

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

ET LE TREIZE JANVIER

A LA REQUETE DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme dont le siège social est à PARIS (75001), 19 Rue des Capucines, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

REPRESENTE PAR :

Maître **RIEU Vincent**, avocat associé au barreau de MONTPELLIER, membre de la SCP DENEL – GUILLEMAIN – de CROZALS – TREZEGUET, avocats à la Cour d'Appel de Montpellier et y demeurant 5 Rue Doria 34000 MONTPELLIER, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte de Me Bernard VIDAL, notaire à Montpellier, en date du 229 janvier 2010, contenant par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Mr Alain ATHLAN prêt d'une somme de 118.154,00 euros outre les intérêts conventionnels au taux de 4.60% l'an, frais et accessoires.

Je, Jean-Christophe MOUTON, Huissier de Justice associé, membre de la SCP MOUTON Jean-Christophe - LE FLOCH Thierry, à la résidence de 34960 MONTPELLIER, et y demeurant 15 Passage Lonjon, soussigné,

Me suis transporté sur la commune de MONTPELLIER (34) – 779 B Rue de Saint Hilaire – 4^{ème} étage, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et appartiennent à :

Dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme légale, la susnommée n'ayant pas satisfait au commandement aux fins de saisie immobilière signifié par Me Marielle ABAUTRET, Huissiers de Justice associés à MONTRouGE, le 23 décembre 2016.

AINSI QU'IL SUIE :

Désignation :

Sur la commune de MONTPELLIER (34), 779 B Rue Saint Hilaire – résidence « CAMPUS SAINT HILAIRE » 4^{ème} étage appartement n°412, un studio cadastré section DR n°558 ; DR n°559, 560 et 561 et formant le lot n°2131.

Je me suis par conséquent rendu dans ladite commune, où j'ai procédé en présence du locataire en place et avec l'assistance de la société LOGIS EXPERTISES (Monsieur LOIZEAU Patrick), au descriptif suivant :

D'une surface « Loi CARREZ » de 21,76 m², le studio est actuellement LOUE par l'intermédiaire de l'agence SAGESTIMM à Mr VIRASSAMY Julien moyennant un loyer mensuel de 347 euros (bail Loi de 1989 annexé).

Cet immeuble sécurisé (photo n°1) dont le syndic professionnel est actuellement l'agence **CITYA COGESIM, 12 rue Foch à MONTPELLIER (34000)**, fait l'objet d'un état descriptif de division du volume 2 et règlement de copropriété selon acte de Maître VIDAL, notaire associé à MONTPELLIER, en date du 1^{er} décembre 2009 publié à la Conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 26 janvier 2010 Volume 2010 P n°16700 et modifié le 12 juin 2012 (publication le 4 juillet 2012 volume 2012 P n°11490) et modificatif du 18 octobre 2015 publié le 26 novembre 2015 volume 2015 P n°16043.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE : 21,52 M2

RELEVÉ DE SURFACES PRIVATIVES	
Sde/wc	4,15
Entrée	3,92
Kitch/séjour	13,45
TOTAL PRIVATIF :	21,52

RELEVÉ DE SURFACES ANNEXES	
TOTAL ANNEXES :	0,00

Edité à Lunel le : 23/01/2017

LOGIS EXPERTISES
75 Bd de STRASBOURG
34400 LUNEL
Tél 04 67 71 69 66
SIREN 401 679 002

STUDIO – 4^{ème} ETAGE N°412

COIN CUISINE : (photographie n°2)

Elle se compose d'un évier en inox simple bac, une plaque vitrocéramique à deux feux, d'un réfrigérateur top, associés à des placards de rangement haut et bas demeurant en parfait état d'entretien.

Le revêtement de sol, constitué d'un linoléum ne souffre d'aucune anomalie particulière susceptible d'être rapportée.

Les murs et cloisons, partiellement faïencés et peints, ne souffrent d'aucun dommage significatif.

Il en est de même concernant le plafond type gouttelette.

Je ne décèle aucun choc ou enfoncement affectant le placard à proximité.

PIECE PRINCIPALE : (photographies n°3 et 4)

Le revêtement de sol, constitué d'un linoléum d'origine, ne souffre d'aucune anomalie particulière susceptible d'être rapportée et reste maintenu en excellent état.

Les murs et cloisons peints ne souffrent d'aucun dommage significatif.
Il en est de même concernant le plafond type gouttelette.

Cette pièce bénéficie d'ouvertures PVC double vitrage avec volets roulants manuels ne souffrant d'aucun dommage particulier et donnant sur la cour intérieure de la résidence.

Un convecteur électrique assure le chauffage de cet espace.

SALLE DE BAIN : (photographies n°5 et 6)

Elle bénéficie d'une vasque suspendue, d'une douche à l'italienne, d'un WC avec réservoir de chasse, d'un sèche-serviette, l'ensemble demeurant à l'état neuf.

Le revêtement est constitué d'un sol souple, lequel souffre d'aucune anomalie particulière susceptible d'être rapportée.

Les murs, intégralement faïencés, ne supportent aucune dégradation flagrante.

Le plafond type gouttelette demeure exempt de tout défaut visible.

Cette espace ne bénéficie d'aucune ouverture.

De tout ce qui précède, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL** pour servir et valoir ce que de droit.





Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3

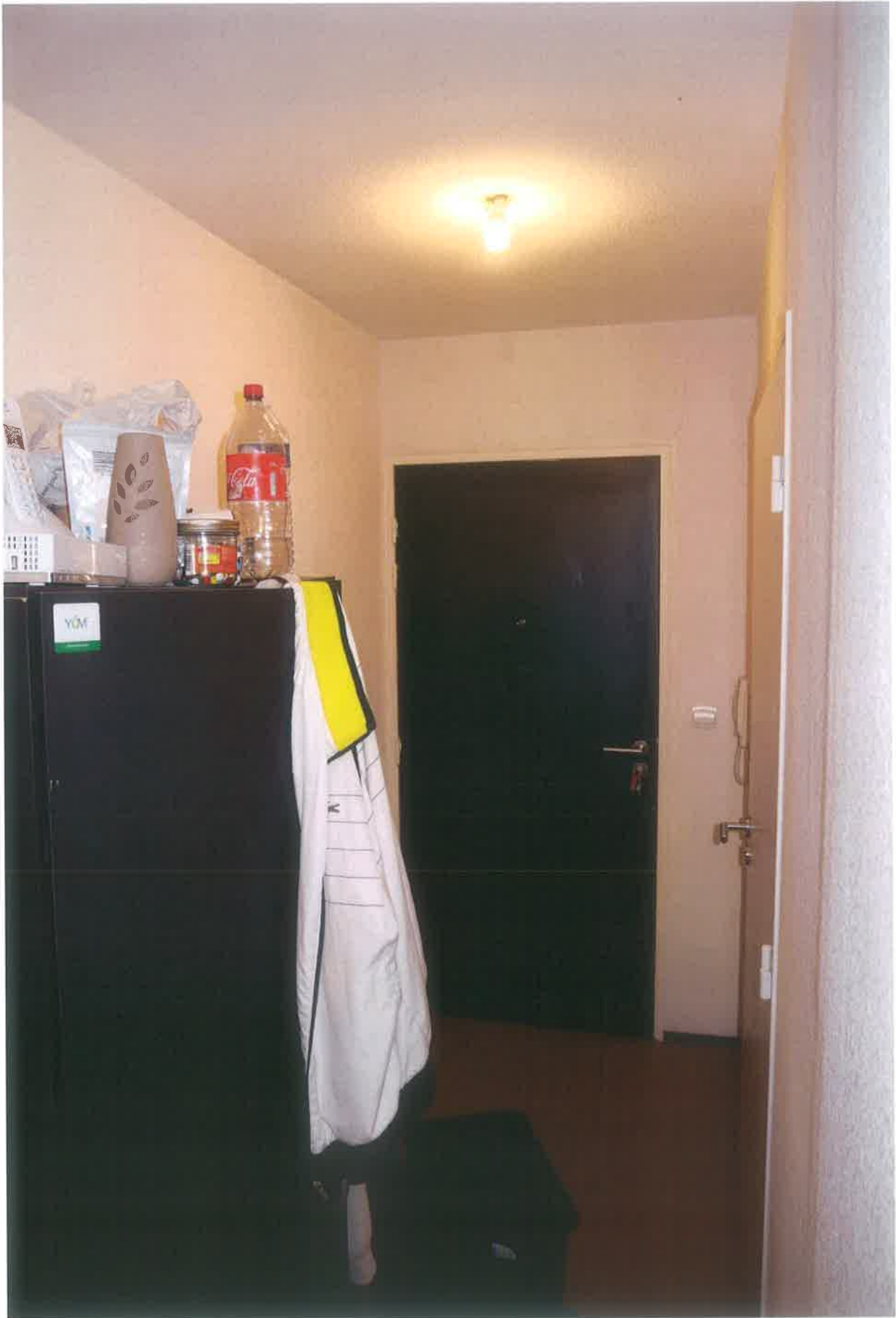


Photo n° 4



Photo n° 5



Photo n° 6

ANNEXES

CONTRAT DE LOCATION D'HABITATION NUE

(loi n°99-462 du 6 juillet 1989 L.R. du 8 juillet 1989)

Le présent contrat de location est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les dispositions particulières et spécifiques de la présente location,
- d'une seconde partie comprenant toutes dispositions générales qui lui sont applicables.

Entre les soussignés, ci-après dénommés : "LE BAILLEUR" et "LE LOCATAIRE", il a été fait et convenu ce qui suit :

1 - CONDITIONS PARTICULIERES

1.1 - BAILLEUR

- Personne physique ou société civile de famille ou indivision

SAGESTIMM, Société par actions simplifiée au capital de 230 000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 430 053 553 dont le siège social est situé 1421 Avenue des Platanes 34970 LATTES - BOIRARGUES, titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n°2006/34/1118, délivrée le 20 juillet 2006 par la Préfecture de l'Hérault, adhérente sous le n°01010GES101 de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est 128 rue la Boétie, 75378 PARIS Cedex 08, laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière, représentée par Madame ESTOURNET Marie, Présidente.

1.2 - LOCATAIRE

Monsieur VIRASSAMY Julien 1579 Route de Mende Bat D 34090 MONTPELLIER
Né le 02/01/1994 à Sainte Clotilde

Cautionné(s) par : Monsieur VIRASSAMY Jean-Bernard 2397 Route de Midouze MON CASE
40400 CARCARES STE CROIX
Né le 03/11/1963 à SAINT DENIS

Le locataire certifie l'exactitude de son état civil indiqué ci-dessus et s'oblige à faire connaître au bailleur toute modification de sa situation matrimoniale, sous peine d'engager sa responsabilité pour toutes les conséquences susceptibles de résulter de l'ignorance du bailleur à ce sujet.

Si contrairement à l'obligation qui lui est imposée, le locataire n'informait pas le bailleur de son mariage ou de la modification de sa situation matrimoniale, les notifications et significations faites en application de la loi du 6 juillet 1989 seraient de plein droit opposables au conjoint du locataire, nonobstant les dispositions de l'article 1751 du Code Civil, ainsi que le prévoit l'article 9-1 de la loi précitée.

Par ailleurs, si le locataire ne rapportait pas l'engagement solidaire de son conjoint, comme il lui en est fait ci-dessus obligation, le bailleur serait en droit de demander la résiliation du bail, la clause ci-dessus stipulée devant être considérée comme l'une des conditions essentielles de celui-ci.

1.3 - LOCAUX LOUES

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier sis

LE CAMPUS SAINT HILAIRE 779 rue de Saint Hilaire 34070 MONTPELLIER Bâtiment : B Escalier : Etage : 04
Porte : B412

Soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété dressé par Maître VIDAL, notaire à Montpellier.

- Ancien locataire : Mademoiselle ESSANAOUBAR Kenza

Ils comprennent :

Un appartement de type : Appart. T1

N° : B412

Lot de copropriété : 2131

D'une superficie de : 21,60 m²

A compléter le cas échéant par :

Parking extérieur n°

Parking sous-sol n°

Garage n°

Box n°

Cellier n°

Local à vélos

* Mode de chauffage des locaux

Collectif

Individuel

Paraphes (1)

VSB

JV

AP

Conservation des locaux :
Le bien loué se situe dans un ensemble immobilier à vocation de résidence avec services locatifs, et est destiné exclusivement à l'habitation principale du locataire, qui ne pourra y exercer aucune activité professionnelle, fut-elle de nature libérale.
Sans exception ni réserves, le locataire déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.
En outre, le surplus de l'immeuble étant également loué, il est précisé, conformément à l'article 3 de la Loi n° 89.462 du 6 juillet 1989, que les parties de l'immeuble faisant l'objet d'un usage commun sont telles qu'elles sont énumérées dans le règlement de copropriété.

1.4 - DUREE DU CONTRAT DE LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée initiale de 3 ans à compter du 01/07/2015 pour finir le 30/06/2018.

1.5 - LOYER ET PROVISION SUR CHARGES

- Dès lors que le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du présent bail.
Montant et date de versement du loyer acquitté par le précédent locataire
Ancien loyer : 347.00€

Le loyer mensuel est fixé à 347.00€ (TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS) qui sera payable d'avance le premier de chaque mois, le premier paiement ayant lieu lors de la remise des clés au locataire, le bailleur déclare que le loyer ci-dessus a été librement établi.

La provision mensuelle sur charges est fixée à 32.00 € soit pour un montant total mensuel de 379,00 €
Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle et sera justifiée, le bailleur devant, un mois avant régularisation, communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que le mode de répartition. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire.

CHARGES :

Accessoirement au loyer, le locataire remboursera au bailleur, conformément à l'article 23 de la Loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables fixées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 dont le texte figure en annexe du présent bail.

Ces charges sont exigibles sur justification, en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement

1.6 - REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) publié par l'INSEE.

L'indice à retenir est celui du dernier indice connu à la signature du contrat. Le dernier indice connu étant celui du premier trimestre 20 15 s'établissant à 125.19

Le nouveau loyer prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée ; il s'appliquera de manière rétroactive (ce qui donnera lieu à un rappel de loyers) dans le cas de retard de publication.

1.7 - DEPOT DE GARANTIE

Le montant du Dépôt de Garantie est de 347.00€ (TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS).

A la signature des présentes, le preneur verse au bailleur la somme fixée aux conditions particulières, qui ne sera pas productive d'intérêts.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sorte est conforme à l'état des lieux d'entrée, 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, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'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, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

Paraphes)

JSB

JV

AP

2

à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque 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.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a l'effet qu'entre les parties à la mutation.

Ce dépôt ne sera en aucun cas imputable sur les loyers et accessoires dus.

1.9 - FRAIS ET HONORAIRES (Loi du 6 juillet 1989, article 5)

Le présent bail ne sera soumis à l'enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas, à ses frais.

Article 5-1 loi 6 juillet 1989, alinéa 1, 2, 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 1.

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 relatifs à la visite, la constitution du dossier, la rédaction du bail 10€ par mètre carré de surface habitable.

Plafonds relatifs à l'état des lieux : 3€ par mètre carré de surface habitable.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont partagés selon les modalités définies ci-dessus, entre le bailleur et le preneur et s'élèvent à 281,00 euros part locataire et 400,00€ part propriétaire.

Les frais d'huissier, éventuellement engagés pour établir l'état des lieux (Art 3 de la loi) seront également partagés par moitié entre les parties.

1.9 - REGIME JURIDIQUE

Le présent bail est soumis au titre 1er de la loi n° 89.462 du 6 juillet 1989 et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du Code Civil.

1.10 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice, lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution par ce dernier à son départ.

L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux sera annexé au présent contrat.

1.11 - MANDATAIRE DU BAILLEUR

Le mandataire du bailleur est :

La SAS SAGESTIMM, société par actions simplifiée au capital de 230.000 Euros, immatriculée au Régistre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 430 053 553, Titulaire de la carte professionnelle n° 2006/34/1118 délivrée par la Préfecture de l'HERAULT le 20 juillet 2006, adhérente, sous le numéro n° 01010GES101 de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est 128 rue la Boétie 75378 PARIS Cedex 08.

Le bailleur ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le locataire de l'éventuel changement de mandataire du bailleur.

1.12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables, et deux mois après un commandement de payer délivré par Huissier et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé, sauf l'effet d'une demande de délai par le locataire, conformément à l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989 précitée.

Le commandement de payer devra contenir la reproduction des cinq premiers alinéas dudit article 24, ainsi que le premier alinéa de l'article 6 de la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour

Paraphé(s)

USB

SV

AP

3

le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement; dont l'adresse est précisée (Loi du 6 juillet 1989, article 24, al 6). Si les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer sera signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi précitée, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

3.13 - OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à exécuter toutes les obligations résultant de la présente convention et notamment celles suivantes :

OCCUPATION - JOUISSANCE

Meubles et objets mobiliers : le locataire garnira le logement et le maintiendra garni, pendant toute la durée de la location, de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Usage : le locataire usera paisiblement de la chose louée suivant la destination ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

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. Il se réserve la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

I - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dont il déclare avoir pris connaissance, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'Assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

II - EQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES COMMUNS

Le locataire utilisera notamment les équipements et accessoires communs en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants, et de telle façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard pour quelque cause que ce soit.

III - REGLEMENT INTERIEUR

Il s'engage, en outre, à respecter le règlement intérieur de la résidence, dont il déclare avoir pris connaissance.

Visites : le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la sécurité et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, toutes les fois que cela sera nécessaire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la re-location de la chose louée, la faire visiter les jours ouvrables entre 10 heures et 12 heures.

DEGRADATION DES LIEUX LOUES

Le locataire répondra 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 bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Il sera seul responsable des dégâts occasionnés 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.

ASSURANCE

Il devra, pendant toute la durée du contrat, faire assurer la chose louée auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour une somme suffisante contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment, contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. De la même manière, il devra également faire assurer son mobilier.

Il devra justifier de ces assurances au bailleur chaque année, à première demande de celui-ci, par la production d'une attestation établie par son assureur.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci reconnaissent être solidaires et indivis pour l'exécution des obligations résultant du présent contrat et ce, pendant toute la durée de celui-ci.

En cas de décès du ou de l'un des locataires, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre chacun de ces derniers et tous autres coobligés pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution en général du présent contrat et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront à la charge exclusive de ceux à qui elle sera faite.

3.14 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Les obligations du bailleur sont énoncées par l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989, auquel les parties déclarent se référer.

Il est rappelé qu'en vertu de ce texte le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ;
- 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 loués ;

Paraphes)

VSB

JV

AP

ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation des lieux loués.

TRAVAUX et REPARATIONS
ENTRETIEN - REPARATIONS

Locataire : le locataire aura à sa charge l'entretien courant de la chose louée et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies au décret n° 87-712 du 26 août 1987 auquel les parties déclarent se référer et qui est ci-joint.

Toutefois, ces mêmes réparations seront à la charge du propriétaire si le locataire est en mesure d'établir qu'elles sont occasionnées par la vétusté, des maléfactions, un vice de construction, un cas fortuit ou de force majeure.

Bailleur : de son côté, le bailleur sera tenu, en application de l'article 6 de la loi précitée du 6 juillet 1989, auquel les parties déclarent se référer, d'entretenir la chose louée en état de servir et à l'entretien normal de la chose louée. A cette fin, le locataire s'engage à le prévenir immédiatement de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du bailleur.

Troubles de jouissance : le locataire devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives de l'immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal de la chose louée.

Mais, conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 1724 du Code Civil, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

AMENAGEMENT - TRANSFORMATION

Aménagement : le locataire ne pourra réaliser que des aménagements qui ne constitueront pas une transformation de la chose louée.

Le bailleur ne pourra pas s'opposer à ces aménagements.

Transformations : Toute transformation nécessitera l'accord écrit du bailleur.

A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger la remise en l'état des locaux ou des équipements, au départ du locataire, ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Le bailleur pourra également exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.

CESSION - SOUS LOCATION

Le locataire devra occuper le logement par lui-même, sa famille et les personnes dont il a la charge.

En conséquence, il ne pourra pas céder les droits qu'il tient du présent bail, ni sous-louer, ni même prêter tout ou partie de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur.

RECONDUCTION - RENOUELEMENT

Reconduction tacite : à défaut de congé, ou d'offre spéciale de renouvellement, le contrat se renouvellera automatiquement, à son échéance, pour une durée égale à celle initiale ci-dessus fixée et moyennant le même loyer. Toutefois, ce loyer sera révisé, s'il y a lieu, comme en cours de bail, dans les conditions ci-dessus définies.

Offre de renouvellement : à défaut de congé, le bailleur pourra offrir au locataire le renouvellement de son contrat pour une durée, moyennant un loyer, et à des conditions compatibles avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de l'offre.

Cette offre devra être formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, et elle devra parvenir au locataire six mois au moins avant la date d'expiration du bail.

FIN DE BAIL

RÉSILIATION :

Résiliation anticipée par le locataire : le locataire aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment, sans avoir à donner de motif.

S'il use de cette faculté, il sera seulement tenu de notifier sa décision au bailleur selon les règles prévues ci-après pour donner congé. En cas de décès du locataire ou d'abandon du domicile par ce dernier, le contrat de location se poursuivra avec le conjoint survivant ou le concubin notoire du locataire, ses descendants ou ascendants ou encore avec les personnes que celui-ci avait à sa charge depuis au moins un an à la date du décès, lesdits ayants droit étant alors tenus aux obligations résultant du présent bail, tant résiliation par leurs soins dans les formes et délais requis comme il est dit ci-après.

Résiliation anticipée par le bailleur : le bailleur, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il aura donc seulement le droit d'en demander éventuellement la résiliation judiciaire, sauf à invoquer le bénéfice des clauses de résiliation de plein droit prévues ci-après.

Paraphes :

VSB

JY

AP

S

Préavis :
 Les parties qui vendra résilier le contrat devra donner congé à l'autre partie dans les conditions suivantes.
 Le congé du bailleur : tout congé devra être notifié, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier.
Préavis :
 Le congé donné par le bailleur devra être notifié au locataire au moins six mois à l'avance et contenir les justifications prévues par la loi (décision de reprendre ou de vendre le bien loué, congé pour motif légitime et sérieux tel l'exécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant).
 Le congé donné par le locataire devra être notifié au bailleur au moins trois mois à l'avance. Toutefois, ce délai est réduit à un mois dans les hypothèses suivantes prévues par la loi :
 - mutation professionnelle ou perte d'emploi, nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
 - locataire âgé de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile ;
 - locataire bénéficiant et justifiant du revenu minimum d'insertion.
 Chaque délai ci-dessus fixé constitue le « délai de préavis » au sens du présent contrat.

Motif du congé : le congé du bailleur devra éventuellement être justifié par l'un des motifs exigés par les dispositions législatives en vigueur au moment où il sera donné.
Le locataire ne devra motiver son congé que s'il use du préavis d'un mois ci-dessus prévu.
Effets du congé : en cas de congé notifié par le bailleur, le locataire ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement le logement.
 En cas de congé notifié par le locataire, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du délai de préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.
 A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation de la chose louée.

REMISE DES CLEFS

Le locataire s'engage à restituer immédiatement à son départ les clefs des locaux loués au bailleur et à lui indiquer sa nouvelle adresse.

CAUTION

L'exécution du présent bail est garantie par Monsieur VIRASSAMY Jean-Bernard 2397 Route de Midouze MON CASE 40400 CARCARES STE CROIX, en qualité de caution(s).
 Il s'agit d'un (ou de) cautionnement(s) solidaire(s) par lequel (lesquels) la (les) caution(s) renonce(nt) aux bénéfices de discussion et de division pour les obligations que le locataire a contractées en signant le présent bail.
 Son (leurs) engagement(s) est (sont) à durée déterminée et prendra (prendront) fin le 30/06/2018 date d'expiration dudit bail.
 Un exemplaire de l'engagement de la (des) caution(s) est annexé au présent bail.

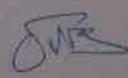
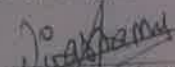
DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :
 le bailleur : chez son mandataire, la SAS SAGESTIMM
 le locataire : à l'adresse du bien loué.

PIECES ANNEEXES AU PRESENT CONTRAT

- Décret n° 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives.
- Décret n° 87-713 du 26 août 1987 relatif aux charges récupérables.
- Diagnostic des Performances Energetiques.
- Etat des Risques Naturels et Technologiques.
- Règlement intérieur de copropriété.
- Etat des lieux d'entrée.
- (S'il existe) Engagement(s) de la (ou des) caution(s).

Fait en 02 exemplaires originaux, à LATTES le 01/07/2015

<p>Le BAILLEUR (1) <i>Lu et approuvé</i> SAS SAGESTIMM 1421, Avenue des Platanes 34970 BOUGRIGUES-LATTES Tél. 04 67 138 591 Fax : 04 67 132 634 R.C.S. Montpellier : 430 053 553</p>	<p>Le(s) LOCATAIRE(S) (2) <i>Lu et approuvé</i> </p>	<p>La (les) CAUTION(S) (3) <i>Lu et approuvé. Reconnaît avoir pris connaissance du prêt et du contrat pour lequel je me porte caution par acte séparé et annexé.</i> </p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(1) Signature précédée de la mention "Lu et Approuvé"

(2) Signature précédée de la mention "Lu et Approuvé"

(3) Signature précédée de la mention "Lu et approuvé. Reconnaît avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel il me porte caution par acte séparé et annexé"

Paraphet(s) *VSB*

SV