

**PROCES-VERBAL  
DESCRIPTIF**

**06.07.2022**

**SA BANQUE TARNEAUD**

**2 ET 6 RUE TURGOT**

**LIMOGES  
(87011)**



**SELARLU Maïka VINCENT-BOUCHET  
HUISSIER DE JUSTICE**

**125, Rue du Président Carnot 33500 LIBOURNE**  
Tél : 05.57.51.61.10 Fax : 05.57.51.11.83  
e-mail : scp.vincent.bouchet@wanadoo.fr



SELARLU Maïka VINCENT-BOUCHET  
HUISSIER DE JUSTICE  
125, Rue du Président Carnot 33500 LIBOURNE  
TEL 05 57 51 61 10

## PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

ET LE SIX JUILLET

### A LA REQUÊTE DE :

La **BANQUE TARNEAUD**, Société Anonyme, dont le siège social est 2 et 6 rue Turgot, 87011 LIMOGES CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro 754 500 551, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat **Maître Philippe OLHAGARAY**, membre de la **SELARL DUCOS-ADER / OLHAGARAY et associés**, Avocats à la Cour, 26 place des Martyrs de la Résistance, CS 31263, 33075 BORDEAUX CEDEX,

Et pour Avocat postulant, **Maître David BONNAN**, Avocat inscrit au Barreau de LIBOURNE, demeurant en cette qualité dite ville, 92 rue Montesquieu, au cabinet duquel domicile est élu.

### AGISSANT A L'ENCONTRE DE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA DORDOGNE – POLE GESTION DES PATRIMOINES PRIVES DE PERIGUEUX, 15 RUE DU 26<sup>EME</sup> REGIMENT – 24053 PERIGUEUX CEDEX**, pris en sa qualité de curateur de la succession vacante de **Madame Patricia Yvonne NOIZEUX épouse de CATHELINEAU**, née le 1<sup>er</sup> février 1949 à Paris, décédée le 8 juillet 2017 à BERGERAC (24100) désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de BERGERAC en date du 20 mai 2020.



## EN VERTU :

- La copie exécutoire d'un acte contenant prêt reçu par Maître HUGUES, notaire à ANGERS en date du 27 mai 2005,
- La copie exécutoire d'un acte contenant prêt reçu par Maître CAZAILLET, notaire à SAINT-EMILION en date du 27 mars 2006,
- La grosse d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LIBOURNE en date du 9 janvier 2009, ainsi que d'un arrêt confirmatif de la Cour d'Appel de BORDEAUX en date du 17 mars 2011.

Aux termes de l'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 des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.



*Déférant à cette réquisition,*

*Nous, Selarlu Maïka VINCENT-BOUCHET, Huissier de Justice et Clément BERTSCH Huissier de Justice salarié, en résidence à LIBOURNE (33) 125, rue du Président Carnot, l'un d'eux soussigné,*

Je me suis préalablement rapproché du Centre des Impôts de LIBOURNE duquel j'ai requis des services du cadastre un extrait du plan cadastral des parcelles sises sur la commune de MONTAGNE (33570), cadastrées dite commune :

- ✓ Section AS, n°146 pour une contenance de 31 a 42 ca
- ✓ Section AS, n°147 pour une contenance de 01 a 69 ca et ce lieu-dit « Le Bourg de Montagne »,
- ✓ Section AT, n°382 pour une contenance de 04 a 47 ca,
- ✓ Section AT, n° 383 pour une contenance de 04 a 41 ca,
- ✓ Section AT, n° 800 pour une contenance de 15 a 05 ca et ce lieu-dit « Le Champs d'Ambrois »

Ce document est annexé au présent procès-verbal (ANNEXE I).

**Je me suis transporté ce jour, à MONTAGNE (33570) Clos Saint Joseph, Le Bourg.**

Ce procès-verbal descriptif est réalisé en présence de :

- Monsieur LOZES Théo, Serrurier ;
- Monsieur CARAVITA Éric, témoin n°1 ;
- Monsieur BECKER Patrick, témoin n°2.

Et ce afin de pénétrer dans le logement principal, inoccupé depuis le décès de Madame De CATHELINÉAU.

Le logement loué ayant été ouvert par le locataire, sur ma demande et en sa présence.

Le serrurier et les témoins ont signé l'original de mon procès-verbal figurant au rang des minutes de mon Etude.

Comme on peut le voir sur l'extrait du plan cadastral annexé au présent procès-verbal, il s'agit de différentes parcelles qui se confrontent.

L'immeuble est édifié sur la parcelle portant le numéro 146.

Il s'agit d'une maison édifiée dans les années 1960 – 1970.



Elle comprend deux logements : un logement principal inoccupé et un logement qui se situe en rez-de-jardin et qui est actuellement loué à Monsieur CARRIERE Yannick, et Madame LAGENE BRE Aurore. Le contrat de location a été établi en date du 1<sup>er</sup> mai 2016 pour une période de trois ans (ANNEXE II).

Le locataire ici présent me déclare que le montant du loyer est de trois cents euros.

Il me précise être à jour de ses loyers qu'il verse directement à la Direction départementale des Finances Publiques.

Ce logement loué est de type 3. Il comprend une pièce principale, deux chambres et deux salles d'eau

Concernant le mode de chauffage, ainsi déclaré par la locataire, il s'agit d'un système de climatisation réversible dans le logement loué. Dans le logement de Madame De CATHELIN EAU, il s'agit d'un système de chauffage au fioul qui serait hors d'état de fonctionnement selon le locataire rencontré.

L'assainissement est assuré par une fosse septique (ainsi déclaré).

Quant aux servitudes et droits de passage, je ne peux me prononcer sur ce point. Toutefois, la locataire ici présente me déclare qu'il y a une servitude de passage sur la parcelle qui se situe au Nord.

Le bien se situe dans le Bourg de MONTAGNE.

La superficie globale du logement en rez-de-chaussée est de 64 m<sup>2</sup> environ.

La superficie de l'habitation principale est de 155 m<sup>2</sup> environ.

La superficie du sous-sol non habitable est de 97 m<sup>2</sup> environ

La superficie totale est de 316 m<sup>2</sup> environ.



---

*PIECE PRINCIPALE*

---

Sol : carrelage avec une partie centrale en bois, à l'endroit d'un ancien SPA qui a été enlevé. Plinthes assorties.

Murs : blancs.

Plafond : blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par deux fenêtres, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux. Elles sont équipées de barreaux et par une baie vitrée, en aluminium blanc, trois vantaux coulissants sur rails, équipée d'un volet coulissant en PVC, à manœuvre électrique.

Dans cet espace se trouve le coin cuisine qui comprend :

- Un plan en mélaminé imitation granit dans lequel est intégré un évier inox un bac / un égouttoir avec robinet mitigeur eau chaude / eau froide ;
- Une crédence est assortie au plan de travail ;
- En partie basse et supérieure, un espace de rangement laqué rouge, avec poignées chrome ;
- De l'autre côté, même type de plan de travail, comme on peut le voir sur les photographies annexées au présent procès-verbal.

Je relève la présence d'une climatisation.

Cette pièce principale a une superficie **d'environ 24 m<sup>2</sup>**.

Sur la droite, une première chambre

---

*PREMIERE CHAMBRE*

---

On y accède par une porte isoplane, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : parquet flottant. Plinthes assorties.

Murs : peints en gris.



Plafond : peint en blanc. Je relève la présence de cloquages.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par deux fenêtres, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux, équipée de barreaux pour l'une et de volets bois avec fermeture par espagnolette pour l'autre.

Je relève en partie inférieure de la fenêtre, la présence d'un radiateur centrale posé à même le sol.

Cette pièce a une superficie **d'environ 18 m<sup>2</sup>**.

Cette chambre dispose d'une salle d'eau privative, accessible par une porte en bois vitrée, à carreaux, avec du verre occultant.

---

### *PREMIERE SALLE D'EAU*

---

Sol : carrelage gris. Plinthes assorties.

Murs : peints en jaune.

Plafond : peint en blanc. Je constate des traces d'humidité multiples.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

#### **Equipements :**

- Deux lavabos blancs avec robinet mitigeur eau chaude / eau froide, posés sur des meubles sous lavabo laqués blancs, avec miroir et tablette,
- Un WC classique équipé d'un système sanibroyeur,
- Une douche en angle, avec système de massage comme on peut le voir sur les photographies annexées au présent procès-verbal,
- Un chauffe-serviettes électrique.
- Une VMC.
- Une arrivée d'eau.
- Une évacuation d'eau.
- Une grille d'aération.

Cette salle d'eau a une superficie **d'environ 4 m<sup>2</sup>**.

De la cuisine, on peut accéder à une deuxième salle d'eau, par une porte isoplane, poignée béquille double, plaque de propreté, fermeture unique de l'intérieur.



---

## SECONDE SALLE D'EAU

---

Sol : carrelage beige. Plinthes assorties.

Murs : peints dans les tons de mauve.

Plafond : peint en blanc.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Équipements :

- Un WC équipé d'un système sanibroyeur,
- Une douche en angle, avec système de massage comme on peut le voir sur les photographies annexées au présent procès-verbal,
- Un lave-mains en angle.

Cette salle d'eau a une superficie **d'environ 3 m<sup>2</sup>**.

---

## SECONDE CHAMBRE

---

On y accède du séjour, et plus particulièrement du coin cuisine, par une porte isoplane, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : carrelage, identique à celui du séjour. Plinthes assorties.

Murs : couleur taupe.

Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une baie vitrée en aluminium blanc, à carreaux, double vitrage, double vantaux coulissants sur rails, équipée d'un volet PVC à manœuvre électrique.

Cette chambre a une superficie **d'environ 15 m<sup>2</sup>**.

Dans la chambre, une ouverture permet l'accès au sous-sol de Madame De CATHELINÉAU. Cette porte est condamnée. Nous passerons par l'extérieur pour y pénétrer avec le serrurier et les témoins, dans le cadre d'une ouverture forcée.

Un radiateur chauffage centrale est posé sur le sol.



## HABITATION PRINCIPALE (occupée par la débitrice saisie)

On y accède par une porte d'entrée principale qui se trouve au niveau d'une terrasse carrelée. Il s'agit d'une porte ancienne en bois, double vantaux, vitrée avec un verre occultant, équipée de barreaux.

### HALL D'ENTREE

On y accède de l'extérieur par la porte sus-évoquée.

Sol : carrelage ancien, marron, rustique. Plinthes assorties.

Murs : peinture de couleur saumon.

Plafond : peint en blanc.

Ce hall d'entrée a une superficie d'environ 12 m<sup>2</sup>.

Sur la gauche, par une porte double en bois, à carreaux biseautés, on peut accéder à la salle à manger.

### SALLE A MANGER

Sol : carrelage ancien, marron, rustique. Plinthes assorties ;

Murs : peints en jaune.

Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par cinq fenêtres, menuiseries bois, simple vitrage, double vantaux à petits carreaux, équipées de volets en PVC, à manœuvre électrique. Il convient de préciser que 4 de ces 5 ouvertures se situent en arrondi en fond de pièce.

La pièce est équipée d'un radiateur chauffage centrale.

Cette pièce a une superficie de 25 m<sup>2</sup> environ.



De cette pièce, on peut accéder à un bureau, qui se situe entre la salle-à-manger et à la cuisine.

---

## BUREAU

---

Sol : carrelage ancien, marron, rustique. Plinthes assorties.

Murs : peints en gris, en mauvais état. Des traces d'humidité et de moisissures sont visibles

Plafond : peint en blanc, en mauvais état. Je constate des traces d'humidité, des cloquages ainsi que des pertes de matière.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elle est équipée d'un volet coulissant en PVC, à manœuvre électrique.

Ce bureau est équipé d'un radiateur chauffage centrale.

Cette pièce est également accessible comme évoqué, par le salon et par la cuisine par deux portes en bois à moulures.

Cette pièce a une superficie **d'environ 11.5 m<sup>2</sup>**.

---

## CUISINE

---

On y accède ou du couloir qui se situe après le hall d'entrée, ou de la pièce précédemment décrite.

Sol : carrelage marron. Plinthes assorties.

Murs : peint en beige.

Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elle est équipée d'un volet coulissant PVC à manœuvre électrique.

### Équipements :

- Une cuisine équipée ancienne, avec un plan en mélaminé blanc, dans lequel sont intégrés :
  - un évier en inox, double bacs, égouttoir, mitigeur eau chaude / eau froide,



- une plaque de cuisson, 4 foyers gaz de marque HUDSON,
- une crédence en carrelage à motif floral,
- Mobilier en partie basse et supérieure, en bois peint en gris, comme on peut le voir sur les photographies annexées au présent procès-verbal,
- Un four de cuisson de marque SAMSUNG,
- Une hotte aspirante ancienne de marque GAGGENAU.
- Un radiateur chauffage centrale.

Cette cuisine a une superficie **d'environ 12 m<sup>2</sup>**. Il convient de préciser qu'elle est accessible du couloir par une porte en verre trempé.

---

### *COULOIR / DEGAGEMENT*

---

Il s'agit de l'espace qui se situe après le hall d'entrée principal, et qui permet de desservir la cuisine, une des chambres parentales, une chambre, ainsi que les deux salles d'eau et WC.

Sol : carrelage marron, en chevrons. Plinthes assorties.

Murs : blancs.

Plafond : blanc.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Au niveau de la trappe d'accès aux combles, des traces d'humidité sont présentes.

Il est accessible du hall d'entrée principal par un mur vitré avec une porte, verre occultant, petits carreaux.

#### **Équipement :**

- Un mur de placards fermés par 4 portes doubles coulissantes sur rails.

Ce couloir dégagement a une superficie **d'environ 10 m<sup>2</sup>**.



---

## SUITE PARENTALE 1

---

On y accède par une porte en bois, à moulures, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : parquet flottant. Plinthes en bois peint en blanc.

Murs : peints en mauve.

Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par deux fenêtres, menuiseries bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elles sont équipées de volets en PVC, à manœuvre électrique.

### Équipement :

- Un mur de placards fermés par 4 portes doubles coulissantes sur rails. Une fissuration est visible dans le placard.
- Un radiateur chauffage centrale.
- Une rosace au plafond.

Cette pièce a une superficie **d'environ 16 m<sup>2</sup>**.

Elle dispose de sa salle de bain privative, accessible par une porte en bois, à moulures, poignée béquille double, plaques de propreté.

### SALLE DE BAIN de la suite parentale 1

Sol : carrelage bleu.

Murs : carrelés en parties basses et médianes avec le même carrelage. Peints en gris en parties supérieures. Je relève une microfissuration au niveau du linteau de la porte.

Plafond : peint en gris.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux, verre occultant. Elle est équipée d'un volet coulissant en PVC, à manœuvre électrique.

### Équipements :

- Une baignoire avec robinet eau chaude / eau froide, flexible, pommeau.
- Une double à l'italienne, fermée par des portes en verre trempé, équipées d'un système hydro-massant,
- Un WC classique avec réservoir extérieur, abattant et cuvette,
- Un plan en marbre dans lequel sont intégrées deux vasques avec robinet mitigeur eau chaude / eau froide,



- En partie basse, un espace de rangement comprenant quatre portes et quatre tiroirs laqués blancs,
- En partie supérieure, un miroir, avec trois petites étagères.
- Un radiateur chauffage centrale.

Cette salle de bain a une superficie **d'environ 8.5 m<sup>2</sup>**.

---

## *SUITE PARENTALE 2*

---

On y accède par une porte en bois à moulures, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : parquet flottant. Plinthes en bois blanc.

Murs : peints en bleu ciel. Il y a des traces d'humidité et des moisissures.

Plafond : peint en blanc, en mauvais état. Je constate des traces d'humidité, des moisissures des cloquages et des pertes de matière.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par deux fenêtres, menuiseries bois, simple vitrage, double vantaux à petits carreaux. Ces deux ouvertures sont équipées d'un volet coulissant en PVC, à manœuvre électrique.

Cette pièce est équipée d'un radiateur chauffage centrale.

Cette chambre a une superficie **d'environ 16 m<sup>2</sup>**.

### **SALLE DE BAIN**

On y accède par une porte en bois, à moulures, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : carrelage blanc. Plinthes assorties.

Murs : ou carrelés ou peints dans les tons de mauve.

Plafond : peint en blanc, avec cloquages et traces d'humidité.

### **Équipement :**

- Une baignoire avec robinets eau chaude / eau froide,
- Un bac de douche en angle avec système hydro-massant,
- Un plan en marbre dans lequel sont intégrées deux vasques avec robinet mitigeur eau chaude / eau froide,
- En partie basse, un espace de rangement comprenant quatre portes et quatre tiroirs laqués blancs,
- En partie supérieure, un miroir, avec trois petites étagères.



Cet espace salle de bain ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elle est équipée d'un volet PVC à manœuvre électrique.

### **WC de la salle de bain**

Un WC a été créé dans cet espace. Il est fermé par une porte en bois isoplane.

Il ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, simple vantail, verre occultant, sans volet ni barreaux.

De nombreuses traces de salissure et d'humidité sont visibles dans ces WC.

### **Équipement :**

- Un WC classique avec réservoir extérieur, abattant et cuvette, le tout en mauvais état.

Cet espace, comprenant un WC séparé et une salle de bain, a une superficie globale **d'environ 9 m<sup>2</sup>**.

Près de l'accès au garage qui se trouve en sous-sol, il existe **d'une salle d'eau.**

---

## *SALLE D'EAU*

---

On y accède par une porte en bois, avec partie supérieure vitrée à carreaux, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : carrelage beige.

Murs : carrelés dans les tons de beige.

Plafond : peint en blanc.

Une trace d'humidité au plafond où la peinture est craquelée au niveau du bac de douche.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

### **Équipements :**

- Un WC classique avec réservoir extérieur, abattant et cuvette,
- Une douche en angle, avec système de massage,
- Un lavabo en matière composite de couleur bleue, avec robinets eau chaude / eau froide,
- Un meuble en partie basse, de rangement comprenant deux portes et deux tiroirs,
- Un miroir en partie supérieure.

Cette salle d'eau / WC a une superficie **d'environ 4 m<sup>2</sup>**.



---

## *SUITE PARENTALE 3*

---

Elle est accessible du hall d'entrée par une porte en bois, à moulures, poignée béquille double, plaques de propreté.

Cette porte ouvre tout d'abord sur un dégagement qui dessert la salle de bain ainsi que la chambre.

### **DEGAGEMENT Suite Parentale 3**

Sol : parquet flottant. Plinthes assorties.

Murs : peint en saumon.

Plafond : peint en blanc.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Ce dégagement a une superficie **d'environ 4 m<sup>2</sup>**.

Par une baie libre, on peut accéder à la chambre

### **CHAMBRE de la suite parentale 3**

Sol : parquet flottant. Plinthes assorties.

Murs : peints dans les tons de jaune.

Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par 4 fenêtres, menuiseries bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elles sont équipées de volets PVC à manœuvre électrique.

Dans cette pièce aussi, à l'instar de la salle à manger, les ouvertures sont en arrondi.

Cette chambre a une superficie **d'environ 19 m<sup>2</sup>**.

### **SALLE DE BAIN de la suite parentale 3**

De la chambre, on y accède par une porte en bois, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : carrelage à motifs.

Murs : carrelage identique.



Plafond : peint en blanc.

Cette pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elle est équipée d'un volet en PVC à manœuvre électrique.

### Équipements :

- Une baignoire avec système de douche massante,
- Deux lavabos design posés sur des meubles mélaminé clair, avec robinets mitigeurs eau chaude / eau froide.
- Un radiateur sèche serviettes.

Cette salle de bain a une superficie **de 7 m<sup>2</sup> environ**.

### WC

Il est accessible de la salle de bain par deux marches et une porte en bois à moulures.

Sol : carrelage à motifs, identique à celui de la salle de bain

Murs : carrelage identique.

Plafond : peint en blanc.

Cet espace toilette ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, simple vantail à carreaux, sans volet mais avec des barreaux de protection.

### Équipement :

- Un WC classique avec réservoir extérieur.

Ce coin toilette, fermé, a une superficie **d'environ 0.8 m<sup>2</sup>**.

## SOUS SOL NON HABITABLE

Du couloir, qui se situe après le hall d'entrée principal, par une porte en bois avec partie supérieure vitrée à petits carreaux, on peut accéder au sous-sol qui se trouve à proximité du logement loué, par des marches recouvertes d'une moquette ancienne et abimée.

Ce sous-sol comprend différents espaces.



---

## PREMIER ESPACE

---

Espace là où débouche l'escalier.

Sol : béton brut.

Murs : bruts.

Plafond : parpaings apparents.

Cet espace ouvre sur l'extérieur par une fenêtre, menuiserie bois, simple vitrage, double vantaux à carreaux. Elle est équipée de barreaux.

Il ouvre également sur l'appartement loué et plus particulièrement sur la deuxième chambre, comme évoqué précédemment et ce par une porte en bois, double.

Dans cet espace, je constate l'existence de trois cumulus électriques, ainsi que d'une chaudière de marque ATLANTIC, modèle Ambiance 4100. Cette chaudière est récente.

Cet espace a une superficie **d'environ 19.5 m<sup>2</sup>**.

De ce premier espace, par une porte isoplane, poignée béquille double, plaques de propreté, on peut accéder à un deuxième espace.

---

## DEUXIEME ESPACE

---

Sol : béton brut.

Murs : parpaings.

Plafond : parpaings.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Cet espace a une superficie **d'environ 14 m<sup>2</sup>**.

Sur la gauche, par une baie libre, on peut accéder à un troisième espace



---

### TROISIEME ESPACE

---

Sol : béton brut.

Murs : parpaings bruts.

Plafond : parpaings bruts.

En partie centrale, des étagères en dur.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Cet espace a une superficie **d'environ 30 m<sup>2</sup>**.

---

### QUATRIEME ESPACE

---

On y accède par le deuxième espace par une baie libre.

Sol : béton brut.

Murs : parpaings bruts.

Plafond : parpaings bruts.

Pas d'ouverture sur l'extérieur.

Cet espace a une superficie **d'environ 23.5 m<sup>2</sup>**.

---

### CINQUIEME ESPACE

---

On y accède par le quatrième par une porte isoplane, poignée béquille double, plaques de propreté.

Sol : béton brut.



Murs : parpaings bruts.

Plafond : parpaings bruts.

Cet espace, de plus petite taille, avec un mur en arrondi, a une superficie **d'environ 10 m<sup>2</sup>**.

## EXTERIEURES

Le jardin est végétalisé entretenu.

Au niveau du pignon droit, il y a un poulailler et un potager. Le locataire me déclare que ces éléments lui appartiennent.

Je relève également, la présence d'un abri de jardin en tôle. Le locataire me précise qu'il s'agit de sa propriété et qu'il peut en justifier.

Les façades sont en état d'usage, il en est de même pour la terrasse en dalles gravillonnées présente devant l'entrée de l'habitation principale.

Il n'y a pas de clôture apparente venant délimiter la parcelle, à l'exception de l'entrée véhicule sis dans le bourg de Montagne.

A ce niveau, il y a un portail en fer double battant ancien ainsi que des murets surmontés de grilles en fer anciennes.



J'ai annexé des photos prises à l'appui de mes constatations (ANNEXE III),

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

cout acte	
Décret n°96-1080 du 12.12.1996 modifié	
Droit fixe article 6 & 7	226,92
Frais déplacement Art 18	7,67
Total H.T.	234,59
T.V.A. 20,00 %	46,92
<b>Total T.T.C.</b>	<b>281,51</b>

**Maître Clément BERTSCH**  
**Huissier de Justice salarié.**



Le présent acte comporte 20 feuillets et 114 feuilles en annexe.



# ANNEXE I

---



Département :  
GIRONDE

Commune :  
MONTAGNE

Section : AT  
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/02/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2016 Ministère de l'Économie et des  
Finances

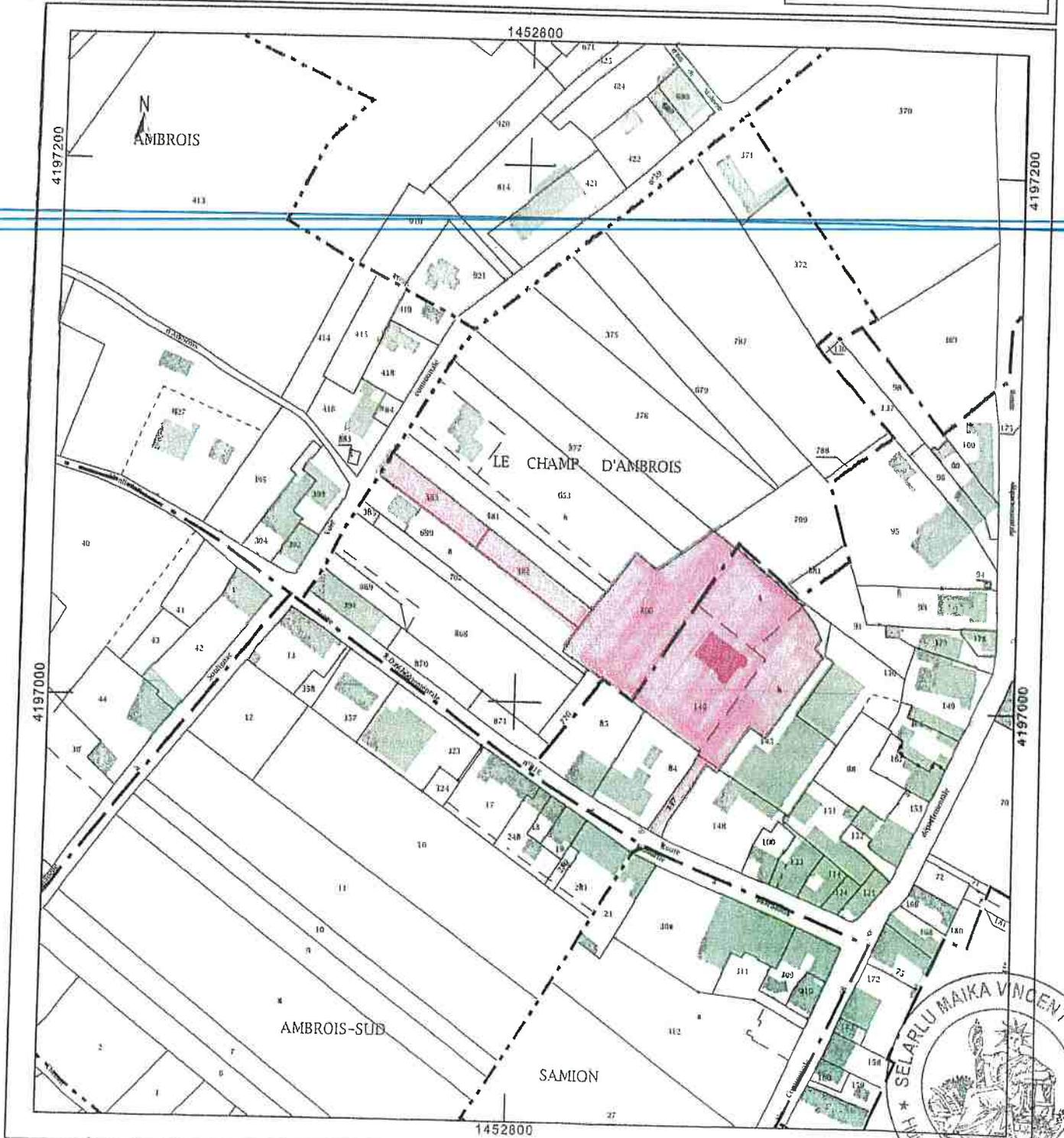
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC DE GIRONDE-BRANCHE  
LIBOURNE  
6, rue Paul bert BP 228 33505  
33505 LIBOURNE  
tél. 05.57.55.23.55 - fax 05.57.25.96.90  
cdif.libourne@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





# ANNEXE II

---

[The remainder of the page is blank or contains extremely faint, illegible text.]

# Contrat de location à usage d'habitation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Patricia de CATHELINEAU née le 1<sup>er</sup> Février 1949 à Paris, Le Bourg, 33570 Montagne

Ci-après - dénommé le « Bailleur »

ET :

Monsieur Yannick CARRIERE, né le 23.08.1976 à Libourne, et

Madame Aurore LAGENEBRE, née le 30.08.1980 à Libourne

Ci-après - dénommé les « Locataires » demeurant 75, Le Bourg à Montagne.

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Locataire ou le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties » .
- Les Locaux désigneront les lieux loués, objet des présentes.
- Le Bail désignera le présent contrat.

La Loi de 1989 désignera les dispositions 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, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR).

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Le Bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés aux Locataires qui les accepte aux conditions suivantes :

LA

Y.C . J.P.





## Article 1 - Description des locaux

### 1.1 - Adresse des locaux donnés en location

Les locaux dépendent d'un immeuble situé à l'adresse suivante : 30 Champ d'Arbois, 33570, Montagne, et situés en rez de jardin.

### 1.2 - Destination des locaux

Les Locaux sont loués à usage exclusivement d'habitation, les Locataires déclarant y installer leur résidence principale.

### 1.3 - Consistance des locaux donnés en location

Un appartement d'une superficie habitable de 65 m<sup>2</sup>, composé de 5 pièces : salle de séjour, 2 chambres, 2 salles d'eau avec WC.

### 1.4 - Désignation des équipements privatifs

Capacité d'accueil : 4 personnes

Détecteur de fumée.

Salles d'eau : douche, meuble sous vasques.

Le bien a été construit après 1949.

Les locaux possèdent un système de production d'eau chaude sanitaire individuel.

Les locaux possèdent un système de production de chauffage individuel à l'électricité

(ci-après désigné les « Locaux »)

### 1.5 – Clauses particulières :

D'un commun accord, les locataires, pressés de rentrer les lieux, ont avancé les travaux suivants à leurs frais :

- Une climatisation réversible,
- Un cumulus individuel,
- La cuisine aménagée : placards et plans de travail, évier et robinetterie.

Le bailleur ne reprendra pas la cuisinière au gaz, le lave-vaisselle et le réfrigérateur au départ des locataires

Pour le confort des locataires, le bailleur a accepté l'installation de prises électriques supplémentaires.

Le bailleur s'engage à rembourser tous les frais d'achat des meubles de la cuisine, des frais d'électricité et de plomberie, à déduire du prix des loyers.

- Plomberie + électricité + cumulus + climatiseur + meubles de cuisine : 3000 €
- Pendant 2 ans, d'un commun accord, le loyer sera minoré.

## NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Bailleur déclare que les Locaux correspondent aux caractéristiques du logement décent telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, notamment dans ses articles 2, 3 et 4 ci-après littéralement rapportés :

### «ARTICLE 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :



- 1° Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
- 2° Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
- 3° La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- 4° Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- 5° Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
- 6° Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

#### ARTICLE 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1° Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
- 2° Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
- 3° Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
- 4° Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- 5° Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- 6° Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### ARTICLE 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume



Y.C.

L.A.

habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

## Article 2 - Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de TROIS ans à compter du 01/05/2016, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la Loi de 89).

## Article 3 - Tacite reconduction

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des Parties dans les conditions et formes décrites à l'article « CONGE », ou à défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des Parties comme il est prévu à l'article « RENOUELEMENT AVEC REEVALUATION DU LOYER », le Bail sera reconduit tacitement pour une durée identique à la durée initiale des présentes.

Le montant du loyer du Bail reconduit fera l'objet d'une indexation dans les conditions prévues à l'article « REVISION ».

## Article 4 - Renouvellement avec réévaluation du loyer

En application de l'article 17-2 de la Loi de 89, à l'échéance du Bail, celui-ci pourra faire l'objet d'un renouvellement avec réévaluation du montant du loyer dans les conditions de l'article 17-2 de la Loi de 89.

Le Bailleur pourra proposer la réévaluation du loyer, ou le Locataire la diminution du loyer selon les modalités fixées par ce même article.

En cas de désaccord ou de défaut de réponse de l'autre Partie sur le montant proposé et sous réserve de respecter les délais et formes prescrits par l'article 17-2 de la Loi de 89, l'une ou l'autre des Parties saisira la Commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par ladite Commission, l'une ou l'autre des Parties pourra saisir le juge avant le terme du Bail.

A défaut de saisine du Juge, le Bail sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures de loyer.

Le Bail dont le loyer sera fixé judiciairement sera réputé renouvelé pour la durée telle que définie à l'article 10 de la Loi de 89, à compter de la date d'expiration du Bail. La décision du juge est exécutoire par provision.

## Article 5 - Congé

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

### 5.1 - Congé émanant du Locataire

Le congé émanant du Locataire n'a pas à être justifié ni motivé. Il peut être délivré à tout moment par le Locataire en respectant un préavis de TROIS MOIS, courant à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte ou de la remise en main propre. Ce délai de préavis est ramené à UN MOIS dans les cas suivants :

L.A.

Y.C.



1. lorsque les Locaux sont situés sur l'un des territoires mentionnés au 1er alinéa du I de l'article 17 de la loi de 1989,
2. en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
3. pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
4. pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé,
5. pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le Locataire souhaitant bénéficier d'un délai réduit de préavis en raison d'un de ces motifs, précisera le motif invoqué et en justifiera au moment de l'envoi du congé. À défaut, le délai de préavis applicable à ce congé sera de trois mois.

### 5.2 - Congé émanant du Bailleur

Le congé délivré par le Bailleur doit être justifié :

- soit par sa décision de reprendre le logement,
- soit par sa décision de vendre le logement,
- soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

A peine de nullité, le congé donné par le Bailleur doit indiquer le motif allégué.

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

Au surplus, le Bailleur doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé donné par le Bailleur est de SIX mois.

Toutefois, dans le cas d'une acquisition des Locaux pendant le cours du Bail,

- l'acquéreur ne pourra donner congé pour vente qu'à compter du terme du premier renouvellement du Bail en cours
- l'acquéreur ne pourra donner congé pour reprise qu'à compter du terme du Bail en cours ou, si le terme du Bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans.

### 5.3 - Paiement du loyer pendant la durée du préavis

Pendant le délai de préavis,

- si le congé émane du Bailleur, le Locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les Locaux,



- si le congé émane du Locataire, celui-ci est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai de préavis, sauf si les Locaux se trouvent occupés avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le Bailleur.

## Article 6 - Abandon du domicile ou décès du locataire

En cas d'abandon du domicile par le Locataire, le Bail se poursuit :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du Locataire, le Bail est transféré :

- ~~au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;~~
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au Locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le Bail est résilié de plein droit par le décès du Locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

## Article 7 - Loyer

### 7.1 - Fixation du loyer

La présente location est consentie moyennant le paiement mensuel et d'avance d'un loyer de 300 euros, hors charges et taxes.

Le bailleur s'engage à ne pas augmenter le loyer pendant 3 ans.

### 7.2 - Paiement du loyer

Le loyer est payable, au domicile du Bailleur ou de son représentant.

Ce loyer sera payé début de chaque mois, à échoir, et pour la première fois le 01/05/2016.

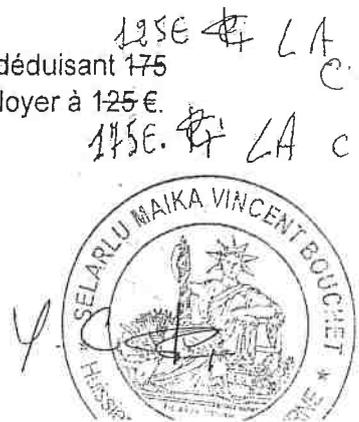
### 7.3 - Remboursement de travaux

Le bailleur s'engage à rembourser les 3000 € investis par les locataires en déduisant 175 euros par mois pendant 24 mois à partir du 1<sup>er</sup> Mai 2016. Ce qui ramène le loyer à 125 €.

A partir du 1<sup>er</sup> Mai 2018, le loyer sera de 300 €.

### 7.4 - Clause particulière :

L.A.



En cas de congé de la part des locataires avant le 1<sup>er</sup> Mai 2018, le restant dû par le bailleur ne pourra en aucun cas être remboursé aux locataires.

## Article 8 - Travaux

### Travaux réalisés par le propriétaire

Le Bailleur déclare changer 3 fenêtres d'ici l'hiver 2017.

## Article 9 - Charges

En sus du loyer principal, les Locataires régleront au Bailleur les charges et prestations locatives liées aux Locaux.

Ces charges sont payées sur relevé tous les 4 mois

Les charges sont exigibles en contrepartie :

1. consommation d'électricité (sous-compteur)
2. consommation d'eau (sous-compteur)
3. taxe sur les ordures ménagères, une fois par an.

## Article 10 - Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution de ses obligations le Locataire verse, ce jour, une somme de 300 € .

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts et ne sera pas révisable au cours de la présente location et de ses renouvellements éventuels.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers, charges et accessoires dus et ne dispense en aucun cas le Locataire du paiement du loyer et des charges aux dates fixées.

Ce dépôt sera restitué au Locataire en fin de bail et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au Bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du Locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le Locataire indiquera au Bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Le délai de restitution de la somme versée à titre de garantie est toutefois réduit à un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

Le départ s'entend après complet déménagement et établissement de l'état des lieux contradictoire et de l'inventaire contradictoire de sortie.

Le Locataire étant tenu lors de la restitution des Locaux, de procéder au déménagement de tous mobiliers et objets personnels et de restituer le logement en bon état d'entretien locatif, il sera débiteur envers le Bailleur du coût de l'enlèvement des mobiliers et objets qu'il aura laissés dans les lieux, y compris dans les locaux annexes, du prix de remplacement des mobiliers, équipements, matériels et objets manquants ou détériorés, des frais d'entretien et de réparations locatives, ainsi que de toute somme dont le Bailleur pourrait être tenu responsable pour le Locataire à quelque titre que ce soit.



Si la somme ainsi versée à titre de garantie s'avérait être insuffisante, le Locataire réglerait toute somme complémentaire sur présentation des justificatifs par le Bailleur et ce dans les 30 jours.

Pour les charges locatives de l'immeuble, Le Bailleur procédera à un arrêté des comptes provisoire et pourra, si elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du Locataire, seront effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble.

Les Parties pourront préférer convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes sans attendre l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au Locataire sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration ne sera pas due si l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le Locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

## Article 11 - Obligations du Locataire

### 11.1 Obligations générales

Le Locataire est tenu des principales obligations suivantes :

- de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus;
- d'user paisiblement des Locaux suivant la destination contractuelle;
- de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du Bail dans les Locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du Bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement;
- de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, - des équipements mentionnés à l'article « Désignation des équipements privés » et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies décret en Conseil d'Etat et actuellement par le décret 87-712 du 26 août 1987, modifié par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou de force majeure;
- d'entretenir et de maintenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillages électriques, de gaz ou autres. Il devra faire ramoner à ses frais les cheminées et gaines de fumée aussi souvent qu'il en sera besoin, et en fin de location sur réquisition du Bailleur justifier du ramonage et du paiement du coût de ces opérations, par la production des quittances.
- d'utiliser les équipements et matériels garnissant les Locaux, selon l'usage auquel ils sont destinés, de les entretenir en bon état et de les rendre de même en fin de Bail. Il est précisé que les équipements et matériels ne devront souffrir que de la dépréciation provenant de l'usage normal auquel ils sont destinés.

L.A.



Les équipements et matériels qui seront manquants ou détériorés ou auront été mis hors service, pour une cause autre que celle de l'usure normale, devront être soit remplacés à l'identique avec l'assentiment du Bailleur, soit réglés au prix de remplacement à l'identique.

- de s'abstenir de jeter dans les canalisations des objets ou substances de nature à les obstruer. Le Locataire sera redevable des frais occasionnés par la réparation et la remise en état de ces canalisations.

- de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes et/ou privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des Locaux, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces Locaux et de travaux visant à rendre le logement décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Etant précisé que les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Avant le début des travaux, le Locataire est informé par le Bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du Locataire.

Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du Locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris;

- de laisser exécuter dans les Locaux les travaux dont l'urgence et la nécessité apparaîtraient pendant le cours de la location, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

- de répondre des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les Locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

- de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de Locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du Bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au Bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le Bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du Locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure informera le Locataire de la volonté du Bailleur de souscrire une assurance pour le compte du Locataire et vaut renoncement à la mise en oeuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du Bail pour défaut d'assurance du Locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par



Y.C.

LA

décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le Bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au Locataire.

Une copie du contrat d'assurance sera transmise au Locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Si le Locataire remet au Bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du Locataire avant le terme du contrat d'assurance, le Bailleur résiliera le contrat souscrit pour le compte du Locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le Bailleur demeure récupérable auprès du Locataire.

- d'assurer si bon lui semble, ses propres effets personnels.
- de déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués et/ou aux équipements garnissant les Locaux, sous peine d'être rendu personnellement responsable des suites du défaut de déclaration en temps utile. Il sera seul responsable des dégâts qu'il occasionnerait à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde. Il ne pourra inquiéter le Bailleur à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le Locataire conservant la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.
- de laisser visiter, aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les Locaux, deux heures par jour, les jours ouvrables;
- de laisser l'accès libre aux personnes des différents services concessionnaires chargées de relever les compteurs.
- d'occuper les Locaux et se comporter en bon père de famille et de n'occasionner aucun trouble au voisinage.
- Si les biens dépendent d'une copropriété : de se conformer et de respecter le règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir connaissance par la remise par le Bailleur, d'extraits de ce règlement.
- de signaler sans délai au Bailleur tout dysfonctionnement, toute détérioration quelle qu'en soit la cause.

Les Locataires auront l'obligation de n'effectuer aucun travaux ni aucune transformation ou modification des lieux et des équipements sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur. A défaut de cet accord, ce dernier pourra soit exiger du Locataire, à son départ des Locaux, leur remise en l'état, soit conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer aucune indemnité. Le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations ou modifications mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des Locaux. Le Locataire aura l'obligation de ne céder, ni de sous-louer les Locaux, sans l'accord exprès et écrit du Bailleur, notamment sur le prix. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des Locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le Locataire principal (article 8 de la loi de 89); En cas d'accord du Bailleur, le Locataire transmettra au sous-locataire l'autorisation écrite du Bailleur et la copie du Bail en cours. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les dispositions de la Loi de 1989 ne sont pas applicables au contrat de sous-location.

L.A

4



### 11.1 Obligations particulières :

La propriété est une maison d'hôte de grand confort, le bailleur est très strict pour le parc et les alentours de la maison puisque c'est son outil de travail, il est toléré une table et des chaises de jardin éloignés de 15 mètres minimum de la maison. Le bailleur n'accepte aucun désordre dans le parc. Un fil à linge existant, discret et éloigné de la maison est à disposition du propriétaire et des locataires.

Une voiture seulement est acceptée à l'entrée du chemin.

### Article 12 - Obligations du Bailleur

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 le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- de délivrer au Locataire les Locaux en bon état d'usage et de réparation - ainsi que les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement - sous réserve des travaux convenus le cas échéant entre les Parties à l'article 8 ci-dessus;
- d'assurer au Locataire la jouissance paisible des Locaux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle - hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux et décrits dans l'article 8 ci-dessus font l'objet de la convention décrite audit article;
- d'entretenir les Locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des Locaux ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;
- de transmettre gratuitement une quittance au Locataire lorsque celui-ci en fait la demande

### Article 13 - Détecteur de fumée

Il a été procédé à l'installation d'un détecteur de fumée, dans le logement. Le Bailleur remet au Locataire la notice comportant les caractéristiques techniques du dispositif mis en place.

Le Locataire devra veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif pendant toute la durée de son occupation et jusqu'à son départ des lieux.

Le Locataire procédera, à sa charge, au remplacement du dispositif de détection de fumée en cas de dysfonctionnement. De même, il procédera, à sa charge, au remplacement ou aux modifications nécessaires si par la suite, ce dispositif se révélait non conforme en cas de modifications ultérieures des normes.

### Article 14 - Dossier de diagnostic technique



**14.1 - Situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques  
(article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)**

Le Bailleur déclare qu'à ce jour :

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques. En conséquence, le Bailleur annexe au contrat un état des risques établi depuis moins de six mois à la date des présentes, et conforme à un modèle établi par arrêté ministériel du 13 avril 2011, ainsi qu'une copie du plan et de ses annexes cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard de ces risques. Le Locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

**14.2 - Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

**14.3 - Diagnostic de Performance Energétique**

Le Bailleur remet au Locataire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) établi en date du "Date", établi par une personne remplissant les conditions de qualification exigées par la réglementation.

**14.4 - Risque d'exposition au plomb**

La construction de l'immeuble étant antérieure au 1er janvier 1949, le Bailleur remet au Locataire un Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) établi en date du "Date" dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, tel que prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la santé publique.

**14.5 - Diagnostic amiante**

**Amiante : Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou de son mandataire).

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

**Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de



l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Locataire conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants .

Ce DAPP sera communiqué à toute personne visée au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

### **Article 15 - Etat des lieux contradictoire**

Conformément à l'article 3-2 de la loi de 89 , un état des lieux contradictoire est prévu d'être établi et sera annexé au Bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 3-2 de la loi de 89 , il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire et à un coût fixé par décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas, les Parties en seront avisées par l'huissier au moins sept jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des Parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des Parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des Parties. Le Locataire peut demander au Bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le Locataire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le Locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage. Le Bailleur ou son mandataire complète les états des lieux d'entrée et de sortie par les relevés des index pour chaque énergie, en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel. L'extrait de l'état des lieux correspondant est mis à la disposition de la personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui en fait la demande, sans préjudice de la mise à disposition des factures.

### **Article 16 - Solidarité - Indivisibilité**

Les Locataires sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard du Bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent Bail. En outre, le congé délivré par l'un des Locataires ne le libère pas de son obligation solidaire relative au paiement des loyers et de ses accessoires. Cette solidarité continuera de produire ses effets, vis-à-vis du Locataire parti, pendant une durée de SIX mois à compter de la date de congé, le Locataire parti restera donc solidairement responsable des dettes nées durant cette période. Toutefois la solidarité cesse à la date d'effet du congé régulièrement délivré lorsqu'un nouveau colocataire figure au Bail.

Article 18 - Clause résolutoire 18.1 - Défaut de paiement du loyer ou des charges récupérables, défaut de versement du dépôt de garantie A défaut de paiement de tout ou partie du loyer et des charges (qu'il s'agisse des provisions ou de la régularisation annuelle) aux termes convenus, ou à défaut de versement du dépôt de garantie et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié



immédiatement et de plein droit et le Bailleur pourra, dans le cas où le Locataire ne quitterait pas les lieux, l'y contraindre par simple ordonnance de référé. Il est expressément convenu qu'en cas de paiement par chèque le loyer et les charges, ainsi que le dépôt de garantie, ne seront considérés comme réglés qu'après encaissement du (ou des) chèque, la clause résolutoire pouvant être appliquée par le Bailleur au cas où le (ou les) chèque serait (ou seraient) sans provision. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation de la présente location. 18.2 - Défaut d'assurance De même, à défaut de production par le Locataire d'un justificatif d'assurance couvrant ses risques locatifs et un mois après un commandement resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit. Les frais de l'ordonnance de référé et de tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Locataire. Les frais et honoraires de la personne qui serait mandatée pour réaliser un état des lieux seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Locataire, y compris s'il s'agit d'un huissier. Le montant des frais et honoraires ainsi partagés n'excédera pas le plafond fixé par m<sup>2</sup> de surface habitable des Locaux, qui sera fixé par voie réglementaire.

### Article 18 - Enregistrement

Le présent contrat ne sera soumis à l'enregistrement qu'à la demande de l'une des Parties et à ses frais.

### Article 19 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes.

En cas de modification, chacune des Parties devra en informer l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours. A défaut toute notification faite à l'adresse indiquée en tête des présentes, sera réputée valablement faite.

Les Parties précisent que la notice d'information visée à l'article 3 de la Loi de 1989 modifiée, n'ayant pas été précisée par arrêté du Ministre du logement, au jour des présentes, ne fait pas partie des annexes.

Fait à Montagne

Le 1<sup>er</sup> Mai 2016

En 2 originaux dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

*Lu et approuvé P. de Lathue*

LES LOCATAIRES

Chacun des locataires doit signer

« Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé" »

*Lu et approuvé*  
*[Signature]*

*Lu et approuvé*





# ANNEXE III

---

© Emerald Group Publishing Limited, 2004. All rights reserved. This article is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.

Reproduction, distribution, or translation in any form is prohibited without written permission from Emerald Group Publishing Limited.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

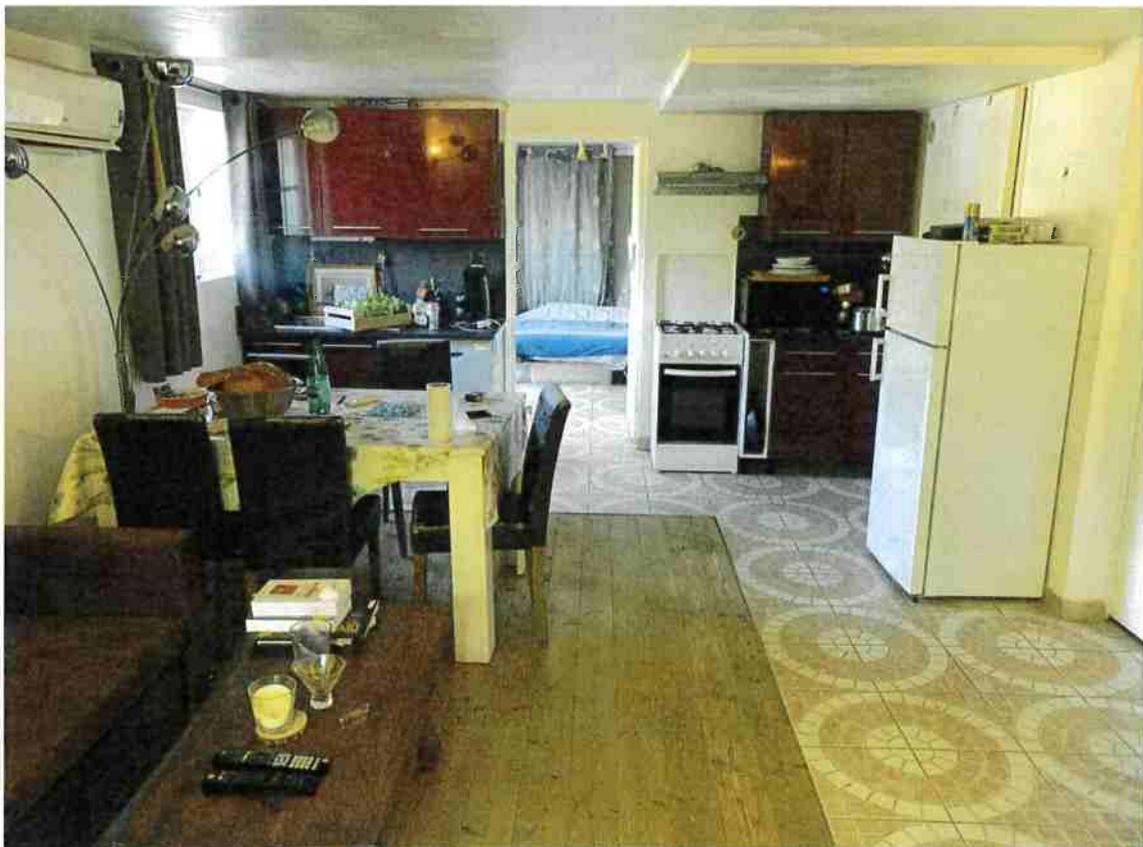
Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

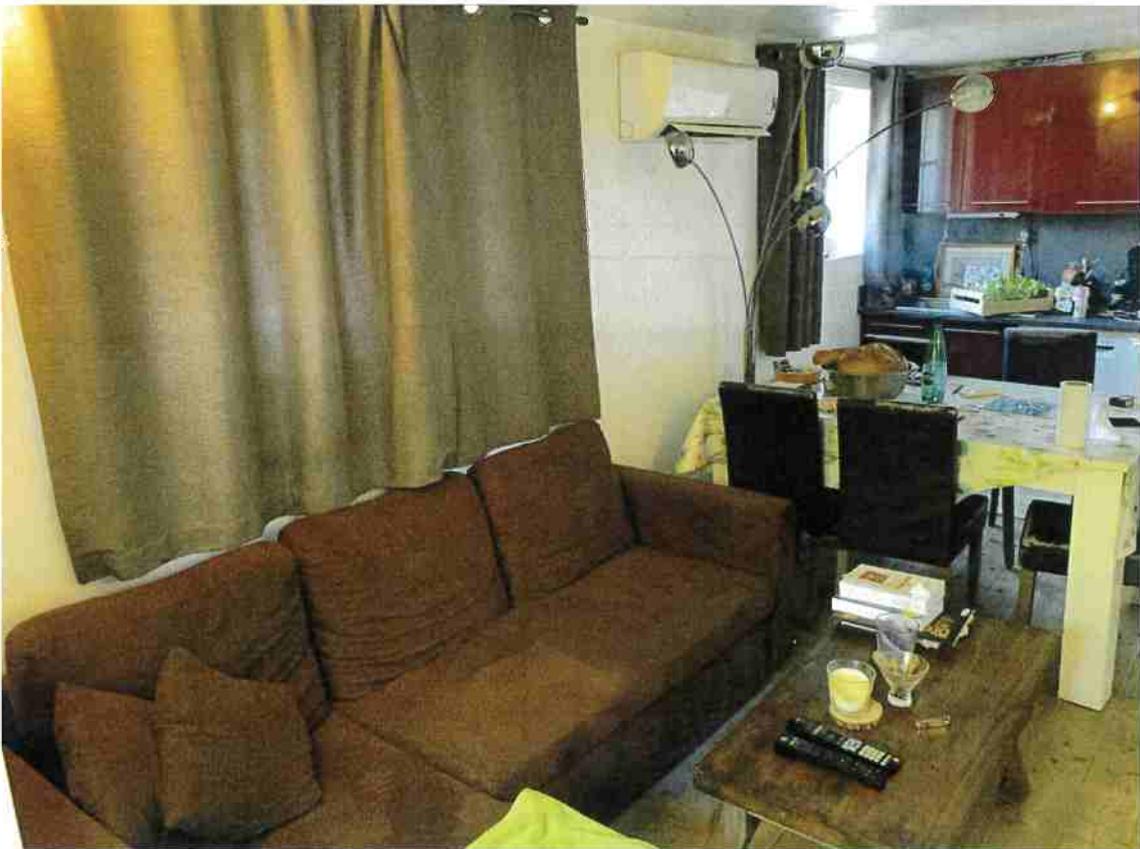
Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

Emerald Group Publishing Limited, 100 Brook Hill Drive, West Nyack, New York 10994-2133, USA.

# Habitation principale



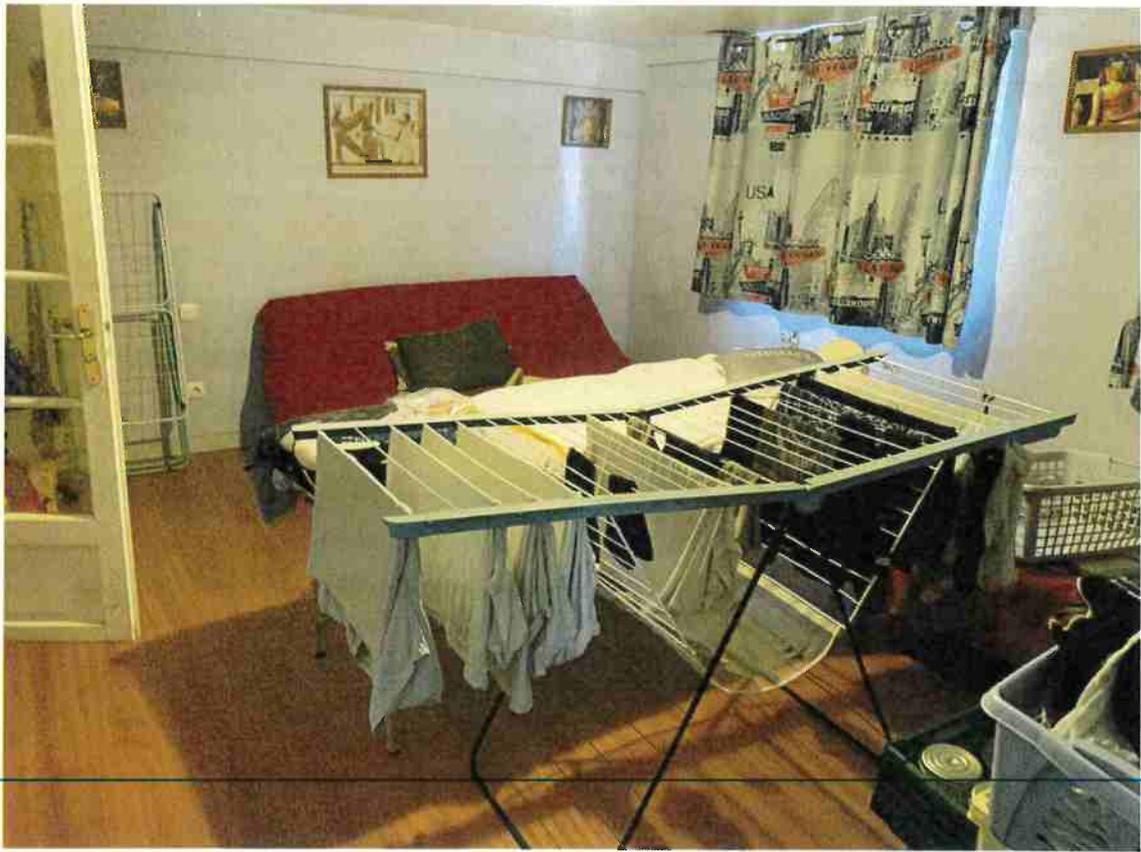








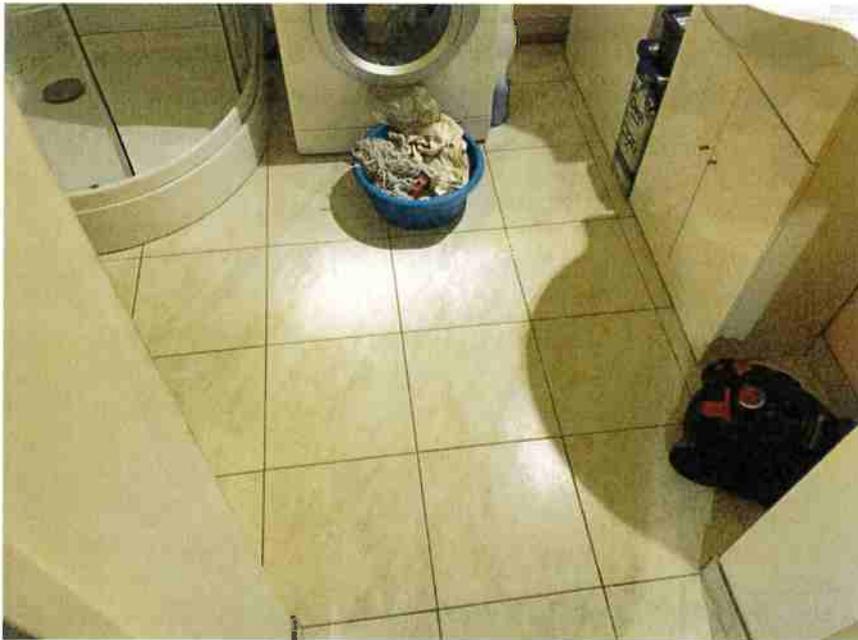












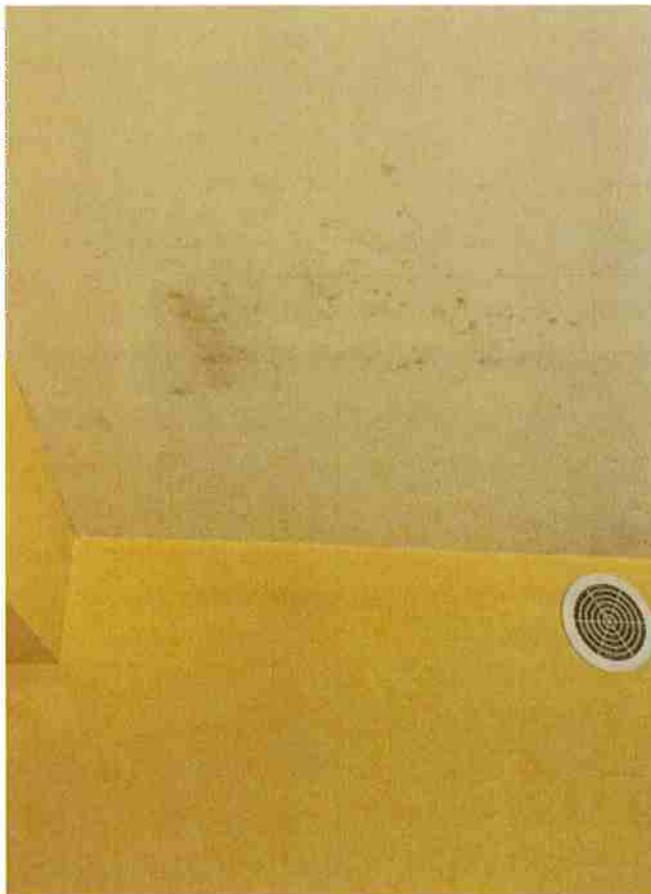
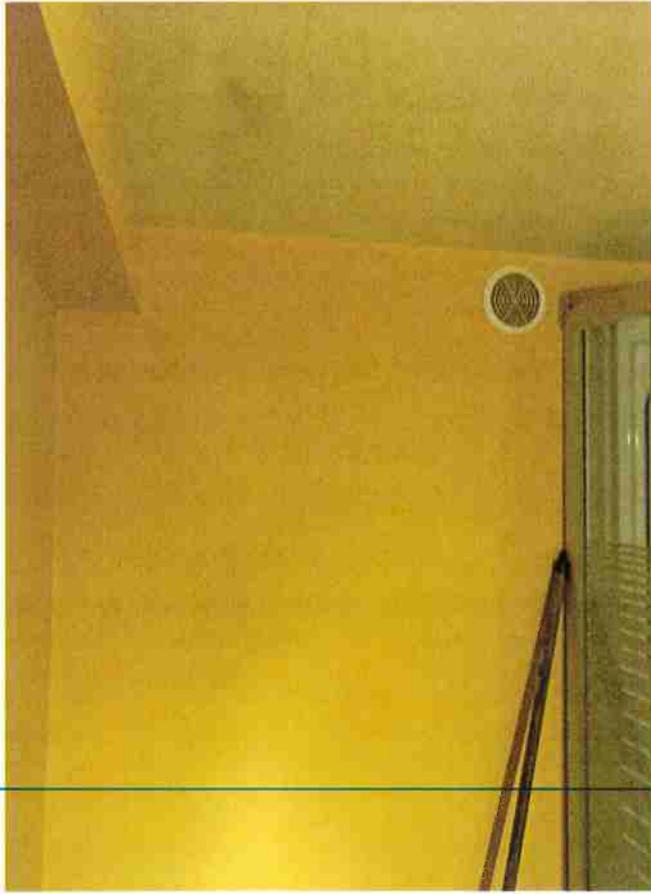








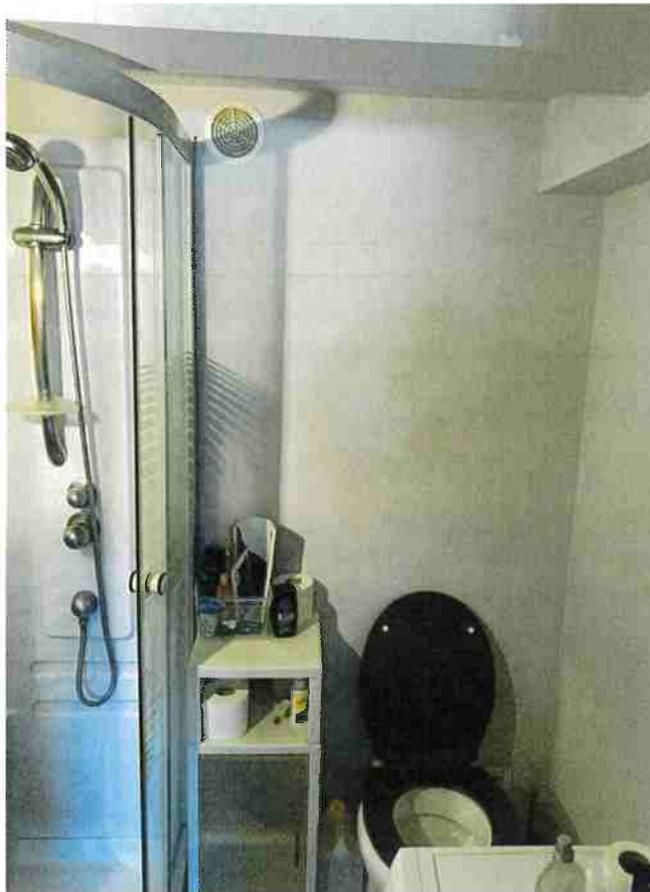




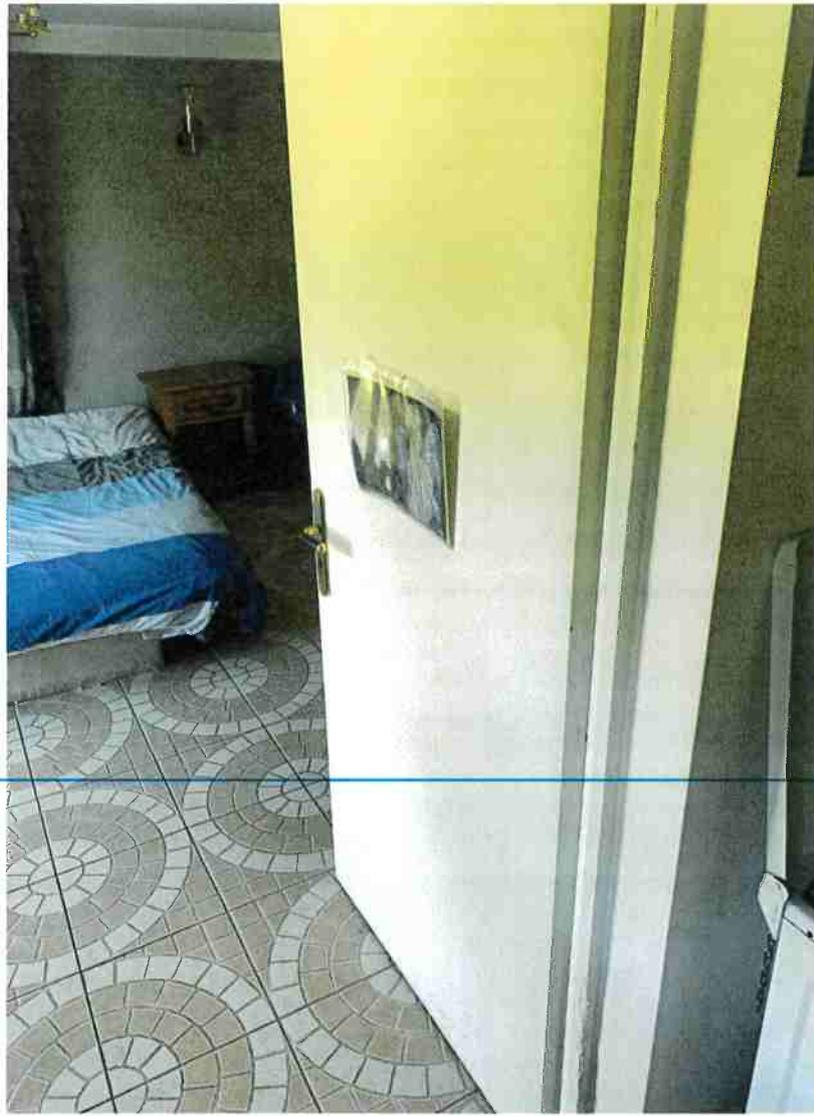




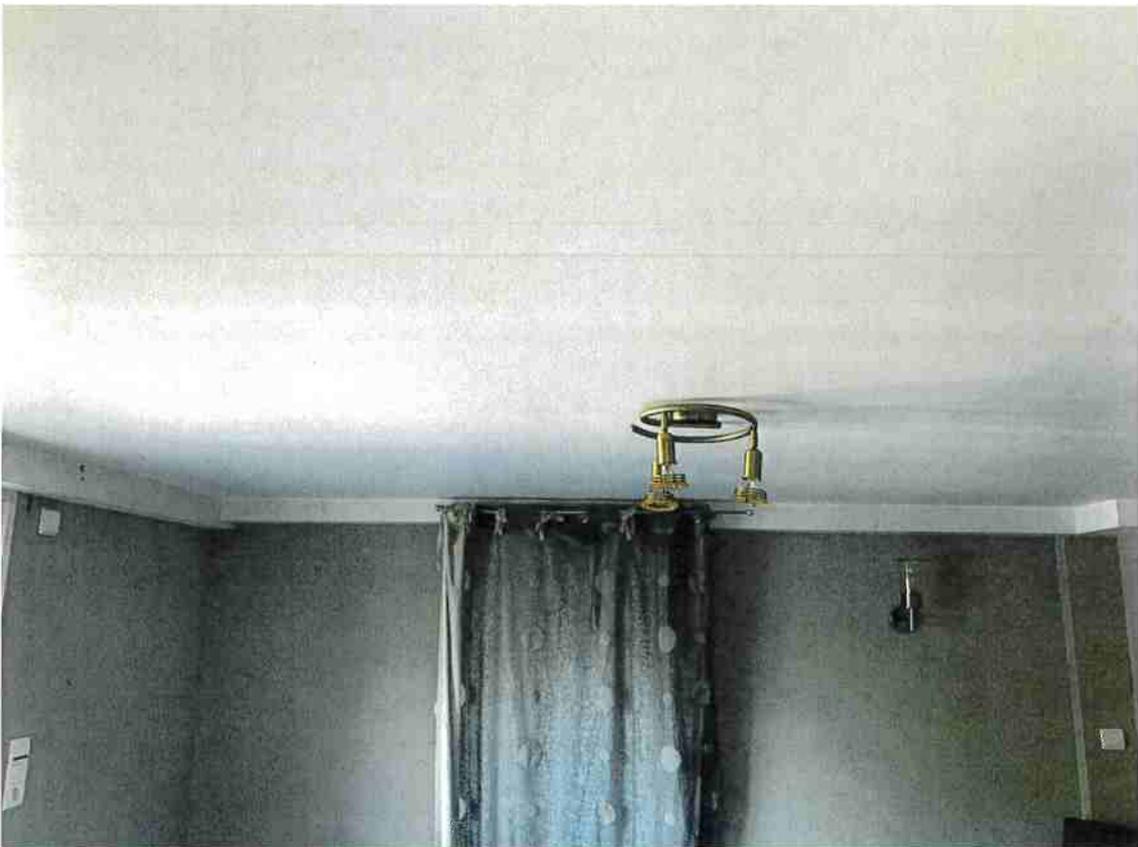
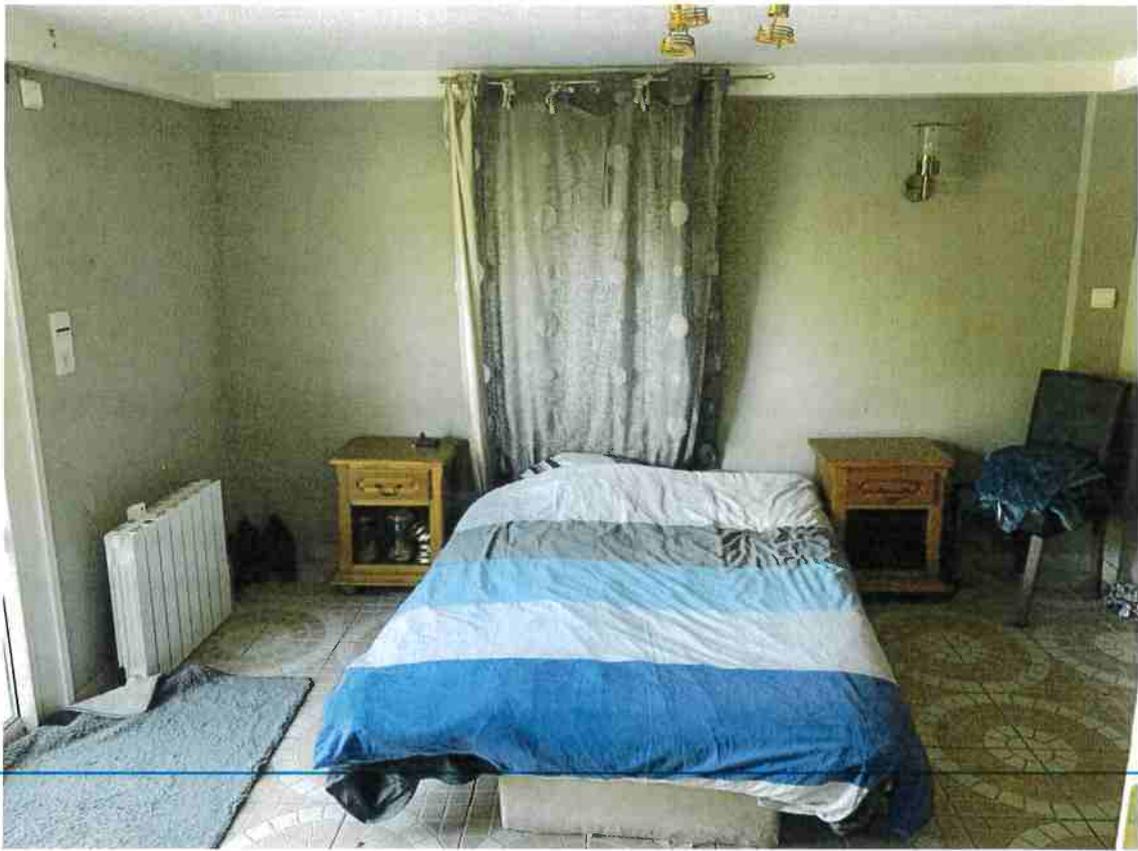




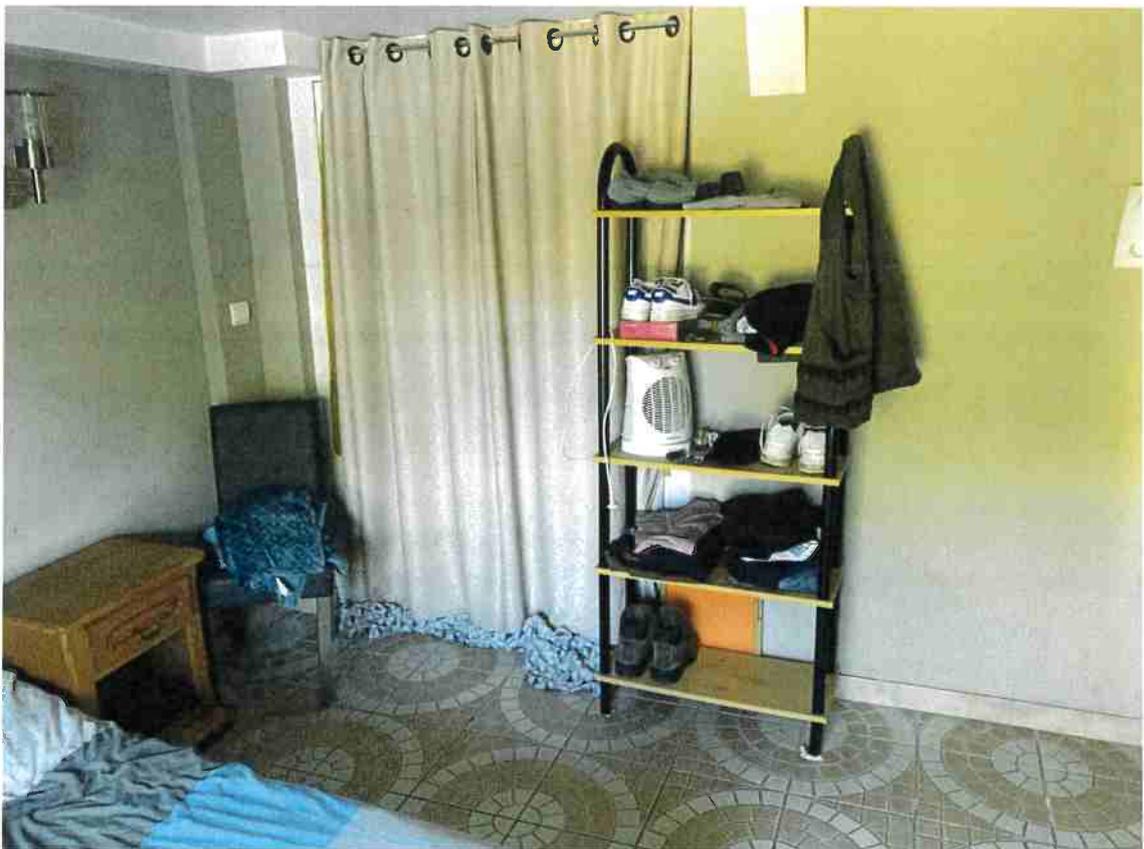
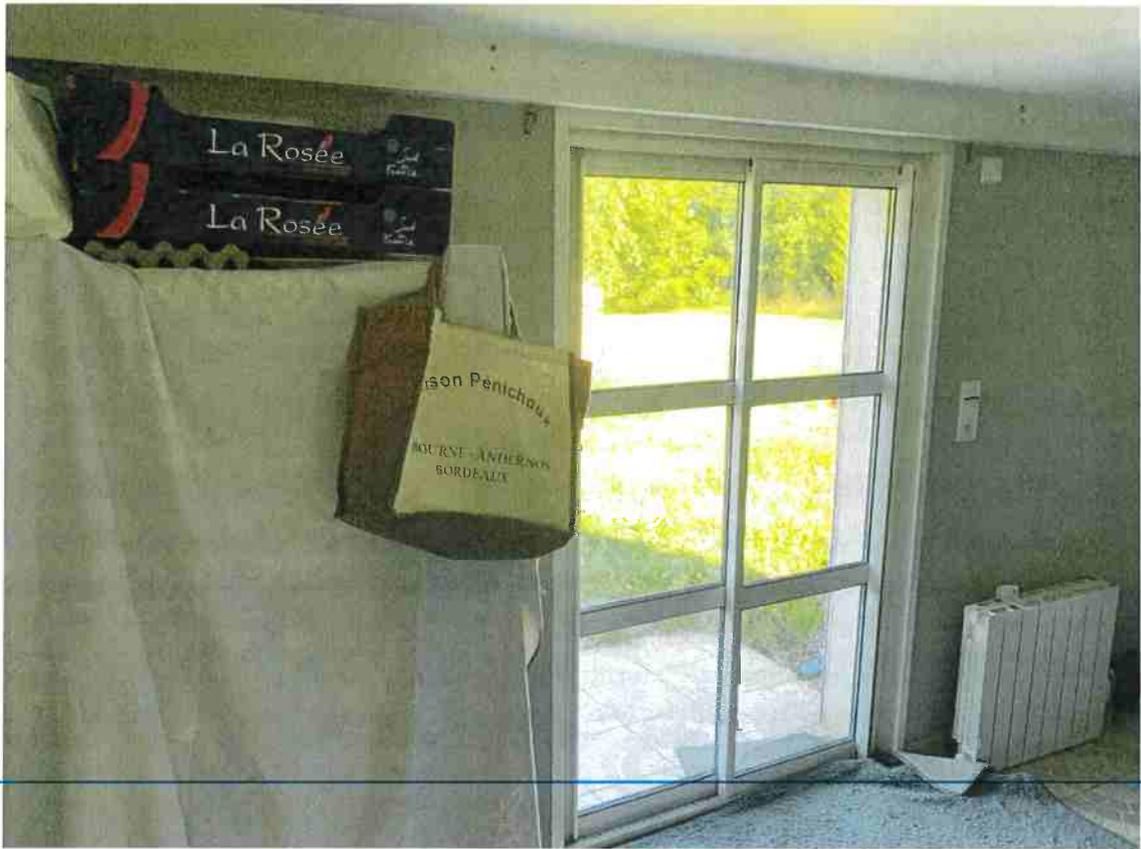
















Habitation principale

