHY C</b>
Immeuble :		Date de l'ordre de mission :	<b>09/10/2023</b>
Adresse :	<b>28ter Rue des Dahlias</b>	Mission effectuée le:	<b>09/10/2023</b>
CP/ville :	<b>97411 SAINT-PAUL</b>		

### Référence et date de réalisation

### C Technicien ayant réalisé le métrage

Nom/prénom :	<b>Laurent BONNET</b>
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :	

**Total : 42,95 m<sup>2</sup>**  
(Quarante-deux mètres carrés quatre-vingt-quinze)

### D Détail des surfaces par local

Pièce ou Local	Etage	Surface "habitable"	Surface "non habitable"
Séjour	4ème	17,780 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Cuisine	4ème	5,880 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Placard	4ème	0,700 m <sup>2</sup>	0,190 m <sup>2</sup>
Dégagement	4ème	2,320 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Chambre	4ème	11,070 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
W.C.	4ème	1,660 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de bain	4ème	3,540 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>42,950 m<sup>2</sup></b>	<b>0,190 m<sup>2</sup></b>

### JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface « non habitable »	Justification
Placard	4ème	0,190 m <sup>2</sup>	Cumulus (hauteur sous cumulus inférieure à 1,80m)
<b>Total</b>		<b>0,190 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface(s) Annexe(s)
Loggia	4ème	5,850 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>5,850 m<sup>2</sup></b>

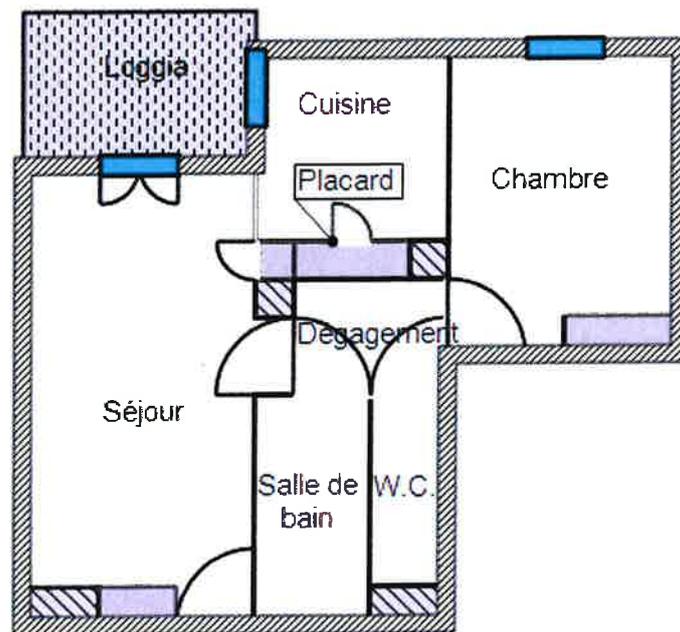
La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par LOGIServices qu'à titre indicatif.





## DOCUMENTS ANNEXES

### Croquis



#### Légende :

-  Terrasse, cour, balcon ou loggia
-  Placard/rangement
-  Zone ou espace inaccessible



E Cachet et signature	
<p>Fait à Langlade , le 09/10/2023</p>  <p>Sarl au capital de 8000€ S. social: 1 place du Visago 30980 LANGLADE RCS Nîmes 443 291 851</p>	<p>Le Technicien : <b>Laurent BONNET</b> Le responsable du cabinet: <b>BONNET Laurent</b></p> 

***Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.***

SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD  
O.B.F.BADAROUX-PELERIAUX  
S.CHEIKH-BOUKAL  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180  
30012 NIMES CEDEX 04  
FR6140031 00001 0000169238D 58  
TEL.04.66.21.88.94  
FAX 04.66.67.74.79  
N° TVA INTER FR27384104485

## SIGNIFICATION D'ORDONNANCE SUR REQUETE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS et le SIX OCTOBRE

La Société Civile Professionnelle, Eric PELERIAUX Alexandre GISCLARD Olivia BADAROUX-PELERIAUX Sabrina CHEIKH-BOUKAL titulaire d'un office d'Huissier de Justice, à la résidence de NIMES, 1 rue saint Marc, par l'un d'eux soussigné

A :

**Madame DELARQUE Lucie**

**Locataire** sis

Résidence la Manade

54 Route de Beaucaire

30000 NIMES

*OU ETANT ET PARLANT A COMME INDIQUE SUR  
FICHE SIGNIFICATION*

### A LA DEMANDE DE

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542029848 dont le siège social est situé 182 AVENUE DE FRANCE à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette

qualité audit siège social

*Elisant domicile en mon Etude,*

### SIGNIFIE ET LAISSE COPIE :

D'une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de NIMES en date du 31 août 2023 et revêtue de la formule exécutoire le 15 Septembre 2023.

### TRES IMPORTANT

Vous rappelant que l'Article 496 du Code de Procédure Civile est ainsi conçu :

*"S'il n'est pas fait droit à la requête, appel peut être interjeté à moins que l'ordonnance n'émane du Premier Président de la Cour d'Appel. Le délai d'appel est de QUINZE JOURS. L'appel est formé, instruit et jugé comme en matière gracieuse.*

*S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au Juge qui a rendu l'ordonnance. "*

Me Alexandre GISCLARD



SCP E.PELERIAUX - A.GISCLARD  
O.BADAROUX-PELERIAUX  
S.CHEIKH-BOUKAL  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180  
30012 NIMES CEDEX 04  
FR6140031 00001 0000169238D 58  
TEL.04.66.21.88.94  
FAX 04.66.67.74.79  
N° TVA INTER FR27384104485

## MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

SIGNIF. D'ORDONNANCE SUR REQUETE

(REMISE A PERSONNE)

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS le SIX OCTOBRE

### A LA DEMANDE DE :

SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542029848 dont le siège social est situé 182 AVENUE DE FRANCE à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

### SIGNIFIE A

Madame DELARQUE Lucie  
Résidence la Manade 54 Route de Beaucaire  
30000 NIMES

Cet acte a été remis par Maître GISCLARD, Huissier de Justice, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire,

J'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte, PARLANT A SA PERSONNE, ainsi déclaré.

La copie du présent acte comporte 4 feuilles.

Me Alexandre GISCLARD



## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

### COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	51,06
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	7,67
H.T.	58,73
TVA 20,00%	11,75
TAXE FORFAITAIRE	
Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS.	
T.T.C.	70,48



23/22

CP E.PELERIAUX - A.GISCLARD  
O.BADAROUX-PELERIAUX  
S.CHEIKH-BOUKAL  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
1 RUE SAINT-MARC - BP 60180  
30012 NIMES CEDEX 04  
FR6140031 00001 0000169238D 58  
TEL.04.66.21.88.94  
FAX 04.66.67.74.79  
N° TVA INTER FR27384104485

## REQUETE

AFIN D'ETRE AUTORISE PAR LE JUGE DE L'EXECUTION A PENETRER  
DANS LES LIEUX POUR PRATIQUER UNE DESCRIPTION  
- PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE -

Réf: 109426-AG /481

à Monsieur le JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIMES

### LE CREANCIER :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00€, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social situé 182 Avenue de France 75013 PARIS, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué :

Maître Henri-Laurent ISENBERG, Avocat associé de la SCP LAICK ISENBERG JULLIEN SAUNIER, Avocat inscrit au Barreau de NIMES – 3 Rue Monjardin 30000 NIMES

Et ayant pour mandataire pour la présente requête :

La Société Civile Professionnelle, Eric PELERIAUX, Alexandre GISCLARD, Olivia BADAROUX-PELERIAUX et Sabrina CHEIKH-BOUKAL titulaire d'un office d'Huissier de Justice à NIMES 1 rue Saint Marc, par l'un d'eux soussigné

### A L'HONNEUR DE VOUS FAIRE CONNAÎTRE qu'il est créancier de :

Madame **CARPAYE épouse TAOCHY**  
**Fabiola Marie Lourdes**  
née le 11 février 1969 à ST DENIS  
28 Ter Rue des Dalhias  
97411 BOIS DES NEFLES ST PAUL

Monsieur **TAOCHY Jean Charles**  
Né le 25 février 1969 à ST DENIS  
28 Ter Rue des Dalhias  
97411 BOIS DES NEFLES ST PAUL

D'une somme en principal de : 106.032,22 euros voir acte commandement valant saisie en date du 11.07.2023

### Au titre de :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 25 mars 2010 par Maître Pierre REVERON, Notaire à MONTAGNAC (Hérault), contenant prêt PERIODIMO 8 n°2962831 consenti par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur Jean Charles TAOCHY et Madame Fabiola Marie Lourdes CARPAYE son épouse ; voir copie en annexes.

### Exposé de la difficulté rencontrée :

Qu'à ce jour les débiteurs n'ont pas réagi suite à la signification du commandement de payer valant saisie.

Le commandement de payer valant saisie a été signifié le 11.07.2023.

Le tout constituant une créance fondée en son principe.

A ce jour les requis ne se sont pas manifestés pour proposer un rendez-vous pour réaliser le procès-verbal descriptif.



Que la saisie-immobilière porte sur un ensemble immobilier situé à NIMES (Gard) 30000 – 54 Route de Beaucaire, dénommé RESIDENCE LA MANADE, cadastré section HB n°641 Lieudit 54 Route de Beaucaire pour une contenance de 68a 32ca.

Que ce bien est actuellement occupé par des locataires,

Qu'en tout état de cause, il apparaît indispensable d'obtenir une autorisation judiciaire afin de pouvoir accéder à la propriété.

Il existe une certaine urgence à intervenir tenant les délais imposés par la procédure de saisie immobilière.

Notamment nous vous rappelons que l'assignation devant le juge de l'exécution prévue par l'article R322-4 du Code des procédures civiles d'exécution doit intervenir dans un délai de deux mois suivant la publication du commandement de payer valant saisie immobilière et qu'il convient de dresser le procès-verbal de description avant cette date, conformément aux dispositions de l'article L322-2 in fine du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Qu'en l'état, l'Huissier de justice doit impérativement procéder à la description du bien avant l'expiration des délais de procédure.

Ainsi, pris par les délais de procédure, l'autorisation de pénétrer dans les lieux est indispensable pour pouvoir poursuivre cette procédure de saisie immobilière.

Le requérant, bien que dispensé d'une autorisation préalable pour diligenter cette description prévue par l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution lorsqu'il s'agit du logement du débiteur, requiert donc votre autorisation pour pénétrer dans les lieux potentiellement occupés par des tiers à la procédure, accompagné d'un serrurier et de la Force Publique ou de deux témoins majeurs, le cas échéant.

Le requérant sollicite donc, par la présente requête, l'autorisation de pénétrer dans l'immeuble situé :

54 Route de Beaucaire 30000 NIMES : dénommé RESIDENCE LA MANADE, cadastré section HB n°641 Lieudit 54 Route de Beaucaire pour une contenance de 68a 32ca

- LOT 81 consistant en un appartement de Type 2 portant le n°78 du plan avec balcon, dans le bâtiment C au 4<sup>ème</sup> étage;
- LOT 310 : parking souterrain au 1<sup>er</sup> sous-sol, consistant en un emplacement de stationnement couvert portant le n°84 du plan.

Et vous ferez justice  
Profond respect

Fait en double exemplaire à NIMES , le 08 Août 2023

### BORDEREAU DE PIECES

Commandement de payer valant saisie immobilière  
Titre exécutoire acte notarié

COUT DE LA FORMALITE :	
Emolument .....	106,40
TVA à 20,00.....	21,28
Montant TTC.....	127,68



23127

# ORDONNANCE

Nous, **E. MONTEIL**,

JUGE DE L'EXECUTION de NIMES

- ✓ Vu les dispositions de la Loi n° 81-650 du 09 juillet 1991 en son article 68 et le décret n° 92-755 du 31 juillet 1992 pris pour application.
- ✓ Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
- ✓ Vu les pièces produites à l'appui de la demande,

AUTORISONS l'huissier à se faire assister d'un serrurier et le cas échéant de la Force Publique afin de pouvoir pénétrer dans les lieux situés 54 Route de Beaucaire 30000 NIMES : dénommé RESIDENCE LA MANADE, cadastré section HB n°641 Lieudit 54 Route de Beaucaire pour une contenance de 68a 32ca

- LOT 81 consistant en un appartement de Type 2 portant le n°78 du plan avec balcon, dans le bâtiment C au 4ème étage;

- LOT 310 : parking souterrain au 1er sous-sol, consistant en un emplacement de stationnement couvert portant le n°84 du plan.

Pour procéder à la description des lieux.

Et ce même en cas d'occupation par d'éventuels locataires, ou tout autre occupant, afin de dresser le procès-verbal de description des lieux conformément aux dispositions de l'article L322-2 in fine du Code des Procédures Civiles d'exécution, et si besoin accompagné d'une serrurier, de deux témoins, ou de la Force Publique.

Fait en notre cabinet, à **NIMES**

le

**31/08/23**

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement, ladite ordonnance à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.



Nîmes le

**15 SEP. 2023**

Le directeur des services de greffe judiciaires



Location



# VOTRE CONTRAT DE LOCATION

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya



[WWW.CITYA.COM](http://WWW.CITYA.COM)



## CONTRAT DE LOCATION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT NU

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

### I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Monsieur et Madame TAOCHY J-CHARLES  
28 TER RUE DES DAHLIAS 97411 BOIS DE NEFLE ST PAUL

Désigné(s) ci-après « le bailleur »,

Représenté par le mandataire :

Le Cabinet Citya Péri, au capital de 41 456 €EUROS, sis à 7 place Gabriel Péri 30000 NIMES, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nimes sous le numéro 680 200 516 et au registre de l'Orias sous le numéro , ci-après désigné Citya Péri, représenté par Sébastien VILAR, son Gérant :

- titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3002 2016 000 005 652 délivrée par CCI de Gard.
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, sociétaire n° A 72010156.
- assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX, police n° 120 137 405.

Désigné ci-après «le mandataire »,

Et

Madame DELARQUE Lucie  
Né(e) le: 21/10/1994  
A: NIMES  
Nationalité: Française  
Profession: Préparatrice  
Adresse électronique : l.delarque@laposte.net  
désigné (s) ci-après « le locataire »,

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

- Localisation du logement :  
RES. LA MANADE 54 ROUTE DE BEAUCAIRE 30000 NIMES, Etage : 4, Porte : 78, Bat : C
- Type d'habitat : Immeuble collectif
- Régime juridique de l'immeuble : Copropriété
- Période de construction : >2001
- Surface habitable : 43,30 m<sup>2</sup>;
- Nombre de pièces principales : 2;
- Autres parties du logement et éléments d'équipements du logement : Appartement de type 2 composé d'un séjour, un coin cuisine kitchenette, un couloir, une salle de bain avec baignoire, meuble vasque, une chambre avec placard, WC séparés. Terrasse.



Modalité de production de chauffage : Individuel Convecteurs Électriques  
Modalité de production d'eau chaude sanitaire : Individuelle Cumulus Electrique

B. Destination des locaux : habitation principale exclusivement.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les lieux loués toute activité artisanale, commerciale ou industrielle, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L 123-10 et suivants du code de commerce.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

Cave : Non

Box : Non

Parking : Oui n°84 (-1)

Garage : Non

D. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : Cage d'escalier, ascenseur, couloirs, parking.

E. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Conformément aux dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations relatives à la loi de modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur à savoir :

- Réception des services de télévision par voie hertzienne : Oui

- Existe-t-il un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble qui distribue des services de télévision ? Non

- Convient-il de s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne" numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ? Non

### 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 : 18/12/2020

B. Durée du contrat : 3 ans

### IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : 470,00 € (quatre cent soixante-dix euros)

b) Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Non
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Le dernier loyer mensuel quittancé au précédent locataire était de : 457.00 € hors charges et a été réglé en 11/2020. La dernière révision du loyer a été faite le 04/12/2019

2° Modalités de révision :

a) Date de révision : Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, valeur 130,59.

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : Provisions sur charges avec régularisation annuelle,

2. Montant des provisions sur charges mensuelles : 34,00 € (trente-quatre euros)

La taxe d'ordure ménagère sera facturée une fois par an lors de la réception de la taxe foncière du



propriétaire

### C. Modalités de paiement

- Périodicité et modalité du paiement : Mensuel civil d'avance
- Date ou période de paiement : le 1<sup>er</sup> de chaque mois ;
- Lieu de paiement : Citya Péri 7 place Gabriel Péri 30000 NIMES
- Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : 470,00 € + 34,00 € soit 504,00 € (cinq cent quatre euros)

## V. Travaux

A. 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 : Néant

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : Néant

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : Néant

## VI. Garanties

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : 470,00 € (quatre cent soixante-dix euros)

## VII. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires :

La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et qui peut être formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur. Les colocataires sont, solidairement et indivisiblement, tenus au paiement de toute somme due en vertu du présent bail et de ses annexes

## VIII. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : Il est expressément convenu qu'à défaut :

- Du paiement du dépôt de garantie;
- De non-souscription d'une assurance des risques locatifs
- Du paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de ses accessoires ;
- De se poursuivre ou se transférer dans les conditions ci-dessus définies en cas d'abandon de domicile du LOCATAIRE ou de son décès.

Le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, deux mois après un commandement de payer, une sommation ou une signification selon le cas, demeuré sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Toute offre de paiement ou d'exécution intervenant après l'expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résolution du contrat de location acquise au BAILLEUR.

Il est expressément convenu qu'à défaut de souscription par le LOCATAIRE de l'assurance ci-dessus définie, le contrat de location sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect, par le locataire ou toute personne de son chef, de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultat de troubles de voisinage, un mois après une sommation demeurée sans effet, et ce conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; le contrat de location sera résilié de plein droit dès l'obtention d'une décision de justice passée en force de chose jugée constatant le non-respect de cette obligation.

En cas de résiliation des présentes en vertu de la présente clause, le LOCATAIRE demeurera tenu des obligations du présent contrat de location et notamment du paiement intégral du loyer et ses accessoires du mois en cours auquel prendra effet la résiliation, la restitution des locaux loués et le paiement de tous dommages et intérêts sans préjudice des dispositions de l'article 1760 du Code Civil, et ce nonobstant l'expulsion.



## 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 : 8,00 €/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 : 3.00 €/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 : 346,40 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 129,90 €;
- autres prestations : honoraires d'entremise : 406,08 €

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

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 346,40 €;
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 129,90 €

## X. Autres conditions particulières

### 1. Visite des lieux :

En cas de mise en vente ou location, le LOCATAIRE devra laisser visiter les lieux loués deux heures pendant les jours ouvrables, qui lui seront précisées par le bailleur ou son mandataire, ou à défaut d'accord entre 17 heures et 19 heures, et ce pendant toute la durée du préavis.

### 2. Données Personnelles

Les informations recueillies par votre agence CITYA, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement informatique. Les données et pièces justificatives qui vous sont demandées sont nécessaires pour l'exercice des missions que vous contractualisez avec votre agence CITYA. Vos données seront conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentées des délais légaux de prescription ou dans le cadre de l'application de réglementations comme pour la loi Hoguet (Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970) ou encore la loi relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. CITYA s'engage à ne pas transmettre vos données auprès d'un tiers extérieur, sauf acceptation de votre part.

Conformément aux dispositions de Règlement Général sur la Protection des Données, plus communément dénommé RGPD, vous pouvez exercer vos droits d'accès, de communication, de rectification et d'opposition pour des motifs légitimes, sans frais, sur ces données en adressant votre demande à CITYA Immobilier, 8, 10, 12 rue du Docteur Herpin 37000 Tours ou par mail à [rgpd@citya.com](mailto:rgpd@citya.com).



J'autorise CITYA Immobilier à m'adresser des offres commerciales. Je peux demander l'arrêt des communications à tout moment en m'adressant à mon agence CITYA.

J'autorise CITYA Immobilier à communiquer mes coordonnées à ses filiales et ses partenaires afin de m'adresser des offres commerciales. Je peux demander l'arrêt des communications à tout moment en m'adressant à mon agence CITYA.

### 3. Lettre Recommandé Electronique

Conformément à l'article 43 § 1 du règlement de l'Union européenne eIDAS, le BENEFCIAIRE (locataire, colocataire ou garant éventuel) autorise l'agence CITYA soussigné à lui adresser toutes notifications pour les besoins du dossier par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à la ou les adresses suivantes et en accepte la validité :

J'autorise CITYA Immobilier à m'adresser les communications recommandées par Lettre Recommandée Electronique (LRE). Je peux demander l'arrêt de l'utilisation de ce média à tout moment, en m'adressant auprès de mon agence CITYA.

### BENEFCIAIRE(S) :

Madame DELARQUE Lucie

Adresse électronique : l.delarque@laposte.net Numéro de téléphone mobile 07 85 53 40 71

Madame BATTINI EPOUSE DELARQUE Gilda

Adresse électronique g.delarque@laposte.net Numéro de téléphone mobile 0619712275

Monsieur DELARQUE Henri

Adresse électronique henri.30@outlook.fr Numéro de téléphone mobile 0783286598

Chaque BENEFCIAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du Compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, notamment pour (i) son accès régulier, (ii) la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et (iii) la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, chaque Bénéficiaire garantit que tout tiers accédant au Compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. Le BENEFCIAIRE s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un BENEFCIAIRE au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par ce BENEFCIAIRE et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

### 4. Entretien

Il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien annuel 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 (chauffage central, chaudière et/ou chauffe-eau) lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.

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 chauffage au gaz notamment en bouteille sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du BAILLEUR. 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.

### 5. Responsabilité

Le LOCATAIRE s'oblige formellement à aviser sans délai le BAILLEUR ou de son mandataire de toute dégradation ou de tout sinistre, même en l'absence de dégâts apparents, survenant dans les locaux loués et qui nécessiteraient une déclaration d'assurance, une action contre des tiers, ou des réparations incombant au BAILLEUR. En cas de manquement à cet engagement, le LOCATAIRE sera responsable des conséquences de sa carence. Il serait, en outre, responsable envers le BAILLEUR de toute aggravation de ce dommage survenue après cette date.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes précautions nécessaires pour protéger contre le 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. Dans tous les cas, le BAILLEUR ne sera pas responsable des dégâts.



causés par les eaux et résultant de cas de force majeure, notamment par suite de gelée, neige, orages, inondations, infiltrations, etc. Le LOCATAIRE en fera son affaire personnelle.

#### 6. Tolérance

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourront toujours y mettre fin. Le BAILLEUR pourra notamment remplacer le gardien éventuel chargé de l'entretien par une entreprise ou un homme de ménage effectuant les mêmes prestations d'entretien.

#### 7. Engagement de caution :

Madame BATTINI EPOUSE DELARQUE Gilda né(e) le 30/07/1958 à NIMES et demeurant 38 rue du Stand 30000 Nîmes.

Monsieur DELARQUE Henri né(e) le 23/04/1955 à NIMES et demeurant 38 rue du Stand 30000 Nîmes. *se portent cautions solidaires du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.*

#### 8. Médiateur

Conformément à l'article L. 612-1 du code de la consommation, les clients des filiales de Citya Immobilier ont la possibilité de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable d'un éventuel litige qui les opposerait aux filiales concernées dans le cadre des contrats de vente ou de prestation de services qui les lient.

Le consommateur peut saisir le médiateur MEDICYS de deux manières :

- soit par écrit à l'adresse suivante : MEDICYS - 73, Boulevard de Clichy 75009 Paris
- soit par voie électronique : [www.medicys.fr](http://www.medicys.fr)

## XI. Annexes

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

A. 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 diagnostic technique comprenant

- Un diagnostic de performance énergétique ;
- Un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er 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 pour les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.
- 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.
- Un état des risques et pollutions pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en conseil d'Etat 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.

E. Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, 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 15/12/2020, à NIMES,





# NOTICE D'INFORMATION

## Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges.

Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location.

Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989).

Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

## 1. Etablissement du bail

### 1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret.

Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles.

Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3 et 3-1).

Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélevement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de dévance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4).

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

### 1.2. Durée du contrat

#### Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'un minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

#### Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

## 1.3. Conditions financières de la location

### 1.3.1. Loyer

#### 1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location. La liste des communes comprises dans ces « zones de tension du marché locatif » est fixée par décret. Logements situés dans des « zones de tension du marché locatif » (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers : lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines « zones de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et

## 25-9) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

A partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques qui justifient doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

### 1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

#### 1.3.1.2.1. Révision annuelle du loyer (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande ; elle ne peut donc pas être rétroactive. Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

#### 1.3.1.2.2. Evolution du loyer consécutive à des travaux (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

#### 1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors « zones de tension du marché locatif », le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [1]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit),

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

- dans l'ensemble des zones « de tension du marché locatif », un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail :
- dans les zones « de tension du marché locatif » dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :
- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq

mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement :

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

### 1.3.2. Charges locatives (art. 23)

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret (1) qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

- de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées ;
- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres.

Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature ;
- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif ;

- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). A compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.

Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).

Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :

Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).

(1) Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

### 1.3.3. Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

### 1.3.4. Modalités de paiement

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat.

Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

## 1.4. Garanties

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

### 1.4.1. Dépôt de garantie (art. 22)

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.

Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.

Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-6).

Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

### 1.4.2. Garantie autonome (art. 22-1)

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit



suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

#### 1.4.3. Cautionnement (art. 22-1)

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé « Acte de cautionnement », s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex. : loyers, charges, frais de remise en état du logement...).

#### Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex. : garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

#### Forme et contenu de l'acte de cautionnement :

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution.

#### Durée de l'engagement :

##### Engagement sans durée :

Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours.

En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

##### Engagement à durée déterminée :

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

#### Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1) :

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un colocataire donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

#### 1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit avertir les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire, les tarifs sont fixes et déterminés par décret (2).

#### Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale.

#### 2. Droits et obligations des parties

**Au-delà des conditions particulières** prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

#### 2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

##### Délivrer un logement décent :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locaux, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable qui doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité. A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord constaté par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

##### Délivrer un logement en bon état :

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de

##### fonctionnement.

Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2.). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.

##### Entretien du logement :

Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2.).

##### Aménagements réalisés par le locataire :

Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

##### Usage du logement :

Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix. Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.

En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser ses droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

#### 2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

##### Paiement du loyer et des charges :

Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

##### Utilisation du logement :

Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière :

- le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage ;

- le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex. : pose de jardinières, de linge aux fenêtres) ;

- le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ;

- le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours,

##### Travaux :

- le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...), il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge ;

- le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur : les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

##### Entretien :

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :

- le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex. : entretien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

##### Assurance :

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répartissant le montant de la prime.

En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.

(4) Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.

#### 3. Fin de contrat et sortie du logement

#### 3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

#### 3.1.1. Congé délivré par le locataire

Motifs : le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme : le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets : la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis.

#### Durée du délai de préavis :

##### Location nue :

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des « zones de tension du marché local » ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes : obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéficiaire du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. A défaut, le préavis de trois mois s'applique.

##### Location meublée :

Le délai de préavis est d'un mois.

#### 3.1.2. Congé délivré par le bailleur

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper, à titre de résidence principale, ou y loger un proche (5).
2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquiescer le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.
3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux : non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Ces restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

##### Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué.

##### Location nue :

Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

##### Location meublée :

Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement.

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30 000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(5) Conjoint, partenaire de PACS, concubin notaire depuis au moins un an à la date du congé, ascendants et descendants du bailleur ou de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notaire.

#### 3.2. Sortie du logement

#### 3.2.1. Etat des lieux de sortie

A la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.

Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucuns frais ne peut être facturé au locataire.

#### 3.2.2. Restitution du dépôt de garantie (art. 22)

Délais : le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dus au titre des loyers, charges, réparations effectuées ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre



Le(s) locataire(s)

Le(s) garant(s)

Le bailleur ou son mandataire



*Lucie Delarque*

Signé électroniquement  
le 17/12/2020 à 19h49



*Gilda Battini Epouse De Stephanie Aissani*

Signé électroniquement  
le 17/12/2020 à 18h39



Signé électroniquement  
le 18/12/2020 à 09h32



*Henri Delarque*

Signé électroniquement  
le 17/12/2020 à 19h41

